



Loviisan kaupunki
Tekninen keskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

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

Loviisassa 21.9.2006

Täydennetty 6.2.2007, 2.4.2007, 16.10.2007, 3.12.2007, 11.12.2017, 28.3.2018, 4.4.2018,
17.5.2018, 17.10.2018

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

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

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

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

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksen tavoitteina ovat mm.

- asemakaavan ajanmukaistaminen
- kortteleiden, katujen ja yleisen pysäköinnin ratkaiseminen
- rakennusoikeuden osoittaminen monipalvelukeskukselle (poikkeuslupa KH 17.6.2002, § 213)
- tutkia onko korttelin 203 LP tontille mahdollista osoittaa rakennusoikeutta
- osoittaa yhtenäiset viher- ja oleskelualueina säilytettävät alueen osat sekä alueen läpi kulkevat kevyenliikenteen reitit
- osoittaa valtakunnallisesti merkittävät rakennushistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset
- osoittaa linja-autoaseman ja taksiautoilijoiden toimintaan liittyvät tilatarpeet
- huoltoaseman tontin ja sen toimintaan liittyvät rakennukset

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

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

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymä Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa puisto Itäisen Tullikadun ja Degerbynkadun kulmassa on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja muu alue pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Kaava-alueen itäosassa on voimassa 29.5.2008 hyväksytty Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava (LOTES). Alue on osoitettu puistoalueeksi (VP).

Asemakaava

Alueella on pääosin voimassa Uudenmaan lääninhallituksen 10.7.1981 vahvistama asemakaava. Öhmaninkadun osalta on voimassa kaupunginhallituksen 17.12.1990 hyväksymä asemakaava. Koillisosassa olevalla puistoalueella on voimassa lääninhallituksen 11.1.1980

vahvistama asemakaava. Eteläosan puistoalueella ja katuosuuksilla on voimassa sisäasiainministeriön 11.11.1965 vahvistama asemakaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto, 2009: Loviisan Esplanadi, Suuri Rantatie, Loviisan maalinnoitus.
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Loviisan keskustan liikennejärjestelyiden parantaminen, FCG Finnish Consulting Group, 2009
- Loviisan maalinnoituksen inventointi, Johanna Enqvist ja V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan lepakkoselvitys, Yrjö Siivonen, 2005
- Rakennuskohteiden inventointilomakkeet, Sisko Jokinen, 2007 ja 2017
- Loviisan Rantabulevardi -suunnitelma, Sito Oy, 2007
- Liikennesuunnitelma, Plaana Oy, 2007
- Loviisan kaupungin rakennusjärjestys, KV 9.4.2014
- Loviisan ympäristönsuojelumääräykset, KV 14.10.2015 § 106
- Geotekninen rakennettavuusselvitys, Geotesti Oy, 2007
- Tulvastrategia, Ramboll Oy, 2010
- Loviisan rannikkoalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021, Uudenmaan ELY-keskus, 2015

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

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

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

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

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

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

- Loviisan perusturvalautakunta
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kulttuurilautakunta
- Loviisan vapaa-aikalautakunta
- Porvoon energia
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupungin tekninen keskus
 - Yhdyskuntatekniikka
 - Tilapalvelut
- Kotkan ortodoksinen seurakunta
- Loviisan VPK
- Loviisanseudun terveydenhuollon kuntayhtymä.

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

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

Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

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

Kaavaluonnosvaihe

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

Kaavaehdotusvaihe

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.5.–22.6.2018. Kaavasta sai jättää lausuntoja ja muistutuksia 25.6.2018 saakka. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, ja kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

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

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

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.5.–22.6.2018

Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Aikataulu: Syksy 2018

Kaavan hyväksyminen

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

Aikataulu: Kevätalvi 2019

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

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

Avoimna ma-pe klo. 9.00-16.00

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös postitse osoitteella

Loviisan kaupunki, tekninen keskus
PL 11
07901 Loviisa

tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi

Loviisan kaupunki, tekninen keskus

Sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Maaria Mäntysaari
kaupunginarkkitehti

0440 555 403

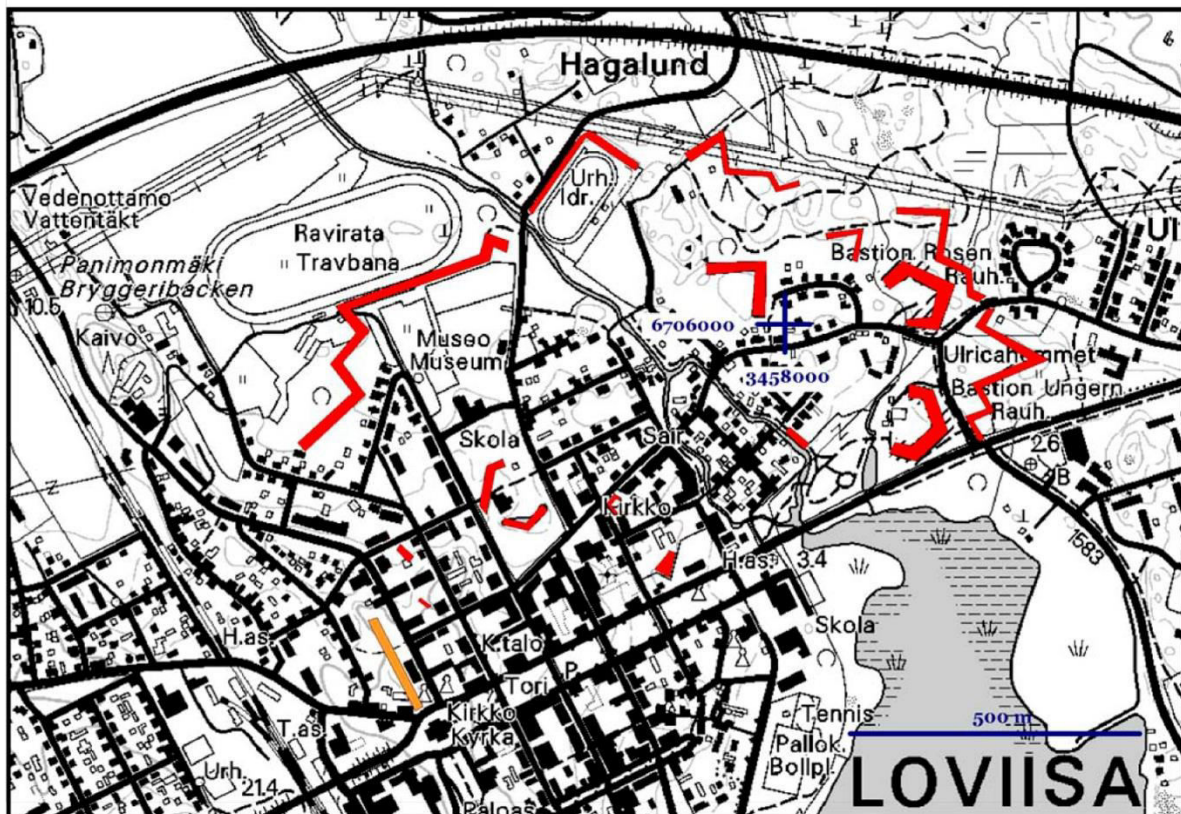
Tiina Hahl
kaavasuunnittelija



040 555 0455

Loviisan maalinnoituksen inventointi Inventering av landsfästningen i Lovisa

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

Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2. Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.



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

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

Maalinnointuslaitteet Landfästning

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

Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2. Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.



N



100 m



- 11 = Lammikko ja maavalli
Kappelinpuistossa
- 12 = Ortodoksisen kellotapul
kumpare
- 13 = Linja-autoaseman valli
- 15 = Kappelinpuiston kallio

LOVIISA

Loviisan maalinnointuksen
inventointi

J. Enqvist & V.-P. Salonen 2004

MITTAUSDOKUMENTOINTI

K. Heinämies & V. Laine 1977
J. Enqvist 1.-14.9.2004

Puht. piirt. J. Enqvist 2004

Pohjakartta: Loviisan
kaupungin tekninen keskus
Kohteet 11-13 ja 15

Mk 1:2000

MUSEOVIRASTO,
RAKENNUSHISTORIAN
OSASTON ARKISTO

Liite 3 : kartta 4

- 11= Dammen och jordvallen i Kapellparken
- 12= Kullen vid Ortodoxa kyrkans klockstapel
- 13 = Vallen vid busstationen
- 15= Klippan i Kapellparken.

Suojeltavat rakennukset, kaavamuutosalue Skyddade byggnader, planändringsområdet

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

Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2. Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.

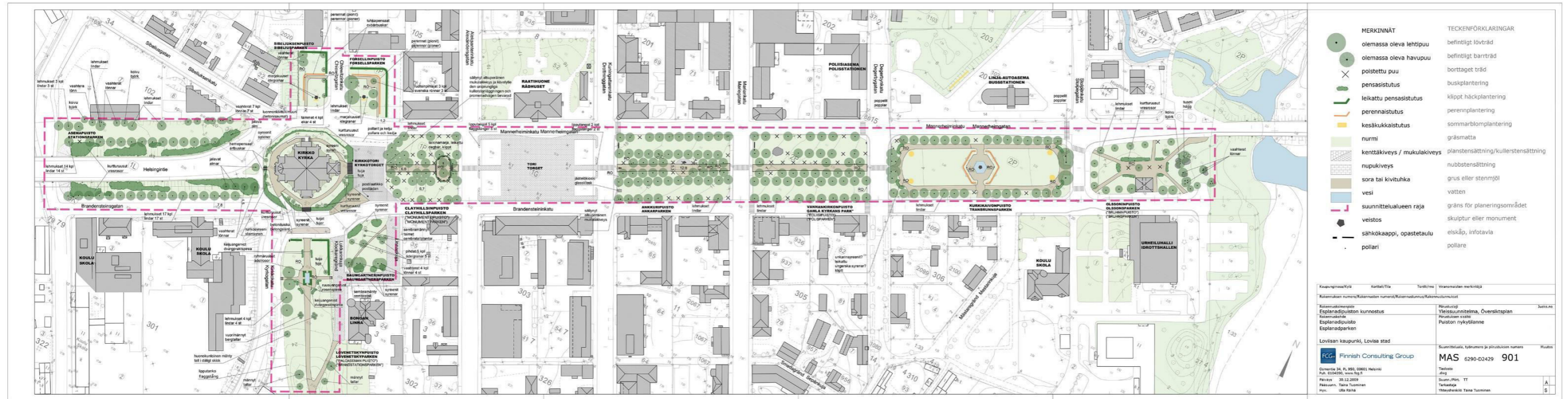


1. Linja-autoasema / Busstationen, 2. Vanha sähkölaitos / Gamla elverket, 3. Kasarmi Lilja / Kasernen Lilja, 4. Pieni kivitalo / Lilla stenhuset, 5. Ortodoksinen kellotapuli / Ortodoxa klockstapeln, 6. Palokunnantalo / Brandkårshuset

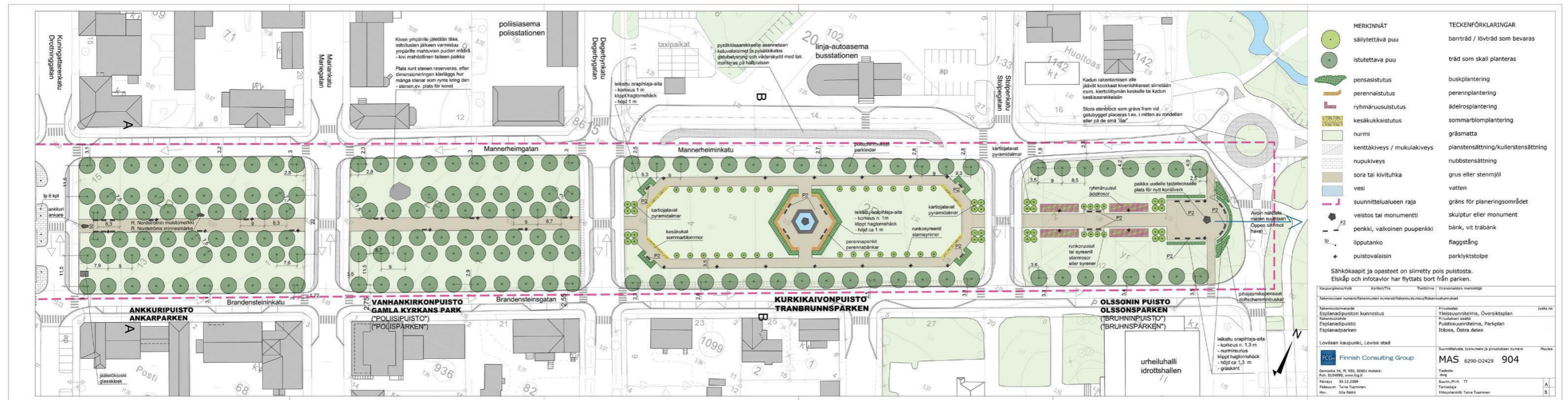
*Suojeltavat rakennukset / Skyddade byggnader
(Rakennusinventointi, Jokinen 2007)*

Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa. Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.
Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2. Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.

