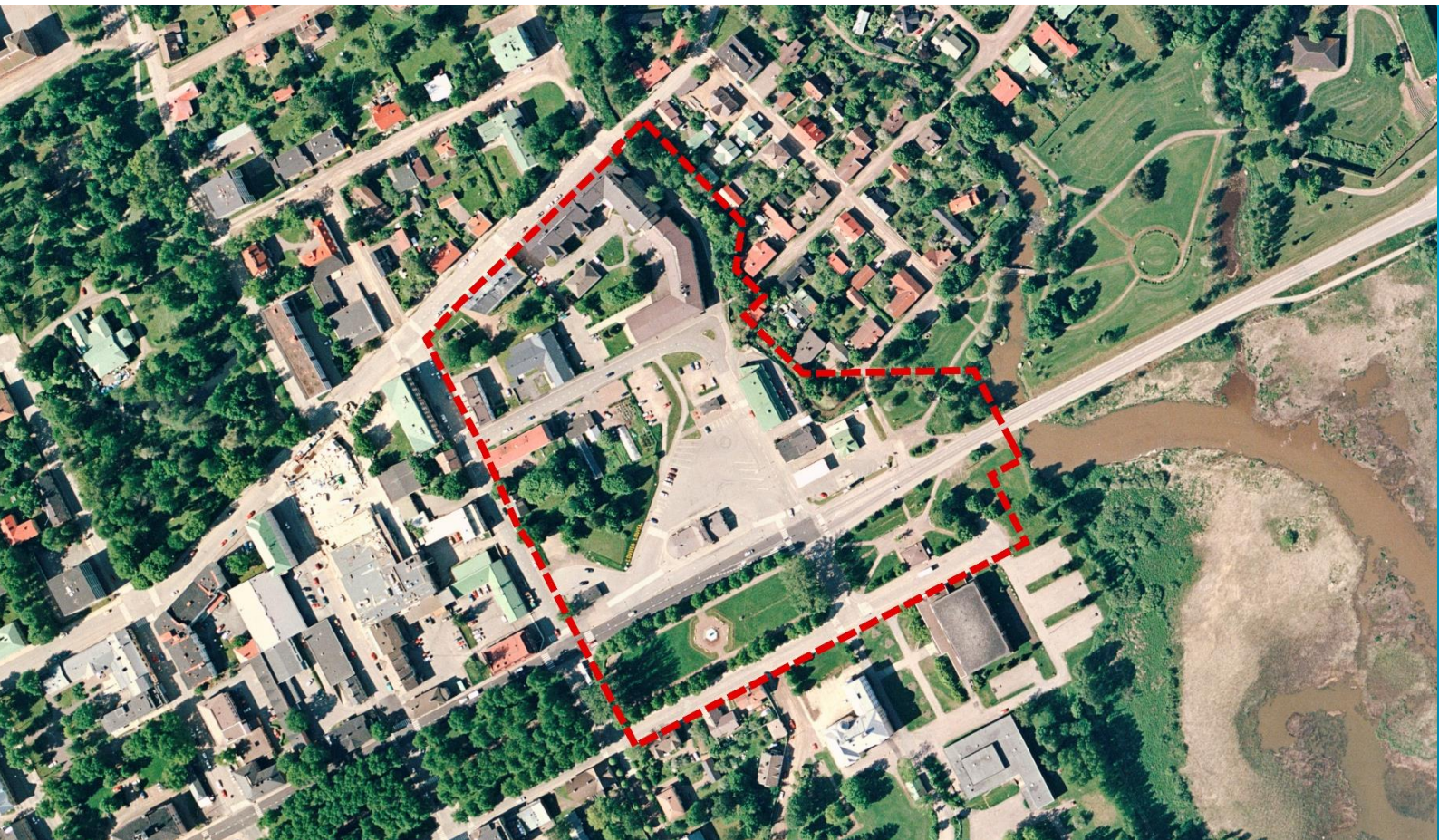




*Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa.  
Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220*

# *Kaavaselostus*



# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

Alue	Itätulli
Kaupunki	Loviisa
Kaupunginosa	2
Korttelit	203, 204 ja 219–221 sekä näihin rajautuvat katu-, liikenne-, puisto- ja vesi-alueet
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 24.5.–22.6.2018.

Asemakaavaehdotus on ollut uudelleen nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.20\_\_.

Asemakaavan hyväksyminen \_\_.\_\_.2018.

Asemakaavan selostus koskee \_\_.\_\_.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue 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, ITÄTULLI, 2. kaupunginosa, Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.

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 220 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.....	6
3.1.2.	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3.	Rakennettu ympäristö .....	8
3.1.4.	Maanomistus.....	17
3.2.	Suunnittelutilanne.....	17
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	17
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	21
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	21
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö .....	21
4.3.1.	Osalliset .....	21
4.3.2.	Vireilletulo .....	22
4.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö .....	23
4.4.	Asemakaavan tavoitteet .....	23
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	23
4.4.2.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja kaavasta saatu palaute.....	24
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	26
4.5.1.	Asemakaavaluonnosten vaihtoehtojen L1 ja L2 kuvaus .....	26
4.5.2.	Asemakaavaehdotuksen kuvaus .....	27
4.5.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	29
5.	Asemakaavan kuvaus .....	30
5.1.	Kaavan rakenne .....	30
5.1.1.	Mitoitus.....	30
5.1.2.	Palvelut .....	32
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	32
5.3.	Aluevaraukset .....	32
5.3.1.	Korttelialueet .....	32
5.3.2.	Viheralueet.....	35
5.3.3.	Liikennealueet .....	35
5.4.	Kaavan vaikutukset .....	36
5.4.1.	Vaikutukset elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen .....	36
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	36
5.5.	Nimistö.....	37
6.	Asemakaavan toteutus .....	37
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
6.1.1.	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat.....	37
6.1.2.	Toteutusta ohjaavat havainnekuvat .....	38
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	40
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	40

### 1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Loviisan maalinnoituksen inventointi, Johanna Enqvist ja V.-P. Suhonen, 2004
3. Maalinnoituslaitteet, Johanna Enqvist ja V.-P. Suhonen, 2004
4. Suojeltavat rakennukset, kaavamuutosalue, rakennusinventointi, Sisko Jokinen, 2007
5. Esplanadipuiston nykytilanne ja puistosuunnitelma, Finnish Consulting Group, 2009
6. Pysäköinti kaava-alueella, nykytilanne, Tiina Hahl, 2018
7. Liikennesuunnitelma, linja-autoasema, Suvi Peltola, 2018
8. Ote ajantasa- asemakaavasta, 2018
9. Leikkauskuvat, Tiina Hahl, 2018
10. Kymenlaakson Sähköverkon sähköjohtojen sijaintikartta (Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 14.6.2018)
11. Kooste valmisteluvaiheessa saadusta palautteesta
12. Kooste kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta ja vastineet

### 1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Geotekninen rakennettavuusselvitys, Geotesti Oy, 2007
- Katujulkisivu Mannerheiminkadulle, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, 2008
- Käyttösuunnitelma, paikatushalli, Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy, 2008
- Liikennesuunnitelma, Plaana Oy, 2007
- Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen, FCG Planeko Oy, 2009
- Loviisan lepakkoselvitys, Yrjö Siivonen, 2005
- Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2012, Uudenmaan ELY-keskus, 2015
- Loviisan Rantabulevardi -suunnitelma, Sito Oy, 2008
- Loviisan Rantabulevardin tulvapenkereen rakennussuunnitelma. Hankekohtainen työselostus. 2008, Sito
- Maaperän tilan tietojärjestelmä / Kohderaportti 14.9.2018
- Rakennuskohteiden inventointilomakkeet, Sisko Jokinen, 2007
- Tulvastrategia, Ramboll, 2010

## 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, § 60.  
 Kuulutus nähtäville asettamisesta 24.5.2018.  
 Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti 24.5.–22.6.2018.  
 Viralliset lausunnot 22.6.2018 mennessä.  
 Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä \_\_. \_\_. \_\_. 2018.  
 Viralliset lausunnot \_\_. \_\_. 2018 mennessä.  
 Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös \_\_. \_\_. 20 \_\_, § \_\_.  
 Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös \_\_. \_\_. 20 \_\_, § \_\_.  
 Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen \_\_. \_\_. 20 \_\_.

### 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), katualue (Nahkurinkuja) sekä yleinen pysäköintialue (LP<sub>1</sub>). 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), palvelurakennusten korttelialue (P–2), liike- ja toimistorakennusten sekä huoltoasemarakennusten korttelialue (KLH–1), puistoalueet (VP, VP–3 ja VP/sm), 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*. Suojelumerkinnällä (sm) osoitetaan alueella sijaitseva maakellari. Alueen halki osoitetaan *Biaudet'n käytävä* ja *Asemakuja* –nimisinä kulkeva kevyen liikenteen väylä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kiertoliittymän rakentaminen kaavamuutosalueen eteläosaan, joka osaltaan mahdollistaa tulevaisuudessa *Mannerheiminkadun* ja *Brandensteininkadun* muuttamisen yksisuuntaisiksi. Kaavamuutosalueella sijaitsee osa Esplanadipuistoa. Puistoalueet osoitetaan *Kurkilähteenpuistona* ja *Olssonin puistona*. Linja-autoaseman läheisyydessä sijaitseva puistoalue osoitetaan *Loviisanrinteenä* ja Itäisen Tullikadun ja Degerbynkadun kulmassa puistoalue osoitetaan *Kellotapulipuistona*.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Loviisan kaupunki toteuttaa tarvittavat kunnallistekniset työt. Kaupunki vastaa kaavateiden rakentamisesta ja ylläpidosta. Toteutuksesta vastaavat tonttien osalta yksityiset maanomistajat. Kaupungin omistamien alueiden osalta rakentamisesta vastaa Loviisan kaupunki.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Loviisan keskustan koillisosassa. Kaavamuutosalue on yhteensä noin 6,1 ha:n suuruinen.

Kaavamuutosalue 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, Olafsfjärdurin puistikkoon.

### 3.1.2. Luonnonympäristö

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

#### *Maisemarakenne*

Kaava-alueen koillisrajalla Loviisanjoen jokiuoma rajaa kiinteistöjä ja erottaa luonteeltaan julkisemman, kaavoituksen kohteena olevan alueen Garnisoninsaaren pientalokortteleista. Etelässä ja kaakossa lähellä merenrantaa maasto on alavaa. Lännessä 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) Loviisassa käytössä olevassa N60-korkeusjärjestelmässä (N<sub>60</sub>). 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 mmpy (N<sub>60</sub>). 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, lohkaraita tai kalliota havaittiin 1,5–5,6 metrin syvyydessä maanpinnasta. (Geotekninen rakennettavuus selvitys, Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007)

Loviisan kaupunki on käyttänyt tähän asti N60-korkeusjärjestelmää. N60-järjestelmä tullaan korvaamaan vuoden 2018 aikana tai vuoden 2019 alussa N2000-korkeusjärjestelmällä.

#### *Kasvillisuus ja eläimistö*

Loviisanjoen läntinen haara kulkee kaavamuutosalueen itäosassa, ja laskee Loviisanlahteen kaava-alueen itäpuolella. Loviisanjokivarren varttunut lehto- ja sekametsä on rehevää. Alueella kasvaa tervaleppää, rauduskoivua, mäntyä ja jaloja lehtipuita, mm. tammea. Loviisanjokeen on istutettu taimenta vuodesta 2014 alkaen, ja kutusoraikoita ja poikasalueita on kunnostettu asemakaava-alueella 150 metrin matkalta vuonna 2017. Ympäristön säilyttämiseksi lohen kutupaikaksi ja poikasalueeksi suotuisana tulee puusto ja riittävä varjostavuus säilyttää joen ympäristössä. Loviisanjoen varteen ja kaavamuutosalueen pohjoispuolelle sijoittuu tärkeäksi määritelty lepakkoalue. Garnisonin kaupunginosa kuuluu keskimmaiseen luokkaan (II). Alueella esiintyvät lepakkolajit ovat vesisiippa ja pohjanlepakko. Suomessa lepakot ovat pitkälti kulttuurilajeja, ja niiden esiintyminen ilmentää luonnon monimuotoisuutta. Mahdollisena uhkatekijänä alueen lepakoille ovat metsänhakuut sekä piilopaikkojen 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)

Puistoalueella kaava-alueen luoteiskulmassa, Itäisen Tullikadun ja Degerbynkadun kulmassa, kasvaa jalavia ja syreenipensaita. Ortodoksisen kellotapulinn kumpare on osa maalinnoitusta. Kaava-alueen keskiosassa, linja-autoaseman luoteispuolella puistoalueen kumpare on myös osa maalinnoitusta. Molemmilla puistoalueilla jäänteet historiallisista rakennelmista on asemakaavalla edellytetty suojeltaviksi ja säilytettäväksi.

