Kaupunginvaltuusto

Aika	11.11.2026 klo 18:00 -
Paikka	Seurahuone

Osallistujat	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Andersson Otto	puheenjohtaja
	Hämäläinen Satu	1. varapuheenjohtaja
	Hakasaari Petri	2. varapuheenjohtaja
	Eriksson Rune	jäsen
	Karlsson Mikael	jäsen
	Häggblom Kerstin	jäsen
	Stenman Lotte-Marie	jäsen
	Hinttaniemi Jonna	jäsen
	Karlsson Kim	jäsen
	Alm Agneta	jäsen
	Baumgartner Pia	jäsen
	Lönnfors Mats	jäsen
	Sjöholm Markus	jäsen
	Skogster Leif	jäsen
	Holmsten Alice	jäsen
	Stenberg Kenneth	jäsen
	Karlsson Håkan	jäsen
	Lohenoja Meri	jäsen
	Isotalo Arja	jäsen
	Laiho Pasi	jäsen
	Frank Linda	jäsen
	Kekkonen Jari	jäsen
	Tähtinen Keijo	jäsen
	Lohenoja Pertti	jäsen
	Helander Petri	jäsen
	Heijnsbroek-Wirén Mia	jäsen
	Mäntysaari Maaria	jäsen
	Haverinen Katri	jäsen
	Mulli Eero	jäsen
	Peräkylä Teemu	jäsen
	Penttilä Jukka	jäsen
	Thomasson Daniel	jäsen
	Luukkonen Ruut	jäsen
	Kulmala Anni	jäsen
	Niemi Denise	jäsen
Muut	Tomas Björkroth	kaupunginjohtaja
	Tomas Määttä	hallintojohtaja, sihteeri
	Fredrik Böhme	talousjohtaja
	Nina Aro	tekninen johtaja
	Minna Kajaste	elinkeinojohtaja
	Kirsi Kinnunen	sivistysjohtaja
	Leif Eriksson	kulttuuri- ja hyvinvointijohtaja
	Kauppi Samuel	nuorisovaltuuston edustaja

Vahanen Väinö	nuorisovaltuuston edustaja
Hyvönen Petri	vanhusneuvoston edustaja
Laakso Jyrki	vammaisneuvoston edustaja

Puheenjohtaja Otto Andersson

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
2	Pöytäkirjantarkastajat	5
3	Esityslistan hyväksyminen	6
4	Lisämäärärahaesitys vuoden 2026 talousarvioon	7
5	Tuloveroprosentin ja kiinteistöveroprosenttien vahvistaminen vuodelle 2027	11
6	Loviisan kaupungin hankintastrategia 2026–2030	14
7	Turvallisemman tilan periaatteiden hyväksyminen ja käyttöönotto Loviisan kaupungissa	17
8	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osa	21
9	Ajankohtaiset asiat	35
10	Kokouksen päättäminen	36

Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

1
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

KV 11.11.2026

Ehdotus Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

2
Pöytäkirjantarkastajat

KV 11.11.2026

Ehdotus Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Pöytäkirjan tarkastaminen tapahtuu digitaalisen allekirjoituksen (Allekirjoitus.fi) kautta.

Päätös

Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

3
Esityslistan hyväksyminen

KV 11.11.2026

Ehdotus Kokouskutsun mukana jaettu esityslista hyväksytään kokouksen esityslistaksi.

Päätös

Sivistyslautakunta	§ 136	28.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 309	02.11.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

4
Lisämäärärahaesitys vuoden 2026 talousarvioon

SL 28.10.2026 § 136

Valmistelija

sivistysjohtaja Kirsi Kinnunen, puh. 0440 555 250, koulutuspäällikkö Auli Saarinen, puh. 0440 555 332 , varhaiskasvatuspäällikkö Sofia Hoff, puh. 044 349 3132 ja controller Renea Laine, puh. 040 675 7863

Talousarvion täytäntöönpano-ohjeen mukaan vastuualuetasolla ulkoisen toimintakatteen ylittyessä 0,5 prosentilla on tehtävä talousarviomuutosesitys kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle mahdollisimman aikaisin.

Talousarviossa vuodelle 2026 varatut määrärahat varhaiskasvatuksen ja koulutuksen yksiköiden osalta ovat osoittautuneet riittämättömiksi. Vuoden 2026 toteumaennusteen perusteella sivistystoimen vastuualueen ulkoinen toimintakate ylittää talousarvion yli 0,5 prosenttua, minkä vuoksi vuoden 2026 talousarvioon esitetään lisämäärärahaa.

Varhaiskasvatuksen vuoden 2026 talousarvioon on varattu 6 251 745 euroa henkilöstökuluihin. Henkilöstökulujen toteuma vuodelle 2026 arvioidaan olevan 7 120 000 euroa, joka tarkoittaa noin 858 000 euron ylitystä talousarvioon nähden. Ylitys selittyy seuraavilla tekijöillä:

- Talousarviota laadittaessa menojen arvioitiin toteutuvan reilusti pienempänä.
- **Lapsimäärien kasvu** talousarvion laadintahetkeen verrattuna on lisännyt varhaiskasvatuksen henkilöstöresurssien tarvetta.
- **Vuorohoitotarpeen kasvu** on edellyttänyt lisähenkilöstön palkkaamista, jotta lasten hoidon tarpeisiin pystytään vastaamaan ja turvaamaan eri vuorokaudenaikoina.
- **Lasten tuen tarpeen kasvu.** Lasten yksilöllisten tuen tarpeiden huomioiminen edellyttää lisähenkilöstöä ja riittävän henkilöstömitoituksen turvaamista lapsiryhmissä
- **Lasten hoitoaikojen pidentyminen.** Pidemmät hoitoajat edellyttävät henkilöstön työvuorojen mukauttamista lasten läsnäoloaikojen mukaisesti, mikä kasvattaa henkilöstökustannuksia ja lisää henkilöstökulujen toteumaa talousarvioon nähden.
- **Ennakoimattoman pitkät sairauspoissaolot ja perhevapaat** ovat lisänneet sijaisten tarvetta ja kasvattaneet henkilöstökustannuksia. Poissaolojen ajankohtaa ja kestoa ei ole ollut mahdollista ennakoida talousarviota laadittaessa, ja sairauspoissaolot ovat osoittautuneet poikkeuksellisen pitkiksi. Esihenkilöiden mukaan yhtenä haasteena on työntekijöiden hoitoon pääsyn vaikeus, mikä johtuu muun muassa pitkistä leikkausjonoista. Tämä on osaltaan

pidentänyt sairauspoissaolojen kestoa. Poissaolojen ajalta maksettavien palkkojen lisäksi on jouduttu maksamaan palkkaa sijaisille, jotta riittävä henkilöstöresurssi ja toiminnan jatkuvuus on voitu turvata. Tästä on aiheutunut tilapäisesti jopa kaksinkertaisia palkkakustannuksia, mikä on kasvattanut henkilöstökulujen toteumaa talousarvioon verrattuna.

Koulutuksen vuoden 2026 talousarvioon on varattu 14 983 196 euroa henkilöstökuluihin. Henkilöstökulujen toteuma vuodelle 2026 arvioidaan olevan 15 637 000 euroa. Henkilöstökulujen ylityksen arvioidaan olevan noin 653 000 euroa vuoden 2026 osalta. Ylitys selittyy seuraavilla tekijöillä

- Talousarviota laadittaessa menojen arvioitiin toteutuvan hyvin pienellä marginaalilla. Toimintavuoden aikana perusopetuksen ja lukion kustannukset ovat kuitenkin kasvaneet ennakoitua enemmän. Menojen kasvuun ovat vaikuttaneet erityisesti henkilöstökulujen ja koulukuljetuskustannusten nousu sekä oppimisen tuen järjestämisestä aiheutuneet lisäkustannukset.

- Oppimisen tuen tarpeisiin vastaaminen on edellyttänyt henkilöstöresurssien lisäämistä opetusryhmiin, jotta opetuksen edellyttämät joustavat opetusjärjestelyt voidaan toteuttaa. Lisäksi oppilasmäärien ja tuen tarpeiden muutokset ovat johtaneet tilanteisiin, joissa olemassa olevien opetusryhmien puitteissa opetusta ei ole ollut mahdollista järjestää tarkoituksenmukaisesti, vaan on jouduttu perustamaan uusia opetusryhmiä. Näillä muutoksilla on ollut suora vaikutus erityisesti henkilöstökustannuksiin.

    - Konkreettisena esimerkkinä on Lapinjärven kanssa tehtyyn yhteiseen koulusopimukseen perustuva oppilasmäärän kasvu. Oppilaita on tullut ennakoitua enemmän erityisesti erityisopetukseen. Ryhmäkokorajoituksen vuoksi Harjurinteen kouluun on tämän seurauksena jouduttu perustamaan lisäryhmä, mitä ei ollut voitu ennakoida talousarviota laadittaessa.