Esplanadipuiston nykytilanne / Esplanadsparkens nuläge



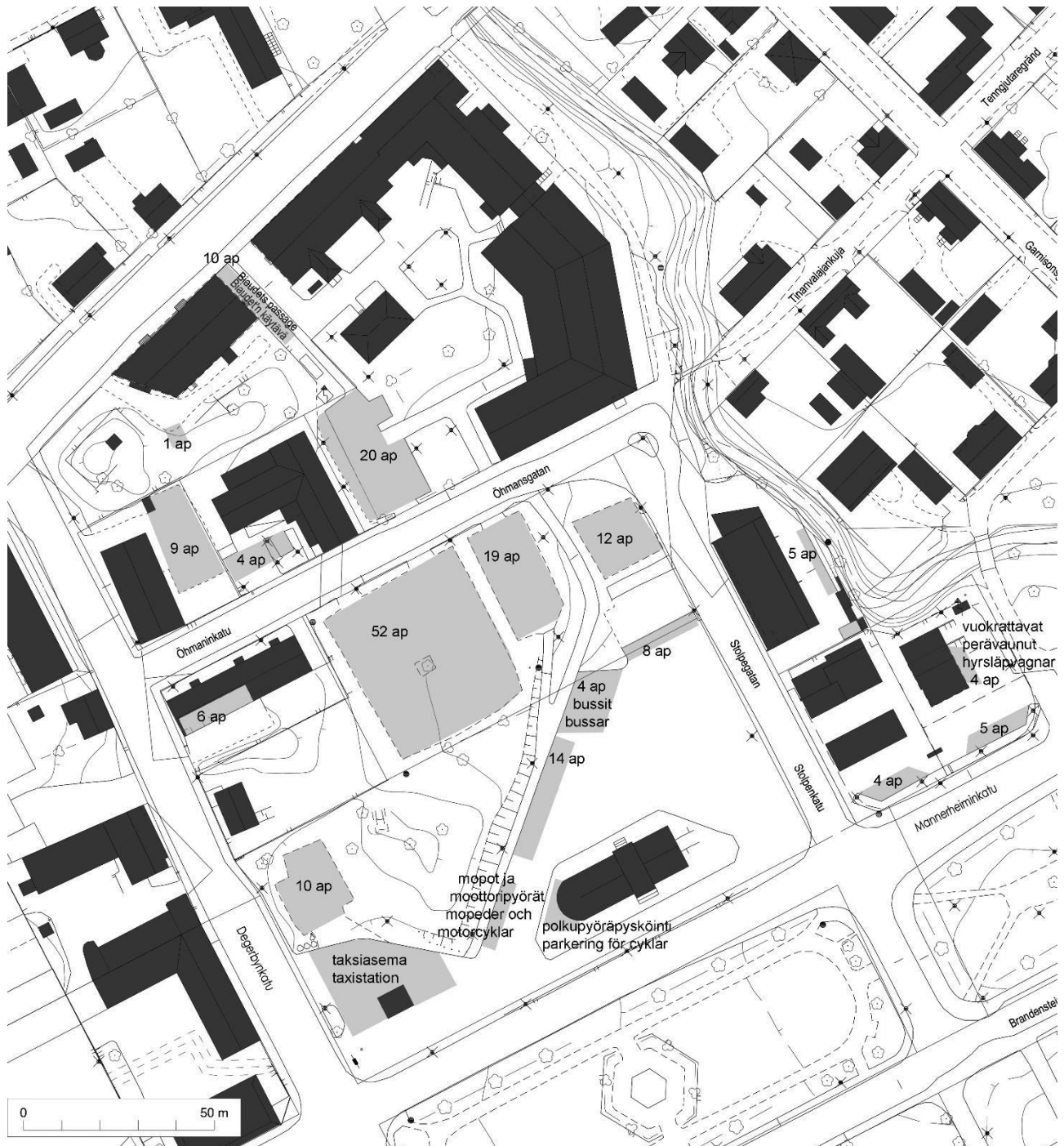
Esplanadipuiston puistosuunnitelma / Planen för Esplanadparken



Pysäköinti kaavamuutosalueella, nykytilanne Parkering på planändringsområdet, nuläge

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

Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2.
Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220

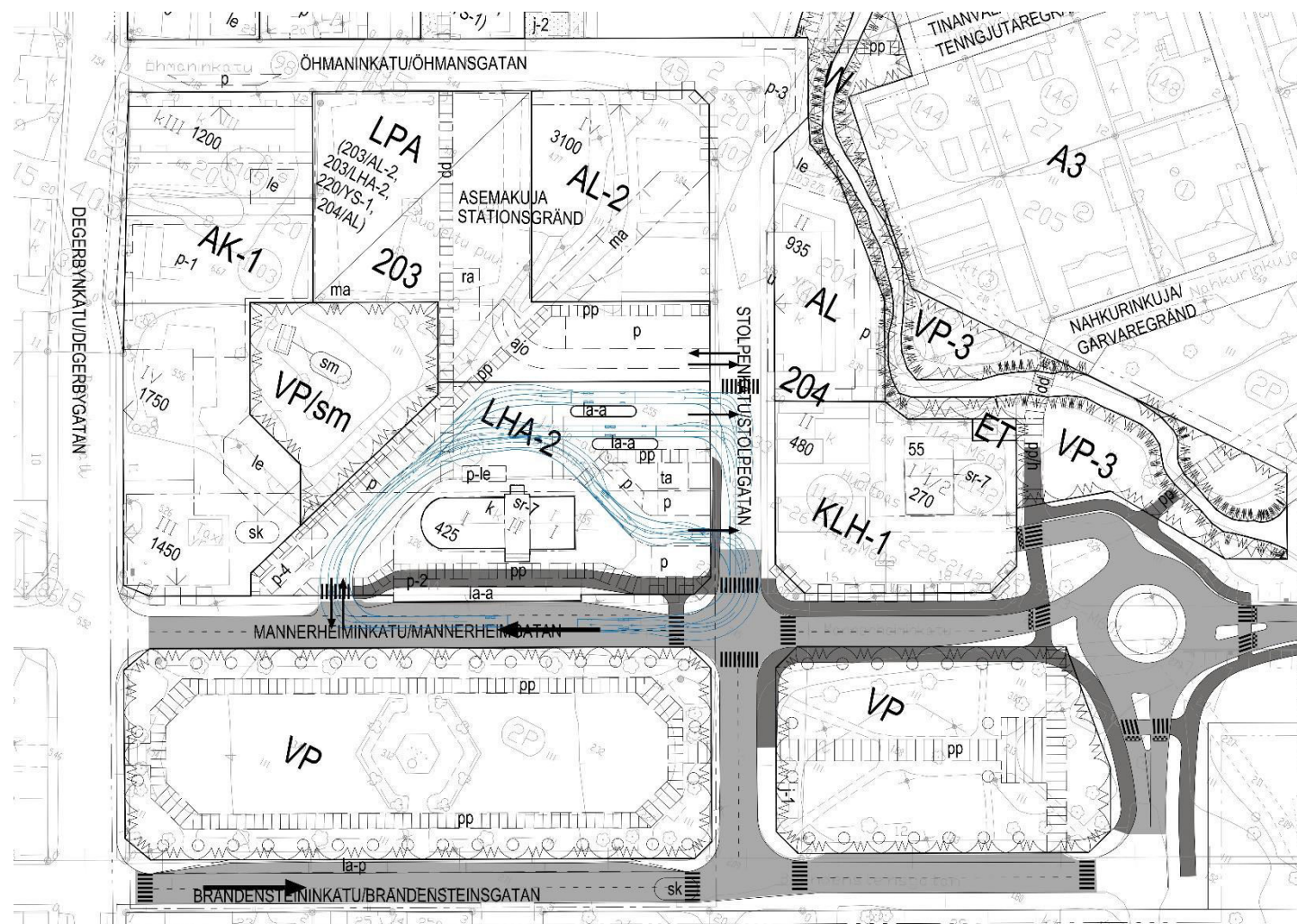


Liikennesuunnitelma, linja-autoasema / Trafikplan, busstationen

Yhdyskuntateknikka, Suvi Peltola / Samhällsteknik, Suvi Peltola

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

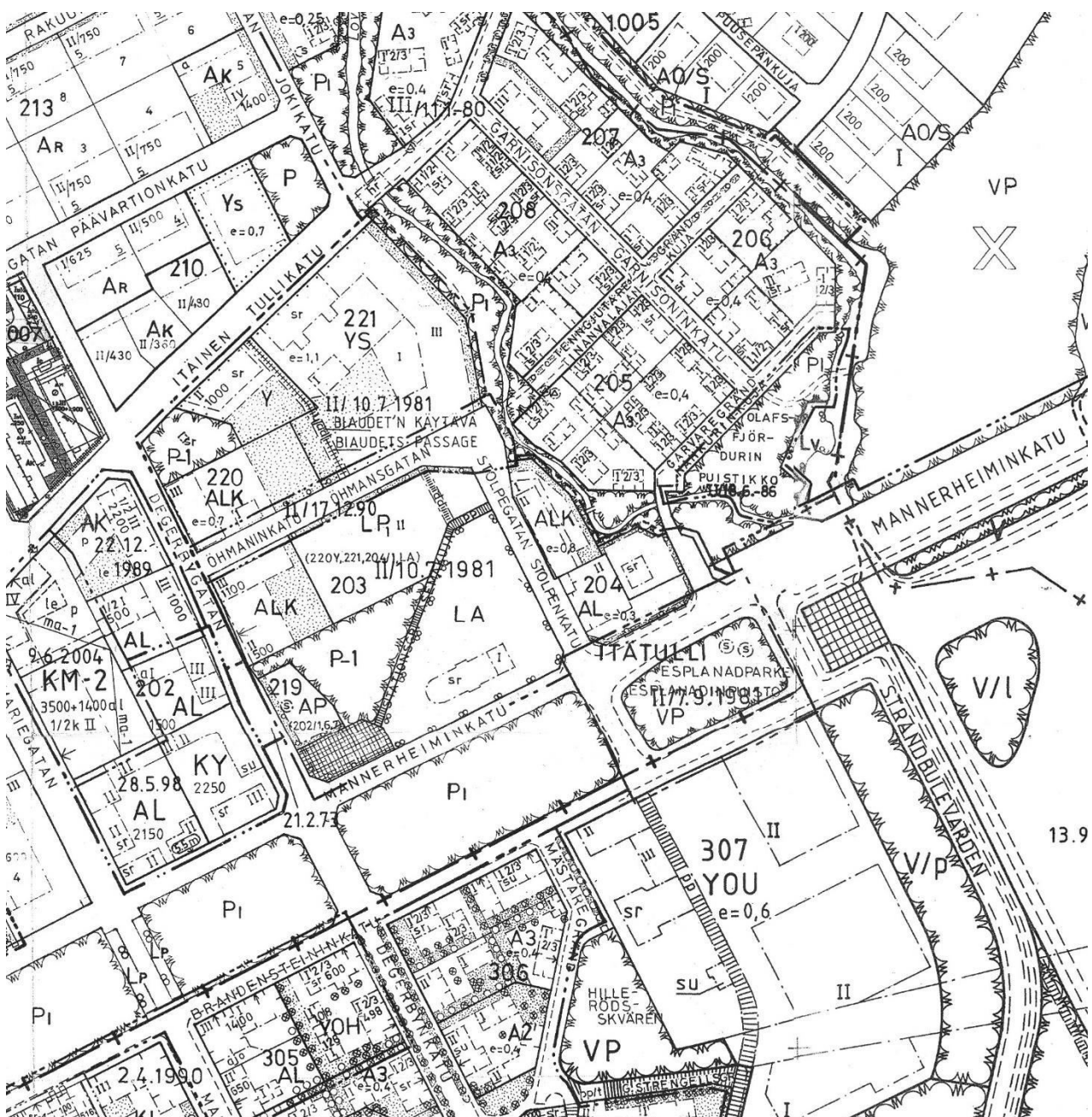
Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2. Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.



Ote ajantasa-asemakaavasta Utdrag ur detaljplanesammanställningen

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

Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2.
Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.



Leikkauskuvat A1–B2 / Tvärsnittsbilder A1–B2

Tiina Hahl, 2018

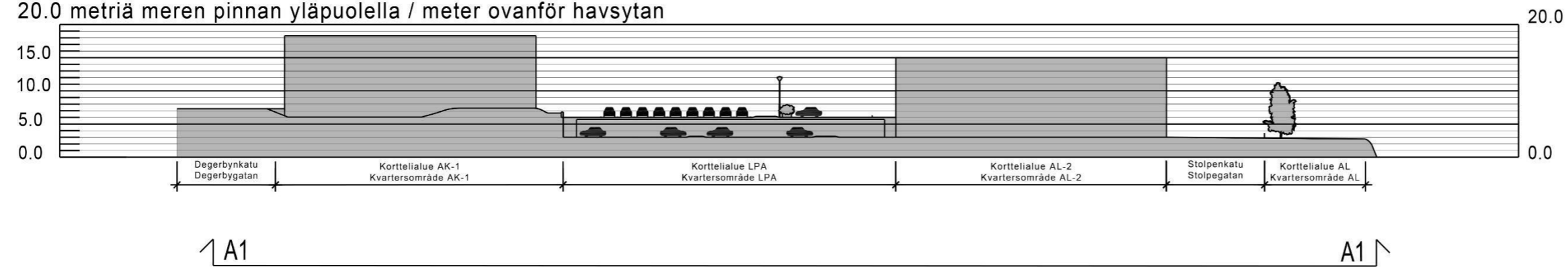
Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa.
Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.

Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2.
Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.

