



Aluesuunnittelu

Loviisan kaupunki / Kaupunkisuunnitteluosasto
kaavoitus@loviisa.fi

Dnro 498/10.02.03/2024

Lausunto: Asemakaava, asemakaavan muutos, kaupunginosa 6, Uusikaupunki, korttelin 619 osa, Porvoonkatu/Lapinjärventie

Loviisan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan liitolta lausuntoa asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Lausunto tulee toimittaa 15.12.2025 mennessä.

Perustiedot kaavasta

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan Länsiportissa, Porvoonkadun ja Lapinjärventien rajaamalla alueella. Kaavan tavoitteena on tutkia, voidaanko katuaukio liittää osaksi liikerakennusten korttelialuetta. Tavoitteena on myös tutkia, voidaanko alueelle sijoittaa Tokmannin yhteyteen ruokakauppa. Suunnittelualue on kooltaan noin 4 hehtaaria ja rakentamatonta ympäristöä lukuun ottamatta Tokmannin kiinteistöä.

Uudenmaan liitto on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toukokuussa 2025. Tällöin liitto totesi, että kaavamuuotos sinällään oli oikeansuuntainen, sillä se vähentää kaupan rakennusoikeutta alueella, mutta kaupan mitoitus toiminnallisen kokonaisuuden alueella kuitenkin ylittää maakuntakaavassa osoitetun enimmäismitoituksen.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Suunnittelualueen pohjoisosaa lukuun ottamatta maakuntakaava ohjaa alueen kaavoitusta.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeenä. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat ovat seuraavat:

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m².

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu maakuntakaavassa kaupan alue. Kaupan alueina osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan

suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Nämä alueet on tarkoitettu erityisesti tilaa vaativalle kaupalle. Loviisan länsiosan kaupan alueen enimmäismitoitukseksi on määritetty 40 000 k-m².

Suunnittelualue on osoitettu myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena, sekä pohjavesialueena. Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkeva Helsingintie on osoitettu maakunnallisesti merkittävänä tienä.

Yleiskaava

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa LOTES osayleiskaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 16.2.2010. Muutoin alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, koska se on jätetty vahvistamatta liikerakentamisen korttelialueelta. Osayleiskaavassa vahvistamattoman alueen merkintä KM-1 tarkoittaa seuraavaa: "Kaupallisten palvelujen alue. Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun erikoiskaupan myymälätiloja, ei kuitenkaan elintarvikkeiden myyntiä.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Toinen asemakaava on hyväksytty vuonna 2002 ja toinen vahvistettu vuonna 1991.

Lausunto

Asemakaavaehdotuksessa alue on osoitettu pääasiassa liikerakennusten korttelialueena (KM-3), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suunnittelumääräyksen mukaan kokonaismyyntipinta-alasta elintarvikkeiden myyntiin saa käyttää tontilla 1 enintään 1000 k-m² ja tontilla 2 enintään 200 k-m². Rakennusoikeutta KM-kortteliin on osoitettu yhteensä 10 400 k-m².

Asemakaavaehdotus ei ole merkittävästi muuttunut luonnosvaiheen jälkeen. Verrattuna luonnosvaiheeseen elintarvikkeiden myyntipinta-ala on kasvanut vähäisessä määrin.

Kaava-aineistoon on ehdotusvaiheessa liitetty kaupallinen selvitys. Sen mukaan "uusi päivittäistavaramyymälä (merkitykseltään paikallinen lähikauppa) ei heikennä Loviisan keskustaajaman eikä Loviisan muiden taajamien nykyisten päivittäistavaramyymälöiden toimintaedellytyksiä, mutta saattaa vähentää Loviisan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman nykyistä ulosvirtausta."

Uudenmaan liitto toteaa, että kyseisessä asemakaavassa alueelle osoitettu toiminta on sinänsä maakuntakaavan mukaista. Alue on maakuntakaavassa osoitettu tilaa vaativan kaupan keskittymänä, mutta alueelle on mahdollista sijoittaa myös päivittäistavarakauppaa (enimmillään 10 000 k-m²). Maakuntakaavassa osoitettuun kaupan enimmäismitoitukseen (40 000 k-m²) kuitenkin lasketaan mukaan kaupan olemassa olevan ja suunnitellun liiketilan lisäksi myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama liiketila. Kun tarkastellaan näitä kaikkia

tekijöitä, eli huomioidaan lausunnoilla oleva asemakaava, alueen olemassa olevat kaupan toiminnot sekä alueen asemakaavojen mahdollistamat kaupan kerrosalat, muodostuu kaupan rakennusoikeutta toiminnallisen kokonaisuuden alueelle yhteensä noin 48 100 k-m². Tämä ylittää Loviisan Länsiportin alueelle maakuntakaavassa osoitetun kaupan enimmäismitoituksen.

Huomiona kuitenkin, että voimassa olevissa asemakaavoissa kaupan rakennusoikeutta on toiminnallisen kokonaisuuden alueelle osoitettu noin 53 800 k-m². Uuden asemakaavan myötä rakennusoikeus alueella siis vähenee entiseen verrattuna.

Uudenmaan liitto toistaa luonnosvaiheessa lausumansa. Kyseinen kaavamuutos sinällään on oikeansuuntainen, sillä se vähentää kaupan rakennusoikeutta alueella. Edelleen kaupan mitoitus toiminnallisen kokonaisuuden alueella kuitenkin ylittää maakuntakaavassa osoitetun enimmäismitoituksen.

Mari Siivola
aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende