



OTE VIRANHALTIJAPÄÄTÖKSESTÄ
UTDRAG FRÅN
TJÄNSTEINNEHAVARBESLUT

Julkaisupäivämäärä/Publiceringsdatum: 19.2.2026
sähköiselle ilmoitustaululle/på elektroniska anslagstavlan

Vastaanottajat/Mottagare: Hakija/Sökande; Nyberg Group Oy
Teknisen lautakunnan puheenjohtaja/Tekniska nämndens
ordförande Eero Mulli

Lähetetty sähköpostitse/Skickat per e-post: 18.2.2026

Oikaisuvaatimusviranomaisen/Omprövningsmyndighet:
Loviisan kaupungin tekninen lautakunta/Tekniska nämnden i Lovisa stad

Otteen oikeaksi todistaa/Utdragets riktighet bestyrks av

18.02.2026

Maria Lindroos
Maria Lindroos
toimistosihteeri/byråsekreterare



Maankäyttöinsinööri/Markanvändningsing. 17.02.2026 § 4/2026
203/10.00.02/2026

Hakija / Sökande

Nyberg Group Oy / [REDACTED]

**Maa-alueen vuokraaminen mainostaulun sijoittamiseksi kiinteistöllä 434-31-9903-1,
Nyberg Group Oy**

/

**Arrende av markområde för utplacering av reklamtavla på fastighet 434-31-9903-1,
Nyberg Group Oy**

Asia/Ärende

Nyberg Group Oy ("Hakija") on ollut yhteydessä Loviisan kaupunkiin ja pyytänyt lupaa saada vuokrata uudelleen maa-alueen valomainostaulun sijoittamiseksi Vt7:n näkymäalueelle. Taulun pinta-ala on n. 23,5 m². Hakijan nykyinen vuokrasopimus on päättynyt 1.1.2021. Vuokranmaksua on suoritettu päättäneen sopimuksen mukaisin ehdoin vuoteen 2025 asti. Alue sijaitsee Vt7, moottoritien näkymäalueella sijaitsevalla suojaviheralueella (kaavamerkintä EV). Vuokra-alueen sijaintikiinteistön tunnus on 434-31-9903-1.

/

Nyberg Group Oy ("den sökande") har varit i kontakt med Lovisa stad och begärt om tillstånd att få igen arrendera ett markområde för utplacering av en ljusreklamtavla på utsiktsområdet från riksväg 7. Tavlans areal är cirka 23,5 m². Den sökandes nuvarande arrendeavtal gick ut 1.1.2021. Arrendebetalningen har gjorts i enlighet med det utgångna avtalets villkor ända till 2025. Området är beläget på ett skyddsgrönområde (planbeteckning EV) inom utsiktsområdet från riksväg 7, motorvägen. Arrendeområdets utplaceringsfastighets beteckning är 434-31-9903-1.

Perustelut/Motiveringar

Hakijan omistama mainostaulu on sijainnut samalla paikalla vuodesta 2006. Paikka soveltuu mainostaulun sijoittamiseksi, sen vaikuttamatta oleellisesti suojaviheralueen käyttötarkoitukseen. Sijainti ei myöskään aiheuta vaaraa liikenteelle sen sijaitessa moottoritien suoja-alueen ulkopuolella.

Hakija sitoutuu vuokrasopimuksella noudattamaan Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksymiä ohjeita mainostaulujen sijoittamisesta ja käytöstä (EKIL 31.10.2024 § 154).

Hinnoittelupäätöksessä (kaupunginvaltuusto 17.4.2024 § 42) näyttöpinta-alaltaan 16–25 m² valomainoksen hinta on 1 300 euroa/vuosi.



VIRANHALTIJAPÄÄTÖS
TJÄNSTEINNEHAVARBESLUT

Maankäyttöinsinööri/Markanvändningsing.	17.02.2026	§ 4/2026
	Maanvuokrasopimuksen ehtoja on tarkennettu vuokrasopimuksessa (luonnos liitteenä). / Reklamtaflan som den sökande äger har varit på samma plats från 2006. Platsen är lämplig för utplacering av reklamtavla, utan att den väsentligt inverkar på skyddsgrönområdets användningsändamål. Läget förorsakar inte heller fara för trafiken i och med att det befinner sig utanför motorvägens skyddsområde. Den sökande förbinder sig att med arrendeavtalet följa anvisningarna godkända av näringslivs- och infrastrukturnämnden i Lovisa stad angående utplacering och användning av reklamtavlor (NLIN 31.10.2024 § 154). I prissättningsbeslutet (stadsfullmäktige 17.4.2024 § 42) är priset 1 300 euro per år för en ljusreklam med skärmarealen 16–25 m². Arrendeavtalets villkor har preciserats i arrendeavtalet (utkast som bilaga).	
Päätös/Beslut	Maankäyttöinsinööri päättää vuokrata Hakijalle n. 20 neliömetrin suuruisen alueen (vuokra-alue-tunnus 434-31-9903-1) liitekartan mukaiselta paikalta viideksi vuodeksi, alkaen 1.1.2026. Vuokrahinta on 1 300 euroa/vuosi ja sitä korjataan vuosittain elinkustannusindeksillä. Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa tämän päätöksen oikaisuvaatimusajan päättymistä odottamatta. Sopimus on kuitenkin kaupunkia sitova vasta päätöksen saatua lainvoiman. / Markavändningsingenjören beslutar utarrendera till den sökande ett område på cirka 20 kvadratmeter (arrendeområdes beteckning 434-31-9903-1) på den bilagekartsenliga platsen för fem års tid, börjande 1.1.2026. Arrendet är 1 300 euro per år och det justeras årligen med levnadskostnadsindexet. Arrendeavtalet kan undertecknas utan att vänta på att överklagningstiden för detta beslut gått ut. Avtalet förbinder staden dock först efter att beslutet vunnit laga kraft.	
Päiväys ja allekirjoitus Datum och underskrift	Loviisa 17.2.2026 Lovisa 17.2.2026 <i>Tämä päätös on järjestelmäallekirjoituttu. / Detta beslut är undertecknat i systemet.</i> Antti Piippo Maankäyttöinsinööri Markanvändningsingenjör	



Maankäyttöinsinööri/Markanvändningsing. 17.02.2026 § 4/2026

Liitteet / Bilagor

Kartta, digitaalisia mainostauluja koskevat ohjeet,
maanvuokrasopimusluonnos
/
Karta, anvisningar om digitala reklamtaflor, utkast till
arrendeavtal

