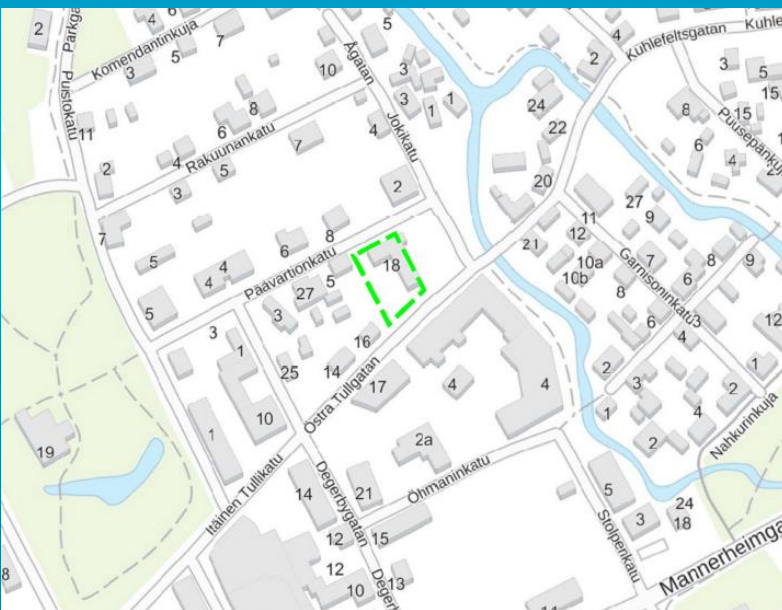


*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 2, Itätulli,
korttelin 210 osa*

Itäinen Tullikatu/Päävartionkatu

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Hamberginkodin tontti
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	2 Itätulli
Kortteli:	osa korttelista 210
Kaava:	asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	2-24

Asemakaavan selostus koskee 23.4.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa ja rajautuu Itäiseen Tullikatuun ja Päävartionkatuun. Alueella sijaitsee tyhjilleen jäänyt entinen Hamberginkoti, jonka asukkaat siirtyivät uuteen palvelukotiin vuonna 2017.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 2, Itätulli, korttelin 210 osa, koska kaavamuutos koskee vain Hamberginkodin tonttia. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistuksessa olevan kiinteistön käyttötarkoitusta ja rakennussuojelua.

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	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	2
2	Tiivistelmä.....	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava.....	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
3	Lähtökohdat.....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.2	Suunnittelutilanne	4
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	6

4.3.1	Osalliset	6
4.3.2	Vireilletulo	6
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	6
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	6
5	Asemakaavan kuvaus	6
5.1	Kaavan rakenne	6
5.1.1	Mitoitus	6
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	7
5.3	Kaavan vaikutukset.....	7
5.4	Ympäristön häiriötekijät	7
6	Asemakaavan toteutus.....	7
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	7
6.2	Toteutuksen seuranta.....	7

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Rakennushistoriaselvitys, Perttu Huhtiniemi, 2020
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005
- Inventering av arkivmaterial över II stadsdelen samt kvarteren 1001–1006, Fredrika Andersson, 1997

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaava on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksella, joka hyväksyttiin teknisen lautakunnan kokouksessa 22.2.2018, § 26

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä __.__.2020

Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa __.__.2020

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.2020

Kaavan hyväksyminen __.__.2020

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa majoitus-, hotelli- ja näyttelytiloja (AL-6). Hamberginkoti on osoitettu suojelluksi rakennukseksi (sr-14). Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä erikseen suojellulle rakennukselle ja korttelin uudelle rakennusalalle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on kooltaan noin 0,16 hehtaaria. Alue rajautuu etelässä Itäiseen Tullikatuun, pohjoisessa Päävartiokatuun, idässä puistoalueeseen ja lännessä asutukseen. Suunnittelualueella sijaitsee tyhjiillään oleva funktionalismityylinen Hamberginkoti (entinen palvelutalo), joka on rakennettu 1938. Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