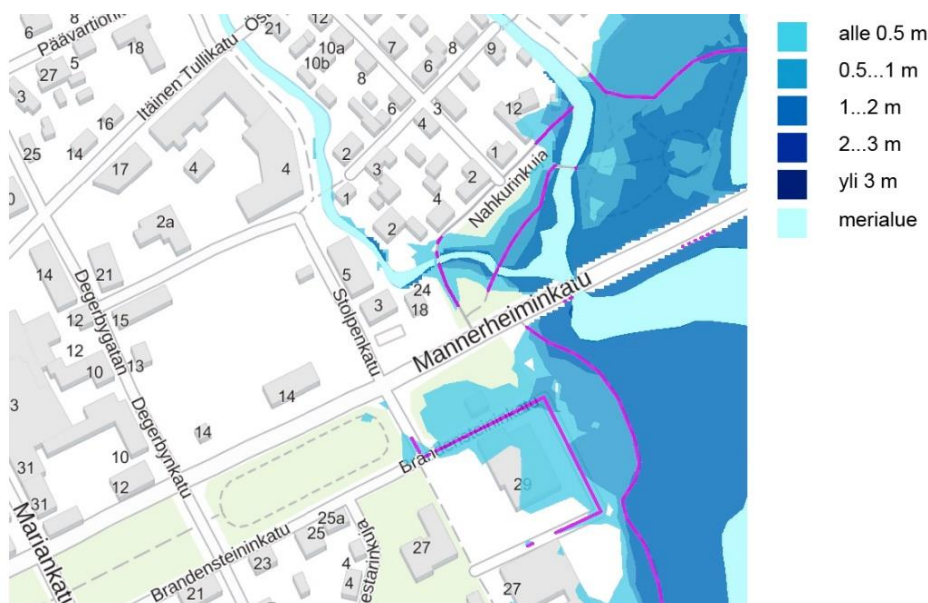
Kaava-alueeseen kuuluvissa osissa Esplanadipuistoa kasvaa mm. tsaarinpoppeleita. Puistoakselin kasvillisuus sekä vanhojen pihapiirien puut toimivat eläinten, lintujen ja hyönteisten elinpaikkoina sekä luovat alueelle ekologisia käytäviä.

#### *Vesitalous, hulevedet ja tulvariskit*

Alue ei ole pohjavesialuetta. Linja-autoaseman korttelissa tehdyssä rakennettavuusselvityksessä pohjaveden pinnan havaittiin olevan alueen eteläosassa noin tasolla +1.79 mmpy (Geotekninen rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Geotesti Oy, 2007). Suunnittelualan itäosa sijoittuu Loviisanlahden rannan välittömään läheisyyteen, ja Loviisanjoen läntinen haara kulkee kaava-alueen pohjois-, koillis- ja itäosissa. Loviisanjoki on virtaamaltaan pieni joki, joka laskee Loviisanlahteen kuormittaen lahtea, ja lietteen kertyminen aiheuttaa lahden mataloitumista. Loviisanlahden ylin tulvakorkeus on vuonna 2005, jolloin vesi nousi 1,75 metrin korkeudelle.

Loviisan kaupungin tulvastrategiassa Loviisanjoen reuna-alueet ja Mannerheiminkatu on listattu tulvariskikohteina merenpinnan noustessa tai rankkasateiden aikaan. Loviisanjoen pinnan nousu voi aiheuttaa jokitulvan. Sateisuus ja keväisin lumien sulamisvedet voivat aiheuttaa tulvimisen, ja talvella muodostuvat jääpadot lisäävät tulvariskiä. Loviisanjoen suuosaa kunnostettiin 1990-luvun lopulla noin 1,5 km:n matkalta, joka vähensi jääpatojen muodostumista ja niistä aiheutuvia haittoja. Tulvariskikohteena tulvastrategiassa mainittiin myös terveyskeskus, jonka kellaritiloissa oli mm. varavoimakone. (Tulvastrategia, Ramboll, 2010)

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 ja tulvapenkereen rakennussuunnitelma (Sito, 2008), joka ulottuu kaava-alueen itäosaan suunnitellun kiertoliittymän osalta. Sekä Rantabulevardin että siitä etelään ulottuvien alueiden osalla tulvilta pyritään ensisijaisesti suojautumaan rakentamalla tulvapenkereet sekä erilaisilla infrastruktuuriin ja sulkuihin liittyvillä ratkaisulla, jollaiset on jo toteutettu mm. Laivasillan lähialueilla.



**Tulvakartta kaava-alueella harvinaisesta tulvasta, jonka arvioitu toistuvuus on kerran 100 vuodessa (Tulvakeskus, tulvakarttapalvelu).**



### 3.1.3. Rakennettu ympäristö

#### *Väestön rakenne ja asuminen alueella*

Kaavamuutosalueella asuu noin 30 henkeä, joista valtaosa asuu korttelin 203 osoitteen Degerbynkatu 15 asuinkerrostalossa. 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*

Kaavamuutosalue 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- ja myymälätiloja.

Linja-autoasema ja taksiasema sijaitsevat kaavamuutosalueella. Alue on julkisen liikenteen ja taksipalveluiden keskittymä, jonka kehittämisessä huomioidaan liikenneyhteyksien toimiminen ja niiden liittyminen toisiinsa. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa toimii Loviisan kaupungin terveyskeskus. Korttelissa 220 sijaitsee Loviisan monipalvelukeskus, joka palvelee mm. kehitysvammaisten ja mielenterveyskuntoutujien toimintakeskuksena. Asiakasmäärä on noin 50. Rakennuksessa toimii kahvila-myymä, keramiikkapaja ja mediapaja. Itäisen Tullikadun varrella sijaitseva *Palokunnantalo on toimistokäytössä* ja ortodoksisen kirkon käytössä, ja osa rakennuksesta toimii *VPK:n juhlasalina*. Syksystä 2018 alkaen Palokunnantalo sekä kaupungin omistama kerrostalo osoitteessa Degerbynkatu 21 toimivat Harjurinteen koulun väistötiloina.

Kaava-alueen eteläosassa korttelissa 204 Mannerheiminkadun ja Stolpenkadun kulmassa toimii huoltamorakennus ja autopesula. Korttelissa 204 sijaitsevassa Kassatalossa on liiketiloja ja rakennuksessa toimii mm. kukkakauppa. Muut keskustan palvelut sijaitsevat kaavamuutosalueen läheisyydessä.

#### *Virkistys*

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

#### *Liikenne*

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

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

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*) Pysäköinnin nykytilanne on kuvattu liitekartalla 6.



*Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot*

Kaava-alueesta Mannerheiminkadun pohjoispuolelle sijoittuva alue on osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus (mjrek 1000003233). Loviisan linnoituskaupunki rakennettiin Turun rauhan jälkeen uuden ajan turvaksi. Linnoitustöitä tehtiin ensimmäisen kerran jo vuonna 1747, mutta varsinaisesti maalinnoitus rakennettiin vuosina 1749–1756. Töiden alkaessa noin vuonna 1748 tavoitteena oli kuusikulmainen linnoitus. Päälinnoituksen osalta rakennustyöt eivät kuitenkaan koskaan edenneet juuri maavalleja ja perustuksien pohjien kaivamista pidemmälle. Kivestä rakennettiin lopulta ainoastaan kaupungin länsipuolella sijaitseva Harjun sarvilinnoitus ja itäreunalla olevat bastionit Rosen ja Ungern. (Museovirasto)

Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) selvityksessä kaava-alueelle on osoitettu kaksi RKY-kohdetta: kaavamuutosalueen pohjoisosa on osa *Loviisan maalinnoitusta* ja eteläisin osa, sisältäen Esplanadipuiston sekä Mannerheiminkadun puoleiset osat linja-autoaseman korttelista, on osa *Loviisan Esplanadia*. Kaavamuutosalue rajautuu nykyisen Itäisen Tullikadun muodostamaan *vanhan Viipurintien* linjaan.

Kaavamuutosalueella sijaitsee Loviisaan 1700- ja 1800-luvuilla rakennettujen maalinnoituslaitteiden osia. Kaava-alueen keskiosissa puustoisella alueella sijaitsevat kooltaan noin 30 x 50 metrin suuruinen maavalli sekä maakellari, joka on kooltaan noin 3,5 x 4 metriä. Kellarin päälle on kasvanut puustoa, ja varsinaisen kellariosan edustalla kiveykset ovat osin sortuneet. Harmaakivikellari on muurattu tiilensekaisella laastilla. (*Enqvist ja Suhonen, 2004*) Bastionin perustustöiden yhteydessä syntyneestä maavallista on lohkottu tilaa pysäköintialueelle ja taksiasemalle.

Kaava-alueen luoteisosassa sijaitsee paikalle suunnitellun *Bastioni Gustavin* perustusten kaivuun yhteydessä syntynyt noin 20 x 20 metrin laajuinen kumpare. Kumpareen päällä sijaitsee *Ortodoksinen kellotapuli*. 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*). Rakennusinventointikortit on päivitetty vuonna 2018 (*Maaria Mäntysaari*). Huomattavan vanhentuneet suojelumerkinnot ajanmukaistetaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Itäisen tullikadun varrella sijaitsee kaksi maalinnoituskokonaisuuteen liittyvää 1750-luvun kivikasarmirakennusta. *Augustin Ehrensvärdin* suunnittelema *Palokunnantalo* rakennettiin upseerikasarmiksi vuosina 1754–1755. Kaksikerroksinen, peltikattoinen ja keltaiseksi rapattu tiilirakennus on kohtalaisessa kunnossa. Rakennuksen julkisivut on täydellisesti korjattu vuosina 2016–2017 ja samalla katujulkisivuun on palautettu rustikointia kuvaava vaakauritus, joka oli aiempien korjausten yhteydessä päällerapattu. Rakennuksessa on nykyisin toimistotiloja, VPK:n juhlasali ja Ortodoksinen kirkko. Ullakkokerroksessa on aikaisemmin asuinkäytössä ollut ja nykyisin varastokäytössä oleva huoneisto. Rakennus on toiminut vuoden 2018 syksystä alkaen Harjurinteen koulun väistötiloina. *Christian Robert von Schantz*in suunnittelema *Kasarmi Lilja* rakennettiin sotilaskasarmiksi vuosina 1750–1753. Alun perin kolmikerroksinen 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 1825–1826. Yksikerroksinen, 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 1941–1943 rakennettu jälkifunktionalistista tyyliä edustava *linja-autoasema*. Osaksi kaksikerroksinen, peltikattoinen ja vaaleankeltaiseksi rapattu tiilirakennus on hyväkuntoinen. Rakennuksessa toimii nykyisin linja-autoaseman lisäksi aulakahvila ja Matkahuolto. 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 sijoittuvassa Kurkipuistossa puistolehmusrivit reunustivat puistoa ja puistokäytävät kuljivat lehmusrivien vieressä, ja puiston keskelle sijoittui nelikulmainen aukio. Stolpenkadun ja merenlahden väliselle alueelle sijoittui suunnitel-

massa Bruhninpuisto, 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 Mäntyksen *Kurkikaivo* (vesiallas ja veistos) sijoitettiin Kurkipuistoon vuonna 1950. Bruhninpuisto toteutettiin huomattavasti Olssonin suunnitelmasta poiketen vasta 1980-luvun alkupuolella. (Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, lähtökohtatarkastelu, Loviisan kaupunki ja FCG, 2009)

### *Rakennuskanta kaava-alueella*

#### Linja-autoasemarakennus

Osoite	Mannerheiminkatu 14
Rak. aika	1941–1943
Julkisivu	Rapattu
Rakennuksen suojelu	Rakennus on suojeltu osayleiskaavalla ja asemakaavalla.

Rakennuksen ulkoasu ja keskeiset sisätilat ovat säilyneet jälkifunkionalistisen tyyliuunnan mukaisina. Rakennuksen aulatila kunnostettiin 2003–2004. Toisen kerroksen asuinhuoneistoon on tehty joitakin muutoksia. Osassa rakennusta on kellarikerros, joka on kärsinyt kosteusvaurioista. Rakennus on osittain tyhjillään. Rakennuksessa toimii linja-autoaseman lipunmyynti, aulakahvila ja Matkahuolto. Rakennuksen omistaa Loviisan kaupunki.



#### Taksiasema

Osoite	Mannerheiminkatu 14
Rak. aika	1958
Julkisivu	Rapattu
Rakennuksen suojelu	Rakennuksella ei ole suojeluarvoja.

Rakennuksessa on taksirytyksen toimitilat. Taksiasematoimintaa on harjoitettu alueella vuodesta 1957, jota ennen taksiasema sijaitsi torin läheisyydessä.





**Omakotitalo**

Osoite	Degerbynkatu 13
Rak. aika	1948
Julkisivu	Puu
Rakennuksen suojelu	Rakennuksella ei ole suojeluarvoja.

Omakotitalo on yksityisomistuksessa ja asuinkäytössä. Rakennuksessa on aikaisemmin toiminut yksityisen yrityksen tilat. Rakennus peruskorjattiin 1986 ja rakennuksen julkisivu ja katto uusittiin 1990. Rakennuksessa on koko rakennusalan suuruinen kellari.

**Asuinkerrostalo**

Osoite	Degerbynkatu 15
Rak. aika	1962
Julkisivu	Rapattu
Rakennuksen suojelu	Rakennuksella ei ole suojeluarvoja.

Rakennus on asuinkäytössä. Asunto-osakeyhtiössä on 18 huoneistoa. Rakennuksen kellarikerroksessa on kuusi autotallia. Julkisivuremontti on tehty hiljattain.

**Kerrostalo**

Osoite	Degerbynkatu 21
Rak. aika	1941
Julkisivu	Rapattu
Rakennuksen suojelu	Rakennuksella ei ole suojeluarvoja.

Kerrostalo on kaupungin omistuksessa. Rakennuksessa on kellarikerros ja osittainen ullakkokerros. Rakennuksessa toimii eläinlääkärin vastaanotto. Harjurinteen koulun väistötiloja sijoitettiin rakennukseen syksyllä 2018.



**Terveyskeskus ja sairaala**

Osoite                      Öhmaninkatu 4  
 Rak. aika                    1954  
 Julkisivu                    Rapattu  
 Rakennuksen suojelu      Rakennuksella ei ole suojeluarvoja.

Terveyskeskuksen ja kaupunginsairaalan rakennus sijoittuu Itäisen Tullikadun ja Öhmaninkadun väliin. Rakennuksessa toimii hammashoitola, fysio- ja lymfaterapiapalvelu ja hoitotarvikejakelu. Sairaalaosastolla on 25 potilaspaikkaa. Osassa rakennusta on kellaritilat. Rakennuksen omistaa Loviisan kaupunki.