Jakelu/Distribution

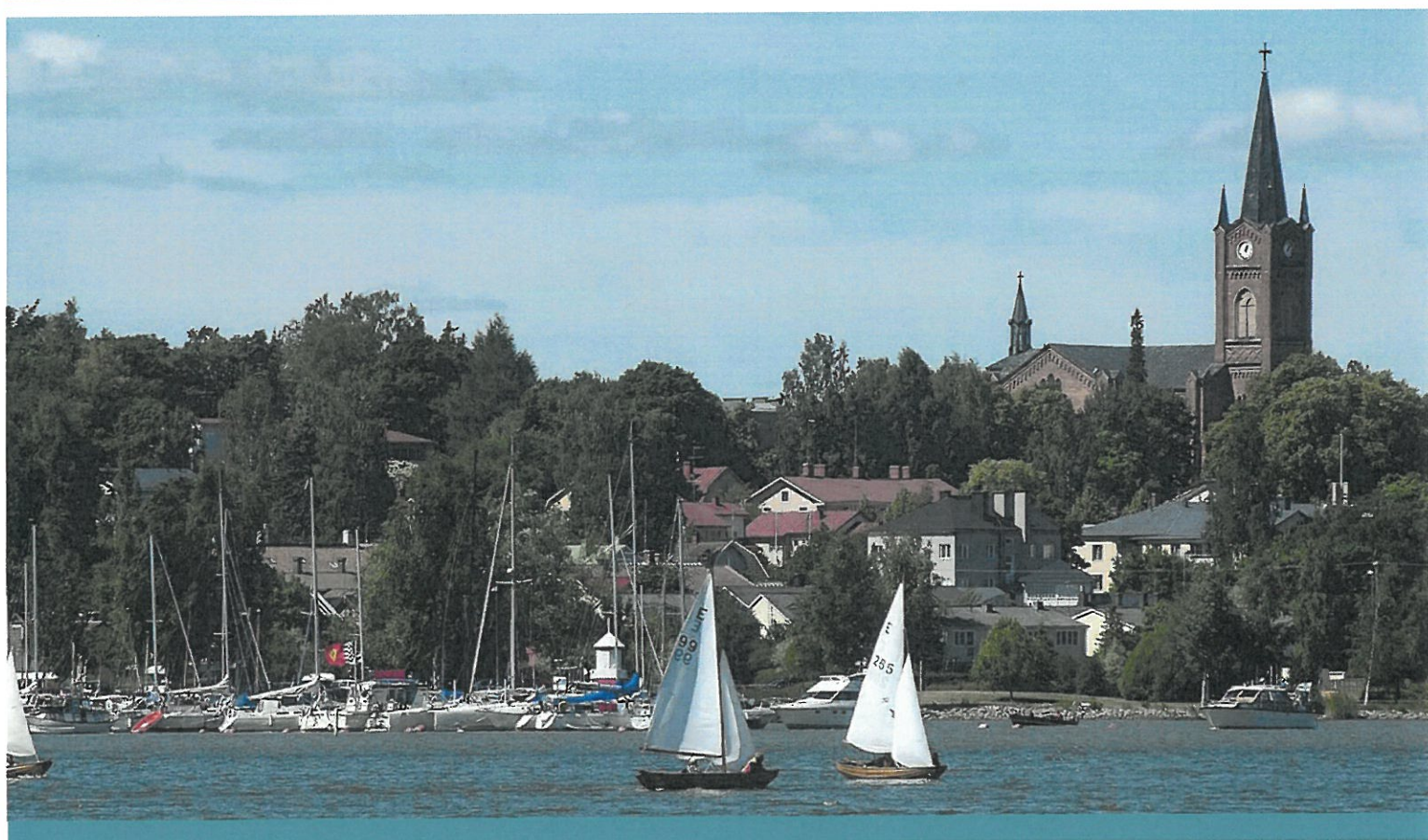
Hakija/Sökande
Teknisen lautakunnan puheenjohtaja/Tekniska nämndens
ordförande Eero Mulli
Tekninen lautakunta/Tekniska nämnden

Julkisesti nähtävillä sähköisellä ilmoitustaululla/Offentligt framlagt
på elektroniska anslagstavlan 19.2–12.3.2026





Digitaalisia mainostauluja koskevat ohjeet 2024



Tässä ohjeessa esitetään rakennusten julkisivuihin ja tonteille sijoitettavien mainoslaitteiden suunnitteluperiaatteet ja lupaprosessi. Ohjeen tavoite on ohjata mainoslaitteiden sijoittamista siten, että mainostamiseen liittyvät tarpeet voidaan täyttää aiheuttamatta ympäristölle häiriötä tai haittaa.

Näitä ohjeita voidaan soveltaa mainoslaitteiden ohella myös muihin samankaltaisiin ulkotiloihin tai näyteikkunoihin asennettaviin laitteisiin, kuten digitaalisiin tiedotustauluihin. Yli 2 m²:n digitaaliset mainostaulut vaativat aina luvan, ja luvat käsitellään tapauskohtaisesti. Myös tiedotustaulujen luvanvaraisuus käsitellään tapauskohtaisesti. Digitaaliset mainostaulut eivät saa vaarantaa liikenneturvallisuutta.

Tapahtumien yhteydessä käytettävien tilapäisten digitaalisten mainostaulujen sijoitusta ja muita ominaisuuksia käsitellään tapahtuman lupamenettelyn yhteydessä.

Nämä ohjeet on laadittu Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolla yhteistyössä infrastruktuuri- ja rakennusvalvonnan kanssa. Ohjeet on vahvistettu Elinkeino- ja infrastruktuuri- ja rakennusvalvonnan kanssa 31.10.2024 § 154.

Digitaaliset mainostaulutyypit

Mainostauluja koskevan lupamenettelyn tasapuolista käsittelyä varten mainostaulutyypit on jaettu koon mukaan, koska mainostaulun koolla on katsottu olevan suurin merkitys sen ympäristövaikutuksiin. Mainostauluille asetetut tekniset vaatimukset ovat sen sijaan yleisiä ja koskevat kaikentyyppisiä digitaalisia mainostauluja. Erityisesti teknisiä kriteereitä suositellaan sovellettavaksi myös muun tyyppisiin digitaalisiin näyttöihin, kuten tiedotustauluihin.



Esimerkki tyypin 2 digitaalisen mainostaulun hyvästä sijoittelusta. Mainosnäyttö sulautuu julkisivuun. Kuva: Helsinki, Mannerheimintie. Google maps. 13.3.2024



Esimerkki tyypin 2 digitaalisesta mainostaulusta. Mainoksen vaikutusta julkisivulle pitää tarkastella kokonaisuutena. Digitaalisen mainostaulun sijainti julkisivussa ei ole huono, mutta tekee yhdessä isojen mainosjulisteiden kanssa kokonaisuudesta levottoman. Kuva: Porvoon taidetehdas. Google maps. 13.3.2024

Tyyppi 1. Pienet mainostaulut ikkunoissa, portaaleissa tai katu-/torialueella

Pienet mainostaulut ovat ainoa digitaalinen mainostaulutyyppi, joka on sallittu ydinkeskustassa ja kyläkeskuksissa ja jota voidaan harkita suojeltuihin ympäristöihin ja rakennuksiin.

1.1.2025 alkaen alle 2 m²:n suuruiset digitaaliset mainostaulut eivät edellytä lupaa, elleivät rakentamislain (751/2023) 42. §:n 2. momentissa¹ mainitut edellytykset täyty. Rakennusvalvonta ja kaupunkikuvasta vastaava viranhaltija (kaavoitusarkkitehti) ratkaisevat, täyttääkö mainostaulu rakentamislain säädetty edellytykset. Vaikka lupaa ei vaadita, on silti syytä arvioida mainostaulun vaikutuksia ja teknisiä ominaisuuksia, jotka löytyvät sivulta 10 alkaen. Näin minimoidaan riskit siitä, että kyltti koetaan häiritseväksi tai että se vaarantaa liikenneturvallisuuden.

Tämäntyyppiset mainoskyltit on kohdistettu lähinnä jalankulkijoille ja mahdollisesti pyöräilijöille:

- Näyteikkunoissa ja portaaleissa: mainos tukee tilan toimintaa ja liittyy siihen suoraan.



Näyttö (kuvassa sammutettu) on hyvä esimerkki tyyppi 1 mainostaulusta.
Kuva: Kouvola, Kouvolaankatu. Google maps. 13.3.2024

- Omalla kiinteistöllä: Mainostaulun sijainti ei saa häiritä liikennettä, naapureiden kiinteistönhoitoa, naapureiden kotirauhaa tai työrauhaa. Taajama-alueelle sijoitettavien mainostaulujen ulkonäköön ja sijaintiin tulee kiinnittää huomiota ja ne tulee sopeuttaa ympäristöönsä.
- Kaduilla: pelkästään tilapäisiä mainostauluja, jotka ovat luonteeltaan kalustemaisia. Mainostaulun sijainti ei saa häiritä kevyttä liikennettä tai kiinteistönhoitoa eikä vaikuttaa esteettömyyteen vammaisten liikkumista vaikeuttavasti. Mainostaulujen ulkonäköön ja sijaintiin tulee kiinnittää huomiota. Katumainostauluja käsitellään katukalusteena, joten niiden ulkonäkö tulee suunnitella alueittain yhtenäiseksi.

Mainostaulujen sijoittaminen oman kiinteistön rajojen ulkopuolelle vaatii aina maanomistajan luvan.

¹ "Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. [...]"

Tyyppi 2. Suurehkot rakennusten julkisivupintaan kiinnitettävät mainostaulut

Tämäntyyppiset mainostaulut sijoitetaan rakennuksen ulkoseinälle. Suurten, sisätiloihin sijoitettavien ja kokonaisen näyteikkunan täyttävien digitaalisten näyttöjen vaikutuksia voidaan arvioida samoin perustein kuin julkisivupintaan kiinnitettävien mainostaulujen vaikutuksia.

1.1.2025 alkaen alle 2 m²:n suuruiset digitaaliset mainostaulut eivät edellytä lupaa, elleivät rakentamislain (751/2023) 42. §:n 2. momentissa mainitut edellytykset täyty. Lisätietoja löytyy luvusta Tyyppi 1. Pienet mainostaulut ikkunoissa, portaaleissa tai katu-/torialueella.

Mainostaulu on sijoitettava julkisivun kanssa samaan linjaan ja sen tulee sijaita räystäslinjan alapuolella. Mainostaulu ei saa työntyä ulos julkisivusta. Mainostaulun koon tulee olla sopusuhtainen julkisivun ulkonäköön nähden. Mainostaulun koolle asetettavat ehdot arvioidaan erikseen lupamenettelyn yhteydessä.

Mainostaulun sisällön tulee selvästi pääosiltaan tukea rakennuksen toimintaa, ja sen sijoituspaikan tulee olla sopusoinnussa rakennuksen julkisivun kanssa.



Hyvä esimerkki tyypin 2 mainostaulun sijoittelusta.
Kuva: Helsinki, Postikatu. Google maps. 13.3.2024

Tyyppi 3. Suuret oman telineen varaan asennettavat mainostaulut

Kyseiset mainostaulut on kohdistettu lähinnä moottoriliikenteelle, ja niiden sijaintipaikan avulla pyritään tavallisesti tavoittamaan mahdollisimman suuret liikennevirrat. Mainostaulut ovat suuret ja materiaaleiltaan raskaat, minkä takia tarvitaan usein myös mainostaululle vevä huoltoliikenneyhteys.

Mainostaulun koko, valon voimakkuus ja sisältö vetävät huomiota puoleensa, mikä vaikuttaa liikenneturvallisuuteen. Näiden vaikutuksia tulee arvioida huolellisesti lupamenettelyn yhteydessä.

Mainostaulut tulee sijoittaa niin, että ne sulautuvat ympäristöönsä, esimerkiksi ympäristöissä, joissa välittömästi mainostaulun taustalla on teollisuutta tai ostoskeskuksia. Mainostaulua ja sen valoa ei saa suunnata lähiasutusta kohti niin, että pihamaalla tai asunnoissa on valohäiriön riskiä. Mainostaulu ei saa muodostaa ympäristössään selkeästi hallitsevaa maamerkkiä.



