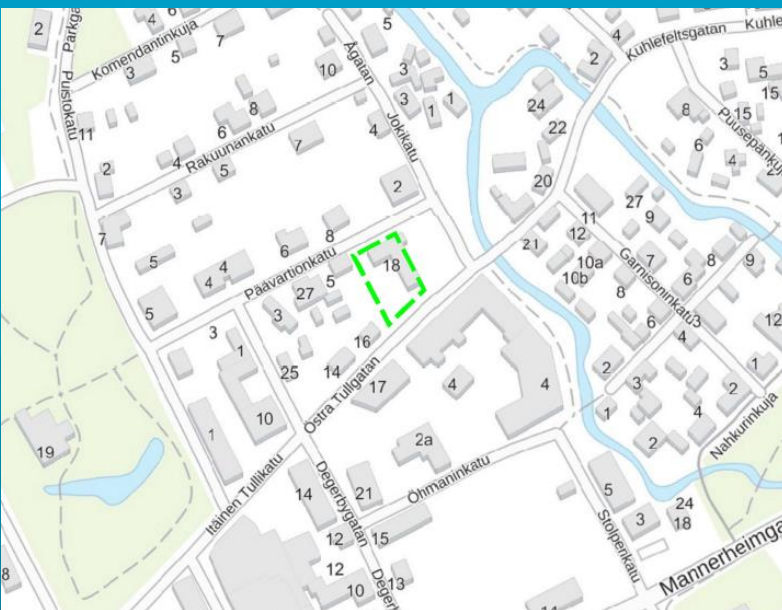


*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 2, Itätulli,  
korttelin 210 osa*

*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
Dnro:	351/10.02.03/2020

Asemakaavan selostus koskee 27.8.2020 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
3.1.1	Rakennushistoria .....	3
3.2	Suunnittelutilanne .....	5
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 .....	7
4.3.1	Osalliset .....	7
4.3.2	Vireilletulo .....	7
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	7
5	Asemakaavan kuvaus .....	8
5.1	Kaavan rakenne .....	8
5.1.1	Mitoitus .....	8
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	8
5.3	Kaavan vaikutukset.....	8
5.4	Ympäristön häiriötekijät .....	9
6	Asemakaavan toteutus.....	9
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	9
6.2	Toteutuksen seuranta.....	9

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kooste saapuneesta palautteesta ja laaditut vastineet

Liite 3 Asemakaavan seurantalomake

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Hambergin koti, Rakennushistoriallinen selvitys, Perttu Huhtiniemi, 2020
- Loviisan maalinnoituksen inventointi vuonna 2004, Museovirasto
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005
- Inventering av arkivmaterial över II stadsdelen samt kvarteren 1001–1006, F. Andersson, 1997

# 2 Tiivistelmä

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 23.4.2020 § 58

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 15.5.–29.5.2020

Kaavaehdotus nähtävillä 29.5.–15.6.2020

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.



## Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

Julkisivuissa on nähtävissä rakennuksen toimintojen ja tilojen heijastuminen aukotukseen. Klassisimien tasarytmisyyden ja symmetrian sijaan rakennuksen käyttö sanelee sen ulkonäköä. Sisäkulmaan sijoittuva sisäänkäynti on kutsuva lasiovineen ja syvennyksineen. Puoli kerrosta ylemmäs sijoittuva huoneistosiipi antaa tasoeron johdosta yksityisyyden myös ensimmäisen kerroksen asunnoille. Kapea runko mahdollistaa sen, että käytävälle lankeaa luonnonvaloa, ja toisaalta kaikki asunnot on saatu suunnattua aukeamaan kohti valoisaan ilmansuuntaa.

Rakennukseen on tehty jonkin verran sisäisiä muutoksia, muun muassa esteettömyyteen, poistumisteihin ja toimintoihin liittyen. Muutostöiden ajankohta ei kaikilta osin ole selvillä. Todennäköistä on, että suurin osa näistä on tehty vuoden 1981 jälkeen, jolloin rakennus siirtyi kaupungille.

Hamberginkoti on esimerkki tavasta, jossa yksityiset henkilöt ovat toiminnallaan halunneet hyödyttää yhteiskuntaa järjestämällä vähävaraisemmille parempia oloja. Merkillepantavaa on rakennuksen synnyssä ja toiminnassa sekin, että lahjoittajina olivat naiset, suunnittelija oli nainen ja että rakennuksen toivottiin auttavan nimenomaan iäkkäämpien naisten oloja.

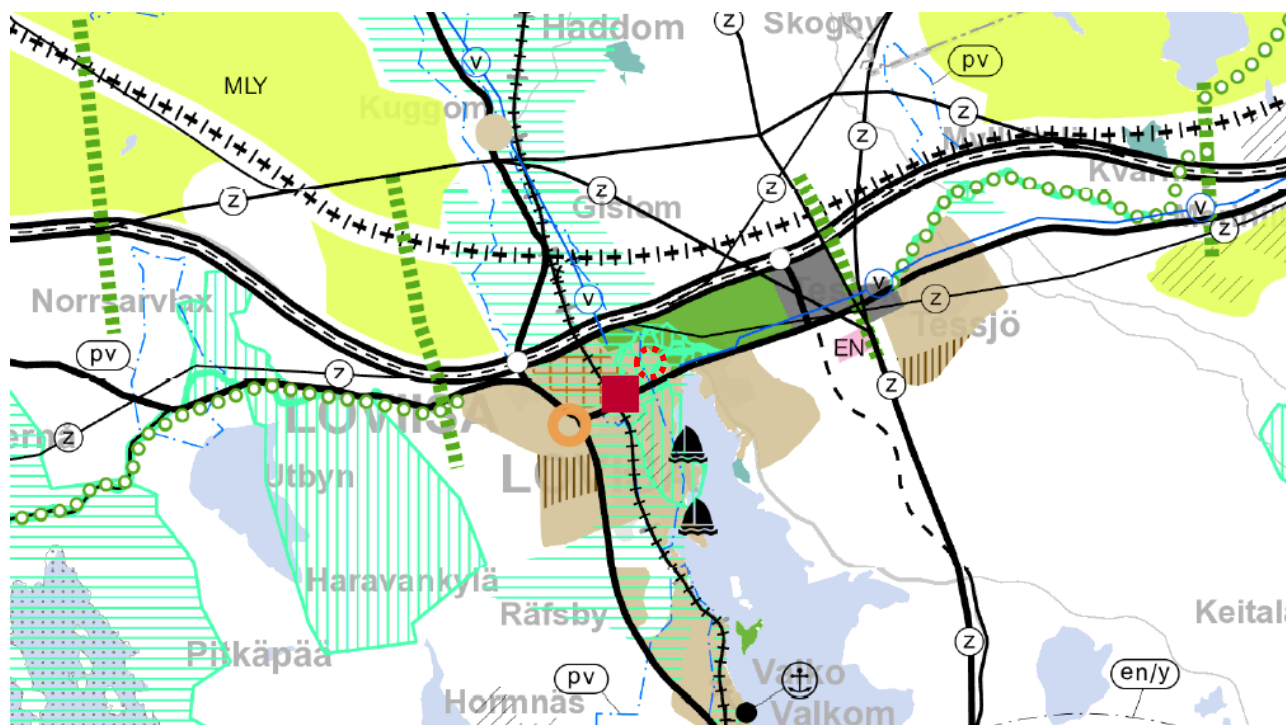


Tyyllisesti rakennus on ilmiselvästi hakenut vaikutteensa 1930-luvulla Suomeen levinneistä uusista tuulista. Rohkea uuden tyylin omaksuminen on synnyttänyt rakennuksen, joka on omassa ympäristössään tyylipuhtain aikakautensa edustaja. Massoittelu, julkisivujen aukotus ja toimintojen sijoittuminen ovat kaikki funktionalismin ideoista lähteviä. Rakennus pyrkii sijoituksellaan, parvekkeillaan ja kattoterasseillaan tarjoamaan asukkailleen valoa ja vihreyttä tasapuolisesti. Erityisiä esteettisiä arvoja on sisäpihan puolen massoittelussa ja aukotuksissa. Ulkoasun merkittävin muutos on kattoterassista luopuminen lyhyemmän siiven osalla. Sisäiset muutokset ovat olleet osin huomattavia etenkin keittiön ja ruokailutilan muutostöissä. Erityisiä tilallisia arvoja ei kuitenkaan näissä kohdissa ole ollut, vaan toiminnallisuuden parantaminen voidaan katsoa perustelluksi. (Hamberginkoti, Rakennushistoriallinen selvitys, Huhtiniemi 2020)

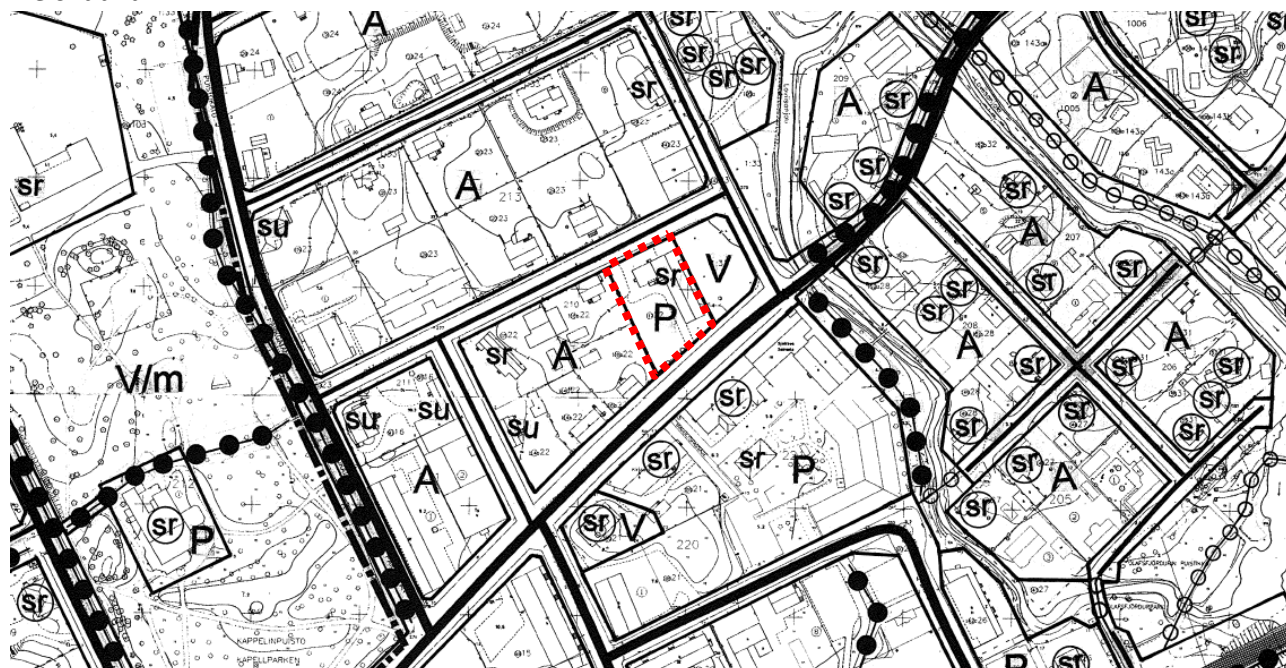
### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 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

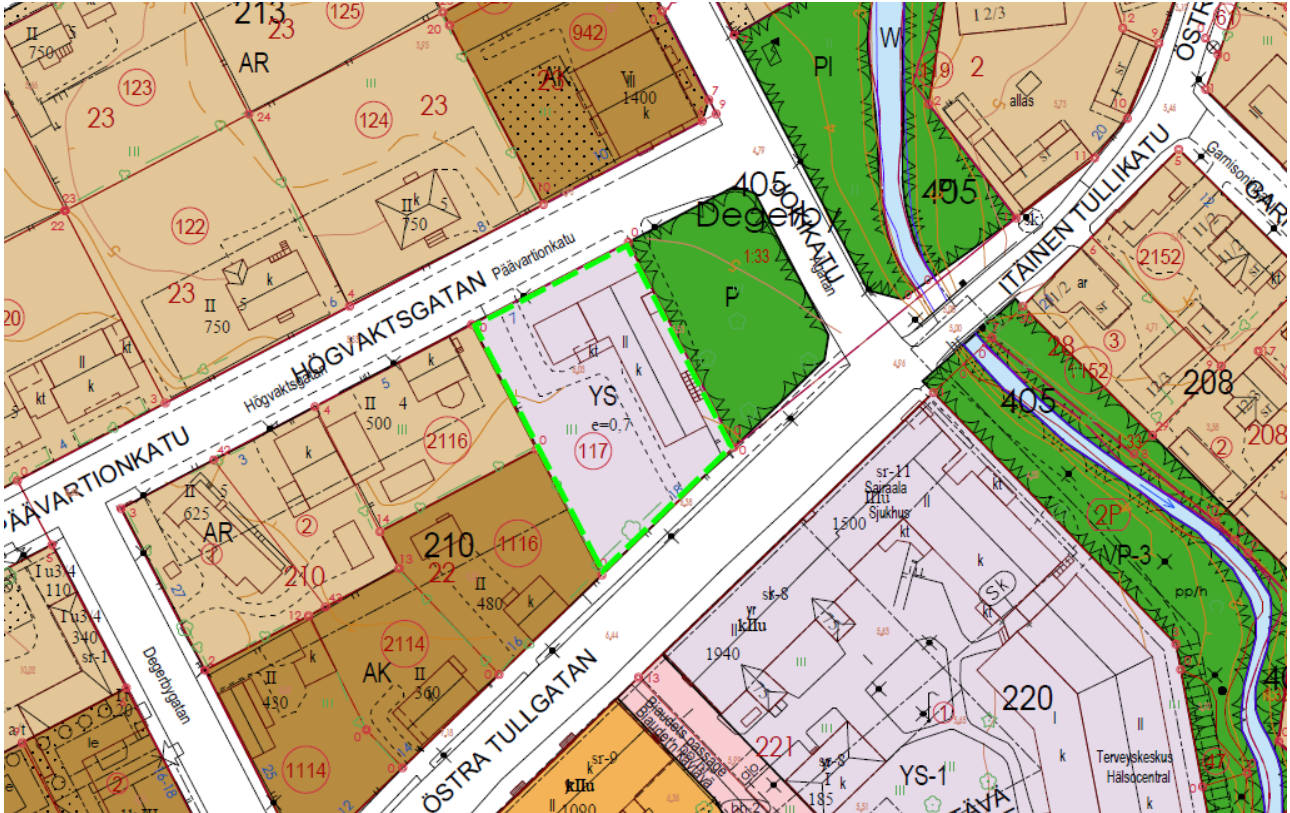


Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Rakennus on osoitettu kaupunkikivallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa. 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, suojeluohjelmat, 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*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.5.–29.5.2020.

*Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville*

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi 29.5.–15.6.2020.

*Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset*

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 5 kpl, muistutuksia ei saapunut.

Lausunnon antoivat Porvoon museo, Loviisan vesiliikelaitos, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ja Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto. Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen paitsi Porvoon museolla. Porvoon museo kiinnitti huomiota rakennuksen suojelumääräykseen sekä siihen että kaavassa ei oltu huomioitu kiinteää muinaisjäännöstä. Kaavaan liittyvää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaselostusta ja kaavakarttaa täydennetään museoviranomaisen esityksen mukaisesti.

Muutetaan merkintä sr-14 seuraavasti:

*Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka rakentamisajalle tyypilliset piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Lisätään kaavan yleismääräyksiin seuraava määräys:

*Alueella on osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus (mjrek 1000003233). Ennen nykyistä maankäyttöä muuttavaa maahan kajoavaa toimintaa on suunnitelmista pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.*

### 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. Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka rakentamisajalle tyypilliset piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.* Suojellulle rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 1 200 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 1 360 k-m<sup>2</sup> ja sitä on korotettu 190 k-m<sup>2</sup>:llä aikaisemman kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, joka on 1 170 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti on osoitettu kaavassa Päävartiokujan puoleiselle osalle korttelia. Yleismääräysten mukaan pysäköintiin tulee varata 10 autopaikkaa. Yleismääräyksissä on huomioitu alueen muinaisjäännös seuraavasti: *Alueella on osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus (mjrek 1000003233). Ennen nykyistä maankäyttöä muuttavaa maahan kajoavaa toimintaa on suunnitelmista pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.*

#### 5.1.1 Mitoitus

AL-6-korttelialue on 1 672 m<sup>2</sup>, ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1 360 k-m<sup>2</sup>.

### 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. Kaavamuutos turvaa myös mahdolliset alueella sijaitsevat muinaisjäännökset, koska alueella tapahtuvista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

#### **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**

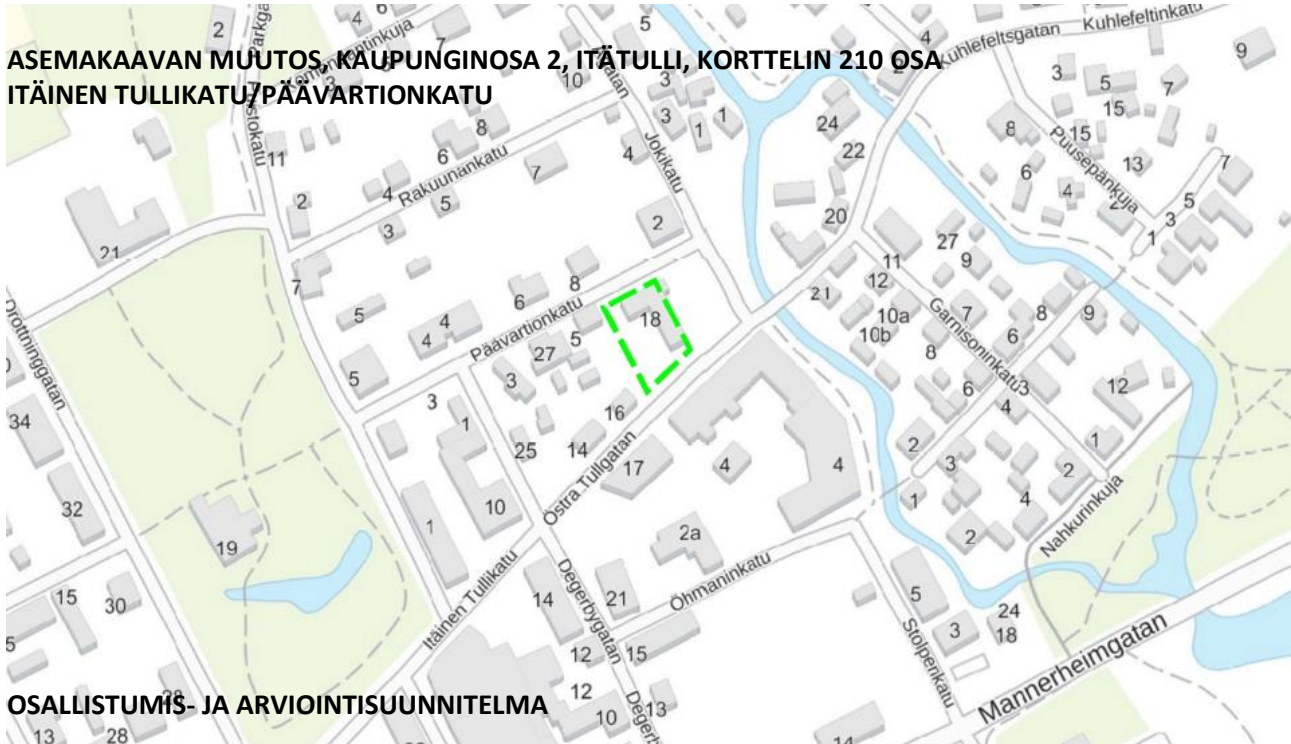
Asemakaavan saatua lainvoimansa, se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen.

### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.



Loviisan kaupunki  
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
Kaupunkisuunnitteluosasto



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 virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: [www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus](http://www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus).

Loviisassa 10.3.2020, 2.7.2020

## 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

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa ja rajautuu Itäiseen Tullikatuun ja Päävartionkatuun. Alueella sijaitsee tyhjilleen jäänyt entinen Hamberginkoti, jonka asukkaat siirtyivät uuteen palvelukotiin vuonna 2017. Asemakaavan muutos on tullut vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksella.

### 2 SUUNNITTELUN TAVOITE

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

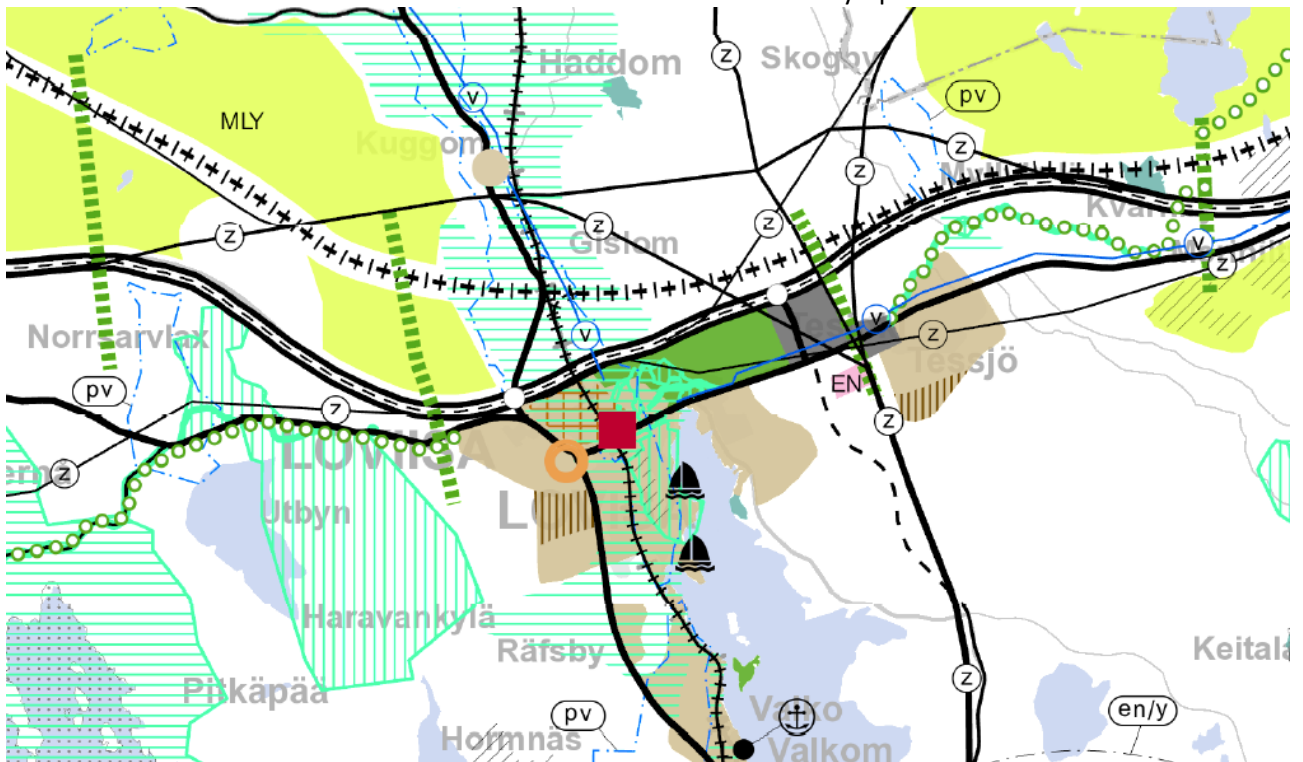
### 3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

#### Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 0,16 hehtaaria. Alue rajautuu etelässä Itäiseen Tullikatuun, pohjoisessa Päävartiokatuun, idässä puistoalueeseen ja lännessä asutukseen. Suunnittelualueella sijaitsee tyhjillään oleva funktionalismityylinen Hamberginkoti, joka on rakennettu 1938. Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Loviisan maalinnoituksen (1000003233) alueella, joka on muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.

#### Maakuntakaava

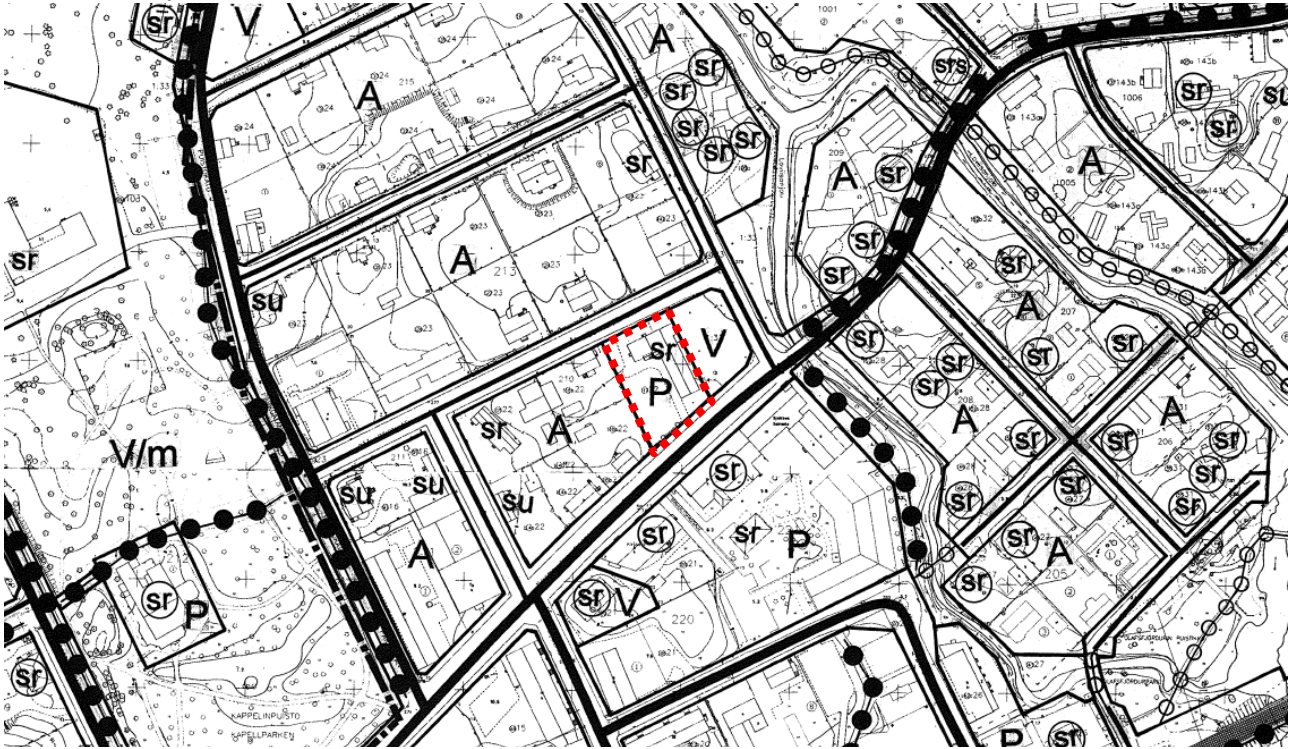
Alueella on voimassa Uudenmaan 2. aihemaakuntakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 30.10.2014 ja jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueella on voimassa Uudenmaan 4. maakuntakaava. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.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



#### Yleiskaava

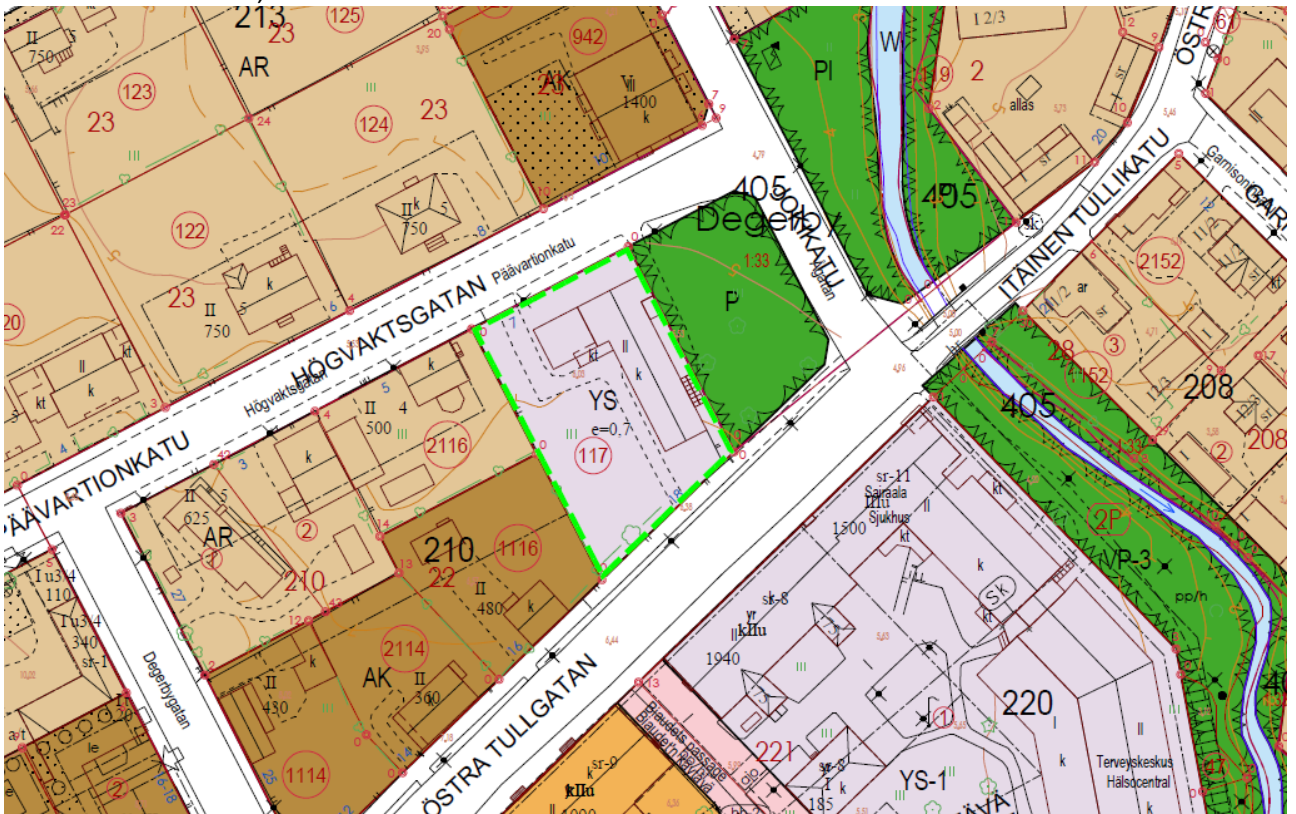
Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Rakennus on osoitettu kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa.

Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikivalliseen 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  $e=0,7$ .



### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.

### **Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset**

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Harmbergin koti, Rakennushistoriallinen selvitys, Perttu Huhtiniemi, 2020
- Loviisan maalinnoituksen inventointi vuonna 2004, Museovirasto
- Loviisan lepakkokartoitus, Batcon Group/Siivonen, 2005
- Inventering av arkivmaterial över II staddelen samt kvarteren 1001–1006, Fredrika Andersson, 1997

## **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 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
- Uudenmaan liitto
- Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon energia
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta

### **5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN**

#### **Kaavoituksen käynnistäminen**

Kaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 22.2.2018 § 26.

#### **Perusselvitysvaihe ja tavoitteet**

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

#### **Kaavaehdotusvaihe**

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja

rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinfoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: kesä 2020

### **Kaavan hyväksyminen**

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta 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 (maankäyttö- ja rakennuslain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (maankäyttö- ja rakennuslain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2020

## **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 voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse. Lovinfoon kautta voi myös varata tapaamisajan kaupunginarkkitehdin kanssa.

Loviisan kaupunki, Lovinfo  
Mariankatu 12 A  
07900 LOVIISA

sähköposti: [lovinfo@loviisa.fi](mailto:lovinfo@loviisa.fi)  
puh. 019 555 555  
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus  
PL 11  
07901 Loviisa

sähköposti: [kaavoitus@loviisa.fi](mailto:kaavoitus@loviisa.fi)

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus sähköposti: [etunimi.sukunimi@loviisa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@loviisa.fi)

Maaria Mäntysaari  
kaupunginarkkitehti

puh. 0440 555 403

Sisko Jokinen  
kaavasuunnittelija

puh. 0440 555 344

## KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

### KAAVAHDOTUS

#### 1 LAUSUNNOT

2

- 1.1 *Porvoon museo, 26.5.2020*
- 1.2 *Loviisan vesiliikelaitos, 29.5.2020*
- 1.3 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 1.6.2020*
- 1.4 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 15.6.2020*
- 1.5 *Porvoon kaupunki, terveydensuojelu 17.6.2020*



## KAVAEHDOTUS

Korttelin 210 osan asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 29.5.–15.6.2020, jolloin pyydettiin viranomaisahoilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 5 kpl, muistutuksia ei saapunut.

### 1 LAUSUNNOT

1.1 <i>Porvoon museo, 26.5.2020</i>	<i>Vastine</i>
<p>Porvoon museo katsoo, että rakennuksella on historiallista merkitystä Loviisan vanhustenhoidon historian ja yleisen historian kannalta. Lisäksi rakennuksella on niin arkkitehtonista ja kuin rakennushistoriallista merkitystä oman aikansa tyylipuhtaana edustajana. Suojelumääräys tulee muuttaa muotoon: <i>”Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka rakentamisajalle tyypilliset piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto.”</i> Muutoin museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kaavaratkaisusta.</p>	<p>Täydennetään kaavaselistusta ja muutetaan kaavamääräys sr-14 esitetyn mukaiseksi.</p>
<p>OAS:issa tulee käydä ilmi, että kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen Loviisan maalinnoitus (1000003233) alueella. Tätä ei ole myöskään huomioitu jo nähtävillä olevassa kaavakartassa tai kaavaselistuksessa. Muinaismuistolain asettamat maankäytön rajoitukset koskettavat kaikkea nykyistä maankäyttöä muuttavaa maahan kajoavaa toimintaa, minkä tulee käydä kaavasta selvästi ilmi. Kaavan yleismääräyksiin voidaan liittää muinaisjäännöstä koskeva rauhoitusmääräys. Määräys voidaan myös liittää tavalliseen tapaan sm-merkinnällä osoitettuun ja pistekatkoviivalla rajattuun osa-alueeseen. Määräyksen tulee olla seuraava: <i>”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 alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) lausunto.”</i></p>	<p>Täydennetään kaavaselistusta kiinteän muinaisjäännöksen osalta. Lisätään kaavaan Loviisassa jo käytössä oleva yleismääräys muinaisjäännöksestä: <i>Alueella on osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus (mjrek 1000003233). Ennen nykyistä maankäyttöä muuttavaa maahan kajoavaa toimintaa on suunnitelmista pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.</i></p>
<p><b>Toimenpiteet</b></p>	<p>Täydennetään kaavaselistusta rakennushistorian ja muinaismuistojen osalta. Muutetaan merkintä sr-14 seuraavasti: <i>Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka rakentamisajalle tyypilliset piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Muutos- ja korjaustöistä tulee</i></p>

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 2, ITÄTULLI, KORTTELIN 210 OSA  
ITÄINEN TULLIKATU/PÄÄVARTIONKATU

Kaavaehdotus nähtävillä 29.5.–15.6.2020

	<p><i>pyytää museoviranomaisen lausunto.</i> Lisätään kaavan yleismääräyksiin seuraava määräys: <i>Alueella on osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus (mjrek 1000003233). Ennen nykyistä maankäyttöä muuttavaa maahan kajoavaa toimintaa on suunnitelmista pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.</i></p>
<b>1.2 Loviisan vesiliikelaitos, 29.5.2020</b>	<b>Vastine</b>
Loviisan vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
<b>Toimenpiteet</b>	Ei toimenpiteitä.
<b>1.3 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 1.6.2020</b>	<b>Vastine</b>
Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
<b>Toimenpiteet</b>	Ei toimenpiteitä.
<b>1.4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 15.6.2020</b>	<b>Vastine</b>
Asemakaavamuutos perustuu rakennussuojelun osalta riittävään selvitykseen ja vaikutusten arviointiin. Suojelumääräys on asianmukainen. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
<b>Toimenpiteet</b>	Ei toimenpiteitä.
<b>1.5 Porvoon kaupunki, terveydensuojelu, 17.6.2020</b>	<b>Vastine</b>
Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
<b>Toimenpiteet</b>	Ei toimenpiteitä.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	434 Loviisa	Täyttämispvm	14.07.2020
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 2, Itätulli, korttelin 210 osa, Itäinen Tullikatu/Päävartionkatu		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.04.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	434_2-24
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1672	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1672

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,1672	100,0	1360	0,81	0,0000	190
A yhteensä	0,1672	100,0	1360	0,81	0,1672	1360
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,1672	-1170
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1	1200	1	1200

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1672</b>	<b>100,0</b>	<b>1360</b>	<b>0,81</b>	<b>0,0000</b>	<b>190</b>
A yhteensä	0,1672	100,0	1360	0,81	0,1672	1360
AL	0,1672	100,0	1360	0,81	0,1672	1360
<b>P yhteensä</b>						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,1672	-1170
YS	0,0000		0		-0,1672	-1170
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>1200</b>	<b>1</b>	<b>1200</b>
Asemakaava	1	1200	1	1200