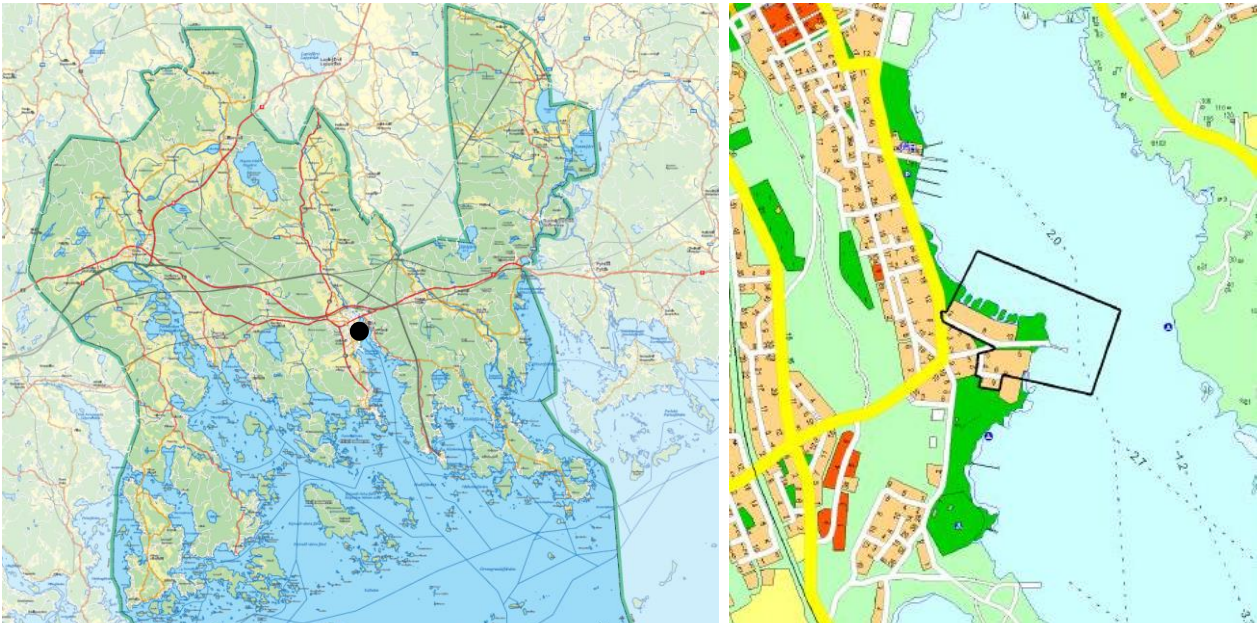




TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, ASEMAKAAVA JA SITOVA TONTTIJAKO

KAAVASELOSTUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alue: TULLISILLAN ALUE
Kaupunki: LOVIISAN KAUPUNKI
Kaupunginosa: 4
Kortteli: KORTTELI 412 JA KORTTELIN 418 OSA SEKÄ NIIHIN RAJAUTUVAT KATU- JA VENEVALKAMA-ALUEET SEKÄ VESIALUEEN 876-2-0 OSA
Kaava: ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
Kaavatunnus: AM4-13

Kaupunginhallituksen kaavoituspäätös 18.12.2006, § 311

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä teknisen keskuksen ja raatihuoneen ilmoitustauluilla 9.–22.12.2009.

Asemakaavan hyväksyminen
Tekninen lautakunta 24.4.2012
Kaupunginhallitus 28.5.2012
Kaupunginvaltuusto 13.6.2012

Oikaisukehotuksen johdosta tarkistetun kaavan hyväksyminen
Tekninen lautakunta 20.12.2018
Kaupunginhallitus 14.1.2019
Kaupunginvaltuusto __.__.2019

Asemakaavan selostus koskee 13.6.2012 päivättyä ja 15.1.2019 tarkistettua asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin keskustasta noin 1,5 km etelään. Alue rajautuu lännestä Rantatiehen, etelästä uimarantaan ja pohjoisesta Loviisanlahteen. Suunnittelualue on kooltaan noin 16 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Loviisan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 18.12.2006 käynnistää asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosan kortteleille 412, 413, 417, 418 ja niihin rajautuville katu-, uimaranta- ja viheralueille sekä laajentaa asemakaava-aluetta vesialueille. Tekninen lautakunta päätti 5.5.2009, § 64 että Tullisillan ja Plagenin asemakaava-alue jaetaan kahteen osaan. Tullisillan etelä- ja länsiosa on saanut lainvoimansa elokuussa 2009. Tekninen lautakunta päätti 30.8.2011 jättää niin sanotun Everstinlinnan tontin tämän kaava-alueen ulkopuolelle (kiinteistöt 434-4-78-419 ja 434-405-1-41, Laivurinkuja 8). Maanomistajien kanssa käydyssä neuvottelussa he olivat ilmaisseet toivomuksen, että heidän omistamansa alue jäisi tämän kaavan ulkopuolelle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallituksen kaavoituspäätös 18.12.2006, § 311.

Kuulutus vireilletulosta 19.1.2007.

Kaavasta on laadittu useita luonnoksia ja ehdotuksia vuosien 2007–2009 aikana.

Kaava-alue erotettu omaksi alueekseen 5.5.2009 § 64

Tekninen lautakunta on 27.5.2009 § 74 asettanut alueen MRL:n 53 §:n 1. ja 2. mom:n mukaiseen rakennus- ja toimenpidekieltoon asemakaavan muuttamiseksi.

Kaavaluonnokset kaupunkisuunnittelutyöryhmässä 22.10.2009 § 4

Kaavaluonnos teknisessä lautakunnassa 3.11.2009 § 136

Kuulutus nähtävillä asettamisesta LS 29.5.2009 ja ÖN 30.5.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävänä 9.–22.12.2009.

Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 28.9.2010, § 129, asia palautui uudelleen valmisteluun

Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 26.10.2010, § 150.

Kuulutus nähtävillä asettamisesta 16.11.2010

Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti 17.11.–16.12.2010.

Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 24.5.2011, § 90, asia palautui uudelleen valmisteluun

Kaavaehdotus ja ns. Everstinlinnan tontin erottaminen kaava-alueesta teknisessä lautakunnassa 30.8.2011, § 120.

Kuulutus nähtävillä asettamisesta LS 23.9.2011, ÖN 24.9.2011.

Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti 26.9.–25.10.2011.

Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös 24.4.2012, § 67.

Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös 28.5.2012, § 136.

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 13.6.2012, § 65.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) MRL § 195 mukainen oikaisukehotus 18.7.2012

Oikaisukehotuksen käsittely teknisessä lautakunnassa 21.8.2012 § 117

Oikaisukehotuksen käsittely kaupunginhallituksessa 15.10.2012 § 243

Oikaisukehotuksen käsittely kaupunginvaltuustossa 14.11.2012 § 110

Oikaisukehoituksen johdosta tarkistettu kaava teknisessä lautakunnassa 20.12.2018 § 205

Oikaisukehoituksen johdosta tarkistettu kaava kaupunginhallituksessa 14.1.2019 § 3

Oikaisukehoituksen johdosta tarkistettu kaava kaupunginvaltuustossa __.__.2019

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen __.__.2019.