Esimerkki tyyppin 3 mainostaulusta. Hyvä esimerkki mainostaulusta, joka sijaitsee kahden tien välissä.
Kuva: Kotka, Hyväntuulentie. Google maps. 13.3.2024



Esimerkki tyyppin 3 mainostaulusta. Hyvä esimerkki mainostaulusta, joka on sijoitettu tien ja teollisuusalueen väliselle kapealle viherkaistalle.
Kuva: Loviisa, Helsingintie. Google maps. 13.3.2024

Digitaalisten mainostaulujen sijoittaminen

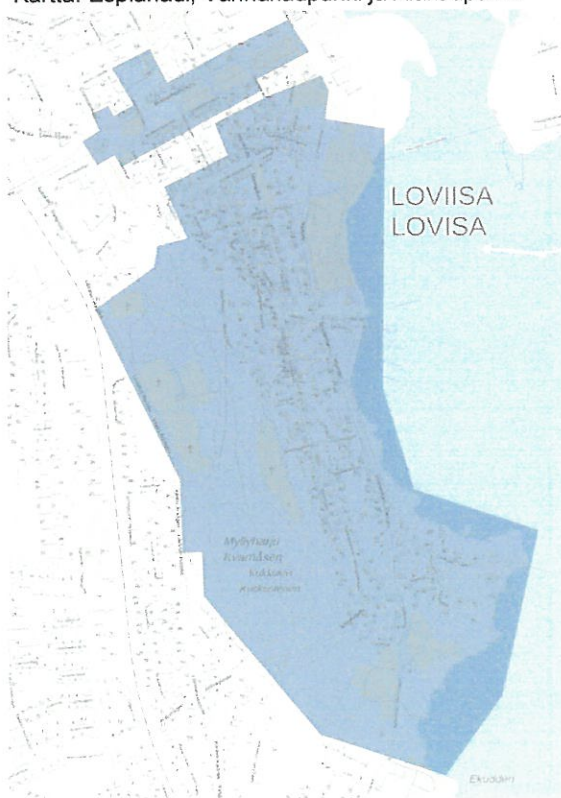
Digitaalisten mainostaulujen sijoittamista tutkitaan tapauskohtaisen lupamenettelyn avulla. Lupamenettelyssä tutkitaan mainostaulun tarkka sijaintipaikka ja arvioidaan sen vaikutuksia ympäristöön. Seuraavassa esitellään yleiset paikat, joihin erityyppiset mainostaulut voivat soveltua, sekä erityyppisten mainostaulujen sijoittamiselle asetetut rajoitukset.

Tyypin 1 digitaalisten mainostaulujen sijoittaminen

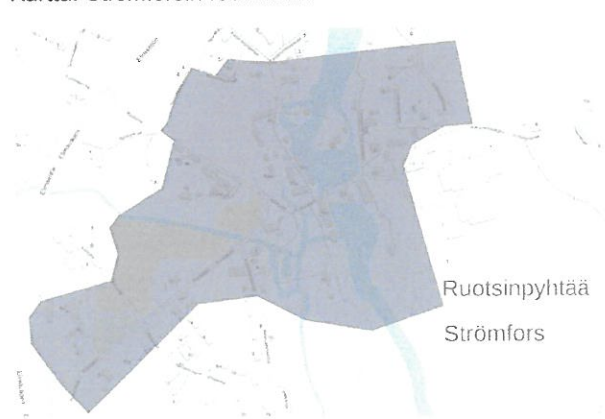
Tyypin 1 digitaalisia mainostauluja voi pääsääntöisesti sijoittaa koko Loviisan alueelle. Suojeltuja, herkkiä ympäristöjä, joissa myös pienempien digitaalisten mainostaulujen sijoittamista tulee arvioida erityisen harkiten, ovat Alakaupunki, Strömforsin ruukkialue, Esplanadin ympäristö ja suurin osa Vanhastakaupungista. Kyseiset alueet ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Torille saa sijoittaa ainoastaan pieniä tilapäisiä ja kalustemaisia mainoskylttejä. Kaupunkikuvan kannalta tulee lausuntoa ja mahdollista lupaa pyytää myös pienten mainostaulujen sijoittamiseen ainakin kylien ja kaupunkien tuloväylien yhteyteen. Tämä koskee sekä maa- että meriväyliä. Lausuntoa ja mahdollista lupaa tulee pyytää myös digitaalisille mainostauluille, jotka asennetaan suurta avointa aluetta, kuten toria, viheraluetta, peltoaluetta tai vesistöä, päin tai jotka muodostavat katseenvangitsijan esimerkiksi kadun loppupäähän. Sama koskee mainostauluja, jotka sijoitetaan katseenvangitsijan tai suojellun rakennuksen yhteyteen, kuten kirkkomäelle. Lausuntoa pyydetään kaupungin kaupunkikuvasta vastaavalta viranhaltijalta, näiden ohjeiden laatimishetkellä kaavoitusarkkitehdiltä.

Tilapäisillä mainostauluilla tarkoitetaan tässä yhteydessä alle 4 kuukauden pituisia lupia, joita ei ole mahdollista uusia.

Kartta: Esplanadi, Vanhakaupunki ja Alakaupunki



Kartta: Strömforsin ruukkialue



Tyyppien 2 ja 3 digitaalisten mainostaulujen sijoittaminen

Suurille digitaalisille mainostauluille sopivia alueita ovat teollisuusalueet, suuret kauppalueet ja liikennealueet, joissa mainostaulu ei vaaranna liikenneturvallisuutta ja sen taustalla on ensisijaisesti rakennettua aluetta, ei metsä-, pelto- tai vesialuetta.

Lupaa tyyppien 2 ja 3 mainostaulujen sijoittamiseen ei myönnetä kulttuurishistoriallisesti merkittävälle alueelle, kaupunkikuvan kannalta tärkeisiin ympäristöihin, suojeltujen kohteiden tuntumaan tai lähiympäristöön eikä valonarkojen lajien elinympäristöihin. Tyyppin 2 tai 3 mainostauluja ei myöskään saa sijoittaa kaavalla suojelluille alueille.

