



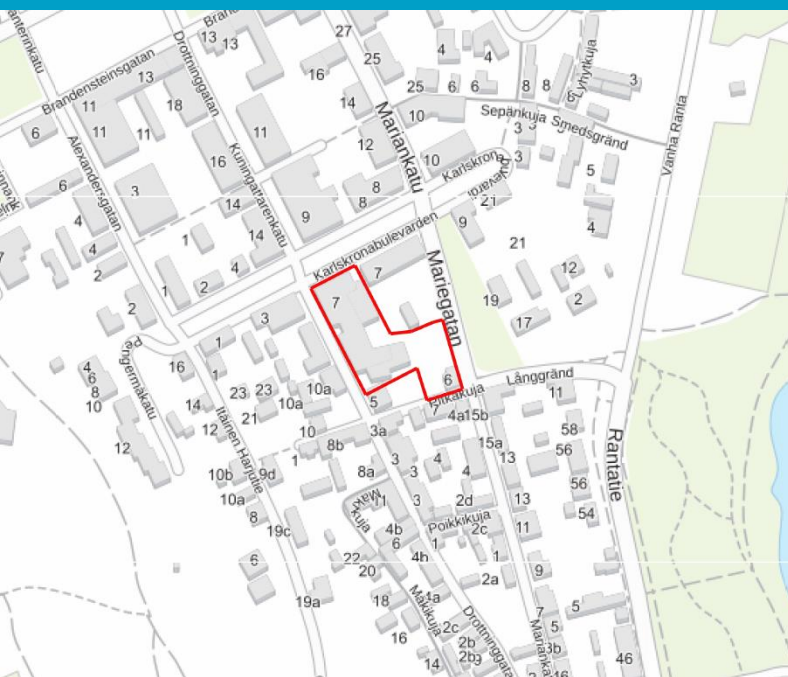
3-27

175/10.02.03/2023

474/10.02.03/2021

*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3,
Vanhakaupunki, korttelin 316 osa
Mariankatu/Kuningattarenkatu*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Mariankatu 6, kiinteistö 434-3-316-1
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	3 Vanhakaupunki
Kortteli:	osa korttelista 316
Kaava:	asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	3-27
Dnro:	175/10.02.03/2023, 474/10.02.03/2021

Asemakaavan selostus koskee 23.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa, kaupunginosassa 3 Vanhakaupunki, ja rajautuu Mariankatuun, Pitkäkujaan, Kuningattarenkatuun ja Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad ja sekä Marinakadun ja Pitkäkujan kulmauksessa asemakaavalla suojeltu pieni puutalo. Rakennukset ovat Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr:n omistuksessa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, koska kaavamuuotos koskee vain kiinteistöä 434-3-316-1. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Loviisan Seudun Palvelutalosaatiön omistuksessa olevan suojellun rakennuksen osoittamista asumiskäyttöön. Palvelutalosaatiöllä ei ole tarvetta suojellulle rakennukselle ja sen säilymistä edesauttaisi se, että talo olisi asuinkäytössä. Tavoitteena on jatkossa muodostaa pientalotontti erilliseksi kiinteistöksi. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023 § 32. Aloitteen kaavamuuotuksen laatimiseen on tehnyt Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr.

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.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat.....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.2	Suunnittelutilanne	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
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.....	9
5	Asemakaavan kuvaus	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.1.1	Mitoitus	1
5.1.2	Tonttijako.....	1
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	1
5.3	Aluevaraukset	2
5.4	Kaavan vaikutukset.....	2
5.5	Ympäristön häiriötekijät	3
5.6	Suhde yleiskaavaan.....	3
6	Asemakaavan toteutus.....	4
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	4
6.2	Toteutuksen seuranta.....	4

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kooste saapuneesta palautteesta ja laaditut vastineet

Liite 3 Tonttijakokartta

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Rakennusinventointikortti, 2023
- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus, opinnäytetyö, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen (*III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi*), Fredrika Andersson, 1995
- Loviisan keskustan itäosan asemakaavan muutos, kaavaselostus, 1981
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1977