2.2 Asemakaava

Kaavan tavoitteena on luoda uusi ajanmukainen asemakaava suunnittelualueen nykyisen vanhentuneen (1965) kaavan tilalle. Tavoitteena on myös luoda edellytykset alueen vanhan rakennuskannan ja sen ympäristön säilymiselle. Tarkoituksena on myös eheyttää yhdyskuntarakennetta ja tutkia lisärakentamiseen soveltuvat alueet sekä myös määrittää vesialueille, venevalkamille ja ranta-alueille ajanmukaiset merkinnät. Kaavassa osoitetaan myös viher-, ulkoilu- ja oleskelualueina säilytettävät alueet. Ensimmäinen asemakaava laaditaan ohjaamaan vesialueen ja pohjoisen kaavoittamattoman ranta-alueen käyttöä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin asemakaava-alueella muuten paitsi vesialueiden osalta. Alue rajautuu Laivasillan eteläpuoleiseen viheralueeseen, Loviisanlahteen ja Rantatiehen. Tullisillan alueella sijaitsee runsaasti 1920–1930-luvun huviloita puistomaisine tontteineen sekä 1800-luvun lopun rakennuskantaa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden rannalla ja alue on enimmäkseen rakennettua ympäristöä lukuun ottamatta pohjoisrannan vesijättöä. Alueen maisemaan ja luonnonympäristöön on meren läheisyydellä ollut suuri vaikutus. Meren läheisyyden vuoksi alueen ilmasto on kostea ja Loviisan itäisen sijainnin johdosta talvet ovat kylmiä ja lumisia.

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemalle selkärankana suunnittelualueen länsipuolella kohoaa Myllyharju ja itäpuolella sijaitsee Loviisanlahti. Suunnittelualue on siis kahden maisemallisen elementin rajakohdassa.

Pinnanmuodostus (ks. liite 1)

Suunnittelualue on melko alavaa ja viettää merenrantoja kohti. Alueen korkein kohta on viisi metriä merenpinnan yläpuolella.

Loviisanlahdella maankohoaminen ja Loviisanjoen mukanaan tuoma liete aiheuttaa rantaviivan siirtymistä. Rannan muokkaaminen sekä sen täyttäminen on myös aiheuttanut alkuperäisen rantaviivan häviämisen.

Maaperä ja rakennettavuus

Loviisan kaupungin kallioperä on pääosin graniittia ja enimmäkseen rapakiveä (Östman 1994). Alueen maaperä on vuoden 1964 maaperäkartassa karkeaa hietaa. Maaperä on edullinen kasvillisuuden kannalta, koska ravinteita ja vettä on saatavilla riittävästi. Rakennettavuudeltaan hietta ei ole erityisen hyvä, sillä pohjavesi saattaa olla liian lähellä maanpintaa tai ne ovat pohjavesien purkautumisalueita. Kuitenkin hietamaille on sijoitettunutta vanhaa asutusta, joten rakennettavuus ainakin on ollut niiden kohdalla mahdollista.

Ympäristönsuojelusihteerin tiedossa on seuraavaa maaperän ja pohjasedimenttien piilaantuneisuudesta:

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus:

Tullisillan kärjessä on aikanaan ollut pursiseura (jo ennen sotia), johon on liittynyt veneiden säilytystä (veneiden pesu? maalaus?). Paikalla on 1970–1980-luvuilla toiminut polttonesteiden jakelu, silloiset maanpäälliset säiliöt sijoittuivat laiturin pohjoispuolelle. Muuta varsinaista toimintaa ei alueella ole ollut. Alueelle on, kuten muualle Loviisalahden pohjukan länsirannoille, viety jättemaata (jätettä?) sinä aikana, kun jätteiden käsittely ei vielä ollut järjestelmällistä. Kyseisten alueiden maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Ennen rakentamiseen ryhtymistä olisi syytä selvittää edellä mainittujen alueiden osalta maaperän pilaantuneisuus maaperätutkimuksilla. Uudenmaan ELY-keskus on toimivaltainen viranomainen määräämään pilaantuneen alueen laajuuden ja puhdistamistarpeen selvittämistä.

Pohjasedimentin mahdollisesta pilaantuneisuudesta:

Tullisillan lähialueen pohjasedimenttejä ei ole tutkittu. Mahdollisten ruoppaustoimenpiteiden yhteydessä ja niistä tehtyjen asianmukaisten vesilainsäädännön edellyttämien ilmoitusten/lupien puitteissa arvioidaan mahdollisesti tarvittavista sedimenttitutkimuksista.

Kasvillisuus (ks. liite 2)

Alueen yleisilme on hyvin puistomainen, koska tontit ovat suuria, reheviä ja puutarhamaisia. Suunnittelualueen puistomaista ilmettä korostaa puistolehmusrivi, joka rajaa Tullisillan kevyenliikenteenväylästä.

Suunnittelualueen rantoja reunustavat suureksi osaksi ruovikot ja vesijätömaat. Alueen pohjoisrannalle vesijätöt ovat muodostuneet huviloille tehtyjen venekavien ruoppausmassoista. Ne muodostavat vesialueelle pieniä saaria, joissa kasvaa paikoitellen rantapuustoa, muun muassa koivua ja tervaleppää.

Tullisillan pohjoisrannan kasvillisuus

Vesikasvillisuuden esiintymiseen on eniten vaikuttanut ruoppaus. Kaikki veneväylät ja kaikki rantapenkereen vieressä sijaitsevat uomat ovat ruopattuja. Ainoa mahdollisesti ruoppaamaton alue sijaitsee veneväylien välissä ruovikon ulkopuolella, mutta vähälajisuudesta päätellen tähänkin alueeseen ovat vaikuttaneet alueella tehdyt ruoppaukset ja ruoppausmassojen läjitykset.

Ilmaversoiskasveista alueella esiintyy lähes ainoana järviruoko, joka kiertää kaikkien läjitysalueiden rantoja. Järvikaisla muodostaa yksittäisen pienen esiintymän alueen länsiosassa. Ruopatut veneväylät ovat lähes kasvittomia ruoppauksen ja kulutuksen takia. Uposkasveja esiintyy veneväylien ulko-osissa ja ruovikon ulkoreunassa veneväylien väleillä. Päälajeina ovat ahvenvita ja tähkä-ärviä, jotka esiintyvät runsaina. Tähkä-ärviän seassa esiintyy pieniä määriä kiehkuraarviä. Yksittäisenä esiintyy merivitaa ja hieman runsaampana hentovitaa. Alueen länsiosasta löytyy muutama tankeakarvalehti.

Löydetyt lajit ovat etelärannikon murtovesille tyypillisiä, eikä suojeltavia tai uhanalaisia lajeja löydetty. Lajimäärä tutkitulla alueella on erittäin vähäinen, mikä johtuu merenpohjan ruoppauksesta ja kovasta kulutuksesta matalalla vesialueella.

Täyttöalueiden kasvillisuus muodostuu järviruon lisäksi nuoresta puustosta, pensaista ja ruohovartisista kasveista. Kasvisto on luonteeltaan sekalaista; osittain alueita on kasvilajeista päätellen käytetty kompostointiin, osittain on yritetty mahdollisesti istuttaa paikalle koristekasveja, osittain läjitetty maa on kovaa ja kuivaa savea, jossa kasvun mahdollisuudet ovat huonot.

Puuvartisista kasveista koivu on valtalaji. Lisäksi alueella kasvaa tervaleppiä, haapoja, pihlajia, pajuja, tammia, vaahteroita, jalavia ja muutama mänty. Neljä viimeksi mainittua lajia kasvaa alle metrin korkuisina, muut alle viisimetrisinä. Lisäksi alueelta löytyy yksi pienehkö hopeapaju ja pensaskasvillisuutta, kurtturuusu, pensasangervo ja mustahe-rukka, joka kaikki on koristekasviperäistä.

Ruohovartisista kasveista osa viittaa alueen mahdolliseen kompostikäyttöön, osa on tyyppillistä rantakasvillisuutta. Ravinteisuudesta kertova nokkonen esiintyy alueella runsaana, yleisenä myös pelto-ohdake sekä kiertotatar. Koristekasviperäisinä ja harvalukuisina esiintyvät jättitatar, maahumala ja lehtoängelmä. Heinistä suhteellisen runsaina kasvavat ruokohelpi ja luhtakastikka, harvinaisempina metsäkastikka, niittynurmikka, koiranheinä ja lampaannata. Tyyppillistä rantakasvillisuutta edustavat rantakukka, rantaalpi, rantayrtti, mesiangervo, keräpäävihvilä ja viiltosara. Kosteikkokasveista esiintyy punakoisoa ja karhunputkea melko runsaslukuisena, suoputkea ja hiirenporrasta harvalukuisena, näistä jälkimmäinen mahdollisesti koristekasviperäisenä. Kuivemmilla kasvupaikoilla kasvaa pietaryrttiä, leskenlehteä, apilaa, metsämansikkaa, suolaheinää ja peltokortetta.

Löydetyt lajit ovat osittain muokatulle maalle tyyppillisiä, osittain ihmistoiminnan vaikutuksesta paikalle asettuneita ja pieneltä osaltaan tyyppillistä merenrannan kasvistoa. Suojeltavia tai uhanalaisia lajeja ei löytynyt. (Tullisillan pohjoisrannan kasvillisuusinventointi)

Eläimistö

Suunnittelualueen eläimistöä ei ole erikseen tutkittu, mutta suunnittelualueen linnustosta on yleisesti kerrottu Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoituksessa sekä yleinen kuvaus linnustossa. Loviisanlahti on linnustoltaan monimuotoinen, koska se on matala ja rannoiltaan ruovikkoinen. Lahden rannat tarjoavat hyviä pesimäpaikkoja vesilinnuille ja lokeille. Rannoilla levähtää myös kokosukeltajasorsia sekä kookkaita lintuja muun muassa kanadanhanhi.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueesta yli puolet on vettä, koska alue sijoittuu Loviisanlahden rannalle. Suunnittelualue on alavaa ja tulvaherkkää ranta-aluetta. Loviisanlahden ylin tulvakorkeus on ollut vuonna 2005, jolloin vesi nousi jopa 1,75 metriin. Uudenmaan ELY-keskuksen suositus on, että tulvalle alttiita rakenteita ei rakennettaisi alle 2,8 metrin tason. Keväällä 2010 valmistuneessa Loviisan tulvastrategiassa on päädytty samaan rakentamiskorkeuteen. Loviisanlahteen purkautuu Loviisanjoki, joka kuormittaa lahtea. Lietteen kertyminen aiheuttaa lahden mataloitumista.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Loviisan Myllyharju, joka on pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjavesialueen raja on suunnittelualueen länsipuolella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä lukuun ottamatta vesialuetta. Alueen yleisilme on puistomainen, jota täydentää huvilamainen rakennuskanta puutarhamaisine tontteineen. Tullisillan alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ks. liite 3).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy Loviisan alakaupungin tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alue sijoittuu kaupunkirakenteen sisään, joten se on pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen rakennuskanta on yleisesti kaksikerroksista ja huvilamaista lukuun ottamatta nelikerroksista kerrostaloa.

Palvelu, työpaikat ja virkistys

Suunnittelualueella kaupungin palveluja on venevalkama-alue. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu uimaranta ja siihen liittyvä puistoalue.

Suunnittelualueella on yksi kaupungin venelaituri, Tullisilta, joka on Loviisanlahden mataloitumisen vuoksi toiminut kaupungin syvänä vierasvenesatamana. Kaupunki vuokraa Tullisillalta venepaikkoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tullisillan alueella on nähtävissä Jung & Bomanssonin kaavan piirteitä, joita kuvaa erityisesti alueen puistomainen luonne ja huvilamaiset rakennukset. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (ks. liite 3).

Rakennuskanta (ks. liite 4)

Suunnittelualueen rakennuskanta on pääosin rakennettu ennen 1940-lukua. 1950-luvulta 1980-luvulle alueelle on rakennettu viisi rakennusta. Vuoden 1980 jälkeen alueelle on rakennettu enää vain muutama uusi rakennus.

1900-1940-luvun rakennuskanta

Suunnittelualueelle ovat tyypillisiä huvilatyylliset rakennukset, joita alueelle on rakennettu 1900-1950-luvulla. Rakennukset ovat useimmiten puurakenteisia, mutta poikkeuksia kuitenkin on. Etenkin 1940-luvun taitteessa rakennetut ovat tiili- tai betonirakenteisia. Vuoraus on joko sileä rappaus, vaakapontti tai pystypeiterimoitettu laudoitus. Alueen ennen 1950-lukua rakennettujen asuinrakennusten kattomuodot ovat enimmäkseen joko jyrkkiä satulakattoja, aumattuja mansardikattoja tai mansardikattoja. Kattomateriaaleina on pääasiassa käytetty punaista tai vihreää saumattua peltiä tai punaista tiiltä. Rakennusten huvilatyyli korostuu niiden suurten puutarhamaisten tonttien ansiosta.

1950-luvulta tähän päivään

Suunnittelualueella sijaitsee myös 1950-luvun jälkeen rakennettuja rakennuksia. Alueen autotallit/talouksrakennukset sekä kolme omakotitaloa on rakennettu 1950-luvun jälkeen. Alueen nelikerroksinen kerrostalo on alun perin virastotalo vuodelta 1965, mutta vuonna 2003 rakennuksessa alkoivat muutostyöt ja nykyisin se vastaa uudisrakennusta. Rakennus muutettiin asuinkerrostaloksi poikkeamisluvalla. Rakennus on vaaleankeltainen ja katto mustaa peltiä. Rakennuksessa on hyödynnetty merinäköala, koska siinä on paljon ikkunapintaa.

Taajamakuva ja rakennettu ympäristö (ks. liite 5)

Suunnittelualue sijoittuu kahden erilaisen maisemaelementin harjun ja meren väliin. Myllyharju ja Loviisanlahti muodostavat maisemalliset lähtökohdat suunnittelualueelle. Alue sijoittuu kaupunkirakenteen sisään, joten se on pääosin rakennettua ympäristöä. Tullisillan alueen rakennuskanta on yleisesti kaksikerroksista ja huvilamaista lukuun ottamatta nelikerroksista kerrostaloa. Rakennustavaltaan ja ympäristöltään erityisiä kohteita suunnittelualueella ovat 1920-1930-luvun huvilat puistomaisine. Huvilarivistöt ovat erityisiä siksi, että ne ovat säilyneet yhtenäisinä ja yleisesti hyväkuntoisina. Ympäristöstään erottuu täysin uusittu vuoden 1965 kerrostalo, joka jo kerrosluvultaan eroaa täysin huvilaympäristöstä. Kerrostalosta sen korkeuden johdosta muodostuu kuitenkin alueen maamerkki.

Tärkeitä näkymiä alueella ovat näkymät merelle. Näkymät Tullisillan niemenkärjestä merelle sekä kaupungin toiseen vierasvenesatamaan Laivasillalle ovat erityisen tärkei-

tä. Viehättävä näkymä on myös Tullisillalta länteen, jossa Tullisilta ja Laivurinkatu haaroittuvat.

Luonnonkivisiä tukimuureja sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosan tonteilla.

Rakennusoikeus

Suunnittelualueen rakennusoikeudet on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu tontikohtaisesti. Jokaiselle voimassa olevan asemakaavan mukaiselle omakotirakennusten tontille on merkitty rakennusoikeutta 400 k-m². Rakennusoikeutta on monilla omakotitonteilla käyttämättä noin puolet osoitetusta. Voimassa olevan asemakaavan mukaisille liikerakennusten korttelialueiden tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 1800–2400 k-m².

Tekninen huolto

Alue on liitetty ja on liitettävissä rakentamattomilta osin kunnalliseen vesi- ja viemäri-verkkoon. Alueen viemäri-, vesi- ja sadevesijohdot kulkevat pääasiassa katualueilla.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maan omistavat yksityiset kiinteistöjen omistajat sekä viher-, vesi- ja katualueiden osalta Loviisan kaupunki. Tullisillan niemenkärjessä sijaitsevan makasiinin tontin omistaa Loviisan kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (ks. liite 6)

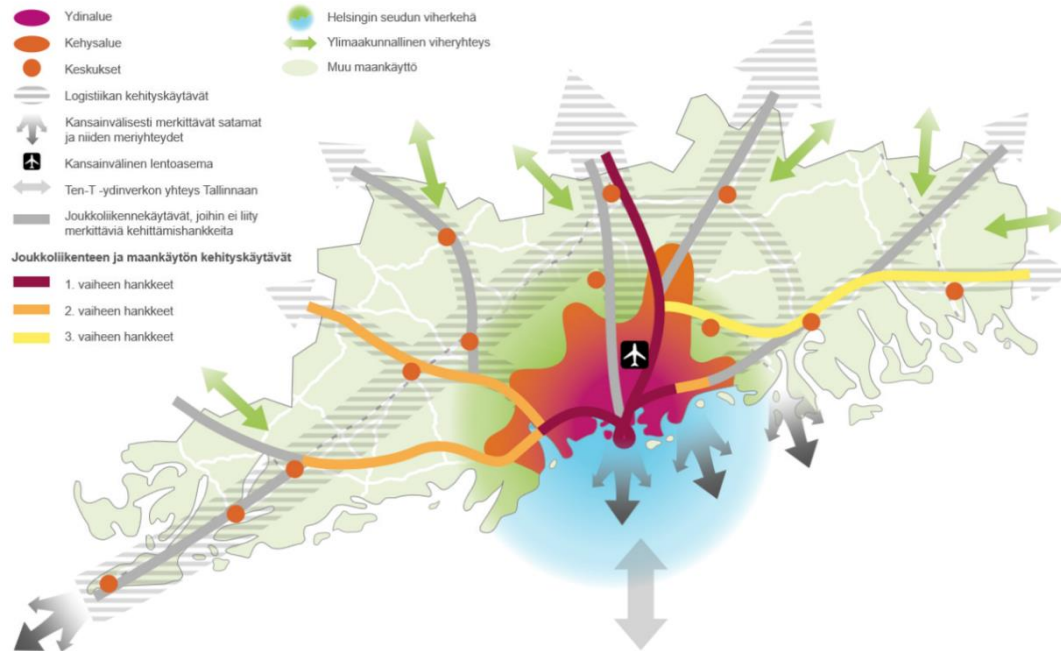
Alueella ovat voimassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 30.10.2014 ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava, jonka Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Nyt maakuntakaava on tullut voimaan, sillä siitä on kuulutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa. Tullisillan alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050, joka tulee olemaan uudenlainen kokonaisuusmaakuntakaava. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Uusimaa-kaavassa hahmotellaan maakunnan kehityksen suuria linjoja pitkälle tulevaisuuteen. Tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi, sillä Uusimaa kasvaa vauhdilla myös tulevaisuudessa. Uusimaa-kaava koostuu kolmen seudun vaihekaavoista, joilla vastataan seutujen erilaisiin tarpeisiin. Kaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle.

Uusimaa 2050 –maakuntakaavan luonnos oli nähtävillä 8.10.–9.11.2018. Luonnoksessa kaavanmuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle sekä Valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaisuusmerkinnän alueelle.

Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Suunnitelma kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050.

Uudenmaan rakennesuunnitelma



Ote: Uudenmaan rakennesuunnitelma (Uudenmaan liitto 2018)

Yleiskaava (ks. liite 7)

Tullisillan alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymä Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa kortteli 412 ja korttelin 418 osa (tontit 413, 414, 903, 904) on osoitettu pääasiassa asuntoalueiksi (A). Tullisillan niemenkärki ja korttelin 418 osa (tontit 1, 417) on osoitettu pääasiassa palveluiden ja hallinnon alueeksi (P). Korttelin 412 asuinrakennukset on osoitettu sr -merkinnällä. Korttelin 418 tontilla 417 oleva rakennus on merkitty su-merkinnällä.

sr Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

su Kaupunkikuvallista eheyttä tukeva tai muuten huomionarvoinen rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoitte-
lun, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyyli-
piirteitä soveltaen.

Asemakaava (ks. liite 8)

Alueella on voimassa 15.10.1965 vahvistettu asemakaava, jossa korttelit 412 ja korttelin 418 osa (tontit 413, 414, 903, 904) on osoitettu omakotitalojen ja muiden, enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Korttelin 418 osa (tontit 1, 417) on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tullisillan niemenkärki on osoitettu venevalkamaksi (LV).

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

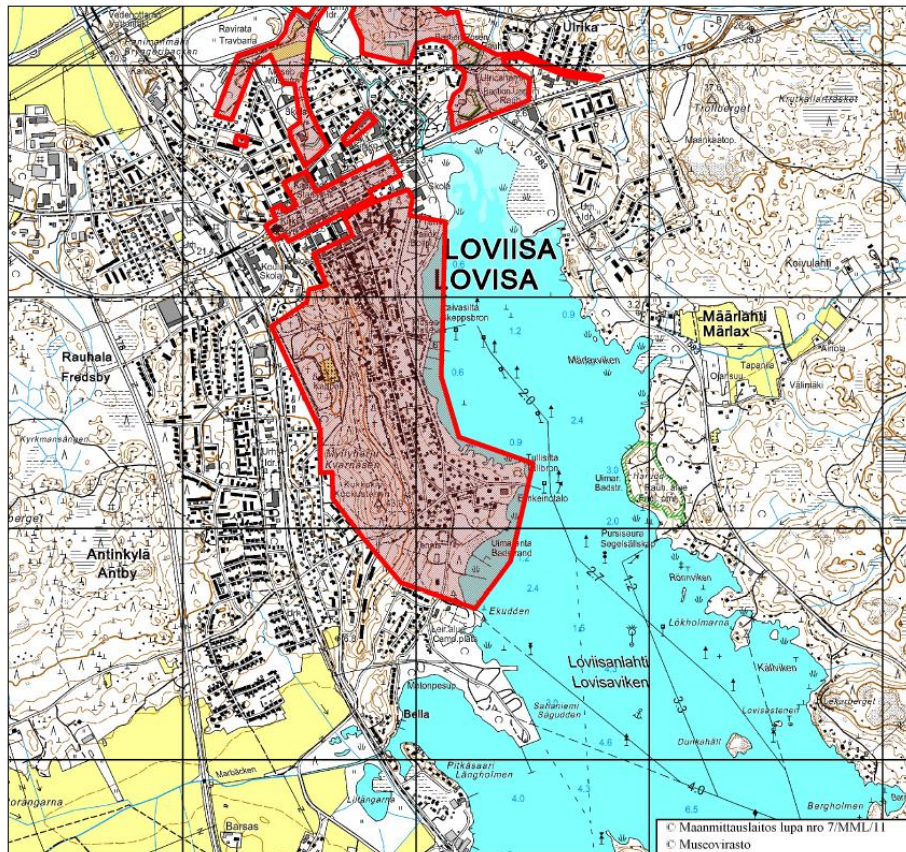
Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset
Ks. kpl 7.2

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 24 §), joista on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:


- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.
- Yhtenäisen viheralueverkoston jatkuvuuden edistäminen.
- Riittävien ja yhtenäisten virkistysalueiden turvaaminen.
- Valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilyminen

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Mittakaava 1:20000 Ruutujako 1 km

Koordinaattijärjestelmä: KJY-94

Nurkkapisteiden koordinaatit: 6702592:3456254 - 6706252:3460134

 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), alueet

**4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET****4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**
ks. kappale 2.2

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
Ks. kappaleet: 1.1 Vireilletulo, 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja OAS.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset
Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (ks. liite 9).

4.3.2 Vireilletulo
Ks. kappaleet 1.1 ja 2.1.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Suunnitteluvaiheen kuuleminen ja valmisteluvaiheen vuorovaikutus
Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 9.–22.12.2009 ja siitä pyydettiin lausunnot.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutos ehdotus asetettiin Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päiväksi 17.11.–16.12.2010 ja siitä pyydettiin viranomaisten lausunnot.

Asemakaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 26.9.–25.10.2011, jolloin pyydettiin vielä kahdelta viranomaistaholta uudet lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 2 ja muistutuksia 10 kpl.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta saatiin viranomaisten lausunnot seuraavilta tahoilta:

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, Porvoon kaupunki terveydensuojelu, Porvoon museo (Itä-Uudenmaan maakuntamuseo), Loviisan puhelin Oy, Museovirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, rakennus- ja ympäristölautakunta, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta ja Itä-Uudenmaan liitto. Näistä Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella, Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä, Loviisan puhe-
limella ja museovirastolla ei ollut huomautettavaa asemakaavaluonnokseen.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen pidettiin viranomaisneuvottelu 11.5.2010, johon osallistuivat ELY-keskuksen ja Porvoon museon edustajia. (ks. liite 10)

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Rakennus- ja ympäristölautakunta, Porvoon kaupunki – terveydensuojelu, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Itä-Uudenmaan liitto, Porvoon museo. (ks. liite 14)

Uudelleen nähtäville asetetusta kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus). (ks. liite 14)

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) jätti Loviisan kaupunginhallitukselle oikaisukehotuksen kaupunginvaltuuston 13.6.2012 § 65 hyväksymästä Tullisillan pohjois- ja itäosan asemakaavasta maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n mukaisesti. Ks. kappale 4.5.3.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaava on ajanmukaisuudeltaan vanhentunut ja sitä on tarvetta tarkistaa

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on Loviisan kaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Asemakaavan tarkoituksena on ohjata alueen yksityiskohtaista järjestämistä, 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, turvallisuudelle ja viihtyisälle elinympäristölle (MRL 50 § ja 54 §).

MRL 24 §:n mukaan asemakaavatyössä huolehditaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) huomioon ottamisesta, siten että edistetään niiden toteutumista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti suunnittelussa on otettava huomioon seuraavat asiat: yhdyskuntarakenteen eheyttäminen sekä varattava riittävät alueet jalankulun ja polkupyöräilyn verkostojen varten ja edistettävä verkostojen jatkuvuutta. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka säilyminen on turvattava.

Alueen suunnittelussa huomioidaan Itä-Uudenmaan maakuntakaava, jossa alue on taajamatoimintojen aluetta ja pohjoisranta viheraluetta. Maakuntakaavassa alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi ja valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi.

Suunnittelussa huomioidaan myös Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa otetaan huomioon suojeltava/säilytettävä rakennuskanta, asumisen ja palveluiden alueet ja sovitetaan ne nykytilanteeseen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakennetusta ympäristöstä edukseen erottuvat 1920–1930-luvun huvilat sekä ennen 1950-lukua rakennetut rakennukset. Nämä rakennukset ympäristöineen ovat merkittäviä ja säilytettäviä ympäristöjä. *Kohteet on myös osoitettu osayleiskaavassa säilytettäväksi.*

Tutkitaan, voidaanko Tullisillan niemenkärkeen osoittaa rakennuspaikka.

Alueen tulva-alttius tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaprosessin aikana on pohdittu alueen pohjoisrantaan ja Tullisillan niemenkärkeen erilaisia vaihtoehtoja. Tullisillan pohjoisrantaan on harkittu kävelyreittiä, joka kuitenkin olisi tullut rakentamiskustannuksiltaan liian kalliiksi, joten sitä ei alueelle ole osoitettu. On myös tutkittu vaihtoehtoa, jossa pohjoinen ranta-alue liitettäisiin osaksi korttelin 412 tontteja. Vesijätön osoittaminen tonttien osiksi on hylätty, koska siinä koko kaupungin kannalta maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei toteutuisi.

Tullisillan niemenkärjen alueella on myös tutkittu erilaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehtoina oli alueen jättäminen ennalleen venevalkamaksi, muuttaminen alue asuinrakennusten

tonteiksi tai alueen kehittäminen julkisempaan palvelukäyttöön. Niemen kärjen muuttaminen asuintonteiksi ei ole kaikki kaupunkilaiset huomioon ottaen tasapuolista, koska ranta-alueita tulisi säilyttää kaupunkilaisten yleisessä käytössä, ja omakotitontteina alueen käyttö muilta kaupunkilaisilta estyisi. Alueelle on pohdittu julkisten palveluiden korttelia, mutta alueella ei ole tarvetta sille. Niemenkärkeä kehitetään venevalkamana, jotta alue säilyisi kaikkien kaupunkilaisten käytössä.

Kaavaluonnos (ks. liite 11)

Kaavaluonnoksessa on huomioitu suunnittelualueen huvilamainen sekä puistomainen rakenne. Luonnoksessa Tullisillan varteen kortteliin 412 on osoitettu yksi uusi erillispientalojen tontti aivan Tullisillan niemenkärkeen. Pohjoisranta on osoitettu puistoalueeksi (Tullisillan rantapuisto). Korttelissa 418 niin sanotun Rederietin tontti ja sen etelä sekä länsipuolilla olevat tontit on osoitettu luonnoksessa asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Laivurinkujalla korttelissa 418 olevat neljä omakotitonttia on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO-2). Tullisillan niemenkärkeen on osoitettu venevalkama-alue (LV). Kaavamuutoksen tarkoituksena on alueen nykyisen kaupunkikuvan ja arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttäminen. Alueen säilytettävä 1920–1930-luvun huvilamainen rakennuskanta on osoitettu säilyttämismerkinnöin. Alueella olevat kivrakennelmat on osoitettu myös säilytettäväksi. Alueelle rakentaminen on luonteeltaan täydennysrakentamista.

Nähtävillä ollut kaavaehdotus (ks. liite 12)

Kaavaluonnoksesta kehitettiin kaavaehdotus saadun palautteen ja viranomaisneuvottelun perusteella. Kaavasta vähennettiin rakennusoikeutta ja pohjoisranta muutettiin lähivirkistysalueeksi. Kerrostalokorttelit muutettiin asuinpientalojen korttelialueiksi lukuun ottamatta olemassa olevan kerrostalon tonttia.

Uudelleen nähtävillä ollut kaavaehdotus (ks. liite 13)

Kaavaehdotusta muutettiin maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella, jolloin kaavaehdotus tuli asettaa uudelleen nähtäville. Kaavan AP-6- alueen rakennusoikeutta nostettiin 150 k-m². Niin sanottu Everstin linnan tontti jätettiin nyt käsiteltävänä olevan kaavan ulkopuolelle, koska maanomistaja miettii vielä alueen tulevaa käyttöä.

4.5.2 Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot (ks. liite 14)

Luonnosvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota alueen tulvamääräykseen, Tullisillan niemenkärjen erillispientalotonttiin ja asuinkerrostaloihin. Porvoon museo ja Uudenmaan ELY-keskus vastustavat kaavaluonnosta AK-korttelialueiden osalta, koska luonnoksessa esitetty rakentaminen on ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ottivat pääasiassa kantaa luonnoksessa esitettyihin kerrostalokortteleihin sekä pohjoisrannan puistoalueeseen.

Kaavaehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota alueen AP-6-korttelin olemassa olevan rakennuksen säilyttämiseen, AP-3-korttelin rakennusoikeuden määrään ja korkeuteen. Lausunnoissa otettiin kantaa tulva-alueella sijaitsevien kellaritilojen rakentamiseen ja maaperän puhdistamiseen Tullisillan niemenkärjessä. Porvoon terveydensuojelu vaati radon-turvallisen rakentamisen määräyksen lisäämistä kaavamääräykseen. ELY-keskus ja Porvoon museo kiinnittivät edelleen huomiota, että kaava sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä ympäristössä, joka tulee ottaa huomioon kaavassa, mm. rakennusoikeuden määrässä.

Kaavaehdotuksessa esitetyn korttelin 418 tontin 10 (kiinteistö 434-4-78-419) omistaja toivoi 6.5.2011 käydyssä neuvottelussa, että tontti jätettäisiin kaavamuutoksen ulkopuolelle. Omistaja harkitsee vielä tontin tulevaa käyttöä.

22.6.2011 pidettiin uusi neuvottelu kaavaehdotuksen ratkaisusta kiinteistöjen 434-4-78-417 ja 434-4-78-419 omistajien edustajien kanssa. Kiinteistö 434-4-78-419 (Evers-tinlinnan tontti) jätetään edelleen kaavamuutoksen ulkopuolelle. Korttelin 418 tonteille 7 ja 8 lisätään rakennusoikeutta 150 k-m².

Uudelleen nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset
ELY-keskus kiinnitti huomiota lausunnossaan AP-6-alueen rakennusoikeuden määrään, sr-13-merkintään (suojeltu rakennus, jonka saa siirtää) ja että rakennusalat tulee osoittaa AP-6- ja AO-5-korttelialueilla sitovina. Rakennus- ja ympäristölautakunta kiinnitti huomioita uudisrakennusten sijoittamiseen, AO-5-korttelialueiden rakennusaloihin, Tullisillan niemenkärjen kellaritilojen kieltämiseen ja että LV-2-alueella tulisi majoitustilojen määrää rajoittaa. Muistutuksissa oli pääasiassa otettu kantaa VL-3-alueeseen, siten että se tulisi muuttaa EV-alueeksi. AP-6-alueen maanomistaja otti kantaa AP-6-alueella tehtyihin muutoksiin verrattuna voimassa olevan kaavan tilanteeseen.

4.5.3

Oikaisukehotus (ks. liitteet 15 ja 16)

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) jätti Loviisan kaupunginhallitukselle oikaisukehotuksen kaupunginvaltuuston 13.6.2012 § 65 hyväksymästä Tullisillan pohjois- ja itäosan asemakaavasta maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n mukaisesti. Perusteluna on se, että kaavassa ei ole huomioitu riittävästi valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä ELY-keskuksen kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossaan esille tuomia seikkoja. Kaupunginvaltuusto päätti 14.11.2012 § 110, että kaupunginvaltuuston 13.6.2012 hyväksymää asemakaavaa tarkistetaan ELY-keskuksen lausunnossa ja oikaisukehotuksessa esille tuotujen seikkojen osalta. Oikaisukehotus koskee korttelin 418 tontteja 7 ja 8.

Tekninen lautakunta hyväksyi 20.12.2018 oikaisukehotuksen mukaiseksi tarkistetun Tullisillan pohjois- ja itäosien asemakaavan muutoksen, asemakaavan ja sitovan tonttijaon omalta osaltaan ja päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se osaltaan käsittelee asemakaavan muutoksen, asemakaavan ja sitovan tonttijaon, ja lähettäisi sen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. 14.1.2019 kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuuston 14.11.2012 tekemästä päätöksestä poiketen kaupunginvaltuusto päättää, että Tullisillan pohjois- ja itäosien asemakaavaa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.6.2012, ei tarkisteta ELY-keskuksen lausunnossa ja oikaisukehotuksessa esille tuotujen seikkojen osalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tullisillan asemakaava on luonteeltaan asemakaavan muutos ja vesialueiden osalta asemakaava. Muutokset voimassa olevaan kaavaan nähden ovat vesialueiden ja pohjoisen ranta-alueen lisääminen kaupungin kaava-alueeseen, alueen merkittävän rakennuskannan säilyttäminen, venevalkama-alueen laajentaminen.

Täydennysrakentaminen

Kaavassa on tarkasteltu lisärakentamiseen soveltuvia paikkoja sekä lisärakentamisen sijoittumista tonteilla. Kaavassa on myös huomioitu asuinrakennusten ja niihin liittyvien autotallien sekä talousrakennusten nykyiset kerrosalat. Rakennusalojen määrittämisessä on huomioitu se, että tontille jää rakentamatonta piha-aluetta ja että rakentaminen sijoittuisi pääasiassa kadunvarteen. AO-3- ja AO-5-merkinnät sallivat talousrakennuksen sijoittamisen kuitenkin rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusalojen määrittämi-

sessä on huomioitu, että rakentaminen kohdistuu +2,8 m merenpinnan yläpuolelle, jolloin on huomioitu alueen tulva-alttius. Tullisillan niemenkärjen rakennuspaikoilla tulee maanpintaa korottaa tai ratkaista muilla rakenteellisilla keinoilla, jotta erityismääräyksen mukainen tulvamääräys täyttyy. Lausuntojen mukaisesti on Tullisillan niemenkärjen rakennuspaikoille osoitettu määräys, jolla kielletään kellarin rakentaminen. Korttelin 418 tontit 7 ja 8 on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka kerrosalasta saa käyttää enintään ¼ liike- ja toimistotiloja varten (A). AO-kortteleiden rakennusten kerroslujuja on tarkasteltu ja ne vaihtelevat asuinrakennuksissa yhdestä kahteen kerrokseen. Rakennusten enimmäiskerrosluvut on kaavassa määritetty alueen nykytilanteen mukaan. A-alueen kerroslukua ei ole määritetty vaan alueen rakentamisen korkeutta säädellessään julkisivun ja katon leikkauskohdan enimmäiskorkeudella metreinä maanpinnasta, joka on 7 m. Tämä huomioi alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan voidaan rakentaa maanalaisia kellareita, jonne voidaan sijoittaa mm. autotalleja, varastoja ja saunatiloja. Alueella oleva kerrostalon tontti on osoitettu asuinrakennustalojen korttelialueena (AK-4). Kerrostalokorttelin kerrosluvuksi on osoitettu III u 2/3.

Osayleiskaavassa osoitetulle palvelu- ja hallintorakentamiselle ei ole tarvetta Tullisillan alueella, koska niille on riittävästi tilaa lähempänä kaupungin keskustaa. Näistäkään kaikkea ei ole toteutettu. Kaupan palveluverkkoselvitys on osoittanut, että Loviisassa on riittävästi asemakaavoitettua liiketilaa vuoteen 2030 saakka.

Täysin uusia rakennuspaikkoja alueelle on määritetty yksi. Uusi rakennuspaikka sijaitsee Tullisillan niemenkärjessä LV-2-alueella, jonne saa sijoittaa venesatamaa palvelevaa toimintaa, mm. toimisto-, majoitus-, kahvila- tai muita vastaavia tiloja. Asemakaavalla on rajoitettu korttelin 418 rakennusoikeutta voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, joka sallii alueella vain liike- ja toimistorakentamista (AL). Peruste rakennusoikeuden vähentämiseen on valtakunnallisesti merkittävän rakennettuna kulttuuriympäristön kaupunkikuvan säilyttäminen.

AK-4- ja A-korttelialueita on laajennettu pohjoiseen katualueelle, voimassa olevan kaavan mukaisista korttelialueen rajoista.

Viher-, vesi- ja liikenne-alueet

Korttelin 412 pohjoispuolella oleva vesijättöalue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-3), jota ei suunnitella eikä rakenneta puistoksi. Alueella sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet, jotta yhteys korttelista 412 mereen säilyy. Tullisillan niemenkärkeen on osoitettu venevalkama, johon sallitaan myös rakentamista. Melkein koko kaavan ranta-alueelle on osoitettu ohjeellinen alue venelaitureille. Merkinnän tarkoitus on, että alueelle saa keskitetysti sijoittaa venelaitureita. Venelaitureiden sijoittamista ohjataan erityismääräyksellä. Venevalkamaa on laajennettu voimassa olevan kaavan mukaisesta alueesta. Oikeusvaikutteisessa keskustan ja alakaupungin osayleiskaavassa Tullisillan niemenkäski on osoitettu pääasiassa palveluiden ja hallinnon alueeksi, mikä tukee palveluiden sijoittamista venevalkama-alueelle. Alueen kadut ovat olemassa olevia katualueita. Tullisillan katualueelle on myös merkitty säilytettäväksi puurivi.

Rakennussuojelu

Korttelissa 412 on osoitettu kuusi rakennusta säilyttämismerkinnöin osayleiskaavan mukaisesti. Osayleiskaavasta poiketen makasiinirakennus, joka sijaitsee korttelin 412 tontilla 8, on jätetty ilman säilyttämismerkintää. Rakennus on merkittävä maisemallisesti, mutta sillä ei ole historiallista arvoa eikä sen käytettävyyttä asumiseen voida taata. Korttelin 418 tontin 8 olemassa oleva rakennus on osoitettu säilyttämismerkinnällä (sr-13), joka sallii rakennuksen siirtämisen kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16 ha. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 7 710 k-m², josta AO-kortteleihin muodostuu 4 400 k-m², LV-alueelle 400 k-m², A-alueille 1 350 k-m² ja AK-alueelle 2 510 k-m². Kaavassa muodostuu vesialuetta (W) 10 ha, erillispientalojen korttelialueita (AO) 2,2 ha, lähivirkistysaluetta (VL) 1 ha, venevalkama-alueita (LV) 0,8 ha, katualueita 0,7 ha, A-alueita 0,4 ha ja AK-alueita 0,6 ha.