**Kasarmi Lilja**

Osoite                      Itäinen Tullikatu  
 Rak. aika                    1750–1753  
 Julkisivu                    Rapattu  
 Rakennuksen suojelu      Rakennus on suojeltu osayleiskaavalla ja asemakaavalla.

Rakennus rakennettiin alun perin sotilaskasarmiksi. Rakennuksen sisätiloissa tehtiin laajoja korjaus- ja muutostöitä vuonna 1995, ja sisätiloja muutettiin myös vuosina 2015 ja 2016 käyttötärpeiden mukaan. Rakennuksessa on holvattu kellari, jossa on muun muassa pukuhuonetiloja. Rakennus on perusturvakeskukseen käytössä ja sen omistaa Loviisan kaupunki.





**Pieni kivitalo**

Osoite	Itäinen Tullikatu
Rak. aika	1825–1826
Julkisivu	Sileäksi rapattu
Rakennuksen suojelu	Rakennus on suojeltu osayleiskaavalla ja esitetään asemakaavalla suojeltavaksi.

Pieni kivitalo saattaa olla ainoa venäläisen insinöörikomennuskunnan suunnittelema rakennus Loviisassa. Se rakennettiin alun perin keittiöksi. Rakennuksessa toimii muun muassa terveystieteiden keskuksen arkisto. Rakennuksen omistaa Loviisan kaupunki.

**Palokunnantalo**

Osoite	Itäinen Tullikatu 17
Rak. aika	1754–1755
Julkisivu	Kolmikerrosrappaus
Rakennuksen suojelu	Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja osayleiskaavalla.

Palokunnantalo rakennettiin alun perin upseereita varten, ja rakennuksessa on lisäksi ollut muun muassa kylpylätoimintaa ja vapaapalokunnan varasto. Osassa rakennusta on kellarikerros, johon on portaat sisäpihalta. Ullakkokerroksessa on pieni asunto, joka on melko alkuperäisessä asussa ja toimii nykyisin varastona. Rakennuksessa on juhlasali ja toisessa kerroksessa toimii ortodoksinen kirkko. Rakennus on syksystä 2018 alkaen toiminut koulun väistötiloina. Rakennukseen tehtiin julkisivuremontti vuosina 2016–2017. Rakennuksen omistaa Loviisan kaupunki.

**Ortodoksinen kellotapuli**

Osoite	Itäisen Tullikadun ja Degerbynkatu kulma
Rak. aika	1800-luvun puolivälissä
Julkisivu	Puu
Rakennuksen suojelu	Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja osayleiskaavalla.

Kellotapuli sijaitsee linnoitusrakennelmiin kuuluvan maavallin laella. Rakennus on 2-kerroksinen, ja sen 2. kerros on avonainen kellonsoittotasanne. Kellotapuli korjattiin 2000-luvun taitteessa. Kellotapuli maalattiin ja sitä ympäröivä aita uusittiin vuonna 2018.





### Monipalvelukeskus

Osoite Öhmaninkatu 2  
 Rak. aika 2004  
 Julkisivu Rapattu  
 Rakennuksen suojelu Rakennuksella ei ole suojeluarvoja.

Monipalvelukeskuksen rakentamiseen myönnettiin poikkeamislupa asemakaavasta. Vuonna 2004 valmistunut rakennus on kaava-alueen uusinta rakennuskantaa. Rakennuksessa on osittainen ullakkokerros ja 55 m<sup>2</sup> kellarikerros. Rakennuksen omistaa Uudenmaan Vammaispalvelut Oy.



### Huoltoasema

Osoite Stolpenkatu 3  
 Rak. aika 1987  
 Julkisivu Rapattu  
 Rakennuksen suojelu Rakennuksella ei ole suojeluarvoja.

Rakennus sijaitsee Mannerheiminkadun ja Stolpenkadun kulmassa, ja siinä toimii huoltoasema. Kiinteistön omistaa St1 Oy.



### Vanha sähkölaitos

Osoite Mannerheiminkatu 16  
 Rak. aika 1907

Julkisivu  
Rakennuksen suojelu

Tiili  
Rakennus on suojeltu osayleiskaavalla ja asemakaavalla.

Vanha sähkölaitos on Loviisan ensimmäisiä teollisuusrakennuksia. Rakennuksen vieressä alun perin ollut savupiippu on purettu. Vanha osa toimii toimisto- ja varastotilana. Rakennus on kohtuullisessa kunnossa, ja sen julkisivu tulisi kunnostaa. Rakennuksen pohjoispuolelle on vuonna 2004 rakennettu laajennusosa, jossa toimii autopesula.



Kassatalo

Osoite

Stolpenkatu 5

Rak. aika

1960

Julkisivu

Pääosin rapattu

Rakennuksen suojelu

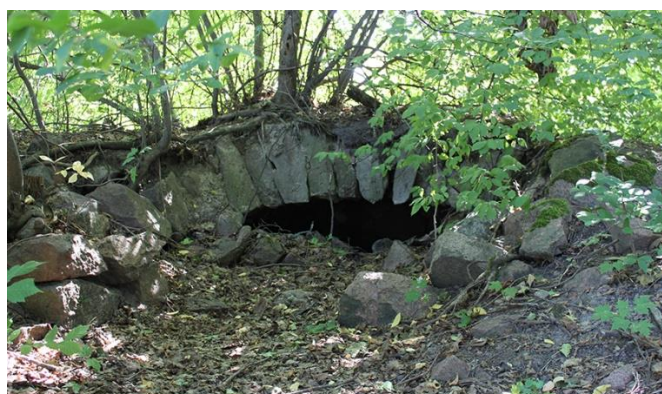
Rakennuksella ei ole suojeluarvoja.

Kassatalon rakennuksen katutasossa toimii liike- ja toimistotiloja. Rakennuksen toisessa kerroksessa on viisi asuinhuoneistoa. Rakennuksen pohjoispäädystä on autotalli.



Muu rakennuskanta

Kaavamuuosalueen itäosassa, Vanhan sähkölaitoksen takana on sähkömuuntamo. Palokunnantalon kaakkoispuolella sijaitsee terveyskeskuksen käytössä oleva varavoimalaitos ja puistomuuntamo. Puistoalueella taksiaseman pohjoispuolella on vanha maakellari, joka on mahdollisesti rakennettu 1700-luvulla. Maakellarin suuaukolle on kertynyt kasviperäistä maa-ainesta, joka tulisi poistaa, samoin kun maakellarin päällä kasvava puusto.





### Tekninen huolto ja jätehuollon järjestäminen

Kaavamuutosalueen sähköenergian huollosta vastaa *Kymenlaakson Sähkö Oy*. Kymenlaakson Sähköverkon omistamien sähköjohtojen sijainti on kuvattu liitekartalla (liite 10). Alueen vesi- ja viemärihuolto on *Loviisan Vesilaitoksen* vastuulla. Alueen jätehuolto on järjestetty kiinteistökohtaisin keräysastioin.

Kaavamuutosalueella taksiaseman pohjoispuolella sijaitsee jätteiden keräyspiste, jonka jäteastiat ovat syväkeräysastiatyyppiä. Jätteiden keräyspisteen uusi sijainti tulisi osoittaa kaavalla, tai keräyspisteelle voidaan etsiä uusi sijaintipaikka kaava-alueen ulkopuolelta.

### Ympäristöhäiriöt

Linja-autoaseman pohjoispuolella, nykyisellä pysäköintialueella, on sijainnut kauppapuutarha ja kaupungin kasvihuoneita. Maaperään on mahdollisesti joutunut torjunta-aineista peräisin olevia haitta-aineita. Alueella on otettu näytteitä, mutta maaperää ei ole tutkittu kattavasti.

Kaavamuutosalueen itäosassa sijaitsevan huoltoaseman alueella on tehty kunnostustöitä vuosina 2002–2003, jolloin kiinteistöltä poistettiin öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata. Kunnostustyön jälkeen kohteeseen jäi lupamääräykset ylittäviä bensiini- ja öljyhiilivetytypitoisuuksia mittarikentän, vanhan säiliöalueen ja nykyisten säiliöiden alueelle. Kaivannon seinämälle asennettiin HDPE-muovikalvo erottamaan pilaantuneeksi jäänyt maa-aines puhtaasta maasta. Vanhan säiliöalueen seinämän alueen pilaantuneisuus ulottuu Mannerheiminkadun puolelle. Katualueella pilaantuneita maamassoja arvioidaan olevan 20–40 m<sup>2</sup> alueella 30–50 m<sup>3</sup>. (Maaperän tilan tietojärjestelmä / Kohderaportti 14.9.2018)

### 3.1.4. Maanomistus

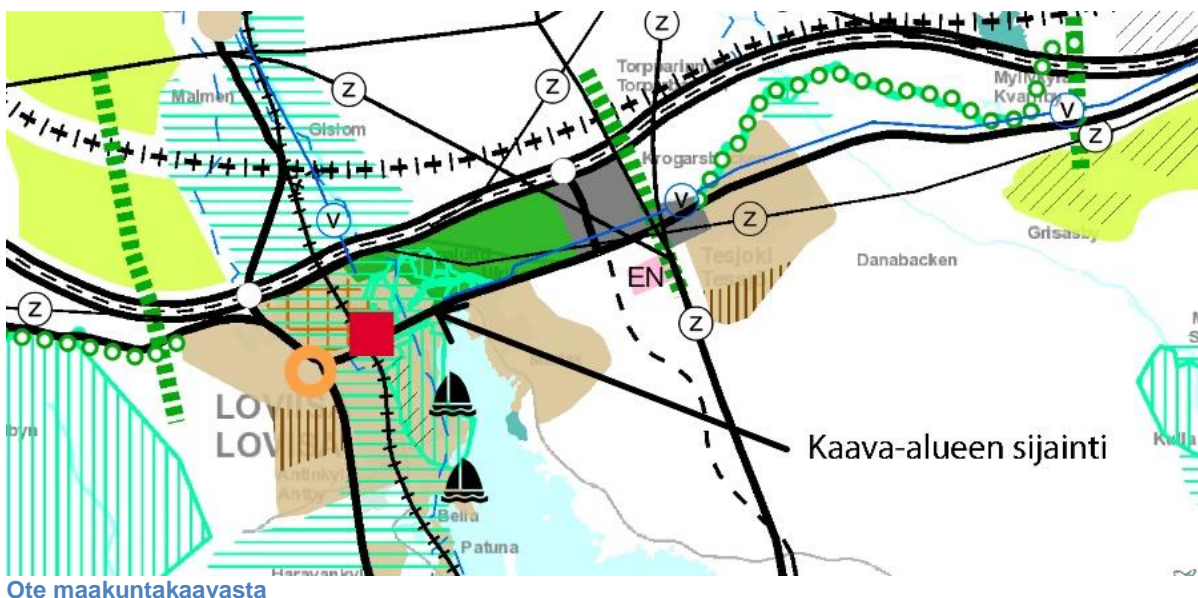
Maanomistajina alueella ovat Loviisan kaupunki, Asunto Oy Degerbynkatu 15, St1 Oy, Kiinteistö Oy Loviisan kassatalo Ab, Uudenmaan vammaispalvelut Oy ja yksityiset maanomistajat (Degerbynkatu 13 sekä maanomistajat puistoalueella Loviisanjoen ympäristössä).

## 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.



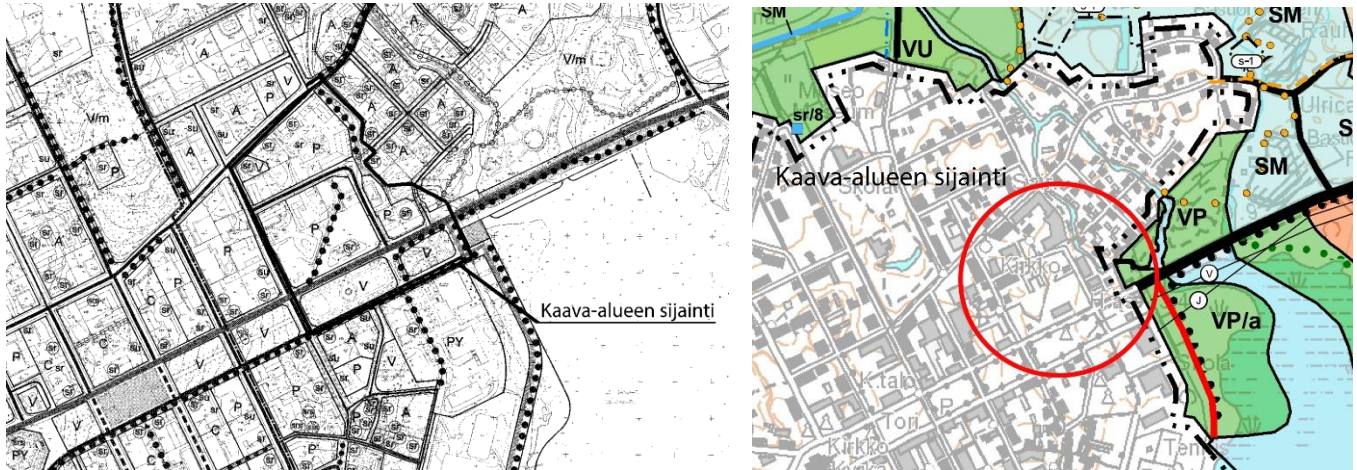
Ote maakuntakaavasta



## 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 P<sub>1</sub>) ja yleinen pysäköintialue (LP<sub>1</sub>). Öhmaninkadun varressa on voimassa 17.12.1990 hyväksytty asemakaava. Loviisanjoen varressa (P<sub>1</sub>) on voimassa 11.1.1980 hyväksytty asemakaava. Mannerheiminkadun ja Brandensteininkadun välisellä puistoalueella (P<sub>1</sub>) on voimassa 21.2.1973 hyväksytty asemakaava. Esplanadinpuiston alueella (VP) on voimassa 7.9.1981 vahvistettu asemakaava. Ote ajantasa-asetuksesta on selostuksen liitteenä (liite 8).

