

**Asemakaavan muutos, kaupunginosa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa,  
Porvoonkatu/Lapinjärventie**

EKIL 13.06.2024 § 88

Valmistelijat kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Nordic Icon Consulting Oy on ottanut kaupunkiin yhteyttä tammikuussa 2024, koska yritys etsii liikerakennukselle paikkaa Loviisan Länsiportin alueelta. Keskustelujen jälkeen mahdollinen rakennuspaikka löytyi Tokmannin läheisyydestä. Alue varataan yritykselle suunnittelua varten.

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan Länsiportissa, Porvoonkadun ja Lapinjärventien rajaamalla alueella. Siihen kuuluu kiinteistö 434-6-619-24 ja osia kiinteistöistä 434-405-1-33, 434-401-10-92, 434-401-6-77, 434-401-2-8 sekä osa katualueesta 434-6-9901-0. Suunnittelualue on kooltaan noin 3,7 ha ja sen omistaa pääosin Loviisan kaupunki lukuun ottamatta kiinteistöä 434-6-619-24, jolla sijaitsee Tokmanni Loviisa. Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta lukuun ottamatta Tokmannin kiinteistöä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu pääosin liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Porvoonkatuun rajautuvalla osalla on asemakaavassa osoitettu katuaukio/tori, jota ei ole toteutettu. Alueen pohjoisosassa on suojaviheralue (EV), joka rajaa suunnittelualueen moottoritiestä.

Kaavan tavoitteena on tutkia, että voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta.

Valmisteluvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos, jotka asetetaan yhtä aikaa nähtäville. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla siten, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan. Nähtävilläolon aikana viranomaiset ja yleisö voivat antaa palautetta kaavasta. Seuraava osallistumismahdollisuus on kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana.

Liite 53  
Kaava-alueen rajaus

Esittelijä vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että asemakaavan muutos, kaupunginosassa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie tulee vireille.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että asemakaavan muutos, kaupunginosassa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie tulee vireille.

Tiedoksi Kaupunkisuunnitteluosasto

---

TEKL 30.10.2025 § 29

Valmistelijat

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

Nordic Icon Consulting Oy on ottanut kaupunkiin yhteyttä tammikuussa 2024, koska yritys etsii liikerakennukselle paikkaa Loviisan Länsiportin alueelta. Keskustelujen jälkeen mahdollinen rakennuspaikka löytyi Tokmannin läheisyydestä. Alue on varattu yritykselle suunnittelua varten.

#### *Kaavan tavoite*

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan Länsiportissa, Porvoonkadun ja Lapinjärventien rajaamalla alueella. Siihen kuuluu kiinteistö 434-6-619-24 ja osia kiinteistöistä 434-405-1-33, 434-401-10-92, 434-401-6-77, 434-401-2-8 sekä osa katualueesta 434-6-9901-0.

Suunnittelualue on kooltaan noin 4 ha ja sen omistaa pääosin Loviisan kaupunki lukuun ottamatta kiinteistöä 434-6-619-24, jolla sijaitsee Tokmanni Loviisa. Suunnittelualue on rakentamatonta aluetta lukuun ottamatta Tokmannin kiinteistöä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu pääosin liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Porvoonkatuun rajautuvalla osalla on asemakaavassa osoitettu katuaukio/tori, jota ei ole toteutettu. Alueen pohjoisosassa on suojaviheralue (EV), joka rajaa suunnittelualueen moottoritiestä.

Kaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta sekä tutkia, voiko olemassa olevan Tokmannin liiketilan yhteydessä olla vähittäiskauppa.

#### *Alustavan kaavaluonnoksen nähtävilläolo*

Asemakaavan muutokseen liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos olivat julkisesti nähtävillä 18.4.–23.5.2025. Alustavan kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausunnon antoivat seuraavat tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson sähköverkko, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ja Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y. Mielipiteitä ei saapunut.

Saaduissa lausunnoissa pyydettiin huomioimaan maakuntakaavassa mainitut mitoituksen raja-arvot koskien liiketiloja alueella, liikennevaikutukset, maakaapelin mahdollinen siirtotarve, uuden puistomuuntamon tarve alueelle, pohjavesi, hulevesien käsittely ja viivytys sekä rakentamisaikaisten hulevesien käsittely.