Rakennusoikeudet korttelialueittain:

Aluevarausmerkintä	Asemakaava 1965	Uusi asemakaava
AK-4	2 400 k-m ²	2 510 k-m ²
A	1 800 k-m ²	1 350 k-m ²
AO-3	2 800 k-m ²	2 800 k-m ²
AO-5	1 600 k-m ²	1 600 k-m ²
LV-2	400 k-m ²	400 k-m ²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda säilymisedellytykset alueen rakennuskannalle. Alueen arvokkaat rakennukset on osoitettu tarpeellisilla merkinnöillä, jotta säilyminen toteutuisi. Alueen uudet rakentamispaikat on pyritty määrittämään kunnioittaen nykyistä rakennuskantaa sekä huomioiden alueen tulva-alttius. Suunnittelualueelle rakennettaessa ympäristön laadullisiin ominaisuuksiin, kuten turvallisuuteen, terveellisyteen, viihtyisyyteen sekä kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin ominaisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentaminen tulee suunnitella siten että se edesauttaa viihtyisän ja ehyen ympäristön muodostumista. Kaavaan on liitetty erillismääräyksiä, joilla pyritään näihin tavoitteisiin.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavassa on käytetty seuraavia korttelialuevarauksia:

AK-4	Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 1/4 toimistotiloja varten.
A	Asuinrakennusten korttelialue. Kerrosalasta saa käyttää enintään ¼ liike- ja toimistotiloja varten.
AO-3	Erillispientalojen korttelialue. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa enintään 50 m ² kokoisen talousrakennuksen.
AO-5	Erillispientalojen korttelialue. Erillisen, yksikerroksisen talous-, saunarakennuksen ja autotallin/-katoksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.
LV-2	Venesatama/venevalkama. Alueelle tulee järjestää veneenlaskuluiska. Alueelle saa sijoittaa myös venesatama/venevalkama-alueen toimintaan liittyviä toimisto, majoitus-, kahvila- tms. palvelutiloja. Osoitetulle rakennusosalalle saa sijoittaa uudisrakennuksen tai paikalle siirrettävän vanhan rakennuksen, jonka tulee soveltua ympäristöönsä. Veneiden säilytys maalla on kielletty. Majoitustiloihin saa käyttää enintään 50 % rakennusoikeudesta. LV-2-alueelle on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 400 k-m ² .
VL-3	Lähivirkistysalue, jolla sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet.

Merkintä on osoitettu pohjoisrannan vesijättömaalle. Merkintä sallii kortteliin 412 johtavat veneväylät sekä asukkaiden tekemät vähäiset rakenteet.

W Vesialue.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuotos vaikuttaa olemassa olevaan ympäristöön ja sen säilymiseen positiivisesti, koska arvokas rakennettu kulttuuriympäristö säilyy. Kaavamuuotos toteuttaa rakennussuojelun ja lisärakentamisen sijoittelun osalta osayleiskaavan ohjaustavoitetta. Täydennysrakentaminen eheyttää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Tullisillalla mahdollisesti liikenne kasvaa venevalkama-alueen laajentamisesta ja sille osoitettavasta rakennusalueesta johtuen. Venevalkama-alueen rakennusalueelle saa sijoittaa venevalkama-alueen toimintaan liittyviä palvelutiloja osayleiskaavan mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuuotoksen vaikutukset luontoon ovat vähäiset, koska alue on suureksi osaksi vettä ja maa-alue on pääasiassa rakennettua ja muokattua ympäristöä. Pohjoisrannan lähivirkistysalueeksi osoitetun alueen hoitoa ohjaa VL-merkintä, jolloin alueen hoito vaikiintuu. Alue säilyy kuitenkin nykyisellään, koska aluetta ei rakenneta puistoksi. Venevalkama-alueiden laajentaminen vaikuttaa alueen luonnonympäristöön siten, että alueista tulee rakennetumpia. Vaikutukset alueen eläimistöön ovat vähäisiä, koska rakentaminen kohdistuu jo rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset vesialueeseen

Vesialueen ruoppaukset saattavat aiheuttaa kaava-alueen eteläpuolella olevan uimarannan käytön rajoittamista. Ruoppauksilla saattaa olla vaikutuksia kevätkutuisten kalojen kuturauhaan. Alueen kalastusta on rajoitettu 1.4.–30.6., joten ruoppausten ajoittamista kyseiseen ajankohtaan tulisi myös välttää. Ruoppauksilla saattaa olla vaikutusta vedenalaisiin muinaisjäänneksiin, mikä on huomioitu kaavan erityismääräyksissä.

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuuotoksen myötä pääkustannukset syntyvät venevalkama-alueen suunnittelusta ja rakentamisesta. Laajempi venevalkama-alue ja kaavalla vahvistettava venelaitureiden alue aiheuttavat kustannuksia, mutta mahdollistavat olemassa olevan käytön säilymisen ja kehittymisen sekä lisäävät alueen käyttöä ja palveluita. Kaavan mukaisen venevalkaman toteuttaminen vaatii investointeja.

Kaupungille ei aiheudu rakennusoikeuden supistamisesta korvausvelvollisuutta, jos asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellyt asemakaavan sisältövaatimukset (54 §). Mikäli 54 §:n edellytykset eivät täyty, ei kaavamuuotos tule lainvoimaiseksi, jolloin korvausvelvollisuutta ei myöskään synny. Asemakaavalle yhteiskunnan kannalta asetettavat vaatimukset vaikuttavat siihen, millaisia rajoituksia maanomistajan on siedettävä. Asemakaavan yleisille vaatimuksille annetaan lain säännöksissä suurempi painoarvo, kuin maanomistajan asemalle. (Suomen Kuntaliitto)

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Aluetta koskevia rakennus- ja toimenpidelupia ratkaistaessa on aina annettava lausunnonantomahdollisuus palo- ja pelastusviranomaiselle. Kaava-alueella tehtävien ruoppausten lupakäsittelyssä on huomioitava niiden vaikutukset kaavan eteläpuolella sijaitsevan uimarannan käytölle. Ruoppausten ajankohdassa tulee huomioida kevätkutusten kalojen kuturauha.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ks. havainnekuva liite 17.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

7 ASEMAKAAVAN LIITTEET

7.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Topografia
2. Kasvillisuus
3. Loviisan rakennetut kulttuuriympäristöt 2009
4. Rakennuskanta
5. Taajamakuva ja rakennettu ympäristö
6. Ote maakuntakaavasta
7. Ote yleiskaavasta
8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
9. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
10. Viranomaisneuvottelun muistio
11. Kaavaluonnos
12. Nähtävillä ollut kaavaehdotus
13. Uudelleen nähtävillä asetettu kaavaehdotus
14. Koosteet saaduista luonnos ja ehdotusvaiheen palautteista ja niihin laaditut vastineet
15. Kaupunginvaltuuston 13.6.2012 § 65 hyväksymä kaavakartta
16. Oikaisukehotus
17. Havainnekuva
18. Tonttijakokartta

7.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll 2010
- Rakennusinventointikortit, Sisko Jokinen 2006
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskarttoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.
- Loviisan lepakkoselvitys, 2005.
- Loviisan taajamametsäsuunnitelma, 2007–2016.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2006.
- Tullisillan pohjoisrannan kasvillisuusinventointi, Anna-Riitta Pohjola 2007
- Linnake Fredrik Adolfista Komendantin puutarhaan – Loviisan viheralueet 1700-luvulta nykypäivään, Anna-Riitta Pohjola, 2001
- 1920–1930-luvun huvilaympäristön säilyttäminen, asemakaavan muutos Loviisan Tullisillan ja Plagenin alueelle, Lahden ammattikorkeakoulu, Ympäristötekniikan koulutusohjelma, Miljösuunnittelu, Opinnäytetyö, Sisko Jokinen 2007