Korttelin 203 ALK-alueen rakennukset saavat olla enintään kaksi- ja kolmikerroksisia; rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1 600 k-m<sup>2</sup> ja puistoalueen vieressä oleva korttelinosa on osoitettu istutettavaksi. Rakennukset on rakennettava kiinni Degerbynkadun puoleiseen rakennusalan rajaan. LP<sub>1</sub>-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.

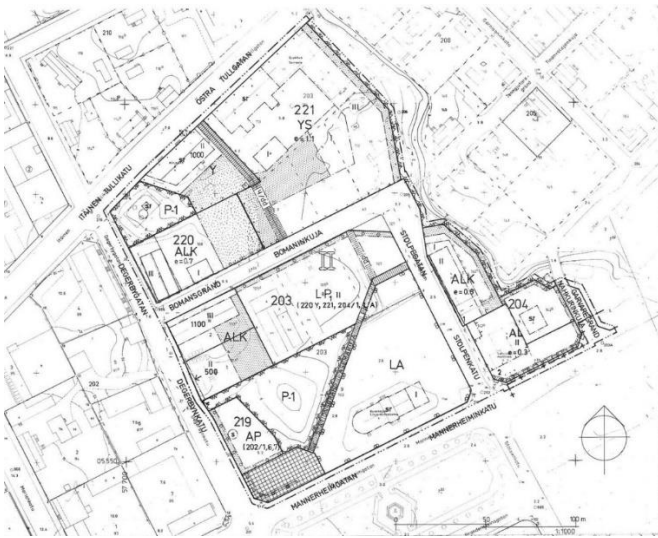
Alueella sijainnut ja nyt jo kuollut puu on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan luonnonsuojelun kannalta arvokkaana puuna, jota ei saa vahingoittaa (s). Kadunvarsi on osoitettu istutettavaksi. Alueen lounaiskulmaan on osoitettu toriaukio. Alueen keskiosaan on osoitettu puistoalue (P-1), jolla olevia historiallisia rakennelmia on suojeltava ja säilytettävä. Alueen halki on osoitettu *Asemakuja*-niminen kevyen liikenteen reitti.

Korttelin 204 ALK-alueen rakennukset saavat olla enintään yksi- ja kaksikerroksisia. Tehokkuusluvaksi on osoitettu e=0,80. AL-alueen kerrosluvuksi on osoitettu enintään kaksi ja tehokkuusluvaksi e=0,30. Alueen itäosassa sijaitseva *Vanha sähkölaitos* on osoitettu suojeltavaksi (sr). Loviisanjoen puistoalueeseen (P<sub>1</sub>), 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-m<sup>2</sup> 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 (P<sub>1</sub>) 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-m<sup>2</sup>.



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.	Mer- kintä	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 <sup>2</sup> .
203	10.7.1981	LP1	Yleinen pysäköintialue, jossa enintään 50 % saa käyttää tonttien 220Y, 221, 204/1 ja AL pysäköintipaikotusrakentamiseen.
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, 220	10.7.1981	ALK	Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue.
204	10.7.1981	AL	Liikerakennusten korttelialue Alueelle saa rakentaa taksiaseman sekä korkeintaan 300 k-m <sup>2</sup> 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 Sepperi \_\_.\_\_.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. Laaditut suunnitelmat ohjaavat kaava-alueen eteläosan liikennejärjestelyjä. Asemakaava laaditaan siten, että se mahdollistaa liikennesuunnitelmien edellyttämien muutokset alueella. Päivitetty liikennesuunnitelma linja-autoaseman alueelle on selostuksen liitteenä 7.

Kaava-alueen korttelia 203 koskeva geotekninen rakennettavuusselvitys (Insinööritoimisto Geotesti Oy) on tehty vuonna 2007. Linja-autoaseman korttelissa suoritettujen maaperätutkimuksien tarkoituksena oli selvittää maaperän rakennettavuutta. Kortteliin suunnitellut rakennukset ehdotettiin perustamaan tuki-paaluilla. Rakennusten alapohjan tasoa ei raportissa määritetty. Perustusten suunnittelussa tulee huomioida maaperän routivuus.

Kaava-alueella sijaitsevan huoltoasemakiinteistön maaperän tila on merkitty arvioitavaksi tai puhdistettavaksi osalla kiinteistöä (kunnostus 20.1.2003, loppuraportti 18.11.2003), ja pilaantuneitten maa-alueitten todettiin ulottuvan myös Mannerheiminkadun katualueelle (Maaperän tilan tietojärjestelmä / Kohderaportti 14.9.2018).



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

Kaava-alueella on asemakaavalla suojeltu viisi kuusi-rakennusta. Rakennukset ovat myös yleiskaavassa suojeltuja, ja niiden lisäksi kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva 1-kerroksinen 1800-luvun rakennus on saanut suojelumerkinnän. Puistoalueet kaava-alueen luoteiskulmassa sekä linja-autoaseman länsipuolella 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.

Kaava-alueesta Mannerheiminkadun pohjoispuolelle sijoittuva alue on osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus (mjrek 1000003233). Linnoitustyöt aloitettiin vuonna 1747, mutta varsinaisesti maalinnoitus rakennettiin vuosina 1749–1756. Suunnitellun kaltainen kuusikulmainen linnoitus ei koskaan valmistunut, mutta maavalleja toteutettiin ja perustuksien pohjia kaivettiin kaava-alueella ja sen ympäristössä.

## 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 vähintään 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
  - Tilapalvelut
- Kotkan ortodoksinen seurakunta
- Loviisan VPK
- Loviisanseudun terveydenhuollon kuntayhtymä.

#### 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.

Kaavaprosessin aikana on vuoden 2018 aikana tavattu kaava-alueen maanomistajia ja toimijoita. Kaava-alueen maanomistajista on kaavaprosessin aikana tavattu seuraavat tahot: St1 Oy, Kiinteistö Oy Loviisan kassatalo Ab, Asunto Oy Degerbynkatu 15 sekä yksityinen maanomistaja (Degerbynkatu 13). Kaupunki on neuvotellut yksityisomistuksessa olevan pientalokiinteistön ostamisesta vuoden 2018 aikana.

*Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville*

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi 24.5.2018–22.6.2018 muistutusten esittämistä varten. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viralliset lausunnot viranomaisilta 22.6.2018 mennessä. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viralliset lausunnot viranomaisilta \_\_\_.\_\_.2018–\_\_\_.\_\_.2018. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viralliset lausunnot viranomaisilta \_\_\_.\_\_.2018 mennessä.

*Kaavaneuvottelut*

Ennen kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista on käyty kaavaneuvottelut, joihin osallistuivat Loviisan kaupungin kaupunkisuunnittelu-, yhdyskuntatekniikka-, ympäristönsuojelu- ja rakennusvalvontaosastot sekä Loviisan vesiliikelaitos. Loviisan kaupungin Tilapalvelut on antanut kommenttinsa kaavaan erikseen.

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaava tehdään kaupungin omana työnä. Valmisteluvaiheessa vuosina 2007–2008 asemakaavan muutostyötä teki konsultti.

##### *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.* Lausunnon jättivät seuraavat tahot: *Uudenmaan ympäristökeskus, Itä-Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Loviisan seudun ympäristöterveydenhuolto, Loviisan Puhelin Oy, Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (Porvoon museo), Museovirasto, Koulutuslautakunta sekä Rakennus- ja ympäristölautakunta.*

##### *Kaavaehdotus*

Kaavaehdotuksesta pyydettiin viralliset lausunnot seuraavilta tahoilta: *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, Loviisan VPK ja Loviisanseudun terveydenhuollon kuntayhtymä.* Lausunnon jättivät seuraavat tahot: *ELY-keskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson sähkö Oy, Porvoon museo, Museovirasto, Porvoon kaupungin terveydensuojelujaosto ja Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta. Perusturvalautakunta, Vesiliikelaitos ja Uudenmaan liitto* ilmoittivat, etteivät ne anna lausuntoa.

#### 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 muinaisjäänökset
- 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 toimintojen yhteensovittaminen
- maakuntakaavan huomioiminen suunnittelussa
- huomioida Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa kaavamuuotosalue on osoitettu palvelujen (P) ja hallinnon alueeksi sekä virkistysalueeksi (V).

## Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

**4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja kaavasta saatu palaute**

Kaavaluonnosvaihtoehtojen nähtävilläolon aikana saatiin 14 kirjallista mielipidettä. Osalliset ovat kaavan valmisteluvaiheessa kiinnittäneet huomiota mm. seuraavaan:

- Suunnittelualue on osa Loviisan vanhaa linnoitusaluetta, jonka Museovirasto on kokonaisuudessaan määritellyt historiallisen ajan muinaisjäännösalueeksi.
- Tiivis ja matalahko, katutilaa rajaava suurpihakorttelimainen uudisrakentaminen on ominaista Loviisan historiallisen kaupunkikeskustan rakentumiselle ja kaupunkikuvalle. Tulisi tutkia, voiko luonnoksissa esitetyn rakennusoikeuden toteuttaa matalampana, mutta tiiviimpänä rakentamisena.
- Keskustan tiivistäminen ja tehokkaampi rakentaminen tukevat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.
- Alue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja edistää tiiviin yhdyskuntarakenteen 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 vaaranna 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 autopaikkatarvetta. Alueen uusille rakentajille on asetettava velvoite rakentaa niille kuuluvat autopaikat.
- Korttelissa 204 sijaitsevan asuin- ja liikerakennuksen käyttöön tulee osoittaa 6 autopaikkaa. Osalliset kokevat, että suunniteltu rakennusmassojen sijoittelu varjostaa ja vaikuttaa kielteisesti asumisviihtyvyyteen ja osakehuoneistojen arvoon. Osalliset ovat huolestuneita, että rakennusaikainen paaluttaminen voi aiheuttaa rakenteellisia haittoja olemassa oleville rakennuksille.
- Alueen suunnittelussa tulee huomioida koko Loviisan alueen palvelurakenteiden kehittämisen painopisteet ja tarpeet. Nykyinen linja-autoaseman ja terveyskeskuksen alue tulisi varata palvelurakennusten korttelialueeksi.

Kaavan valmisteluvaiheessa luonnosvaihtoehdoista saatu palaute on koottuna kaavaselostuksen liitteenä (liite 11).

Kaavan valmisteluvaiheessa ennen kaavaehdotuksen nähtävillä asettamista vuonna 2018 on erikseen kuultu kortteleiden 203 ja 204 yksityisiä maanomistajia. Ennen kaavaehdotuksen nähtävillä tuloa käydyissä keskusteluissa maanomistajien kanssa on käsitelty Degerbynkatu 15:n pysäköinnin järjestämistä. Nykyistä kiinteistöä on tarpeen laajentaa, jotta autopaikoitus voidaan järjestää kerrostalokiinteistön alu-

eella. Kerrostalon kiinteistö ja naapurissa sijaitseva pientalokiinteistö eivät ole muodostuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisiksi. Nähtävälle asetetussa kaavaehdotuksessa pientalokiinteistön paikalle osoitettiin kerrostalon pysäköintialue. Kerrostalokiinteistöosakeyhtiön kanssa keskusteltiin mahdollisesta lisärakennusoikeudesta, joka lisäisi myös autopaikkatarvetta nykyisestä. Kaavaprosessin aikana ilmeni, ettei lisärakennusoikeudelle ole tarvetta. Kaupunki on alustavasti neuvotellut pientalokiinteistön omistajan kanssa kiinteistökaupoista.

Stolpenkadun ja Mannerheiminkadun risteyksessä sijaitsevan huoltoaseman omistajatahon, St1 Oy:n kanssa on neuvoteltu kiinteistön tulevasta käytöstä ja kaavoituksen aiheuttamista muutoksista alueella. Huoltoasematoiminta ja polttoaineen jakelu säilyvät alueella ensisijaisina toimintoina. Alueen käyttö edellyttää sujuvaa liikennöintiä kiinteistöllä ja voi aiheuttaa tarpeen mahdollistaa kaavalla toisen tonttiliittymän järjestämisen idästä, tulevaisuudessa mahdollisesti kiertoliittymän kautta. Tonttiliittymän tarve todettiin myös kaavaehdotuksesta jätetyssä kirjallisessa muistutuksessa.

Kiinteistö Oy Loviisan Kassatalon (Stolpenkatu 5) edustajien kanssa käydyissä keskusteluissa on käsitelty kaavan aiheuttamia muutoksia kiinteistön alueella ja sen viereisessä korttelissa. Kiinteistössä on liiketiloja ja asuinhuoneistoja. Kaavaehdotuksessa jalankulkukäytävänä toimiva kiinteistön edusta ehdotetaan muutettavaksi katualueeksi, jonka yläpuolella rakennuksen 2. kerroksen osa merkitään rakennuksen ulokkeena. Kaavaehdotuksessa kiinteistöä esitetään laajennettavaksi pohjoisen suuntaan, jotta kiinteistölle voidaan järjestää leikki- ja oleskelualue nykyisille katualueelle ja puistoalueelle. Kiinteistön käyttöön osoitetaan 6 autopaikkaa korttelin 203 LPA-korttelialueelle.

