

Alueen varaaminen liikerakennuksen suunnittelua varten

TEKL 17.06.2026
649/10.02.03/2026

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403,
maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

Varuboden-Osla Handelslag on pyytänyt Loviisan kaupunkia varaamaan kiinteistöt RN:o 434-8-812-1 ja RN:o 434-401-6-77 Loviisan S-market-liikerakennuksen laajennuksen suunnittelua, autopesulan sijoittamisen selvittämistä ja ABC-automaattiaseman uudelleensijoittamisen suunnittelua varten. Suunnitteluvараushakemuksen liitteenä on alustava luonnos, jossa on hahmoteltu liikerakennuksen ensimmäisen ja toisen vaiheen laajenemissuunnitelmia. Suunnitelmaa ei ole vielä tutkittu tai arvioitu kaupunkisuunnitteluosastolla tai kaupungin organisaation sisällä. Suunnitelmien toteuttaminen edellyttäisi uudelleenjärjestelyitä nykyistä S-markettia ympäröivillä katu- ja korttelialueilla sekä S-marketin nykyisellä tontilla. Suunnitteluvараus koskisi täten voimassa olevan asemakaavan korttelin 807 osaa, korttelin 812 osaa ja korttelia 811 sekä Arkkitehdintien ja Kirkkomiehenniityn katualuetta.

Suunnitteluvараuksen aikana varaajalla on mahdollisuus tehdä tarkempia suunnitelmia ja selvityksiä suunnitteluvараusalueella sekä käydä keskustelua kaupungin viranhaltijoiden kanssa sekä saattaa valmis suunnitelma vараusajan puitteissa kaupungin toimielimen käsittelyyn. Tekninen lautakunta arvioi, onko tarkennettu suunnitelma sellainen, että kaavamuutoksen käynnistämiseksi on riittävästi edellytyksiä. Mikäli suunnitelma hyväksytään teknisessä lautakunnassa, käytetään sitä sen jälkeen kaavamuutostyössä tavoitteellisena viitesuunnitelmana. Kaavaprosessin yhteydessä tehdään kaavamuutoksen edellyttämät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit sekä käydään kuulemisten myötä tarvittava julkinen keskustelu. Kaavamuutoksen sisältö ratkaistaan kaavaprosessin tuottamien tietojen ja päätösten perusteella. Kaupunginvaltuusto päättää aikanaan kaavamuutoksen hyväksymisestä.

Suunnitteluvараuksen takia poistuu ainakin väliaikaisesti tonttimarkkinoilta rakentamiskelpoista tonttimaata. Vараusmaksuna peritään korttelialueiden vuosivuokra-arvosta johdettu korvaus korttelialueen varaamisesta suunnittelua varten. Suunnitteluvараus myönnetään kolmen kuukauden jaksoissa ja enintään yhdeksäksi kuukaudeksi. Maksun suuruus on 50 % varattavan korttelialueen vuosivuokrasta eli kolmen kuukauden jaksotuksella se on 0,625 % tonttimaan arvosta per vараusjakso. Mahdollisen kaavamuutoksen käynnistyttyä korttelialueiden varaamisesta ja kaavoituksen ajan perittävästä maksusta sovitaan kaavoitussopimuksessa.

Liitteet:

Liitekartta, suunnitteluvараushakemus

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää varata Varuboden-Osla Handelslagille karttaliitteeseen merkityn alueen S-marketin laajennushankkeen suunnittelua varten 1.7.2026 lukien 30.9.2026 asti seuraavin ehdoin:

Varattavan alueen koko on noin 28 000 neliometriä liitekartan osoittamalla

alueella. Alueella on voimassa 9.6.2004 ja 16.2.2009 sekä 22.6.2016 hyväksytyt asemakaavat. Varausalue on kaavamerkinnöiltään KTY, P, K-3 ja KM2 sekä katualuetta. Varsinaisen mahdollisesti käynnistyvän kaavamuutoksen myötä luovutettavaksi tarkoitettavien alueiden rajat määräytyvät myöhemmin tehtävän asemakaavan ja luovutuskirjojen ja vuokrasopimuksen mukaisesti. Maa-alue on kaupungin omistuksessa.

Varausajalta perittävä maksu on 4 362 euroa. Se on maksettava 15.7.2026 mennessä kaupungin lähettämää laskua vastaan sillä uhalla, että suunnitteluvaraus katsotaan rauenneeksi.

Varauksensaajan tulee esittää asemakaavan mukainen vuokraushakemus hyvissä ajoin ennen varausajan päättymistä. Vuokrasopimuksen on oltava voimassa ennen kuin rakennuslupa myönnetään.

Varauksensaaja vastaa kaavoituskustannuksista erikseen laadittavan kaavoitussopimuksen mukaisesti kaikkien viranomaislupien hakemisesta aiheutuvista kustannuksista ja kaikista rakentamiskustannuksista sekä mahdollisesti tarvittavien kulkuväylien, johtojen, ojien ym. siirroista erikseen laadittavan maankäytösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ei vastaa vahingosta, joka varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei hankkeelle saada voimaan asemakaavaa, rakennuslupaa tai ettei varsinaista maanluovutusta tehdä.

Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa suunnittelun aikatauluun liittyvällä syyllä varausajan päätyttyä kaksi kertaa enintään kolmella (3) kuukaudella kerrallaan.

Päätös