#### *Kaavaehdotuksen sisältö*

Asemakaavan muutoksella on muutettu suunnittelualueen liikerakennusten korttelialue (KL) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kokonaisyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1 000 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 2 enintään 200 k-m<sup>2</sup> (KM-3). Korttelialuetta on laajennettu hieman etelään Porvoonkadun suuntaan ja pohjoiseen moottoritien suuntaan. Porvoonkadun varresta on poistettu toteutumaton torialue ja se on liitetty osaksi korttelialuetta. Korttelialuetta on laajennettu pohjoisen suuntaan, jotta suunniteltu ja olemassa oleva tontin tasaus ja toiminnot mahtuvat tonttialueelle. Korttelialueen rakennusoikeutta on pienennetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50,

jolloin rakennusoikeus on ollut noin 16 000 k-m<sup>2</sup>. Suunnitellussa kaavassa rakennusoikeus on osoitettu lukuna ja yhteensä se on 10 400 k-m<sup>2</sup>.

Moottoritien ja KM-korttelialueen väliin on osoitettu suojaviheralue (EV) voimassa olevan kaavan mukaisesti. Aluetta on hieman laajennettu moottoritien suuntaan kaavoittamattomalle alueelle. Lapinjärventien varteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue (EV). Alueella sijaitsee muuntamorakennus.

Luonnokseen verrattuna kaavaehdotuksessa on tontin 1 elintarvikkeiden myyntiin osoitetun pinta-alan määräksi muutettu 1 000 k-m<sup>2</sup> (aiemmin 900 k-m<sup>2</sup>), sekä pohjavesiä koskevia määräyksiä täydennetty. Kaavamateriaalin liitteeksi on teetetty Kaupan selvitys ja Vesihuoltosuunnittelun selvitys, jossa on alustavasti selvitetty myös hulevesien käsittelyä alueella.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

#### *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:

Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaselostus liitteineen

Asemapiirrosluonnos alueen toteuttamisesta

Esittelijä	vt. tekninen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.
Tekninen korjaus	Liite AK_Länsiportti vaihdetaan uuteen päivitettyyn versioon.
Päätös	Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää siitä lausunnot. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.
Jakelu	Kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen

TEKL 26.03.2026 § 43  
498/10.02.03/2024

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

Nordic Icon Consulting Oy on ottanut kaupunkiin yhteyttä tammikuussa 2024, koska yritys etsii liikerakennukselle paikkaa Loviisan Länsiportin alueelta. Keskustelujen jälkeen mahdollinen rakennuspaikka löytyi Tokmannin läheisyydestä. Alue on varattu yritykselle suunnittelua varten.

### *Kaavan tavoite*

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan Länsiportissa, Porvoonkadun ja Lapinjärventien rajaamalla alueella.

Suunnittelualue on kooltaan noin 4 ha ja sen omistaa pääosin Loviisan kaupunki lukuun ottamatta kiinteistöä 434-6-619-24, jolla sijaitsee Tokmanni Loviisa.

Kaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta sekä tutkia, voiko olemassa olevan Tokmannin liiketilan yhteydessä olla vähittäiskauppa.

### *Kaavaehdotuksen nähtävilläolo*

Asemakaavan muutokseen liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus olivat julkisesti nähtävillä 13.11.–15.12.2025. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta (muistutus). Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto (vastine) esitettyyn mielipiteeseen.

Nähtävillä olevasta aineistosta antoivat lausunnon seuraavat tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) sekä Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausui, että sammutusveden riittävyys ja saatavuus tulee varmistaa alueella.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy lausui, että alueelle tulevat puistomuuntamot tulisi huomioida kaavassa.

Uudenmaan liitto lausui, että maakuntakaavassa alueelle osoitettu kaupan enimmäismitoitus 40 000 k-m<sup>2</sup> ylittyy (48 100 k-m<sup>2</sup>), vaikkakin se vähenee kaavamutoksessa (nykyisen kaavan mukaan alueella yhteensä 53 800 k-m<sup>2</sup>).

ELY-keskus lausui, että liikenteen osalta Liikennevastuualue edellyttää, että asemakaava-alueen toteutuminen ei saa heikentää Lapinjärventien (maantie 176) kiertoliittymän sujuvuutta. Lisäksi alueen sisäinen liikenne tulee järjestää turvalliseksi. Mainoslaitteiden sijoittamisessa tulee huomioida, ettei niistä aiheudu häikäisyä maanteiden (maantie 176 sekä VT 7) suuntaan.