Kassatalon kiinteistön edustajat kokivat, että lännenpuoleisen korttelin 203 korttelialueen AL–2 kaavamääräys on liian salliva. Korttelialueen AL–2 rakennusoikeus koettiin olevan liian suuri, ja 4-kerroksisen rakentamisen toivottiin sijoittuvan korttelialueen pohjoisosaan Öhmaninkadun suuntaisesti, jolloin korkea rakentaminen ei varjosta Kassatalon kiinteistöä ja tulevaisuudessa suunniteltu aurinkoenergian käyttö olisi mahdollista. Kaavaehdotuksesta jätetyssä muistutuksessa todettiin lisäksi, että kiinteistö halutaan säilyttää nykyisen kaltaisena, jolloin ulokkeen alle jäävä tila säilyisi osana kiinteistöä, eikä pohjoiseen muodostettaisi leikki- ja oleskelualueita.

Taksiryttäjän kanssa on keskusteltu uusien tilojen osoittamisesta ja pysäköinnin järjestämisestä linja-autoaseman läheisyydestä. Keskusteluissa ilmeni tarve riittävän leveille autopaikoille. Pysäköintitilan tarve oli vuoden 2018 alkupuolella noin 12 autolle arkena. Taksitoiminnan todettiin olevan muutoksessa kesällä 2018 voimaan tulleen taksitoiminnan vapauttavan lakimuutoksen vuoksi, minkä vuoksi mm. pysäköintitilan tarvetta on vaikea ennakoita.

Kaavaehdotuksesta saatiin sen nähtävilläolon aikana 7 muistutusta. Lausuntoja jätettiin 7 kpl. Lausunnoissa on otettu kantaa esim. seuraaviin asioihin:

- Koko muinaisjäännösrekisterissä muinaisjäännökseksi rajattu alue tulee merkitä sellaisenaan kaavakarttaan. Muinaismuistolain asettamat maankäytön rajoitukset koskettavat kaikkea nykyistä maankäyttöä muuttavaa maahan kajoavaa toimintaa.
- Kaavassa tulee varmistua, että teiden varrelle rakennettavien uudisrakennusten rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on riittävä. Teiden läheisyyteen rakennettavien uudisrakennusten korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin.
- Linja-autoaseman korttelissa paikalla, jolla on sijainnut kaupapuutarha ja kaupungin kasvihuoneita, tulee maaperän kunnan selvittämismääräyksen sisällyttää asemakaavan määräykseen.
- Korttelialueella KHL-1 sijaitseva polttonesteiden jakeluasema tulee asemakaavassa sallia korttelialueelle käyttämällä termiä ”polttonesteiden jakeluasema” pelkän ”huoltoasemarakennuksen” lisäksi. Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan polttonesteiden jakeluaseman alueen puhdistustarve on arvioitava.
- Suunnittelualue on osittain valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Loviisan maalinnoitus ja Esplanadi), joiden osalta asemakaavan muutosta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Tämä on syytä mainita kaavamääräyksissä. Kaupunkikuvallisesti ja alueen ominaispiirteiden perusteella on hyvä tutkia matalampaa vaihtoehtoa, etenkin korttelin AL-5 osalta.

- Rakennusten korkeuden lähtökohdaksi tulisi ottaa Raatihuoneen toria ympäröivien historiallisten kivrakennusten korkeus. Rakennusten kaupunkikuvallisen sijoittelun osalta tulisi noudattaa varhaisemman kaupunkirakenteen mallia.
- Alueen melutasot tulee selvittää ja varmistaa, että piha-, leikki- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla päästään VNp 993/1992 mukaisiin ohjearvoihin.
- Alueella tulisi varmistaa yksityiskohtaisten rakennustapaohjeiden avulla, että rakentaminen johtaa alueella korkeatasoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan.
- AK luonnosalueelle suunniteltujen rakennusten massoitelussa tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset, mm. riittävän leveät ja kantavuudeltaan riittävät pelastustiet, varsinkin korkearakentamisessa.

Kaavasta jätetyissä muistutuksissa on otettu kantaa mm. rakennusoikeuden määrään ja kerroslukuihin, edellytyksiin pysäköintipaikkojen määrästä sekä liikenteellisiin ratkaisuihin. Kaavaehdotuksesta 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 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), yleisten rakennusten korttelialue (Y), autopaikkojen korttelialue (AP), linja-autoasema (LA), puistoalueet (P-1 ja P1), katualue (Nahkurinkuja) sekä yleinen pysäköintialue (LP<sub>1</sub>). 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 korttelialue (AK-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL ja AL-2), 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-3 ja VP/sm), henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA-2), autopaikkojen korttelialueet (LPA) sekä vesialue (W).

##### 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.

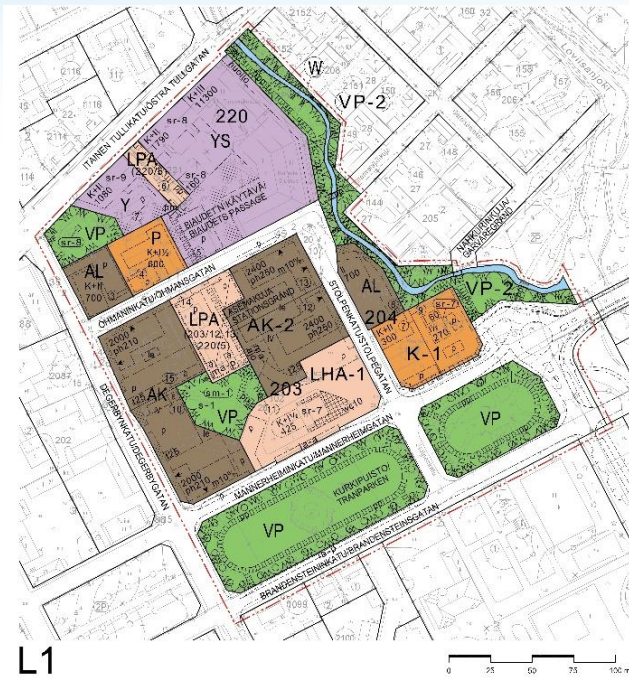
Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa kortteliin 203 esitettiin sijoittuvaksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asuinkerrostalojen korttelialue jolle sallitaan lisäksi palveluasuminen ja päiväkotitilat (AK-2) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Korttelin kaakkoisosaan sijoittuva linja-autoaseman alue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

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

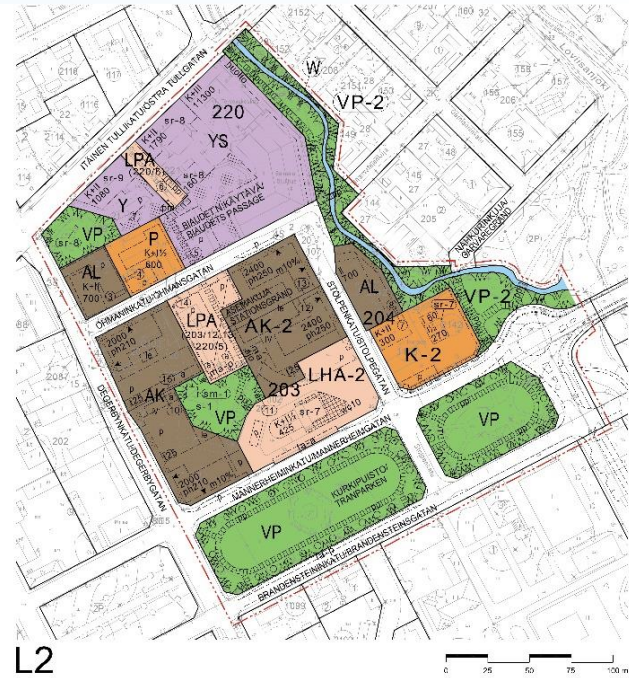
Korttelissa 204 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) osoitettiin samanlaisena. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue osoitettiin vaihtoehdossa L1 alueena, jolle saa sijoittaa lisäksi taksiaseman ja huoltoasematilaa (K-1). Vaihtoehdossa kaava-alueen itäosaan suunnitellusta kiertoliittymästä oli



liittymä korttelialueelle, joka palvelisi erityisesti liikennettä taksiasemalle. Vaihtoehdossa L2 korttelialueelle sallittiin yhdistys- ja kerhotoimintatilojen sekä huoltoasematilojen rakentaminen.



L1



L2

Kaavan valmisteluvaiheen luonnosvaihtoehdot L1 ja L2.

#### 4.5.2. Asemakaavaehdotuksen kuvaus

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville 24.5.–22.6.2018. Kaavaehdotusta muutettiin saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella, ja se asetettiin uudelleen nähtäville loppuvuodesta 2018.

Kaavaehdotuksen pohjoisosaan kortteliin 220 osoitettiin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla sallitaan pääkäyttötarkoitusta palvelevat liiketilat (YS–1), palvelurakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa myös sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia ja pääkäyttötarkoitusta palvelevia liiketiloja (P–2), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan myös julkisen hallinnon ja palvelun tilat, kokoontumistilat ja seurakunnan tilat (KT–1), autopaikkojen korttelialue (LPA), puisto, jolla luonteenomainen joenvarsikasvilisuus tulee säilyttää (VP–2) sekä puisto, jonka kulttuurihistoriallinen erityispiirre tulee säilyttää (VP/s). Uuteen kaavaehdotukseen muutetaan VP/s-puistoalueen merkinnäksi VP/sm, ja alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös, ortodoksisen kellotapulin kumpare, osoitetaan muinaismuistolain nojalla suojeltuna. Korttelialueen rajausta muutetaan siten, että itäisin osa puistoaluetta VP/sm liitetään korttelialueeseen KT–1, koska paikalla sijaitseva pysäköintipaikka oli tarpeen liittää Palokunnantalon kiinteistöön. LPA-korttelialuetta jatketaan Öhmaninkadulle asti läpi korttelin, jotta sujuva liikennöinti alueella voidaan taata. VP–2-puistoalueen merkintä muutetaan merkinnäksi VP–3. Kaavaan lisätään puistoalueita koskevat erityismääräykset: Puistoalueen VP-3 kasvillisuuden hoidossa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille ja joenvarren puustossa on huomioitava riittävä varjostavuus huomioiden Loviisanjoessa olevat lohikalojen kutupaikat sekä poikasaluet, ja puistoalueella VP/sm tulee laatia erillinen puistosuunnitelma puistoalueen toteutusta ohjaamaan. Kaavakarttaan lisätään kaavamääräys sk ja siihen liittyvä aluerajaus, joka osoittaa alueella sijaitsevan kaupunkikuvallisesti tärkeän alueen osan. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Loviisan maalinnoitus), ja määräys edellyttää, että uudisrakentamisessa tulee materiaalien, värien ja muiden rakentamisen ratkaisujen osalta taata historiallisen rakennetun kulttuuriympäristön mukaisen kaupunkikuvan säilyminen. Korttelialueelle YS–1 osoitetaan alueen osa, jolle voidaan sijoittaa korttelia palveleva keskitetty jätteiden keräyspiste (j–2). Jäteasiat voivat olla syväkeräysastiatyyppejä.

Korttelin 203 koillisosassa asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueella AL–2 suurin sallittu kerros-luku oli IV, jonka lisäksi kellarikerroksen rakentaminen sallittiin. Rakennusoikeudeksi osoitettiin 4 750 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi kellarikerrokseen saisi rakentaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Naapurikiinteistön omistajan jättämän muistutuksen perusteella kaavaehdotusta muutetaan siten, että AL–2 korttelialuetta pie-

nennetään siirtämällä korttelialueen etelärajaa pohjoisemmas, suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan IV, rakennusoikeudeksi 3 100 k-m<sup>2</sup> ja rakennusmassa määrätään sijoittuvaksi korttelialueen pohjois- ja länsiosaan. Rakennusalan raja jatkaa samassa korttelissa olevan maavallin linjaa, ja korttelialueelle AL–2 määrätään toteutettavaksi maisemallinen elementti, joka korostaa tätä linjaa esim. kasvillisuuden tai valaistuksen avulla. Korttelialueella sallitaan edelleen asuin-, liike- ja toimistorakennusten, julkisten palveluiden ja kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen sekä taksiaseman tilojen toteuttaminen. Mikäli korttelialueella toteutetaan julkista rakentamista, voidaan sen tarpeeseen toteuttaa autopaikkoja LPA-korttelialueella.

Korttelin 203 länsiosa osoitettiin asuinkerrostalojen korttelialueena (AK–1) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, jolle sallittiin lisäksi taksiaseman toiminnot (AL–5). AK–1-korttelialueen rakennusoikeus oli 2 600 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku IV. AL–5-korttelialueella suurin sallittu kerrosluku oli IV ja rakennusoikeus 2 400 k-m<sup>2</sup>. Uuteen kaavaehdotukseen korttelialueet yhdistetään asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK–1), jolla sallitaan katutasossa liike- ja toimistotilat sekä taksiaseman tilat. Mannerheiminkatuun rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusalalla rakennusoikeus 1 400 k-m<sup>2</sup>. Degerbynkatuun rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on IV ja rakennusoikeus 1 700 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pohjoisosan rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on IV ja rakennusoikeus 1 200 k-m<sup>2</sup>. Kellarikerros sallitaan pohjoisosan rakennusalalla ja osa pysäköinnistä edellytetään toteutettavaksi rakennuksen kellarikerroksessa. Korttelialueella nykyisin sijaitsevan pientalokiinteistön paikalle osoitetaan keskitetyn pysäköinnin alue (p–1). Kaavaan lisätään korttelialuetta koskeva erityismääräys: ”Korttelissa 203 korttelialueella AK-1 osoitetussa kellarikerroksessa tulee toteuttaa riittävä määrä pysäköintipaikkoja asukkaiden tarpeisiin. Korttelialueella osoitetulla pysäköimispaikalla pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa korttelialueen pohjoisosan kerrostaloa varten 5 kpl. Korttelialueen eteläosan käyttöön toteutetaan pysäköintipaikat osoitetulla pysäköimisalueella. Korttelialueella jätehuolto tulee toteuttaa keskitetysti. Jätteiden keräyspisteet saavat olla syväkeräysastiatyyppiä.” Korttelialueen Degerbynkatuun rajautuva korttelinraja suoristetaan, ja osa korttelialueesta osoitetaan katualueena.