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023 § 32.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 24.3.–11.4.2023

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 25.5.2023 § 95

Kaavaehdotus nähtävillä 16.–30.6.2023

Kaavan hyväksyminen __.__.2023 § __.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Asuntoja saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten (YSA-2). Alueen eteläosa on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO). Erillispientalo Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-7). Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä siten, että YSA-2-korttelissa rakennusoikeutta on 4 300 k-m² ja AO-korttelissa rakennusoikeutta on yhteensä 260 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on kooltaan noin 0,45 hehtaaria ja on rakennettua ympäristöä. Alue rajautuu idässä Mariankatuun ja entiseen hotelli-ravintolan Skandinavian tonttiin, etelässä Pitkäkujaan, lännessä Kuningattarencatuun ja pohjoisessa Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad, joka on rakennettu vuonna 1995. Palvelutalon on suunnitellut arkkitehtitoimisto Ilonen & Lautamo. Suunnittelualueella sijaitsee myös asemakaavalla suojeltu puutalo, Mariankadun ja Pitkäkujan risteyksen luoteispuolella, se on rakennettu vuonna 1923. Rakennukseen on tehty viimeisin muutos vuonna 1999, jolloin rakennus on muutettu palvelutalon käyttöön. Muutoksessa rakennuksen veranta ja porrashuone on purettu sekä rakennettu uusi kuisti, johon on sijoitettu sauna, wc- ja pesutilat. Vuonna 1999 tehdyssä remontissa rakennus on muutettu vammaisia palvelevaksi asuinrakennukseksi ja oli vuokrattuna Eteva kuntayhtymälle. Talo on vuokrattu asuinkäyttöön kesästä 2021 alkaen. Rakennus on suojeltu asemakaavalla (sr). Pihapiirin lounaiskulmassa sijaitsee talousrakennus, joka on rakennuksen ulkonäön perusteella peräisin noin 1950-luvulta.