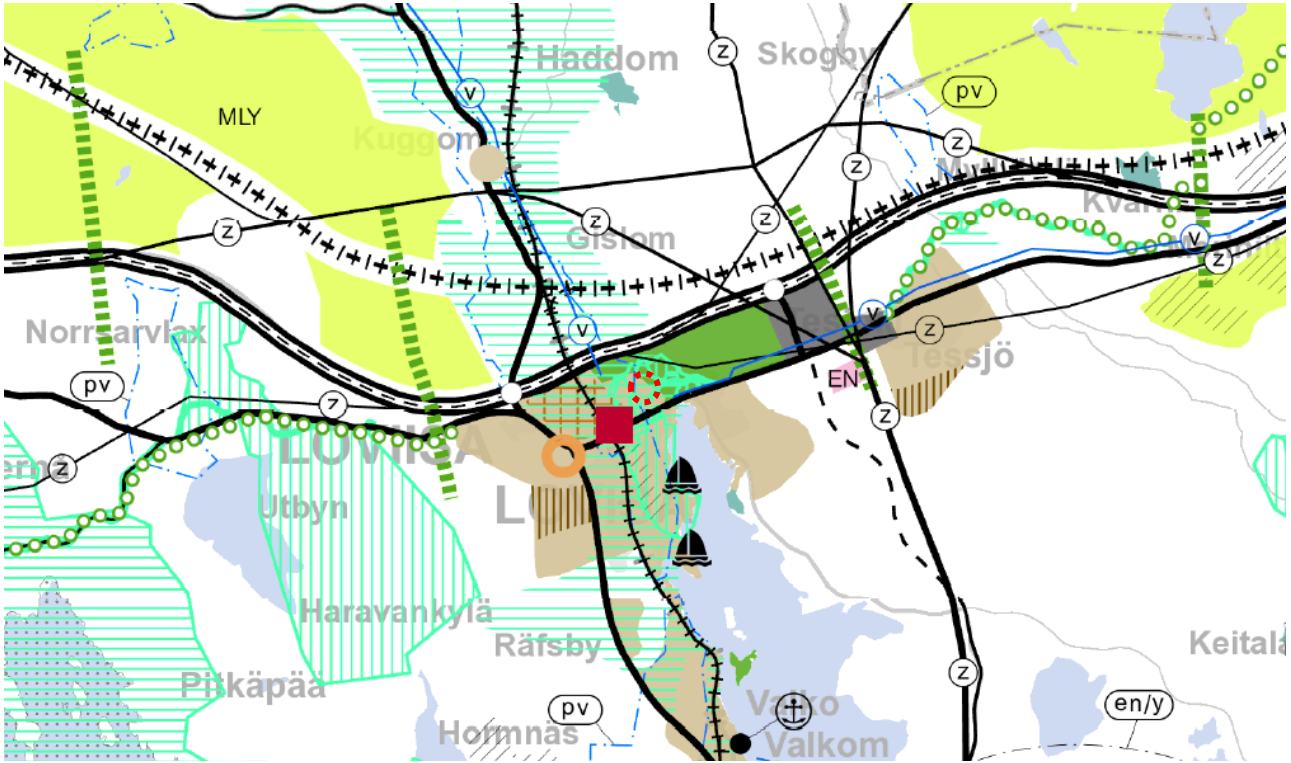


Museovirasto – Rakennettu kulttuuriympäristö-kohteet, RKY

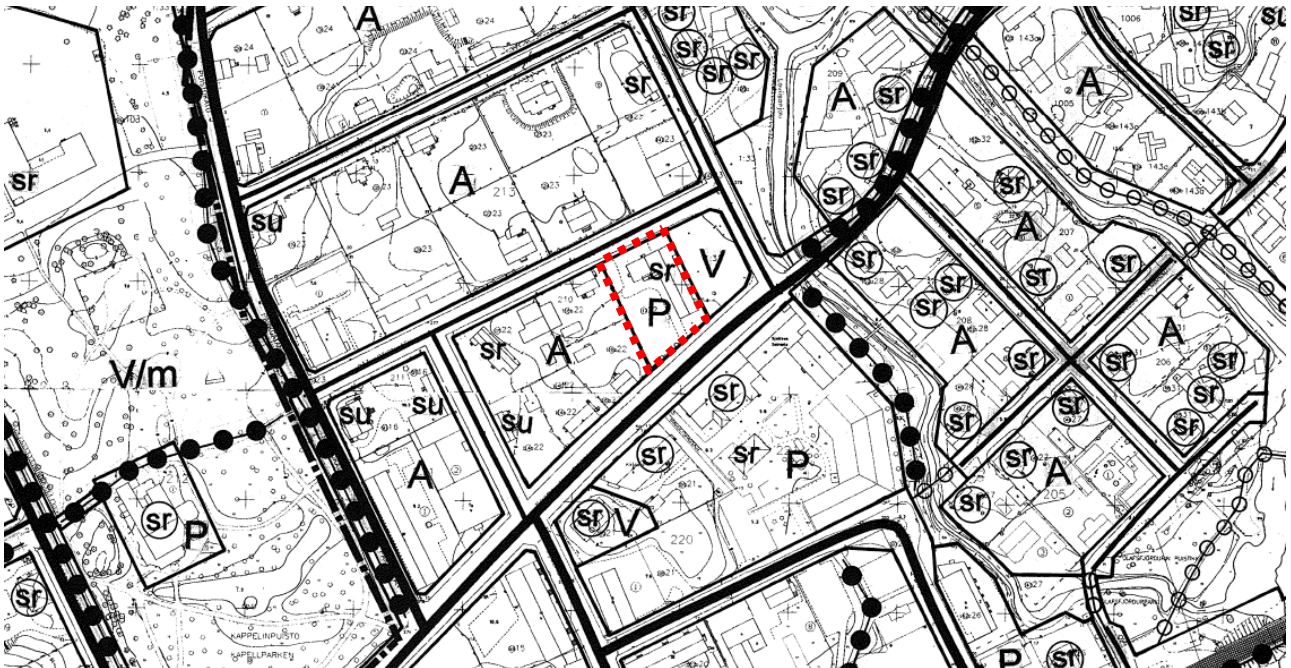
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan 2. aihemaakuntakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 30.10.2014 ja jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on