



*Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa Alakaupunki,  
korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (ns.  
Everstinlinnan tontti)*

# *Kaavaselostus*



# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Alue:	EVERSTINLINNAN ALUE, OSA KORTTELISTA 418 SEKÄ VESIALUEEN 876-2-0 OSA
Kaupunki:	LOVIISAN KAUPUNKI
Kaupunginosa:	4
Kortteli:	KORTTELIN 418 OSA
Kaava:	ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
Kaavatunnus:	AM4-15

Asemakaavan selostus koskee 16.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin keskustasta noin 1,5 km etelään. Alue rajautuu lounaassa puistoalueeseen. Lännessä kaava-alue rajautuu voimassa olevassa asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeseen. Everstinlinnan kiinteistön pohjoispuolella sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialue, joka on poikkeamisluvalla muutettu asuinkäyttöön. Muilta osin kaava-alue rajautuu vesialueeseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 3,8 hehtaaria, josta vesialuetta on noin 2,9 ha.



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (ns. Everstinlinnan tontti).

Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava, osoittaa alueen rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet ja tutkia kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus. Alue on erotettu omaksi kaavamuutosalueekseen maanomistajan tahdosta, aikaisemmin alue on sisällytynyt Tullisillan kaavamuutosalueeseen.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot .....	1
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista .....	3
2	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2	Luonnonympäristö .....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Henkilöhistoria .....	6
3.1.5	Maanomistus .....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	6
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.3.1	Osalliset.....	8
4.3.2	Vireilletulo .....	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	8
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	9
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	9
5	Asemakaavan kuvaus.....	9
5.1	Kaavan rakenne.....	9
5.1.1	Mitoitus .....	9
5.1.2	Palvelut.....	9
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	9
5.3	Aluevaraukset ja kaavamääräykset.....	10
5.4	Kaavan vaikutukset.....	10

5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	10
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	10
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	11
6	Asemakaavan toteutus .....	11
6.1	Toteutuksen ohjaus .....	11
6.2	Toteuttamien ja ajoitus.....	12
6.3	Toteutuksen seuranta .....	12

## **1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

LIITE 1 Tullisillan kaava-alueet

## **1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista**

Rakennusinventointikortti, Sisko Jokinen, 2006.

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo vuoden 2013 kaavoituskatsauksella.  
Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 20.12.2018 § 206.  
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 17.1.2019–31.1.2019.  
Kaavan hyväksyminen 26.9.2019.

### 2.2 Asemakaava

Kaava-alue koostuu kiinteistöistä 434-4-78-419 ja 434-405-1-41 sekä kiinteistön 434-405-1-33 osasta. Kaava-alueeseen kuuluu vesialueen 876-2-0 osa. Kaava-alueella sijaitsee 1800- ja 1900-lukujen taitteessa rakennettu huvilarakennus, Everstinlinna.

Kaavan tavoitteena on luoda uusi ajanmukainen asemakaava suunnittelualueen nykyisen vanhentuneen (1965) kaavan tilalle. Tavoitteena on myös luoda edellytykset Everstinlinnan rakennuksen säilymiselle mahdollistamalla nykyistä laajempi käyttötarkoitus. Ensimmäinen asemakaava laaditaan ohjaamaan vesialueen 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 liittyy lännessä ja pohjoisessa Loviisan alakaupungin ja Tullisillan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueen yleisilme on puistomainen, jota täydentää huvilamainen rakennuskanta puutarhamaisine tontteineen. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden rannalla ja alue on rakennettua ympäristöä. Alueen maisemaan ja luonnonympäristöön on meren läheisyydellä ollut suuri vaikutus. Meren läheisyyden vuoksi alueen ilmasto on kostea. Suunnittelualue on melko alavaa ja viettää merenrantaa kohti. Alueen maaperä on karkeaa hietaa. Everstinlinnan tontilla maanpinnan korkeus on noin 1–3 metriä meren pinnan yläpuolella.

#### *Vesistöt*

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueesta vesialuetta on 2,87 ha. Loviisanlahden ylin tulvakorkeus on ollut vuonna 2005, jolloin vesi nousi jopa 1,75 metriin. Tulvariskikartalla rannan läheisyyteen on osoitettu alueita, joille vesi voi nousta tulvan aikaan.



Tulvakarta harvinaisesta tulvasta, jonka arvioitu toistuvuus on kerran 100 vuodessa (Tulvakeskus, tulvakarttapalvelu).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee 1800- ja 1900-lukujen taitteessa rakennettu jugend-tyylinen asuin- ja konttorirakennus, Everstinlinna. Kivirakennus on rapattu ja kattomuotona on mansardikatto, joka on saumattua peltiä. Rakennus on väriltään vaalea ja katto tiilenpunainen. Ympäristö on säilynyt puistomaisena ja rakentamattomana, lukuun ottamatta rantaa, missä saunarakennus sijaitsee. Rannassa on luonnonkivipengertä. Tonttia ympäröi harmaa betonista ja tiilestä rakennettu aita. Kiinteistön eteläosaan on myönnetty rakennuslupa toimistorakennukselle.



Everstinlinna.



Kiinteistöä reunustavaa aita.



Sauna- ja talousrakennus sekä sen edustalla oleva kivilaituri.



Sauna- ja talousrakennus. Etualalla rakennettua rantapengertä.

### 3.1.4 Henkilöhistoria

Jugend-talo on myös erityinen kohde siksi koska siinä on asunut laivanvarustaja, everstiluutnantti ja kaupungin kunniaporvari Ragnar Nordström, joka on ollut Nordström-konsernin johdossa. Konserni oli aikoinaan merkittävä työllistäjä Loviisassa. Ragnar Nordströmiä pidetään myös valtakunnallisesti merkittävänä henkilönä. Lempäälässä Kelhon taistelun 100-vuotispäivän muistoksi paljastetussa muistolaatassa kerrotaan seuraavaa everstistä: ”Suomen itsenäisyyden vaaran vuosina hänen merkityksensä koko Suomen puolustukselle oli hyvin merkittävä”.

### 3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta osaa vesialueesta ja kiinteistöstä 434-405-1-33.

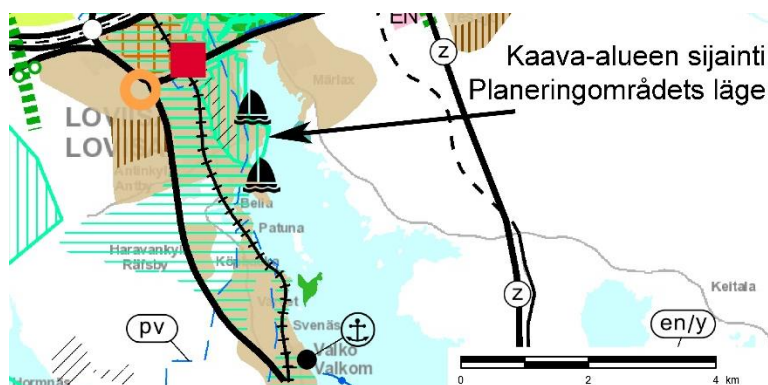
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### *Maakuntakaava*

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).

Uusimaa 2050 –maakuntakaavan luonnos oli nähtävillä 8.10.–9.11.2018 ja kaavaehdotusaineisto viranomaislausuntokierroksella 21.3.–24.5.2019. Ehdotusaineistossa kaavanmuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle sekä Valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaisuus –merkinnän alueelle. Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville syksyllä 2019.



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

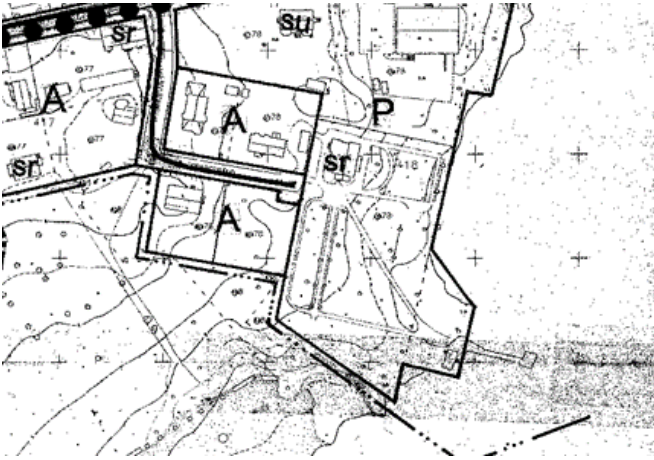
#### *Yleiskaava*

Kaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymä Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa korttelin 418 osa on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Everstinlinna on osoitettu sr -merkinnällä:

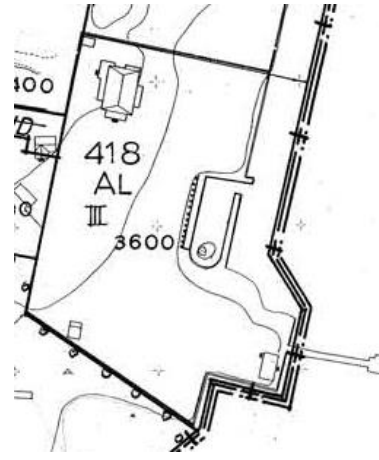
*Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun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

### Asemakaava

Alueella on voimassa 15.10.1965 vahvistettu asemakaava, jossa korttelin 418 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueiksi (AL). Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus 3 600 k-m<sup>2</sup>.



Ote osayleiskaavasta.



Ote Everstinlinna tontilla voimassa olevasta asemakaavasta.

### 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.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava ja muuttaa sitä sallimaan nykyistä laajempi käyttötarkoitus. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Everstinlinnan rakennuksen säilymiselle.

Kaava-alueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa toimistorakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros ja kolme pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosta. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty rakennuslain aikana, joten alueelle on voitu myöntää lupa rakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros kaavassa sallitun kolmen kerroksen lisäksi. Nyt laadittavassa kaavassa rakennusluvun mukainen rakennus on tulkittava 4-kerroksisena, ja rakennusoikeus on tarpeen osoittaa kaikki rakennuksen kerrosten alat sisältävänä (MRL 115 §).

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Loviisan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 18.12.2006 käynnistää asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosan kortteleille 412, 413, 417, 418 ja niihin rajautuville katu-, uimaranta- ja viherialueille sekä laajentaa asemakaava-aluetta vesialueille. Tekninen lautakunta päätti 30.8.2011 erottaa niin sanotun Everstinlinnan tontin omaksi kaavahankkeeksi (TL 30.8.2011, § 120). Maanomistajien kanssa käydyssä neuvottelussa he olivat ilmaisseet toivomuksen, että heidän omistamansa alue käsitellään erillisenä kaavahankkeena. Everstinlinnan tontin asemakaavan



muutos on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Tullisillan kaava-alueet on kuvattu liitteessä 1.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

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

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

Viranomaistahot ja muut 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
- Rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupunki
- Loviisan kaupungin tekninen keskus, yhdyskuntatekniikka
- Loviisan vesiliikelaitos

#### 4.3.2 Vireilletulo

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 17.1.–31.1.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta. Muistutuksia saatiin kuusi kappaletta.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiin on tehty muutoksia. Everstinlinnan suojelumerkinnästä sr-14 poistettiin parvekkeita koskeva täsmennys, vesialueella tehtävien töiden luvanvaraisuutta koskevaa erityismääräysten 10. §:ää täydennettiin ja autopaikkojen määrää koskevaa määräystä lievennettiin.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava ja muuttaa sitä sallimaan nykyistä laajempi käyttötarkoitus. Tavoitteena on luoda edellytykset Everstinlinnan rakennuksen säilymiselle. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle (MRL 50 § ja 54 §).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, MRL 24 §)

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutosalueella sijaitsevat Everstinlinna sekä sauna- ja talousrakennus on Ympäristöministeriön ja Museoviraston selvityksessä *Suomalaisia puukaupunkeja* (selvitys 5/1995) arvioitu arvoluokkaan 1a, joka edustaa inventointiaineiston parhaiten säilynyttä rakennuskantaa.

Kaava-alue on osa Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Suunnittelussa huomioidaan Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa korttelin 418 osa on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Everstinlinna on osoitettu osayleiskaavaan sr -merkinnällä.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aikaisemmin alue on sisällynyt Tullisillan kaavamuutosalueeseen, ja alue on erotettu omaksi kaavamuutosalueekseen (TL 30.8.2011, § 120). Alueeseen rajautuva Tullisillan pohjois- ja itäosan asemakaavan muutos, asemakaava ja sitova tonttijako, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.1.2019 § 4. Päätös on valituksenalainen.

Everstinlinnan rakennus on saanut uuden omistajan, jonka tarkoituksena on kunnostaa rakennus pääosin asuinkäyttöön. Kiinteistölle eteläosaan on myönnetty rakennuslupa 3-kerroksiselle toimistorakennukselle. Rakennushankkeen etenemiselle saattaisi olla suotuisaa nykyistä liikerakentamista laajempi käyttötarkoitus.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on 38 087 m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on osoitettu 3 600 k-m<sup>2</sup>. Nyt laadittavassa kaavassa rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle osoitetaan kaikkiaan 4 250 k-m<sup>2</sup>. Everstinlinnan kiinteistölle osoitettava rakennusoikeus on 650 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellinen tonttinumero on 10. Korttelialueen eteläosassa ohjeellisella tontilla nro 11 suojeltavan sauna- ja talousrakennuksen rakennusoikeus on 100 k-m<sup>2</sup>, ja uudisrakennuksen rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 500 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikat edellytetään toteuttamaan seuraavan erityismääräyksen mukaisesti: Jokaista asuntoa varten tulee varata vähintään 1 autopaikkaa. Jokaista liike- ja toimistotilaa kohden tulee varata vähintään 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellisen tontin numero 11 autopaikat tulee toteuttaa rakennusalalla.

#### 5.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa asuintilojen ja majoitus-, kokous- yms. palvelutilojen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittumisen kaavamuutosalueelle korttelialueelle A-1.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda säilymisedellytykset rakennuskannalle. Alueen arvokkaat rakennukset on osoitettu tarpeellisilla merkinnöillä, jotta säilyminen toteutuisi. Säilytettävän kiviaidan, tukimuurin tai kivirakennelman osoittava merkintä säilyttää

kaavamuutosalueella sijaitsevat säilytettävät rakenteet. Suunnittelualueelle rakennettaessa ympäristön laadullisiin ominaisuuksiin, kuten turvallisuuteen, terveellisyyteen, viihtyisyyteen sekä kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin ominaisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentaminen tulee suunnitella siten, että se edesauttaa viihtyisän ja ehyen ympäristön muodostumista.

### 5.3 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Kaavalla osoitetaan korttelialue A-1:

*Alueelle saa sijoittaa asumista, majoitus-, kokous- ja yms. palvelutiloja sekä liike- ja toimistotiloja. Korttelin rakentamatta jäävät piha-alueet tulee säilyttää puistomaisena alueena. Rakennusalojen ulkopuolelle saa rakentaa kevytrakenteisiä paviljonki- tms. rakennelmia sekä kuisteja, terasseja ja parvekkeita.*

Kaavamuutosalueen itäosa osoitetaan vesialueena, W.

Rannan vesialue osoitetaan merkinnällä lv:

*Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.*

Everstinlinna osoitetaan suojelumerkinnällä sr-14:

*Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätilan toiseen kerrokseen vievä portaikko tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.*

Everstinlinnan piharakennus osoitetaan suojelumerkinnällä sr-3:

*Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.*

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos vaikuttaa olemassa olevaan ympäristöön ja sen säilymiseen positiivisesti, koska Everstinlinna ja siihen historiallisesti liittyvä sauna- ja talousrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä. Everstinlinnan ja meren välinen alue on säilytetty puistomaisena. Everstinlinnan välittömään ympäristöön ei ole osoitettu lisärakentamista. Kaavamuutosalueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa, joka on lainvoimainen. Kaavamuutoksessa on huomioitu tämä rakennuslupa.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ovat vähäiset, koska alue on suureksi osaksi vettä ja maa-alue on pääasiassa rakennettua ja muokattua ympäristöä. Uudisrakennuksen rakennusoikeuden sijoittaminen kiinteistön eteläosaan säilyttää Everstinlinnan ja meren välisen puistomaisen luonteen. Kaavalla edellytetään ennen vesialueeseen kohdistuvia ruoppaustoimenpiteitä

tarvittaessa tekemään pohjasedimenttien lisätutkimukset ja hakemaan asianmukaiset vesilainsäädännön luvat.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan 11 aiheuttamaa liikenteellistä vaikutusta on arvioitu ympäristöministeriön julkaiseman oppaan ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (27/2008)” mukaisesti. Arvion mukaan A-1-korttelinosan ohjeellisen tontin/rakennuspaikan 11 aiheuttamat liikennemäärät eivät suuresti eroa nykyisen kaavan käyttötarkoituksen ja asemakaavan muutoksen käyttötarkoituksen välillä.