Edelleen ELY-keskus lausui kaupan selvityksen johtopäätöksissä todetun, että päivittäistavarakaupan uusi myymälä ei heikennä Loviisan keskustaajaman eikä Loviisan muiden taajamien nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiä, mutta saattaa vähentää Loviisan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman nykyistä ulosvirtausta. Uudenmaan ELY-keskus tuo kuitenkin esiin, että asemakaavaehdotuksen mahdollistama elintarvikkeiden myyntiin käytettävä kokonaismyyntipinta-ala (1 200 k-m<sup>2</sup>) kattaa lähes kokonaisuudessaan Loviisan väestön ostovoiman kasvuun perustuvan laskennallisen päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarpeen vuoteen 2035 saakka. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että esitetty kaavaratkaisu saattaa tästä syystä heikentää Loviisan keskustan päivittäistavarakaupan kehittämisen edellytyksiä.

Edelleen ELY-keskus lausui, että kaupan selvitys johtopäätöksineen lähtee olettamasta, että asemakaava mahdollistaa nykyisen laajan tavaravalikoiman myymälän laajentamisen päivittäistavaramyymälällä (975 k-m<sup>2</sup>) ja keskustahakuisen erikoistavara-kaupan osalta nykyisen myymälän laajennuksen noin 800 k-m<sup>2</sup>:illä. Selvityksen tarkastelun ja johtopäätösten perusteella muu asemakaavalla mahdollistettava vähittäiskauppa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Uudenmaan ELY-keskus huomioi, että asemakaavaehdotuksessa esitetty KM-3-alueita koskeva määräys ei rajaa kaupan laatua päivittäistavara-kaupan myyntipinta-alaa lukuun ottamatta. Keskustahakuista erikoiskauppaa ei tule mahdollistaa selvityksessä tarkasteltua kokonaisuutta laajemmin.

Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto lausui, että sillä ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Palaute on mahdollisuuksien mukaan ja tarvittavilta osin huomioitu kaavaehdotuksessa.

#### *Kaavaehdotuksen sisältö*

Asemakaavan muutoksella on muutettu suunnittelualueen liikerakennusten korttelialue (KL) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kokonaisyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1 000 k-m<sup>2</sup> ja tontilla 2 enintään 200 k-m<sup>2</sup> (KM-3). Kaavaehdotukseen verrattuna määräystä on täydennetty seuraavalla lauseella: Tontille 2 saa sijoittaa sellaista seudullista pääasiassa paljon tilaa vaativaa erikoistavara-kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

Korttelialueen rakennusoikeus pienenee voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,50$ , jolloin rakennusoikeus on ollut noin 16 000 k-m<sup>2</sup>. Suunnitellussa kaavassa rakennusoikeus on osoitettu lukuna ja yhteensä se on 10 400 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotukseen verrattuna on kaavakarttaa täydennetty KM-3-korttelialuetta koskevan täydennyksen lisäksi lumien sulamisveden, hulevesien laadun ja niiden johtamisen osalta, sammutusvesien osalta, kunnallistekniikan ja energiahuollon tarvitsemien rakennelmien osalta ja mainoslaitteiden sijoittamisen osalta. Korttelialuetta on laajennettu hieman etelään Porvoonkadun suuntaan ehdotusvaiheesta, jotta tienpientareen istutusalue rajautuu selkeämmin.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Liitteet:

Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaselostus liitteineen

Lausunnot ja vastineet

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta toteaa muutosten olevan luonteeltaan vähäisiä ja teknisiä, minkä vuoksi kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Tekninen lautakunta päättää hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet sekä asemakaavamuutoksen kaupunginosassa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie ja esittää sitä edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

Päätös

Tekninen lautakunta totesi muutosten olevan luonteeltaan vähäisiä ja teknisiä, minkä vuoksi kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Tekninen lautakunta päätti hyväksyä lausuntoihin annetut vastineet sekä asemakaavamuutoksen kaupunginosassa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie ja esittää sitä edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluosasto  
Kaavamuutoksen hakija  
Kymenlaakson Sähköverkko Oy  
Lupa- ja valvontavirasto  
Uudenmaan elinvoimakeskus  
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  
Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto