
Tekninen lautakunta

Aika 29.01.2026 klo 17:00 -

Paikka Seurahuone, neuvotteluhuone Aina

Osallistujat	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Mulli Eero Hagfors Kari Lönnfors Mats Haddas Anders Grundström Maria Holmström Eeva Mäntysaari Maaria Mettinen Veli-Matti Lappalainen Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen
Muut	Tomas Björkroth Lohenoja Meri Skogster Leif Niinioja Hermann Nina Aro Pekka Stenius Keni Albrecht Marko Luukkonen Tuuli Veteläinen Elina Hynninen	kaupunginjohtaja kh:n puheenjohtaja kh:n edustaja nuorisovaltuuston edustaja tekninen johtaja infrastruktuuripäällikkö tilapäällikkö kaupunkisuunnittelupäällikkö controller sihteeri
Poissa	Häyhä Jukka Sundman Ria	jäsen jäsen

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajat	4
3	Esityslistan hyväksyminen	5
4	Loviisan Åkerstrandin ranta-asemakaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä alustavan kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville	6
5	Kaavoituskatsaus 2026 ja kaavoitusohjelma 2027–2032	8
6	Kaupunkisuunnitteluosaston tuotteiden ja palveluiden taksat 2026	10
7	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13, Köpbacka-Haravankylä, määräalat 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508, Köpbackantien ja Vanhan Valkontien risteyksen länsipuolinen rinne ja peltoalue	12
8	Asemakaava ja sitova tonttijako, kaupunginosa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie)	15
9	Vuoden 2026 käyttösuunnitelman hyväksyminen, kaupunkikehitys	20
10	Alle 100 000 euron investoinnit vuonna 2026, kaupunkikehitys	21
11	Mt 1583 hallinnollisen luokan muutokset	22
12	Viranhaltijapäätökset	23
13	Muut asiat	24

Tekninen lautakunta

29.01.2026

**1
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

TEKL 29.01.2026

Ehdotus Tekninen lautakunta toteaa kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Tekninen lautakunta

29.01.2026

2
Pöytäkirjantarkastajat

TEKL 29.01.2026

Ehdotus

Tekninen lautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Kari Hagfors ja Maaria Mäntysaari.

Pöytäkirjantarkastus tapahtuu 2.2.2026 digitaalisen allekirjoituksen (Telia Sign) kautta.

Päätös

Tekninen lautakunta

29.01.2026

3**Esityslistan hyväksyminen**

TEKL 29.01.2026

Ehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy kokouskutsun mukana jaetun
asialistan kokouksen esityslistaksi.

Päätös

Tekninen lautakunta

29.01.2026

4

Loviisan Åkerstrandin ranta-asemakaavan vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä alustavan kaavaluonnoksen asettaminen nähtävilleTEKL 29.01.2026
1166/10.02.03/2025

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403
Kaavasunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Kaavoituksen vireilletulo: Kiinteistön RN:o Åkerstrand 434-446-1-135 omistaja on ottanut yhteyttä Loviisan kaupunkiin ja pyytää, että kaupunki käsittelee Loviisan Åkerstrandin ranta-asemakaavan vireilletulon sille toimitetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavanlaatijaksi maanomistaja on hankkinut diplomi-insinööri Sten Öhmanin.

Kaavatilanne: Alue käsittää kiinteistön Åkerstrand 434-446-1-135 Kabbölessä, Pernajassa, Loviisassa. Kiinteistön pinta-ala on 7,4 hehtaaria. Kiinteistön rantaviiva on 350 metriä. Ranta-asemakaava-alueella on ennestään kaksi omakotitalotonttia päärakennuksineen ja kaikkiaan yksi saunarakennus ja joukko talousrakennuksia. Rannassa on venevaja.

Alueella on voimassa 8.3.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Ranta-asemakaavaan sisältyvä alue on osoitettu yleiskaavassa erillispientalojen alueeksi (AO) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU-1). Kaavan mitoituserusteiden mukaan kiinteistölle Åkerstrand kuuluu kolme rakennusoikeutta, eli alueelle on tarkoitus voida sijoittaa kolme omakotitalon rakennuspaikkaa.

Kaavan tavoite: Kiinteistölle Åkerstrand osoitettu AO-omakotialue on nykytilanteessa rajattu epätarkoituksenmukaisesti siten, että kolmatta rakennuspaikkaa ei voida hyödyntää haastavan maaston ja tulvimisriskin vuoksi. Ranta-asemakaavan tavoitteena on korjata rajausta siten, että rakennuspaikka voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisemmin. Alueella on valmiit tieyhteydet, ja kaavamutoksen on tarkoitus lisäksi noudattaa voimassa olevan osayleiskaavan määräyksiä.

Osoitettu rakennusoikeus: Alueelle osoitetaan kolme korttelialuetta, joissa kukin kortteli muodostaa yhden rakennuspaikan. Rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on 350 kerrosalaneliömetriä.

Erillispientalojen alue (AO), kortteli 1.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- enintään 250 kerrosala-m²:n suuruisen asuinrakennuksen
- enintään 30 kerrosala-m²:n suuruisen saunarakennuksen
- talousrakennuksia.

Tekninen lautakunta

29.01.2026

Loma-asuntojen korttelialue, jolla sallitaan pysyvä asuminen (RA/AO), korttelit 2 ja 3.

Rakennuspaikoille saa rakentaa:

- enintään 250 kerrosala-m²:n suuruisen asuinrakennuksen
- enintään 30 kerrosala-m²:n suuruisen saunarakennuksen
- talousrakennuksia.

Maa- ja metsätalousalue (M).

Alueelle osoitetaan kaksi erillistä kerrosalaa talousrakennuksia varten. Toinen osoitetaan koillisrannassa olevaa venevajaa (50 k-m²) varten ja toinen olemassa olevaa latoa (80 k-m²) varten korttelin 1 länsipuolella.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alustava kaavaluonnos ja kaavaselostus

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että Åkerstrandin ranta-asemakaava tulee vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä alustavan kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausuntoja.

Päätös

Tiedoksi

Maanomistaja
Kaavan laatija
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinvoimakeskus

Tekninen lautakunta

29.01.2026

5**Kaavoituskatsaus 2026 ja kaavoitusohjelma 2027–2032**TEKL 29.01.2026
80/10.02.03/2026

Valmistelijat

Suunnitteluavustaja Viktoria Mazaeva, puh. 040 737 8898
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavoituskatsaus: Kaavoituskatsaus on lakisääteinen vuosittain kunnassa laadittava tiedote, jossa esitellään vireillä olevia ja lähiaikoina vireille tulevia kaava-asioita. Näillä näkymin kaavoituskatsauksen laatimisvelvoite on poistumassa, mutta vielä tänä vuonna se laaditaan ja julkaistaan. Kaavoituskatsaus 2026 julkaistaan Loviisan kaupungin verkkosivustolla. Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaan kaavoituskatsauksen antamisesta päättää tekninen lautakunta. On myös mahdollista, että vuoden aikana nousee esiin uusia kaavoitushankkeita, jotka eivät tätä kaavoituskatsausta laadittaessa olleet vielä tiedossa. Mahdolliset uudet kiireelliset kaavahankkeet vaikuttavat kiireettömien hankkeiden aikatauluihin. Uusien kaavahankkeiden vireille tulosta tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehdissä ja Loviisan kaupungin ilmoitustaululla Lovinfossa sekä sähköisellä ilmoitustaululla osoitteessa www.loviisa.fi.

Vuonna 2026 pääpaino on yritysten toimintaedellytyksiä edistävissä kaavahankkeissa. Aurinkovoimala-alueita koskevia hankkeita on useita sekä asumista koskevia kaavamuutoksia on vireillä erityisesti Loviisan keskusta-alueella.

Kaavoitusohjelma: Kaavoituskatsaus 2026 on lakisääteinen tiedote yhden vuoden aikana vireillä olevista kaavahankkeista, mutta kaavoitusohjelmassa 2027–2032 aikataulutetaan tulevia kaavahankkeita yhtä vuotta pidemmällä ajanjaksolla. Viisivuotista kaavoitusohjelmaa päivitetään ja tarkennetaan kerran vuodessa, ja luontevinta se on kaavoituskatsauksen käsittelyn yhteydessä. Kaavoitusohjelma vaikuttaa resursointiin. Talousarviosuunnittelu pyritään huomioimaan kaavoitusohjelmassa ja päinvastoin. Osa kaavahankkeista edellyttää selvitysten ja tutkimusten takia riittäviä määrärahavaroja jo ennen varsinaisen kaavasuunnittelun aloittamista. Ohjelmalla priorisoidaan ja aikataulutetaan kaavahankkeita, mutta samalla pyritään välttämään hankkeiden ajoittamisessa liiallista poukkoilua. Käytännössä se on usein hankalaa, sillä kiireelliset kesken ohjelmakauden työohjelmaan tulevat nimeämättömät kaavahankkeet vaikuttavat väistämättä muiden hankkeiden aikataulutukseen. Kaavoitusohjelmissa on usein hieman enemmän hankkeita kuin niitä tosiasiaassa voidaan ottaa ohjelmakaudella työohjelmaan. Ohjelma antaa kuitenkin riittävän raamin ja luotettavuuden tulevien kaavoitushankkeiden ajoittamiselle ja helpottaa erityisesti ylivuotista resurssisuunnittelua. Edellisen ja kuluvan vuoden aikana uusia

Tekninen lautakunta

29.01.2026

yrittäjätoimintaa palvelevia kiireellisiä kaavahankkeita on jouduttu priorisoimaan kaavoitusohjelman asemakaavahankkeiden kustannuksella.

Kaavoitusohjelmassa on nostettu esille Loviisassa tiedossa olevia yleiskaavoitus- ja asemakaavoitustarpeita. Erityisesti yleiskaavahankkeet, jotka ovat kaavoitusprosessin osalta monivaiheisia ja pitkäkestoisia, sitovat kaupungin kaavoitusresursseja. Tällä hetkellä suurimman epävarmuuden kaavoitusohjelman suunnittelulle aiheuttavat vireillä olevat ja vielä esiselvitysvaiheessa olevat yhteensä satojen hehtaarien kokoiset yksityisten hankeyhtiöiden vastuulla olevat aurinkoenergiatankkeet. Osa jo aloitetuista yleiskaavahankkeista on tällä hetkellä YVA-menettelyssä, joten resurssien aikatauluttamiselle se tuo omat haasteensa. On arvioitu, että vain osa aurinkoenergiatankkeista etenee suunnittelusta valmiiksi kaavaksi ja sen jälkeen heti myös toteutusvaiheeseen. Investoija on mukana vain osassa hankkeita, eikä sähköverkon kapasiteettikaan riitä kaikkien toteuttamiseksi. Yksi aurinkovoimahanke on pysähtynyt rahoittajan hakeuduttua yrityssaneeraukseen. Kaupungin yhdyskuntarakenteen suunnittelun ja asemakaavoituksen ohjaamisen kannalta tärkeiden taajamayleiskaavojen uusiminen ja ranta-alueiden yleiskaavojen päivittäminen on määrä aloittaa lähivuosina vanhimmasta ja kiireellisimmästä päästä. Ohjelmassa on myös asemakaavojen ajantasaistushankkeita sekä yksityisten aloitteesta laadittavia asemakaavoja. Käytännössä kaikkia ennen mainittuja hankkeita ja niiden aikatauluja joudutaan aikatauluttamaan tarkemmin jo seuraavassa kaavoitusohjelmassa.

Liitteet:

Kaavoituskatsaus 2026

Kaavoitusohjelma 2027–2032

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy vuoden 2026 kaavoituskatsauksen ja kaavoitusohjelman vuosille 2027–2032.

Päätös

Tiedoksi

Rakennus- ja ympäristölautakunta

Tekninen lautakunta

29.01.2026

6**Kaupunkisuunnitteluosaston tuotteiden ja palveluiden taksat 2026**

TEKL 29.01.2026

81/02.05.00/2026

Valmistelijat

Suunnitteluavustaja Viktoria Mazaeva, puh. 040 737 8898
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kunnat perivät viranomaispalveluista maksuja, joilla pyritään perimään palvelun tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia niiden käyttäjiltä. Hinnastoa päivitetään aina tarpeen vaatiessa. Kaupunkisuunnitteluosaston palveluhinnastoa on viimeksi päivitetty alkuvuonna 2025. Uusimman hinnaston taksat ovat pääosiltaan samat kuin vuonna 2025, mutta siihen on tehty yksittäisiä päivityksiä:

- On lisätty aurinko- ja tuulivoimaosayleiskaavoissa sovellettavat maksut (kappale 3.4.). Vastaavia maksuja on tällä hetkellä sovellettu vireillä olevissa kaavoissa sopimusperusteisesti. Kyseistä taksaa sovelletaan työmäärältään tavanomaisessa yleiskaavassa.
- Kappaleessa 4. joka koskee erillisiä sijoittamis- ja poikkeamislupia, myönteisen päätöksen taksaa on korotettu vastaamaan muiden kuntien hintatasoa. Lisäksi jatkossa kielteiselle laajalle lupapäätökselle on myös oma taksansa.
- Kaupungin kuuluttamismaksua on nostettu vastaamaan lähemmäs todellisia työaikaperusteisia kustannuksia.
- Myös paikkatietopalveluiden sekä kartta-aineiston taksoja on joiltakin osin korotettu vastaamaan kustannuksia vastaavalle tasolle.
- Uutena kuluna on isojen kaavakarttojen (suurkuvatulosteet) sekä tonttijakokarttojen tulostusmaksu, joka tulee todellisten kustannusten mukaan. Tämä koskee lakisääteistä kaavojen julkisesti nähtäville asettamista mm. Lovinfoon. Kaupungilla ei ole enää omaa suurtulostinta, tämä on ulkoinen palvelu, joka läpilaskutetaan asiakkaalta.
- Kappaleessa 5.1. uutena laskutettavana asiakirjana on sijaintikartta, jota tarvitaan erillisen sijoittamis- tai poikkeamisluvan yhteydessä.
- Nimikettä "Listaus kiinteistön rajamerkkien koordinaateista" on päivitetty "Listaus karttapisteiden koordinaateista".
- Kappaleessa 7.1. lisäksi uutena laskutettavana kohtana on laadunmuutos, joka koskee kiinteistörekisterin tehtävää toimenpidettä, jossa kiinteistön ns. tyyppi tai käyttötarkoitus muutetaan.
- Läpilaskutettavissa maanmittauslaitoksen palveluissa on tullut joitakin hinnoittelumuutoksia.
- Kappaleeseen 8.4. on lisätty taksa lausunnosta, joka koskee etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä.

Uusi hinnasto on määrä astua voimaan heti kun siitä on päätetty. Mikäli hinnastossa olevan maksun perusteena oleva työsuoritus on aloitettu tai

Tekninen lautakunta

29.01.2026

maksun peruste on syntynyt nykyisen tai aikaisemman hinnaston voimassa oloaikana, peritään maksu kyseisen taksan mukaan.

Hinnat sisältävät arvonlisäveron lukuun ottamatta viranomaistoimintaa varten luovutettavia tuotteita, jotka ovat verottomia. Mikäli tuotetta tai hintaa ei löydy hinnastosta, määrätään hinta työaikaveloitusterusteisesti. Pelastusviranomaisille aineistoa voidaan luovuttaa maksutta. Aineistosta ei ole syytä peritä maksua myöskään yleishyödyllisiltä Loviisassa toimivilta yhdistyksiltä, mikäli tuotetta ei käytetä kaupallisiin tarkoituksiin. Myös opiskelijoiden harjoitus- ja opinnäytetöihin ja tutkimustoimintaan aineistoa luovutetaan ilman maksua. Mikäli maksuttomille ryhmille toimitettavasta aineistosta aiheutuu vähäistä suurempia työaikakustannuksia, voidaan periä hinnaston mukainen maksu.

Liite:

Kaupunkisuunnitteluosaston palvelutaksat 2026

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy liitteen mukaisen kaupunkisuunnitteluosaston taksat.

Päätös

Jakelu

Kaupunkisuunnittelu
Talous ja laskutus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 111	18.06.2025
Tekninen lautakunta		29.01.2026

7

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13, Köpbacka-Haravankylä, määräalat 434-409-3-137-M504 ja 434-409-3-137-M508, Köpbackantien ja Vanhan Valkontien risteyksen länsipuolinen rinne ja peltoalue

EKIL 18.06.2025 § 111

Valmistelijat Kaavoitusarkkitehti Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26 (dnro 158/10.02/2019). Kaavamuutosalueen omistaja on laatinut asemakaavan muutoshakemuksen vuonna 2021 asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajan kanssa on pidetty myös asiasta neuvotteluja. Asemakaavoituksessa tutkitaan, voiko nykyisellään peltoalueena olevalle muutosalueen eteläosalle osoittaa pientalon rakennuspaikan.

Muutosalue sijaitsee kaupunginosassa 13 Köpbacka, Vanhan Valkontien ja Köpbackantien risteyksen kohdalla näiden länsipuolella. Alue on eteläosaltaan peltoa (EV, suojaviheralue, aluetta saa käyttää maanviljelykseen. Maanviljelyn toimintoja palvelevia pienehköjä latoja ja vajoja, joiden pohjan pinta-ala ei ylitä 300 m², saa rakentaa rakennuslautakunnan hyväksymille alueille). Alueella on nykyisellään kookas lato, joka on osoitettu toukokuussa 2025 hyväksytyssä Valkon osayleiskaavassa (vielä vailla lainvoimaa) maisemallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Vanhan Valkontien lähetyvillä maasto nousee jyrkästi ja pohjoista kohden siinä kasvaa laajemmin mäntyvaltaista puustoa (VP, puisto). Tämän länsipuolelle pellolle on nykyisessä kaavassa osoitettu VU-alue (urheilu- ja virkistyspalvelualue), joka on jäänyt toteutumatta. Edellä mainittu Valkon osayleiskaava mahdollistaa asumisen kaavamuutoksen kohteena olevalla alueella.

Kaavamuutoksesta aiheutuvista kustannuksista on sovittu asemakaavan käynnistämissopimuksella. Tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimus, mihin liittyen on maanomistajan kanssa keskusteltu alueen pohjoisosan siirtymisestä puistoalueena kaupungin omistukseen ja samalla osana hyvitystä rakennusoikeuden osoittamisesta.

Kaavamuutos tehdään kaupungin omana työnä.

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos

Esittelijä vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Tekninen lautakunta

§ 111

18.06.2025

29.01.2026

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot.

Tekninen korjaus

Liite: kaavaluonnokseen lisätään teknisenä korjauksena pistekatkoviiva, joka ilmaisee kaava-alueen ulkorajaa (3 metriä alueen ulkopuolelle).

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot.

Jakelu

Kaupunkisuunnitteluosasto

TEKL 29.01.2026
599/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674,
kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.2.2019 § 26. Kaavamuutosalueen omistaja on laatinut asemakaavan muutoshakemuksen vuonna 2021 asemakaavan muuttamiseksi. Maanomistajan kanssa on pidetty myös asiasta neuvotteluja. Asemakaavoituksessa tutkitaan, voiko nykyisellään peltoalueena olevalle muutosalueen eteläosalle osoittaa pientalon rakennuspaikan.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.7.–22.8.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos lähetettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Porvoon kaupunki / Ympäristönterveystieteiden tutkimuskeskus, Porvoon museo, Loviisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupungin infrastruktuuri ja Rosk'n Roll.

Lausuntoja saatiin 5, mielipiteitä 1. Lausunnoissa ja mielipiteessä mainittiin muun muassa seuraavaa: Alue on pohjavesialuetta ja rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin; peltoalueella rinteen alaosissa pohjaveden pinta on mahdollisesti lähellä maanpinnan tasoa. Alueella on maakaapeli, joka tulee huomioida, hirsirakenteisen ulkorakennuksen suojelumerkintään tulee lisätä, että korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto, erilliselle arkeologiselle inventoinnille ei museon näkemyksen mukaan ole tarvetta ja mielipiteessä rakennusalan rajausta esitettiin suuremmaksi.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Tekninen lautakunta

§ 111

18.06.2025

29.01.2026

Lausuntojen johdosta on muun muassa pohjaveteen ja rakennussuojeluun liittyviä määräyksiä täydennetty ja lisätty määräys rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvista rakennuksista ja rakenteista.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville asettaminen

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Muistutukset käsitellään kunnassa ja vastine toimitetaan muistuttajalle ennen kaavan hyväksymistä.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Kaavaselostus

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaehdotuksen merkintöineen ja määräyksineen sekä siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.

Päätös

Jakelu

Hakija

Kaupunkisuunnitteluosasto

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta	§ 125	28.08.2025
Tekninen lautakunta		29.01.2026

8**Asemakaava ja sitova tonttijako, kaupunginosa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie)**

EKIL 28.08.2025 § 125

Valmistelijat

Vs. kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674
Kaavasuunnittelija Eevi Halinen, puh. 040 186 3941
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Asemakaava koskee Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-405-1-33 ja 434-401-6-69 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-1. Suunnittelualue on kooltaan noin 42 hehtaaria. Asemakaavan laatimista ohjaa LOTES osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Kaavaluonnos ja OAS ovat olleet nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavoituksen vaiheet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022 ja kaavaluonnos 2.12.2022–19.1.2023. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saapui 7, mielipiteitä ei saapunut.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ELY-keskuksen mukaan ollut tarve pitää. Vanhentuneet luontoselvitykset on päivitetty. Kaavoituksen taustaselvitykseksi kaava-alueelta on otettu kesän 2025 aikana maaperänäytteitä, joiden tulokset valmistuivat elokuussa 2025.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella teollisuuskortteleiden määräystä sekä hulevesiä koskevia yleismääräyksiä tarkennettiin. Yleismääräyksiin lisättiin suositus alueen sisäisistä viheryhteyksistä.

Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla on osoitettu kaksi uutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5). Korttelialueen merkintä on seuraava: "Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa mm. datakeskusrakennuksia, energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia sekä muita toimintaa tukevia tiloja." Kaavamääräys mahdollistaa täten monipuolisesti erityyppisen yritystoiminnan ja rajaa raskaimmat ja ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot alueelta pois. Kaavamerkintä toteuttaa näin myös voimassa olevan yleiskaavan ohjaustavoitetta.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Tekninen lautakunta

§ 125

28.08.2025

29.01.2026

Rakennusoikeus on osoitettu molempiin kortteleihin tehokkuusluvulla $e=0,50$ ja enimmäiskerroskorkeudeksi on osoitettu kolme (III). Suunnittelualueen läpi on osoitettu maantien alue (LT), joka on osa niin kutsuttua Atomitietä (asemakaavassa Rajatie), jonka linjaus alkaa valtatieltä 7. Kyseistä tietä pitkin liikenne kulkisi tulevaisuudessa Hästholmenin ydinvoimalaitokselle saakka. Tien linjaus noudattaa osayleiskaavan mukaista linjausta ja tiealueen leveydeksi on osoitettu 40 metriä. Tältä uudelta maantieltä on osoitettu kaksi liittymää kumpaankin teollisuuskortteliin (T-5). Kortteleiden muoto ja suurten tonttien tavoite ei mahdollista alueelle juurikaan sisäistä katuverkkoa.

Tämän uuden teollisuusalueen ja Loviisan Itäisen liittymän kaava-alueen välillä oleva Pietarintien osa, kiertoliittymästä länteen päin, on osoitettu katualueena. Tämä katualueen osa on nimetty Pietarintieksi, joka on tien nykyinenkin nimi. Niin sanottu Atomitie on nimetty Rajatieksi. Uusi tieyhteys sijoittuu vanhan Loviisan ja Ruotsinpyhtään kuntien entisen rajan läheisyyteen.