Nykyisen kaavan mukaisesti myönnetyn voimassa olevan rakennusluvan mukaiset käyttötarkoitukset jakautuvat suunnilleen seuraavasti: asuntoja noin 380 k-m<sup>2</sup>, ravintolatilaa noin 250 k-m<sup>2</sup> ja avokonttoritiloja noin 2 200 k-m<sup>2</sup>. Arvioinnissa on oletettu, että avokonttoritiloihin sijoittuisi suunnittelutoimiston tai tutkimuslaitosten tyyppisiä tiloja, joissa asiakkaita käy vähemmän kuin esimerkiksi virastoissa tai vakuutusyhtiöiden toimipisteissä.

Uuden asemakaavan mukaisessa esimerkissä kerrosala jakautuu päin vastaisesti: asuntoja noin 2 200 k-m<sup>2</sup>, ravintolatilaa noin 250 k-m<sup>2</sup> ja avokonttoritiloja noin 380 k-m<sup>2</sup>. Avokonttoritiloihin sijoittuvana toimintona on tässäkin arvioissa sama kuin edellä. Lopputuloksena molemmissa arvioissa on suunnilleen sama liikennetuotos: nykyisellä rakennusluvalla noin 131 autoa vuorokaudessa ja kaavanmuutoksen mukaisella toteutuksella noin 125 autoa vuorokaudessa. Toteutuvat liikennemäärät sen sijaan voivat erota molemmista arvioista, sillä tarkan arvion tekeminen edellyttäisi sitä, että rakennuspaikalle sijoittuvista toiminnoista olisi jo tässä suunnitteluvaiheessa tarkempaa tietoa.

Toiminto	Kaavan mahdollistama esimerkki		Nykyisen rakennusluvan mukainen	
	k-m <sup>2</sup>	automatkoja/vrk	k-m <sup>2</sup>	automatkoja/vrk
Asuntoja	2 200	45	380	8
Ravintola	250	71	250	71
Avokonttoritilat	380	9	2 200	52
<b>yhteensä</b>	<b>2830</b>	<b>125</b>	<b>2830</b>	<b>131</b>

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutuksen ohjaus

Kaavan erityismääräykset ohjaavat kaava-alueen toteuttamista mm. seuraavasti:

1 § ottaa kantaa siihen, että uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa huomioidaan rakentamisen sopiminen kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. 4 § edellyttää, että rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa niiden kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla, ja 5 §:n mukaisesti kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakenteita, kuten muureja, ei saa hävittää tai tyyllillisesti muuttaa ilman kaupunginarkkitehdin puoltavaa lausuntoa.

2 § mukaisesti rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma rakennuspaikan rakentamisesta, jossa ilmenevät mm. rakennusten ja rakennelmien ulottuvuudet, värit, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset sekä pihasuunnitelma.

8 § edellyttää edesauttamaan alueen omaleimaisen ja puistomaisen luonteen säilymistä siten, että rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina.

Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuuslausunnon antamiseen rakentamiseen kohdistuvista toimenpiteistä (2 §). Ennen vesirakennustöitä on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä Museovirastoon, jotta voidaan arvioida vedenalaisinventoinnin tarve mahdollisten vedenalaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi (10 §).

Iv-merkinnällä osoitettu alue on tarkoitettu ainoastaan tämän asemakaava-alueen venelaitureiden sijoittamista varten.

Kaupunkikuvallisesti soveltuvaksi uudisrakennusten julkisivumateriaaliksi suositellaan puuverhousa.

Everstinlinnan parvekkeiden lasittaminen ja kattaminen sallitaan.

Alue tulee muodostaa siten, että alueelle syntyy realistiset pelastustoiminnan edellytykset: loogisesti etenevät osoitenumerot, riittävän leveät kadut ja tiestöt. Umpiperien muodostumista katusuunnittelussa tulee välttää ja tonteille ajot tulee suunnitella selkeiksi. Sammutusveden saannista tulee huolehtia alueen infrastruktuuria suunniteltaessa. Rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida tulvariskit pelastustoiminnan turvaamiseksi.

## **6.2 Toteuttamien ja ajoitus**

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