    - Myös Koskenkylän koulun esiopetuksessa oppilasmäärän kasvu on aiheuttanut ennakoimattoman lisäresurssitarpeen. Esiopetusryhmän koko ylitti ryhmäkokosuosituksen jo keväällä, ja oppilasmäärän kasvu jatkui syksyllä. Tämän vuoksi opetuksen järjestäminen on edellyttänyt uuden opetusryhmän perustamista.

- Kokonaisuutena perusopetuksen ja lukion kulujen kasvu muodostuu siten sekä yleisestä kustannusten noususta että ennen kaikkea toimintavuoden aikana syntyneistä, talousarviota laadittaessa ennakoimattomista opetuksen järjestämiseen liittyvistä lisäresurssitarpeista. Oppilasmäärien ja oppimisen tuen tarpeiden

Sivistyslautakunta § 136 28.10.2026
Kaupunginhallitus § 309 02.11.2026
Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

muutoksiin on ollut välttämätöntä reagoida kesken toimintavuoden, mikä on kasvattanut erityisesti henkilöstö- ja koulukuljetuskustannuksia.

Lisämäärärahatarve varhaiskasvatuksen osalta on 693 000 euroa vuodelle 2026. Osa 858 000 euron kokonaisylityksestä katetaan maksetun kotihoidon tuen säästöillä. Lisämääräraha jaetaan palkkakulujen suhteessa kustannuspaikoille.

Lisämäärärahatarve koulutuksen osalta on 653 000 euroa vuodelle 2026. Koulutuksen osalta myyntituottojen sekä saatujen tukien ja avustusten osalta jäävät talousarviota pienemmiksi. Tämän alituksen kattaa kuitenkin muiden toimintakulujen osalta arvioitu syntynyt säästö, joten lisämääräraha tarve kohdistuu pelkästään henkilöstökustannuksiin.

Esittelijä Sivistysjohtaja Kirsi Kinnunen

Ehdotus Sivistyslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2026 talousarvioon varhaiskasvatuksen yksikölle myönnetään 693 000 euron lisämääräraha henkilöstökuluihin sekä koulutuksen yksikölle myönnetään 653 000 euron lisämääräraha henkilöstökuluihin.
Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely
Controller Renea Laine oli laatinut yhteenvedon lisämäärärahan tarpeen syistä ja esitteli sen lautakunnalle yhdessä koulutuspäällikön ja varhaiskasvatuspäällikön kanssa.

Oheismateriaali: yhteenveto

Päätös Sivistyslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2026 talousarvioon varhaiskasvatuksen yksikölle myönnetään 693 000 euron lisämääräraha henkilöstökuluihin sekä koulutuksen yksikölle myönnetään 653 000 euron lisämääräraha henkilöstökuluihin.
Pykälä tarkastettiin välittömästi.

KH 02.11.2026 § 309

Oheismateriaali: yhteenveto

Esittelijä Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2026 talousarvioon varhaiskasvatuksen yksikölle myönnetään 693 000 euron

Sivistyslautakunta	§ 136	28.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 309	02.11.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

lisämääräraha henkilöstökuluihin sekä koulutuksen yksikölle myönnetään 653 000 euron lisämääräraha henkilöstökuluihin.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Lotte-Marie Stenman teki Mia Heijnsbroek-Wirénin kannattamana ehdotuksen, jonka mukaan päätökseen lisätään seuraava lause:

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että sivistyksen vastuualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota vastuualueen kustannuskehitykseen ja kehittää talouden ennakoitavuutta vastuualueella.

Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen muutosehdotuksen.

Päätös

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2026 talousarvioon varhaiskasvatuksen yksikölle myönnetään 693 000 euron lisämääräraha henkilöstökuluihin sekä koulutuksen yksikölle myönnetään 653 000 euron lisämääräraha henkilöstökuluihin.

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että sivistyksen vastuualueella tulee kiinnittää erityistä huomiota vastuualueen kustannuskehitykseen ja kehittää talouden ennakoitavuutta vastuualueella.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 11.11.2026
963/02.02.02/2026

Oheismateriaali: yhteenveto

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että vuoden 2026 talousarvioon varhaiskasvatuksen yksikölle myönnetään 693 000 euron lisämääräraha henkilöstökuluihin sekä koulutuksen yksikölle myönnetään 653 000 euron lisämääräraha henkilöstökuluihin.

Päätös

Kaupunginhallitus § 306 02.11.2026
Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

5
Tuloveroprosentin ja kiinteistöveroprosenttien vahvistaminen vuodelle 2027

KH 02.11.2026 § 306

Valmistelija Talousjohtaja Fredrik Böhme

Kaupunginvaltuuston on kuntalain 111. §:n mukaan viimeistään talousarvion hyväksymisen yhteydessä päätettävä kunnan veroprosenteista, ja verotusmenettelystä annetun lain mukaan kunnan on viimeistään 17. päivänä marraskuuta ilmoitettava sovellettavat veroprosentit Verohallinnolle.