Alueen itäosassa on voimalinjoja, jotka on kaavaluonnoksessa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Merkintä sisältää voimajohton suoja-alueen eli johtoalueen. Alueelle on suunniteltu Loviisa–Hikiä (Hausjärvi) 400 kV:n voimajohto, jonka varaus on myös osoitettu kaavassa. Itäisimmän voimajohtokäytävän alueelle on osoitettu ajomerkinnällä olemassa oleva Lappomintie.

Kaavaa varten on annettu yleismääräyksiä hulevesien ohjaamisesta, aitaamisesta, toimintojen sijoittamisesta voimajohtoalueille, uusiutuvan energian käytöstä, melutasosta, sammutusvedestä, radonturvallisuudesta sekä alueen sisäisistä viheryhteyksistä.

Uuden yleisen tiealueen (Rajatie) toteuttamisesta vastaa Uudenmaan ELY-keskus. Kaavaratkaisun toteuttaminen tukeutuu pääosiltaan Rajatien rakentamiseen. Kiertoliittymän länsipuolelle osoitetulta katualueelta on mahdollista järjestää liittymä länsipuolen korttelialueelle. Muilta osin korttelin käyttöönotto edellyttää kulkuyhteyttä nykyiseltä tai toteutettavalta yleisen tien alueelta.

Asemakaavoitettavalle alueelle on hyväksytty Loviisan kaupunginhallituksen 30.6.2025 § 246 päätöksellä suunnitteluvaraus.

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä muodostetaan sitova tonttijako.

Ehdotusvaiheen kuuleminen: Ehdotusvaiheen kuuleminen tapahtuu asettamalla kaavaehdotusaineisto 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville. Lisäksi pyydetään asianomaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä lausunnot.

Liitteet:

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Tekninen lautakunta

§ 125

28.08.2025

29.01.2026

Esittelijä

vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Kaavakartan nimiötä täydennetään asianmukaisilla merkinnöillä/tiedoilla ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Kaavakartan nimiötä täydennetään asianmukaisilla merkinnöillä/tiedoilla ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Jakelu

Vs. kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi
Kaavasuunnittelija Eevi Halinen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen

TEKL 29.01.2026
158/10.02.03/2022

Valmistelijat

Kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674,
Kaavasuunnittelija Eevi Halinen, puh. 040 186 3941,
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Asemakaava koskee Loviisan kaupungin omistamia kiinteistöjä 434-405-1-33 ja 434-401-6-69 sekä yleisen tien aluetta 434-895-2-1. Suunnittelualue on kooltaan noin 42 hehtaaria. Asemakaavan laatimisessa on ollut ohjeena LOTES osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa suurikokoisia yritystontteja, jotka kytkeytyvät suurimmaksi osaksi suoraan olemassa olevaan ja suunniteltuun päätieverkkoon. Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.9.–20.10.2025. Kaavaehdotuksen nähtävilläolonaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saapui 8, muistutuksia ei saapunut. Lausunnon antoivat Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Fingrid Oyj, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto sekä Loviisan Vesiliikelaitos. Uudenmaan Ely-keskus kehottaa lausunnossaan täydentämään teollisuuskorttelin kaavamääräystä valmisteluvaiheen määräyksellä. Loviisan Vesiliikelaitoksen mukaan kaavaan tulisi varata alueet yhdyskuntateknisiä johtoja varten.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Tekninen lautakunta

§ 125

28.08.2025

29.01.2026

Kaava-aineiston liitteenä on laadittu vastineet kaavaluonnoksesta sekä -ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

T-5 -korttelin merkintä on muutettu TY-5 -merkinnäksi, koska määräyksen sisältö vastaa asiasisällöltään TY- merkintää. Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella täydennettiin teollisuuskortteleiden (TY-5) määräystä. Kaavamääräyksen sisältö ei edellä mainittua lisäystä lukuun ottamatta ole muuttunut.

Korttelin 1066 tontin 2 merkintä on muutettu TY/ej kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Merkintä mahdollistaa puhtaiden maamassojen väliaikaisen varastoimisen ja käsittelyn ennen kuin tontti otetaan mahdolliseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Kaupungin infrastruktuurilla ja Loviisan Vesiliikelaitoksella on tarve keskeisellä sijainnilla olevalle maa-aineisten käsittelyalueelle. Kyseisen tontin rakentamista rajoittavat ja hankaloittavat sitä ympäröivät voimajohtolinjat.

Kaavakarttaan on lisätty kortteleihin 1065 ja 1066 katu- ja tiealueeseen rajautuva alue säilytettävälle/istutettavalle puuriville.

Edellä esitetyt muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa muutosten takia uudelleen nähtäville.

Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muodostuu kaksi teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-5), jolla ympäristö asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia. Edellisen lisäksi kortteliin 1066 itäosassa voidaan ennen kortteliosan pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä hyödyntää tonttia numero 2 väliaikaisesti puhtaiden maamassojen varastointi- ja käsittelyalueena. Kaavamääräykset mahdollistavat monipuolisesti erityyppisen yritystoiminnan mm. datakeskukset ja rajaa raskaimmat ja ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot alueelta pois. Kaavamerkintä toteuttaa näin myös voimassa olevan yleiskaavan ohjausta. Rakennusoikeus on osoitettu molempiin TY-5 -kortteleihin tehokkuutena $e=0,50$ ja enimmäiskerroskorkeudeksi on osoitettu kolme (III). Korttelin 1066 tontille 2 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuutena $e=0,15$.

Suunnittelualueen läpi on osoitettu maantien alue (LT). Tien linjaus noudattaa osayleiskaavan ja tiestä laaditun yleissuunnitelman mukaista linjausta. Tiealueen leveydeksi on osoitettu 40 metriä, joten mm. vesihuolto on mahdollista sijoittaa yleiselle tielle varatulle alueelle. Tältä uudelta maantieltä on osoitettu kaksi liittymää kumpaankin teollisuuskortteliin (TY-5).

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Tekninen lautakunta

§ 125

28.08.2025

29.01.2026

Uuden teollisuusalueen ja Loviisan Itäisen liittymän kaava-alueen välillä oleva Pietarintien osa, kiertoliittymästä länteen päin, on osoitettu katualueena. Tämä katualueen osa on nimetty Pietarintieksi, joka on tien nykyinenkin nimi. Kaavahankkeen alkuvaiheessa yleisestä tiestä käytettiin nimeä Atomitie, mutta se on nimetty asemakaavalla Rajatieksi. Uusi tieyhteys sijoittuu vanhan Loviisan ja Ruotsinpyhtään kuntien entisen rajan läheisyyteen.

Alueen itäosassa on voimalinjoja, jotka on kaavaluonnoksessa osoitettu johtoa varten varattuna alueen osana. Merkintä sisältää voimajohton suoja-alueen eli johtoalueen. Alueelle on suunniteltu Loviisa–Hikiä (Hausjärvi) 400 kV:n voimajohto, jonka varaus on myös osoitettu kaavassa. Itäisimmän voimajohtokäytävän alueelle on osoitettu ajomerkinnällä olemassa oleva Lappomintie. Alueella tulee huomioida voimajohtojen aiheuttamat rajoitteet rakentamisen määrään, sijaintiin sekä laatuun.

Kaavaa varten on annettu yleismääräyksiä hulevesien ohjaamisesta, aitaamisesta, toimintojen sijoittamisesta voimajohtoalueille, uusiutuvan energian käytöstä, melutasosta, sammutusvedestä, radonturvallisuudesta sekä alueen sisäisistä viheryhteyksistä.

Uuden yleisen tiealueen (Rajatie) toteuttamisesta vastaa Uudenmaan elinvoimakeskus. Valtio on myöntänyt kyseisen tien toteuttamista varten rahoituksen. Yrityskortteleiden rakentaminen vaatii Rajatien rakentamisen.

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä muodostetaan sitova tonttijako.

Loviisan kaupungin hallintosäännön mukaisesti tämän asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Liitteet:

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyy asemakaavan ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 10 Kuningattarenranta, Rajatien liittymän alue (Pietarintie). Tekninen lautakunta esittää edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle kaavan hyväksymistä.