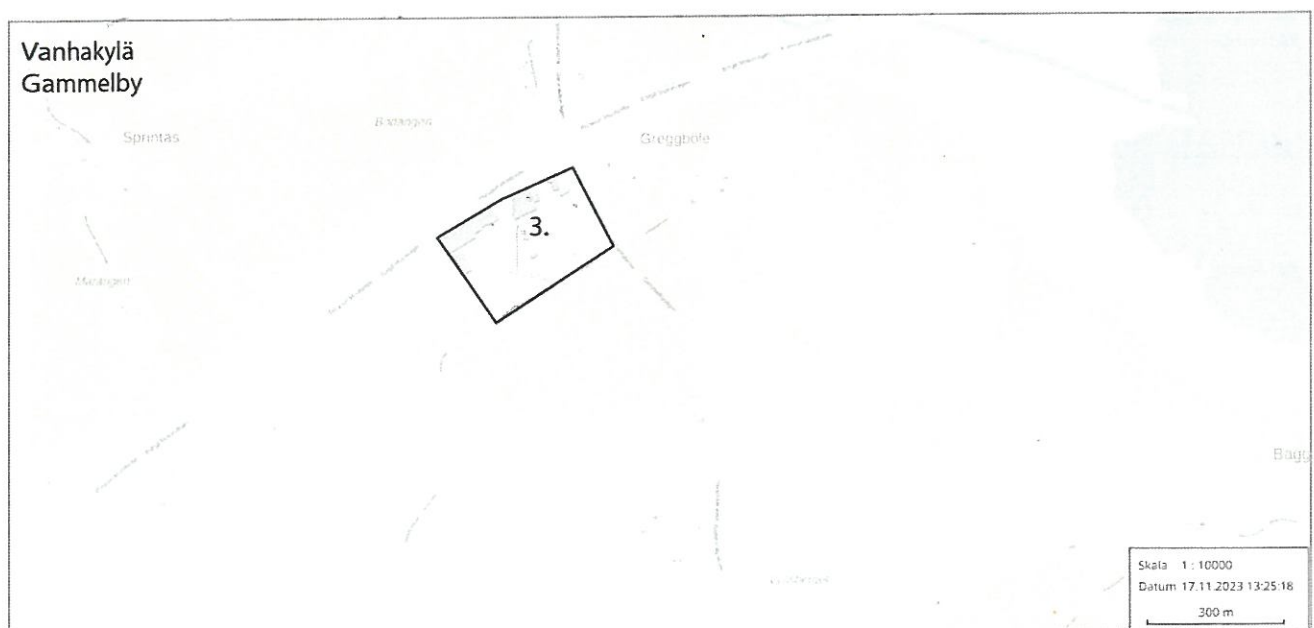
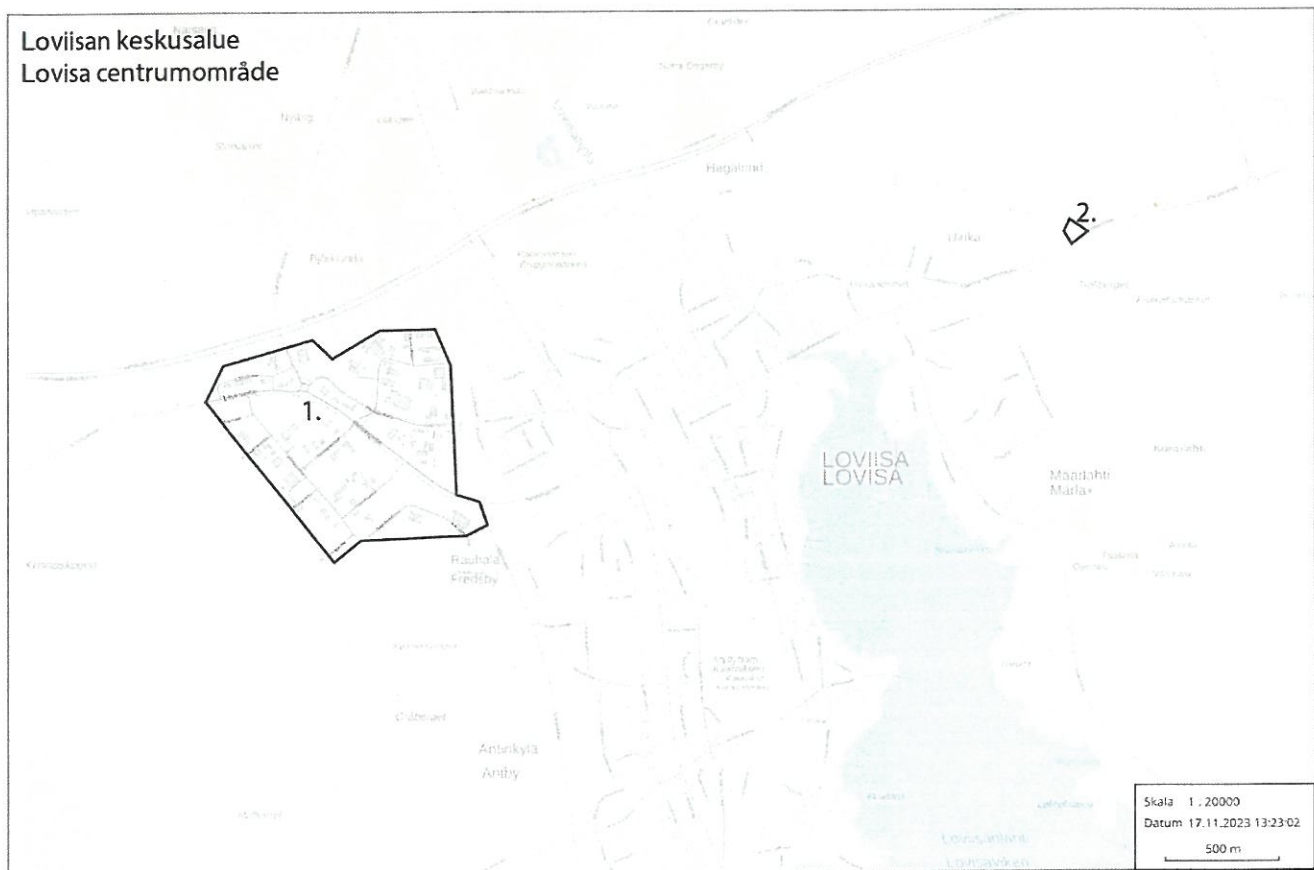
Mainostauluja ei lähtökohtaisesti saa sijoittaa virkistysalueille (kaikki V:llä alkavat kaava-merkinnät). Loviisassa on kuitenkin alueita, jotka on osoitettu kaavassa viheralueiksi mutta joiden on suunniteltu toimivan suojaviheralueina. Kyseiset alueet ovat ominaispiirteiltään kapeita viheralueita, jotka rajaavat esimerkiksi teollisuusaluetta tai pääteitä. Loviisan kaupungin kaupunkisuunnitteluosasto ratkaisee, ovatko kyseiset alueet päätarkoitukseltaan suojaviheralueita, jolloin alueelle voi sijoittaa mainostauluja suoja-alueelle sijoittamista säätelevien ehtojen mukaisesti.