Vuonna 2026 tuloveroprosentti on Loviisassa 8,10 prosenttia. Ehdotus on, että vuoden 2027 tuloveroprosenttia nostetaan 0,5 prosenttiyksiköllä ja näin ollen se olisi 8,60 prosenttia vuonna 2027. Korotuksen lasketaan tuovan noin 1,8 miljoonaa euroa lisää tuloveroa.

Loviisassa kiinteistöveroprosentit vuodelle 2026 vahvistettiin seuraavasti:

Yleinen kiinteistövero	1,00 %
Maapohjan kiinteistövero	1,30 %
Vakituisten asuntojen kiinteistövero	0,50 %
Muiden kuin vakituisten asuntojen kiinteistövero	1,20 %
Voimaloiden kiinteistövero	3,10 %
Rakentamattomat rakennuspaikat	3,00 %
Yleishyödylliset yhteisöt	0,00 %

Kiinteistöverolaissa kiinteistöverojen vaihteluvälit ovat siis seuraavat:

Yleinen kiinteistövero	0,93–2,00 %
Maapohjan kiinteistövero	1,30–2,00 %
Vakituisten asuinkiinteistöjen kiinteistövero	0,41–1,00 %
Muiden kuin vakituisten asuntojen kiinteistövero	0,93–2,00 %
Voimaloiden kiinteistövero	0,93–3,10 %
Rakentamattomat rakennuspaikat	2,00–6,00 %

Kiinteistöveroprosentti voidaan yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan osalta määrätä kiinteistöveroprosentin alarajaa alhaisemmaksi, jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiallisesti yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Tällaisen kiinteistön kiinteistöveroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2027 tuloveroprosentiksi vahvistetaan 8,60 prosenttia ja että

Kaupunginhallitus § 306 02.11.2026
Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

kiinteistöveroprosentit Loviisassa vuodelle 2027 vahvistetaan muuttumattomina seuraavasti:

Yleinen kiinteistövero	1,00 %
Maapohjan kiinteistövero	1,30 %
Vakituisten asuntojen kiinteistövero	0,50 %
Muiden kuin vakituisten asuntojen kiinteistövero	1,20 %
Voimaloiden kiinteistövero	3,10 %
Rakentamattomat rakennuspaikat	3,00 %
Yleishyödylliset yhteisöt	0,00 %

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely

Lotte Marie Stenman teki Mia Heijnsbroek-Wirénin, Arja Isotalon ja Teemu Peräkylän kannattamana seuraavan sisältöisen muutosehdotuksen:

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2027 tuloveroprosentiksi vahvistetaan 8,10 prosenttia.

Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen yksimielisesti hyväksyneen muutosehdotuksen.

Päätös

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että vuoden 2027 tuloveroprosentiksi vahvistetaan 8,10 prosenttia ja että kiinteistöveroprosentit Loviisassa vuodelle 2027 vahvistetaan muuttumattomina seuraavasti:

Yleinen kiinteistövero 1,00 %
Maapohjan kiinteistövero 1,30 %
Vakituisten asuntojen kiinteistövero 0,50 %
Muiden kuin vakituisten asuntojen kiinteistövero 1,20 %
Voimaloiden kiinteistövero 3,10 %
Rakentamattomat rakennuspaikat 3,00 %
Yleishyödylliset yhteisöt 0,00 %

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 11.11.2026
948/02.03.01/2026

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että vuoden 2027 tuloveroprosentiksi vahvistetaan 8,10 prosenttia ja että kiinteistöveroprosentit Loviisassa vuodelle 2027 vahvistetaan muuttumattomina seuraavasti:

Yleinen kiinteistövero 1,00 %
Maapohjan kiinteistövero 1,30 %

Kaupunginhallitus § 306 02.11.2026
Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

Vakituisten asuntojen kiinteistövero 0,50 %
Muiden kuin vakituisten asuntojen kiinteistövero 1,20 %
Voimaloiden kiinteistövero 3,10 %
Rakentamattomat rakennuspaikat 3,00 %
Yleishyödylliset yhteisöt 0,00 %.

Päätös

Kaupunginhallitus	§ 274	05.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 307	02.11.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

6
Loviisan kaupungin hankintastrategia 2026–2030

KH 05.10.2026 § 274

Valmistelija Hankintapäällikkö Katri Kortelainen

Loviisan kaupungin strategiassa korostuvat vastuullinen taloudenpito, elinvoiman vahvistaminen, laadukkaat palvelut, hiilineutraalin kaupungin tavoitteen edistäminen sekä toiminnan pitkäjänteinen kehittäminen. Hankinnoilla on merkittävä rooli näiden tavoitteiden toteuttamisessa, sillä hankintojen kautta kaupunki käyttää vuosittain huomattavan osan käytettävissä olevista resursseistaan palveluiden, urakoiden ja tavaroiden hankintaan. Hyvin johdetuilla hankinnoilla voidaan parantaa kustannustehokkuutta, turvata palveluiden laatua ja jatkuvuutta sekä edistää kaupungin elinvoima-, ympäristö- ja vastuullisuustavoitteita.

Loviisan kaupungin hankintatoimea on kehitetty kokonaisuutena vuodesta 2024 lähtien. Kehittämistyön tavoitteena on ollut vahvistaa hankintojen suunnitelmallisuutta, selkeyttää toimintatapoja ja vastuita sekä kehittää sopimushallintaa, tiedolla johtamista ja hankintojen ohjausta. Hankintastrategian valmistelussa on hyödynnetty hankintatoimen nykytilan arviointia, hankintatoimen toimenpidesuunnitelmaa sekä kaupungin strategisia linjauksia. Valmistelun tueksi toteutettiin myös yrittäjille suunnattu kysely, jonka keskeisiä havaintoja on huomioitu strategian tavoitteissa ja toimenpiteissä.

Kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisen tukemiseksi on valmisteltu Loviisan kaupungin ensimmäinen hankintastrategia, jonka tavoitteena on:

- vahvistaa hankintojen strategista johtamista
- lisätä hankintojen vaikuttavuutta ja kustannustehokkuutta
- kehittää hankintaosaamista koko organisaatiossa
- vahvistaa markkinavuoropuhelua ja yritysten osallistumismahdollisuuksia
- parantaa sopimushallintaa ja tiedolla johtamista
- edistää vastuullisten hankintojen toteuttamista.

Strategia perustuu viime vuosina tehtyyn hankintatoimen kehittämistyöhön. Kehittämisen seuraavassa vaiheessa painopiste siirtyy yhteisten toimintatapojen, vastuiden ja prosessien vakiinnuttamiseen sekä niiden jalkauttamiseen osaksi koko kaupungin toimintaa. Tavoitteena on varmistaa, että hankinnat tukevat yhdenmukaisella tavalla kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista sekä lisäävät toiminnan vaikuttavuutta, vastuullisuutta, kustannustehokkuutta ja laatua.

Kaupunginhallitus	§ 274	05.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 307	02.11.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

Liite
Loviisan kaupungin hankintastrategia 2026–2030

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus: Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että liitteenä oleva hankintastrategia hyväksytään Loviisan kaupungin uudeksi hankintastrategiaksi.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely: Hankintapäällikkö Katri Kortelainen oli läsnä kokoukseen kutsuttuna kello 17.42–18.23 ja esitteli asiaa sekä vastasi jäsenten kysymyksiin.

Puheenjohtaja Meri Lohenoja ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus pöydälle jättämisestä yksimielisesti hyväksyä. Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

KH 02.11.2026 § 307

Liite
Loviisan kaupungin hankintastrategia 2026–2030

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus: Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että liitteenä oleva hankintastrategia hyväksytään Loviisan kaupungin uudeksi hankintastrategiaksi.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös: Ehdotuksen mukainen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 11.11.2026
878/00.01.02/2026

Liite
Loviisan kaupungin hankintastrategia 2026–2030

Kaupunginhallitus	§ 274	05.10.2026
Kaupunginhallitus	§ 307	02.11.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

Ehdotus Kaupunginvaltuusto päättää, että liitteenä oleva hankintastrategian luonnos hyväksytään Loviisan kaupungin uudeksi hankintastrategiaksi.

Päätös

Kaupunginhallitus § 308 02.11.2026
Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

7
Turvallisemman tilan periaatteiden hyväksyminen ja käyttöönotto Loviisan kaupungissa

KH 02.11.2026 § 308

Valmistelija

Sivistysjohtaja Kirsi Kinnunen, Lapsiystävällinen kunta koordinaattorit Sara Tallsten ja Carina Astikainen, Kulttuuripolkukoordinaattori Johanna Lönnfors, perusopetuksen suunnittelija Arla Montonen sekä vs. maahanmuuttokoordinaattori Janica Puisto

Loviisan kaupungin Lapsiystävällinen kunta -toimintasuunnitelmaan vuosille 2026–2028 sisältyy turvallisemman tilan periaatteiden käyttöönotto yhtenä toimenpiteenä. Tavoitteena on vahvistaa koko kaupungin yhteistä toimintakulttuuria, jossa jokainen voi tuntea olonsa turvalliseksi, tulla kohdatuksi kunnioittavasti ja osallistua toimintaan yhdenvertaisesti.

Turvallisemman tilan periaatteilla tarkoitetaan yhteisesti sovittuja toimintatapoja, joilla edistetään kunnioittavaa vuorovaikutusta, yhdenvertaisuutta, osallisuutta ja turvallisuuden kokemusta sekä ehkäistään syrjintää, häirintää ja epäasiallista kohtelua.

Periaatteet perustuvat neljään keskeiseen toimintatapaan:

1. Kannan vastuuta rakentavasta vuorovaikutuksesta. Toimin rakentavasti, olen avoin oppimaan muilta ja huomioin oman toimintani vaikutukset muihin.
2. Kuuntelen ja annan tilaa. Kunnioitan erilaisia näkemyksiä, annan muille mahdollisuuden tulla kuulluiksi ja edistän tasavertaista osallistumista.
3. Kunnioitan jokaisen ihmisarvoa. Kohtelen kaikkia yhdenvertaisesti, kunnioitan erilaisuutta ja huomioin toisten yksilölliset rajat.
4. Puutun syrjintään, häirintään ja epäasialliseen kohteluun. Edistän turvallista ja hyväksyvää ilmapiiriä sekä toimin havaitessani epäasiallista kohtelua.

Periaatteiden tarkoituksena ei ole rajoittaa avointa keskustelua, kriittisten näkemysten esittämistä tai demokraattista päätöksentekoa. Erimielisyys ja asioihin kohdistuva kriittinen keskustelu kuuluvat olennaisena osana kaupungin toimintaan ja päätöksentekoon. Periaatteilla selkeytetään asioihin kohdistuvan perustellun kritiikin ja henkilöön kohdistuvan epäasiallisen kohtelun välistä eroa.

Turvallisempi tila ei tarkoita samanmielisyyttä, vaan mahdollisuutta käsitellä myös vaikeita ja ristiriitaisia asioita avoimesti, kriittisesti ja toisia kunnioittaen.

Turvallisemman tilan periaatteet tukevat kaupungin voimassa olevia yhdenvertaisuutta, tasa-arvoa, turvallisuutta ja hyvää hallintoa koskevia

linjauksia ja toimintatapoja. Ne eivät korvaa olemassa olevia ohjeita tai menettelytapoja, vaan täydentävät niitä ja konkretisoivat kunnioittavan, yhdenvertaisen ja turvallisen vuorovaikutuksen toteutumista kaupungin arjessa.

Vastaavia periaatteita on jo otettu käyttöön joissakin suomalaisissa kunnissa, Itä-uudenmaan hyvinvointialueen toiminnassa sekä valtion virastoissa. Yhteisenä tavoitteena on vahvistaa kunnioittavaa, yhdenvertaista ja turvallista toimintakulttuuria.

Periaatteiden käyttöönotto

Turvallisemman tilan periaatteet on syytä ottaa käyttöön koko kaupunkiorganisaatiossa osana olemassa olevia johtamis-, perehdytys-, kokous- ja viestintäkäytäntöjä. Periaatteita sovelletaan kaupungin toiminnassa, palveluissa, tiloissa ja tilaisuuksissa toiminnan luonne ja eri kohderyhmien tarpeet huomioon ottaen.

Kaupungin johtoryhmä koordinoi periaatteiden käyttöönottoa. Toimialajohtajat vastaavat niiden käsittelystä ja soveltamisesta omilla toimialoillaan. Esihenkilöt huolehtivat siitä, että periaatteet käsitellään henkilöstön kanssa osana normaalia työyhteisötoimintaa ja perehdytystä.

Periaatteet on syytä saattaa myös kaupunginhallituksen, lautakuntien, jaostojen sekä vaikuttamistoimielinten tietoon. Ne esitellään kullekin toimielimelle kerran käyttöönoton yhteydessä, minkä jälkeen periaatteet huomioidaan osana toimielinten tavanomaista työskentelyä. Erillistä toistuvaa käsittelyä ei edellytetä.

Tavoitteena on vahvistaa kunnioittavaa ja rakentavaa keskustelu- ja päätöksentekokulttuuria sekä edistää erilaisten näkemysten tasavertaista esittämistä. Periaatteet eivät muuta toimielinten lakisääteistä asemaa, päätösvaltaa tai kokousmenettelyä koskevia määräyksiä.

Periaatteista viestitään suomeksi ja ruotsiksi kaupungin verkkosivuilla, sisäisissä viestintäkanavissa sekä soveltuvin osin kaupungin tiloissa ja tapahtumissa. Viestinnässä huomioidaan myös lasten ja nuorten mahdollisuudet ymmärtää periaatteet ja osallistua niiden toteuttamiseen.

Käyttöönotto toteutetaan osana kaupungin normaalia toimintaa ilman erillistä hallinnollista organisaatiota. Periaatteiden toteutumista seurataan osana olemassa olevia toiminnan arviointi- ja kehittämiskäytäntöjä sekä Lapsiystävällinen kunta -toimintasuunnitelman 2026–2028 toimeenpanoa.

Liite

Turvallisemman tilan periaatteet

Esittelijä Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Kaupunginhallitus § 308 02.11.2026
Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

Ehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että

1. kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteen mukaiset turvallisemman tilan periaatteet Loviisan kaupungin yhteisiksi toimintaperiaatteiksi siten, että ne tulevat voimaan kaupunginvaltuuston päätöksestä lukien,
2. periaatteet otetaan käyttöön koko kaupunkiorganisaatiossa osana olemassa olevia toimintatapoja ja käytäntöjä,
3. kaupungin johtoryhmä koordinoi käyttöönottoa ja toimialat vastaavat periaatteiden käsittelystä ja soveltamisesta omassa toiminnassaan,
4. periaatteet saatetaan kaupunginhallituksen, lautakuntien, jaostojen sekä vaikuttamistoimielinten tietoon ja esitellään kullekin toimielimelle kerran käyttöönoton yhteydessä, minkä jälkeen ne huomioidaan osana toimielinten tavanomaista työskentelyä,
5. periaatteista viestitään kaupungin henkilöstölle, luottamushenkilöille ja kuntalaisille suomeksi ja ruotsiksi sekä
6. periaatteiden toteutumista seurataan osana kaupungin normaalia toiminnan arviointia ja Lapsiystävällinen kunta -toimintasuunnitelman 2026–2028 toimeenpanoa.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely Käydyn keskustelun jälkeen kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että asian liitteiksi lisätään vaikuttamistoimielimiltä saadut lausunnot kaupunginvaltuuston käsittelyä varten.

Päätös Päätös ehdotuksen mukainen kokouksessa tehdyillä muutoksilla.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

KV 11.11.2026
935/12.03.00/2026

Liite
Turvallisemman tilan periaatteet
Vaikuttamistoimielinten lausunto Turvallisemman tilan periaatteista

Ehdotus Kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteen mukaiset turvallisemman tilan periaatteet Loviisan kaupungin yhteisiksi toimintaperiaatteiksi siten, että ne tulevat voimaan kaupunginvaltuuston päätöksestä lukien,
2. että periaatteet otetaan käyttöön koko kaupunkiorganisaatiossa osana olemassa olevia toimintatapoja ja käytäntöjä,
3. että kaupungin johtoryhmä koordinoi käyttöönottoa ja toimialat vastaavat periaatteiden käsittelystä ja soveltamisesta omassa toiminnassaan,
4. että periaatteet saatetaan kaupunginhallituksen, lautakuntien, jaostojen sekä vaikuttamistoimielinten tietoon ja esitellään kullekin toimielimelle kerran käyttöönoton yhteydessä, minkä jälkeen ne huomioidaan osana

Kaupunginhallitus § 308 02.11.2026
Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

toimielinten tavanomaista työskentelyä,
5. että periaatteista viestitään kaupungin henkilöstölle, luottamushenkilöille ja kuntalaisille suomeksi ja ruotsiksi sekä
6. että periaatteiden toteutumista seurataan osana kaupungin normaalia toiminnan arviointia ja Lapsiystävällinen kunta -toimintasuunnitelman 2026–2028 toimeenpanoa.

Päätös

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

8
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.

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

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 esitetyt muistutukset sekä neuvotellaan maankäyttösopimuksen 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

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

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 maankäyttösopimuksista 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.

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

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-m^2: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-m^2: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.

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

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 m^2: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-m^2) on alle 500 k-m^2, mikä arvioidaan vähäiseksi. Näin ollen kaavoituksen yhteydessä ei tehdä maankäyttösopimusta omistajien ja kaupungin välille.

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 omistajia kuullaan. Tekninen lautakunta kannatti ehdotusta yksimielisesti.

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

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 § 14

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

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

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 maankäyttösopimuksista 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.

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

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-m^2: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-m^2: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

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

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.

Käsittely

Jäsen Mäntysaari ilmoitti esteellisyydestä (palvelussuhdejäävi) ja poistui kokouksesta klo 19.39.

