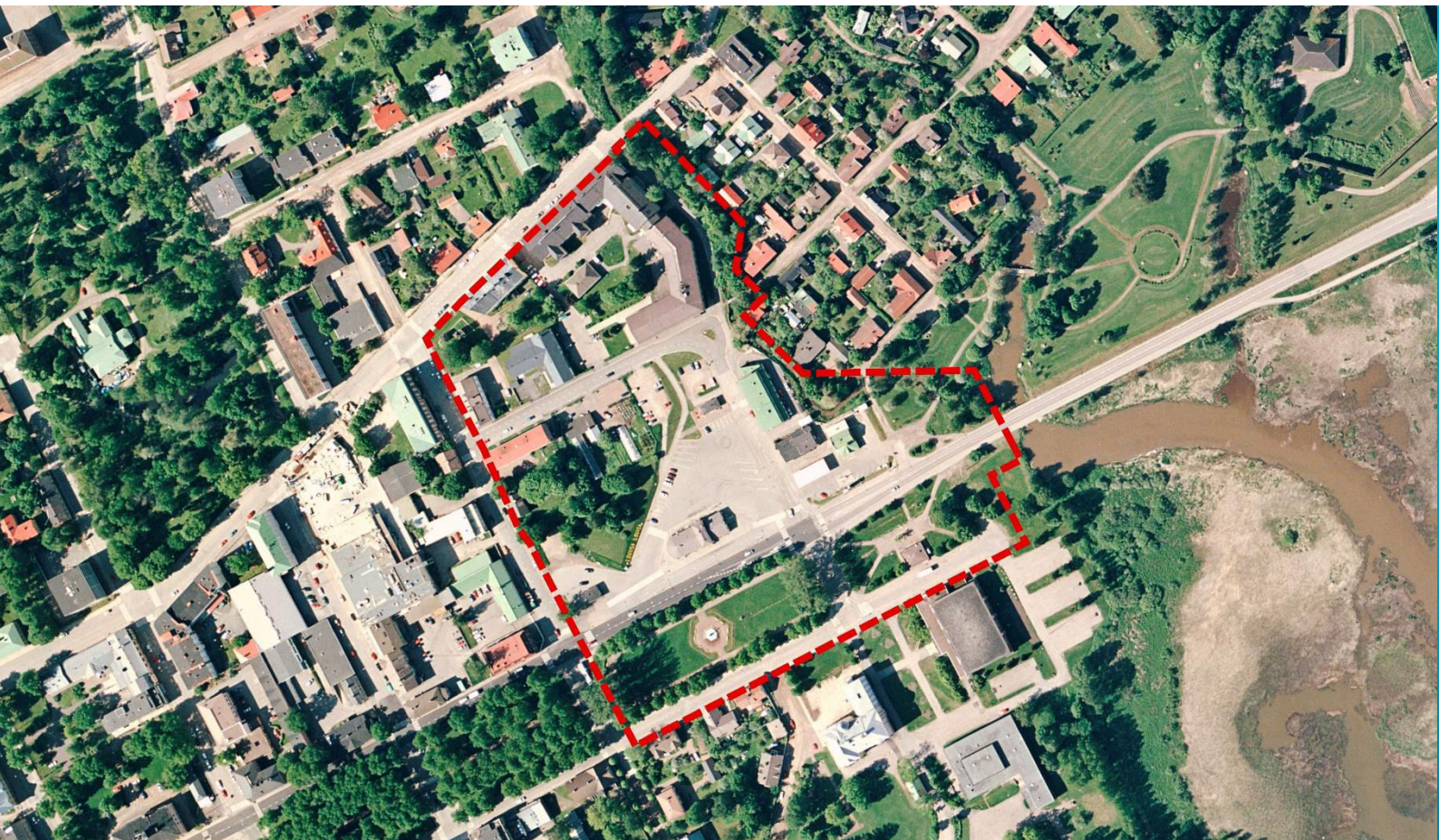




*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 2, kes-
kusta, korttelit 203, 204 ja 219 –221*

Kaavaselostus



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Alue	Keskusta
Kaupunki	Loviisa
Kaupunginosa	2
Korttelit	203, 204 ja 219–221 sekä näihin rajautuvat katu-, liikenne-, puisto- ja vesialueet
Kaava	Asemakaava
Kaavatunnus	2-19

Asemakaavan vireilletulo:

Vireilletulosta (KH 30.10.2007, § 253) on ilmoitettu kuulutuksella paikallislehdissä sekä ilmoitustauluilla 5.1.2007.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 8.1.–11.2.2007.

Asemakaavan luonnosvaihtoehdot 1 ja 2 ovat olleet nähtävillä 8.10.–6.11.2008.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__. – __.__.2018.

Asemakaavan hyväksyminen __.__.2018.

Asemakaavan selostus koskee 4.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Loviisan keskustan koillisosassa, Itäisen Tullikadun, Degerbynkadun, Brandensteininkadun ja koillisessa sijaitsevien kortteleiden 208 ja 205 rajaamalla alueella.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on LOVIISAN KAUPUNKI, KESKUSTA, 2. kaupunginosa, Asemakaavan muutos kortteleissa 203, 204 ja 219-221.

Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava, osoittaa alueen rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet, muinaisjäännökset ja alueen halki kulkevat kevyen liikenteen yhteydet sekä mahdollistaa keskusta-alueelle luonteenomainen kerrostaloasuminen kortteleissa 203 ja 219 asemakaavallisesti.

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1.	Tunnistetiedot.....	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4.	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista.....	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2.	Asemakaava.....	5
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3.	Lähtökohdat.....	5
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2.	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3.	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4.	Maanomistus.....	9
3.2.	Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.3.1.	Osalliset.....	14
4.3.2.	Vireilletulo.....	15
4.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö.....	15
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	16
4.4.2.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	16
	Osalliset ovat kiinnittäneet erityistä huomiota seuraavaan:.....	16
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
4.5.1.	Asemakaavaluonnosten vaihtoehtojen L1 ja L2 kuvaus.....	17
4.5.2.	Asemakaavan vaikutukset.....	18
4.5.3.	Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot.....	19
5.	Asemakaavan kuvaus.....	19
5.1.	Kaavan rakenne.....	19
5.1.1.	Mitoitus.....	19
5.1.2.	Palvelut.....	20
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
5.3.	Aluevaraukset.....	20
5.3.1.	Korttelialueet.....	20
5.3.2.	Viheralueet.....	23
5.3.3.	Liikennealueet.....	23
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	24
5.4.1.	Vaikutukset elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.....	24
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	24
5.5.	Nimistö.....	24
6.	Asemakaavan toteutus.....	25
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
6.1.1.	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat.....	25
	Toteutusta ohjaavat havainnekuvat.....	25
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	27

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Maalinnoituslaitteet, Loviisa, Loviisan maalinnoituksen inventointi 2004
3. Maalinnoituslaitteet, kaavamuutosalue, Loviisan maalinnoituksen inventointi 2004
4. Suojeltavat rakennukset, kaavamuutosalue, Rakennusinventointi 2007
5. Liikenteen yleissuunnitelma, Plaana Oy, 2007
6. Linja-auto- ja taksiaseman liikennejärjestelyt 1:1000, Plaana Oy, 2007
7. Linja-autoaseman ja taksiaseman liikennejärjestelyt VE1, Plaana Oy, 2007
8. Linja-autoaseman ja taksiaseman liikennejärjestelyt VE2, Plaana Oy, 2007
9. Loviisan Rantabulevardi –suunnitelma, Sito Oy 2007
10. Leikkaus 1:1500, vaihtoehdot L1 ja L2
11. Katujulkisivu 1:1500, Mannerheiminkatu, vaihtoehdot L1 ja L2
12. Kooste valmisteluvaiheessa saadusta palautteesta

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Geotekninen rakennettavuusselvitys, Geotesti Oy, 2007
- Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen, FCG Planeko Oy, 2009
- Loviisan maalinnoituksen inventointi, Johanna Enqvist ja V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan lepakkoselvitys, Yrjö Siivonen, 2005
- Loviisan taajamametsäsuunnitelma, 2006
- Rakennuskohteiden inventointilomakkeet, Sisko Jokinen, 2007
- Loviisan Rantabulevardi -suunnitelma, Sito Oy, 2007
- Liikennesuunnitelma, Plaana Oy, 2007

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Loviisan kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 17.10.2006 ajanmukaistamaan kortteleiden maankäyttö nykyistä ja tulevaa toivottua käyttöä ilmentäväksi.

Kaupunginhallituksen kaavoituspäätös 30.10.2006, § 253

Kuulutus vireille tulosta 5.1.2007 (LS ja ÖN)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävänä 8.1.–11.2.2007

Kaavaluonnosvaihtoehdot teknisessä lautakunnassa 18.12.2007, § 151

Kaavaluonnosvaihtoehdot nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten 8.10.–6.11.2008

Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 4.4.2018, § ____

Kuulutus nähtäville asettamisesta _____.200__

Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti _____. – _____.200__

Viralliset lausuntopyyntöt _____.200__ mennessä

Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös _____.200__, §__

Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös _____.200__, §__

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen _____.200__

2.2. Asemakaava

Kaavamuutos koskee keskustan asemakaava-alueen kortteleita 203, 204 ja 219–221 sekä niihin rajautuvia katu-, liikenne-, puisto- ja vesialueita. Asemakaavan muutoksella poistetaan korttelinumerot 219 ja 221. Asemakaavan muutoksella poistetaan yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueet (ALK), liikerakennusten korttelialue (AL), autopaikkojen korttelialue (AP), linja-autoasema (LA), yleisten rakennusten korttelialue (Y), puistoalueet (P–1 ja P1) sekä yleinen pysäköintialue (LP₁). Asemakaavan muutoksella säilytetään puistoalue (VP). Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) säilytetään ja muutetaan myös pääkäyttötarkoituksen mukaiset liiketilat sallivaksi (YS–1). Asemakaavan muutoksella muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialueet (AK–1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL, AL–2, AL–5), palvelurakennusten korttelialue (P 2), liike- ja toimistorakennusten sekä huoltoasemarakennusten korttelialue (KLH–1), puistoalueet (VP, VP–2 ja VP/s), henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA–2), autopaikkojen korttelialueet (LPA) sekä vesialue (W). Suojeltaviksi osoitetaan kuusi alueella sijaitsevaa rakennusta: *Linja-autoasema*, *Vanha sähkölaitos*, *Kasarmi Lilja*, *Pieni kivitalo*, *Ortodoksinen kellotapuli* ja *Palokunnantalo*. Alueen halki osoitetaan *Biaudet'n* käytävä ja *Asemakuja* –nimisinä kulkeva kevyen liikenteen väylä. Asemakaavan muutoksella varaudutaan alueen uusiin liikenteellisiin järjestelyihin: *Mannerheiminkadun* ja *Brandensteininkadun* muuttamiseen yksisuuntaisiksi sekä kaavamuutosalueen itäosaan rakennettavaan kiertoliittymään. Kaavamuutosalue on yhteensä noin 6,0 ha:n suuruinen.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Loviisan kaupunki toteuttaa tarvittavat kunnallistekniset työt. Kaupunki vastaa kaavateiden rakentamisesta ja ylläpidosta.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Loviisan keskustan koillisosassa. Kaavamuutosalue on yhteensä noin 6,0 ha:n suuruinen.

Kaavamuuotosalue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Lähiympäristön tontit ovat pääosin rakennettuja. Alueen pohjoispuolella on kerrostaloja ja itäpuolella erillispientaloja. Tehokkaammin rakennetulla länsi- ja eteläpuolella toimii mm. poliisilaitos. Aluetta rajaavat pohjoisessa *Itäinen Tullikatu*, lännessä *Degerbynkatu* ja etelässä *Brandensteininkatu*. Idässä kaava-alue rajautuu asuinrakennusten kortteleihin 205 ja 208 sekä puistoalueeseen, Olafsfjördurin puistikkoon.

3.1.2. Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalue on luonteeltaan rakennettua ympäristöä. Alueella on useita puistoja. Alueen itäosassa on Loviisanjoen vesialue. Alueen kasvillisuus on pääosin tavanomaista rakennetun ympäristön lähistöllä esiintyvää kasvillisuutta sekä istutettua puistokasvillisuutta. Alueella esiintyy kulttuuria suosivia, rakennetussa ympäristössä viihtyviä eläinlajeja.

Maisemarakenne

Kaava-alueen koillisrajalla Loviisanjoen jokiuoma rajaa kiinteistöjä ja erottaa luonteeltaan julkisemman, kaavoituksen kohteena olevan alueen koillisen pientalokortteleista. Etelässä ja idässä lähellä merenrantaa maasto on alavaa ja ympäristö löyhemmin rakentunutta. Länteen kuljettaessa ympäristö muuttuu keskusta-alueen tiiviiksi rakennuskannaksi, joka rajautuu tiiviisti katuihin. Linja-autoaseman korttelissa sijaitseva maavalli on syntynyt 1700-luvun aikana, Bastionin perustustöiden yhteydessä. Vehreä kumpare erottuu hyvin valtaosin rakentamattomassa korttelissa.

Korkeussuhteet ja maaperä

Kaava-alueella maanpinta on korkeimmillaan luoteisosassa korkeudella 10,3 metriä meren pinnan yläpuolella (mmpy). Maanpinta on matalimmillaan etelässä ja idässä. Kaava-alueen kaakkoiskulmassa Brandensteininkatu on matalimmillaan tasolla 1,5 mmpy.

Linja-autoaseman korttelissa on tehty maaperätutkimuksia rakennettavuuden selvittämiseksi vuonna 2007. Korttelialueella maanpinnan korkeus vaihtelee tehtyjen kairausten kohdalla välillä +2,70 - +5,42. Tutkittu alue on suurimmilta osin asfalttipäällysteistä. Alueella maanpinnassa on noin 1,0 metrin paksuinen täyterkerros, jonka alla on löyhää silttiä 1,0–2,5 metrin kerros. Kahden mittauspisteen kohdalla oli löyhää silttistä hiekkaa tai hiekkaa. Näiden kerrosten alla oli hyvin löyhää moreenia. Kiviä, lohkareita tai kalliota havaittiin 1,5–5,6 metrin syvyydessä maanpinnasta. Kortteliin suunnitellut rakennukset ehdotettiin perustamaan tukipaaluilla. Rakennusten alapohjan tasoa ei raportissa määritetty. Perustusten suunnittelussa tulee huomioida maaperän routivuus. (Geotekninen rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007)

Kasvillisuus

Loviisanjoen läntinen haara luikertelee kaavamuuotosalueen itäosassa. Loviisanjokivarren varttunut lehto ja sekametsä on rehevää. Alueella kasvaa tervaleppää, rauduskoivua, mäntyä ja jaloja lehtipuita, mm. tammea. Loviisanjoen varsi kuuluu taajamametsän hoitotoimenpiteiden piiriin. Jokivarressa on tehty harvennus- ja erikoishakkuut vuonna 2007. Jokivarressa kulkevan kevyen liikenteen väylän välittömässä reunassa kasvavaa lehtipuuvesakkoa siistittiin ja harvennettiin. Toimenpiteiden avulla pyritään säilyttämään alueen luonteenomainen luonnontilainen joenvarsikasvillisuus ja eläimistö. (*Loviisan taajamametsäsuunnitelma, 2006*)

Eläimistö

Kaavamuuotosalueen pohjoispuolelle ja *Loviisanjoen* varteen sijoittuu tärkeäksi määritelty lepakkoalue. *Garnisoonin* kaupunginosa kuuluu keskimmäiseen luokkaan (II). Alueella esiintyvät lepakolajit ovat *vesisiippa* ja *pohjanlepakko*. Suomessa lepakot ovat pitkälti kulttuurilajeja ja niiden esiintyminen ilmentää luonnon monimuotoisuutta. Mahdollisena uhkatekijänä alueen lepakoille ovat metsänhakkuut sekä piilo- paikkojen tuhoutuminen rakennuksia tai siltoja korjattaessa. Metsää voi toisinaan hieman harventaa ja rantoja vähäisessä määrin ruopata, mutta rantapuita ei tulisi kaataa eikä alueen valaistusta lisätä. Siltojen korjaamiset tulisi keskittää talviaikaan. (*Loviisan lepakkoselvitys, 2005*)

Vesitalous ja hulevedet

Alue ei ole pohjavesialuetta. Linja-autoaseman korttelissa tehdyssä rakennettavuusselvityksessä pohjaveden pinnan havaittiin olevan alueen eteläosassa noin tasolla +1.79 (Geotekninen rakennettavuusselvi-

tys, Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007).

Loviisan rannikkoalue on nimetty yhdeksi Suomen valtakunnallisesti merkittävistä tulvariskialueista. Tulvariskikartalla kaava-alueen itäosaan on osoitettu alueita, joille vesi voi nousta tulvien aikaan. Todennäköisyydeltään kerran sadassa vuodessa toistuva tulva aiheuttaa veden tulvimista Loviisanlahden rannikon läheisyydessä sekä Loviisanjoen ympäristössä. (Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021, Uudenmaan ELY-keskus, 2015) Tulvariskiä vähentävänä toimenpiteenä kaava-alueen eteläpuolelle on laadittu Rantabulevardin katusuunnitelma (Sito, 2008), joka ulottuu kaava-alueen itäosaan suunnitellun kiertoliittymän osalta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja asuminen alueella

Kaavamuuotosalueella asuu noin 30 henkeä, joista valtaosa asuu korttelin 203 osoitteen Degerbynkatu 15 asuin kerrostalossa. Muita asuinrakennuksia ovat pientalo Degerbynkadulla sekä toimisto-, myymälä- ja asuinkäytössä oleva rakennus Stolpenkadulla korttelissa 204.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen ympäristössä on tiivistä asumista erityisesti keskustan suunnalla lännessä ja lounaassa. Brandensteininkadun varrella kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee liikuntahalli ja koulu. Pohjoisessa ja koillisen suunnalla asuinalueet ovat pientalovaltaisia.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuuotosalue sijaitsee Loviisan keskustan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviillä alueella. Alueella toimii mm. linja-autoasema, taksiasema, huoltoasema, terveyskeskus, Loviisan eläinklinikka, monipalvelukeskus ja ortodoksinen kirkko. Lisäksi alueella on asuinrakentamista, VPK:n käytössä olevia tiloja sekä kahvila-ravintola- ja myymälätiloja.

Linja-autoasema ja taksiasema sijaitsevat kaavamuuotosalueella. Alue on julkisen liikenteen ja taksipalveluiden keskittymä, jonka kehittämisessä huomioidaan liikenneyhteyksien toimiminen ja niiden liittyminen toisiinsa. Kaavamuuotosalueen pohjoisosassa toimii Loviisan kaupungin terveyskeskus. Korttelissa 220 sijaitsee Loviisan toimintakeskus, joka palvelee kehitysvammaisten, mielenterveyskuntoutujien sekä esimerkiksi liikenneonnettomuuksissa vammautuneiden kuntoutujien toimintakeskuksena. Asiakasmäärä on noin 50. Rakennuksessa toimii kahvila-myymälä, keramiikkapaja ja mediapaja. Itäisen Tullikadun varrella sijaitseva Palokunnantalo on toimistokäytössä ja ortodoksisen kirkon käytössä, ja osa rakennuksesta toimii VPK:n juhlasalina.

Kaava-alueen eteläosassa korttelissa 204 Mannerheiminkadun ja Stolpenkadun kulmassa toimii huoltamorakennus ja autopesula. Keskustan palvelut sijaitsevat kaavamuuotosalueen läheisyydessä.

Virkistys

Kaava-alueen eteläosan puistot ovat virkistyskäytössä, ja ne ovat osa Esplanadin puistoa, joka jatkuu lännessä kirkolle saakka. Kaava-alueen puistot liittyvät idässä sekä kaakossa Loviisanlahden rannalla oleviin puistoihin ja virkistysalueisiin.

Liikenne

Kaavamuuotosaluetta rajaavat pohjoisessa *Itäinen Tullikatu*, lännessä *Degerbynkatu* ja etelässä *Brandensteininkatu*. Koillis-lounais –suuntaiset *Öhmaninkatu* ja *Mannerheiminkatu* sekä kaakkois-luoteis –suuntainen *Stolpenkatu* kulkevat alueen halki. Mannerheiminkatu ja Brandensteininkatu ovat Loviisan keskusta-alueen pääkadut. Kadut ovat nykyisin kaksisuuntaisia. Alueen halki ja *Loviisanjoen* varressa kulkevat kevyen liikenteen reitit ovat kulkuyhteyksien kannalta merkittäviä.

Liikenneturvallisuuden parantamissuunnitelmassa sekä *Loviisan Rantabulevardi –suunnitelmassa* kaavamuuotosalueen itäosaan on suunniteltu kiertoliittymä. Kiertoliittymä sijoittuu Mannerheiminkadun ja suunnitellun Rantabulevardin risteykseen. Loviisanlahden länsirannalla kulkeva Rantabulevardi tulee yhdistymään Mannerheiminkatuun ja Brandensteininkatuun.

Loviisanseudun terveydenhuollon kuntayhtymän esittämä terveyskeskuksen pysäköinnin kokonaistarve on 74 autopaikkaa. Terveyskeskuksen tontilla on nykyisin 25 autopaikkaa. Loviisan kaupunki on osoittanut terveydenhuollon kuntayhtymän käyttöön 49 väliaikaista autopaikkaa alueen asemakaavan uudistamisen ajaksi. Asemakaavamuutoksessa terveyskeskuksen käyttöön on sovittu osoitettavaksi pysyvästi yhteensä 74 autopaikkaa. (*Loviisan kaupunki, viranhaltijapäätös, kaupungingeodeetti 1.7.2004, § 31*)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja osa *Garnisoonin* kaupunginosan vanhaa rakennuskantaa. Kaavamuutosalue rajautuu nykyisen Itäisen Tullikadun muodostamaan *vanhan Viipurintien* linjaan.

Kaavamuutosalueella sijaitsee Loviisaan 1700- ja 1800-luvuilla rakennettujen maalinnoituslaitteiden osia. Alueen luoteisosassa sijaitsee paikalle suunnitellun *Bastioni Gustavin* perustusten kaivuun yhteydessä syntynyt noin 20 x 20 metrin laajuinen kumpare. Kumpareen päällä sijaitsee nykyään *Ortodoksinen kello-tapuli*. Alueen keskiosassa sijaitsevat noin 30 x 50 metrin suuruinen valli ja noin 2,5 x 4 metrin suuruinen kellari. Bastionin perustustöiden yhteydessä syntynyt maavalli on nykyisin reunamuodoltaan epämääräinen, sillä siitä on lohkottu tilaa pysäköintialueelle ja taksiasemalle. Harmaakivikellari on muurattu tiilensekaisella laastilla. (*Enqvist ja Suhonen, 2004*) Bastioni Gustav jäi kuitenkin lopulta rakentamatta. Nykyinen linja-autoaseman tasainen kenttä on mahdollisesti syntynyt vahingossa bastionin perustusten muokkauksen yhteydessä. Kenttää ei ole merkitty linnoitussuunnitelmiin, mutta sitä on saatettu käyttää sotilastarkoituksiin. (*Jyri Vilja, Porvoon museo*)

Kaavamuutosalueella on kuusi syksyllä 2007 inventoitua, voimassa olevalla asemakaavalla suojeltua tai suojeltavaksi esitettyä rakennusta. (*Jokinen, 2007*) Huomattavan vanhentuneet suojelumerkinnot ajanmukaistetaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Itäisen tullikadun varrella sijaitsee kaksi maalinnoituskokonaisuuteen liittyvää 1750-luvun kivikasarmirakennusta. *Augustin Ehrensvärdin* suunnittelema *Palokunnantalo* rakennettiin upseerikasarmiksi vuosina 1754-55. Kaksikerroksinen, peltikattoinen ja keltaiseksi rapattu tiilirakennus on kohtalaisessa kunnossa. Rakennuksessa toimii nykyisin perusturvakeskus, VPK:n juhlasali ja Ortodoksinen kirkko. Ullakkokerroksessa on aikaisemmin asuinkäytössä ja nykyisin varastokäytössä oleva huoneisto. *Christian Robert von Schantzin* suunnittelema *Kasarmi Lilja* rakennettiin sotilaskasarmiksi vuosina 1750-53. Alun perin kolmi-kerroksinen ja mansardikattoinen rakennus on muutettu kaksikerroksiseksi ja satulakattoiseksi vuonna 1816. Peltikattoinen ja vaaleankeltaiseksi rapattu tiilirakennus on hyväkuntoinen. Rakennus toimii nykyisin osana terveyskeskusta. Molemmat vanhat kasarmirakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-merkinnöillä. (*Jokinen, 2007*)



Palokunnantalo ja Kasarmi Lilja



Venäläiset rakensivat Kasarmi Liljan pihalle keittiönä toimineen *Pienen kivitalon* vuosina 1825-26. Yksi-kerroksinen, peltikattoinen ja vaaleaksi rapattu tiilirakennus on hyväkuntoinen. Rakennus toimii nykyisin osana terveyskeskusta. Rakennusta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, ja se esitetään suojeltavaksi asemakaavamuutoksen yhteydessä. (*Jokinen, 2007*)

Alueen luoteisosaan sijoittuu 1800-luvun puolivälissä rakennettu *Ortodoksinen kellotapuli*. Hirsirunkoinen rakennus on kaksikerroksinen; kellonsoittotasanne on avonainen. Lautavuoraus on maalattu vaaleanpunaiseksi, nurkat ja pilarit valkoiseksi. 2000-luvun taitteessa korjattu kellotapuli on kohtalaisessa kunnossa. Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-merkinnällä. (Jokinen, 2007)

Loviisanjoen läheisyyteen sijoittuu arkkitehti *Karl Johan Hjeltin* vuonna 1907 suunnittelema, Loviisan ensimmäisiin teollisuusrakennuksiin kuuluva *Vanha sähkölaitos*. Kaksikerroksinen, peltikattoinen punatiilirakennus on jokseenkin hyväkuntoinen. Rakennukseen liittynyt korkea savupiippu on purettu. Rakennus toimii nykyisin huoltoaseman työ- ja varastotilana. Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-merkinnällä. (Jokinen, 2007)

Mannerheiminkadun varteen sijoittuu arkkitehti *Anna-Lisa Stigellin* suunnittelema ja vuosina 1941-43 rakennettu jälkifunktionalistista tyyliä edustava *linja-autoasema*. Osaksi kaksikerroksinen, peltikattoinen ja vaaleankeltaiseksi rapattu tiilirakennus on hyväkuntoinen. Rakennuksessa toimii nykyisin linja-autoaseman lisäksi aulakahvila. Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-merkinnällä. (Jokinen, 2007)



Ortodoksinen kellotapuli ja Vanha sähkölaitos

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuvat puistoalueet ovat osa Esplanadipuistoa, joka jatkuu Mannerheiminkadun ja Brandensteininkadun välissä ja rajautuu lännessä kirkkoon. Puistoakseli perustui vuonna 1857 vahvistettuun asemakaavaan, ja sen oli tarkoitus toimia palokujana ja estää kaupunkipalojen leviämistä. Alkuperäistä Esplanadipuiston suunnitelmaa kunnioittava Paul Olssonin puistosuunnitelma valmistui vuonna 1917. Olssonin suunnitelmassa Degerbynkadun ja Stolpenkadun väliin sijoituvassa Kurkipuistossa puistolehmusrivit reunustivat puistoa ja puistokäytävät kuljivat lehmusrivien vieressä, ja puiston keskelle sijoittui nelikulmainen aukio. Stolpenkadun ja merenlahden väliselle alueelle sijoittui suunnitelmassa Bruhniinpuisto, jossa puistolehmusrivit reunustivat puistoa ja puistokäytävä sijoittui puiston keskelle. Puistokäytävän ja koko puistoakselin pääteaiheena oli pienikokoinen aukio. Kurkipuistoa ryhdyttiin rakentamaan vuoden 1933 jälkeen, ja sen toteutuksessa on jonkin verran otettu huomioon Olssonin suunnitelman periaatteita. Jussi Mäntysen *Kurkikaivo* (vesiallas ja veistos) sijoitettiin Kurkipuistoon vuonna 1950. Bruhniinpuisto toteutettiin vasta 1980-luvun alkupuolella. (Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, lähtökohtatarkastelu, Loviisan kaupunki ja FCG, 2009)

Tekninen huolto ja jätehuollon järjestäminen

Kaavamuuotosalueen sähköenergian huollosta vastaa *Kymenlaakson Sähkö Oy*. Alueen vesi- ja viemärihuolto on *Loviisan Vesilaitoksen* vastuulla. Alueen jätehuolto on järjestetty kiinteistökohtaisin keräysastioin.

3.1.4. Maanomistus

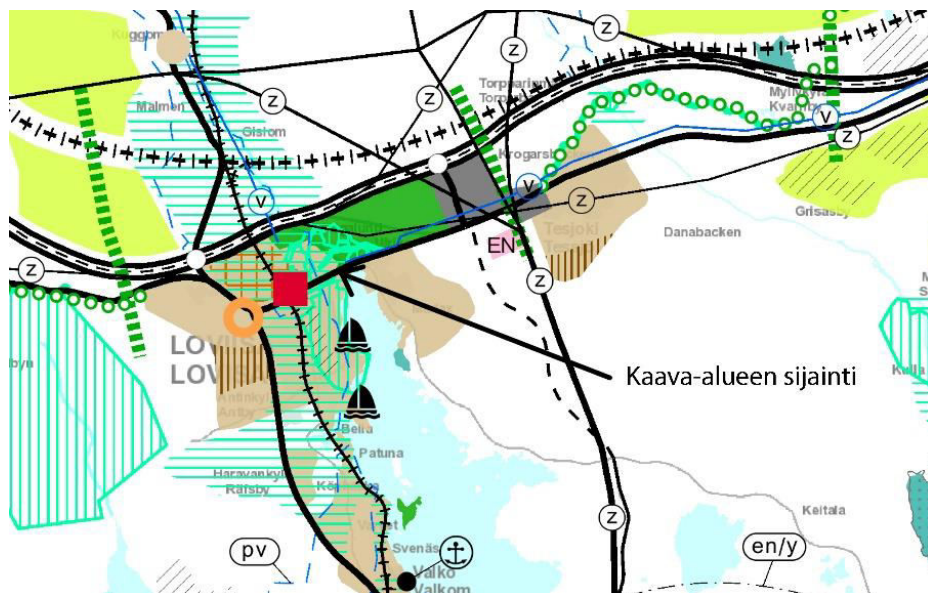
Maanomistajina alueella ovat Loviisan kaupunki, Asunto Oy Degerbynkatu 15, St1 Oy, Kiinteistö Oy Loviisan kassatalo Ab, Uudenmaan vammaispalvelut Oy ja yksityinen maanomistaja (Degerbynkatu 13).

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella ovat voimassa 30.10.2014 vahvistettu Uudenmaan toinen maakuntakaava ja Uudenmaan neljäs vaihemaakuntakaava, jonka maakuntahallitus päätti 21.8.2017 tulemaan voimaan, ennen kuin se saa lainvoiman. Alue on keskusta-/taajamatoimintojen aluetta, pääosin maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja osittain valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Mannerheiminkatu on osoitettu seututienä.

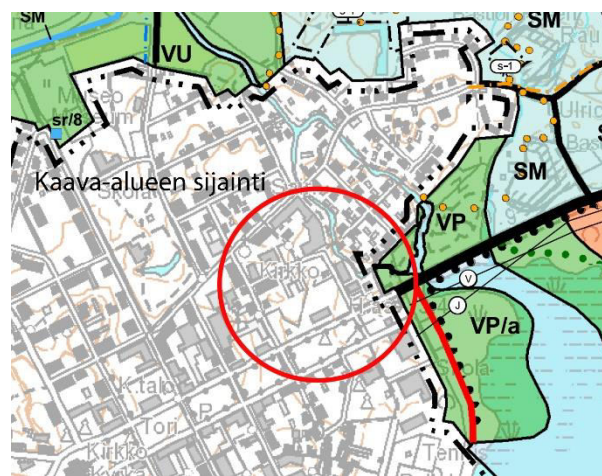
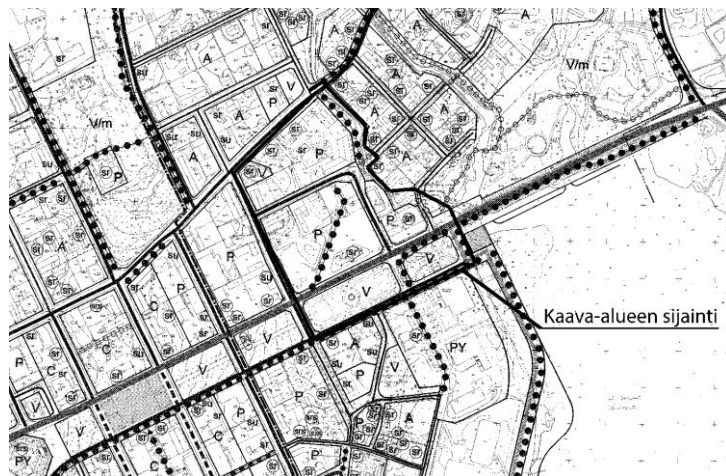


Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alueella on voimassa 13.6.2001 hyväksytty Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Alue on osoitettu osayleiskaavassa pääosin palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä virkistysalueeksi (V). *Linja-autoasema, Vanha sähkölaitos, Kasarmi Lilja, Pieni kivitalo, Ortodoksinen kellotapuli ja Palokunnantalo* on osoitettu asemakaavalla suojeltaviksi (sr).

Kaava-alueen itäosassa on voimassa 29.5.2008 hyväksytty Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES). Alue on osoitettu puistoalueeksi (VP), jonka toteutuksessa ja ylläpidossa on otettava huomioon alueen historialliset arvot.



Keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava sekä LOTES-osayleiskaava

Asemakaava

Alueella on pääosin voimassa 10.7.1981 vahvistettu asemakaava. Alueelle on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueet (ALK), liikerakennusten korttelialue (AL), autopaikkojen korttelialue (AP), yleisten rakennusten korttelialue (Y), sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS), linja-autoasema (LA), puistoalueet (P-1 ja P₁) ja yleinen pysäköintialue (LP₁). Öhmaninkadun varressa on voimassa 17.12.1990 hyväksytty asemakaava. Loviisanjoen varressa (P₁) on voimassa 11.1.1980 hyväksytty asemakaava. Mannerheiminkadun ja Brandensteininkadun välisellä puistoalueella (P₁) on voimassa 21.2.1973 hyväksytty asemakaava. Esplanadinpuiston alueella (VP) on voimassa 7.9.1981 vahvistettu asemakaava.

Korttelin 203 ALK-alueen rakennukset saavat olla enintään kaksi- ja kolmikerroksisia; rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1 600 k-m² ja puistoalueen vieressä oleva korttelinosa on osoitettu istutettavaksi. Rakennukset on rakennettava kiinni Degerbynkadun puoleiseen rakennusalan rajaan. LP₁-alueelle on osoitettu korttelin 220 yleisten rakennusten korttelialueen (Y), terveyskeskuksen korttelin 221, korttelin 204 tontin 1 sekä linja-autoaseman (LA) autopaikkoja. *Linja-autoasema* on osoitettu suojeltavaksi (sr). Korttelin 219 AP-alueelle on osoitettu korttelin 202 tonttien 1, 6 ja 7, eli mm. poliisilaitoksen autopaikkoja. Korttelissa 202 on tehty asemakaavan muutos vuonna 1998, ja siinä korttelin pysäköintipaikat osoitettiin toteutettavaksi korttelissa 202.

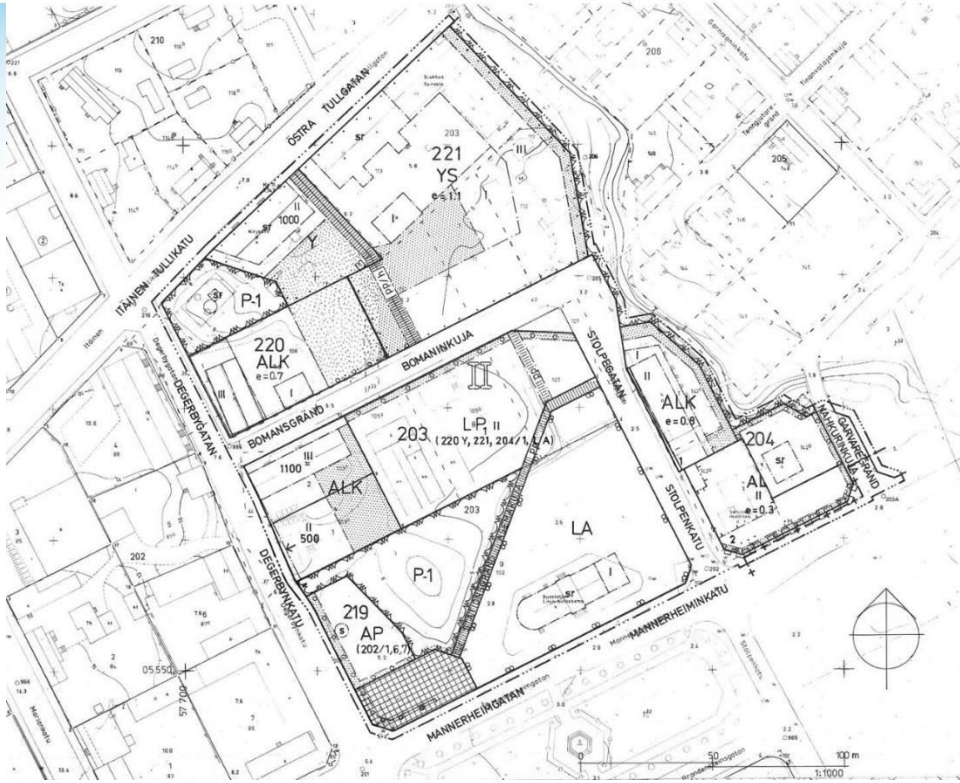
Alueen luonnonsuojelun kannalta arvokasta puuta ei saa vahingoittaa (s). Kadunvarsi on osoitettu istutettavaksi. Alueen lounaiskulmaan on osoitettu toriaukio. Alueen keskiosaan on osoitettu puistoalue (P-1), jolla olevia historiallisia rakennelmia on suojeltava ja säilytettävä. Alueen halki on osoitettu *Asemakujan*-niminen kevyen liikenteen reitti.

Korttelin 204 ALK-alueen rakennukset saavat olla enintään yksi- ja kaksikerroksisia. Tehokkuusluvuksi on osoitettu e=0,80. AL-alueen kerrosluvuksi on osoitettu enintään kaksi ja tehokkuusluvuksi e=0,30. Alueen itäosassa sijaitseva *Vanha sähkölaitos* on osoitettu suojeltavaksi (sr). Loviisanjoen puistoalueeseen (P₁), Nahkurinkujaan ja Mannerheiminkatuun rajautuvat korttelinosat on osoitettu istutettaviksi. Ajo-neuvoliittymää ei saa järjestää Mannerheiminkadulta.

Korttelin 220 ALK-alueen rakennukset saavat olla enintään yksi- ja kolmikerroksisia. Tehokkuusluvuksi on osoitettu e=0,70. Kevyen liikenteen reitin vieressä oleva korttelinosa on osoitettu istutettavaksi. Korttelin 220 Y-alueella sijaitseva *Kasarmi Lilja* on osoitettu suojeltavaksi (sr). Kerrosluvuksi on osoitettu enintään kaksi, rakennusoikeutta on osoitettu 1 000 k-m² ja piha-alue on osoitettu istutettavaksi. Alueen luoteisosaan on osoitettu puistoalue (P-1), jolla olevia historiallisia rakennelmia on suojeltava ja säilytettävä. Puistoalueella sijaitseva *Ortodoksinen kellotapuli* on osoitettu suojeltavaksi (sr). Korttelin 221 YS-alueen rakennukset saavat olla enintään yksi- ja kolmikerroksisia. Tehokkuusluvuksi on osoitettu e=1,1. Itäisen Tullikadun varressa sijaitseva *Palokunnantalo* on osoitettu suojeltavaksi (sr). Loviisanjoen puistoalueeseen (P₁) ja kevyen liikenteen reittiin rajautuvat korttelinosat on osoitettu istutettaviksi. Alueen halki on osoitettu *Biaudet'n käytävä* –niminen kevyen liikenteen reitti.

Esplanadinpuisto on osoitettu puistoalueeksi (VP). Alueen luonnonsuojelun kannalta arvokkaita puita ei saa vahingoittaa (s).

Kaava-alueella on rakennusoikeutta 13 832 k-m².



Valtaosassa kaavoitettavaa aluetta voimassa oleva asemakaava. Kaava on tullut voimaan 10.7.1981.

Alla olevassa taulukossa on tiivistettynä voimassa olevien asemakaavojen merkinnät ja määräykset.

Kortteli/alue	Kaavan hyv./vahv. pvm.	Merkintä	Tiivistelmä kaavamääräyksestä
219	10.7.1981	AP	Autopaikkojen korttelialue Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puista ja pensaita. Suurin yhtenäinen istuttamaton alue saa olla korkeintaan 400 m ² .
203	10.7.1981	LP1	Yleinen pysäköintialue, jossa enintään 50 % saa käyttää tonttien 220Y, 221, 204/1 ja AL pysäköintipaikoitusrakentamiseen.
203	10.7.1981	LA	Linja-autoasema Alueelle saa rakentaa linja-autoliikenteen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia, joihin saadaan sijoittaa linja-autoliikennettä palvelevien tilojen lisäksi myymälätiloja, kuitenkin enintään 25% rakennetusta kerrosalasta.
203, 204 ja 220	10.7.1981	ALK	Yhdistettyjen liike- ja asuutokerrastalojen korttelialue.
204	10.7.1981	AL	Liikerakennusten korttelialue Alueelle saa rakentaa taksiaseman sekä korkeintaan 300 k-m ² huoltoasematilaa.
220	10.7.1981	Y	Yleisten rakennusten korttelialue Päärakennusten räystäslinjan korkeusasema tulee olla sama. Rakennettaessa kiinni tonttien väliseen rajaan, rajaseinään saa tehdä aukkoja. Kellaritiloihin saa sisustaa sosiaali- ja aputiloja.
221	10.7.1981	YS	Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue Korttelialueelle saa sijoittaa asuntoja laitoksen toiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Työhuoneita saa sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella oleviin tiloihin.
	10.7.1981	P-1	Puistoalue, jolla olevia jäänteitä historiallisista rakennelmista on suojeltava ja säilytettävä ja jolla maanpinnan korkeuden muuttaminen puistoalueen reuna-alueita lukuun ottamatta on kiellettyä. Alueelle ei saa sijoittaa rakennelmia.
Kurkipuisto	11.11.1965	P1	Istutettava puistoalue

Esplanadinpuisto (Bruhninpuisto)	17.9.1981	VP	Puisto
Puisto, Loviisanjoen alue	11.1.1980	P1	Istutettava puisto
Loviisanjoen ylityskohta	11.1.1980	kl	Kevyen liikenteen katualue
Nahkurinkuja	10.7.1981		Katualue
Öhmaninkatu	17.12.1990		Katualue
Mannerheiminkatu, Brandensteininkatu ja osa Stolpenkatua	17.9.1981		Katualue
Osa Stolpenkatua	10.7.1981		Katualue
Asemakuja	10.7.1981		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu korttelin osa.
Toriaukio, kortteli 219	10.7.1981		Katuaukio tai tori.
Osa Mannerheiminkatua ja Rantabulevardia ja katuaukio/torialue	13.9.2000		Katualue Katuaukio/tori

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 31.5.2014.

Pohjakartta

Kaavan pohjakartan on hyväksynyt kiinteistöinsinööri Toni Seppä ___.__.2018.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

Alueelle on laadittu asemakaavamuutosta varten liikennesuunnitelma (Plaana Oy) vuonna 2007. Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen –selvitys (FCG Planeko Oy) valmistui vuonna 2009 (liitteet 5–8). Laaditut suunnitelmat ohjaavat kaava-alueen eteläosan liikennejärjestelyjä. Asemakaava laaditaan siten, että se mahdollistaa liikennesuunnitelmien edellyttämien muutokset alueella.

Kaava-alueen korttelia 203 koskeva geotekninen rakennettavuusselvitys (Insinööritoimisto Geotesti Oy) on tehty vuonna 2007. Linja-autoaseman korttelissa suoritettujen maaperätutkimuksien tarkoituksena oli selvittää maaperän rakennettavuutta.

Loviisan Esplanadinpuiston uudistaminen –lähtökohtatarkastelu laadittiin vuonna 2009 (FCG Infra ja ympäristö). Selvitys kattaa puistoalueet kaava-alueen eteläosassa, Mannerheiminkadun ja Brandensteininkadun välisellä alueella.

Alueen kaavoitukseen liittyen on kaavaluonnoksista laadittu katuleikkauskuvat rakennusmassoittelusta Mannerheiminkadulla (Arkkitehtuuritoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, 2008). Leikkauskuvat ja katujulkisivun havainnekuva Mannerheiminkadulla ovat selostuksen liitteinä 10 ja 11.

Kaava-alueella on asemakaavalla suojeltu kuusi rakennusta. Rakennukset ovat myös yleiskaavassa suojeltuja. Asemakaavassa on lisäksi korttelissa 219 sijaitseva puu on merkitty luonnonsuojelun kannalta arvokkaana, eikä sitä saa kaataa tai muuten vahingoittaa. Puistoalueen kaava-alueen luoteiskulmassa sekä korttelin 203 keskiosissa viheralueet on merkitty kaavamerkinnällä P-1, jonka mukaisesti puistoalueella olevat jäänteet historiallisista rakennelmista on säilytettävä.

Loviisan maalinnoitus ja Esplanadi ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Loviisan maalinnoituksen suojelurajaukseen kuuluvat kortteleiden 220 ja 221 pohjoisosat sekä kortteleiden länsipuolelle sijoittuva puistoalue. Loviisan Esplanadin suojelualuerajaukseen kuuluu kaava-alueen eteläosan puistojen lisäksi Esplanadin varren rakennuskantaa, johon kaava-alueella sisältyy linja-autoaseman rakennus.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Loviisan kaupunginhallitus päätti 30.10.2006 käynnistää asemakaavamuutoksen keskusta-alueen 2. kaupunginosan kortteleissa 203, 204 ja 219-221 sekä niihin rajautuvilla katu-, liikenne- ja puistoalueilla.

Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava. Suunnittelun tavoitteena on ratkaista kortteleiden käyttötarkoitukset ja yleisen pysäköinnin tarpeet. Tarkoituksena on mahdollistaa keskusta-alueelle luonteenomainen kerrostaloasuminen kortteleissa 203 ja 219 asemakaavallisesti. Samalla tutkitaan, onko korttelin 203 LP-alueelle mahdollista osoittaa rakennusoikeutta. Korttelin 220 ALK-alueelle vuonna 2003 poikkeusluvalla rakennetulle monipalvelukeskukselle osoitetaan rakennusoikeutta. Terveyskeskuksen käyttöön osoitetaan pysyvästi yhteensä 74 autopaikkaa. Tavoitteena on myös osoittaa yhtenäiset, viher- ja oleskelualueina säilytettävät alueen osat, alueen läpi kulkevat kevyen liikenteen reitit sekä valtakunnallisesti merkittävät rakennushistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset. Lisäksi osoitetaan linja-autoaseman ja taksiaseman toimintaan liittyvät tilantarpeet.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Loviisan kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen kortteleissa 203, 204 ja 219-221 (KH 30.10.2006, § 253). Asemakaavan muutoksella osoitetaan rakennusoikeutta poikkeusluvalla (KH 17.6.2002, § 213) korttelin 220 ALK-alueelle rakennetulle monipalvelukeskukselle. Asemakaavan muutoksella terveyskeskuksen käyttöön osoitetaan pysyvästi yhteensä 74 autopaikkaa (Loviisan kaupunki, viranhaltijapäätös, kaupungingeodeetti 1.7.2004, § 31).

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomais- ym. tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)*
- *Uudenmaan liitto*
- *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos*
- *Porvoon kaupunki/ ympäristöterveydenhuolto*
- *Kymenlaakson sähkö Oy*
- *LPOnet Oy Ab*
- *Porvoon museo*
- *Museovirasto*
- *Loviisan perusturvalautakunta*
- *Rakennus- ja ympäristölautakunta*
- *Loviisan kulttuurilautakunta*
- *Loviisan vapaa-aikalautakunta*

- *Porvoon energia*
- *Loviisan vesiliikelaitos*
- *Loviisan kaupungin tekninen keskus: Yhdyskuntatekniikka ja Tilapalvelut*
- *Kotkan ortodoksinen seurakunta*
- *Oy Lovisa Taxi Ab*
- *Loviisan VPK*

4.3.2. Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella paikallislehdissä sekä ilmoitustauluilla 5.1.2007. Kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 8.1.–11.2.2007.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnitteluvaiheen kuuleminen ja valmisteluvaiheen vuorovaikutus Asemakaavan muutoksen luonnosvaihtoehdot ja havainnekuvat olivat nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteen esittämistä varten 8.10.–6.11.2008.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville Asemakaavan muutosehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi __.__.2018 – __.__.2018 muistutusten esittämistä varten. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viralliset lausunnot viranomaisilta __.__.2018 mennessä.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaava tehdään kaupungin omana työnä. Valmisteluvaiheessa asemakaavan muutostyötä teki *Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy*.

Kaavaluonnokset

Kaavaluonnoksista pyydettiin alustavat lausunnot tai kommentit seuraavilta tahoilta: *Uudenmaan ympäristökeskus, Itä-Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Loviisan seudun ympäristöterveydenhuolto, Kymenlaakson Sähkö Oy, Loviisan Puhelin Oy (FINNET), Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (Porvoon museo), Museovirasto, Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, Perusturvalautakunta, Koulutuslautakunta sekä Rakennus- ja ympäristölautakunta.*

Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viralliset lausunnot seuraavilta viranomaisista: *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon kaupunki/ ympäristöterveydenhuolto, Kymenlaakson sähkö Oy, LPOnet Oy Ab, Porvoon museo, Museovirasto, Loviisan perusturvalautakunta, Rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kulttuurilautakunta, Loviisan vapaa-aikalautakunta, Porvoon energia, Loviisan vesiliikelaitos, Loviisan kaupungin tekninen keskus: Yhdyskuntatekniikka ja Tilapalvelut, Kotkan ortodoksinen seurakunta, Oy Lovisa Taxi Ab ja Loviisan VPK*

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on ohjata alueen yksityiskohtaista jäsentämistä, rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunkikuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muiden ohjaustavoitteiden edellyttämällä tavalla. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle (MRL 50§ ja 54§).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, MRL 24§)

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- jalankulku- ja pyöräilyverkostojen kehittäminen ja verkostojen jatkuvuuden edistäminen
- valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen.

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

- asemakaavan ajanmukaistaminen
- kortteleiden ja yleisen pysäköinnin ratkaiseminen
- rakennusoikeuden osoittaminen monipalvelukeskukselle (poikkeuslupa KH 17.6.2002, § 213)
- tutkia, onko korttelin 203 LP-alueelle mahdollista osoittaa rakennusoikeutta
- osoittaa yhtenäiset viher- ja oleskelualueina säilytettävät alueen osat sekä alueen läpi kulkevat kevyen liikenteen reitit
- osoittaa valtakunnallisesti merkittävät rakennushistorialliset kohteet ja muinaisjään-
nökset
- osoittaa linja-autoaseman ja taksiautoilijoiden toimintaan liittyvät tilantarpeet
- tutkia huoltoaseman tontin ja sen toimintaan liittyvät tilantarpeet.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

- Loviisan kaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen sekä toiminto-
jen yhteensovittaminen
- maakuntakaava huomioidaan suunnitelussa
- huomioida Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa kaa-
vamuutosalue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä virkistysalueeksi
(V).

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- huomioida alueella sijaitseva tärkeä lepakkoalue
- osoittaa terveyskeskuksen käyttöön yhteensä 74 autopaikkaa (Loviisan kaupunki, vi-
ranhaltijapäätös, kaupungingeodeetti 1.7.2004, § 31).

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osalliset ovat kiinnittäneet erityistä huomiota seuraavaan:

- Suunnittelualue on osa Loviisan vanhaa linnoitusaluetta, jonka Museovirasto on ko-
konaisuudessaan määritellyt historiallisen ajan muinaisjäännösalueeksi.
- Tiivis ja matalahko, katutilaa rajaava suurpihakorttelimainen uudisrakentaminen on
ominaista Loviisan historiallisen kaupunkikeskustan rakentumiselle ja kaupunkikuval-
le. Tulisi tutkia, voiko luonnoksissa esitetyn rakennusoikeuden toteuttaa matalampa-
na, mutta tiiviimpänä rakentamisena.
- Keskustan tiivistäminen ja tehokkaampi rakentaminen tukevat valtakunnallisia aluei-
denkäyttötavoitteita.
- Alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja edistää tiiviin yhdyskunta-
rakenteen kehittymistä. Uudet rakennukset tulee sovittaa osaksi maakunnallisesti
merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.
- AK-2 -korttelin osalta luonnosvaihtoehdoissa esitetty maankäyttö asettaa haasteita
jatkosuunnittelulle toimivan pelastusreitit järjestämiseksi.
- Korttelissa 203 toimineen kauppapuutarhan alueella tulisi huomioida, että maaperään
on voinut joutua haitta-aineita.
- Tulisi huomioida liikenne ja linja-autoparkki siten, ettei liikenneturvallisuus vaarannu
kaava-alueen eteläosassa. Liikenteen määrän lisääntyminen koulujen läheisyydessä
koettiin uhkana.
- Taksiaseman sijaintivaihtoehdot ja pysäköintitilan tarve.
- Huoltoaseman tontilla on tarve ajoyhteyteen myös idän suunnasta.

- Luonnoksissa esitetyt autopaikkamäärät eivät vastaa terveyskeskuksen autopaikka-tarvetta. Alueen uusille rakentajille on asetettava velvoite rakentaa niille kuuluvat au-topaikat.
- Korttelissa 208 sijaitsevan asuin- ja liikerakennuksen käyttöön tulee osoittaa 6 auto-paikkaa.
- Alueen suunnittelussa tulee huomioida koko Loviisan alueen palvelurakenteiden ke-hittämisen painopisteet ja tarpeet. Nykyinen linja-autoaseman ja terveyskeskuksen alue tulisi varata palvelurakennusten korttelialueeksi.

Kaavan valmisteluvaiheessa saatu palaute on koottuna kaavaselostuksen liitteenä (liite 12).

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutos koskee keskustan asemakaava-alueen kortteleita 203, 204 ja 219-221 sekä niihin rajautu-via katu-, liikenne-, puisto- ja vesialueita. Asemakaavan muutoksella poistetaan korttelinumero 219 ja 221. Asemakaavan muutoksella poistetaan yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueet (ALK), liikerakennusten korttelialue (AL), yleisten rakennusten korttelialue (Y), autopaikkojen korttelialue (AP), linja-autoasema (LA), puistoalueet (P-1 ja P1) sekä yleinen pysäköintialue (LP₁). Asemakaavan muutok-sella säilytetään puistoalue (VP). Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) säilytetään ja muutetaan myös pääkäyttötarkoituksen mukaiset liiketilat sallivaksi (YS-1).

Asemakaavan muutoksella muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), asuin-, liike- ja toimis-torakennusten korttelialueet (AL, AL-2 ja AL-5), palvelurakennusten korttelialue (P-2), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS-1), toimistorakennusten korttelialue (KT-1), liike- ja toimistorakennusten sekä huoltoasemarakennusten korttelialue (KLH-1), puistoalueet (VP, VP-2 ja VP/s), henkilöliikenneterminaalien korttelialue (LHA-2), autopaikkojen korttelialueet (LPA) sekä vesi-alue (W). Kaavamuutosalue on yhteensä noin 6,0 ha:n suuruinen.

4.5.1. Asemakaavaluonnosten vaihtoehtojen L1 ja L2 kuvaus

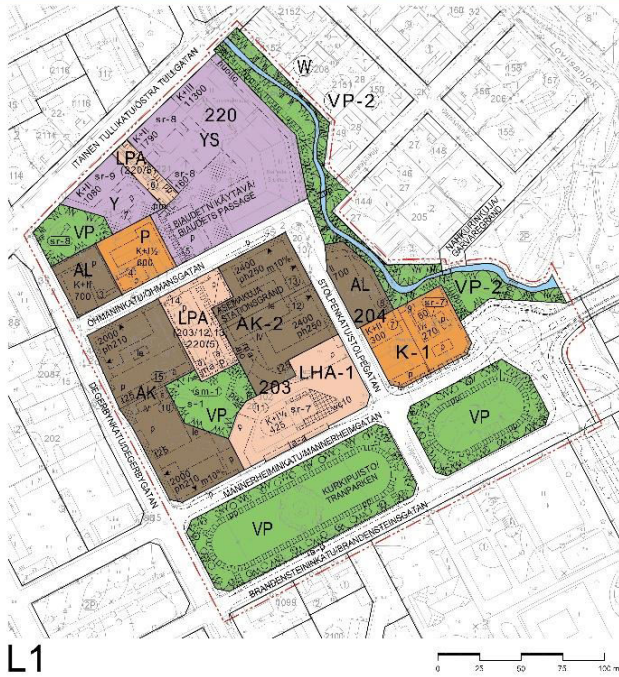
Vaihtoehdot L1 ja L2

Alueelle on laadittu kaksi, taksiaseman sijoittelun suhteen erilaista kaavaluonnosvaihtoehtoa, jotka olivat nähtävillä vuonna 2008. Kaavaluonnosvaihtoehdot erosivat toisistaan linja-autoaseman (LHA-1 tai LHA-2) ja huoltoaseman (K-1 tai K-2) korttelinosien osalta.

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa kortteliin 203 esitettiin sijoittuvaksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asuinkerrostalojen korttelialue jolle sallitaan lisäksi palveluasuminen ja päiväkotitilat (AK-2) ja au-topaikkojen korttelialue (LPA). Korttelin kaakkoisosaan sijoittuva linja-autoaseman alue osoitettiin vaihto-ehdossa L1 henkilöliikenneterminaalien korttelialueena, jolle saa sijoittaa linja-autoaseman (LHA-1), ja vaihtoehdossa L2 henkilöliikenneterminaalien korttelialueena, jolle saa sijoittaa linja-autoaseman ja taksiaseman (LHA-2).

Korttelissa 220 vaihtoehtojen määräykset olivat yhteneväiset. Kortteliin osoitettiin asuin-, liike- ja toimis-torakennusten korttelialue (AL), palvelurakennusten korttelialue (P), yleisten rakennusten korttelialue (Y), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) sekä autopaikkojen kortteli-alue (LPA).

Korttelissa 204 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) osoitettiin samanlaisena. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue osoitettiin vaihtoehdossa L1 alueena, jolle saa sijoittaa lisäksi taksiasem-an ja huoltoasematilaa (K-1). Vaihtoehdossa kaava-alueen itäosaan suunnitellusta kiertoliittymästä oli liittymä korttelialueelle, joka palvelisi erityisesti liikennettä taksiasemalle. Vaihtoehdossa L2 korttelialueel-le sallittiin yhdistys- ja kerhotoimintatilojen sekä huoltoasematilojen rakentaminen.



L1
Kaavan valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot L1 ja L2.

4.5.2. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kortteleiden asemakaavan mukainen rakentaminen soveltuu keskustatoimintojen alueen tehokkuuteen ja keskustan rakennettuun ympäristöön kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti. Rakentaminen tiivistää aluerakennetta ja eheyttää kaupunkikuvaa. Alueen toteutuksessa tulee huomioida riittävä esteettisyys ja rakentamisen soveltuvuus ympäristöönsä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelialueella 203 puistoalue pienenee. Alueuutoksilla ja rakentamisella ei ole oleellisia vaikutuksia alueen kasvillisuuteen tai eläimistöön. Kaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia virkistysaluekäyttöön.

Liikenteelliset vaikutukset

Alueen rakentaminen lisää kortteleiden lähialueen liikennettä. Lisääntyvän liikennemäärän aiheuttama kulutus kasvattaa alueen kaavateiden huolto- ja toimenpidekustannuksia. Mannerheiminkadulla ja Brandensteininkadulla varaudutaan katujen muuttamiseen yksisuuntaiseksi liikenneturvallisuuden parantamissuunnitelman mukaisesti. Sekä auto- että kevyen liikenteen turvallisuus paranee. Ajouratapysäkit nopeuttavat joukkoliikennettä. Liikenteelliset muutokset lisäävät kaikkien liikennemuotojen turvallisuutta ja sujuvuutta.

Kaavoitettavalle alueelle osoitettavat autopaikkojen korttelialueet ja pysäköinnille varatut alueiden osat mitoitetaan niin, että ne vastaavat korttelialueille määritellyä autopaikkatarvetta. Terveyskeskuksen käyttöön osoitetaan 74 autopaikkaa ja korttelissa 204 sijaitsevan Kiinteistö Oy Loviisan Kassatalon kiinteistön käyttöön osoitetaan 6 autopaikkaa. Kadunvarsipysäköinti mahdollistaa lisää pysäköintitilaa mm. asiakaspysäköintiä varten. Kortteliin 203 LPA-korttelialueelle voidaan sijoittaa enintään 137 autopaikkaa.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset

Kortteleiden asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää nykyistä rakennettua ympäristöä. Alueen kokonaisrakennusoikeus lisääntyy ja yhdyskuntarakenteen tiivistyy.

Sosiaaliset-, kulttuuri- ja muut vaikutukset

Kaavamuutoksen mukaisella rakentamisella ympäristö muuttuu asumiselle viihtyisämmäksi. Keskusta-alueella lisääntyvä asuminen tukee osaltaan keskustan palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Kaavamuutos mahdollistaa asuntojen rakentamisen mm. terveys-, sosiaali-, koulu- ja liikuntapalveluiden

saavutettavuuden kannalta erittäin hyvälle alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa kaupungin oman vuokra-kerrostalorakentamisen kaupungin omistamalle maalle kaupungin keskustassa. Kaavamuutos mahdollistaa myös julkisia palveluita ja kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen rakentamisen keskusta.

Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä melun lähteitä eikä liikenne aiheuta oleellisia meluhaittoja. Alueella ei ole erityisiä maisemahäiriöitä.

4.5.3. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot

Luonnosvaiheessa kaavasta saatu palaute ja viranomaislausunnot Asemakaavan luonnosvaihtoehdot L1 ja L2 olivat nähtävillä 8.10.–6.11.2008, ja niistä pyydettiin kommentit tai alustavat lausunnot viranomaisilta 6.11.2008 mennessä. Viranomaislausunnot saatiin Uudenmaan ympäristökeskukselta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Loviisan Puhelin Oy:ltä (FINNET), Itä-Uudenmaan maakuntamuseolta (Porvoon museo), Museovirastolta, Koulutuslautakunnalta sekä Rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Mielipiteitä saatiin 14 kappaletta.

Kooste palautteesta on kaavaselostuksen liitteenä. (Liite 12)

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on 60 380 m² eli noin 6,0 ha. Kaavaehdotuksessa osoitetaan rakennusoikeutta asuintaloille sekä yhdistetyille asuin-, toimisto- ja liikerakennuksille yhteensä 11 285 k-m². Muuta rakennusoikeutta mm. palvelurakennuksille, sosiaalitoimen, terveydenhuollon ja julkisen hallinnon tiloille sekä toimistoille, huoltoasemarakennukselle ja linja-autoasemalle osoitetaan 15 610 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta muodostuu 26 895 k-m². Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallitaan rakennusalaan lukeutuva rakentaminen korttelialueella AL-2 kellarikerrokseen, korttelialueella KT-1 palokunnantalon ullakko-kerrokseen ja korttelialueella LHA-2 erillisiä yleisökäymälöitä, taksiasematiloja sekä varasto- ja aputiloja varten. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu kaikkiaan 13 832 k-m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

Kortteli	Rakennusoikeus (k-m²)
Asuinkerrostalot (AK-1)	2 100
Asuin-, liike- ja toimistorakennukset (AL)	2 035
Asuin-, liike- ja toimistorakennukset, julkiset palvelut, kulttuuritoiminta, taksiasema (AL-2)	4 750
Asuin-, liike- ja toimistorakennukset, taksiasema (AL-5)	2 400
Palvelurakennukset, sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevat rakennukset, niihin liittyvät liiketilat (P-2)	600
Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevat rakennukset ja niihin liittyvät liiketilat (YS-1)	12 725
Toimistorakennukset, julkisen hallinnon ja palvelun tilat, kokoontumistilat, seurakunnan tilat (KT-1)	1 055
Liike- ja toimistorakennukset, huoltamorakennukset, taksiasema (KLH-1)	705
Henkilöliikenneterminaali, taksiasema, toimisto-, liike- ja ravintolatilat, yksi asunto, tarvittavat varasto- ja aputilat (LHA-2)	525
Yhteensä	26 895

Pysäköinti

Pysäköinti toteutetaan osoitetuilla pysäköintialueilla sekä erillisillä autopaikkojen korttelialueilla (LPA). Autopaikkoja osoitetaan korttelialueiden käyttöön kaava-alueella alla olevan taulukon mukaisesti.

Kortteli	Korttelialue	Autopaikkamääräys	Pysäköinti korttelissa	Pysäköinti LPA-alueilla	Osoitettavia autopaikkoja yht.
203	AK-1	1 ap/90 k-m ²	24	0	24
203	AL-2	1 ap/90 k-m ²	*	*	53
203	AL-5	1 ap/90 k-m ²	27	0	27
203	LHA-2		noin 25	0	noin 25
204	AL	1 ap/110 k-m ²	3	6	9
204	KLH-2	1 ap/90 k-m ²	8	0	8
220	AL	1 ap/110 k-m ²	10	0	10
220	P-2	1 ap/90 k-m ²	7	0	7
220	YS-1	1 ap/150 k-m ²	27	60	87
220	KT-1	1 ap/110 k-m ²	3	7	10

Korttelialueella AL-2 tontilla sijaitsevat autopaikat on sijoitettava maan alle. Julkisia tiloja palveleva pysäköinti järjestetään LPA-korttelialueella. Kortteliin 203 LPA-korttelialueelle on mahdollista sijoittaa laskelmassa esitettyä enemmän pysäköintipaikkoja, enintään 137 autopaikkaa. Pysäköintipaikkojen tarve määräytyy toteutuvien rakennushankkeiden mukaan.

5.1.2. Palvelut

Palveluiden sijoittuminen kaava-alueella mahdollistetaan, kuten alla on lueteltu.

Kortteli	Korttelialue	Korttelialueella sallittavat palvelut ja toiminnot
203	AL-2	Julkiset palvelut, kulttuuritoiminta, taksiasema.
203	AL-5	Liikerakentaminen, toimistorakentaminen, taksiasema.
203	LHA-2	Linja-autoasema, taksiasema, toimisto-, liike- ja ravintolatilat
204	AL	Liikerakentaminen, toimistorakentaminen.
204	KLH-2	Liikerakentaminen, toimistorakentaminen, huoltoasema, taksiasema.
220	AL	Liikerakentaminen, toimistorakentaminen.
220	P-2	Palvelurakentaminen, sosiaalitoimen ja terveydenhuollon tilat, pääkäyttötarkoitusta palvelevat liiketilat.
220	YS-1	Sosiaalitoimen ja terveydenhuollon tilat, pääkäyttötarkoitusta palvelevat liiketilat.
220	KT-1	Toimistorakentaminen, julkisen hallinnon ja palvelun tilat, kokoontumistilat, seurakunnan toimitilat, väliaikaisen käytön, kuten näyttely- ja kokoontumistila

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueelle osoitetaan tiivistä rakentamista, jolla täydennetään nykyistä keskustatoimintojen aluetta ja tiivistä asuinympäristöä. Katualueisiin rajautuva rakentaminen jatkaa kaupunkikuvallisesti Loviisan keskustan yleistä ilmettä. Loviisanjoen ympäristö säilytetään.

5.3. Aluevaraukset**5.3.1. Korttelialueet**

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue. Kellarikerrokseen saa rakentaa pysäköintitiloja ja pääkäyttötarkoitusta palvelevia aputiloja.

Korttelin 203 luoteisosa osoitetaan korttelialueeksi AK–1. Suurin sallittu kerrosluku on 4, jonka lisäksi saa rakentaa kellarikerroksen. Rakennusoikeus on 2 100 k-m². Autopaikkoja tulee varata yksi jokaista rakennettua 90 k-m² kohden. Autopaikoitus tulee toteuttaa pihalualueella ja rakennuksen kellarikerroksessa. Suurimman sallitun kerrosalan toteutuessa autopaikkatarve on 24 autopaikkaa.

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelin 220 lounaisosaan osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku on 3 ja rakennusoikeus on 1 100 k-m². Pysäköintipaikat sijoittuvat AL-korttelialueen itäosaan, johon on mahdollista sijoittaa 10 autopaikkaa. Autopaikkoja tulee varata yksi jokaista rakennusalan 110 k-m² kohti. Leikki- ja oleskelualueeksi osoitettava ohjeellinen alue sijoittuu tontin kaakkoiskulmaan.

Korttelin 204 pohjoisosa osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialue rajautuu länessä Stolpenkatuun ja idässä Loviisanjokeen. Kiinteistöllä nykyisin sijaitsevassa rakennuksessa on viisi asuinhuoneistoa, ja kuusi huoneistoa on toimisto- ja myymäläkäytössä. Asemakaavassa osoitettava suurin sallittu kerrosluku on 2 ja rakennusoikeus 935 k-m². Autopaikkoja tulee varata yksi jokaista rakennettua 110 k-m² kohti. Pysäköinnille varataan ohjeellinen alue korttelialueen itä- ja eteläosaan, joille on mahdollista sijoittaa enintään 6 autopaikkaa. Lisäksi kuusi autopaikkaa osoitetaan kortteliin 203 LPA-korttelialueen kellaritasoon. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue osoitetaan korttelialueen pohjoisosaan, jota varten nykyisten puistoalueen ja katualueen rajausta on tarpeen muuttaa. Loviisanjoen puoleinen korttelinosa on rajattava puuaidalla.

AL–2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa julkisia palveluita ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä taksiaseman tilat. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja sitä palvelevia aputiloja sekä pysäköintitiloja. Kadun puolella parvekkeet tulee toteuttaa sisennettyinä.

Korttelin 203 koillisosaan osoitetaan korttelialue AL–2. Korttelialueella rakennusoikeus on 4 750 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 4, jonka lisäksi kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sekä pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja. Pysäköinti järjestetään korttelialueella AL-2. Tontilla sijaitsevat autopaikat on sijoitettava maan alle. Julkisia tiloja palveleva pysäköinti järjestetään LPA-korttelialueella maanalaisessa pysäköintikerroksessa. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/90 k-m². Korttelialueen kautta osoitetaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti, joka palvelee kulkua pysäköintialueen ja korttelin 204 AL-korttelialueen välillä.

AL–5 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa taksiaseman. Kadun puolella parvekkeet tulee toteuttaa sisennettyinä. Korttelialueelle saa rakentaa tarvittavat auto- ja jätekatokset sekä asumista palvelevia katettuja oleskelutiloja.

Korttelin 203 lounaisosa osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa taksiasemaa palvelevia tiloja. Suurin sallittu kerrosluku on 4 ja rakennusoikeus 2 400 k-m². Autopaikkoja tulee varata 1 ap/90 k-m². Suurimman sallitun rakennusoikeuden toteutuessa autopaikkatarve on 27 ap. Pysäköinti osoitetaan korttelialueen pohjoisosaan, jolle osoitetaan ohjeellinen autokatoksen rakennusala. Jätteiden keräyspiste tulee toteuttaa pysäköintialueella. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sijaitsee sisäpihalla. Degerbynkadun varteen osoitetaan istutettava puurivi.

P–2 Palvelurakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia, sekä pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja.

Kortteliin 203 osoitettavalla korttelialueella P–2 suurin sallittu kerrosluku on 1 u ½ ja rakennusoikeus 600 k-m². Korttelialueella toimii nykyisin Loviisan toimintakeskus, joka on rakennettu alueelle poikkeusluvalla vuonna 2004. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan alue pysäköimisen järjestämiseksi. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/90 k-m².

- YS–1** Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa lisäksi pääkäyttötarkoitusta palvelevia liiketiloja. Kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia aputiloja.
- Korttelin 220 itäosa osoitetaan korttelialueeksi YS–1. Korttelialueella toimii kaupungin terveyskeskus. Kaavamerkintä mahdollistaa yksityisen sosiaali- ja terveysalan yritystoiminnan sijoittumisen alueelle. Korttelialueella olevat Itäiseen Tullikatuun kiinni rakennettu *Kasarmi Lilja* sekä sen eteläpuolella oleva *Pieni kivitalo* osoitetaan asemakaavalla suojeltaviksi (sr-8). *Kasarmi Liljan* suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan 2, jonka lisäksi kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia aputiloja. *Pienen kivitalon* suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan 1 ja rakennusoikeudeksi 160 k-m². Korttelialueen eteläosaan osoitetaan *Biaudet'n käytävä* –niminen kevyen liikenteen reitti, joka jatkuu LPA-korttelialueella. Pysäköinti järjestetään korttelialueella osoitetuilla ohjeellisilla pysäköimispaikoilla sekä korttelin 203 LPA-korttelialueella. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/150 k-m².
- KT–1** Toimistorakennusten korttelialue. Tontille sallitaan myös julkisen hallinnon ja palvelun tilat, kokoontumistilat ja seurakunnan toimilat. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ullakkerrokseen sallitaan näyttelytilan sekä kokoontumista ja muuta väliaikaista käyttöä palvelevan tilan rakentaminen.
- Korttelissa 220 Palokunnantalon tontti osoitetaan kaavamerkinnällä KT–1, ja rakennus suojellaan kaavamerkinnällä sr–9. Suurin sallittu kerrosluku on k II u. Olevaan kellarikerrokseen voidaan sijoittaa kerrosalaan lukeutumaton rakentamista. Rakennusoikeus on 1 055 k-m². Nykyisin 2-kerroksisen rakennuksen korkeaan ullakotilaan mahdollistetaan kaavalla yhden lisäkerroksen rakentaminen. Ullakotilaan voidaan rakentaa väliaikaista oleskelua, kuten kokouksia ja näyttelyjä, palvelevaa tilaa. Pysäköinnille varataan ohjeellinen alue rakennuksen eteläpuolelle, jonka lisäksi pysäköinti järjestetään LPA-korttelialueella. Korttelialueen eteläosa osoitetaan suojeltavaksi alueen osaksi, jonka kulttuurihistoriallinen erityispiirre tulee säilyttää. Alueella sijaitsee vanha kivimuurin pätkä ja kumpare paikalla, jolla on aikaisemmin sijainnut rakennus.
- KLH–1** Liike- ja toimistorakennusten sekä huoltoasemarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa taksiaseman.
- Korttelin 204 eteläosaan osoitetaan korttelialue KLH–1. *Vanha sähkölaitos* osoitetaan suojeltavaksi (sr-7). Suojeltavan rakennuksen kerrosala on 270 m², jonka lisäksi kiinteistölle saa rakentaa 435 k-m². Autopaikkoja tulee varata 1 ap/90 k-m².
- LHA–2** Henkilöliikenneterminaalien korttelialue, jolle saa sijoittaa linja-autoaseman ja taksiaseman. Alueen rakennetusta kerrosalasta saa 2/3 käyttää liike-, toimisto- ja ravintolatiloille. Linja-autoaseman rakennukseen saa 2. kerrokseen sijoittaa yhden asunnon. Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa erilliset yleisö-wc:n ja taksiaseman tilat sekä tarvittavat huolto- ja aputilat, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla 100 k-m².
- Korttelin 203 kaakkoisosaan osoitetaan korttelialue LHA–2. Alueella sijaitseva linja-autoasema merkitään suojeltavaksi kaavamerkinnällä sr–7. Linja-autoaseman rakennuksen tiloihin voi sijoittua liike-, toimisto- ja ravintolatiloja. Rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsee asunto. Mannerheiminkadun varteen osoitetaan ohjeellinen rakennusala linja-autokatokselle (la-a). Taksiaseman sijoituksessa LHA–2 –korttelialueelle voidaan tarvittavat pysäköintitilat osoittaa korttelialueen koillis- tai lounaisosaan. Pysäköimispaikat on osoitettu kaavakartalla ohjeellisina. Korttelialueelta on käynti pohjoispuolella sijaitsevan LPA-korttelin kellarikerroksen pysäköintihalliin. Asemakaava aiheuttaa, että ajoyhteyttä varten on perustettava rasite kiinteistölle. Erillisiä rakennuksia wc-tiloja, taksiasemaa ja tarvittavia huolto- ja aputiloja varten saa rakentaa yhteensä enintään 100 k-m².

- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- Korttelissa 203 LPA-korttelialueella osoitetaan koko korttelialueelle maanalainen pysäköintipaikaksi tarkoitettu tila. Maanalaiseen tilaan osoitetaan ajoluiska etelästä, LHA–2 korttelialueelta. Katutason pysäköintikannen läpi osoitetaan kevyen liikenteen reitti, joka palvelee alueen läpi kulkevaa kevyttä liikennettä sekä pysäköintipaikkaa käyttäviä.
- Korttelissa 220 LPA-korttelialue sijoittuu korttelialueiden KT–1 ja YS–1 väliin. LPA-korttelialuetta rajaavat pohjoisessa suojeltavat rakennukset, *Palokunnantalo* ja *Kasarmi Lilja*. Korttelialueella sijaitsee terveyskeskuksen käytössä oleva varavoimalaitos. Autopaikkojen korttelialueelle mahtuu yksi pysäköintirivistö. Jalankululle osoitettu korttelinosa osoitetaan 5 metriä leveänä, jonka kautta on ajo pysäköintipaikoille.
- W** Vesialue
Loviisanjoki kulkee kaava-alueen itäosassa ja osoitetaan vesialueena.

5.3.2. Viheralueet

- VP** Puisto
- Olevat puistot osoitetaan kaavassa puistoina. Mannerheiminkadun ja Brandensteininkadun välisellä alueella Kurkilähteenpuistossa osoitetaan olevat, aluetta reunustavat puuistutukset sekä ohjeellisena yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Koillispuolella sijaitsevalle puistoalueelle, Bruhninpuistoon, osoitetaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti ja aluetta reunustavat puurivit.
- VP/s** Puisto, jonka kulttuurihistoriallinen erityispiirre tulee säilyttää.
- Korttelin 203 keskiosassa sijaitseva puisto osoitetaan suojeltavana. Puiston itäosaan osoitetaan *Asemakuja* –niminen kevyen liikenteen reitti. Puistossa sijaitseva, maalinnoituslaitteisiin liittyvä vanha kellari määrätään suojeltavaksi (sm-1).
- Korttelissa 220 puistoalue sijaitsee korttelin luoteiskulmassa ja se rajautuu Itäiseen Tullikaatuun sekä Degerbynkatuun. Puistoalueella sijaitseva *Ortodoksinen kellotapuli* osoitetaan suojeltavaksi (sr-8). Mäen kumpare on osa vanhoja linnoituslaitteita.
- VP–2** Puisto, jolla luonteenomainen joenvarsikasvillisuus tulee säilyttää. Aluetta tulee hoitaa taajamametsäsuunnitelman mukaisesti.
- Loviisanjokea ympäröivä viheralue merkitään asemakaavaan kaavamerkinnällä VP–2. Kasvillisuuden hoidossa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille. Alueen läpi osoitetaan ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä. Korttelialuetta YS–1 palveleva huoltoajo osoitetaan VP–2 –korttelialueelle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

5.3.3. Liikennealueet

- =** Katu.
- o o o** Istutettava puurivi.
- p** Pysäköimispaikka.
- p–1** Pysäköimispaikka, johon tulee osoittaa korttelialueen pääkäyttötarkoitusta palveleva jätteen keräyspiste.

- p-3** Pelastusajoneuvoille varattu ohjeellinen pysäköimispaikka. Pelastusajoneuvojen pysäköimispaikka osoitetaan ohjeellisesti Stolpenkadun pohjoispäähän ja se palvelee terveyskeskuksella pysähtyviä ambulansseja.
- la-p** Ohjeellinen linja-auton pysäköimispaikka.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavalla tuetaan tiiviin asumisen sekä palveluiden sijoittumista keskustan läheisyyteen. Kaava-alueella korttelissa 203 sijaitseva asuinpientalon tontti säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kerrostalotontin osana. Korttelin 203 lounaisosassa olevan taksiaseman sijainti muuttuu, ja sille on osoitettu kaavassa useampi sijaintivaihtoehto. Kaavamuutos mahdollistaa kaupungin oman vuokrakerrostalorakentamisen kaupungin omistamalle maalle kaupungin keskustassa. Kaavamuutos mahdollistaa myös julkisia palveluita ja kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen rakentamisen keskustaan.

Liikenne lisääntyy kaava-alueella. Kaavasta erillään toteutettavat katusuunnitelmat tulee toteuttaa niin, ettei liikenneturvallisuus vaarannu vilkkaasti liikennöidyillä kaduilla, joilla myös kevyen liikenteen määrä on suuri. Kaavalla pyritään luomaan mahdollisuuksia sujuvalle liikkumiselle ja liikkumismuodon vaihtamiselle LHA-2 –korttelialueella, jolla kevyt liikenne sekä henkilöauto-, taksi- ja linja-autoliikenne kohtaavat. Uudet kevyen liikenteen reitit tukevat sujuvan liikkumisverkoston muodostumista ja ohjaavat kevyttä liikennettä pois ajoliikenteen käytössä olevilta kaduilta.

Pysäköinti toteutetaan korttelialueilla osoitetuilla pysäköintialueilla sekä LPA-korttelialueilla. Lisäksi kadunvarsipysäköinti mahdollistaa pysäköinnin. Kaava-alueella pysäköintipaikat tulee toteuttaa tehokkaasti, jotta tarvittavat pysäköintipaikat on mahdollista toteuttaa tiiviissä keskustarakentamisen ympäristössä.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen itäosassa olevan jokiuoman lisäksi kaava-alueella ei ole luonnontilaisia alueita. Loviisanjoen ympäristössä säilytetään alueelle luonteenomainen joenvarsikasvillisuus ja alue määrätään hoidettavaksi taajamametsäsuunnitelman mukaisesti. Puustoa säilyy kortteleiden 203 ja 220 puistoalueilla sekä kaava-alueen eteläosan rakennetuissa puistoissa.

5.5. Nimistö

Kevyen liikenteen reitti *Biaudet'n käytävä* osoitetaan korttelin 220 läpi ja kevyen liikenteen reitti *Asemakuja* korttelin 203 läpi.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.1.1. Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavan lisäksi alueen suunnitteluun vaikuttavat *Loviisan keskustan liikenneturvallisuuden parantamissuunnitelma* (2002), *Loviisan maalinnoitusten inventointi* (2004), *Loviisan lepakkoselvitys* (2005), *Loviisan taajametsäsuunnitelma* (2006), *Rakennuskulttuurin kohdeinventointilomakkeet* (2007) ja *Loviisan Rantabulevardi –suunnitelma* (2007).

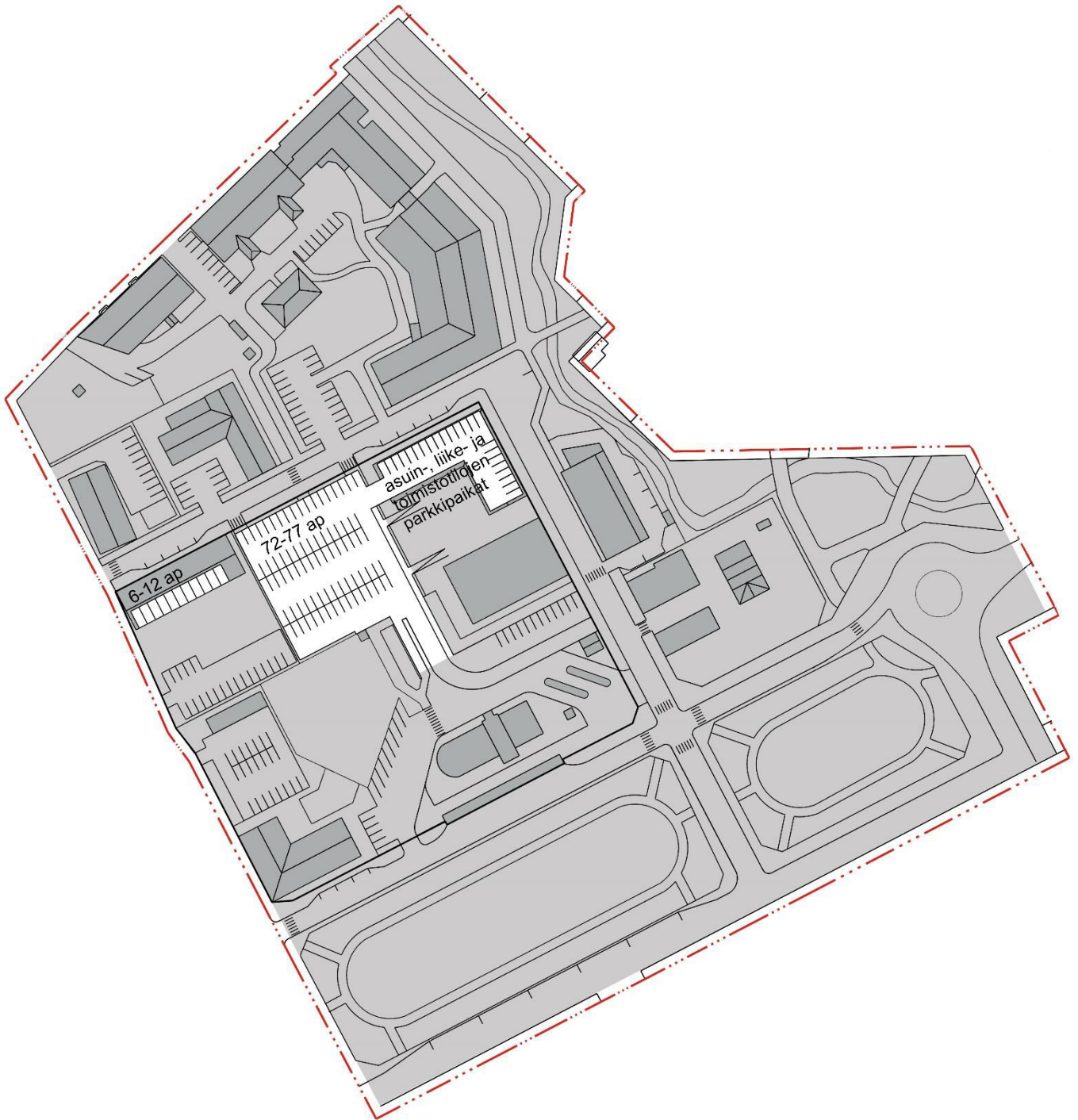
Toteutusta ohjaavat havainnekuvat

Pysäköinti

Pysäköintijärjestelyjä havainnollistava suunnitelma, katutaso.



Pysäköintijärjestelyjä havainnollistava suunnitelma, maanalainen pysäköintikerros.



Havainnekuva



6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan asemakaavan vahvistuttua.

6.3. Toteutuksen seuranta

Loviisan kaupunki vastaa kaava-alueen toteutuksen seurannasta.



Loviisan kaupunki
Tekninen keskus
Kaavoitus ja arkkitehtuuri

TERVEYSKESKUKSEN JA LINJA-AUTOASEMAN ALUEEN KAAVANMUUTOS. KORTTELEIDEN 203, 204, 219, 220 JA 221 SEKÄ NIIHIN RAJAUTUVIEN KATU-, LIIKENNE- JA PUISTOALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin teknisessä keskuksessa tai kaupungin verkkosivuilla

www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus koko asemakaavan valmistelun ajan.

Loviisassa 21.9.2006

Täydennetty 6.2.2007, 2.4.2007, 16.10.2007, 3.12.2007, 11.12.2017, 28.3.2018

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Loviisan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.10.2006, § 253 käynnistää asemakaavan muutoksen 2. kaupunginosan kortteleille 203, 204, 219, 220, 221 ja niihin rajautuville katu-, liikenne- ja puistoalueille. Alue sijaitsee Loviisan keskustan koillisosassa Mannerheiminkadun, Degerbynkadun, Itäisen Tullikadun ja Loviisanjoen läntisen haaran rajaamalla alueella.

Maanomistajina alueella ovat Loviisan kaupunki, Asunto Oy Degerbynkatu 15, St1 Oy, Kiinteistö Oy Loviisan kassatalo Ab, Uudenmaan vammaispalvelut Oy ja yksityinen maanomistaja (Degerbynkatu 13).

Suunnittelualue on rajattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevalle kartalle. Asemakaavoituksen vaikutusalue on suunnittelualueetta laajempi.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteina ovat mm.

- asemakaavan ajanmukaistaminen
- kortteleiden, katujen ja yleisen pysäköinnin ratkaiseminen
- rakennusoikeuden osoittaminen monipalvelukeskukselle (poikkeuslupa KH 17.6.2002, § 213)
- tutkia onko korttelin 203 LP tontille mahdollista osoittaa rakennusoikeutta
- osoittaa yhtenäiset viher- ja oleskelualueina säilytettävät alueen osat sekä alueen läpi kulkevat kevyenliikenteen reitit
- osoittaa valtakunnallisesti merkittävät rakennushistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset
- osoittaa linja-autoaseman ja taksiautoilijoiden toimintaan liittyvät tilatarpeet
- huoltoaseman tontin ja sen toimintaan liittyvät rakennukset
- osoittaa infra:lle tms. (muuntamo, hyötyjättepiste jne.) toiminnoille varattu alue tai alueen osat omilla kaavamerkinnoillään.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin keskustan asemakaavoitetulla alueella ja on kooltaan noin 6 ha.

Maakuntakaava

Alueella ovat voimassa 30.10.2014 vahvistettu Uudenmaan toinen maakuntakaava ja Uudenmaan neljäs vaihemaakuntakaava, jonka maakuntahallitus päätti 21.8.2017 tulemaan voimaan, ennen kuin se saa lainvoiman. Alue on keskusta-/taajamatoimintojen aluetta, pääosin maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöä ja osittain valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Mannerheiminkatu on osoitettu seututienä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymä Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa puisto Itäisen Tullikadun ja Degerbynkadun kulmassa on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja muu alue pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Asemakaava

Alueella on pääosin voimassa Uudenmaan lääninhallituksen 10.7.1981 vahvistama asemakaava. Öhmaninkadun osalta on voimassa kaupunginhallituksen 17.12.1990 hyväksymä asemakaava. Koillisosassa olevalla puistoalueella on voimassa lääninhallituksen 11.1.1980 vahvistama asemakaava. Eteläosan puistoalueella ja katuosuuksilla on voimassa sisäasiainministeriön 11.11.1965 vahvistama asemakaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), sekä mahdolliset muut ilmenevät, laadittavat tai tarkentuvat selvitykset. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (MRL 24 §) on suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

1. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.
2. Jalankulun ja pyöräilyn verkostojen kehittäminen ja verkostojen jatkuvuuden edistäminen.
3. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen. Alueella sijaitsee kaksi Garnisonin maalinnoituslaitteiden maavallia ja holvikatkelma sekä kaksi linnoituskokonaisuuteen liittyvää 1750-luvun kivikasarmirakennusta. Alue rajautuu vanhan Viipurintien linjaan (Itäinen Tullikatu).

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto, 2009: Loviisan Esplanadi, Suuri Rantatie, Loviisan maalinnoitus.
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskarttoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Loviisan keskustan liikenneturvallisuuden parantamissuunnitelma, Esisuunnittelijat, 2002
- Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen, FCG Finnish Consulting Group, 2009
- Loviisan maalinnoituksen inventointi, Johanna Enqvist ja V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan lepakkoselvitys, Yrjö Siivonen, 2005
- Rakennuskohteiden inventointilomakkeet, Sisko Jokinen, 2007 ja 2017
- Loviisan Rantabulevardi -suunnitelma, Sito Oy, 2007
- Liikennesuunnitelma, Plaana Oy, 2007
- Loviisan kaupungin rakennusjärjestys, KV 9.4.2014
- Loviisan ympäristönsuojelumääräykset, KV 14.10.2015 § 106
- Kaupunkisuunnittelun keinot pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen, Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väylien inventointi, opinnäytetyö Suvi Peltola, 2012

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- suunnittelualueen asukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto
- Kymenlaakson sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon museo

- Museovirasto
- Loviisan perusturvalautakunta
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kulttuurilautakunta
- Loviisan vapaa-aikalautakunta
- Porvoon energia
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupungin tekninen keskus
 - Yhdyskuntatekniikka
 - Tilapalvelut
- Kotkan ortodoksinen seurakunta
- Oy Lovisa Taxi Ab
- Loviisan VPK

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaava on tullut vireille ja kaava-alueelle on tehty ohjeellinen rajausta TL 17.10.2006, § 76. Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 30.10.2006, § 253 sekä todennut osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittäväksi ja hyväksynyt sen. Asemakaavan muuttamisen vireilletulo ja OAS nähtäville asettaminen on kuulutettu 5.1.2007 ja OAS on ollut nähtävillä 8.1.–11.2.2007.

Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

Perusselvitysvaiheessa on koottu kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavas suunnittelun edetessä. OAS:n ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Kaavaluonnosvaihe

Kaksi kaavaluonnosta asetettiin nähtäville 30 päivän ajaksi 8.10.–6.11.2008, jolloin osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä. Kaavaluonnoksesta pyydettiin kommentit/alustavat lausunnot viranomaisilta.

Kaavaehdotusvaihe

Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §). Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (MRL 66.2 §, MRA 18 §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon, tekniseen keskukseseen tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat muistutusta jättäessä ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2).

Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Aikataulu: Kevät/2018

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta-käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93 §).

Aikataulu: Kesä/2018

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse. Lovinfoon kautta voit myös varata tapaamisajan kaupunginarkkitehdin kanssa.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

Sähköposti: lovinfo@loviisa.fi
Puh. 019 555 555

Avoinna ma-pe klo. 9.00-16.00

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös postitse osoitteella

Loviisan kaupunki, tekninen keskus
PL 11
07901 Loviisa

tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi

Loviisan kaupunki, tekninen keskus

Sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Maaria Mäntysaari
kaupunginarkkitehti

0440 555 403

Tiina Hahl
kaavasuunnittelija

040 555 0455



Lovisa stad
Tekniska centralen
Planläggning och arkitektur

ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR HÄLSOCENTRALENS OCH BUSSTATIONENS OMRÅDE. ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR KVARTEREN 203, 204, 219, 220 OCH 221 SAMT DÄRTILL ANGRÄNSANDE GATU-, TRAFIK-, OCH PARKOMRÅDEN

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

I detta program framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång.

Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider och det finns framlagt på Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under de tidpunkter som nämns i kungörelsen. Man har möjlighet att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning i tekniska centralen i Lovisa stad eller på stadens webbplats www.loviisa.fi/sv/service/planlaggningochmarka/planlaggning/detaljplanering under hela beredningstiden.

Lovisa 21.9.2006

Kompletterat 6.2.2007, 2.4.2007, 16.10.2007, 3.12.2007, 11.12.2017, 28.3.2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområdet och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Stadsstyrelsen i Lovisa beslöt på sitt möte 30.10.2006, § 253 om att igångsätta uppgörandet av en ändring av detaljplanen för kvarteren 203, 204, 219, 220, 221 och därtill angränsande gatu-, trafik- och parkområden i stadsdelen 2. Området ligger i nordöstra delen av Lovisa stads centrum på ett område som gränsar till Mannerheimgatan, Degerbygatan, Östra Tullgatan och Lovisa åns västra förgrening.

Som markägare på området är Lovisa stad, Bostads Ab Degerbygatan 15, St1 Oy, Fastighets Ab Kassagården i Lovisa, Uudenmaan vammaispalvelut Oy och en privat markägare (Degerbygatan 13).

Planeringsområdet är avgränsat på kartbilagan till programmet för deltagande och bedömning. Detaljplanläggningens inverkningsområde är större än planeringsområdet.

2 MÅLET MED PLANERINGEN

Målen med ändringen av detaljplanen är bl.a.

- att göra detaljplanen tidsenlig
- att avgöra kvarteren, gatorna och den allmänna parkeringen
- att anvisa byggnadsrätt för ett mångservicecenter (undantagslov STST 17.6.2002, § 213)
- att undersöka om det är möjligt att anvisa byggnadsrätt på LP-tomten i kvarteret 203
- att anvisa enhetliga delar av området, som ska bevaras som grön- och vistelseområden, samt lättrafiklederna som går genom området
- att anvisa riksomfattande betydande byggnadshistoriska objekt och fornlämningar
- att anvisa till busstationens och taxibilisternas verksamhet anslutande behövliga utrymmen
- byggnaderna på servicehustomten och i anslutning till dess verksamhet
- att anvisa för infrastrukturen e.dyl. funktioner (transformatorstation, nyttoavfallsstation osv.) reserverat område eller delar av område med egna planbeteckningar.

3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

Planeringsområdet ligger på detaljplanlagt område i Lovisa stads centrum och är ca 6 ha stort.

Landskapsplan

På området gäller landskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, och etapplandskapsplan 4 för Nyland. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att etapplandskapsplan 4 träder i kraft innan den har vunnit laga kraft. Området är ett område för centrum- och tätortsfunktioner, huvudsakligen kulturmiljö av intresse på landskapsnivå och delvis byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). Mannerheimgatan är anvisad som regionväg.

Generalplan

På området gäller delgeneralplanen med rättsverkningar för centrum och Nedre staden, som godkännts 13.6.2001 av stadsfullmäktige. I denna plan är parken i hörnet av Östra Tullgatan och Degerbygatan anvisad som rekreativområde (V) och det övriga området huvudsakligen som område för service och förvaltning (P).

Detaljplan

På området gäller huvudsakligen en detaljplan som fastställdes 10.7.1981 av länsstyrelsen i Nylands län. För Öhmansgatans del gäller en detaljplan som godkännts 17.12.1990 av stadsstyrelsen. På parkområdet i den nordöstra delen av planeområdet är den av länsstyrelsen 11.1.1980 fastställda detaljplanen gällande. För parkområdet och gatuområdena i södra delen av planeområdet gäller den detaljplan som ministeriet för inrikesärendena fastställt 11.11.1965.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Då man utarbetar en ändring av detaljplanen ska man iaktta de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO), samt eventuella andra förekommande utredningar som ska utarbetas eller preciseras. Följande mål och värden kan anvisas direkt från de riksomfattande målen för områdesanvändningen (24 § i MBL):

1. att förenhetliga samhällsstrukturen
2. att utveckla nätet för gång- och cykeltrafikleder och främjande av deras kontinuitet.
3. att bevara av den riksomfattande betydande byggda kulturmiljön. På området finns två jordvallar och ett valvavsnitt som hör till landfästningsanläggningarna i Garnison samt två stenkasernbyggnader från 1750-talet som ansluter sig till fästningshelheten. Området angränsar till Gamla Viborgsvägen (Östra Tullgatan).

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Utredningar som gäller området:

- Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY, Museiverket, 2009: Lovisa Esplanaden, Stora Strandvägen, Landfästningen i Lovisa
- En kartering av växtligheten inom Lovisa stads område samt en översikt av fågelfaunan, Maud Östman, 1994
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009
- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009
- Loviisan keskustan liikenneturvallisuuden parantamissuunnitelma, Esisuunnittelijat, 2002 (Plan för att förbättra trafiksäkerheten i Lovisa centrum)
- Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen, FCG Finnish Consulting Group, 2009 (Plan för att förbättra trafikarrangemangen i Lovisa centrum)
- Inventering av Lovisas landfästning, Johanna Enqvist och V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan lepakkokartoitus, Yrjö Siivonen, 2005 (Fladdermusutredning)
- Blanketter för inventering av byggobjekt, Sisko Jokinen, 2007 och 2017
- Planering av strandbulevard i Lovisa, Sito Oy, 2007
- Trafikplan, Plaana Oy, 2007
- Byggnadsordning för Lovisa stad, SFM 9.4.2014
- Miljöskyddsföreskrifter för Lovisa stad, SFM 14.10.2015 § 106
- Kaupunkisuunnittelun keinot pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen, Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väylän inventointi, lärdomsprov Suvi Peltola, 2012.

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4 INTRESSETER

Intressenter är markägarna på området och alla de, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar, vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen

- invånarna och markägarna till planeringsområdet
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar, vilkas verksamhet behandlas under planeringen

Myndigheter och dylika som hörs under planläggningen är

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)
- Nylands förbund
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Borgå stad, hälsoskyddet

- Kymmenedalens EI Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå museum
- Museiverket
- grundtrygghetsnämnden i Lovisa stad
- byggnads- och miljönämnden i Lovisa stad
- kulturnämnden i Lovisa stad
- fritidsnämnden i Lovisa stad
- Borgå Energi
- Affärsverket Lovisa Vatten
- tekniska centralen i Lovisa stad:
 - samhällsteknik
 - lokalservice
- Kotka ortodoxa församling
- Oy Lovisa Taxi Ab
- Lovisa FBK.

Intressenterna får bedöma planutkastens verkningar och framföra sin åsikt om planen.

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

Planen har blivit anhängig och en riktgivande gräns för planområdet har gjorts, TN 17.10.2006, § 76. Stadsstyrelsen fattade ett planläggningsbeslut 30.10.2006, § 253, samt konstaterade programmet för deltagande och bedömning (PDB) vara tillräckligt och godkände det. Att ändringen av detaljplanen blivit anhängig och PDB blivit framlagt kungjordes 5.1.2007, och PDB var till påseende 8.1–11.2.2007.

Grundutredningsskede, mål och alternativ

I grundutredningsskedet samlas utgångsmaterial för planen, eventuella behövliga utredningar uppgörs och planändringens mål preciseras. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allt efter som detaljplaneringen framskrider. Framläggandet av PDB och förslaget till detaljplan kungörs så som kommunala annonser kungörs.

Planens utkastskede

Två planutkast var framlagda till påseende för 30 dagar 8.10–6.11.2008, och då hade intressenterna möjlighet att framföra sina åsikter om utkastet. Framläggandet av planutkastet kungjordes på stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna. Myndigheter ombads lämna in kommentarer eller preliminära utlåtanden om planutkastet.

Planens förslagsskede

Tekniska nämnden framlägger planförslaget till påseende under 30 dagars tid på anslagstavlan i Lovinfo. Framläggandet av planförslaget kungörs i enlighet med markanvändnings- och bygglagen.

Utlåtanden om planförslaget inhämtas hos myndigheter och stadens förvaltningsenheter (65 § i MBL, 27 § och 28 § i MBF). Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden inlämnats (66.2 § i MBL, 18 § i MBF). Eventuella anmärkningar ska inlämnas till kundservicekontoret Lovinfo, tekniska centralen eller med e-post till adressen kaavoitus@loviisa.fi före utgången av den tid då förslaget är framlagt. De som framställt en anmärkning och uppgett sin adress, får ett motiverat ställningstagande till den framställda anmärkningen (65 § 2 i MBL).

Intressenter kan inom utsatt tid inlämna skriftlig anmärkning mot planförslaget.

Tidtabell: våren/2018

Godkännande av planen

Tekniska nämnden behandlar planförslaget, som preciserats med hjälp av utlåtanden och konsekvensbedömningen samt eventuella anmärkningar, och fattar beslut om att godkänna planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännande har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i MBL). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden om ändring av detaljplanen och de som skriftligen bett därom och samtidigt uppgett sin adress (67 § i MBL) får meddelande om att planen blivit godkänd. På stadens officiella anslagstavla och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i MBF).

Tidtabell: sommaren/2018

6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid uppgörande av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på sig på utredningar och expertutlåtanden som ur planläggningsperspektiv är tillräckliga, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget.

7 KONTAKTUPPGIFTER

Du kan lämna skriftliga åsikter och anmärkningar till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon. Genom Lovinfo kan du också boka tid för ett möte med stadsarkitekten.

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 LOVISA

e-post: lovinfo@loviisa.fi
tfn 019 555 555

Öppet mån.–fre. 9.00–16.00.

Du kan skicka skriftliga åsikter och anmärkningar också per post till adressen:

Lovisa stad, tekniska centralen
PB 11
07901 Lovisa

eller per e-post: kaavoitus@loviisa.fi

Lovisa stad, tekniska centralen

e-post: fornamn.efternamn@loviisa.fi

Maaria Mäntysaari
stadsarkitekt

0440 555 403

Tiina Hahl
planerare

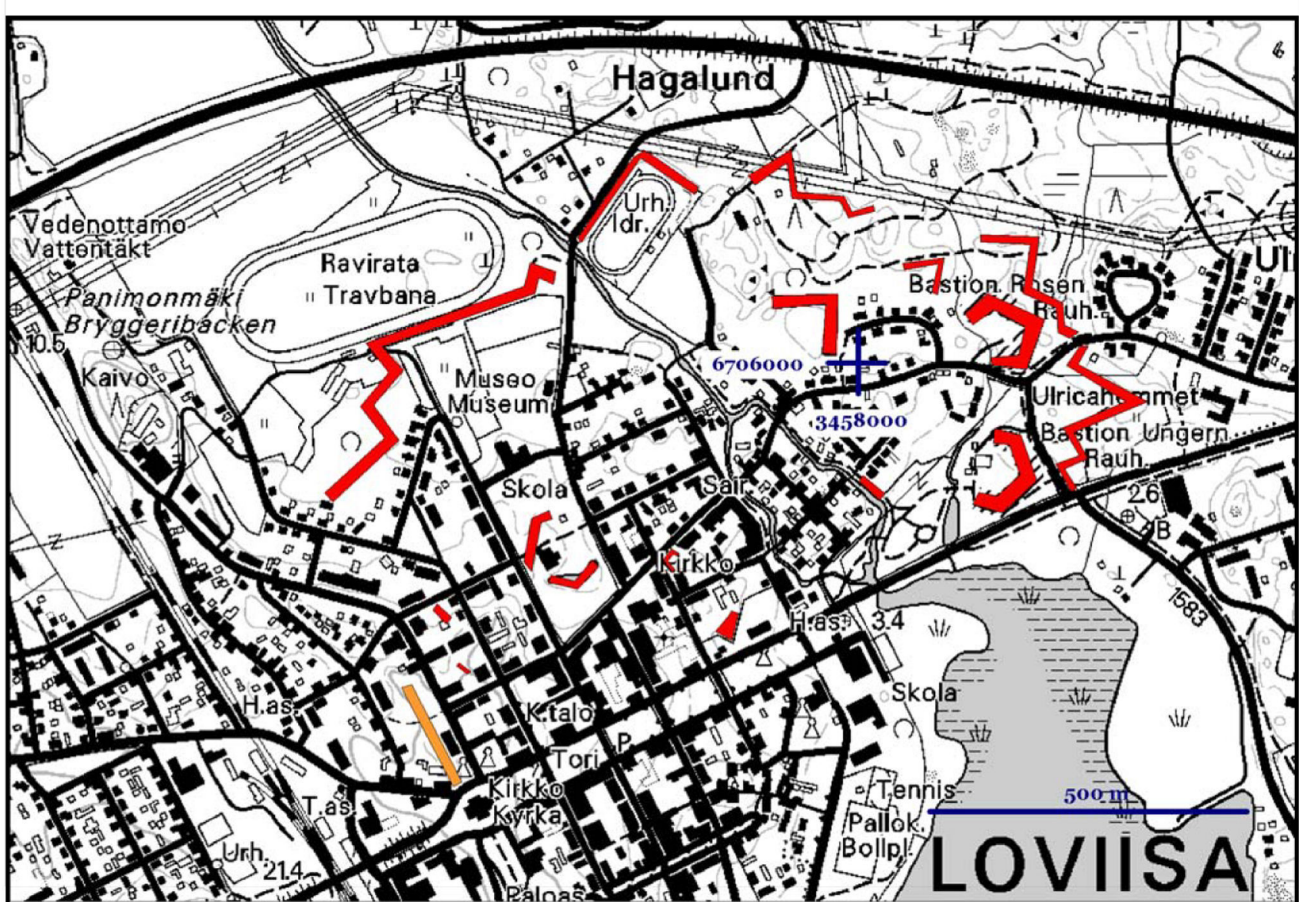
040 555 0455



KAAVASELOSTUS / DETALJPLANEBSKRIVNING

LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD

KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS
ÄNDRING AV DETALJPLAN

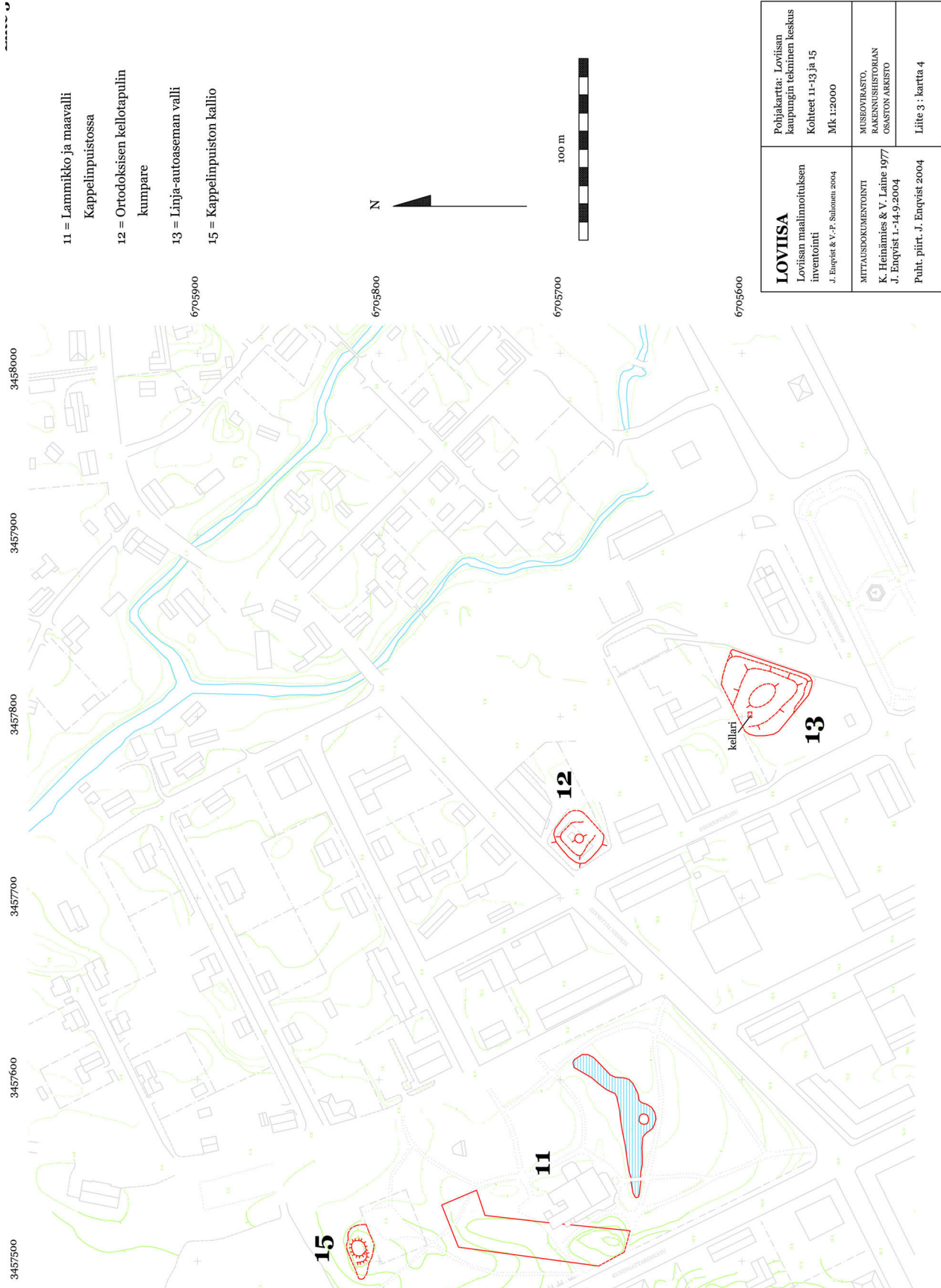


-  Loviisan maalinnoitus (1700-l.)
-  Venäläinen linnoitus (1800-l.)

*Maalinnoituslaitteet, Loviisa / Landfästningsverk, Lovisa
(Loviisan maalinnoituksen inventointi, Enqvist ja Suhonen 2004)*

LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS
ÄNDRING AV DETALJPLAN



LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

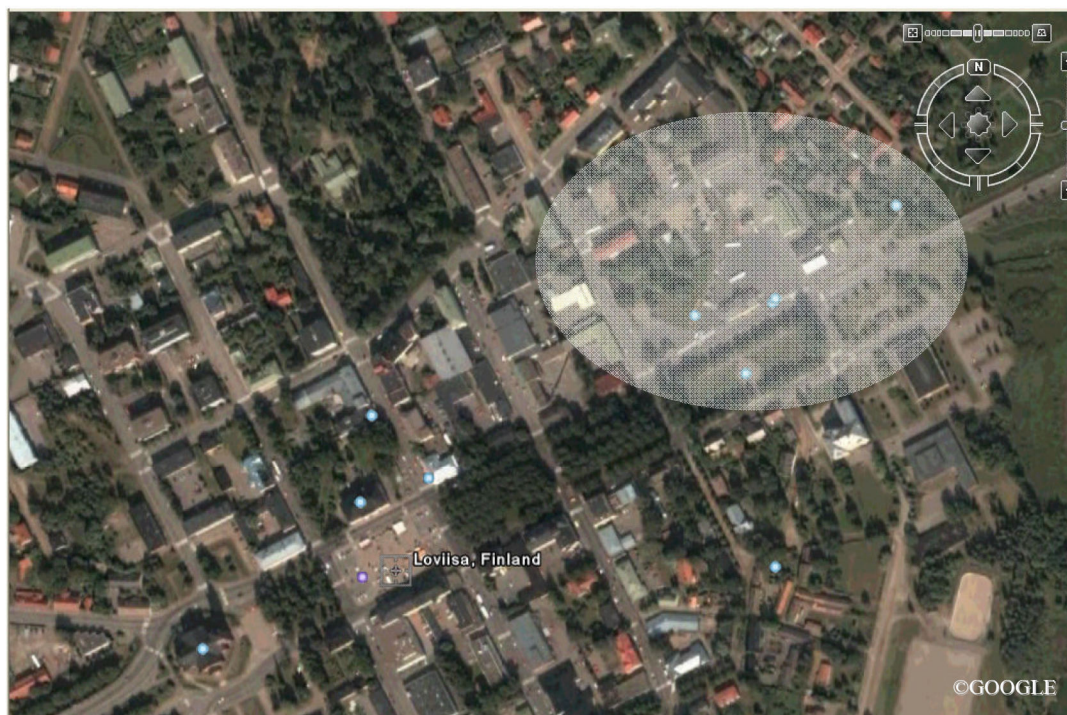
ASEMAKAAVAN MUUTOS
ÄNDRING AV DETALJPLAN



1. Linja-autoasema / Busstationen, 2. Vanha sähkölaitos / Gamla elverket, 3. Kasarmi Lilja / Kasernen Lilja, 4. Pieni kivitalo / Lilla stenhuset, 5. Ortodoksinen kellotapuli / Ortodoxa klockstapel, 6. Palokunnantalo / Brandkårshuset

*Suojeltavat rakennukset / Skyddade byggnader
(Rakennusinventointi, Jokinen 2007)*

**Loviisan keskustan kortteleiden 203-204 ja 219 – 221
asemakaavamuutos
- liikennesuunnitelma**



21.11.2007

1. LÄHTÖKOHDAT



Kuva 1: Keskusta-alueen yleiskartta ja muutokset katuverkossa

Suunnittelualue sijoittuu Mannerheiminkadun luoteispuolelle, linja-autoaseman kortteliin. Aluetta rajaavat muut kadut ovat Degerbynkatu, Öhmaninkatu ja Stolpenkatu.

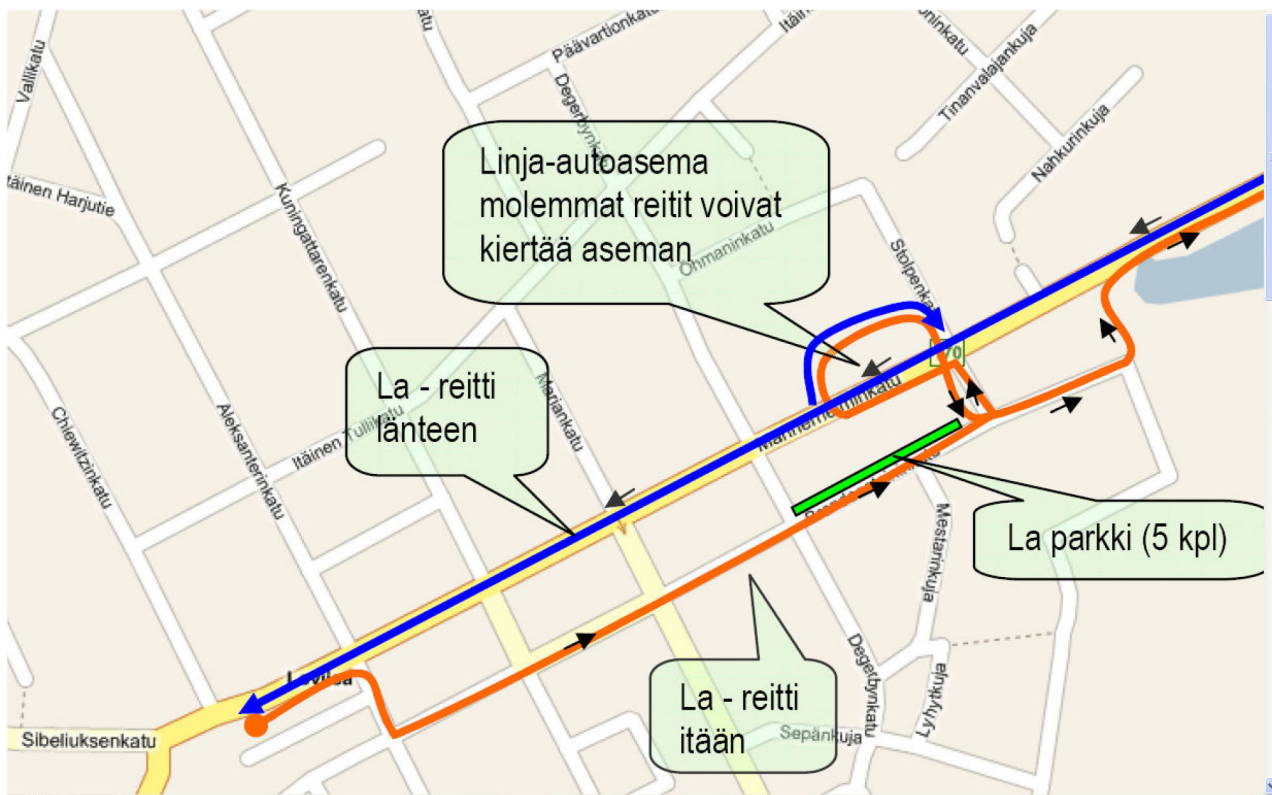
Suunnittelun kuluessa on tarkasteltu:

- uudisrakentamisen pysäköintijärjestelyjä
- linja-autoaseman liikennejärjestelyjä
- taksiaseman liikennejärjestelyjä
- Mannerheiminkadun yksisuuntaistamista ja
- kiertoliittymän sijoittumista Mannerheimin kadulle

2. TARKASTELUT

2.1. Linja-autoaseman liikennejärjestelyt

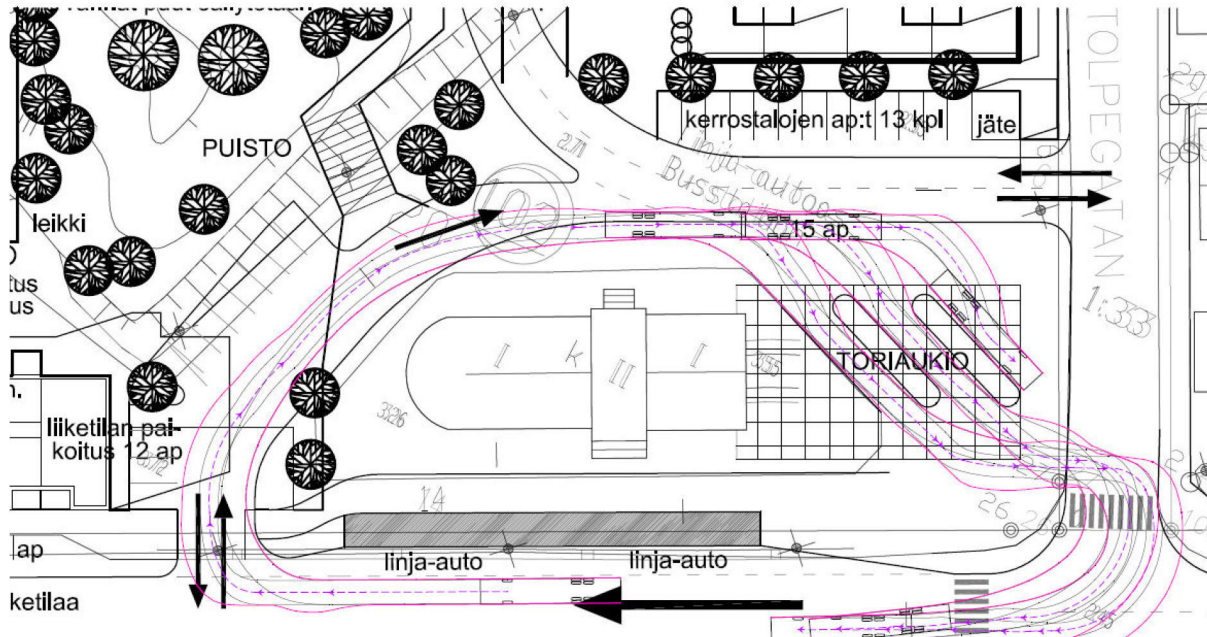
Linja-autoaseman kannalta merkittävin katuyhteys on Mannerheiminkatu, joka jatkossa muutetaan yksisuuntaiseksi puistokaduksi. Mannerheiminkadun liikenne suuntautuu länteen ja Brandensteininkadun liikenne länteen. Linja-autoaseman pihalle ajetaan Mannerheiminkadulta ja poistutaan Stolpenkadun kautta. Linja-autoaseman pihajärjestelyiden johdosta linja-autojen pysäköinti joudutaan siirtämään muualle, mahdollisena sijoituspaikkana on Brandensteininkadun puistonpuoleinen reuna.



Kuva 2: Joukkoliikennereitit keskustan alueella

Linja-autoaseman pihalle suunnitelmassa on osoitettu kolme laituripaikkaa. Lisäksi linja-autoaseman edustalle, Mannerheiminkadun varteen, on sijoitettu kaksi pysäkkiä.

Saattoliikennettä varten aseman pohjoisreunalle on osoitettu 10 autopaikkaa. Tarvittaessa tontin luoteisosassa olevaa vallia vasten voidaan osoittaa 8 autopaikkaa. Näiden käyttöönotolla ei ole vaikutusta olemassa olevaan valliin. Pysäköintipaikoille ajo on mahdollista joko Mannerheiminkadulta tai Stolpenkadulta.

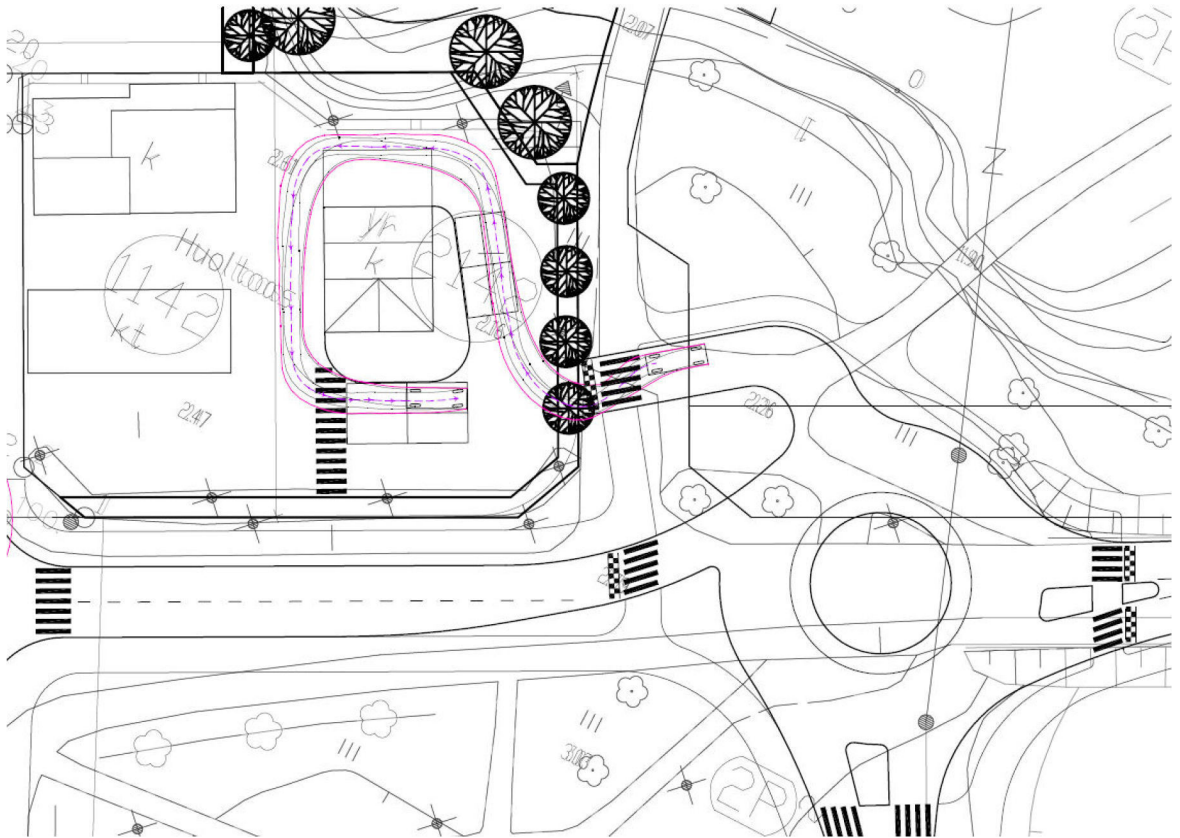


Kuva 3: Linja-autoaseman pihajärjestelyt ja ajourat.



Kuva 4: Linja-autoaseman piha nykytilassa

Taksikeskus sijoittuu linja-autoaseman itäpuolelle Mannerheimintien varteen. Taksikeskukseen on katuyhteys uuden Mannerheiminkadun kiertoliittymän kautta. Taksikeskus voi toimia itsenäisesti ilan olemassa olevan huoltoaseman läpiajona.

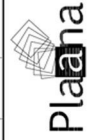
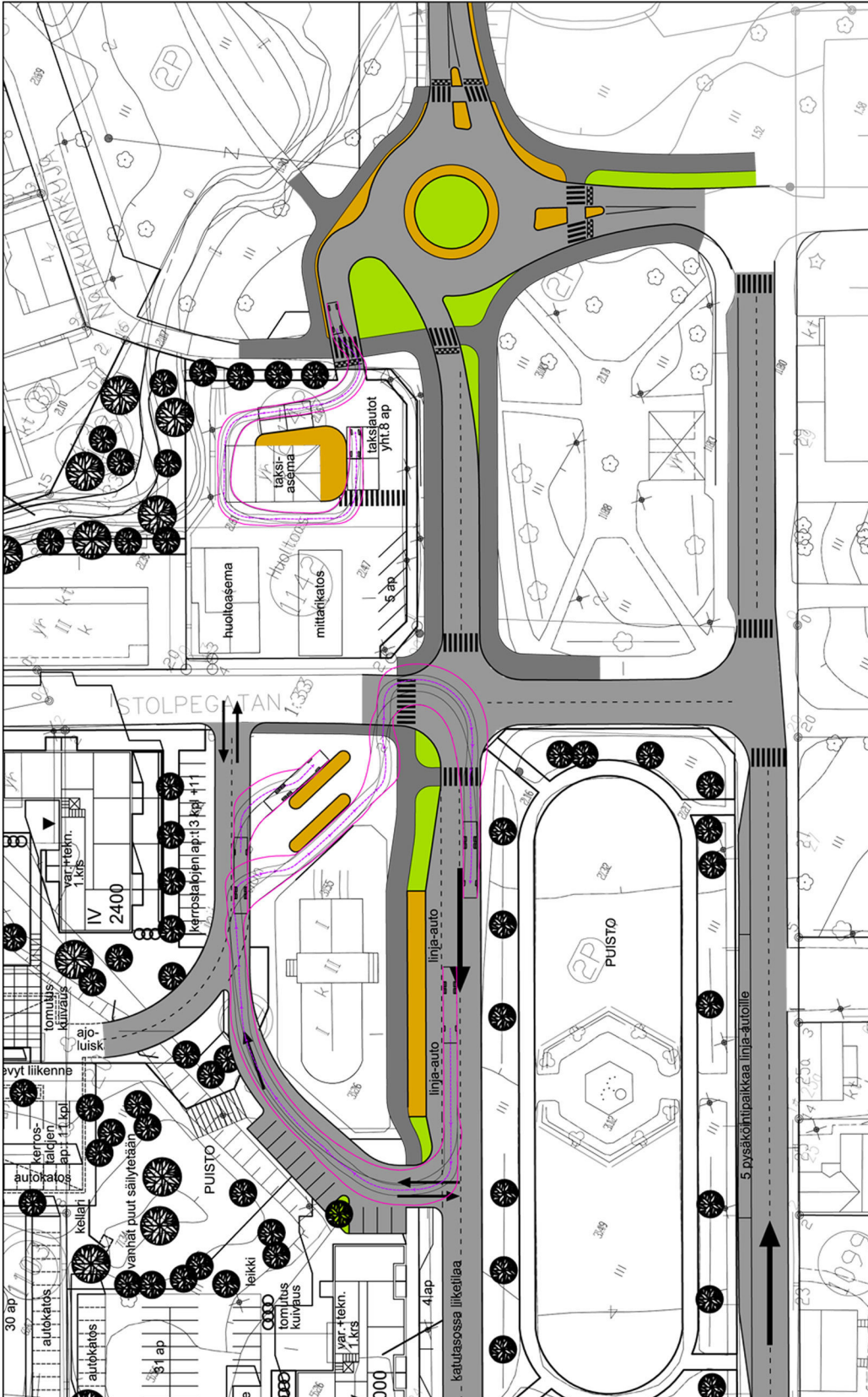


Kuva 5: Taksiaseman liikennejärjestelyt



LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS
ÄNDRING AV DETALJPLAN

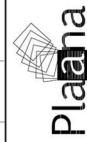


Loviisan keskustan korttelien 203-204 ja 219-221 asemakaavamuutos
-liikennesuunnitelma Ve1

21.11.2007 JHa / HAS

LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS
ÄNDRING AV DETALJPLAN



Loviisan keskustan korttelien 203-204 ja 219-221 asemakaavamuutos
-liikennesuunnitelma Ve2

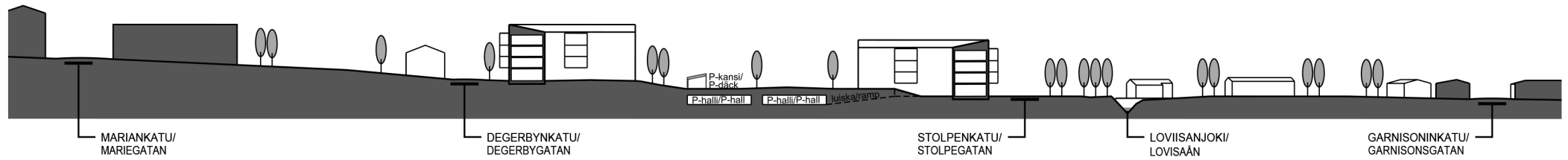
23.11.2007 JHa / HAS

LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

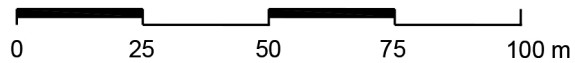
ASEMAKAAVAN MUUTOS
ÄNDRING AV DETALJPLAN

Loviisa - Rantabulevardi
3.10.2007 - Sito Oy





LEIKKAUS / GENOMSKÄRNING A-A

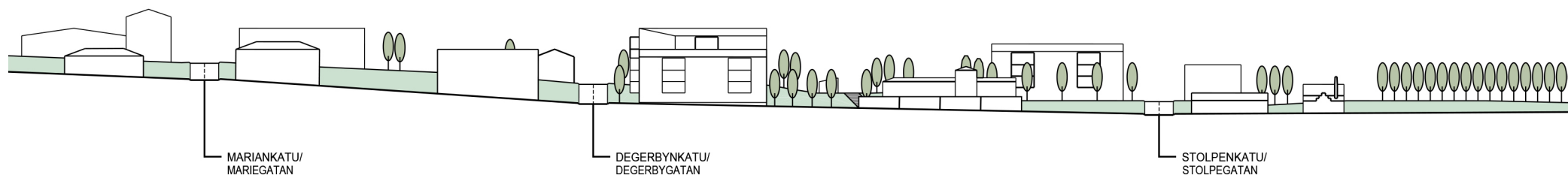


LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD

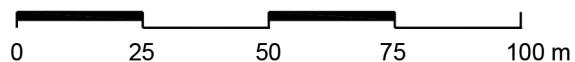
KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL
ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 203, 204 JA 219-221 /
ÄNDRING AV DETALJPLAN I KVARTEREN 203, 204 OCH 219-221

LEIKKAUS / GENOMSKÄRNING 1:1500

24.9.2008



KATUJULKISIVU MANNERHEIMINKADULLE / GATUFASAD MOT MANNERHEIMGATAN



LOVIISAN KAUPUNKI / LOVISA STAD

KESKUSTA, 2. KAUPUNGINOSA / CENTRUM, 2. STADSDEL

ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELEISSA 203, 204 JA 219-221 /

ÄNDRING AV DETALJPLAN I KVARTEREN 203, 204 OCH 219-221

KATUJULKISIVU, MANNERHEIMINKATU / GATUFASAD, MANNERHEIMGATAN 1:1500

24.9.2008

Yhteenveto viranomaislausunnoista ja niiden vaikutuksesta kaavoitukseen

Asemakaavan luonnosvaihtoehdot L1 ja L2 olivat nähtävillä 8.10.–6.11.2008. Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheesta pyydettiin kommentit tai alustavat lausunnot viranomaisilta 6.11.2008 mennessä. Viranomaislausunnot saatiin *Uudenmaan ympäristökeskukselta, Itä-Uudenmaan liitolta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Loviisan seudun ympäristöterveydenhuollolta, Loviisan Puhelin Oy:ltä, Itä-Uudenmaan maakuntamuseolta (Porvoon museo), Museovirastolta, Koulutuslautakunnalta sekä Rakennus- ja ympäristölautakunnalta.*

Lyhennelmät asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen lausunnoista ja vastineet lausuntoihin

1. Uudenmaan ympäristökeskus, lausunto 14.11.2008:

”Alue liittyy keskeisesti Loviisan kaupunkikuvaan. Alueen liikennejärjestelyistä on tehty tarkempia selvityksiä, joihin kaavavaihtoehdot perustuvat. Myös alueen historiallinen rakennuskanta on selvitetty.

Ympäristökeskus pitää myönteisenä ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena keskustan tiivistämistä ja tehokkaampaa rakentamista. Vaihtoehdot on huolellisesti tutkittu näistä lähtökohdista käsin ja perustuvat asuntorakentamisen osalta IV-kerroksiseen rakentamiseen.

Ympäristökeskus pitää tärkeänä, että Porvoon museon esittämä II-kerroksinen tiivis vaihtoehto tutkitaan ja selvitetään, koska se on kaupunkikuvallisesti perusteltu. Lisäksi Ympäristökeskus esittää tutkittavaksi vaihtoehtoa, jossa Mannerheiminkadun varren rakentaminen olisi II-kerroksista ja muilta osin korkeampaa. Tällöin Loviisan historiallinen kaupunkikuva jatkuisi Mannerheiminkadun varrella. Näissäkin vaihtoehdoissa tavoitteena tulisi olla korkea tehokkuusluku.

Ympäristökeskus puoltaa alueen kehittämistä ja kaavan tarkistamista.”

2. Itä-Uudenmaan liitto, lausunto 17.11.2008:

”Itä-Uudenmaan liitto toteaa, että asemakaavamuutoksen luonnos tukee hyvin Loviisan keskustan kehittämistä asuin- ja työpaikka-alueena. Alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja edistää tiiviin yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Uudet rakennukset tulee sovittaa osaksi maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, esimerkiksi materiaalien osalta. Kaavaluonnos on voimassa olevien seutukaavojen ja maakuntakaavan mukainen ja edistää 12.11.2007 hyväksytyä kokonaismaakuntakaavan toteuttamista.

Itä-Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.”

3. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, lausunto 21.10.2008:

”Ehdotettu asemakaava on mahdollinen AK-2 –korttelin osalta, mutta asettaa jatkosuunnittelulle haasteita toimivan pelastusreitien järjestämiselle. Esimerkiksi piha-alueelle johtavien ajoyhteyksien ja tontin sisäisten kulkureittien kääntösäteet sekä maanalainen paikoitushalli (kansirakenteen kantavuus) ovat käyttösuunnitelmasta

esille nousevia ongelmakohtia. Pelastuslaitos esittää lisättäväksi kaavan erityismääräyksiin: *Tontin rakentamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä ... pihasuunnitelma, josta ilmenevät istutukset, pihamateriaalit, leikki- ja oleskelualueena käytettävät alueen osat, pysäköintiin käytettävät alueen osat, pelastustiejärjestelyt sekä kiinteistöjätepisteen sijoituspaikka.*

Asemakaava edellyttää rakennettavaksi yhteisen maanalaisen pysäköintihallin. Ylimääräisten renkaiden säilyttäminen autohalleissa on kielletty merkittävän palokuorman ja savunmuodostuksen takia. Koska erillinen palotekninen rengasvarasto on myös osa asumisviihtyvyyttä, Pelastuslaitos esittää, että asemakaavan erityismääräyksiin lisätään: AK-2 –korttelialueelle saadaan rakentaa erillisiä paloteknisiä rengasvarastoja merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavan tulee mahdollistaa maanalaisista tiloista maanpinnalle johtavien uloskäytävä-, sammutusreitti- ja savunpoistokuilujen sijoittaminen siten, että suunnittelussa ja rakentamisessa saavutetaan turvallisuuden kannalta paras mahdollinen ratkaisu. Pelastuslaitos esittää erityismääräyksiin lisättäväksi: Maanalaisesta paikoitushallista saa sijoittaa maanpinnalle tarpeelliset uloskäytävä-, sammutusreitti- ja savunpoistokuilut.

Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa esitettyihin asemakaavaluonnoksiin.”

4. **Loviisan seudun ympäristöterveydenhuolto**, lausunto 18.11.2008 § 71:

”Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta.”

5. **Loviisan Puhelin Oy (FINNET)**, lausunto 5.11.2008:

”Loviisan Puhelin Oy:llä ei ole huomautettavaa esitettyjen asemakaavaluonnosten suhteen.

Haluamme tässä yhteydessä antaa tiedon alueella sijaitsevista telekaapeleista sekä telekaapeliputkituksista. Alueella sijaitsee liitekartan mukaisesti Loviisan Puhelin Oy:n telekaapeleita sekä teleputkia. Mikäli kaapelointia joudutaan siirtämään tai suojaamaan tulevan rakentamisen takia, työn aiheuttaja joutuu maksamaan siitä syntyvät kustannukset.”

6. **Itä-Uudenmaan maankuntamuseo (Porvoon museo)**, lausunto 4.11.2008:

”Suunnittelualue on osa Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi esittämää Loviisan Esplanadin aluetta. Suunnittelualue on lisäksi osa Loviisan vanhaa linnoitusaluetta, jonka Museovirasto on kokonaisuudessaan määritellyt historiallisen ajan muinaisjäännösalueeksi. Suojeltaviksi esitettyjen rakennusten kaavamerkinnoistä ja –määräyksistä ei ole huomautettavaa.

Kaavaluonnoksessa esitetyt nelikerroksiset pistetalomaiset asuinkerrostalot ovat mitoitukseltaan ja sijoitukseltaan vieraat matalaan ja tiiviiseen rakentamiseen perustuvaan kaupunkikuvaan. Tulisi tutkia, voisiko samansuuntaisen rakennusoikeuden toteuttaa matalampana, mutta tiiviimpänä rakentamisena. Rakennusten kaupunkikuvallisen sijoittelun osalta tulisi noudattaa varhaisemman kaupunkirakenteen mallia. Tiivis ja matalahko katutilaa rajaava suurpihakorttelimainen uudisrakentaminen vehreine piha-alueineen on ominaista Loviisan historiallisen kaupunkikeskustan rakentumiselle ja kaupunkikuvalle. Rakennusten korkeuden lähtökohdaksi tulisi ottaa raatihuoneen toria ympäröivien historiallisten kivirakennusten korkeus. Esitetyllä tavalla uusi rakentaminen jatkaisi Loviisan arvokkaan historiallisen keskustan rakentumisen historiaa.

Rakennusten rakennusmateriaaleista ei ole mainintaa. Erityismääräyksissä esitetyt ohjeet ovat liian yleispiirteiset. Lopulliseen kaavaan tulisi liittää yksityiskohtaiset rakentamistapaohjeet, joissa määriteltäisiin mm. rakennusten korkeus, katon muoto ja materiaali, julkisivumateriaalit, värytys jne. Julkisivujen tulisi olla rapattuja.

Asemakaava on ristiriidassa voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kanssa.

Kaava-alueen mahdollisista arkeologisista intresseistä, inventointitarpeesta ja suojelutavoitteista tulee pyytää lausunnot Museovirastosta.”

7. **Museovirasto**, lausunto 12.11.2008:

”Kaavaselostuksessa on tuotu esiin alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä arvo ja korttelissa 203 sijaitseva Loviisan linnoitushistoriaan liittyvä muinaisjäännös, joka on asianmukaisesti varustettu sm-1 –merkinnällä.

Museovirastolla ei ole esitettyihin luonnoksiin muinaisjäännösten osalta huomauttamista.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon antaa Porvoon museo.”

8. **Koulutuslautakunta**, lausunto 5.11.2008 § 36:

”Kaavamuutoksessa tulisi huomioida henkilöautoliikenteen ja linja-autoliikenteen aiheuttamat ajot ja linja-autoparkki siten, että lähellä sijaitsevien (Brandensteininkatu) *Lovisanejdens högstadiumin* ja *Lovisa Gymnasiumin* oppilaiden liikenneturvallisuus jatkossakin on turvattu.

Muilta osin ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.”

9. **Rakennus- ja ympäristölautakunta**, lausunto 4.11.2008 §71:

”Rakennus- ja ympäristölautakunta katsoo, että luonnos L2 on vaihtoehdoista parempi taksiaseman sijoittamisen suhteen. Liikenneympyrän liikennejärjestelyt ovat tässä vaihtoehdossa selkeämmät ja viereinen puistoalue säilyy eheämpänä kuin myös Kurkipuistosta joelle kulkeva viherkäytävä.

Korttelin 203 autopaikka-alueen kohdalla on ollut kaupungin puisto-osaston kasvihuoneita ja sitä ennen paikalla on toiminut kauppapuutarha. Kauppapuutarhan ajoilta on mahdollista, että maaperään on joutunut haitta-aineita (torjunta-aineista peräisin olevia kemiallisia yhdisteitä). Maaperää ei siltä osin ole kuitenkaan tutkittu. Kaavaa laadittaessa on tämä seikka otettava huomioon.”

Yhteenveto mielipiteistä ja niiden vaikutuksesta kaavoitukseen

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana jätettiin 14 kirjallista mielipidettä. Suullisesti ja kirjallisesti esitetyt asiat on tarkasteltu yksittäin ja mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavaehdotuksessa. Luonnosvaiheen kaavakartat ovat kaavaselostuksen liitteenä. (Liitteet 15 ja 17)

Lyhennelmät asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aikana esitetyistä mielipiteistä ja vastineet esitettyihin mielipiteisiin:

1. mielipiteen tekijä: **Oy Shell Ab**

Mielipiteen lyhennelmä: *Mikä on todennäköinen taksiaseman sijoituspaikka? Jos asema tulee Shellin tontille, millä järjestelyillä taksiasema tulee tontille ja miten taksien pysäköinti on ajateltu järjestettäväksi?*

2. mielipiteen tekijä: **Oy Lovisa Taxi Ab**

Mielipiteen lyhennelmä: a. *Taksiasemalla on oltava autopaikkoja vähintään 20:lle autolle.
Autopaikkojen on oltava kooltaan tarpeeksi suuret ovien avaamiseen ja tavaroiden lastaamiseen autoihin. Taksiaseman on oltava linja-autoaseman välittömässä läheisyydessä.*
b. *Pääkadun kulkeminen kolmen koulun ohi on liikenneturvallisuuden kannalta vaarallista.*

3. mielipiteen tekijä: **Oy 4-Leaved Clover Ab, Stemon Oy Ab**

Mielipiteen lyhennelmä: a. *Huoltoasematontin tulee käsittää koko luonnosvaihtoehdossa L2 esitetty tontti 204/7. Autopesu, autovuokraus, polttonesterekat ja luonnosvaihtoehdossa L1 esitetty taksiasema eivät sovi samalle tontille. Toiveena on, että taksiasematoiminta sijoittuisi linja-autoaseman kortteliin.*
b. *Punatiilirakennus on jatkossakin varattu nykyiselle varasto-konttori-pesuhallitoiminnalle.*
c. *Huoltoaseman tontilla on tarve ajoyhteyteen myös tontin itäpuolelta, esimerkiksi polttonestetoimitusten vuoksi.*

4. mielipiteen tekijä: **Loviisanseudun terveydenhuollon kuntayhtymä / Samkommunen för hälsövärdens i Lovisanejden**

Mielipiteen lyhennelmä: *Esitettävät mielipiteet perustuvat kuntayhtymän hallituksen päätökseen (22.10.2008, 49 §):*

- a. *Tyytyväisyys: Pääterveysaseman tontin rakennusoikeus laajenee. Onko tässä millään lailla otettu huomioon Loviisan kaupunginhallituksen lupausta lisärakennusoikeudesta (3.6.2002 199 §)?*
- b. *Tyytyväisyys: Huoltotiemahdollisuuden järjestäminen joenpuoleisella alueella. Tämä parantaa liikenneturvallisuutta, koska peruuttavia autoja ei olisi.*
- c. *Tyytymättömyys: Kortteleihin osoitettujen autopaikkojen määrä on liian pieni tarpeeseen verrattuna. Terveyskeskuksen asiakkaiden, sosiaalikeskuksen ja työkeskuksen asiakkaiden, henkilökunnan, linja-autolla muualle jatkavien ja asukkaiden autojen autopaikkatarve on tällä hetkellä 100-120 autopaikkaa. Alueen uusille rakentajille on asetettava velvoite rakentaa niille kuuluvat autopaikat. Autopaikkojen määrä 18 kpl LPA-alueella 220/6 vaikuttaa liian suurelta tilaan nähden. Tämän alueen kautta kulkee myös pelastustie Itäiseltä Tullikadulta.*
- d. *Ehdotetaan harkittavaksi: Korttelin läpi kulkevalle kevyen liikenteen väylälle mietitään vaihtoehtoinen reitti. Reitti voisi mennä suorana Öhmaninkadulta Itäiselle Tullikadulle sekä Öhmaninkadulta suoraan korttelin puoleenväliin, josta vinosti kohti Degerbynkadun ja Itäisen Tullikadun risteystä.*
- e. *Ehdotetaan harkittavaksi: Vinopysäköinti leveällä Itäisellä Tullikadulla, jolloin saadaan muutama autopaikka lisää.*
- f. *Huomautus: Nykyistä varavoimalaa ei ole otettu huomioon (Lupa varavoimalaitoksen sijoittamiseen: Loviisan kaupunginhallitus 6.7.1998, 272 §). Sijainti ns. puistomuuntamon pohjoispuolella tulisi merkitä kaavaan. Varavoimalan siirto olisi hyvin kallista.*
- g. *Huomautus: Degerbynkatu 21 voisi saada merkinnän Y. Rakennuksessa toimii nyt ympäristöterveydenhuolto eläinlääkäriin vastaanotto mukaan lukien. Jatkossa, kun nykyinen toiminta siirtyy Porvooseen, osa uuden Loviisan kaupungin hallinnosta tulee ilmeisesti toimimaan siinä eläinlääkäriin vastaanoton lisäksi.*

5. mielipiteen tekijä:

Kiinteistö Oy Loviisan Kassatalo / Fastighets Ab Kassagården i Lovisa

Mielipiteen lyhennelmä:

- a. *Rakennusoikeus AL 204 tontti 8 kiinteistöllä on voimassa olevan asemakaavan mukaan 0,8 eli noin 930 k-m² (luonnoksessa 700 k-m²). Tontille pitää vahvistaa vähintään sama rakennusoikeus kuin suunnitteilla oleville tonteille, myös samat kerrosluvut.*
- b. *Autopaikkoja on nyt käytössä 6 kpl (luonnoksessa ainoastaan 3 kpl). Kiinteistön käyttökelpoisuuden takaamiseksi voimassa olevat autopaikat on säilytettävä.*
- c. *Kaavaluonnoksen mukainen rakennusmassojen sijoittelu vaikuttaa kielteisesti tontin 204/8*

asumisviihtyvyyteen ja osakehuoneistojen arvoon. Uudet rakennukset tulisivat varjostamaan jo rakennettua tonttia 204/8 ja näköalat huonontuisivat olennaisesti. Näin ei kävisi, mikäli korttelin 203 tonttien 12 ja 14 käyttötarkoitukset vaihdettaisiin keskenään eli korttelialue AK-2 tulisi olemaan LPA-aluetta. Lisäksi tontilla 204/8 jo oleva 2-kerroksinen talo on tyyliltään erilainen, kuin mitä vastapäiselle tontille kaavailtu talo. Toteamme myös, että siirtämällä tontin 12 rakennusmassan Öhmaninkadun varteen päästäisiin eheämpään kaupunkikuvaan ja suunnitteluun, kun siinä sijaitisi kaupunkimaisesti kerrostalot siistissä rivissä. Näin myös linja-autoaseman ympäristö säilyisi avarana ja suojeltu linja-autoasemarakennus pääsisi oikeuksiinsa ja soveltuisi paremmin ympäristöönsä.

- d. *Eriyistä huomiota tulisi antaa alueen suunnittelulle maapohjan osalta. Rakennusaikainen paaluttaminen sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet ja maapohjaan kohdistuvat suuret muutokset saattavat aiheuttaa rakenteellisia haittoja jo rakennetulle kiinteistölle, johtuen mm. Loviisanjoen läheisyydestä.*
- e. *Rakennusaikana myös liikehuoneistojen asiakkaiden pääsy asioimisilleen huonontuu ja täten vaikeuttaa tontin 204/8 päivittäistä toimintaa.*
- f. *Toivoisimme yleistä ja julkista keskustelua näinkin massiivisesta kaavamuutoksesta joka vaikuttaisi Loviisan kaikkein vanhimpaan osaan, Garnisoonin alueeseen, linnakepuistoon, linja-autoasemaan ja useimpiin suojelukohteisiin aivan alueen rajoilla.*

6. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä: *Brandensteininkadun autoliikennettä tulisi siirtää Mannerheiminkadulle, niin että Mannerheiminkatu olisi kaksisuuntainen. Kaavan kohdalla Brandensteininkatu voisi olla kävelykatu. Brandensteininkatu: Kurkipuiston kohdalta jalkakäytävä kauemmas talon seinästä. Linja-autopysäkin paikka: voisiko olla koulun luona?*

7. mielipiteen tekijä: **Loviisan Kulttuuri- ja Ympäristöliike**

Mielipiteen lyhennelmä: *Esitetyistä vaihtoehdoista L1 on parempi jatkotyön pohjaksi. Mannerheiminkadun ja Degerbynkadun kulmaukseen suunniteltu kerrostalo tulisi hallituksen mielestä kuitenkin sijoittaa sisemmälle kortteliin sen sijaan, että se tulisi aivan Mannerheiminkadun viereen. Tällöin linja-autoaseman alue ei jää liiaksi puristuksiin ja piiloon. Samalla poliisitalo jää myös näkyviin paremmin. Lisäksi linja-autoaseman alueelle tulee*

jäädä riittävästi paikoitustilaa matkustajille, jotka tulevat omilla autoillaan ja jatkavat linja-autolla.

Hallituksen mielestä suunniteltu kaavamuutos edellyttää myös Mannerheiminkadun liikennejärjestelyjen uudistamista kaavaluonnoksissa esitetyllä tavalla.

8. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä:

- a. *Kaavaluonnoksissa on ajateltu kaiken itään menevän liikenteen kulkevan Brandensteininkatua pitkin ja länteen suuntautuvan liikenteen Mannerheiminkatua pitkin. Tämä aiheuttaisi erittäin suuren liikenteen lisäyksen Brandensteininkadulle ja asumisviihtyvyyden selkeän heikkenemisen. Myös liikenneturvallisuus vaarannettaisiin. Lisäksi on huomioitava, että katu on sangen kapea eikä nyky muodossaan sovellu näin suurten liikennemäärien lisäämiselle aiheuttamatta ongelmia katuosuuden varrella asuville sekä koululaisille. Kiertoliittymällä ei poisteta turhaa huviajelua Brandensteininkadulta. Vaarana on, että liikennemäärät kasvavat suhteettoman suureksi näin pienellä alueella. Mannerheiminkatu on Loviisan pääkatu ja ratkaisussa tulisi liikenne jatkossakin ohjata pääsääntöisesti tätä katua pitkin, muut ratkaisut eivät ole liikenneturvallisuuden ja asumisviihtyvyyden kannalta kestäviä.*
- b. *Brandensteininkadulle (Kurkipuiston eteläreuna) osoitetut linja-autojen pysähtymis-/parkkipaikat eivät sovellu katuosuudelle johtuen kadun kapeudesta sillä autoista joutuisi poistumaan suoraan katuosuudelle jossa on liikennettä.*

9. mielipide:

Mielipiteiden lyhennelmä: a. *Mielestäni keskustan läpi kulkeva liikenne tulee säilyttää vain*

Mannerheiminkadulla, eikä levittää liikennettä muualle. Tämä rauhoittaa sekä luo turvallisemman keskustan. Alueen eteläosassa sijaitsevan Brandensteininkadun jalkakäytävä on erittäin kapea, joten jalkakäytävällä joudutaan kulkemaan jonossa tai osittain ajoradan puolella. Esitän että ko. jalkakäytävä levennetään reilusti turvallisuuden ja käyttömukavuuden lisäämiseksi. Mielestäni turvallisen, elävän ja ihmisystävällisen keskustan hengessä Brandensteininkatua voisi kehittää jopa kävelykaduksi tai kävelypainotteiseksi kaduksi. Tällöin jalan tapahtuva liikkuminen keskustassa asioimiseen sekä koulujen ja

urheilutalon välillä kulkeminen olisi erittäin turvallista. Myös keskustan viihtyvyys lisääntyisi merkittävästi. Kurkkipuiston eteläreunalle Brandensteininkadun varteen suunniteltu linja-autojen pysähtymispaikka/parkkipaikka tulisi tarkastella uudelleen, mikäli katu muutetaan yksisuuntaiseksi. Tällöin linja-autosta joutuisi poistumaan suoraan ajoradalle.

- b. Taksiaseman sijoittaminen huoltoaseman lähelle on hyvä ajatus. Tontilla nyt oleva tiilirakennus tulisi kunnostaa esim. taksiasemaksi. Järjestely myös jättäisi kauniille linja-autoasemarakennukselle enemmän tilaa ja selkeyttäisi aseman seutua.

10. mielipide:

Mielipiteen lyhennelmä:

- a. Terveyskeskuksen ja linja-autoaseman alueen asemakaavamuutoksen tavoitteet, tarkoitus ja merkitys ovat muuttuneet niin oleellisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (TL 17.10.2006 § 76) nähtävillä olon jälkeen, että on laadittava uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jotta osalliset voivat MRL:n tarkoittamalla tavalla osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.
- b. MRL:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimuksella ei voida syrjäyttää lain mukaista kaavoitusmenettelyä. Loviisan kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välinen aiesopimus on ollut ohjeena asemakaavan laadinnassa ja myös määrännyt asemakaavan sisällön, jotka ovat lainvastaisia menettelyjä.
- c. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston (13.6.2001) hyväksymä Keskustan ja alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa ko. alue on osoitettu pääasiassa palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Nyt alue on osoitettu pääasiassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Muutos on merkittävä ja voimassa olevan osayleiskaavan vastainen, koska se muuttaa täysin keskusta-alueen käyttötarkoituksen ja samalla menetetään mahdollisuus alueen käyttöön palvelutarkoituksessa. Alueen kaavoituksessa ei ole otettu riittävästi huomioon ko. suunnittelualueen kokonaisnäkemystä koko Loviisan alueen palvelurakenteiden kehittämisen painopisteistä ja tarpeista. Loviisassa ei ole osoittaa terveyskeskuksen ja linja-autoaseman alueen tilalle vastaavaa sekä helposti saavutettavaa, keskeisesti sijaitsevaa ja hyvien liikenneyhteyksien (linja-

- autoaseman ja taksiaseman vieressä) varrella olevaa palvelurakennusten korttelialuetta. Siten nykyinen terveyskeskuksen ja linja-autoaseman alue on varattava palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Kaavoitus tulee toteuttaa voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti ja siten palvelurakennusten korttelialueena.
- d. Suuret rakennusoikeudet ja talojen korkeudet (IV-kerrosta) muuttavat täysin keskustan kaupunkikuvan ja eivät sovellu vanhaan, osittain jopa historialliseen, rakennettuun ympäristöön.
- e. Asemakaavan vaikutusten arviointi on tehty puutteellisesti, koska sen vaikutukset ulottuvat kaava-alueen ulkopuolelle (esim. vaikutukset koko uuden Loviisan palvelurakenteisiin ja liikennejärjestelyjen vaikutukset lähialueiden liikenteeseen). Kaava ei perustu riittäviin tutkimuksiin sekä selvityksiin ja kaavan vaikutuksia ei ole selvitetty MRL:ssä tarkoitetulla tavalla.

11. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä:

- a. Suunnittelualueetta on muutettu ja myöhemmin kytketty Loviisan kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välisellä aiesopimuksella (KH 5.3.2007 § 79) osaksi mittavaa kaupungin keskusta-alueetta koskevaa rakennushanketta (yhteensä n. 280 asuntoa ja 36.300 kem², josta linja-autoaseman korttelialueen osuus on n. 110 asuntoa ja 8.000 kem²). Asemakaavamuutoksen tavoitteet, tarkoitus ja merkitys ovat muuttuneet niin oleellisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (TL 17.10.2006 § 76) nähtävillä olon jälkeen, että on laadittava uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jotta osalliset voivat MRL:n tarkoittamalla tavalla osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.
- b. MRL:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai –ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä. Asemakaavakartta ja aiesopimuksen liite 2 vastaavat lähes identtisesti toisiaan. Maankäyttösopimuksella ei voida syrjäyttää lain mukaista kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta. Aiesopimuksen (maankäyttösopimuksen) hyväksymistä koskeva

- päätös (KH 5.3.2007 § 79) on tehty ennen kuin kaavaluonnos tai –ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.
- c. Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston (13.6.2001) hyväksymä Keskustan ja alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa ko. alue on osoitettu pääasiassa palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Nyt alue on osoitettu pääasiassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Muutos on merkittävä ja voimassa olevan osayleiskaavan vastainen, koska se muuttaa täysin keskusta-alueen käyttötarkoituksen ja samalla menetetään mahdollisuus alueen käyttöön palvelutarkoituksessa. Vuonna 2010 tapahtuvan kuntaliitoksen jälkeen uuden Loviisan keskus vaatii uusien yleisten palvelujen nykyistä laajempaa ja parempaa tuottamista ja hallinnon tehokkaiden ja hyvin toimivien tilojen järjestämistä kaupungin keskustassa. Nykyisen Loviisan keskustassa tämä kaavamuutoksen kortteli on ainoa vapaa kaavoituksella uuden suurkunnan hallinnolle osoitettavissa oleva alue.
- d. Suuret rakennusoikeudet ja talojen korkeudet (IV-kerrosta) muuttavat täysin keskustan kaupunkikuvan ja eivät sovellu vanhaan rakennettuun ympäristöön.
- e. OAS:ssa ei ole tiedotettu tarkoituksesta tehdä maankäytösopimus YIT:n kanssa. Myöskään lainmukaista tiedotusvelvoitetta maankäytösopimuksesta ei ole täytetty kaavan laatimisen yhteydessä, mm. tekniselle lautakunnalle ei ole tiedotettu kaavoitukseen liittyvästä mahdollisesta maankäytösopimuksesta eikä ole selvitetty sen merkitystä ja huomioon ottamista kaavoitusprosessissa, vaikka lautakunta on Loviisan kaavoitusviranomainen.
- f. Kaavan vaikutukset ovat kaava-aluetta merkittävästi laajemmat. Kaavan vaikutuksista ei ole kattavia, riittäviä ja ajantasaisia selvityksiä, arvioita ja tietoja käytettävissä, koska mm. OAS ei ole sisällön ja vaikutusten arvioinnin osalta ajan tasalla (täydennetty 2.4.2007).
- g. Merkittäviä virheitä ja puutteita esityksessä ovat mm.:
- Julkisten palvelujen jatkorakentamisen vaikeuttaminen keskustan alueelle esitetyn ylimitoitettun ja tiiviin AK-rakentamisen seurauksena.
 - Liikenneturvallisuuden heikkeneminen, kun aluetta tiivistetään kohtuuttomasti rakennusoikeuden suuren määrän varmistamiseksi, jolloin alueella olevien koulujen lapset joutuvat kohtuuttoman liikenneonnettomuusriskin kohteeksi.
 - Suunnittelussa ei ole otettu huomioon rakennettun ja monella tavalla historiaan sidotun ympäristön toteutustapaa ja uuden ympäristöön soveltumattomien suurimassaisten kerrostalojen vaikutusta näkymään sekä asumisen ja elinympäristön toimivuuteen.

- *Autojen paikoitustarvetta ei ole selvitetty eikä osoitettu toteutettavaksi tosiasioiden perusteella. Terveyskeskuksen henkilökunnan ja siellä asioivien paikoitustarve 25 paikkaa ei ole riittävä ja tietoon perustuva lukumäärä. Myös linja-autoaseman paikoitustarvetta ei ole huomioitu julkisen toivotun kasvavan kehityksen eikä nykyisten tarpeiden kannalta.*
- *Taksiaseman toimintaa on hankaloitettu, eikä sen mitoitus tilojen eikä alueen osalta vastaa tarvetta.*
- *Esitetyt kustannukset ovat epärealistisen alhaisia ja vain osittain käsiteltyjä, mm. liikennejärjestelyt jotka vaikuttavat merkittävästi suunnittelualuetta laajemmalle alueelle. Myöskään suuren rakennusoikeuden, YIT:n aiesopimuksen kautta aiheutuvista kustannuksista kuten mahdollisesta laitospaikoituksen järjestämisestä ei esitetä taloudellisia laskelmia.*

12. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä: *Osallinen toivoo, että kiinteistö 434-2-20-1103 säilyy omakotitonttina tai vaihtoehtoisesti siitä tarjotaan erittäin hyvä hinta. Osallinen toivoo myös, että liikerakennusoikeus säilytetään tontilla.*

13. mielipiteen tekijä: **Loviisan taksi**

Mielipiteen lyhennelmä: *a. Töissä on nyt 17 taksia, joten osoitettu paikkamäärä (6 kpl) on liian vähäinen. Toive 7m x 3m suuruisesta alueesta taksin lastausta ja purkua varten
b. koulujen viereen siirtyvä liikenne koetaan todella vaaralliseksi*

14. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä: *a. Mannerheiminkadun ja Degerbynkadun risteyksessä asuinkerrostalo liian lähellä Mannerheiminkatua.
b. Nykyinen väljyys on ihana kaupunkitilan hengitystila.
c. Asuinkerrostalojen julkisivumateriaalit ja aukotukset on suunniteltava huolella, että ne sopeutuvat olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön.*

Sammandrag över myndighetsutlåtande och deras effekt på planläggningen

Detaljplanens utkastsalternativ L1 och L2 har varit till påseende den 8.10-6.11.2008. Kommentarer och preliminära utlåtande begärdes av myndigheterna senast den 6.11.2008. Myndighetsutlåtanden erhöles av *Nylands miljöcentral*, *Östra-Nylands förbund*, *Östra-Nylands räddningsverk*, *Lovisaregionens miljöhälsa*, *Lovisa Telefon Ab*, *Östra-Nylands landskapsmuseum (Borgå museum)*, *Museiverket*, *Utbildningsnämnden* samt *Byggnads- och miljönämnden*.

Sammandrag över utlåtanden samt gemälen i detaljplanändringens utkastsfas

1. **Nylands miljöcentral**, utlåtande den 14.11.2008:

"Området är centralt för Lovisas stadsbild. Noggrannare utredningar har gjorts angående de trafikarrangemang planalternativen grundar sig på. Även områdets historiska byggnadsbestånd har utretts.

Miljöcentralen uppfattar förtätningen av centrum och det effektivare byggandet som positivt och som förenligt med de nationella målsättningarna för områdesanvändningen. Alternativen har undersökts noggrant utifrån dessa utgångspunkter och grundar sig för bostadsbyggandets del på byggande i IV våningar.

Miljöcentralen ser som viktigt att det av Borgå museum föreslagna täta alternativet i II plan undersöks och utreds eftersom det är motiverat ur stadsbildens synvinkel. Därtill föreslår Miljöcentralen att ett alternativ undersöks där byggandet längs Mannerheimgatan skulle vara i II plan samt till övriga delar högre. Därvid skulle Lovisas historiska stadsbild fortlöpa längs Mannerheimgatan. Även i dessa alternativ borde målet vara ett högt effektivitetstal. Miljöcentralen förordar utvecklandet av området och en justering av planen".

2. **Östra-Nylands förbund**, utlåtande den 17.11.2008:

"Östra-Nylands förbund konstaterar att utkastet till detaljplanändring väl stöder utvecklandet av Lovisas centrum som ett område för boende och arbetsplatser. Området stöder sig på den befintliga stadsstrukturen och beförmedlar utvecklandet av en tät samhällsstruktur. Nya byggnader bör t.ex. i fråga om material anpassas till en del av den för landskapet värdefulla bebyggda kulturmiljön. Planutkastet är förenligt med de i kraft varande regionplanerna och landskapsplanen och främjar genomförandet av helhetslandskapsplanen som godkändes den 12.11.2007.

Östra-Nylands förbund har inget att anmärka på detaljplanutkastet".

3. **Östra-Nylands räddningsverk**, utlåtande den 21.10.2008:

"Den föreslagna detaljplanen är möjlig för AK-2-kvarterets del men ställer i den fortsatta planeringen utmaningar på arrangerandet av en fungerande räddningsväg. Exempelvis körförbindelserna till gårdsområden och svängradierna på tomtens interna färdstråk samt den underjordiska parkeringshallen (takkonstruktionens bärighet) framkommer som problempunkter. Räddningsverket föreslår följande tillägg till planens särbestämmelser: *Till bygglovsansökan för tomtens bebyggande bör vid behov utöver byggnadsritningarna läggas ... gårdsplan ur vilken framgår planteringar, gårdsmaterial, de delar av området som används för lek och vistelse, räddningsvägsarrangemang samt placeringen av fastighetens soppunkt.*

Detaljplanen förutsätter byggande av en gemensam underjordisk parkeringshall. Det är p.g.a. brandbelastning och rökutveckling förbjudet att förvara överflödiga däck i bilhallar. Eftersom

ett separat brandtekniskt förråd för däck också utgör en del av boendetrivseln föreslår räddningsverket att till detaljplanens särbestämmelser läggs: På AK-2-kvartersområdet får utöver den markerade byggrätten byggas separata brandtekniska däckförråd.

Detaljplanen bör tillåta placering av utgångs-, släckningsvägs- och rökventilationskanaler så att man i planering och byggande uppnår den ur säkerhetens synvinkel bästa möjliga lösningen. Räddningsverket föreslår att till särbestämmelserna läggs: Behövliga utgångs-, släckningsvägs- och rökventilationskanaler från den underjordiska parkeringshallen får placeras på markytan.

Räddningsverket har i övrigt inget att anmärka med anledning av de föreslagna detaljplanutkasterna”.

4. **Lovisa regionens miljöhälsovård**, utlåtande den 18.11.2008 § 71:

”Miljöhälsan har inget att anmärka med anledning av detaljplanändringen”.

5. **Lovisa Telefon Ab (FINNET)**, utlåtande den 5.11.2008:

”Lovisa Telefon Ab har inget att anmärka med anledning av de föreslagna detaljplanutkasterna. Vi vill i detta sammanhang informera om de telekablar samt telekabelrörläggningar som finns på området. På området finns i enlighet med bilagekartan Lovisa Telefon Ab:s telekablar och telerörledningar. Ifall det blir tvunget att flytta eller skydda kabelsträckningen på grund av framtida byggande blir den som föranleder byggandet tvungen att stå för de kostnader som uppkommer”.

6. **Östra-Nylands landskapsmuseum (Borgå museum)**, utlåtande den 4.11.2008:

”Planeringsområdet utgör en del av det område vid Esplanaden i Lovisa som Museiverket framställt som en nationellt värdefull kulturmiljö. Planeringsområdet utgör därtill en del av Lovisas gamla befästningsområde som Museiverket i sin helhet har fastställt som fornlämningsområde från den historiska tiden. Det finns inget att anmärka angående byggnadernas föreslagna planbeteckningar och -bestämmelser.

De i planutkastet föreslagna bostadsvåningshusen i fyra plan är till dimensionering och placering främmande i stadsbilden som grundar sig på lågt och tätt byggande. Det borde undersökas huruvida en liknande bygggrätt kunde verkställas som lägre men tätare byggande. Ifråga om byggnadernas placering i stadsbilden borde man följa modellen från den tidigare stadsstrukturen. Ett tätt och lågt nybyggande av storgårdskvarterstyp med gröna gårdsområden som avgränsar gatuutrymmet är typiskt för bebyggelsen och stadsbilden i Lovisas historiska stadskärna. Höjden på de historiska stenbyggnaderna kring Rådhusorget borde tas som utgångspunkt för byggnadernas höjd. Ett nytt byggande på det föreslagna sättet skulle skapa kontinuitet i byggandets historia i Lovisas värdefulla historiska centrum.

Byggnadernas byggnadsmaterial nämns inte. De i särbestämmelserna angivna direktiven är för generella. Till den slutliga planen borde fogas detaljerade anvisningar om byggsätt i vilka man fastställer bl.a. byggnadernas höjd, takprofil och material, fasadmateriäl, färgsättning o.s.v. Fasaderna borde vara rappade.

Detaljplanen strider mot den i kraft varande rättsverkande delgeneralplanen.

Ett utlåtande bör begäras av Museiverket angående planområdets eventuella arkeologiska intressen, inventeringsbehov och skyddsåtgärder”.

7. **Museiverket**, utlåtande den 12.11.2008:

"Områdets kulturhistoriskt betydande värde har framlagts i planredogörelsen och den till Lovisas befästningshistoria anknyttande fornlämningen i kvarter 203 har sakenligt försetts med sm-1-beteckning.

Museiverket har inget att anmärka med anledning av de presenterade utkasten.

I fråga om den bebyggda kulturmiljön ges utlåtandet av Borgå museum".

8. **Utbildningsnämnden**, utlåtande den 5.11.2008 § 36:

"I detaljplanen bör man beakta den trafik som föranses av personbilarna och bussarna och bussparkeringen på så sätt att de närbelägna läroinrättningarnas, (Brandensteinsgatan) *Lovisanejdens högskola* och *Lovisa Gymnasium*, elevs trafiksäkerhet även i fortsättningen är tryggad.

Till övriga delar har utbildningsnämnden inget att anmärka om detaljplanen."

9. **Byggnads- och miljönämnden**, utlåtande den 4.11.2008 § 71

"Byggnads- och miljönämnden anser att utkast 2 är det bättre alternativet med tanke på placeringen av taxistationen. Trafikarrangemangen i rondellen är i detta utkast smidigare och det intilliggande parkområdet bevaras enhetligare liksom också den gröna korridoren från Tranbrunnsparken till ån.

I kvarter 203 på området för bilplatser har funnits stadens parkavdelnings växthus och före det har där verkat en handelsträdgård. Det är möjligt att det under tiden för handelsträdgården hamnat skadeämnen i marken (kemiska föreningar härstammande från bekämpningsmedel). Marken har dock inte i detta hänseende undersökts. Vid uppgörandet av planen bör detta beaktas."

Sammandrag över åsikter och deras effekt på planen

Under den tid detaljplanändringens utkastsfas fanns till påseende inlämnades 14 skriftliga åsikter. De muntligen och skriftligen framställda sakerna har granskats var för sig och har i mån av möjlighet beaktats i planförslaget. Utkastsfasens plankartor finns som bilaga till planredogörelsen (bilagorna 15 och 17).

Sammandrag över de åsikter som framlagts under detaljplanändringens utkastsfas och genmälen till åsikterna:

Åsiktslämnare 1: **Oy Shell Ab**

Åsikten i korthet: *Vad är den sannolika placeringen av taxistationen? I fall stationen kommer på Shells tomt: Genom vilka arrangemang placeras stationen på tomten och hur är det tänkt att taxinas parkering ska arrangeras?*

Åsiktslämnare 2: **Oy Lovisa Taxi Ab**

Åsikten i korthet:

- På taxistationen bör finnas bilplatser för minst 20 bilar. Bilplatserna bör vara tillräckligt stora med tanke på öppnandet av dörrar och lastning av saker i bilarna. Taxistationen bör finnas i busstationens omedelbara närhet.*
- Det är ur trafiksäkerhetens synvinkel farligt att huvudgatan löper förbi tre skolor.*

Åsiktslämnare 3: **Oy 4-Leaved Clover Ab, Stemon Oy Ab**

Åsikten i korthet:

- Servicestationstomten bör omfatta hela tomt 204/7 i utkastsalternativ L2. Biltvätten, biluthyrningen, bränslelångtradarna och taxistationen i utkastsalternativ L1 passar inte på samma tomt. Önskemålet är att taxistationsverksamheten placeras i busstationskvarteret.*
- Rödtegelbyggnaden är också i fortsättningen reserverad för den nuvarande lager-kontor-tvätthallsverksamheten.*
- Det finns ett behov av en körförbindelse också på servicestationstomtens östra sida t.ex. med tanke på bränsleleveranser.*

Åsiktslämnare 4: **Loviisaneudun terveydenhuollon kuntayhtymä / Samkommunen för hälsovården i Lovisanejden**

Åsikten i korthet: *De framlagda åsikterna grundar sig på samkommunens styrelses beslut (22.10.2008, 49 §):*

- a. *Tillfredsställelse: Huvudhälsovårdsstationens tomts byggrätt utökas. Har man här på något sätt beaktat Lovisas stadsstyrelses löfte om tilläggsbyggrätt (3.6.2002 199 §)?*
- b. *Tillfredsställelse: Arrangerandet av en servicevägsmöjlighet på åns sida av området. Detta förbättrar trafiksäkerheten eftersom det inte skulle finnas backande bilar.*
- c. *Missnöje: Bilplatsernas antal i kvarteren är för litet i förhållande till behovet. Hälsocentralens kunders, socialcentralens och arbetscentralens kunders, personalens, personernas som fortsätter med buss annanstans och invånarnas bilplatsbehov är för tillfället 100-120 bilplatser. Områdets nya byggare borde åläggas att bygga till dem hörande bilplatser. Bilplatsernas antal, 18 st., på LPA-området 220/6 verkar för stort i förhållande till utrymmet. Genom detta område löper en räddningsväg från Östra Tullgatan.*
- d. *Föreslås övervägas: En alternativ rutt för den lättrafikled som går genom kvarteret. Rutten kunde gå rakt från Öhmansgatan till Östra Tullgatan samt från Öhmansgatan direkt halvvägs in i kvarteret och därifrån snett mot korsningen mellan Degerbygatan och Östra Tullgatan.*
- e. *Föreslås övervägas: Sned parkering på breda Östra Tullgatan varvid man skulle få några bilplatser till.*
- f. *Anmärkning: Det nuvarande reservkraftverket har inte beaktats (Tillstånd för placering av reservkraftverk: Lovisa stadsstyrelse den 6.7.1998, 272 §). Placeringen norr om den s.k. parktransformatorn borde markeras i planen. En flyttning av reservkraftverket vore mycket kostsamt.*
- g. *Anmärkning: Degerbygatan 21 kunde få beteckningen Y. I byggnaden fungerar nu miljöhälsovården inklusive veterinärmottagningen. I fortsättningen, när den nuvarande verksamheten flyttar till Borgå, kommer uppenbarligen en del av Lovisa stads administration att fungera där vid sidan om veterinärmottagningen.*

Åsiktslämnare 5:

**Kiinteistö Oy Loviisan Kassatalo / Fastighets Ab
Kassagården i Lovisa**

Åsikten i korthet:

- a. *Byggrätten på fastigheten AL 204, tomt 8, är enligt den i kraft varande detaljplanen 0,8, d.v.s. cirka 930 vy-m² (i utkastet 700 vy-m²). För tomten bör fastställas minst samma byggrätt som för de planerade tomterna, liksom även samma våningstal.*
- b. *Det finns nu 6 st. bilplatser (i utkastet endast 3 st.). Med tanke på bevarandet av fastighetens funktionsduglighet bör de befintliga bilplatserna bevaras.*
- c. *Placeringen av byggnadsmassorna i enlighet med planutkastet har en negativ inverkan på boendetrivseln på tomt 204/8 och på aktielokalernas värde. De nya byggnaderna skulle skugga den redan bebyggda tomten 204/8 och utsikten skulle försämrats avsevärt. Detta skulle inte*

ske ifall tomternas 12 och 14 användningsändamål i kvarter 203 skulle bytas ut sinsemellan, d.v.s. kvartersområdet AK-2 skulle bli LPA-område. Därtill är det redan befintliga huset i två plan på tomt 204/8 i annan stil än det hus som planeras på tomten på den motsatta sidan. Vi konstaterar också att man genom att flytta byggnadsmassan på tomt 12 till Öhmansgatan skulle uppnå en enhetligare stadsbild och planering då de stadsaktiga höghusen skulle stå i en prydlig rad. På så vis skulle också den öppna busstationsmiljön bevaras och den skyddade busstationsbyggnaden komma till sin rätt och passa bättre in i sin miljö.

- d. Särskild uppmärksamhet borde ägnas åt områdets planerade markgrund. Pålningar under byggfasen samt övriga åtgärder som riktar sig till miljön samt stora förändringar i markgrunden kan förorsaka strukturella skador på de redan byggda fastigheterna beroende bl.a. på Lovisaåns närhet.
- e. Under byggtiden försämras även affärsutrymmenas kunders tillträde vilket försvårar den dagliga verksamheten på tomt 204/8.
- f. Vi skulle önska en allmän och offentlig diskussion angående en så här massiv planändring som skulle påverka Lovisas allra äldsta del, Garnisonens område, fästningsparken, busstationen och åtskilliga skyddsobjekt alldeles invid områdets gränser.

Åsiktslämnare 6

Åsikten i korthet:

Biltrafiken på Brandensteinsgatan borde flyttas till Mannerheimgatan så att Mannerheimgatan skulle vara dubbelriktad. Brandensteinsgatan kunde vid platsen för planen vara en gågata. Brandensteinsgatan: trottoaren vid Tranbrunnsparken skulle flyttas längre från husets vägg. Busshållplatsens placering: Kunde den vara vid skolan?

Åsiktslämnare 7:

Lovisa Kultur- och miljörelse

Åsikten i korthet:

Av de föreslagna alternativen är L1 bättre som grund för det fortsatta arbetet. Det planerade våningshuset i hörnet av Mannerheimgatan och Degerbygatan borde enligt styrelsen dock placeras längre in i kvarteret i stället för alldeles invid Mannerheimgatan. Då skulle inte busstationsområdet bli för mycket i kläm och undangömt. Samtidigt skulle även polisstationen synas bättre. Därtill skulle det finnas tillräckligt med parkeringsutrymme för resenärer som kommer med egna bilar och fortsätter med buss. Styrelsen anser att den planerade planändringen även förutsätter att Mannerheimgatans trafikarrangemang förnyas på det sätt som föreslås i planutkastet.

Åsiktslämnare 8

Åsikten i korthet:

- a. *Man har i planutkastet tänkt sig att all trafik österut ska gå längs Brandensteinsgatan och trafiken västerut längs Mannerheimgatan. Detta skulle förorsaka en mycket stor ökning av trafiken på Brandensteinsgatan och klart försämra boendetrivseln. Även trafiksäkerheten äventyras. Därtill bör beaktas att gatan är rätt smal och att den inte i sin nuvarande form lämpar sig för en så här stor ökning av trafikmängderna utan att förorsaka problem för dem som bor längs gatuavsnittet och skoleleverna. Man får inte bort onödig nöjestråfik från Brandensteinsgatan med en rondell. Det finns fara för att trafikmängderna växer oproportionerligt stora på ett så här litet område. Mannerheimgatan är Lovisas huvudgata och trafiken borde i lösningen även i fortsättningen styras huvudsakligen längs denna gata, andra lösningar är inte med tanke på trafiksäkerheten och boendetrivseln hållbara.*
- b. *De håll-/ parkeringsplatser som anvisats för bussar på Brandensteinsgatan (Tranbrunnsparkens södra sida) lämpar sig på grund av gatans smalhet inte för gatuavsnittet eftersom man vore tvungen att stiga av direkt på gatuavsnittet med trafik.*

Åsiktslämnare 9

Åsikt i korthet:

- a. *Jag anser att trafiken genom centrum borde bestå endast på Mannerheimgatan och att den inte sprids ut annanstans. Detta skulle freda och skapa ett tryggare centrum. Trottoaren vid Brandensteinsgatan i områdets södra del är mycket smal, man blir således tvungen att promenera efter varandra eller delvis på körbanans sida. Jag föreslår att den i fråga varande trottoaren breddas rejält för att bättra på säkerheten och användarvänligheten. Jag anser att Brandensteinsgatan i andan av trygghet och ett levande och människovänligt centrum kunde utvecklas t.o.m. till en gågata eller en gata med betoning på gående. På så sätt skulle det bli mycket tryggt att röra sig i ärenden till centrum och mellan skolorna och idrottshuset. Även trivseln i centrum skulle höjas avsevärt. Bussarnas håll- / parkeringsplats som planerats längs Brandensteinsgatan vid Tranbrunnsparkens södra kant borde tas i ny betraktelse ifall gatan ändras till enkelriktad. Då blir man tvungen att stiga av direkt på körbanan.*
- b. *Det är en god tanke att placera taxistationen i närheten av servicestationen. Den på tomten nu befintliga tegelbyggnaden borde iståndsättas t.ex. till taxistation. Arrangemanget skulle också ge den vackra busstationsbyggnaden mera utrymme och skulle klarlägga området kring stationen.*

Åsiktslämnare 10

Åsikt i korthet:

- a. *Hälsovårdscentralens och busstationens detaljplanändrings målsättningar, avsikt och betydelse har ändrats i så väsentlig utsträckning sedan programmet för deltagande och bedömning (TN 17.10.2006 § 76) var till påseende att ett nytt program för deltagande och bedömning borde göras upp, varvid parterna kunde delta i beredningen av planen, bedöma planens konsekvenser och skriftligen eller muntligen uttala sina åsikter i frågan på det sätt som avses i MBL.*
- b. *Enligt MBL kan kommunen göra avtal (markanvändningsavtal) i anslutning till planläggningen eller genomförandet av planer. Man kan dock inte i markanvändningsavtal på ett bindande sätt avtala om innehållet i planer. Man kan inte genom markanvändningsavtal åsidosätta det lagenliga planläggningsförfarandet. Intentionsavtalet mellan Lovisa stad och bolaget YIT Rakennus Oy har varit riktgivande vid uppgörandet av planen och har även bestämt innehållet i detaljplanen vilket är lagstridiga förfaranden.*
- c. *På området gäller den av stadsfullmäktige (13.6.2001) godkända rättsverkande delgeneralplanen för Centrum och Nedre staden där det i fråga varande området har anvisats huvudsakligen till kvartersområde för servicebyggnader (P). Nu har området huvudsakligen anvisats som kvartersområde för bostadsvåringshus (AK). Ändringen är betydande och strider mot den i kraft varande delgeneralplanen eftersom den helt ändrar på centrumområdets användningsändamål samtidigt som möjligheten att använda området i serviceavsikt förloras. Man har inte vid planläggningen av området tillräckligt beaktat helhetssynen på det i fråga varande planeringsområdet med tyngdpunkt på utvecklandet av servicestrukturen och dess behov. Det finns inte i Lovisa ett motsvarande lättillgängligt, centralt och vid goda trafikförbindelser (invid busstationen och taxistationen) beläget kvartersområde för servicebyggnader att anvisa i stället för området vid hälsovårdscentralen och busstationen. Således bör det nuvarande området för hälsovårdscentralen och busstationen reserveras som kvartersområde för servicebyggnader (P). Planläggningen bör genomföras i enlighet med delgeneralplanen och således som kvartersområde för servicebyggnader.*
- d. *De stora byggrätterna och husens höjder (IV våningar) ändrar helt på stadsbilden i centrum och lämpar sig inte i den gamla, delvis t.o.m. historiska bebyggda miljön.*
- e. *Bedömningen av detaljplanens effekter är bristfällig eftersom dess effekter sträcker sig utanför planområdet (t.ex. effekter på det nya Lovisas servicestrukturer och trafikarrangemangens effekter på närområdenas trafik). Planen grundar sig inte på tillräckliga undersökningar samt utredningar och planens konsekvenser har inte utretts på det sätt som avses i MBL.*

Åsiktslämnare 11

Åsikt i korthet:

- a. *Planeringsområdet har ändrats och senare genom ett intentionsavtal (STST 5.3.2007 § 79) mellan Lovisa stad och bolaget YIT Rakennus Oy kopplats till en del av ett omfattande byggprojekt som gäller stadens centrumområde (sammanlagt ca 280 bostäder och 36.300 vy-m² av vilket busstationens kvartersområdes andel är ca 110 bostäder och 8.000 vy-m²). Detaljplanändringens målsättningar, avsikt och betydelse har ändrats så väsentligt efter att programmet för deltagande och bedömning (TN 17.10.2006 § 79) varit till påseende att ett nytt program för deltagande och bedömning bör göras upp för att alla delaktiga ska kunna delta i beredningen av planen, bedöma dess konsekvenser samt skriftligen eller muntligen uttrycka sin åsikt om saken på det sätt som avses i MBL.*
- b. *Enligt MBL kan kommunen göra avtal (markanvändningsavtal) i anslutning till planläggningen eller genomförandet av planer. Man kan dock inte i markanvändning på ett bindande sätt avtala om innehållet i planer. Ett markanvändningsavtal kan göras bindande för bägge parter först efter att planutkastet eller -förslaget varit till offentligt påseende. Detta gäller inte uppgörande av avtal om påbörjande av planläggning. Detaljplankartan och intentionsavtalets bilaga 2 motsvarar varandra nästan identiskt. Man kan inte genom markanvändningsavtal åsidosätta det lagenliga planlägningsförfarandet och växelverkan. Beslutet (STST 5.3.2007 § 79) angående godkännande av intentionsavtalet (markanvändningsavtalet) gjordes före planutkastet eller -förslaget varit till offentligt påseende.*
- c. *På området gäller den av stadsfullmäktige (13.6.2001) godkända rättsverkande delgeneralplanen för Centrum och Nedre staden där det i fråga varande området har anvisats huvudsakligen till kvartersområde för servicebyggnader (P). Nu har området huvudsakligen anvisats som kvartersområde för bostadsvåringshus (AK). Ändringen är betydande och strider mot den i kraft varande delgeneralplanen eftersom den helt ändrar på centrumområdets användningsändamål samtidigt som möjligheten att använda området i serviceavsikt förloras. Efter kommunsammanslagningen år 2010 kräver nya Lovisa centrum en mer omfattande och bättre produktion av nya allmänna tjänster samt arrangerandet av effektiva och välfungerande utrymmen för förvaltning i stadens centrum. I nuvarande Lovisa centrum är planändringskvarteret det enda fria området som genom planläggning kan anvisas förvaltningen av storkommunen.*
- d. *De stora bygggrätterna och höjden på husen (IV våningar) ändrar helt på stadsbilden i centrum och lämpar sig inte i den gamla bebyggda miljön.*

- e. *Det har inte i PDB informerats om avsikten att göra ett markanvändningsavtal med YIT. Inte heller har den lagenliga skyldigheten att informera om markanvändningsavtalet uppfyllts i samband med uppgörandet av planen, bl.a. tekniska nämnden har inte informerats om ett eventuellt markanvändningsavtal. Avtalets betydelse eller dess beaktande i planlägningsprocessen har inte heller utretts trots att nämnden är Lovisas planlägningsmyndighet.*
- f. *Planens konsekvenser är avsevärt större planområdet. Det finns inga uttömmande, tillräckliga och aktuella utredningar, bedömningar eller uppgifter att tillgå eftersom bl.a. PDB inte för innehållets och bedömningen av konsekvensernas del är uppdaterad (kompletterad 2.4.2007).*
- g. *Betydande felaktigheter och brister i framställningen är bl.a.:*
- *Försvårandet av en fortsatt utbyggnad av offentlig service inom stadskärnan som en följd av överdimensionerat och tätt AK-byggande.*
 - *Försämringen av trafiksäkerheten försämras när området förtätas oskäligt för att säkerställa en stor mängd byggrätt varvid skolbarnen på området utsätts för en oskäligt hög trafikolycksrisk.*
 - *I planeringen har inte beaktats den bebyggda och på många sätt till historien knutna miljöns utförandesätt och de nya för miljön olämpliga massiva våningshusens effekt på utseendet samt på funktionaliteten i boendet och levnadsmiljön.*
 - *Behovet av parkering för bilar har inte utretts och har inte markerats att genomföras utifrån fakta. Hälsovårdscentralens personals och de som besöker centralens parkeringsbehov på 25 platser är inte tillräckligt och baserar sig inte på fakta. Inte heller har busstationens parkeringsbehov beaktats utgående från den önskade utvecklingen mot ökad kollektiv trafik eller de nuvarande behovens synvinkel.*
 - *Taxistationens verksamhet försvåras och dess dimensionering motsvarar inte behovet av utrymmen och område.*
 - *De presenterade kostnaderna är orealistiskt låga och endast delvis behandlade, bl.a. trafikarrangemangen påverkar ett avsevärt större område än planeringsområdet. Inte heller presenteras ekonomiska kalkyler över kostnader förorsakade av intentionsavtalet med YIT, såsom ett eventuellt arrangerande av institutionell parkering till följd av den stora byggrätten.*

Åsiktslämnare 12

Åsikten i korthet:

Parten önskar att fastighet 434-2-20-1103 bevaras som egnahemstomt eller alternativt att för tomten erbjuds ett mycket gott pris. Parten önskar också att affärsbyggrätten bevaras på tomten.

Åsiktslämnare 13: **Lovisa Taxi**

Åsikten i korthet:

- a. *För tillfället är 17 taxin i bruk. Således är det anvisade antalet platser (6 st.) för lågt. Ett 7 m x 3 m stort område önskas för lastning och lossning av taxin.*
- b. *Den trafik som rör sig vid skolorna uppfattas som verkligt farlig*

Åsiktslämnare 14

Åsikten i korthet:

- a. *Bostadsvåningshuset i korsningen mellan Mannerheimgatan och Degerbygatan är för nära Mannerheimgatan.*
- b. *Den nuvarande glesheten utgör ett underbart andrum i stadsutrymmet.*
- c. *Våningshusens fasadmateriell och öppningar bör planeras noga så att de passar in i den bebyggda kulturmiljön.*