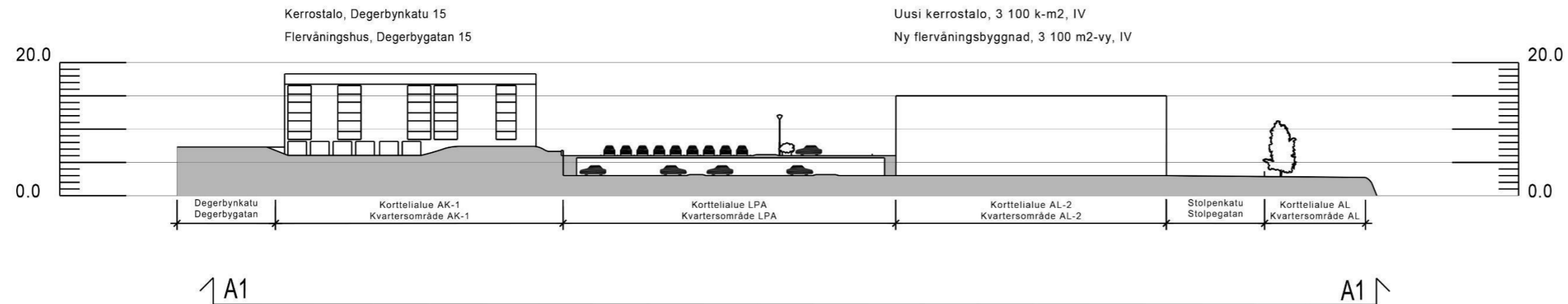


Leikkaus A1 - A1 genomskärning

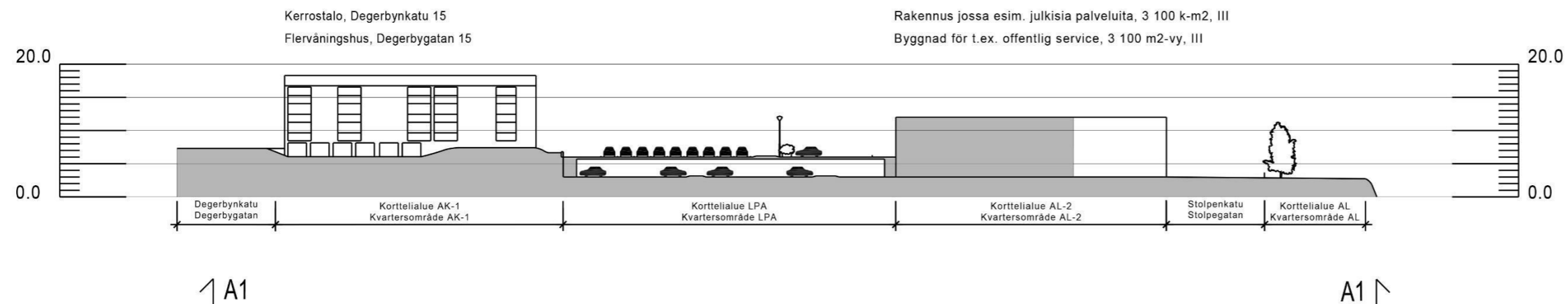
20.0 metriä meren pinnan yläpuolella / meter ovanför havsytan



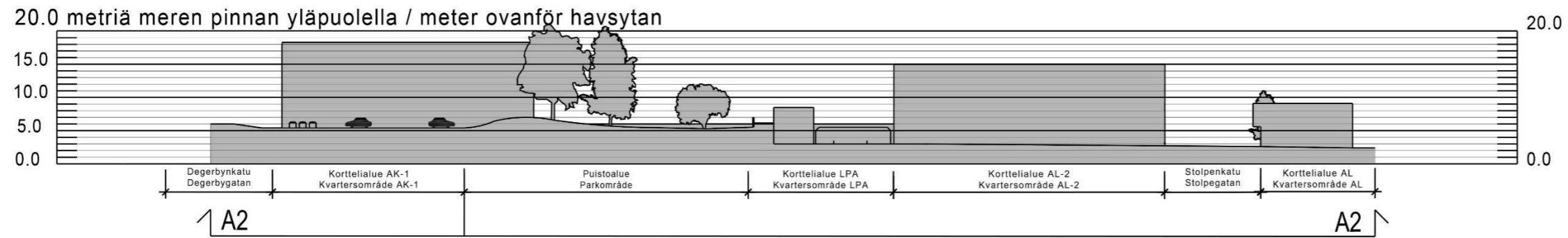
Vaihtoehto 1 / Alternativ 1



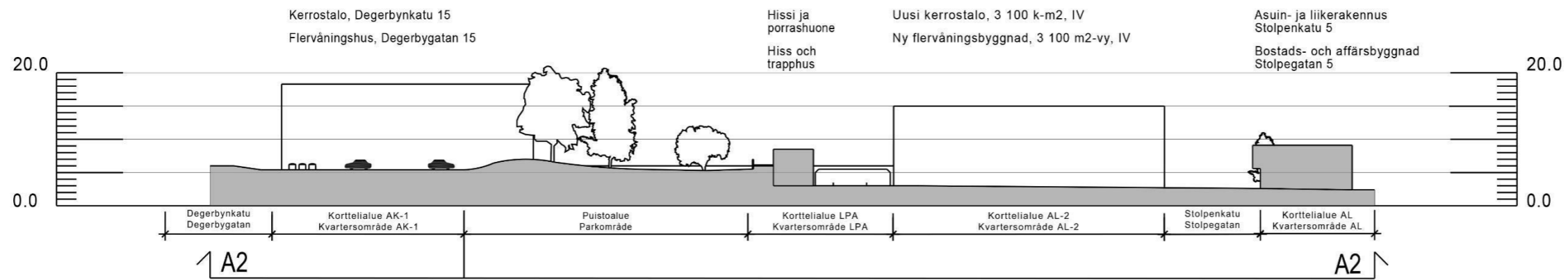
Vaihtoehto 2 / Alternativ 2



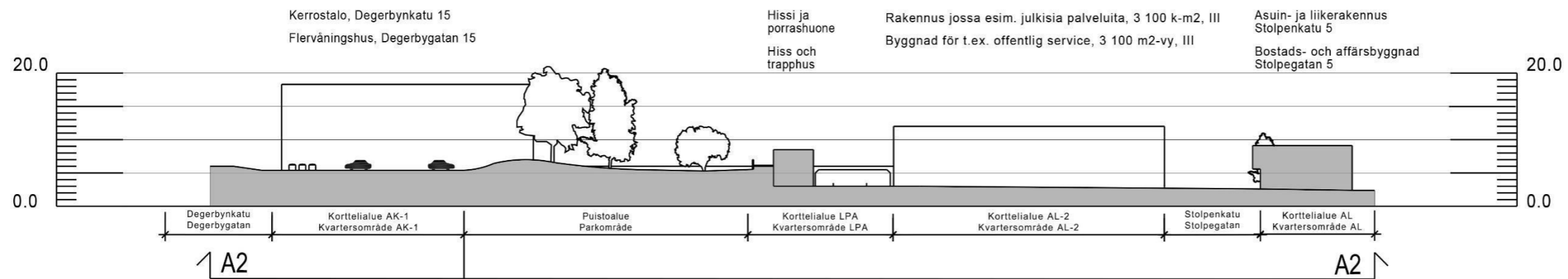
Leikkaus A2 - A2 genomskärning



Vaihtoehto 1 / Alternativ 1

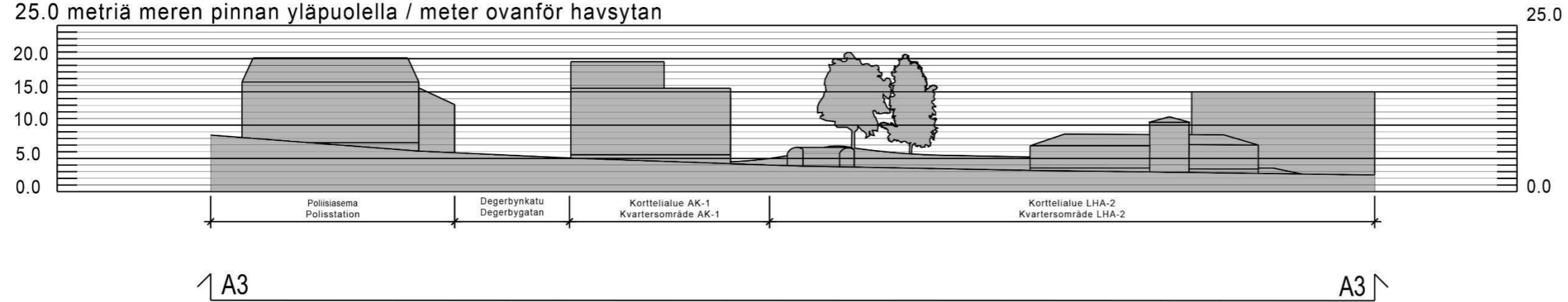


Vaihtoehto 2 / Alternativ 2

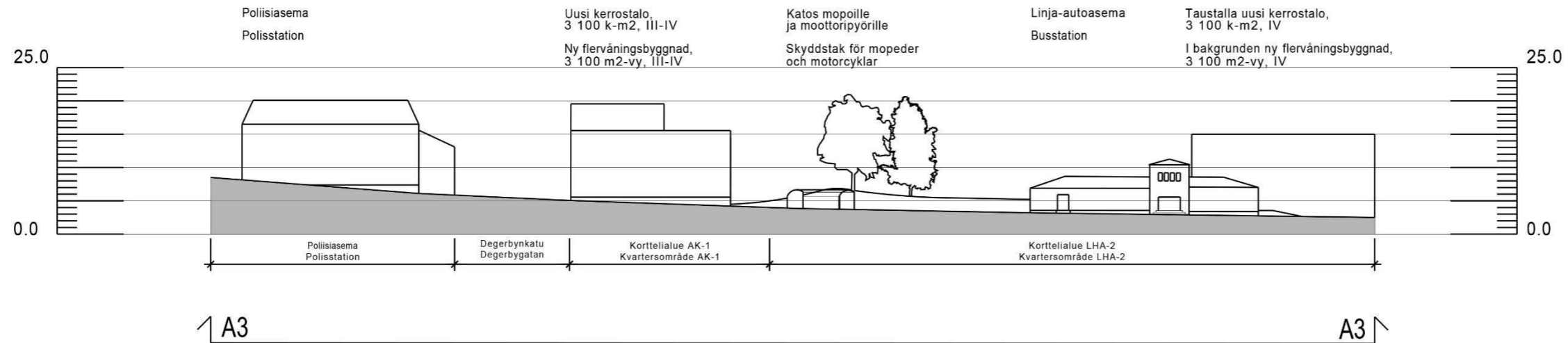


Leikkaus A3 - A3 genomskärning

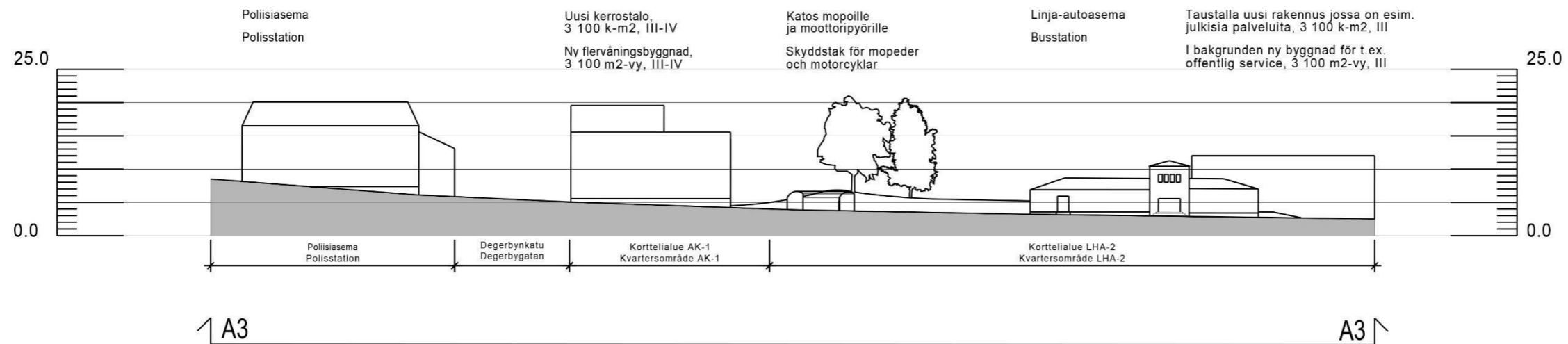
25.0 metriä meren pinnan yläpuolella / meter ovanför havsytan



Vaihtoehto 1 / Alternativ 1

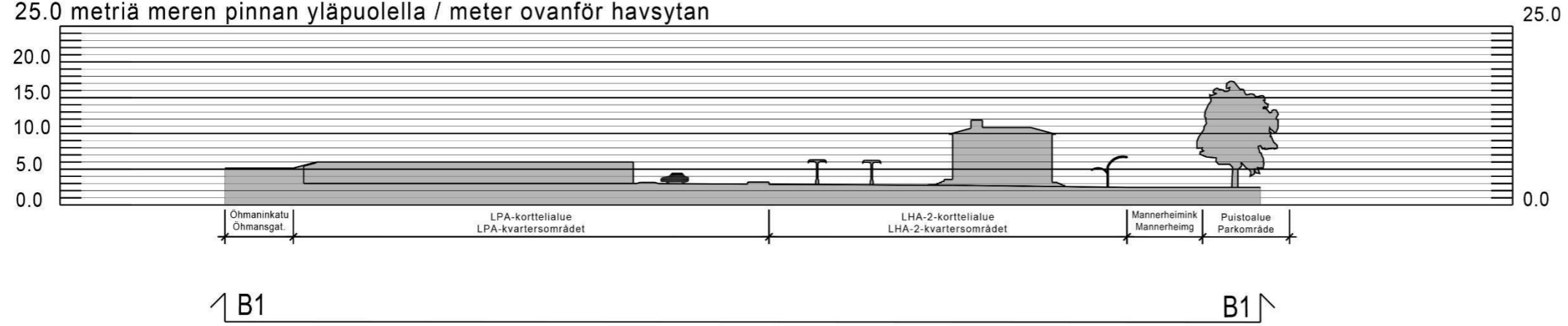


Vaihtoehto 2 / Alternativ 2

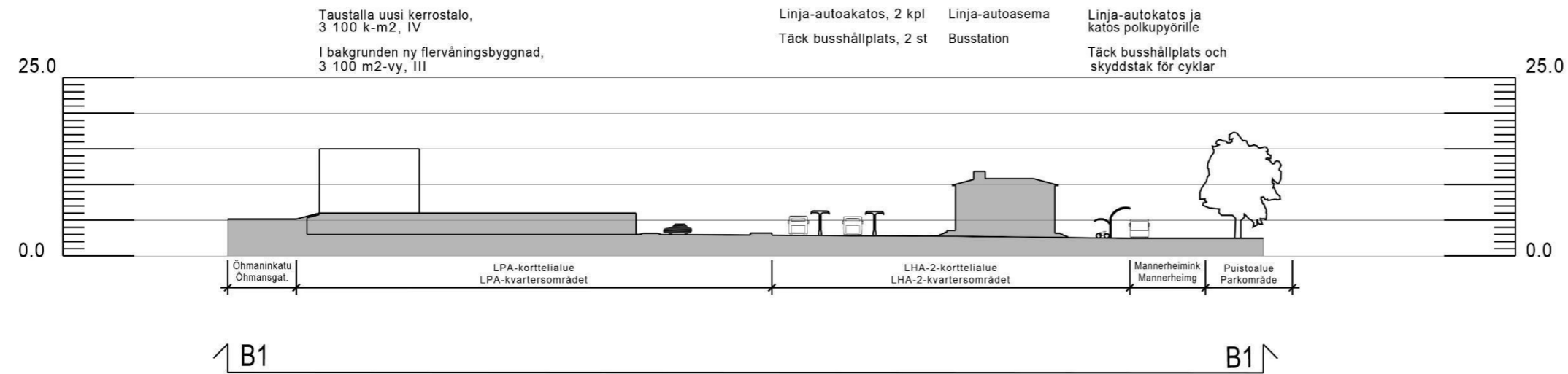


Leikkaus B1 - B1 genomskärning

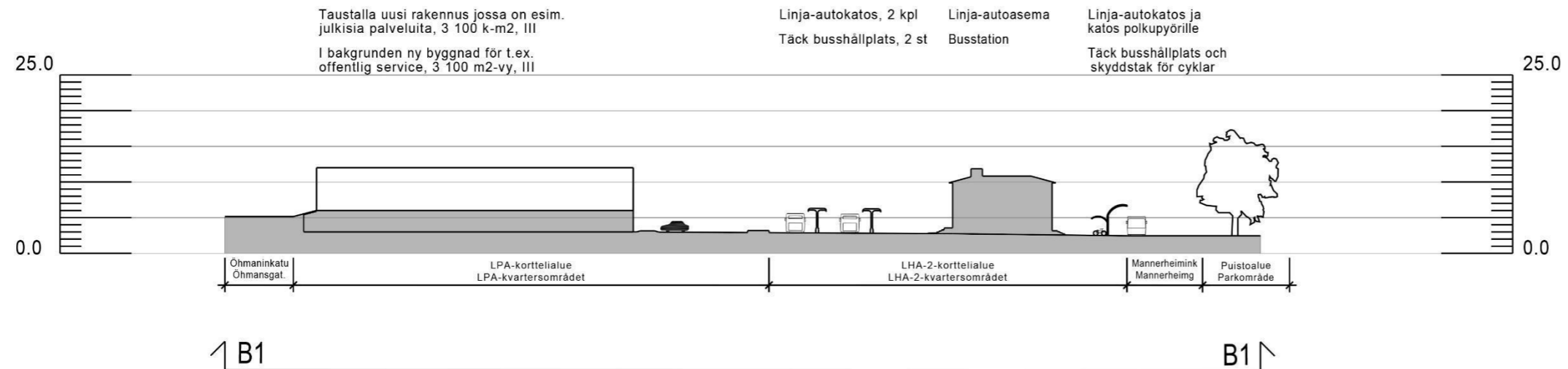
25.0 metriä meren pinnan yläpuolella / meter ovanför havsytan



Vaihtoehto 1 / Alternativ 1

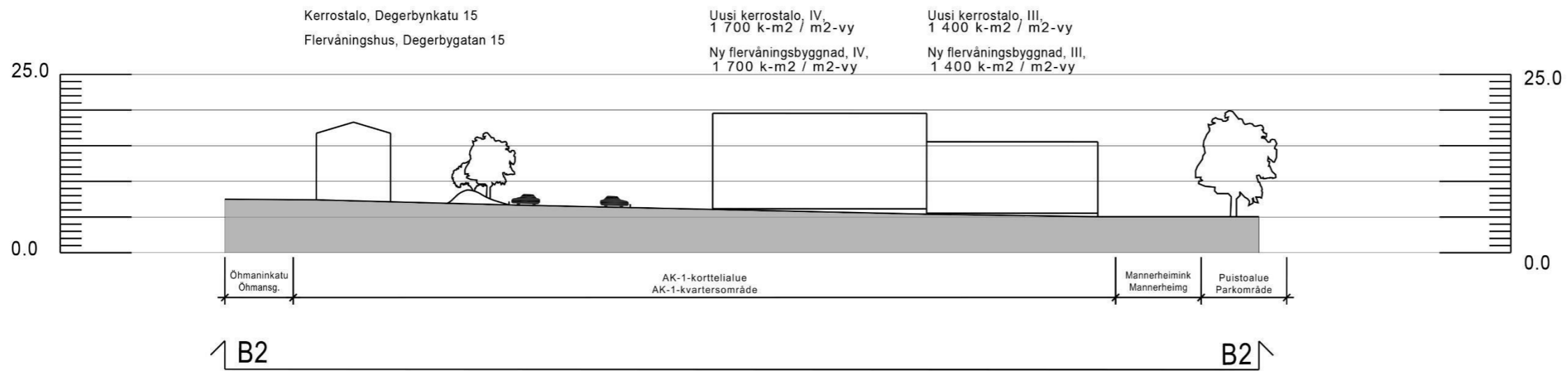
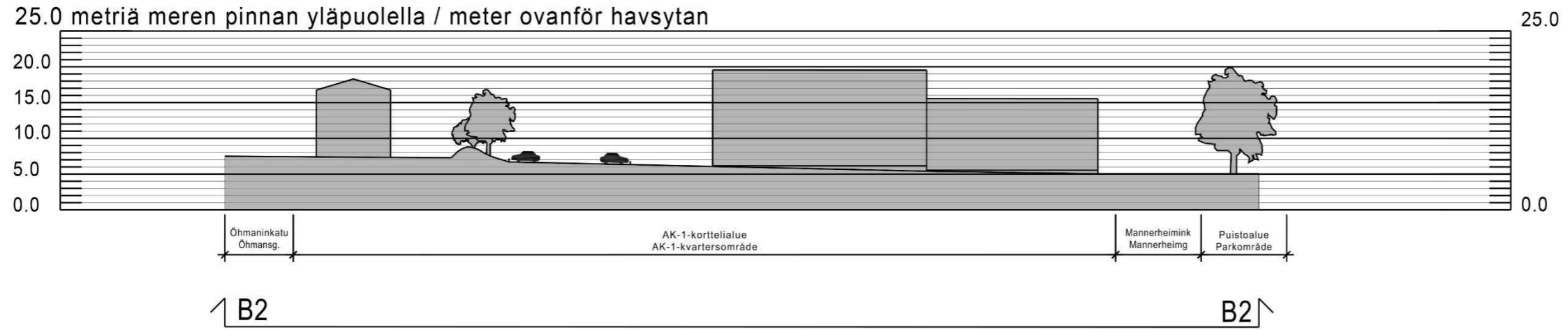


Vaihtoehto 2 / Alternativ 2



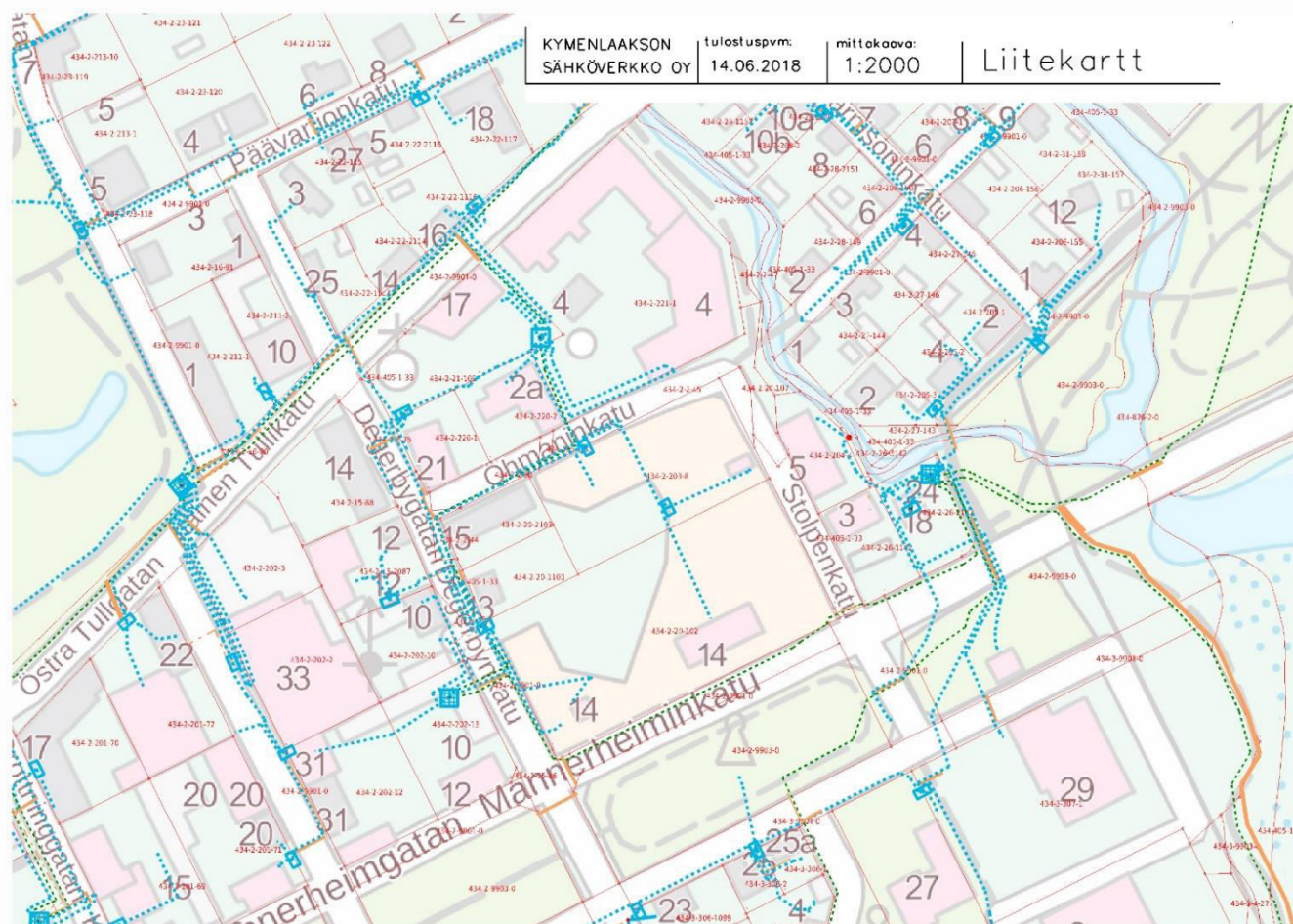
Leikkaus B2 - B2 genomskärning

25.0 metriä meren pinnan yläpuolella / meter ovanför havsytan



Kymenlaakson Sähköverkon sähköjohtojen sijaintikartta Kymmenedalens Elnäts karta över läget på elledningar Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 14.6.2018 / Kymmenedalens Elnät Ab, 14.6.2018

Loviisan kaupunki, Itätulli, 2. kaupunginosa. Asemakaavan muutos, korttelit 203, 204 ja 220.
Lovisa stad, Östertull, stadsdel 2. Ändring av detaljplan, kvarter 203, 204 och 220.



Yhteenveto viranomaislausunnoista ja niiden vaikutuksesta kaavoitukseen

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

Lyhennelmät asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen lausunnoista

1. Uudenmaan ympäristökeskus, lausunto 14.11.2008:

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

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

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

Ympäristökeskus puoltaa alueen kehittämistä ja kaavan tarkistamista.”

2. Itä-Uudenmaan liitto, lausunto 17.11.2008:

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

Itä-Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.”

3. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, lausunto 21.10.2008:

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

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

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

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

Pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa esitettyihin asemakaavaluonnoksiin.”

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

”Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta.”

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaava on ristiriidassa voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kanssa.

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

7. **Museovirasto**, lausunto 12.11.2008:

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

Museovirastolla ei ole esitettyihin luonnoksiin muinaisjäännösten osalta huomauttamista.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon antaa Porvoon museo.”

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

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

Muilta osin ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.”

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

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

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

Yhteenveto mielipiteistä ja niiden vaikutuksesta kaavoitukseen

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

Lyhennelmät asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aikana esitetyistä mielipiteistä

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. mielipiteen tekijä:

Kiinteistö Oy Loviisan Kassatalo / Fastighets Ab Kassagården i Lovisa

Mielipiteen lyhennelmä:

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

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

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

6. mielipide

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

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

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

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

8. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä:

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

9. mielipide:

Mielipiteiden lyhennelmä: a.

Mielestäni keskustan läpi kulkeva liikenne tulee säilyttää vain

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

Kurkkipuiston eteläreunalle Brandensteininkadun varteen suunniteltu linja-autojen pysähtymispaikkaa/parkkipaikkaa tulisi tarkastella uudelleen, mikäli katu muutetaan yksisuuntaiseksi. Tällöin linja-autosta joutuisi poistumaan suoraan ajoradalle.

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

10. mielipide:

Mielipiteen lyhennelmä:

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

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

11. mielipide

Mielipiteen lyhennelmä:

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

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

paikoitustarve 25 paikkaa ei ole riittävä ja tietoon perustuva lukumäärä. Myös linja-autoaseman paikoitustarvetta ei ole huomioitu julkisen toivotun kasvavan kehityksen eikä nykyisten tarpeiden kannalta.

- *Taksiaseman toimintaa on hankaloitettu, eikä sen mitoitus tilojen eikä alueen osalta vastaa tarvetta.*
- *Esitetyt kustannukset ovat epärealistisen alhaisia ja vain osittain käsiteltyjä, mm. liikennejärjestelyt jotka vaikuttavat merkittävästi suunnittelualuetta laajemmalle alueelle. Myöskään suuren rakennusoikeuden, YIT:n aiesopimuksen kautta aiheutuvista kustannuksista kuten mahdollisesta laitospaikoituksen järjestämisestä ei esitetä taloudellisia laskelmia.*

12. mielipide

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

13. mielipiteen tekijä: **Loviisan taksi**

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

14. mielipide

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

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAVAEHDOTUS

1 LAUSUNNOT

- 1.1. *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 14.6.2018*
- 1.2. *Museovirasto, 18.6.2018*
- 1.3. *Terveysturvajärjestö, Porvoon kaupunki, 18.6.2018, saapunut 19.6.2018*
- 1.4. *Rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupunki, 14.6.2018, saapunut 20.6.2018*
- 1.5. *ELY-keskus, 19.6.2018*
- 1.6. *Porvoon museo, 21.6.2018*
- 1.7. *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 25.6.2018*

Loviisan kaupungin *Perusturvalautakunta* (29.5.2018) ja *Vesiliikelaitos* (25.6.2018) ilmoittivat, etteivät ne anna lausuntoa. *Uudenmaan liitto* (21.6.2018) ilmoitti, ettei se anna lausuntoa, mutta totesi, että asemakaavan keskeiset tavoitteet, kuten täydennysrakentaminen ja arvokkaan kulttuuriympäristön suojelu ovat vireillä olevan maakuntakaavan mukaisia.

2 MUISTUTUKSET

- 2.1. *Loviisan Kassatalo Oy, 20.6.2018*
- 2.2. *St1 Oy, 20.6.2018*
- 2.3. *Muistutus 3, 21.6.2018*
- 2.4. *Degerbynkatu 15, 21.6.2018*
- 2.5. *Muistutus 5, 23.6.2018*
- 2.6. *Muistutus 6, 25.6.2018*
- 2.7. *Loviisan Asunnot Oy, 25.6.2018*

KAVAEHDOTUS

Kaupunginosa 2, Itätulli, asemakaavan muutoksen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 24.5.–22.6.2018. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 203, 204 ja 219–221 sekä näihin rajautuvia katu-, liikenne-, puisto- ja vesialueita. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot 22.6. mennessä, ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutus kaavasta. Koska 22.6. oli juhannusaatto, jatkettiin palautteen antamisaikaa maanantaihin 25.6.2018 asti. Asiasta tiedotettiin kaavan internet-sivuilla sekä asiakaspalvelupiste Lovinfossa.

Lausunto pyydettiin seuraavilta tahoilta: *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon kaupungin terveydensuojelujaosto, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, LPOnet Oy Ab, Porvoon museo, Museovirasto, Porvoon energia, Loviisan vesiliikelaitos, Kotkan ortodoksinen seurakunta, Loviisan VPK, Loviisanseudun Terveystieteiden tutkimuskeskus ja Loviisan kaupungin perusturvalautakunta, rakennus- ja ympäristölautakunta, kulttuurilautakunta, vapaa-aikalautakunta ja Loviisan kaupungin teknisen keskuksen yhdyskuntatekniikka ja tilapalvelut.* Lausuntoja saatiin seitsemän kappaletta. Kolme viranomaistahoa ilmoitti, etteivät ne anna lausuntoa. Muistutuksia saatiin seitsemän.

1. LAUSUNNOT

<p>1.1. Kymenlaakson Sähköverkko Oy Lausunto 14.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>Kaavasta ei ole huomautettavaa, mikäli huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella (liitekartta), huomioidaan että tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista, ja sähköverkkoon kuuluvien johtojen sekä laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei vaikutusta kaavakarttaan.</p>
<p>1.2. Museovirasto Lausunto 18.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>Museovirastossa perehdyttiin aiheeseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavahanke on käynnistetty alkuvuonna 2007. Arkistoaineiston mukaan hanke ei ole ollut sen aikaisemmissa käsittelyvaiheissa Museoviraston arvioitavana. Tämä on valitettavaa, sillä kaava-alue sijaitsee eteläisintä Mannerheiminkadun eteläpuolelle jäävää kaistalettä lukuun ottamatta kokonaisuudessa muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaismuiston alueella.</i></p>	<p>Museovirastolta on saatu alustava lausunto nähtävillä olleista luonnosvaihtoehdoista 12.11.2008. Museovirastolla ei ollut tuolloin esitettyihin luonnoksiin muinaisjäännösten osalta huomauttamista, minkä pohjalta kaavan laadintaa on jatkettu. Museoviraston nyt jättämän lausunnon mukaiset täydennykset lisätään asemakaavaan.</p>
<p><i>Vaikka yksi kaavamutoksen tarkoituksista on ollut osoittaa alueen muinaisjäännökset, ei tehtävä tältä osin ole täysin onnistunut. Alueella on edelleen paikoitellen näkyvissä osia maalinnoituksesta, mutta muinaismuistolain rauhoitus koskee myös niitä maa-alueita, joissa muinaisjäännöksen rakenteita ei ole maanpinnalla näkyvissä. Koko muinaisjäännösrekisterissä muinaisjäännökseksi rajattu alue tulee merkitä sellaisenaan kaavakarttaan. Muinaismuistolain asettamat maankäytön rajoitukset koskettavat kaikkea nykyistä maankäyttöä muuttavaa</i></p>	<p>Muinaismuistolain rauhoitusmääräys koskee kaava-alueen Mannerheimintien pohjoispuolisia osia. Kaavaan lisätään yleismääräys: <i>”Kaava-alueesta Mannerheiminkadun pohjoispuolelle sijoittuva alue on osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus (mjrek 1000003233). Ennen nykyistä maankäyttöä muuttavaa maahan kajoavaa toimintaa on suunnitelmista pyydettyä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.”</i></p> <p>Lisäksi kaavaehdotukseen osoitetaan</p>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI
KORTTELIT 203, 204 JA 220**

Kaavaehdotus nähtävillä 24.5.–22.6.2018

<p><i>maahan kajoavaa toimintaa. Rauhoitusmääräys on mahdollista liittää kaavan yleismääräyksiin. Määräys voidaan esittää myös sm-merkinnällä osoitettuun, katkoviivalla rajattuun osa-alueeseen. Määräyksen tulee kuulua seuraavasti: "Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen Loviisan maalinnoitus (mjrek 1000003233) osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto."</i></p>	<p>kaavamerkinnällä sm muinaismuistolailla rauhoitettuna historiallisen ajan kiinteänä muinaisjäännöksenä maakellari. Kahdella puistoalueella merkintä VP/s muutetaan merkinnäksi VP/sm. Merkinnällä osoitetaan alue, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Korttelissa 220 <i>Palokunnantalon</i> kiinteistöllä osoitetaan suojeltava alueen osa (s), johon kohdistuvissa toimenpiteissä tulee kuulla museoviranomaista.</p>
<p><i>Muinaisjäännöksen virallinen nimi ja sen rekisteritunnus tulee ilmetä kaavaselostuksesta, kuvaus muinaisjäännöksestä tulee kirjata selostukseen esim. seuraavasti: "Kaava-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."</i></p>	<p>Täydennetään kaavaselostusta.</p>
<p><i>Kaavaehdotukseen VP/s alueille merkityt maalinnoitteen erilliset osat, ortodoksisen kellotapulien kumpare ja linja-autoaseman valli, tulee merkitä todellisen kokonsa mukaan, jos rakenteet merkitään erillisinä osina kaavakarttaan. Niihin liittyvä merkintä on sm ja sen määräys tulee olla: "Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto."</i></p>	<p>Puistoalueiden merkinnäksi muutetaan suojelun osoittava aluemarkintä VP/sm, jonka määräys on: "Puistoalue, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty."</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään. Täydennetään asemakaavan yleismääräyksiä ja puistoalueiden (VP/s) suojelumerkintää muutetaan.</p>
<p>1.3. Terveysturvallisuusosasto, Porvoon kaupunki Lausunto 18.6.2018 Saapunut 19.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta. Kaava-aineiston mukaan kaava-alueella ei ole erityisiä melun lähteitä eikä liikenne aiheuta oleellisia</i></p>	<p>Täydennetään kaavan yleismääräyksiä seuraavasti: "Uudisrakennuskohteissa rakennuksien ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden</p>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI
KORTTELIT 203, 204 JA 220**

Kaavaehdotus nähtävillä 24.5.–22.6.2018

<p><i>meluhaittoja. Kaavan vaikutuksena liikenteen uskotaan kasvavan. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon radonturvallinen rakentaminen. Kaavassa tulee varmistua, että teiden varrelle rakennettavien uudisrakennusten rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä. Teiden läheisyyteen rakennettavien uudisrakennusten korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin.</i></p>	<p>ääneneristävyys liikennemelua vastaan tulee olla riittävä".</p> <p>Toteutusta ohjaavaan kappaleeseen täydennetään korvausilmaventtiilien sijoittamista koskeva ohjeistus.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Täydennetään kaavaselostuksen toteutusta ohjaavaa kappaletta. Lisätään kaavaan yleismääräys, joka edellyttää toteuttamaan riittävän ääneneristävyys uudisrakennuskohteissa.</p>
<p>1.4. Rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupunki Lausunto 14.6.2018 Saapunut 20.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>Kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.3 todetaan, että linja-autoaseman pohjoispuolisella nykyisellä pysäköintialueella on sijainnut kauppapuutarha ja kaupungin kasvihuoneita. Maaperään on mahdollisesti joutunut torjunta-aineista peräisin olevia haitta-aineita. Kappaleessa 4.5.2 todetaan, että rakentamisen yhteydessä on selvittävä ko. alueen maaperän kunto, ja mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa. Maaperän kunnan selvittämisvelvollisuus on sisällytettävä myös asemakaavan määräyksiin.</i></p>	<p>Asemakaavan määräyksiin lisätään erityismääräys "Korttelissa 203 LPA-korttelialueen osalla, jolle osoitetaan ma-merkinnällä maanalainen pysäköintipaikaksi tarkoitettu tila, tulee maaperän pilaantuneisuus tutkia ennen rakentamista ja mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset tulee poistaa."</p>
<p><i>Korttelialueella KHL-1 sijaitsee polttonesteiden jakeluasema. Ympäristönsuojelulain 12 §:n mukaan polttonesteiden jakeluasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti. Asemakaavassa tulisi käyttää termiä "polttonesteiden jakeluasema" pelkän "huoltoasemarakennuksen" lisäksi.</i></p>	<p>Kaavamerkinnän KLH-1 määräys muutetaan muotoon "Liike- ja toimistorakennusten sekä huoltoasemarakennusten ja polttonesteiden jakeluaseman korttelialue, jolle saa sijoittaa taksiaseman".</p>
<p><i>Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan polttonesteiden jakeluaseman alueen puhdistustarve on arvioitava. Alueella on tehty kunnostustöitä vuosina 2002–2003 ja 2010, mutta alueelle jäi yhä pilaantuneita maa-aineksia. Pilaantunut alue ulottuu myös Mannerheiminkadun puolelle. Korttelialueella KHL-1 maaperän kunto on selvittävä ja pilaantuneet maa-ainekset poistettava rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa. Tätä koskeva määräys on sisällytettävä asemakaavaan.</i></p>	<p>Lisätään kaavaan korttelialuetta KLH-1 koskeva erityismääräys: "Korttelialueella KLH-1 maaperän kunto tulee selvittää ja pilaantuneet maa-ainekset poistaa rakentamisen yhteydessä tai käyttötarkoituksen muuttuessa."</p>
<p><i>Asemakaavaselostusta voisi vesialuetta (Loviisanjoki) koskien täsmentää esimerkiksi seuraavaan muotoon (kappale 5.3.2): "Joien merkitys lohikalojen kutupaikkana ja poikasalueena tulee huomioida alueen hoidossa". Kappale 5.2: "Loviisanjoki toimii lohikalojen kutupaikkana ja poikasalueena..." ja kappale 5.4.2: "...joien merkitys lohikalojen kutupaikkana ja poikasalueena". Jokeen on</i></p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään esitetyllä tavalla. Asemakaavan erityismääräyksiin lisätään määräys: "Joenvarren puustossa on huomioitava riittävä varjostavuus huomioiden Loviisanjoessa olevat lohikalojen kutupaikat ja poikasalueet."</p>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI
KORTTELIT 203, 204 JA 220**

Kaavaehdotus nähtävillä 24.5.–22.6.2018

<p><i>istutettu taimenta vuodesta 2014 alkaen ja kutosorakoita ja poikasalueita on kunnostettu asemakaava-alueella 150 metrin matkalta vuonna 2017. Maininnan puuston riittävästä varjostavuudesta voisi sisällyttää myös kaavamääräyksiin.</i></p>	
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Täydennetään kaavaselostusta ja asemakaavan erityismääräyksiä.</p>
<p>1.5. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-keskus (ELY-keskus) Lausunto 19.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>Suunnittelualue on osittain valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Loviisan maalinnoitus ja Esplanadi). Näiltä osin asemakaavan muutosta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden kulttuuriympäristöä koskevan tavoitteen mukaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt sekä arkeologisesti merkittävät kohteet tulee ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan. Tämä on syytä mainita kaavamääräyksissä. Arvokkaiksi todetut rakennukset on huomioitu asianmukaisin suojelumääräyksiin.</i></p>	<p>Kaavaan lisätään valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön osoittava aluerajaus ja sen määräys sk: ”<i>Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa.</i> <i>Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.</i> <i>Uudisrakentamisessa tulee materiaalien, värien ja muiden rakentamisen ratkaisujen osalta taata historiallisen rakennetun kulttuuriympäristön kaupunkikuvan säilyminen.”</i></p> <p>Esplanadin valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön vaatimukset on kaavassa lisäksi huomioitu yleismääräyksissä. Alueella noudatettavan rakennustavan tulee olla yhtenäinen ja sen tulee soveltua kaupunkikuvaan.</p>
<p><i>Kerrostalokorttelit tulevat muuttamaan verraten matalaan rakentamiseen perustuvan valtakunnallisesti merkittävän Esplanadin ympäristöä. Kaupunkikuvallisesti ja alueen ominaispiirteiden perusteella on hyvä tutkia matalampaa vaihtoehtoa, etenkin korttelin AL-5 osalta.</i></p>	<p>Kaavaehdotukseen osoitetaan korttelissa 203 korttelialueella AK–1 Mannerheiminkadun suuntaisen rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi III. Rakennusten massoitteella on tutkittu kaavaselostuksen liitteinä olevissa leikkauksissa. Korttelialueella AK–1 4-kerroksisten rakennusten harjakorkeus sijoittuu keskimäärin samaan korkeustasoon Mannerheiminkadun varressa olevan poliisitalon rakennuksen kanssa. Osoitettava 3-kerroksinen rakentaminen ei näin ollen oleellisesti poikkea Esplanandipuiston varrella toteutuneesta rakennuskorkeudesta.</p>
<p><i>Hulevesien käsittely- ja johtamisjärjestelyjä koskevat kaavamääräykset ovat asianmukaiset.</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><i>Uudisrakentamisen ja rakennusten täysmittaisen uusimisen tapauksessa tulee ottaa huomioon rakennuksen tuleva käyttöikä sekä mm. ilmastonmuutoksen vaikutus. Tällöin rakentamisessa ja toimintojen sijoittelussa tulee noudattaa kansallisesti määrättyjen periaatteiden mukaisesti mitoitettua alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Alin suositeltava rakentamiskorkeus Loviisan rannikon kohdalla ilman aaltoiluvaraa on N60 +2.82 metriä (N2000 +3.04 m). Alueella lounaisen/eteläisen myrskytuulen vettä pakkaava vaikutus tulee ottaa huomioon. Kyseisellä paikalla alin suositeltava</i></p>	<p>Tulvasuojeluratkaisut suojaavat aluetta tulvavaurioilta. Aaltoiluvaran huomioimiseen ei ole tarvetta, koska avovesi on kauempana lahden pohjukasta ja matala rannikko sekä sen kasvillisuus toimivat puskurina aallokolle.</p>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI
KORTTELIT 203, 204 JA 220**

Kaavaehdotus nähtävillä 24.5.–22.6.2018

<p>rakentamiskorkeus on N60 +3.1 metriä (N2000 +3.32 m).</p>	
<p>Alueen melutasot tulee selvittää ja varmistaa, että piha-, leikki- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla päästään VNp 993/1992 mukaisiin ohjearvoihin. Tarvittaessa tästä tulee antaa riittävät kaavamääräykset.</p>	<p>Lisätään kaavaan yleismääräys: ” Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä tulee varmistua, että rakennuksien ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä.”</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Kaavamääräyksiä tarkennetaan ja yleismääräyksiä täydennetään. Rakentamisen korkeutta alueella on tutkittu ja suurimmat sallitut kerroslukumäärät osoitettu uuteen kaavaehdotukseen osittain aiempaa matalampina.</p>
<p>1.6. Porvoon museo Lausunto 21.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p>Suunnittelualue sijoittuu Loviisan historiallisen keskustan kaupunkikuvaan oleellisesti kuuluvan Esplanadin itäosan pohjoispuolelle. Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja osa Garnisoonin kaupunginosan vanhaa rakennuskantaa. Kaavamuutosalue rajautuu nykyisen Itäisen Tullikadun muodostamaan vanhan Viipurintien linjaan. Loviisan Esplanadi on 1800-luvun puolenvälin kaupunkisuunnitteluperiaatteiden mukaan toteutettu leveä puistokatu, jota reunustavan rakennuskannan pääosa on rakennettu 1860-luvulla tai 1800-luvun lopulla ja edustaa erinomaisesti aikakauden kaupunkirakentamisen ihanteita. Luonnosvaiheen lausunnossaan Porvoon kaupunki totesi, että esitetyt nelikerroksiset pistetalomaiset asuinkerrostalot ovat mitoitukseltaan ja sijoitukseltaan vieraat matalaan ja tiiviiseen rakentamiseen perustuvaan kaupunkikuvaan. Rakentamisen tulisi olla matalampaa ja tiiviimpää. Rakennusten korkeuden lähtökohdaksi tulisi ottaa raatihuoneen toria ympäröivien historiallisten kivirakennusten korkeus. Rakennusten kaupunkikuvallisen sijoittelun osalta tulisi noudattaa varhaisemman kaupunkirakenteen mallia.</p>	<p>Kaavaehdotukseen osoitetaan korttelissa 203 korttelialueella AK–1 Mannerheiminkadun suuntaisen rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi III. Rakennusten massoittelemia on tutkittu kaavaselostuksen liitteinä olevissa leikkauskuvissa. Korttelialueella AK–1 4-kerroksisten rakennusten harjakorkeus sijoittuu keskimäärin samaan korkeustasoon Mannerheiminkadun varressa olevan poliisitalon rakennuksen kanssa. Osoitettava 3-kerroksinen rakentaminen ei oleellisesti poikkea Esplanandipuiston varrella toteutuneesta rakennuskorkeudesta.</p> <p>Raatihuoneen torin lounaiskulmalla apteekintalon rakennuksen harjakorkeudeksi on mitattu noin 14,3 m ja räystäskorkeudeksi noin 11,6 m kadun pinnasta. Toria ympäröivä muu rakennuskanta on keskimäärin saman korkuista. Kaava-alueen länsipuolella poliisitalon harjakorkeus on 20,1 m ja räystäskorkeus 16,5 m mpy (N60). Degerbynkatuun nähden rakennuksen harjakorkeus on 14 m korkeudella ja räystäskorkeus 10,4 m korkeudella kadun pinnasta. Maanpinnan korkeus laskee kaava-alueella, joten alue kestää myös 4-kerroksisen rakentamisen.</p>
<p>Kaavaehdotus on ristiriidassa alueella olevan Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan kanssa.</p>	<p>Kaavaehdotukseen on merkitty suojeltavaksi kaikki kohteet, mitä osayleiskaavassa on suojeltu. Kaava eroaa osin osayleiskaavasta P-merkinnän osalta, palvelutoimintoja kuitenkin säilyy alueella. Kaavaehdotuksen viheralueet toteuttavat osayleiskaavaa.</p>
<p>Erytisen kriittinen kohta on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä oleva korttelin AL-5 Mannerheiminkadun puoleinen osa, jossa uudisrakentaminen tulee sovittaa raatihuoneen toria ympäröivien rakennusten korkeuteen.</p>	<p>Mannerheiminkatuun rajautuvan korttelialueen AK–1 suurimman sallitun kerrosluvun osalta kaavaa on muutettu, kuten aiemmin on todettu.</p>
<p>Erytismääräyksissä esitetyt ohjeet ovat liian yleispiirteiset. Alueella tulisi varmistaa yksityiskohtaisten rakennustapaohjeiden avulla,</p>	<p>Kaavaan lisätään valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueet (Loviisan Esplanadi ja Loviisan maalinnoitus) osoittava,</p>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI
KORTTELIT 203, 204 JA 220**

Kaavaehdotus nähtävillä 24.5.–22.6.2018

<p><i>että rakentaminen johtaa alueella korkeatasoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan.</i></p>	<p>pistekatkoviivalla rajattu osa-alue sekä merkintä sk, "Kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Uudisrakentamisessa tulee materiaalien, värien ja muiden rakentamisen ratkaisujen osalta taata historiallisen rakennetun kulttuuriympäristön mukaisen kaupunkikuvan säilyminen." Lisäksi alueen toteuttamista ohjaavat yleismääräykset, jotka edellyttävät, että alueella noudatettava rakennustapa on yhtenäinen ja se soveltuu kaupunkikuvaan.</p>
<p><i>Suojeltavaksi esitettyjen rakennusten kaavamerkinnöistä- ja määräyksistä ei ole huomautettavaa.</i></p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><i>Pitkällisen kaavahankkeen myötä kaava-alueen kohteisiin on kertynyt lisää kulttuurihistoriallista arvolatausta. Kaavaselostuksessa tulisi selvittää koko kaava-alueen rakennuskanta. Tämä on tärkeää kaavan muutosvoimaisen luonteen vuoksi, ja samalla dokumentoidaan selostusaineistoon mahdollisesti poistuvat rakennukset.</i></p>	<p>Kaavaselostusta päivitetään siten, että siihen kuvataan kaikki kaava-alueen rakennukset ja liitetään selostukseen valokuvat rakennuksista.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Kaavaselostusta päivitetään. Kaavaehdotusta muutetaan siten, että Mannerheiminkatuun rajautuvalla rakennusalueella suurin sallittu kerrosluku on III. Kaavaan lisätään osa-alueen merkintä, joka osoittaa valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt kaava-alueella.</p>
<p>1.7. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Lausunto 25.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>AK luonnosalueelle suunniteltujen rakennusten massoittelussa tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset. mm. riittävän leveät ja kantavuudeltaan riittävät pelastustiet, varsinkin korkearakentamisessa. Kantavuus tulee olla vähintään 32 tn ja leveydet min. 3,5 m. Raskaiden pelastusajoneuvojen kääntösäteet tulee huomioida, min. 11,5 m mutkissa.</i></p>	<p>Pelastustoiminnan edellytykset huomioidaan alueen myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Pelastustoiminnan edellytykset kuvataan asemakaavan toteutusta ohjaavaan kappaleeseen.</p>
<p><i>Rakennusten massoittelussa tulee huomioida YM:n asutus (848/2017) rakenteellisesta paloturvallisuudesta.</i></p>	<p>Paloturvallisuuskysymykset ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.</p>
<p><i>Osoitenumerointi tulee laatia selkeäksi ja loogiseksi.</i></p>	<p>Osoitenumerointiin ei oteta asemakaavoituksessa kantaa.</p>
<p><i>Kunnallistekniikan rakentamisen / korjauksen yhteydessä tulee sijoittaa tarkoituksenmukaiset vesiasemat alueelle.</i></p>	<p>Vesiasemien sijoittamiseen ei oteta kantaa kaavoitusvaiheessa.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Kaavaselostuksen toteutusta ohjaavaa kappaletta täydennetään. Ei vaikutusta kaavakarttaan.</p>

2. MUISTUTUKSET

2.1. Kiinteistö Oy Loviisan Kassatalo Muistutus 20.6.2018	Vastine
<p>Nähtävillä oleva luonnos on pääosin sama kuin se luonnos, joka oli nähtävillä vuonna 2008. Uudessa luonnoksessa ei ole otettu huomioon mitään niitä seikkoja, joista Kiinteistö Oy Loviisan Kassagården teki muistutuksen.</p>	<p>Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen on huomioitu nykyisen rakennusoikeuden säilyminen ja autopaikkojen osoittaminen korttelista 203, kuten kaavaluonnoksesta jätetyssä mielipiteessä esitettiin.</p>
<p>Suunniteltu asemakaavan muutos toteutuessaan tulisi aiheuttamaan oleellista haittaa Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenille, eikä sitä sen vuoksi tule hyväksyä. Kiinteistöä vastapäätä olevalle kiinteistölle mahdollistettaisiin jopa 4-kerroksinen rakentaminen, mikä veisi asumisen ja liiketoiminnan kannalta tärkeät avarat näköalat. Kiinteistö menettäisi oleellisella tavalla näkyvyytensä liiketilojen osalta. Korkeat rakennusmassat varjostaisivat kiinteistöä merkittäväällä tavalla, mikä johtaisi käyttökustannusten nousuun ja poistaisi mahdollisuuden lisätä talon energiatehokkuutta esim. auringon kerääjiin. Asemakaavaluonnoksen mukaiset muutokset vaikuttaisivat negatiivisella tavalla Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenin huoneistojen arvoon.</p>	<p>Korttelin 203 Stolpenkatuun ja Öhmaninkatuun rajautuvan korttelialueen AL–2 osalta kaavaehdotusta muutetaan siten, että rakennusosalalla rajataan rakennusmassan sijoittuminen korttelialueen pohjois-, luoteis- ja länsiosaan. Suurin sallittu kerrosluku on IV. Suoraan Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenia vastapäätä ei sijoittuisi rakentamista, ja alueen avara näkymä lounaan suuntaan sekä valaistusolosuhteet säilyisivät.</p>
<p>Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaisi alueelle sen ympäröivä rakennuskanta, alueen nykyinen käyttö ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen väärienlaisen ja liian massiivisen rakentamisen, joka ei sovellu alueen herkkään ympäristöön. Kiinteistö sijaitsee uniikilla, avaralla ja näkyvällä paikalla. Korkeat rakennukset poikkeaisivat merkittäväällä tavalla alueen ympäröivästä rakennuskannasta, joka on pääosin korkeintaan 2-kerroksista rakennuskantaa. Korttelissa 203 tulisi sallia korkeintaan 2-kerroksinen rakentaminen.</p>	<p>Asemakaavalla osoitetaan kaava-alueella sijaitsevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden alueella tulee taata historiallisen rakennetun kulttuuriympäristön mukaisen kaupunkikuvan säilyminen. Muilta osin edellytetään rakennustapaa, joka täydentää ja eheyttää ympäristöään. Uudisrakentamisen tulee sopia ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti. Kaavaehdotusta muutetaan siten, että Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenin edustalla länsi- ja lounaispuolella avarat näkymät säilyvät.</p>
<p>Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen toisi mukanaan suuria rakennusteknisiä ongelmia sekä uudisrakentamiselle että sen läheisyydessä oleville rakennuksille.</p>	<p>Kaavaehdotuksesta on poistettu oikeus kellarikerroksen rakentamiseen Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenia vastapäisillä korttelialueilla korttelissa 203.</p>
<p>Kaavaluonnos on liian väljä ja se mahdollistaisi lähes minkälaisen rakentamisen tahansa osaan korttelia 203. Asemakaavaa tulisi huomattavasti keventää ja tarkentaa, jolloin asemakaava mahdollistaisi sellaisen rakentamisen, joka soveltuu alueelle.</p> <p>Kortteliin 203 mahdollistettaisiin lähes 10 000 krsm² suuruisen rakennusmassan toteuttaminen, josta 4750 krsm² Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenin vastapäiselle tontille. Lisäksi mahdollistettaisiin erillisen pysäköintilaitoksen rakentamisen sekä</p>	<p>Korttelin 203 korttelialuerajausta, rakennusoikeuden määrää ja rakennusmassan sijoittumista on tarkastettu uuteen kaavaehdotukseen. Korttelialueelle AL–2 osoitettava rakennusoikeus on 3 100 k-m².</p> <p>Keskusta-alueelle sijoittuvalle täydennysrakentamis-alueelle on perusteltua osoittaa rakennusoikeutta siinä määrin, että aluetta voidaan riittävästi hyödyntää mm. asuin- ja liikerakentamisen tarpeisiin. Korttelialueen AL–2 rakennusala osoitetaan sijoittuvaksi korttelialueelle siten, että Öhmaninkatua vasten rakennusmassa sijoittuu samaan linjaan korttelissa sijaitsevan kerrostalon kanssa.</p>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI
KORTTELIT 203, 204 JA 220**

Kaavaehdotus nähtävillä 24.5.–22.6.2018

<p><i>kellarikerrosten ja pysäköintitilojen rakentaminen AL ja AL-2 kaavamerkinnällä merkityille tonteille rakennusten maanalaisiin osiin. Esitetty rakennusoikeus on liian suuri. Korttelin 203 rakennusoikeutta tulee pienentää siten, että ne vastaavat alueen muiden kiinteistöjen rakennusoikeuksia. Kohtuullinen rakennusoikeuden määrä kortteliin 203 on yhteensä noin 4 000 krsm², josta enintään puolet voisi sijoittua Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenin kiinteistön vastapäätä olevalle tontille.</i></p> <p><i>Rakennuspaikkojen sijaintia tulee muuttaa siten, että ne eivät rajaudu suoraan katuun, vaan sijoittuvat sisemmälle rakennuspaikoilla, jolloin kadun ja rakennusten väliin jää oleskelutilaa ja tilaa mm. istutuksille.</i></p>	<p>Pohjoisosassa korttelialuetta rakennusala rajautuu Stolpenkatuun. Katualueeseen rajautuva rakentaminen on keskusta-alueelle ja ruutukaavalle ominaista, eikä katualueen ja istutusten väliin jäävä istutusalue ei ole tälle alueelle ominainen. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa piha-alueille siten, että ne ovat erotettavissa liikenneitävistä alueista.</p>
<p><i>Kaavamerkintä AL-2 Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenia vastapäätä mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto-, julkisia palveluja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja sekä taksiaseman tiloja koskevan rakentamisen. Näitä toimintoja palvelevia tiloja ja pysäköintitiloja voidaan rakentaa myös maan alle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tonttien käyttötarkoitukset ovat liian väljiä. Kaavoituksella tulisi tarkemmin ohjata rakentamista ja alueen käyttöä. Alueelle sopii hyvin asuin-, toimisto- ja liikerakentaminen. Alueelle ei sovellu julkisia palveluja ja kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen rakentaminen, joka poikkeaa olennaisesti alueen rakennusten nykyisestä käyttötarkoituksesta. Merkintä AL-2 tulisi muuttaa merkinnäksi AL, samalla asemakaava ei mahdollistaisi ko. tontille maanalaisista rakentamista, joka on hankala toteuttaa savimaaperän takia. Maanalainen rakentaminen voi aiheuttaa naapurikiinteistöillä riskejä rakennusten perustuksille. Maanalainen rakentaminen tulee siirtää toteutettavaksi korttelin 203 Öhmaninkadun länsipäässä ja Degebynkadun varrella oleville rakennuspaikoille.</i></p>	<p>Kaavaehdotusta muutetaan siten, että korttelialueella AL-2 ei sallita kellarikerroksen rakentamista ja rakennusmassan alue osoitetaan kaavassa pistekatkoviivalla. Rakennusmassa edellytetään kiinnittyväksi rakennusalan pohjoisrajaan kiinni.</p> <p>Palvelujen ja julkisten palveluiden osoittaminen alueelle vastaa alueella voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettua maankäyttöä. Asemakaavalla mahdollistetaan palvelujen sijoittumista keskustan alueelle, mikä edesauttaa yhdyskuntarakenteen säilymistä tiiviinä ja palvelujen helppoa saavutettavuutta keskustasta käsin.</p> <p>Kaavassa säilytetään korttelissa 203 LPA-korttelialueen osalla mahdollisuus maanalaisen pysäköintitason rakentamiseen. Alueella maaperän kunto tulee tutkia ennen alueen rakentamista, ja maamassoja joudutaan joka tapauksessa poistamaan, jos pilaantuneita maa-aineksia löytyy. Pysäköintihallin maanalainen kerros tulee sijoittua korkeuteen 2,0–3,0 m mpy N60-koordinaattijärjestelmässä.</p>
<p><i>Asemakaavaluonnoksessa on merkitty osa Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenin kiinteistöstä lisättäväksi katualueeseen siten, että katualue levenee kiinteistöllä olevan rakennuksen Stolpenkadun puoleiseen ulkoseinään saakka. Asemakaavamuutosta ei voida tehdä, koska se aiheuttaisi myöhemmin kiinteistön omistajalle sen, että rakennus olisi osittain kaupungin omistukseen siirtyvällä maalla, joka hankaloittaisi ko. osan huoltoa, hoitoa ja mahdollisten rakennuslupahakemusten käsittelyä.</i></p>	<p>Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen 2. kerroksen vajaa 1,5 metriä ulkoneva osa on esitetty kaavaehdotuksessa rakennuksen ulokkeena (u). Kiinteistöstä liitettäisiin katualueeseen noin 73 m² suuruinen osa. Alue on nykyisin kevyen liikenteen käytössä, ja näin halutaan jatkossakin olevan, jotta kevyen liikenteen kulkuyhteys säilyy yhtenäisenä. Nykytilanteessakin kiinteistönomistaja joutuu vuokraamaan osan katualueita halutessaan huoltaa rakennuksen ulokeosaa, koska telineet on pystytettävä katualueelle.</p>
<p><i>Asemakaavamuutoksessa kompensaaiona esitetty asemakaavaluonnoksessa esitetty le-merkinnällä varustettu alue ei millään tavoin hyödytä Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenia</i></p>	<p>Kiinteistöä on kaavaehdotuksessa laajennettu pohjoiseen, jotta kiinteistölle on mahdollista toteuttaa MRL:n (155 § 1 mom.) edellyttämä riittävän suuri alue oleskelu- ja leikkialuetta varten. Nykyisellä kiinteistöllä</p>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI
KORTTELIT 203, 204 JA 220**

Kaavaehdotus nähtävillä 24.5.–22.6.2018

<p><i>eikä ole sille tarpeen. Alueella on suuri siirtokivi, joka estää sen käyttämisen mihinkään tarkoitukseen.</i></p>	<p>ei ole riittävästi tilaa oleskelu- ja leikkialueen toteuttamista varten, mikäli kiinteistöllä säilytetään nykyiset pysäköintipaikat ja autolla liikennöitävät alueet. Kaavaehdotuksessa esitetty kiinteistön laajennus pohjoisessa on pinta-alaltaan 107 m², josta alueella oleva kivi vie noin 11 m² suuruisen alan. Kiven sijainti kartalla ja suhteessa suunniteltuun uuteen kiinteistönrajaan on osoitettu kiinteistön omistajille toukokuussa 2018 käydyissä neuvotteluissa.</p>
<p><i>Kiinteistö Oy Loviisan Kassagårdenilla on voimassa olevan kaavan mukaan kuusi autopaikkaa korttelissa 203. Asemakaavaluonnoksessa nämä autopaikat ovat poistuneet. Kiinteistö Oy Loviisan Kassagården ei hyväksy sille osoitettujen paikkojen poistamista.</i></p>	<p>Kaavaehdotuksessa on korttelin 203 autopaikkojen korttelialue (LPA) osoitettu myös korttelissa 204 sijaitsevan AL-korttelialueen käyttöön, joten kiinteistön käyttöön osoitetut autopaikat säilyvät. Asiasta on keskusteltu kiinteistön omistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa.</p>
<p><i>Kiinteistö Oy Loviisan Kassagården viittaa aiempaan, 4.11.2008 jättämäänsä muistutukseen, uudistaa sen ja täydentää sitä nyt jättämällään muistutuksella. Muistutuksen jättäjä osallistuu mielellään asemakaavan jatkovalmisteluun ja toivoo, että yhtiötä kuullaan, kun valmisteilla olevaan asemakaavaan tehdään muutoksia muistutusten perusteella.</i></p>	<p>Luonnosvaiheessa jätetty mielipide on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.</p>
<p><i>Jos asemakaavamuutos toteutuu suunnitelman mukaisesti, esittää kiinteistön omistaja kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen kiinteistön arvon alenemisesta. Kaavamuutoksen mukainen vaikutus kiinteistön arvoon on todellinen ja sen määrä arvioitavissa.</i></p>	<p>Kaavoituksella pyritään siihen, että kaavaehdotuksessa osoitettavat uudisrakennuskohteet sopivat ympäristöönsä, tukevat sen kehittymistä ja mahdollistavat nykyisten toimijoiden säilymisen alueella.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Korttelialuejakoa ja rakennusoikeuden määrää muutetaan sekä rakennusmassan sijoittumista tarkennetaan korttelissa 203.</p>
<p>2.2. St1 Oy Muistutus 20.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>St 1 Oy operoi miehitetyllä Shell-huoltoasemalla Mannerheiminkadulla omistamallaan kiinteistöllä. Nykyisellään tontille liikennöinti tapahtuu kahden eri tonttiliittymän kautta. Näistä tontin länsireunalla oleva liittymä poistuisi nykyisen kaavaehdotuksen myötä. Tämä hankaloittaa tontille liikennöinti huomattavasti. Sujuva liikenne on edellytys huoltoaseman toiminnalle. Asemakaavassa esitetystä, Mannerheiminkadulle rakennettavasta kiertoliittymästä tulisi varata tonttiliittymä huoltoaseman pihaan.</i></p>	<p>Kiinteistön länsireunalla alueelle liikennöidään Stolpenkadun kautta, ja tämä ajoliittymä on säilytetty kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotusta muutetaan siten, että kiinteistölle mahdollistetaan idän suunnalta liikennöinti tonttiliittymällä Mannerheiminkadulta tai myöhemmin kiertoliittymän kautta.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Katualuetta laajennetaan siten, että korttelissa 204 sijaitsevalle korttelialueelle KLH-1 voidaan liikennöidä myös idän suunnalta.</p>
<p>2.3. Muistutus 3 Muistutus 21.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>Asemakaavaehdotuksessa koskien rakennettua ympäristöä (3.1.3) ei mainita ollenkaan, että ehdotus vaikuttaa konkreettisesti myös Brandensteininkadulla sijaitseviin kolmeen</i></p>	<p>Brandensteininkadun eteläpuolella olevat kiinteistöt eivät sijaitse kaava-alueella, joten niitä ei ole mainittu kaava-alueen maanomistajissa (kaavaselostuksen kappale 3.1.4). Kappaleessa 3.1.3, <i>rakennettu</i></p>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI
KORTTELIT 203, 204 JA 220**