Suojaviheralueille (EV) mainostauluja saa sijoittaa ainoastaan, jos pelkästään mainostaulun välittömässä läheisyydessä oleva kasvillisuus on tarpeen poistaa, jos mainostaulu ei edellytä huoltotien tai huoltoalueen rakentamista suojaviheralueelle ja jos suojaviheralueen katsotaan täyttävän tehtävänsä myös mainostaulun kanssa. Suojaviheralueiden pääasiallisena tarkoituksena on toimia näkö-, melu- ja valosaastesuojana alueiden välillä, mutta niillä voi myös olla lisätehtäviä ekosysteemien viherkäytävinä. Mainostaulu ei saa olla ristiriidassa suojaviheralueen käyttötarkoituksen kanssa eikä se myöskään saa heikentää sitä merkittävästi.



Hyvä esimerkki tyyppin 3 mainostaulusta. Mainostaulu sijaitsee katupuiden välikaistassa. Koska taulu on pienikokoinen, se ei hallitse katukuvaa eikä vie autoilijoiden huomiota pois katuristeyksestä tai suojatiestä.
Kuva: Vantaa, Kielotie. Google maps. 13.3.2024

Alueet, joille tyyppin 2 ja 3 digitaaliset mainostaulut tulisi sijoittaa



Vaikutusten arviointi lupamenettelyn yhteydessä

Mainostaulun vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida ainakin seuraavat osa-alueet: mainostaulun vaikutus ympäristöön, maisemakuvaan ja liikenneturvallisuuteen. Näitä osa-alueita arvioidaan kaikenlaisen digitaalisen mainostaulujen kohdalla, ja samanlaista arviointia suositellaan myös muun tyyppisiä valaistuja tai digitaalisia kylttejä harkitessa. Eri-tyyppisissä tapauksissa voi olla tarpeen selvittää myös muita vaikutuksia.

Vaihtuvanäyttöisiä mainostauluja säätelevät samat lait, säädökset ja ohjeet kuin muitakin tienvarsi- ja ulkomainoksia. Mainostaulu ei saa tarpeettomasti aiheuttaa häikäisyä, häiriötä, vilkkumista, harhauttavaa valoa tai vaaratilanteita ympäristössään. Mikäli mainostaulusta aiheutuu tällaisia ongelmia, tulee laite viranomaisen määräyksestä poistaa.

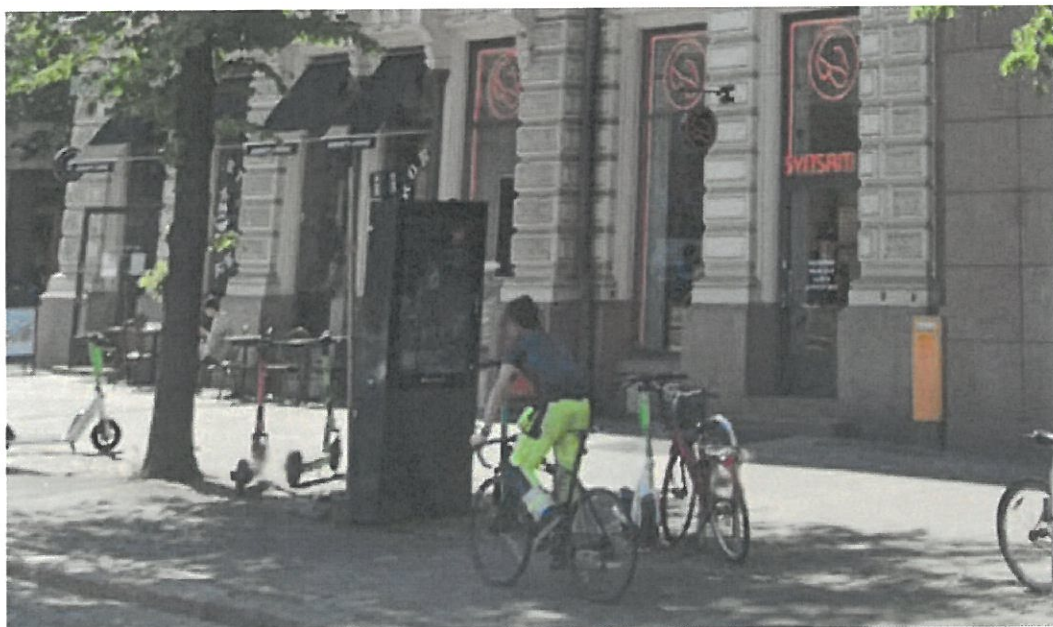


Hyvä esimerkki mainostaulusta, joka sijainniltaan sopii hyvin maisemakuvaan.
Kuva: Salo, Valtatie. Google maps. 13.3.2024

Vaikutukset ympäristöön

Lupamenettelyn yhteydessä tulee arvioida mainostaulun vaikutuksia asutukseen sekä hoi-va-, koulutus- ja työpaikkarakennuksiin.

Mainostauluissa ei saa olla liikkuvaa kuvaa eikä välkkyvää sisältöä. Kuvien vaihteluväli ja valon voimakkuus tulee sovittaa niin, että ne eivät aiheuta häiriötä liikenteelle, asukkaille tai lähirakennusten toimijoille. Häiriöt ovat verrattavissa meluhaittoihin, ja vaikutukset tulee selvittää lupamenettelyn yhteydessä.



Hyvä esimerkki tyypin 1 mainostaulusta. Mainostaulu on sijoitettu kevytliikennealueelle katupuiden väliin.
Kuva: Helsinki, Erottajankatu. Google maps. 13.3.2024

Vaikutukset maisemakuvaan

Suojeltujen rakennusten ja ympäristöjen tuntumassa digitaalisia mainostauluja tulee välttää kokonaan. Rakennukseen, kaupunkikuvaan ja ympäristöön hyvin soveltuvia pieniä mainostauluja voidaan harkita tapauskohtaisesti. Lupamenettelyn yhteydessä tulee hakea museoviraston lausuntoa, ja mainostaulun sijoituspaikka, kiinnitys ja luonne eivät saa heikentää suojeluarvoja.

Lupaa ei myönnetä pysyvien digitaalisten mainostaulujen sijoittamiseen Alakaupunkiin, Strömforsin ruukkialueelle tai Esplanadin ympäristöön. Torille saa ainoastaan sijoittaa tilapäisiä pieniä ja luonteeltaan kalustemaisia mainoskylttejä. Tilapäisillä mainostauluilla tarkoitetaan tässä yhteydessä alle neljän vuoden pituisia lupia, joita ei ole mahdollista uusida.