voimassa Uudenmaan 4. maakuntakaava. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Alue on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.



Yleiskaava



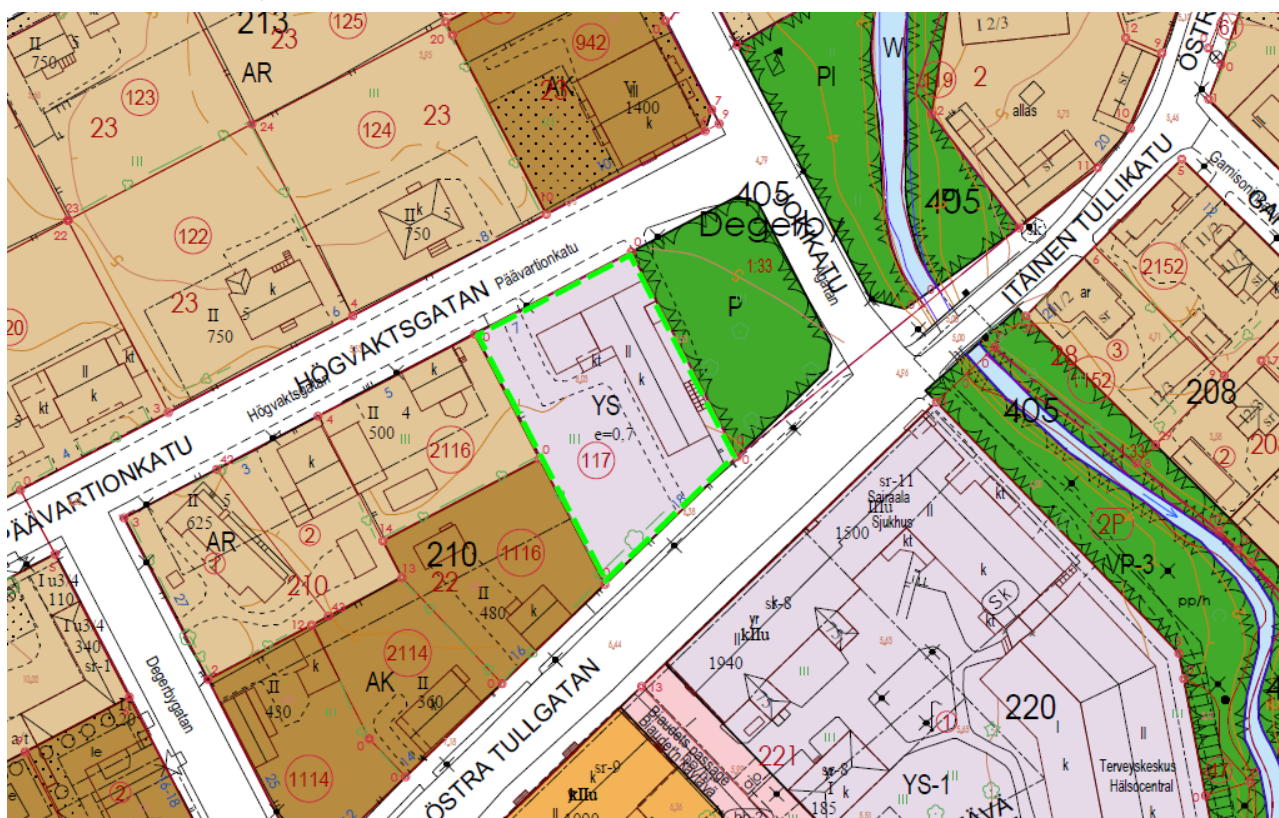
Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Rakennus on osoitettu kaupunkikivullisesti,