Päätös

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelu
Uudenmaan elinvoimakeskus
Lupa- ja valvontavirasto

Tekninen lautakunta

29.01.2026

9**Vuoden 2026 käyttösuunnitelman hyväksyminen, kaupunkikehitys**

TEKL 29.01.2026

46/02.02.00/2026

Valmistelija

Tekninen johtaja Nina Aro, puh. 040 658 0657

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 10.12.2025, § 176 hyväksynyt talousarvion ja taloussuunnitelman 2026–2028.

Hallintosäännön 76 § mukaan lautakunnat hyväksyvät talousarvioon perustuvan käyttösuunnitelmansa.

Talousarviossa on kaupunginvaltuuston hyväksymä kaupunkikehitysvastuualueen toimintaa ja taloutta koskevat tavoitteet sekä niiden edellyttämät määrärahat ja tuloarviot. Määräraha ja tuloarvio voidaan ottaa talousarvioon bruttomääräisenä. Kaupunkikehitys vastuualueen sitova ulkoinen nettomääräraha, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.12.2025, on -11 076 338 euroa. Sisäinen nettomääräraha on 13 253 853 euroa. Budjetoidut poistot ovat -5 841 849 euroa.

Lautakunnat seuraavat taloutta talousarvion toteutumista tarkastelevalla kuukausiraportilla ja raportoivat talousarvion toteutumisesta kaupunginvaltuustolle puolivuotiskatsauksella 1–6 ja tilinpäätöksessä.

Liite:

Käyttötaloussuunnitelma vastuualueittain 2026

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy liitteen mukaisen käyttösuunnitelman vastuualueittain.

Päätös

Jakelu

Tekninen johtaja
Vastuualuiden päälliköt
Taloustoimisto/kirjanpito
Controller

Tekninen lautakunta

29.01.2026

10**Alle 100 000 euron investoinnit vuonna 2026, kaupunkikehitys**

TEKL 29.01.2026

76/02.02.00/2026

Valmistelijat

Infrastruktuuripäällikkö Pekka Stenius, puh. 050 382 7550

Tilapäällikkö Kenneth Albrecht, puh. 0440 555 412

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 10.12.2025 vuoden 2026 investointisuunnitelman.

Kaupunkikehityksen osalta investointisuunnitelmassa on hyväksytty 1 500 000 euron määräraha, joka sisältää alle 100 000 euron hankkeita yhdyskuntatekniikan alueella. Tilapalvelun alle 100 000 euron investointeja hyväksyttiin 500 000 euroa.

Lautakunnan tulee päättää alle 100 000 euron hankkeiden määrärahan jako vuodelle 2026.

Liite:

Esitys määrärahojen jaosta

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy kaupunkikehityksen alaiset alle 100 000 euron investoinnit vuodelle 2026 liitteen mukaisesti.

Päätös

Jakelu

Talous

Tekninen lautakunta

29.01.2026

11**Mt 1583 hallinnollisen luokan muutokset**

TEKL 29.01.2026
1062/08.00.00/2025

Valmistelija

Infrastruktuuripäällikkö Pekka Stenius, puh. 050 382 7550

Uudenmaan elinvoimakeskus laatii tiesuunnitelmaa Loviisaan maantielle 1583 (Atomitie) välille mt 170 i – Saaristotie. Tiesuunnitelmaselostuksessa esitetään teiden hallinnollisen luokan muutoksista seuraavaa:
Maantien 1583 nykyinen osuus (Saaristotie) välillä asemakaavan raja – Atomitien liittymä lakkaa maantienä, ja se muuttuu Loviisan kaupungin ylläpitämäksi yksityistieksi, jonka tienpitovastuu ja kustannukset siirtyvät Loviisan kaupungille. Suunnittelualueen eteläpäässä syrjään jäävä tieosuus puretaan ja maisemoidaan. Syrjään jäävä tiealue liitetään ympäröiviin kiinteistöihin.

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy, että maantien 1583 nykyinen osuus (Saaristotie) välillä asemakaavan raja – Atomitien liittymä lakkaa maantienä, ja se muuttuu Loviisan kaupungin ylläpitämäksi yksityistieksi, jonka tienpitovastuu ja kustannukset siirtyvät Loviisan kaupungille.

Päätös

Jakelu

Uudenmaan elinvoimakeskus
Tekninen johtaja
Kaupunkisuunnittelu

Tekninen lautakunta

29.01.2026

12**Viranhaltijapäätökset**

TEKL 29.01.2026

Valmistelijat

Infrastruktuuripäällikkö Pekka Stenius, puh. 050 382 7550
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403
Maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi ja ilmoittaa, ettei se kuntalain 92. §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Päätös

Tekninen lautakunta

29.01.2026

13**Muut asiat**

TEKL 29.01.2026

Ehdotus

Muut asiat merkitään tiedoksi.

Päätös

Tekninen lautakunta

Aika 29.01.2026 klo 17:00 -

Paikka Seurahuone, neuvotteluhuone Aina

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
14	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osa	2

Tekninen lautakunta

29.01.2026

14**Asemakaavan muutos, kaupunginosa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osa**

608/10.02.03/2016

Kaupunginhallitus 5.2.2018 § 28

Valmistelija ja esittelijä: kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom, puh. 040 551 7551

Kaupunginjohtaja on ilmoittanut 26.1.2018 käyttävänsä otto-oikeuttaan koskien teknisen lautakunnan tässä asiassa tekemää päätöstä 25.1.2018. Korttelin 109 osan asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 12.10.–10.11.2017. Tuolloin viranomaisilta pyydettiin lausuntoja (12 kpl) ja osallisilla oli mahdollisuus tehdä muistutuksia. Lausuntoja jätettiin yhteensä neljä ja muistutuksia neljä. Kooste palautteesta on liitteenä.

Muistutuksissa vastustettiin pääasiassa kolmikerroksisen kerrostalon rakentamista. Muistutuksista yksi oli 220 nimen lista, jossa allekirjoittajat vastustivat kahta kerrosta korkeamman rakennuksen rakentamista kaava-alueelle.

Kaava-alueelta laadittiin toukokuussa 2017 havainnekuva katujulkisivuista. Havainnekuvassa vertailtiin 2–4-kerroksisten rakennusten sijoittumista katukuvaan. Lisäksi tehtiin varjoanalyysi, jossa tutkittiin miten 2–4-kerroksiset rakennukset varjostavat eri vuodenaikoina.

Tontin 11 maankäyttövaihtoehtojen vertailusta on valmisteltu taulukko. Vaihtoehtoja on vertailtu taulukossa niin, että tyhjälle tontille rakennetaan joko kolmikerroksinen kerrostalo tai kaksikerroksinen pientalo. Taulukossa on vertailtu näiden kahden vaihtoehdon myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia rakennuksen kerrosluvun ja sijoittamisen, viihtyvyyden, ympäristön, katukuvan sekä liikenteen ja pysäköintiratkaisujen kannalta.

Teknisen lautakunnan tuli valita joko kerrostalo- tai pientalovaihtoehto jatkosuunnittelun pohjaksi. Tekninen lautakunta päätti, että tontille voidaan rakentaa kolmikerroksinen kerrostalo.

Kun huomioidaan harju, runsaslukuiset muistutukset ja etenkin rakennuksen rakennusneliömetrien epätasa-arvoinen jakautuminen alkuperäisen tontin kahden osan välille sekä mittava haitta ja olosuhteiden huononeminen, jonka kolme tai useampi kerrosta korkea rakennus aiheuttaisi naapurille Chiewitzinkatu 12:ssa, ei yli kaksikerroksisen talon rakentamista voi hyväksyä.

Liite nro 1.

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää valita korkeintaan kaksikerroksisen pientalovaihtoehdon jatkosuunnittelun pohjaksi.

Päätös

Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotuksensa kuulumaan:
"Kaupunginhallitus päättää esittää, että kaupunkisuunnitteluosasto ottaa asian uudelleen valmisteluun, jossa huomioidaan paremmin asiasta

Tekninen lautakunta

29.01.2026

esitetyt muistutukset sekä neuvotellaan maankäytösopimuksen laatimisesta.”

Muutettu ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös kaupunginjohtajan muutetun ehdotuksen mukaan.

TEKL 18.12.2025 § 56

Valmistelijat

Kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis, puh. 040 555 0455,
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Taustatieto

Kaavamuutos pitää sisällään kiinteistöt 434-1-109-10 ja 434-3-109-11. Suunnittelualue sijaitsee keskustassa, on kooltaan noin 2 400 m² ja käsittää kaksi yksityisomisteista tonttia. Pohjoisessa alue rajautuu omakotitontille ja Loviisan Vesiliikelaitokselle (molemmille on kaavamerkintä Teollisuus-, liike- ja toimisto- sekä varastorakennusten korttelialue, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Tontille saa sijoittaa kaksi asuntoa.), idässä Chiewitzinkadulle ja sekä lännessä että etelässä kerrostaloalueelle. Suunnittelualue on osittain rakennettu, mutta ei voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, joka tuli voimaan 20.8.1975. Kaavamuutos on välttämätön, sillä voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu määräävä rakennusala ja rakennusoikeus yhdelle kolmekerroksiselle kerrostalolle, jonka kerrosala on 1 600 k-m², ja sen autopaikoille. Kaavanmukaista tonttijakoa ei ole tehty, vaan alueella on voimassa aiemman asemakaavan mukaiset kaksi tonttia, joista toisella sijaitsee omakotitalo ja toinen on rakentamaton. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja laajalla alueella, jossa on muinaisjäännöksiä. Museoviraston 1.3.2017 antaman lausunnon (MV/318/05.02.00/2016) mukaan muinaisjäännöksen rakenteet on mahdollista poistaa riittävien jatkotutkimusten jälkeen.

Asemakaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan (TL) päätöksellä 29.9.2016 99 §.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 28.9.2017 § 101. Nähtävilläoloaikana 12.10.–10.11.2017 saatiin 4 lausuntoa ja 4 muistutusta, joista yhdessä oli 220 allekirjoitusta. Muistutuksissa vastustettiin pääasiassa sitä, että tontille 11 olisi mahdollista rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia. Toukokuussa 2017 esiteltiin havainnekuvia sekä varjokuvia 2–4-kerroksisista rakennuksista tontilla 11 ja vaikutusten arviointi niiden vaikutuksista viihtyvyyteen, ympäristöön, katukuvaan sekä liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin. TL päätti 25.1.2018 § 8, että kaavoituksessa edettäisiin kolmen kerroksen ratkaisulla. Kaupunginjohtaja käytti 26.1.2018 otto-oikeuttaan teknisen lautakunnan päätökseen 25.1.2018 § 8 viitaten kolmikerroksisia rakennuksia vastustaviin muistutuksiin ja siihen, että kaavaratkaisu oli epätasa-arvoinen kaavan kiinteistöjen omistajien välillä. Kaupunginvaltuusto päätti 5.2.2018 § 28, että kaava palautetaan

kaupunkisuunnitteluosastolle, jotta voidaan neuvotella maankäytösopimuksista ja ottaa saapuneet muistutukset paremmin huomioon.

Kaupungin ja asemakaava-alueen kiinteistönomistajien välillä järjestettiin neuvotteluja 5.10.2016. Silloin todettiin, että kiinteistöjen 434-1-109-10 ja 434-1-109-11 omistajien tavoitteet olivat ristiriidassa keskenään. Yhteisymmärrykseen kompromissiratkaisusta ei päästy myöhemmissä neuvotteluissa 22.5.2017, erillisissä asiakastapaamisissa 22.1.2024 ja 29.3.2024, vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja koskevassa kirjeenvaihdossa tontin 10 omistajan kanssa vuoden 2024 aikana eikä uusissa asiakaskontakteissa molempien omistajien kanssa 28.10.2025. Kiinteistönomistajien tavoitteet ovat edelleen ristiriidassa keskenään.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen alkuperäinen tarkoitus oli tutkia, onko asemakaavaa mahdollistaa muuttaa siten, että se sallisi kaksiasuntoisen omakotitalon rakentamisen tontille 10 ja kerrostalon rakentamisen tontille 11. Myöhemmin tavoite on tarkentunut tontin 10 osalta sekä nykyisen omakotitaloasumisen mahdollistamiseen että nykyisessä asemakaavassa, jossa tontti on merkitty kerrostaloalueeksi, olevan rakennusoikeuden säilyttämiseen.

Tavoitteena on mahdollistaa tyhjän tontin rakentuminen keskusta-alueella ja ratkaista olemassa olevia omakotitaloja koskeva rakennuskieltoasia. Sekä sovittaa yhteen eri asumismuodot vierekkäisillä tonteilla siten, etteivät ne häiritse toisiaan pysäköinnin, liikenteen, parvekkeiden näkymien tai muiden toimintojen osalta. Laadullisena tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa Chiewitzinkadun kaupunkikuvallisia arvoja.

Kaavoittajan perustelu valitulle kaavaratkaisulle

Ottaen huomioon kaava-alueen keskeinen sijainti, lähiympäristön 3–5-kerroksiset kerrostalot kaavoittaja katsoi, että kaupunkikehityksen näkökulmasta on syytä suosia sellaista kaavaratkaisua, joka mahdollistaa kaavoitusalueen asuntotehokkaan käytön.

Lähiympäristön rakennuskorkeuksien suurien erojen, suunnittelualueen pienen koon sekä topografian vuoksi saumaton siirtymä rakennustyyppien ja rakennuskorkeuksien välillä ei ollut mahdollinen. Aikaisemmassa kaavoituksesta saadussa palautteessa on toivottu, että vain kaksikerroksiset rakennukset sallittaisiin suunnittelualueella. Eri rakennusvaihtoehdoille tehdyissä alueleikkauksissa kaksikerroksinen vaihtoehto ei kuitenkaan tuottanut eheämpää katukuvaa, vaan muodosti terävän rajan lähellä oleviin kerrostaloihin. Asemakaavassa on neljäkerroksisten kerrostalojen rakentamiselle tarkoitetun rakennuspaikan kautta vedetty raja rakennustyyppien välille keskustasta pohjoiseen, jotta rakentamatonta, keskeisellä paikalla sijaitsevaa tonttia voitaisiin hyödyntää tehokkaasti. Jotta saataisiin eheämpi siirtymä, tulee kerrostalo rakentaa kiinni eteläiseen tontinrajaan jättäen tilaa sekä pelastustielle että istutetulle alueelle pohjoispuolella omakotitalon tontin vieressä. On katsottu, että keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin tehokas käyttö on kaupunkikehitykselle edullisempaa, ilmastovaikutuksiltaan vähäisempää ja sopii paremmin Loviisan odotettuun väestökehitykseen kuin matalampi kaksikerroksinen rakennus, joka siirtäisi rakennustyyppien välistä rajaa

etelämmäksi kohti keskustaa, mutta mahdollisuus puskurivyöhykkeelle talotyyppien välillä olisi huonompi. Kaavamuutos mahdollistaa sellaisen hissillisen kerrostalon rakentamisen keskusta-alueelle, joka on myös taloudellisesti toteutettavissa. Rakennustyyppi sopii yhteen ympäristön kerrostalojen kanssa, ja tehokkaasti rakennetut asuintontit keskusta-alueella vähentävät kaupungin päivittäistä ilmastojalanjälkeä.

Asemakaavaehdotuksessa tontille 10 on pyritty saamaan mahdollisimman monipuolinen kaavaratkaisu. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen maankäytön omakotitalotonttina sekä säilyttää mahdollisuuden hyödyntää nykyistä 800 k-m²:n rakennusoikeutta, jota ei nykytilassa voi käyttää muuhun kuin yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Asuntojen määrään sidottu rakentamisen rajoitus on syntynyt, kun kaavoittaja ei katsonut keskeisellä tontilla olevaa 800 k-m²:n suuruista omakotitaloa puolustettavissa olevaksi kaupunkikehitykseksi.