Korttelin 203 eteläosaan ja sen eteläpuolella sijaitsevalle Esplanadipuiston osalle kaavakarttaan lisätään kaavamääräys sk ja siihen liittyvä aluerajaus, joka osoittaa alueella sijaitsevan kaupunkikuvallisesti tärkeän alueen osan. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Loviisan Esplanadi), ja määräys edellyttää, että uudisrakentamisessa tulee materiaalien, värien ja muiden rakentamisen ratkaisujen osalta taata historiallisen rakennetun kulttuuriympäristön mukaisen kaupunkikuvan säilyminen. Linja-autoaseman rakennus ja sen länsipuolelle osoitettava uusi rakennuspaikka kuuluvat kaavamääräyksen sk rajaukseen.

Korttelissa 203 uuteen kaavaehdotukseen puistoalueen kaavamerkintä VP/s muutetaan merkinnäksi VP/sm, ja alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäänös (maakellari) osoitetaan muinaismuistolain nojalla suojeltuna. Mannerheiminkadun ja Brandensteininkadun väliset puistoalueet merkitään kaavamääräyksellä VP. Puistoalueille VP ja VP/sm kaavalla edellytetään laadittavaksi erilliset puistosuunnitelmat puistoalueiden toteutusta ohjaamaan. Kaavalla mahdollistetaan jätteiden käsittelyyn varatun alueen sijoittuminen Olssonin puiston lounaisosaan (j–1). Jäteastioiden tulee olla syväkeräysastiatyyppiä.

Korttelissa 203 henkilöliikenneterminaalin korttelialueella (LHA–2) uuteen kaavaehdotukseen lisätään ohjeelliset pysäköintipaikat polkupyörille, mopoille ja moottoripyörille sekä osoitetaan linja-autoasemarakennuksen etelänpuoleinen linja jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna ohjeellisena alueen osana (pp). Korttelialueelle osoitetaan kolme ohjeellista sijaintipaikkaa linja-autokatoksille (la–a). Korttelialueella sallitaan tarpeellisten katosten toteuttaminen polkupyöriä, mopoja ja moottoripyöriä varten. Korttelialueelle osoitetaan ohjeellinen taksiaseman rakennusala.

Korttelissa 203 autopaikkojen korttelialue (LPA) osoitetaan korttelialueiden AL–2 (korttelissa 203), YS–1 (korttelissa 220) ja AL (korttelissa 204) käyttöön. Lisäksi korttelialueella sallitaan toteuttaa pysäköintipaikkoja LHA–2-korttelialueen käyttöön. LHA–2-korttelialueen autopaikkojen sijoittaminen LPA-korttelialueelle voi tulla kysymykseen esimerkiksi, mikäli linja-autoaseman asiakaspysäköinnin ja taksiaseman pysäköinnin yhteensovittaminen sitä edellyttää. LHA–2-korttelialueen pysäköintipaikkojen sijoittamista LPA-korttelialueelle ohjaa kaavaehdotukseen lisättävä erityismääräys: ”Korttelialueen LHA-2 linja-autoaseman asiakaspysäköintiä sekä taksiaseman toimintaa palveleva pysäköinti sallitaan järjestettäväksi korttelin 203 LPA-korttelialueella siinä määrin, kun se on välttämätöntä huomioon ottaen yleiset liityntäpysäköinnin tarpeet alueella.” LPA-korttelialueen osa osoitetaan alueena, jolla voidaan toteuttaa



maalainen pysäköintialue. Maanalainen pysäköintitaso määrätään toteutettavaksi korkeustasoon 2,0...3,0 metriä merenpinnan yläpuolelle. Maanalaiseksi pysäköintipaikaksi tarkoitettulla alueen osalla edellytetään ennen rakentamista tutkimaan maaperän kunto ja tarvittaessa poistamaan pilaantuneet maa-ainekset.

Kaavaehdotukseen lisätään erityismääräys, joka sallii yhteiskäyttöisten autojen latauspisteiden ja pysäköintipaikkojen sijoittamisen kortteliin 203 korttelialueille LHA-2 ja LPA korkeintaan kuudelle kaupunkilaisten yhteiskäytössä olevalle autolle. Yhteiskäyttöisten autojen lataus- ja pysäköintipaikkojen sijoittamista ei osoiteta kaavalla tarkemmin.

Korttelin 204 korttelialueelle KLH-1 mahdollistetaan tonttiliittymä idästä, kuten alueella toimiva St1 Oy on muistutuksessaan esittänyt. Korttelialueen kaavamääräystä täydennetään rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunnon mukaisesti. Korttelialueella sallitaan polttonesteiden jakeluaseman toiminta, ja maaperä edellytetään tutkittavaksi ja tarvittaessa puhdistettavaksi rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa. Korttelin 204 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) aikaisemmin nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen ei tehdä muutoksia. Leikki- ja oleskelualue (le) edellytetään toteutettavaksi korttelialueen pohjoisosassa. Alueella ja sen läheisyydessä ei ole riittäviä julkisia, oleskeluun ja leikkiin soveltuvia virkistyspaikkoja, jotka voisivat korvata kiinteistön alueelta puuttuvan le-alueen.



24.5.–22.6.2018 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kaavakartta.

#### 4.5.3. 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*

Korttelissa 203 puistoalue pienenee. Kaava ohjaa puistoalueiden toteutumista siltä osin, että se edellyttää puistosuunnitelmien laatimista puistoalueille VP ja VP/sm. Aluemuutoksilla 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 yksisuuntaisiksi liikenneturvallisuuden parantamiseksi.



suunnitelman mukaisesti. Sekä auto- että kevyen liikenteen turvallisuus paranee. Liikenteelliset muutokset lisäävät kaikkien liikennemuotojen turvallisuutta ja sujuvuutta.

Kaavoitettavalle alueelle osoitettavat autopaikkojen korttelialueet ja pysäköinnille varatut alueiden osat mitoitetaan siten, että ne vastaavat korttelialueille määriteltyä autopaikkatarvetta. Autopaikkamäärien korttelialuekohtainen mitoitus on esitetty kappaleessa 5.1.1.

#### *Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset*

Kortteleiden asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää nykyistä rakennettua ympäristöä. Alueen kokonaisrakennusoikeus lisääntyy ja yhdyskuntarakenne 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 alueelle.

#### *Ympäristön häiriötekijät*

Alueella ei ole erityisiä melun lähteitä eikä liikenne aiheuta oleellisia meluhaittoja. Alueella ei ole erityisiä maisemahäiriöitä. Kaavalla edellytetään kuitenkin rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä varmistumaan, että rakennuksien ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä. Kaavalla osoitetaan maaperän kunnan selvitys- ja kunnostustarpeet kortteleissa 203 ja 204 sijaitsevilla alueilla, joilla on todettu tai arvioidaan olevan pilaantuneita maita.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1. Kaavan rakenne

#### 5.1.1. Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on 60 693 m<sup>2</sup> eli noin 6,1 ha. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 24 875 k-m<sup>2</sup>, joka jakautuu korttelialueittain alla olevan taulukon mukaisesti. Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallitaan rakennusalaan lukeutuva rakentaminen korttelialueella KT-1 palokunnantalon ullakokerrokseen. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu kaikkiaan 13 832 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti:

<b>Kortteli</b>	<b>Rakennusoikeus (k-m<sup>2</sup>)</b>
Asuinkerrostalot, liike- ja toimistotilat sekä taksiaseman tilat sallitaan katutasen kerroksessa (AK-1)	4 300
Asuin-, liike- ja toimistorakennukset (AL)	2 035
Asuin-, liike- ja toimistorakennukset, julkiset palvelut, kulttuuritoiminta, taksiasema (AL-2)	3 100
Palvelurakennukset, sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevat rakennukset, niihin liittyvät liiketilat (P-2)	600
Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevat rakennukset ja niihin liittyvät liiketilat (YS-1)	12 275
Toimistorakennukset, julkisen hallinnon ja palvelun tilat, kokoontumistilat, seurakunnan tilat (KT-1)	1 090
Liike- ja toimistorakennukset, huoltamorakennukset, taksiasema (KLH-1)	805
Henkilöliikenneterminaali, taksiasema, toimisto-, liike- ja ravintolatilat, yksi asunto, tarvittavat varasto- ja aputilat (LHA-2)	525
Porrashuone ja hissi (LPA/203)	145
<b>Yhteensä</b>	<b>24 875</b>

**Pysäköinti**

Linja-autoasemarakennuksen läheisyydessä korttelialueella LHA-2 tulee pystyä järjestämään tarvittavat tilat polkupyörien, mopojen, moottoripyörien, autojen ja taksien pysäköintiin sekä järjestämään pysähtymismahdollisuus saattokuljetukselle ja Matkahuollon tarpeisiin. Alueen läheisyyteen tulisi mahdollistaa myös kaupunkilaisten yhteiskäyttöautojen pysäköinti- ja latauspaikat. Linja-autopysäkit sijaitsevat Mannerheiminkadun varressa sekä LHA-2-korttelialueella. Linja-autoille varatut pysäköintipaikat osoitetaan ohjeellisena Brandensteininkadun varteen.

Polkupyörien pysäköinti osoitetaan ohjeellisena linja-autoasemarakennuksen edustalle, Mannerheiminkadun varteen osoitettavan linja-autokatoksen yhteyteen. Moottoripyörille ja mopoille osoitettu pysäköintialue sijaitsee korttelialueen LHA-2 lounaiskulmassa. Alueelle mahtuu 10 pysäköintipaikkaa.

Pysäköinti toteutetaan osoitetuilla pysäköintialueilla sekä erillisillä autopaikkojen korttelialueilla (LPA). Autopaikkoja osoitetaan korttelialueiden käyttöön alla olevan taulukon mukaisesti. Kaavan mukainen autopaikkatarve kertoo kaavan edellyttämän autopaikkamäärän, kun kaikki alueelle osoitettava rakennusoikeus toteutuu. Pysäköintipaikkojen todellinen tarve määräytyy toteutettavan rakennusalan mukaan.

Kortteli	Kortteli-alue	Autopaikkamääräys	Rakennusoikeus korttelialueella yhteensä	Kaavan mukainen autopaikkatarve	Kuvaus autopaikkojen järjestämisestä
203	AK-1	1 ap/100 k-m <sup>2</sup>	4 300 k-m <sup>2</sup>	43 kpl	Korttelialueella pysäköintipaikalla (p-1) noin 37 kpl ja olemassa olevan kerrostalon kellarikerroksessa (nykyisin 6 kpl).
203	AL-2	1 ap/100 k-m <sup>2</sup>	3 100 k-m <sup>2</sup>	31 kpl	Korttelialueella. Pysäköinnin saa järjestää rakennuksen 1. kerroksessa. Julkista rakentamista varten autopaikkoja saa järjestää viereiseltä LPA-korttelialueelta.
203	LHA-2	autopaikkamäärä ei ole sidottu rakennusoikeuteen			Korttelialueella. Autopaikkoja saa järjestää viereisellä LPA-korttelialueella siinä määrin, kun se on linja-autoaseman ja taksiaseman toiminnan kannalta välttämätöntä.
204	AL	1 ap/110 k-m <sup>2</sup>	935 k-m <sup>2</sup>	9 kpl	Korttelialueella ja korttelin 203 LPA-korttelialueella olemassa olevan sopimuksen mukaisesti.
204	KLH-1	1 ap/100 k-m <sup>2</sup>	805 k-m <sup>2</sup>	8 kpl	Korttelialueella.
220	AL	1 ap/110 k-m <sup>2</sup>	1 100 k-m <sup>2</sup>	10	Korttelialueella pysäköintipaikalla (p).
220	P-2	1 ap/100 k-m <sup>2</sup>	600 k-m <sup>2</sup>	6 kpl	Korttelialueella pysäköintipaikalla (p).
220	YS-1	1 ap/110 k-m <sup>2</sup>	12 275 k-m <sup>2</sup>	112 kpl	Korttelin 220 LPA-korttelialueella (noin 20 kpl) ja korttelin 203 LPA-korttelialueella noin 90 kpl). Nykyinen sopimus oikeuttaa yhteensä 74 autopaikkaan.
220	KT-1	1 ap/110 k-m <sup>2</sup>	1 090 k-m <sup>2</sup>	10 kpl	Korttelialueella (2 kpl) ja korttelin 220 LPA-korttelialueella (8 kpl).

Lisäksi yhteiskäyttöisten autojen latauspisteitä ja pysäköintipaikkoja saa sijoittaa korttelin 203 korttelialueille LHA-2 ja LPA enintään 6 kpl.

Korttelissa 203 sijaitsevan LPA-korttelialueen osa osoitetaan alueena, jolle voidaan toteuttaa maanalainen pysäköintitaso. Kansitasoon ja maanalaiseen pysäköintitasoon on mahdollista sijoittaa yhteensä noin 120 autopaikkaa. LPA-korttelialueen eteläiseen osaan, maanalaiseen tasoon johtavan ajoyhteyden varrelle autopaikkoja voidaan sijoittaa enintään noin 13 kpl.