Vaihtuvakuvaiset mainostaulut eivät sovellu vesistöjen tuntumaan tai suuria avoimia alueita vasten.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Mainostaulu ei saa vaarantaa liikenneturvallisuutta. Mainostaulu ei myöskään saa vaikuttaa esteettömyyteen vammaisten liikkumista vaikeuttavasti. Mainostaulun sijaintipaikka suhteessa liikennetieteen vyöhykkeisiin, kuten suojateihin ja risteyksiin, tulee tutkia huolellisesti. Mainostauluja ei tule sijoittaa suojateiden välittömään läheisyyteen tai risteysalueelle. Mainostaulun valon voimakkuudessa on otettava huomioon luonnolliset valonvaihtelut päivän ja yön sekä vuodenaikojen välillä. Voimakas valonlähde synnyttää myös tummia varjoalueita, joissa esimerkiksi jalankulkija ei välttämättä näy tarpeeksi hyvin muille tielläliikkuville.



Mainoskyltti on sijoitettu liian lähelle tietä ja risteystä, mikä vie huomioon pois liikenteestä.
Kuva: Kerava, Saviontie. Google maps. 13.3.2024

Mainostaulun teknisiä ominaisuuksia koskevat vaatimukset

Vaihtuvakuvaisen mainostaulun valaistus ei saa häikäistä. Pimeänä aikana valon voimakkuus saa olla korkeintaan 300 cd/m^2 ja kirkkaana kesäpäivänä korkeintaan $10\,000 \text{ cd/m}^2$. Mainostaulun valon voimakkuuden tulee reagoida automaattisesti luonnonvalon vaihteluihin. Mainos ei saa syttyä ja sammua toistuvasti, ja näytön valovoimamuutosten ja käynnistymisen on oltava pehmeitä. Mainosten päivitysvälin tulee olla vähintään 10 sekuntia, eikä liikkuvaa kuvaa tai välkkyvää sisältöä sallita. Mainostauluun ei koskaan saa liittää ääntä.

Alle 1 m^2 :n suuruisissa mainosnäytöissä ei tarvitse olla automaattista valon voimakkuuden säätöä, mutta niiden valon voimakkuus ei siitä huolimatta saa ylittää edellä mainittua valon voimakkuutta, eivätkä ne saa poiketa muista teknisiä ominaisuuksia koskevista vaatimuksista.

Lupamenettely

Vaihtuvakuva-ainainen mainostaulu, joka on kooltaan vähintään 2 m^2 , edellyttää aina lupaa. Lupakäsittelyssä rakennusvalvontaviranomainen määrittelee mm. naapureiden tiedottamisen tarpeen vireille tulleesta hakemuksesta (niin kutsuttu naapurin kuuleminen). Lupa voidaan myöntää myös määrääjäksi.

1.1.2025 alkaen alle 2 m^2 :n suuruiset digitaaliset mainostaulut eivät edellytä lupaa, elleivät rakentamislain (751/2023) 42. §:n 2. momentissa² mainitut edellytykset täyty. Rakennusvalvonta ja kaupunkikuvasta vastaava viranhaltija (kaavoitusarkkitehti) ratkaisevat, täyttäväkö mainostaulu rakentamislain säädetty edellytykset.

Rakentamisen lupamenettelyn yhteydessä lausuntoa on aina pyydettävä kaupunkikuvasta vastaavalta viranomaiselta (kaavoitusarkkitehti) kaupunkikuvasta tai maisemakuvasta sekä liikenneturvallisuusvaikutusten osalta (infrastruktuuripäällikkö) kunnallistekniikan suunnittelulta.

Asemakaava-alueen ulkopuolella sekä asemakaavassa yleiseksi tieksi osoitetulla alueella (liikennealue L) noudatetaan, mitä liikennejärjestelmistä ja maanteista annetussa laissa (503/2005) on säädetty. Maantien käyttäjille kohdistettu mainos edellyttää ilmoitusta elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukseen (ELY-keskus). Mikäli sijoituspaikka on muualla kuin maantien käyttäjien tavoitettavissa, noudatetaan soveltuvin osin sitä, mitä tässä ohjeessa on määritelty.

² "Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. [...]"

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja:
Loviisan kaupunki, 0203263-9
(maankäyttöinsinööri xx.xx.2026 § xx)
Osoite: Mannerheiminkatu 4, PL 77
07901 Loviisa

Vuokralainen:



1.2 Vuokra-alue

Sopimuksen tarkoittama vuokra-alue on liitekartan osoittama alue kiinteistöillä 434-31-9903-1 Loviisan kaupungin Koskenkylässä, pinta-ala n. 20 m². Vuokra-alueella on voimassa oleva asemakaava, 434_31-5 joka on tullut voimaan 11.9.2007. Asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu suojaviheralueeksi (kaavamerkintä EV). Vuokra-alueen osoite on Kullbyntie, 07700 Loviisa. Vuokra-alueen tunnus: 434-31-9903-1-V301.

1.3 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 5 vuotta. Vuokra-aika alkaa xx.xx.2026 ja päättyy xx.xx.2031.

2. MAKSUT

2.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 1 300,00 euroa (perusvuokra). Vuokra määräytyy kaupunginvaltuuston hyväksymän, pinta-alaltaan 16-25 m² valomainostaulun hinnoittelun mukaan.

Vuokra maksetaan kalenterivuositain vuokranantajan lähettämän laskun mukaisesti vuokranantajan osoittamalle tilille.

2.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 2.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:
Perusindeksinä on vuoden 2025 joulukuun indeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin maksuvuotta edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

Tarkistettua vuokraa maksetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

2.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/73) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

3 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5. luvun tarkoittamalla tavalla sähköisen mainoslaitteen sijoittamista varten. Alueen käyttö muuhun tarkoitukseen on kielletty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisen mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen sitoutuu lain vaatimusten lisäksi noudattamaan Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 31.10.2024 § 154:ssä hyväksymiä ohjeita, koskien digitaalisia mainostauluja. Ohjedokumentti on tämän vuokrasopimuksen liitteenä.