Verrattuna vallitsevaan asemakaavaan molemmat tontit kaavoitusalueella saavat kaavamuutoksen kautta paremmat mahdollisuudet kehittää kiinteistöjään ja hyödyntää rakennusoikeuksiaan.

Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavamuutoksella osoitetaan kerrostalojen korttelialue (AK) sekä pientalojen korttelialue (AP), joissa asuntojen määrä ratkaisee tonttien rakennusoikeuden ja kerrosten määrän. Suurin sallittu kerrosten lukumäärä AK-alueella on IV ja rakennusoikeus 1 100 k-m², kun taas AP-alueella suurin sallittu kerrosluku on II–III ja rakennusoikeus 450–800 k-m². Kolmas kerros ja korkeampi rakennusoikeus ovat käytettävissä, kun asuntoja on kolme tai enemmän. AP-aluetta on siten mahdollista käyttää omakotitalo-, paritalo- tai rivitalotonttina tai pienten huoneistotalojen tonttina. Koko tontin 10 ja 11 välisen rajan varrella on istutettava alue. Samalla alueella on isoin korkeusero tonttien välillä. Istutusalueen tehtävänä on vähentää näkyvyyttä, tasoittaa rinnettä, kaunistaa tonttien välistä raja-aluetta ja lieventää visuaalisesti siirtymää kerrostaloista pientaloihin. Tontin 10 sallittu rakennusala kattaa koko tontin istutettua aluetta lukuun ottamatta. Molempien tonttien rakennusten on sivuttava Chiewitzinkatua paremman katukuvan vuoksi, ja jotta tonttien piha-alue olisi yhtenäisempi. Istutettu alue ei kuulu tontin 11 rakennusalaan, joka on niin leveä, että istutetun alueen ja tontin 10 välille mahtuu pelastustie. Tällä tavalla tontin 11 rakennukset ohjataan mahdollisimman kauas tontista 10, ja säilytetään tietty joustavuus tontin 11 toteuttamisessa. Tontilla 11 rajoitetaan katon korkeutta ja kielletään ilmanvaihtokonehuoneen asentaminen katolle, jotta rakennuksen varjostusta tontille 10 voidaan hallita paremmin. Tontilla 11 on lisärajoituksia siitä, miten tontin 10 puoleiset parvekkeet saa toteuttaa. Syynä on näkyvyyden vähentäminen. Molemmille tonteille on osoitettava riittävän iso alue leikkimistä ja oleskelua varten. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 15 m²:ä ylittävää osaa eikä hissikuilua. Tämä on sen vuoksi, että parannettaisiin mahdollisuuksia viihtyisiin sisäänkäynteihin ja huoneistoratkaisuihin. Muutoin on olemassa päätöksiä, jotka turvaavat pohjaveden laadun ja kaupunkiympäristöä täydentävän rakennustavan.

Lisääntynyt rakennusoikeus (300 k-m²) on alle 500 k-m², mikä arvioidaan vähäiseksi. Näin ollen kaavoituksen yhteydessä ei tehdä maankäytösopimusta omistajien ja kaupungin välille.

Tekninen lautakunta

29.01.2026

Liitteet:

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.

Käsittely

Jäsen Mäntysaari ilmoitti esteellisyydestä (palvelussuhdejäävi) ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi. Mäntysaari oli poissa kokouksesta klo 17.09–17.39.

Varajäsen Haverinen saapui kokoukseen asian käsittelyn ajaksi. Haverinen oli kokouksessa klo 17.09–17.39.

Puheenjohtaja Mulli ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun niin, että rakennusmassan sijaintia, pientalotontin rakennusoikeutta sekä pysäköintiratkaisuja tarkastellaan uudelleen ja että tontin omistaja kuullaan. Tekninen lautakunta kannatti ehdotusta yksimielisesti.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun ohjeistamalla, että rakennusmassan sijaintia, pientalotontin rakennusoikeutta sekä pysäköintiratkaisuja on tarkasteltava uudelleen ja kehotti kuulemaan tontin omistajia.

Jakelu

Kaupunkisuunnittelu/suunnitteluavustaja

TEKL 29.01.2026
1119/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis, puh. 040 555 0455,
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Taustatieto

Kaavamuutos pitää sisällään kiinteistöt 434-1-109-10 ja 434-3-109-11. Suunnittelualue sijaitsee keskustassa, on kooltaan noin 2 400 m² ja käsittää kaksi yksityisomisteista tonttia. Pohjoisessa alue rajautuu omakotitontille ja Loviisan Vesiliikelaitokselle (molemmille on kaavamerkintä *Teollisuus-, liike- ja toimisto- sekä varastorakennusten korttelialue, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Tontille saa sijoittaa kaksi asuntoa.*), idässä Chiewitzinkadulle ja sekä lännessä että etelässä kerrostaloalueelle. Suunnittelualue on osittain rakennettu, mutta ei voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, joka tuli voimaan 20.8.1975. Kaavamuutos on välttämätön, sillä voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu määräävä rakennusala ja rakennusoikeus yhdelle kolmekerroksiselle kerrostalolle, jonka kerrosala on 1 600 k-m², ja sen autopaikoille. Kaavanmukaista tonttijakoa ei ole tehty, vaan alueella on voimassa aiemman asemakaavan mukaiset kaksi tonttia, joista toisella

sijaitsee omakotitalo ja toinen on rakentamaton. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja laajalla alueella, jossa on muinaisjäännöksiä. Museoviraston 1.3.2017 antaman lausunnon (MV/318/05.02.00/2016) mukaan muinaisjäännöksen rakenteet on mahdollista poistaa riittävien jatkotutkimusten jälkeen.

Asemakaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan (TL) päätöksellä 29.9.2016 99 §.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 28.9.2017 § 101. Nähtävilläoloaikana 12.10.–10.11.2017 saatiin 4 lausuntoa ja 4 muistutusta, joista yhdessä oli 220 allekirjoitusta. Muistutuksissa vastustettiin pääasiassa sitä, että tontille 11 olisi mahdollista rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia. Toukokuussa 2017 esiteltiin havainnekuvia sekä varjokuvia 2–4-kerroksisista rakennuksista tontilla 11 ja vaikutusten arviointi niiden vaikutuksista viihtyvyyteen, ympäristöön, katukuvaan sekä liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin. TL päätti 25.1.2018 § 8, että kaavoituksessa edettäisiin kolmen kerroksen ratkaisulla. Kaupunginjohtaja käytti 26.1.2018 otto-oikeuttaan teknisen lautakunnan päätökseen 25.1.2018 § 8 viitaten kolmikerroksisia rakennuksia vastustaviin muistutuksiin ja siihen, että kaavaratkaisu oli epätasa-arvoinen kaavan kiinteistöjen omistajien välillä. Kaupunginvaltuusto päätti 5.2.2018 § 28, että kaava palautetaan kaupunkisuunnitteluosastolle, jotta voidaan neuvotella maankäytösopimuksista ja ottaa saapuneet muistutukset paremmin huomioon.

Kaupungin ja asemakaava-alueen kiinteistönomistajien välillä järjestettiin neuvotteluja 5.10.2016. Silloin todettiin, että kiinteistöjen 434-1-109-10 ja 434-1-109-11 omistajien tavoitteet olivat ristiriidassa keskenään. Yhteisymmärrykseen kompromissiratkaisusta ei päästy myöhemmissä neuvotteluissa 22.5.2017, erillisissä asiakastapaamisissa 22.1.2024 ja 29.3.2024, vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja koskevassa kirjeenvaihdossa tontin 10 omistajan kanssa vuoden 2024 aikana eikä uusissa asiakaskontakteissa molempien omistajien kanssa 28.10.2025. Kiinteistönomistajien tavoitteet ovat edelleen ristiriidassa keskenään. Kaavaehdotuksen teknisen lautakunnan palauttamispäätöksen 18.12.2025 § 56 jälkeen kiinteistönomistajiin otettiin yhteyttä. Erillinen neuvottelu pidettiin kiinteistön 434-1-109-10 omistajien kanssa 15.1.2026. Tapaamisen aikana päätettiin neljästä toimenpiteestä kaavakarttaan: Lisättiin rakennusoikeutta rakennukselle, jossa korkeintaan kaksi asuntoa, 450 k-m²:sta 500 k-m²:iin. Autopaikkavaatimus AP-alueella muutettiin 1 ap/120 k-m²:sta 1 ap/asunnoksi. AK-alueen rakennusala on sijoitettu kadunpuoleiseen tontinosaan. Takapihalle saa sijoittaa talousrakennuksia. Lopuksi yleisiin määräyksiin lisättiin ”Tontin tasokorkeudessa on otettava huomioon naapurin tontin korkeustaso.”. Tämä siksi, että minimoitaisiin rinteen aiheuttama vaikutus tonttiin 10 tonttia 11 rakennettaessa. Kiinteistön 434-1-109-11 kiinteistönomistajia on tiedotettu tilanteesta teknisen lautakunnan päätöksen ja neuvotteluiden jälkeen. Heillä ei ollut lisättävää kaavakarttaan ja he toivoivat kaavan edistyvän.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen alkuperäinen tarkoitus oli tutkia, onko asemakaavaa mahdollistaa muuttaa siten, että se sallisi kaksiasuntoisen omakotitalon rakentamisen tontille 10 ja kerrostalon rakentamisen tontille

11. Myöhemmin tavoite on tarkentunut tontin 10 osalta sekä nykyisen omakotitaloasumisen mahdollistamiseen että nykyisessä asemakaavassa, jossa tontti on merkitty kerrostaloalueeksi, olevan rakennusoikeuden säilyttämiseen.

Tavoitteena on mahdollistaa tyhjän tontin rakentuminen keskusta-alueella ja ratkaista olemassa olevia omakotitaloja koskeva rakennuskieltoasia. Sekä sovittaa yhteen eri asumismuodot vierekkäisillä tonteilla siten, etteivät ne häiritse toisiaan pysäköinnin, liikenteen, parvekkeiden näkymien tai muiden toimintojen osalta. Laadullisena tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa Chiewitzinkadun kaupunkikuvallisia arvoja.

Kaavoittajan perustelu valitulle kaavaratkaisulle

Ottaen huomioon kaava-alueen keskeinen sijainti, lähiympäristön 3–5-kerroksiset kerrostalot kaavoittaja katsoi, että kaupunkikehityksen näkökulmasta on syytä suosia sellaista kaavaratkaisua, joka mahdollistaa kaavoitusalueen asuntotehokkaan käytön.

Lähiympäristön rakennuskorkeuksien suurien erojen, suunnittelualueen pienen koon sekä topografian vuoksi saumaton siirtymä rakennustyyppien ja rakennuskorkeuksien välillä ei ollut mahdollinen. Aikaisemmassa kaavoituksesta saadussa palautteessa on toivottu, että vain kaksikerroksiset rakennukset sallittaisiin suunnittelualueella. Eri rakennusvaihtoehdoille tehdyissä alueleikkauksissa kaksikerroksinen vaihtoehto ei kuitenkaan tuottanut eheämpää katukuvaa, vaan muodosti terävän rajan lähellä oleviin kerrostaloihin. Asemakaavassa on neljäkerroksisten kerrostalojen rakentamiselle tarkoitetun rakennuspaikan kautta vedetty raja rakennustyyppien välille keskustasta pohjoiseen, jotta rakentamatonta, keskeisellä paikalla sijaitsevaa tonttia voitaisiin hyödyntää tehokkaasti. Jotta saataisiin eheämpi siirtymä, tulee kerrostalo rakentaa kiinni eteläiseen tontinrajaan jättäen tilaa sekä pelastustielle että istutetulle alueelle pohjoispuolella omakotitalon tontin vieressä. On katsottu, että keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin tehokas käyttö on kaupunkikehitykselle edullisempaa, ilmastovaikutuksiltaan vähäisempää ja sopii paremmin Loviisan odotettuun väestökehitykseen kuin matalampi kaksikerroksinen rakennus, joka siirtäisi rakennustyyppien välistä rajaa etelämmäksi kohti keskustaa, mutta mahdollisuus puskurivyöhykkeelle talotyyppien välillä olisi huonompi. Kaavamuutos mahdollistaa sellaisen hissillisen kerrostalon rakentamisen keskusta-alueelle, joka on myös taloudellisesti toteutettavissa. Rakennustyyppi sopii yhteen ympäristön kerrostalojen kanssa, ja tehokkaasti rakennetut asuintontit keskusta-alueella vähentävät kaupungin päivittäistä ilmastojalanjälkeä.

Asemakaavaehdotuksessa tontille 10 on pyritty saamaan mahdollisimman monipuolinen kaavaratkaisu. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen maankäytön omakotitalotonttina sekä säilyttää mahdollisuuden hyödyntää nykyistä 800 k-m²:n rakennusoikeutta, jota ei nykytilassa voi käyttää muuhun kuin *yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen*. Asuntojen määrään sidottu rakentamisen rajoitus on syntynyt, kun kaavoittaja ei katsonut keskeisellä tontilla olevaa 800 k-m²:n suuruista omakotitaloa puolustettavissa olevaksi kaupunkikehitykseksi.

Verrattuna vallitsevaan asemakaavaan molemmat tontit kaavoitusalueella saavat kaavam muutoksen kautta paremmat mahdollisuudet kehittää kiinteistöjään ja hyödyntää rakennusoikeuksiaan.

Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavam muutoksella osoitetaan kerrostalojen korttelialue (AK) sekä pientalojen korttelialue (AP), joissa asuntojen määrä ratkaisee tonttien rakennusoikeuden ja kerrosten määrän. Suurin sallittu kerrosten lukumäärä AK-alueella on IV ja rakennusoikeus 1 100 k-m², kun taas AP-alueella suurin sallittu kerrosluku on II–III ja rakennusoikeus 450–800 k-m². Kolmas kerros ja korkeampi rakennusoikeus ovat käytettävissä, kun asuntoja on kolme tai enemmän. AP-aluetta on siten mahdollista käyttää omakotitalo-, paritalo- tai rivitalotonttina tai pienten huoneistotalojen tonttina. Koko tontin 10 ja 11 välisen rajan varrella on istutettava alue. Samalla alueella on isoin korkeusero tonttien välillä. Istutusalueen tehtävänä on vähentää näkyvyyttä, tasoittaa rinnettä, kaunistaa tonttien välistä raja- aluetta ja lieventää visuaalisesti siirtymää kerrostaloista pientaloihin. Tontin 10 sallittu rakennusala kattaa koko tontin istutettua aluetta lukuun ottamatta. Molempien tonttien rakennusten on sivuttava Chiewitzinkatua paremman katukuvan vuoksi, ja jotta tonttien piha-alue olisi yhtenäisempi. Istutettu alue ei kuulu tontin 11 rakennusalaan, joka on niin leveä, että istutetun alueen ja tontin 10 välille mahtuu pelastustie. Tällä tavalla tontin 11 rakennukset ohjataan mahdollisimman kauas tontista 10, ja säilytetään tietty joustavuus tontin 11 toteuttamisessa. Tontilla 11 rajoitetaan katon korkeutta ja kielletään ilmanvaihtokonehuoneen asentaminen katolle, jotta rakennuksen varjostusta tontille 10 voidaan hallita paremmin. Tontilla 11 on lisärajoituksia siitä, miten tontin 10 puoleiset parvekkeet saa toteuttaa. Syynä on näkyvyyden vähentäminen. Molemmille tonteille on osoitettava riittävän iso alue leikkimistä ja oleskelua varten. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 15 m²:ä ylittävää osaa eikä hissikuilua. Tämä on sen vuoksi, että parannettaisiin mahdollisuuksia viihtyisiin sisäänkäynteihin ja huoneistoratkaisuihin. Muutoin on olemassa päätöksiä, jotka turvaavat pohjaveden laadun ja kaupunkiympäristöä täydentävän rakennustavan.

Liitteet:

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.

Päätös

Jakelu

Suunnitteluavustaja Viktoria Mazaeva