Puheenjohtaja Mulli teki seuraavan muutosehdotuksen: Lisätään AK-korttelia koskeva kaavamerkintä/-määräys, joka mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin.

Tekninen lautakunta kannatti muutosehdotusta yksimielisesti.

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

Päätös

Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville seuraavalla muutoksella: Lisätään AK-korttelia koskeva kaavamerkintä/-määräys, joka mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin.

Jakelu

Suunnitteluavustaja Viktoria Mazaeva

TEKL 28.05.2026 § 74

Valmistelijat

kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis, puh. 040 555 0455,
kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Taustatieto

Kaavamuutos käsittää kiinteistöt 434-1-109-10 ja 434-1-109-11. Suunnittelualue sijaitsee keskustassa, on kooltaan noin 2 400 m² ja käsittää kaksi yksityisomisteista tonttia. Pohjoisessa alue rajautuu omakotitonttiin ja Loviisan Vesiliikelaitokseen (molemmille on kaavamerkintä *Teollisuus-, liike- ja toimisto- sekä varastorakennusten korttelialue, joka ei aiheuta ympäristöhäiriöitä. Tontille saa sijoittaa kaksi asuntoa.*), idässä Chiewitzinkatuun ja sekä lännessä että etelässä kerrostaloalueisiin. 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 määrätty 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. Tekninen lautakunta päätti 25.1.2018 § 8, että

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

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. Kaupunginhallitus päätti 5.2.2018 § 28, että kaava palautetaan kaupunkisuunnitteluosastolle, jotta voidaan neuvotella maankäyttösopimuksista ja ottaa saapuneet muistutukset paremmin huomioon.

Kaavaehdotus käsiteltiin uudelleen teknisessä lautakunnassa (TL) 18.2.2025 § 56 ja 29.1.2026 § 14 ja asetettiin nähtäville 26.2.–26.3.2026. Nähtävilläoloaikana 12.10.–10.11.2017 saatiin 4 lausuntoa ja 2 muistutusta. Kaava-asiakirjoihin tehtiin lausuntojen mukaisia muutoksia, koskien lähinnä pohjavettä ja muinaisjäännösaluetta. Muistutuksissa vastustettiin yli kahden kerroksen korkuisia kerrostaloja. Kunta antaa muistutuksiin perustellun vastineen. Hallintosäännön mukaan Loviisassa vastineiden antamisesta päättää tekninen lautakunta.

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-m^2:sta 1 ap/asunnoksi. AK-alueen rakennusala jaettiin niin, että kerrostalojen rakennusalat palautuvat aiemmin ehdotettuun Chiewitzinkatuun rajoittuvaan rakennusalaan ja että suurennettu osa rakennusalaa takapihan suuntaan ainoastaan tarkoitetaan talousrakennuksille. 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

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

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, jonka mukaan ikääntyvien määrä tulee kasvamaan. 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-m^2:n rakennusoikeutta, jota ei nykytilassa voi käyttää

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

muuhun kuin *yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen*. Asuntojen määrään sidottu rakentamisen rajoitus on syntynyt, kun kaavoittaja ei katsonut keskeisellä tontilla olevaa 800 k-m^2:n suuruista omakotitaloa puolustettavissa olevaksi kaupunkikehitykseksi.

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

Kaavamuutoksen 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 500–800 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, vakauttaa 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 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 m^2: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 maankäyttösopimusta omistajien ja kaupungin välille.

Liitteet:
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä Tekninen johtaja Nina Aro

Tekninen lautakunta	§ 14	29.01.2026
Tekninen lautakunta	§ 74	28.05.2026
Kaupunginhallitus	§ 196	15.06.2026
Kaupunginvaltuusto		11.11.2026

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin annetun vastineen sekä ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se ehdottaisi, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osassa.

Käsittely

Jäsen Mäntysaari ilmoitti esteellisyydestä (palvelussuhdejäävi) ja poistui kokouksesta klo 17.06. Jäsen Mäntysaari oli poissa kokouksesta klo 17.06–17.13.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin annetun vastineen sekä ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se ehdottaisi, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osassa.

KH 15.06.2026 § 196

Liitteet:
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osassa.

Päätös

Ehdotuksen mukainen.

KV 11.11.2026
1119/10.02.03/2025

Liitteet:
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osassa.

Päätös

Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

9
Ajankohtaiset asiat

KV 11.11.2026

Kaupunginjohtaja tiedottaa kaupunginvaltuutettuja ajankohtaisista asioista.

Kaupunginvaltuusto 11.11.2026

10
Kokouksen päättäminen

KV 11.11.2026

Päätös