Kaavaehdotus nähtävillä 24.5.–22.6.2018

<p><i>asuinkiinteistöön. Nyt saa käsityksen, että rakennettu ympäristö johon asukkaiden kannalta vaikutukset voivat kohdistua, asuvat pääsääntöisesti kerrostalossa Degerbynkadulla. Myöskään maanomistuksen osalta ei ole mitään mainintaa Brandensteininkadun varrella olevista kiinteistöistä, vaikka maanomistus on tältä osin täysin yksityistä.</i></p>	<p><i>ympäristö, kerrotaan mm. kaavamuutosalueen asukasmäärästä, johon kyseisten kiinteistöjen asukkaat eivät kuulu. Kaava-alueetta ympäröivästä rakennuskannasta on kerrottu yleisellä tasolla, eikä kiinteistökohtainen tarkastelu ole tässä yhteydessä tarkoituksenmukaista. Kaava-alueeseen rajautuvat kiinteistöt kuuluvat kuitenkin kaavan osallisiin, joilla on mahdollisuus esittää mielipide kaavaluonnokseen tai muistutus kaavaehdotukseen.</i></p>
<p><i>Mannerheiminkadun ja Brandensteininkadun muuttamista yksisuuntaisiksi vastustetaan. Liikennemäärien kasvu Brandensteininkadulla vaikuttaa kielteisesti asumisviihtyvyyteen, ja pöly, ilmansaasteet ja melu lisääntyvät oleellisesti. Kiinteistöjen huoltotarve lisääntyy julkisivuihin liittyvän lisääntyneen rasituksen osalta. Ehdotus vaikeuttaa liikennettä asuinkiinteistöistä lähdettäessä ja voi laskea kiinteistöjen arvoa. Liikenteen muuttaminen yksisuuntaiseksi tekisi hankalaksi rajoittaa kaupungin läpiajamista. Myös raskas liikenne lisääntyisi merkittävästi.</i></p>	<p>Mannerheiminkatu palvelee nykyisin myös kaupungin läpi ajavaa liikennettä, eikä tätä voida estää tai vähentää, koska korvaavia liikenneyhteyksiä ei voida osoittaa. Alue sijaitsee keskustassa, jonka alueella on normaalin kaupunkikeskustan liikennettä sekä läpiajoliikennettä. Kaavaehdotus mahdollistaa sekä yksi- että kaksisuuntaisen liikenteen alueella.</p>
<p><i>Asemakaavaehdotuksessa tulisi löytää sellainen ratkaisu, jossa ei puututtaisi Mannerheiminkadun ja Brandensteininkadun nykyisiin liikenneratkaisuihin. Asemakaavaehdotuksen pullonkauloja eivät ole liikenneturvallisuuden parantaminen, sillä kaksisuuntainen liikenne ei ole ollut Loviisassa ongelma. Kaavaehdotus ei saisi vähentää eikä heikentää asumisviihtyvyyttä sellaisilla ratkaisuilla, jotka eivät ole välttämättömiä.</i></p>	<p>Asemakaavoituksella mahdollistetaan katualueiden toteuttaminen ja varataan katualueen toiminnolle riittävät tilat. Yksityiskohtaisempi suunnittelu toteutetaan myöhemmin katusuunnittelun yhteydessä, eikä kyseisellä asemakaavalla määrätä esim. liikenteen kulkusuuntaa. Mannerheiminkadulla on todettu tarve muuttaa toimintoja niin, että alueella liikkuminen olisi nykyistä turvallisempaa.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei vaikutuksia kaavakarttaan.</p>
<p>2.4. Degerbynkatu 15 Muistutus 21.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>Asemakaavassa esitettiin, että naapurikiinteistön talo purettaisiin, ja kiinteistölle rakennettaisiin lisää parkkipaikkoja. Tämä nähdään tarpeettomana. Mikäli kerrostaloa varten tarvitaan lisää parkkipaikkoja, niiden toivotaan järjestävän terveyskeskuksen parkkialueelta.</i></p>	<p>Alueella oleva omakotitalo on osa kerrostalokorttelia nykyisessä asemakaavassa, ja alue osoitetaan osaksi kerrostalojen korttelialuetta myös kaavaehdotuksessa. Lähtökohtaisesti pysäköintipaikat tulee löytää kyseiseltä korttelialueelta. Kaavaehdotukseen osoitetaan korttelialue AK-1, jolla sijaitsee nykyinen Degerbynkatu 15:n kerrostalo sekä uusi rakennuspaikka eteläosassa korttelialuetta. Pysäköinti osoitetaan toteutettavaksi pääosin nykyisen pientalokiinteistön paikalla. Degerbynkatu 15 käyttöön osoitettavat 5 autopaikkaa järjestetään kyseisellä pysäköintipaikalla. Nykyisen kerrostalon rakennusoikeudeksi osoitetaan 1 200 k-m².</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Kaavaehdotusta muutetaan korttelialueen AK-1 osalta ja nykyisen kerrostalon rakennusoikeus tarkastetaan.</p>
<p>2.5. Muistutus 5 Muistutus 23.6.2018</p>	<p>Vastine</p>
<p><i>Kaavaehdotuksen mukaan näyttää siltä, että Garnisoninkadun tonttien rajat eivät joen rannassa noudata nykyisiä tonttirajoja, vaan leikkaavat useita neliöitä tonteista. Tonttien rajat</i></p>	<p>Kaavaehdotuksessa korttelialueen VP-2 rajaus on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Riittävän leveä puistoalue joen varrella takaa, että puisto- ja vesialuetta voidaan jatkossakin hoitaa alueen</p>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI
KORTTELIT 203, 204 JA 220**

Kaavaehdotus nähtävillä 24.5.–22.6.2018

<i>pyydetään pitämään ennallaan, koska joen rantaan jää silti tarpeellinen puistoalue joenvarsikasvillisuutta varten.</i>	edellyttämällä tavalla.
Toimenpiteet	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
2.6. Muistutus 6 Muistutus 25.6.2018	Vastine
<p><i>Kaavaehdotuksen mukaan osoitteen Degerbynkatu 13 kiinteistö muutettaisiin naapurikiinteistön pysäköintialueeksi. Ehdotus jättää avoimia kysymyksiä. Kaavan toteutus edellyttää, että naapurikiinteistöllä on kiinnostusta ostaa osoitteen Degerbynkatu 13 kiinteistö hintaan, jonka myyjä hyväksyy. On epäselvää, onko naapurikiinteistöllä kiinnostusta tai taloudellisia resursseja ostaa muistutuksen jättäjän kiinteistöä. Kiinteistöjen omistajien välisiä keskusteluja ei ole järjestetty.</i></p> <p><i>Ehdotuksen 24 autopaikkaa ovat tarpeen vain, jos naapurikiinteistöllä toteutuu täysi 2100 m² rakennusoikeus. Selostuksesta ilmenee, että kaupunki on keskustellut kiinteistöosakeyhtiön kanssa rakennusoikeuden kasvattamisesta, ja että kiinteistönomistaja harkitsee asiaa. Lisäksi tarvitaan maankäytösopimus ennen, kuin kaava voidaan hyväksyä.</i></p>	<p>Kaava-alueen maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa ilmeni, ettei omakotitalon naapurikiinteistöllä ole kiinnostusta rakentaa kiinteistölleen nykyistä isompaa kerrostaloa. Alueen ei kuitenkaan katsota olevan tulevaisuudessa paikka, jolla omakotitalorakentaminen olisi luontevinta.</p> <p>Mannerheiminkatuun ja Degerbynkatuun rajautuvalla korttelialueella on suunnitteilla kaupungin vuokratulo. Loviisan Asunnot Oy on ilmaissut tarpeen rakennusoikeuden kasvattamisesta korttelialueella. Museoviranomaisen ja ELY-keskuksen lausuntojen mukaisesti Mannerheiminkatuun rajautuvalla rakennusalalla on päädytty matalampaan ratkaisuun, ja alueella sallitaan korkeintaan 3-kerroksinen rakentaminen. Pohjoisempaan Degerbynkatuun rajautuvalla rakennusalalla suurin sallittu kerrosluku on 4. Yhdessä nämä seikat siirtävät rakennusmassaa pohjoisemmas. Kaavaehdotukseen koko Degerbynkatuun rajautuva osa korttelia 203 osoitetaan korttelialueena AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue. Omakotitalon kiinteistön alue osoitetaan osana asuin- ja liikekerrostalojen korttelialuetta, jota se nykyisessäkin, voimassa olevassa asemakaavassa on. Pientalokiinteistön alue osoitetaan kaavaehdotuksessa pysäköintipaikkana, joka toteutetaan pääosin korttelialueen eteläosan käyttöön.</p>
<i>Kortteleiden 203 ja 204 kiinteistönomistajia on kuultu toukokuussa 2018. Muistutuksen jättäjä kutsuttiin puhelimitse neuvotteluihin. Muistutuksessa korostetaan, että kiinteistönomistaja tuli tietoiseksi suunnitelmien yksityiskohdista tuolloin, eikä hän ollut valmistautunut neuvotteluun.</i>	Neuvottelut järjestettiin, jotta kiinteistönomistajien kanssa voitaisiin keskustella kaavan sisällöstä ja kaavoituksen tarpeista kyseisillä kiinteistöillä. Kiinteistönomistajan kanssa on neuvoteltu sittemmin useampaan kertaan.
<i>Kaupunki voisi ostaa tontin, ja tästä on keskusteltu myyjän ja kaupungin välillä alustavasti. Myyjän tulisi saada täysi korvaus kiinteistön normaalista hinnasta sekä muutto- ja muista kuluista, perustuen lakiin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977).</i>	Ensisijaisesti kaupunki pyrkii kiinteistökauppaan omakotitalokiinteistön omistajan kanssa. Kaupungilla ei ole lunastusoikeutta kyseiseen kiinteistöön, ellei korttelialuetta liitetä eteläisempään korttelialueeseen.
<i>Voimassa olevan asemakaavan mukaan kiinteistölle on osoitettu rakennusoikeutta 500 m². Muistutuksen jättäjän kiinteistö vastaa noin puolta nyt esitetystä uudesta kiinteistöstä. Kiinteistöltä ei tulisi poistaa rakennusoikeutta ilman täyttä korvausta.</i>	Neuvotteluissa sovittu kiinteistön arvosta on teetetty ulkopuolisen arvioitsijan laatima hinta-arvio. Kiinteistön omistajan kanssa jatketaan neuvotteluja kiinteistökaupasta.
<i>Muistutuksen jättäjä vastustaa kiinteistön osittaista lunastamista, koska jäljelle jäävän</i>	Merkitään tiedoksi.
	Merkitään tiedoksi.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI
KORTTELIT 203, 204 JA 220**

Kaavaehdotus nähtävillä 24.5.–22.6.2018

<i>kiinteistön arvo alenisi ja kiinteistön myyminen olisi huomattavasti hankalampaa.</i>	
<i>Tällä hetkellä naapurikiinteistön käytössä on kuusi autopaikkaa, ja lisäksi se tarvitsi viisi autopaikkaa. Tarvittavat 5 autopaikkaa tulisi osoittaa viereiseltä, PLA-alueeksi esitetyltä alueelta. Tämä aiheuttaisi vähiten hankaluuksia muistutuksen jättäjälle ja kaupungille. Esitetty 270–290 autopaikan pysäköinti korttelille 203 on huomattavasti ylimitoitettu.</i>	Kortteliin 203 esitetty LPA-korttelialue vastaa korttelissa 220 sijaitsevan terveyskeskuksen nykyiseen autopaikkatarpeeseen, sekä mahdollistaa kortteliin 203 osoitetun tulevan julkisen rakentamisen autopaikoituksen järjestämisen. Yksityisten asuinkiinteistöjen pysäköinti järjestetään ensisijaisesti omalla kiinteistöllä.
<i>Kaavaehdotuksesta ei ilmene, kuinka kasvava rakennusoikeus toteutettaisiin. Näyttää siltä, että nykyinen monikerroksinen rakennus purettaisiin, ja paikalle rakennettaisiin uusi asuinrakennus. Jos lisärakentaminen sijoittuu muistutuksen jättäjän kiinteistölle, se toteutuu pysäköinnille varatulle alueelle, mistä aiheutuu, että argumentti pysäköinnin osoittamiselle ontuvat.</i>	Kaavaluonnosvaiheessa kiinteistönomistajan tarkoituksena oli nykyisen kerrostalon purkaminen ja sen korvaaminen uudella. Tämä tarve ei kuitenkaan enää ole ajankohtainen. Kaavaehdotusta muutetaan tältä osin.
Toimenpiteet	Päivitetään kaavakarttaa ja kaavaselistusta.
2.7. Loviisan Asunnot Oy Muistutus 25.6.2018	Vastine
<i>Korttelin 203 lounaisosaan tulisi osoittaa suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 5, jotta kohteesta tulisi taloudellisesti kannattava. Autopaikkavaatimuksen tulisi olla 110 m²/autopaikka.</i>	Muistutuksen jättäjän kanssa käydyissä neuvotteluissa on todettu, että oleellista rakennushankkeen kannattavuuden kannalta on rakennusoikeuden riittävä määrä. Korttelialueen määräystä muutetaan uuteen kaavaehdotukseen siten, että rakennusoikeus Mannerheiminkatuun ja Degerbynkatuun rajautuvalla rakennusalueella on yhteensä 3 100 k-m ² . Kerroslukumäärää alueella ei voida kasvattaa, mutta rakennusoikeutta suurennetaan ja rakennusala laajennetaan pohjoiseen. Autopaikkoja tulee varata korttelialueella 1 ap/100 k-m ² .
Toimenpiteet	Kaavamääräystä muutetaan korttelin 203 länsiosassa.