### 5.1.2. Palvelut

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

Kortteli	Korttelialue	Korttelialueella sallittavat palvelut ja toiminnot
203	AK-1	Liike- ja toimistotilat sekä taksiaseman tilat sallitaan katutasossa.
203	AL-2	Liike- ja toimistotilat, julkiset palvelut ja kulttuuritoimintaa palvelevat tilat, taksiaseman tilat.
203	LHA-2	Linja-autoasema, taksiasema, toimisto-, liike- ja ravintolatilat.
204	AL	Liikerakentaminen, toimistorakentaminen.
204	KLH-1	Liikerakentaminen, toimistorakentaminen, huoltoasema, polttoaineen jakelu, 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 sekä ullakkokerroksessa väliaikainen käyttö, 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. Alueella mahdollistetaan keskustatoimintojen ja asumisen yhteen sovittaminen. Linja-autoaseman alueella ja siihen liittyvillä liikennealueilla sujuvan liikkumisen ja pysäköintipaikkojen järjestäminen aiheuttavat erityisiä tarpeita alueen yksityiskohtaisempaan suunnitteluun ja toteutukseen. Linja-autojen tilantarve, taksiaseman ja yritystoiminnan autopaikoitus sekä asiakaspysäköinnin tarpeet on pyritty huomioimaan kaavoituksessa. Esimerkiksi taksiaseman käyttöön osoitettava pysäköinti ratkaistaan erillisellä sopimusmenettelyllä, eikä sitä suoraan ohjata kaavalla. Kaavan mukainen maankäyttö jäsentää linja-autoasemarakennusta ympäröivää liikennöitävää aluetta ja lisää liikenneturvallisuutta korttelialueella.

Kaavalla osoitetaan kevyen liikenteen reitit, jotka täydentävät keskusta-alueen jalankulku- ja polkupyöräilyverkostoja. Kaava mahdollistaa Mannerheiminkadun ja Brandensteininkadun muuttamisen yksisuuntaiseksi, mikä edistää kevyen liikenteen toimivuutta kaupungin kahdella pääkadulla.

Kaavalla osoitettaville puistoalueille VP ja VP/sm edellytetään erillisten puistosuunnitelmien laatiminen puistoalueiden toteutusta ohjaamaan. Loviisanjoen ympäristössä on erityisiä tarpeita alueen puustonhoitoon liittyen. Loviisanjoki toimii lohikalojen kutupaikkana sekä poikasalueena, ja puistoalueella on erityistä merkitystä lepakoille, joka edellytetään huomioimaan alueen puuston hoidossa.

## 5.3. Aluevaraukset

### 5.3.1. Korttelialueet

**AK-1** Asuinkerrostalojen korttelialue. Katutasoon saa toteuttaa liike- ja toimistotiloja sekä taksiaseman tilat. Kadun puolella parvekkeet tulee toteuttaa sisennettyinä.

Korttelin 203 länsiosa osoitetaan korttelialueena AK-1. Suurin sallittu kerrosluku on Man-



nerheiminkadun vastaisella rakennusalueella III, muualla korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on IV. Lisäksi korttelialueen pohjoisosassa saa rakentaa kellarikerroksen. Rakennusoikeus on yhteensä 4 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävää osaa eikä hissikuilua. Autopaikkoja tulee varata yksi jokaista rakennettua 100 k-m<sup>2</sup> kohden. Pysäköinti osoitetaan järjestettäväksi keskitetysti korttelialueen keskiosissa, jonka lisäksi korttelialueen pohjoisosassa tarvittava määrä pysäköintitiloja tulee järjestää kerrostalon kellarikerroksessa. Suurimman sallitun rakennusoikeuden toteutuessa autopaikkatarve on yhteensä 43 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-m<sup>2</sup>. Pysäköintipaikat sijoittuvat AL-korttelialueen itäosaan, johon on mahdollista sijoittaa 10 autopaikkaa. Autopaikkoja tulee varata yksi jokaista rakennusalan 110 k-m<sup>2</sup> kohti. Leikki- ja oleskelualueeksi osoitettava ohjeellinen alue sijoittuu korttelialueen kaakkoiskulmaan.

Korttelin 204 pohjoisosa osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Korttelialue rajautuu lännessä Stolpenkatuun ja idässä puistoalueeseen (VP-3) sekä Loviisanjokeen. Asemakaavassa osoitettava suurin sallittu kerrosluku on 2 ja rakennusoikeus 935 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja tulee varata yksi jokaista rakennettua 110 k-m<sup>2</sup> kohti. Pysäköinti toteutetaan korttelialueella, jonka lisäksi AL-korttelialueen käyttöön saa toteuttaa autopaikkoja korttelin 203 LPA-korttelialueella. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue osoitetaan korttelialueen pohjoisosaan. 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. Kadun puolella parvekkeet tulee toteuttaa sisennettyinä.

Korttelin 203 koillisosaan osoitetaan korttelialue AL-2. Korttelialueella rakennusoikeus on 3 100 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku IV. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävää osaa eikä hissikuilua. Rakennusala sijoittuu korttelialueen pohjois- ja länsiosaan. Korttelialueelle tulee toteuttaa maavallin linjaa jatkava maisemallinen elementti esim. valaistuksen tai kasvillisuuden avulla. Pysäköinti järjestetään korttelialueella AL-2, jonka lisäksi julkisia tiloja varten pysäköintipaikkoja voi toteuttaa viereisellä LPA-korttelialueella. Pysäköinti voidaan toteuttaa rakennuksen alimmassa kerroksessa. Korttelialueella AL-2 rakennukseen kuuluvan pysäköintitasoon tulee olla liitettävissä LPA-korttelialueen maanalaiseen pysäköintitasoon, joka on kaavalla ohjattu toteutettavaksi korkeustasoon 2,0...3,0 metriä meren pinna yläpuolelle. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>.

**P-2** Palvelurakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia sekä pääkäyttötarkoitusta palvelevia liiketiloja.

Kortteliin 203 osoitettavalla korttelialueella P-2 suurin sallittu kerrosluku on k I u ½ ja rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan alue pysäköimisen järjestämiseksi. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>.

**YS-1** Sosiaalitoimintaa 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 k II u ja rakennusoikeudeksi 1 940 k-m<sup>2</sup>. Rakennukseen sisäpihan puolelle toteutetut laajennusosat eivät kuulu suojeltuun rakennukseen. *Pienen kivitalon* suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan I

ja rakennusoikeudeksi 185 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti järjestetään kortteleiden 203 ja 220 LPA-korttelialueilla. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle osoitetaan alueen osa, jolle voidaan sijoittaa korttelin 220 kiinteistöjä palveleva keskitetty jätteiden keräyspiste, jolla jäteasiat saavat olla syväkeräysastiatyyppiä (j-2).

**KT-1** Toimistorakennusten korttelialue. Tontille sallitaan myös julkisen hallinnon ja palvelun tilat, kokoontumistilat ja seurakunnan toimitilat. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ullakkokerrokseen 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. Rakennusoikeus on 1 090 k-m<sup>2</sup>. Nykyisin 2-kerroksisen rakennuksen korkeaan ullakkotilaan mahdollistetaan kaavalla yhden lisäkerroksen rakentaminen. Ullakkotilaan voidaan rakentaa väliaikaista oleskelua, kuten kokouksia ja näyttelyjä, palvelevaa tilaa. Pysäköinnille varataan ohjeellinen alue rakennuksen eteläpuolelle (p), jonka lisäksi pysäköinti järjestetään korttelissa 220 LPA-korttelialueella. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen eteläosa osoitetaan suojeltavaksi alueen osaksi. Aluetta ei saa kaivaa, peittää, muuttaa tai siihen ei tule muuten kajota ilman museoviranomaisen kuulemista. Alueella sijaitsee vanha kivimuurin pätkä ja kumpare paikalla, jolla on aikaisemmin sijainnut rakennus.

**KLH-1** Liike- ja toimistorakennusten sekä huoltoasemarakennusten ja polttonesteiden jakeluaseman korttelialue, jolle saa sijoittaa taksiaseman.

Korttelin 204 eteläosaan osoitetaan korttelialue KLH-1. *Vanha sähkölaitos* osoitetaan suojeltavaksi (sr-7). Korttelialueen rakennusoikeus on 480 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi suojeltavan rakennuksen kerrosala 270 m<sup>2</sup> ja siihen toteutetun laajennusosan kerrosala 55 k-m<sup>2</sup> on osoitettu kaavalla. Autopaikkoja tulee varata 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>.

**LHA-2** Henkilöliikenneterminaalin korttelialue, jolle saa sijoittaa linja-autoaseman ja taksiaseman. Alueen rakennetusta kerrosalasta saa 2/3 käyttää liike-, toimisto- ja ravintolatiloihin. Linja-autoaseman rakennukseen saa 2. kerrokseen sijoittaa yhden asunnon. Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa erilliset tilat yleisökäymälälle, taksiasemalle sekä muille tarpeellisille tiloille, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla 100 k-m<sup>2</sup>.

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 ravintolatiloina. Rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsee asunto. Mannerheiminkadun varteen osoitetaan ohjeellinen rakennusala linja-autokatokselle (la-a). Polkupyörille sekä mopoille ja moottoripyörille osoitetaan ohjeelliset pysäköintialueet (p-2 ja p-4). Korttelialueen LHA-2- linja-autoaseman asiakaspysäköintiä sekä taksiaseman toimintaa palveleva pysäköinti sallitaan järjestettäväksi korttelin 203 LPA-korttelialueella siinä määrin, kun se on välttämätöntä huomioon ottaen yleiset liityntäpysäköinnin tarpeet alueella. Erillisiä rakennuksia wc-tiloja, taksiasemaa ja muita tarvittavia tiloja varten saa rakentaa yhteensä enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle on mahdollista sijoittaa lataus- ja pysäköintipaikat korkeintaan kuudelle kaupunkilaisten yhteiskäytössä olevalle autolle. Vaihtoehtoinen sijaintipaikka kyseisille pysäköintipaikoille on viereisellä LPA-korttelialueella. Korttelialueelle saa toteuttaa tarvittavat katokset polkupyörien, mopojen ja moottoripyörien pysäköimistä varten, sekä logistisen liikenteen tarpeisiin.

**LPA** Autopaikkojen korttelialue.

Korttelissa 203 LPA-korttelialueella osoitetaan korttelialueen osalle maanalainen pysäköintipaikaksi tarkoitettu tila. Maanalaiseen tilaan osoitetaan ajoyhteys etelästä Stolpenkadulta. Katutason pysäköintikannen kautta osoitetaan kevyen liikenteen reitti, joka palvelee alueen läpi kulkevaa kevyttä liikennettä sekä pysäköintipaikkaa käyttäviä. Maanaista pysäköintiä palvelevan porrashuoneen ja hissien ohjeellinen rakennusala (ra) osoitetaan Asemakujan

varteen. 203 LPA-korttelialueelle voidaan sijoittaa korttelialueen YS–1 pysäköintipaikat, korttelialueen AL–2 julkisia tiloja palveleva pysäköinti, korttelin 204 korttelialueen AL pysäköinti niiltä osin, kun erillinen sopimus määrää, sekä korttelialueen LHA–2 linja-autoaseman asiakaspysäköinti ja taksiaseman toimintaa palveleva pysäköinti niiltä osin, kun se on välttämätöntä huomioiden yleiset liityntäpysäköinnin tarpeet alueella. Lisäksi korttelialueelle on mahdollista sijoittaa lataus- ja pysäköintipaikat korkeintaan kuudelle kaupunkilaisten yhteiskäytössä olevalle autolle. Maanalainen pysäköintitaso tulee sijoittua korkeustasoon 2,0...3,0 metriä meren pinnan yläpuolella.

Korttelissa 220 LPA-korttelialue sijoittuu Itäisen Tullikadun ja Öhmaninkadun väliin. Korttelialueen kautta kulkee kevyen liikenteen reitti Biaudet'n käytävä. LPA-korttelialuetta rajaavat sen pohjoisosassa suojeltavat rakennukset, Palokunnantalo ja Kasarmi Lilja. Korttelialueella sijaitsee terveyskeskuksen käytössä oleva varavoimalaitos. Suojeltavien rakennusten väliin autopaikkojen korttelialueelle mahtuu yksi pysäköintirivistö. Jalankululle osoitettu korttelinosa osoitetaan 6 metriä leveänä, ja sen kautta on ajo pysäköintipaikoille. Eteläosassa LPA-korttelialuetta kevyen liikenteen reitti kulkee pysäköintialueen länsipuolella.

**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. Olssonin puistoon osoitetaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti ja aluetta reunustavat puurivit.

**VP/sm** Puistoalue, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Aluetta ei saa kaivaa, peittää, muuttaa tai siihen ei tule muuten kajota ilman museoviranomaisen kuu-lemista.

Korttelin 203 keskiosassa sijaitseva puisto osoitetaan suojeltavana. Puiston itäosaan osoitetaan *Asemakuja* –niminen kevyen liikenteen reitti. Puistossa sijaitseva, mahdollisesti maalinnoituslaitteisiin liittyvä vanha kellari osoitetaan suojeltavaksi merkinnällä sm-1, *muinaismuistolailla rauhoitettu historiallisen ajan kiinteä muinaisjäänös*.

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–3** Puisto, jolla luonteenomainen joenvarsikasvillisuus tulee säilyttää.