Mikäli vuokralainen poikkeaa lupaehdoista ilman asiasta päättävän lupaviranomaisen suostumusta, vuokralainen maksaa sopimussakkona korotettua vuosivuokraa sopimusrikkkeen ajalta, joka on kaksi kertaa kohdassa 2.1 mainittu vuokra. Lupaehdon rikkomisen jatkuessa yli vuoden ajan, vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

Vuokralainen ei saa toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille vahinkoa tai haittaa. Vuokralainen vastaa tarvittavista viranomaisluvista- ja lausunnoista omalla kustannuksellaan.

3.2 Kunnossapito ym.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakenteidensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennelmia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokra-alueella kasvavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta. Puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, jos ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä

vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen on velvollinen ennallistamaan alueen.

3.3 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tietojen mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

3.4 Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut vuokra-aikana, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella tapahtuneista ympäristövahingoista, jotka ovat peräisin vuokralaisen koko hallinta-ajalta. Muulta ajalta peräisin olevista ympäristövahingoista vastaa vuokranantaja.

3.5 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

3.6 Katselemukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, onko vuokra-alue sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

3.7 Luovutusvelvollisuus

Jos kunta ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta yleiseksi alueeksi, tai alueen liikenneturvallisuus tai muu yleinen etu sitä vaatii, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen tai osan siitä kaupungin käyttöön. Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3.8. Vuokralaisen väistämisvelvollisuus

Vuokranantaja voi edellyttää vuokralaista lopettamaan vuokra-alueen käytön määräaikaaisesti vuokra-alueella tai sen ympäristössä suoritettavien rakennustöiden, viranomaismääräyksen, kaavan toteuttamisen, liikenteelle aiheutuvan haitan tai muun vastaavan painavan syyn vuoksi. Vuokralainen vastaa tällöin kustannuksellaan vuokra-alueella olevan omaisuutensa purkamisesta, siirtämisestä ja varastoinnista.

Vuokranantaja ilmoittaa kirjallisesti vuokralaiselle mahdollisesta tarpeesta lopettaa vuokra-alueen käyttö määräajaksi. Vuokralaisen tulee siirtyä pois vuokra-alueelta vuokranantajan ilmoituksessa ilmoittamaan päivään mennessä, kuitenkin aikaisintaan kahden viikon kuluessa vuokranantajan ilmoituksesta.

Vuokra-alueella suoritettavat katu- tai muiden yleisten alueiden kunnostus-, peruskorjaus- tai muut vastaavat työt oikeuttavat vuokrasta vapautumiseen siltä ajalta, kun työ estää alueen käytön sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokra-alueen ulkopuolella suoritettavat katu- tai muiden yleisten alueiden kunnostus-, peruskorjaus- tai muut vastaavat työt eivät oikeuta vuokranmaksusta vapautumiseen tai vuokranalennukseen.

4 MUUT SOPIMUSEHDOT

4.1 Vuokrasopimuksen jatkaminen

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 1.3 mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvollisuutensa;
- b) alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen;
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle kuusi kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan uudelleen vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa ja tarvittaessa muuttaa vuokrasopimuksen ehtoja ennen jatkosopimuksen solmimista, mukaan lukien hinnantarkistus sen hetkisen hinnoittelun mukaisesti. Jos osapuolet eivät pääse sopuun ehdoista, vuokrasopimus päättyy sopimuksen määräpäivänä.

4.2 Lunastaminen ja alueen ennallistaminen

Jos vuokralainen ei ennen kohdassa 4.1. asetetun määräajan päättymistä ilmoita käyttävänsä etuoikeutta uudelleenvuokraukseen tai vuokranantaja ei vuokraa uudelleen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen, vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa laitteet ja rakennelmat. Vuokralainen on velvollinen ennallistamaan alueen. Vuokranantajalla ei missään tilanteessa muodostu lunastusvelvollisuutta vuokralaisen omaisuuteen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, on vuokranantajalla oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

4.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Se jolle, vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoitukseen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

4.4 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolilla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 20 § ja 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus yhden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mikäli vuokralainen ei ole saanut viranomaiselta puoltavaa lupapäätöstä kohdan 3.1 käyttötarkoituksen mukaisesti.

4.5 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

4.6 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

4.7 Asiakirjoihin tutustuminen

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja -merkinnät
5. Digitaalisia mainostauluja koskevat ohjeet (EKIL 154 § 2024)

ALLEKIRJOITTAMINEN

Tätä sopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Loviisassa x.x.2026

LOVIISAN KAUPUNKI

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö



Vuokralaisen edustajana

Liitteet Vuokrasopimuksen liitekartta
Digitaalisia mainostauluja koskevat ohjeet (EKIL 154 § 2024)



OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Loviisan kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on se Loviisan kaupungin toimielin, jonka alla päätöksen tehnyt viranhaltija toimii.

Kirjaamon yhteystiedot:
Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa
Käyntiosoite: Mariankatu 12 A
Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi
Puhelinnumero: 019 555 555



Maankäyttöinsinööri/Markanvändningsing. 17.02.2026

§ 4/2026

Kirjaamon aukioloajat ovat:
ma–ke 9–11.30 ja 12.30–15
to 9–11.30 ja 12.30–17
pe 9–11.30 ja 12.30–15

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.



Maankäyttöinsinööri/Markanvändningsing. 17.02.2026

§ 4/2026

ANVISNINGAR OM HUR MAN BEGÄR OMRÖVNING

Den som är missnöjd med detta beslut kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär hos domstol.

Rätt att begära omprövning

Omprövning får begäras av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (*part*), och
- kommunmedlemmar.

Tidsfrist för begäran om omprövning

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från delfåendet av beslutet.

Begäran om omprövning ska lämnas in till **Lovisa stads registratorskontor** senast under tidsfristens sista dag innan registraturen stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av ett beslut sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i tidsfristen för begäran om omprövning. Om den sista dagen för omprövningsbegäran infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får omprövning begäras den första vardagen därefter.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos det Lovisa stads organ under vilket tjänsteinnehavaren som fattat beslutet lyder.

Registratorkontorets kontaktinformation:

Postadress: PB 77, 07901 Lovisa
Besöksadress: Mariegatan 12 A
E-postadress: kaupunki@loviisa.fi
Telefonnummer: 019 555 555



Maankäyttöinsinööri/Markanvändningsing. 17.02.2026

§ 4/2026

Registraturen är öppen:
måndag–onsdag 9–11.30 och 12.30–15
torsdag 9–11.30 och 12.30–17
fredag 9–11.30 och 12.30–15

Omprövningsbegärans form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer.

Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Lovisa stads registratorskontor.