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. 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 (sr).

Asemakaava

Alueella on voimassa 11.11.1965 vahvistettu asemakaava. Alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,7$.



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

Katso luku 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

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

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen käyttötarkoitusta on tarpeen muuttaa, koska alueella sijaitseva Hamberginkoti ei enää ole palvelutalokäytössä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty vuoden 2018 kaavoituskatsauksella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, ks. liite 1.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksella, joka hyväksyttiin teknisen lautakunnan kokouksessa 22.2.2018, § 26.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi __.__.2020.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia kaupungin omistuksessa olevan kiinteistön käyttötarkoitusta ja rakennussuojelua.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella on muutettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa majoitus-, hotelli- ja näyttelytiloja (AL-6). Käyttötarkoitus on osoitettu mahdollisimman laajaksi, huomioiden alueen luonne. Entinen Hamberginkoti-rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Rakennuksen merkintä on sr-14: *Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka rakentamisajalle tyypilliset piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.* Suojellulle rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 1 200 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu kll, jolloin kellarikerroksen voi myös ottaa käyttöön. Korttelin lounaisosaan on osoitettu rakennusala talousrakennukselle, jonka kerrosluku on I. Rakennusoikeutta on talousrakennukselle osoitettu 160 k-m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 1 360 k-m² ja sitä on korotettu 190 k-m²:llä aikaisemman kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, joka on 1 170 k-m². Pysäköinti on osoitettu kaavassa Päävartiokujan puoleiselle osalle korttelia. Yleismääräysten mukaan pysäköintiin tulee varata 10 autopaikkaa.

5.1.1 Mitoitus

AL-6-korttelialue on 1 672 m², ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1 360 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla on annettu rakennustapaa ja kaupunkikuvaa koskevia yleismääräyksiä: *Alueella tulee pyrkiä korkeatasoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelussa tulee niin ikään pyrkiä korkeatasoiseen, yhtenäiseen ja ympäristöön luontevasti istuvaan toteutukseen. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja, jotka soveltuvat olemassa olevaan kaupunkikuvaan.* Määräyksillä pyritään ympäristöä täydentävää rakentamiseen, joka soveltuu olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Kaavassa on annettu määräyksiä myös koskien hulevesiä ja radonia. Hulevedet on huomioitu seuraavasti: *Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.* Kaavassa on annettu määräys, että radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

sr-merkintäiselle rakennukselle on yleismääräysten mukaisesti sallittua rakentaa itäjulkisivulle toisen portaikon, jota voi käyttää pelastustienä. Yleismääräyksessä sallitaan myös, että itäjulkisivulla olevat parvekkeet saa tarvittaessa kattaa ja lasittaa. Rakennuksen länsijulkisivulla olevien parvekkeiden lasittaminen ja ulkoasun muuttaminen on kielletty.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus. Se mahdollistaa korttelin osan tulevan käytön, kun korttelin osan käyttötarkoitus muuttuu. Rakennussuojelun näkökulmasta sr-merkinnällä osoitettu rakennus säilyy parhaiten, kun rakennus on käytössä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Korttelialue muuttuu sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevasta korttelialueesta asuin-, liike ja toimistokäyttöön, joten liikenne muuttuu enemmän asukas- ja asiakaspainotteiseksi.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa, se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.