Loviisanjokea ympäröivä viheralue merkitään asemakaavaan kaavamerkinnällä VP–3. Kasvillisuuden hoidossa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille. Alueen läpi osoitetaan ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä. Puistoalueen läpi kulkee Loviisanjoen läntinen haara. Joen merkitys lohikalojen kutupaikkana ja poikasalueena tulee huomioida alueen hoidossa. Joen ympäristössä puuston riittävä varjostavuus tulee säilyttää. Korttelialuetta YS–1 palveleva huoltoajo osoitetaan VP–3-puistoalueelle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

### 5.3.3. Liikennealueet

**p** Pysäköimispaikka.



- p-1** Pysäköimispaikka, johon tulee osoittaa korttelialueen pääkäyttötarkoitusta palveleva jätteen keräyspiste.
- p-2** Ohjeellinen polkupyörien pysäköimispaikka. Polkupyörien pysäköinti osoitetaan ohjeellisena Mannerheiminkadun suuntaisen linja-autokatoksen (la-a) pohjoispuolelle.
- p-4** Mopoille ja polkupyörille varattu ohjeellinen pysäköimispaikka.
- p-3** Pelastusajoneuvoille varattu ohjeellinen pysäköimispaikka. Pelastusajoneuvojen pysäköimispaikka osoitetaan ohjeellisena Stolpenkadun pohjoispään ja se palvelee terveyskeskuksella pysähtyviä ambulansseja.
- p – le** Ohjeellinen liikuntaesteisten pysäköimispaikka. Kaksi liikuntaesteisten pysäköimispaikkaa osoitetaan ohjeellisena linja-autoasemarakennuksen pohjoispuolelle. Le-pysäköimispaikkojen mitoitus on 3,6 m x 5,0 m.
- la-p** Ohjeellinen linja-auton pysäköimispaikka. Ohjeellinen linja-auton pysäköimispaikka osoitetaan Brandensteininkadun varteen, Kurkilähteenpuiston reunaan.

## 5.4. Kaavan vaikutukset

### 5.4.1. Vaikutukset elinoloihin, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavalla tuetaan tiiviin ja monipuolisen asumisen sekä palveluiden sijoittumista keskustaan. Kaava-alueella korttelissa 203 sijaitseva asuinpientalon tontti säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kerrostalotontin osana. Korttelialueen AK-1 eteläosan toteutuessa on pientalotontti tarpeen muuttaa kaavan mukaiseen käyttöön pysäköintialueeksi. Korttelin 203 lounaisosassa olevan taksiaseman sijainti muuttuu, ja sille on osoitettu kaavassa useampi sijaintivaihtoehto. Kaavamuuotos mahdollistaa kaupungin oman vuokrakerrostalorakentamisen kaupungin omistamalle maalle kaupungin keskustassa. Kaavamuuotos mahdollistaa myös julkisia palveluita ja kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen rakentamisen alueelle.

Liikenne lisääntyy kaava-alueella. Alueelle laadittavat 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.

Kaavalla osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Loviisan Esplanadi ja Loviisan maalinnoitus kaavamerkinnällä sk. Kaavamerkintä osoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeän alueen osan, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Uudisrakentamisessa edellytetään materiaalien, värien ja muiden rakentamisen ratkaisujen osalta takaamaan, että historiallisen rakennetun kulttuuriympäristön mukainen kaupunkikuva säilyy. Kaavan yleismääräyksissä edellytetään muinaismuistolain nojalla rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen, Loviisan maalinnoituksen, alueella maankäyttöä muuttavista toimenpiteistä pyytämään hyvissä ajoin lausunto museoviranomaiselta. Asemakaavassa osoitetaan kaava-alueella sijaitsevien rakennusten suojeluarvot.

### 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. Alueen hoidossa huomi-

oidaan alueen merkitys lepakoille ja joen merkitys lohikalojen kutupaikkana ja poikasalueena. 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.

Kaava-alueen eteläosassa Mannerheiminkadun ja Brandensteininkadun väliseen puistoakseliin kuuluvat puistot nimetään *Kurkilähteenpuistoksi* ja *Olssonin puistoksi*. Korttelissa 203 puistoalue VP/sm nimetään *Loviisanrinteeksi* ja korttelissa 220 puistoalue VP/sm *Kellotapulipuistoksi*.

# 6. Asemakaavan toteutus

## 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

### 6.1.1. Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavan lisäksi alueen suunnitteluun vaikuttavat *Loviisan maalinnoituksen inventointi* (2004), *Loviisan lepakkoselvitys* (2005), *Rakennuskulttuurin kohdeinventointilomakkeet* (2007), *Loviisan Rantabulevardi –suunnitelma* (2007), *Geotekninen rakennettavuusselvitys* (2007), *Liikennesuunnitelma* (2007), *Tulvastrategia* (2010), *Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021* (2015) ja *Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen* (2009) sekä *Arkkitehtitoimisto Pekka Lukkaroinen Oy:n* kaavaluonnosvaiheen valmisteluaineistot (mm. paikoitushallin käyttösuunnitelma, 2008).

#### *Korttelin 203 LPA-korttelialueen toteutus*

Korttelin 203 autopaikkojen korttelialueella (LPA) on aikaisemmin toiminut kauppapuutarha sekä myöhemmin kaupungin puisto-osaston kasvihuoneita. Maaperään on mahdollisesti joutunut torjunta-aineista peräisin olevia haitta-aineita. Alueen rakentamisen yhteydessä maaperän kunto on selvitettävä, ja mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa. Selvittämistarve kohdistuu LPA-korttelialueen siihen osaan, jolle osoitetaan kaavassa maanalaiseksi pysäköintipaikaksi tarkoitettu tila. Alueella kasvava hevostakanja tulee siirtää ja uudelleen istuttaa, mikäli mahdollista.

Pysäköintihallin kansitasolla jalankululle ja polkupyöräilylle varattu *Asemakuja* tulee toteuttaa autopaikoituksesta erottuvana alueena, esim. korotettuna ja pysäköintialueesta poikkeavilla pintamateriaaleilla. Valaistuksella ja kalustuksella voidaan luoda viihtyisyyttä kävelykadulle. Kansitasoon ei voida istuttaa puita.

LPA-korttelialueella kansitaso tulee toteuttaa siten, että viereisten kerrostalojen pelastustoiminta kansitason kautta mahdollistetaan. Kansitason tulee olla riittävän kantava. Jos viereisten kiinteistöjen pelastustie tai nostopaikka on tarpeen toteuttaa LPA-korttelialueella, tulee pelastustiestä muodostaa rasitesopimus. Mikäli nostopaikan aluetta nurmetetaan, saa multakerroksen paksuus olla enintään 20 cm.

#### *LHA-2-korttelialueen toteutus*

Linja-autoasemarakennuksen ympäristössä liikennöitävillä alueilla kevyelle liikenteelle varattavat kulkuväylät ja ajoreittien ylitykset tulee toteuttaa ajoliikenteen alueista poikkeavalla tavalla, esim. erilaisilla pintamateriaaleilla tai korotettuna osana. Kevyen liikenteen kulkuväylien pinnoissa reittiä osoittava kohokuviointi tai kohoraita helpottavat näkövammaisten kulkua alueella.

#### *Uudisrakennuskohteiden toteutus*

Uudisrakennuskohteissa tulee huomioida ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden riittävä ääneristävyyden erityisesti katujen varsille toteutettavissa kohteissa. Korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa niin, ettei liikenteen epäpuhtauksia kulkeudu sisätiloihin. Leikki- ja oleskelualueiden sekä parvekkeiden sijoittelussa tulee pyrkiä minimoimaan liikennemelun ja –pölyn haittavaikutukset. Korttelissa 203 parvekkeet tulee toteuttaa kadun puolella sisennettyinä, kuten asemakaavassa on määrätty.



Rakennusten massoittelussa tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset. Pelastustiet tulee toteuttaa riittävän leveinä (vähintään 3,5 m) ja kantavina (vähintään 32 tn). Raskaiden pelastusajoneuvojen kääntösteet (vähintään 11,5 m) tulee huomioida alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

#### *Joenvarren puiston hoito*

Loviisanjoen läntisen haaran ja sitä ympäröivän puistoalueen kasvillisuuden hoidossa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille. Joen merkitys lohien kutupaikkana ja poikasalueena tulee huomioida alueen hoidossa. Joen ympäristössä puuston riittävä varjostavuus tulee säilyttää.

#### *Puistoalueiden VP ja VP/sm hoito*

Puistoalueilla (VP) sekä kulttuurihistoriallisia erityispiirteitä omaavilla puistoalueilla (VP/sm) noudatetaan alueelle erikseen laadittavaa puistosuunnitelmaa.

### 6.1.2. Toteutusta ohjaavat havainnekuvat

#### *Havainnekuva*



Havainnekuva 1. Korttelialueella AL-2 sijaitsee 4-kerroksinen kerrostalo.





Havainnekuva 2. Korttelialueella AL-2 sijaitsee rakennus, jossa voi sijaita esim. julkisia palveluita.

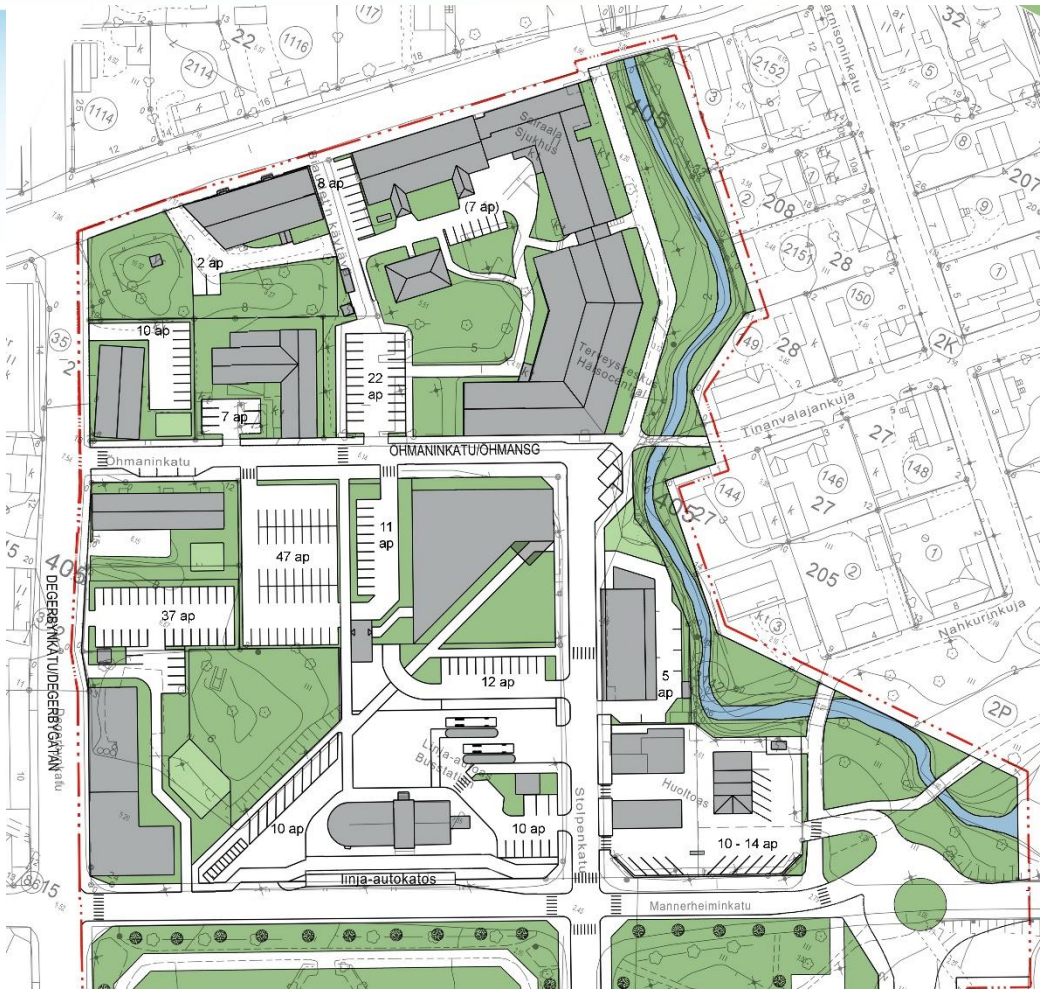
### *Pysäköinti*

Pysäköintijärjestelyjä havainnollistavat esimerkit alueen toteutuksesta.

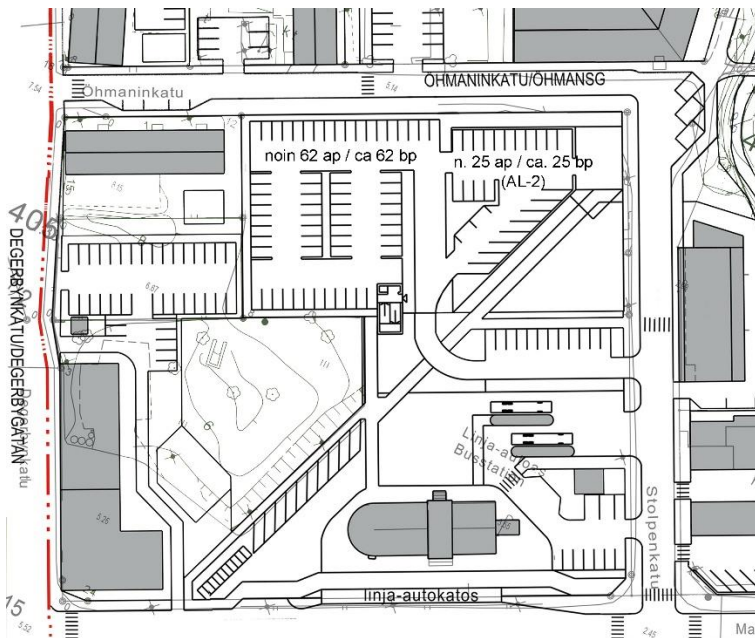
Kuva 1, katutaso.

Kuva 2, maanalainen pysäköinti LPA-korttelialueella ja AL-2-korttelialueella rakennuksen alimmassa kerroksessa.





Kuva 1



Kuva 2

## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan asemakaavan vahvistuttua.

## 6.3. Toteutuksen seuranta

Loviisan kaupunki vastaa kaava-alueen toteutuksen seurannasta.