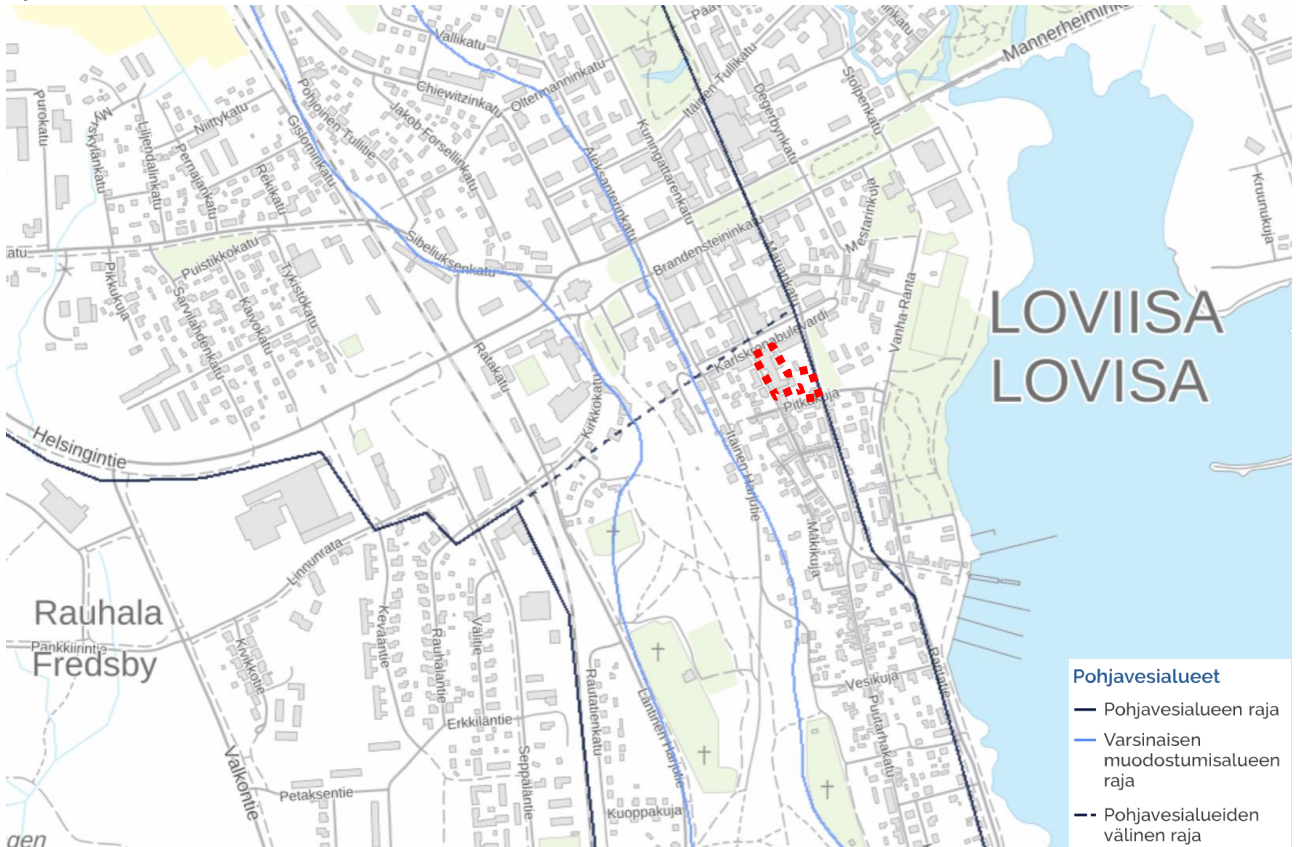


Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Loviisan alakaupunki). Loviisan alakaupunki on yhtenäinen ja eheä 1700-luvun puutaloalue, joka säästyí vuoden 1855 kaupungin palolta. Sen asemakaava, kaupunkirakenne ja rakennuskanta ovat hyvin säilyneet. Matalien talojen rajaamien katutilojen muodostaman kaupunkialueen katunäkymille antavat leimansa 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun alkupuolella rakennetut pienikokoiset rakennukset.



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut ympäristöt, aluerajaukset, RKY

Alue sijaitsee Myllyharjun vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella. Kunnallistekniikka sijaitsee katualueilla.



Taustakartta © Maanmittauslaitos; Pohjavesialueet -teeman tiedot: SYKE, Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Pohjavesialueet.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

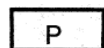


- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Pohjavesialue, Myllyharju, Panimonmäki, Kuggom
- ▨ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema

Yleiskaava

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

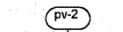




Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue.



Asemakaavalla suojeltu rakennus.



Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

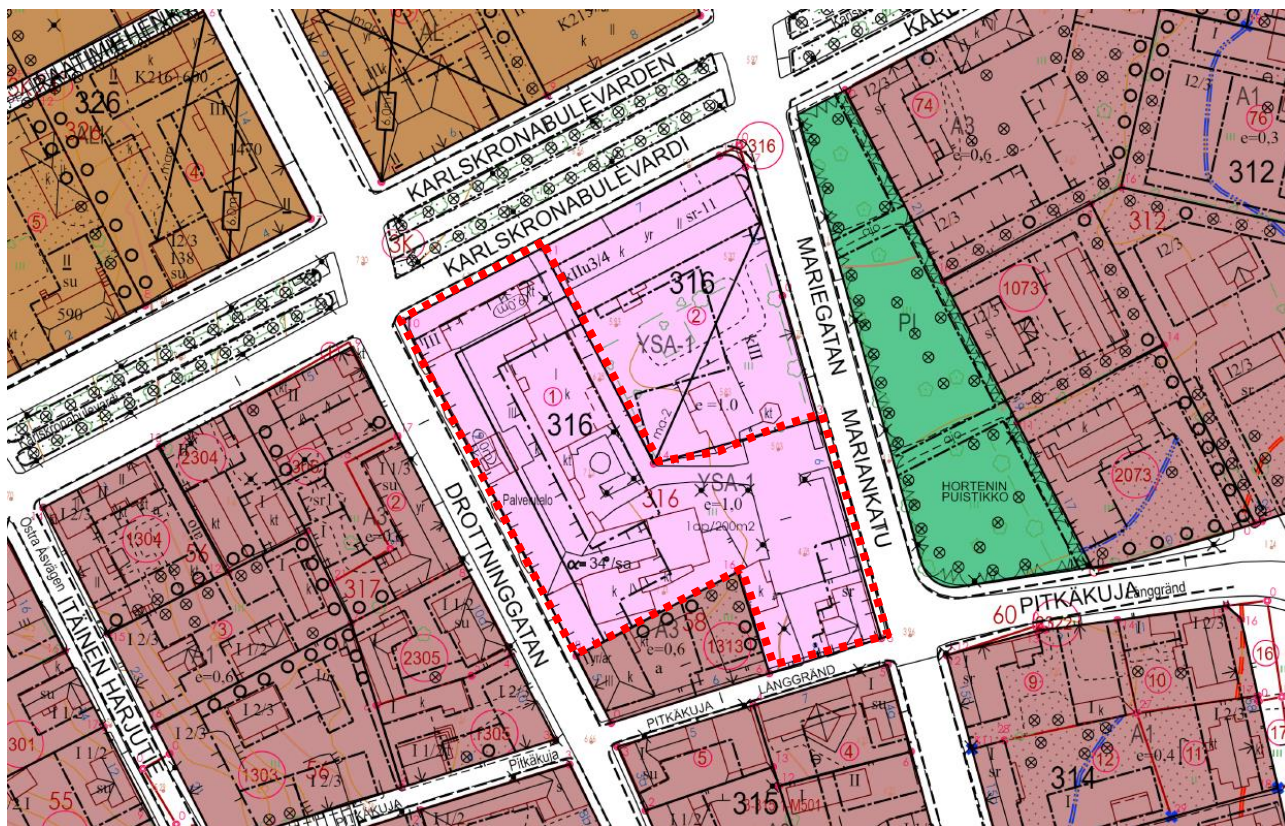
Yleismääräys:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyaikaa liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Asemakaavoihin on liitettävä tätä koskevat tarpeelliset ohjeet.

Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisuuteen. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 22.6.1993.



YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoiteineen.

sr Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai

kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä entisöimään.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin päivitetty rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2022.

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.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Loviisanseudun palvelutalosaatiö sr on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 434-3-316-1. Asemakaavan muutoksen tavoitteena olisi voidaanko Loviisan Seudun Palvelutalosaatiön omistuksessa oleva suojeltu rakennus osoittaa asumiskäyttöön. Palvelutalosaatiöllä ei ole tarvetta pientalolle ja sen säilymistä edesauttaisi se, että talo olisi asuinkäytössä. Tavoitteena olisi muodostaa pientalotontti erilliseksi kiinteistöksi, koska säätiö haluaa myydä talon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Loviisan seudun palvelutalosaatiö sr on hakenut asemakaavan muutosta 18.5.2021 päivätyllä hakemuksella. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023 § 32.

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 elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023 § 32.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos asetettiin nähtäville 24.3.–11.4.2023. Valmisteluvaiheessa saapui yksi lausunto, Porvoon ympäristöterveydenhuollolta. Lausunnonssa pyydettiin lisäämään kaavaan merkintä radonturvallisesta rakentamisesta. Kymenlaakson Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa kaavasta.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi 16.–30.6.2023.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset (liite 2)

Korttelin 316 osan asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 16.–30.6.2023, jolloin osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Viranomaisten lausunnot on pyydetty 21.8.2023 mennessä.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan Vesiliikelaitos, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Itä-

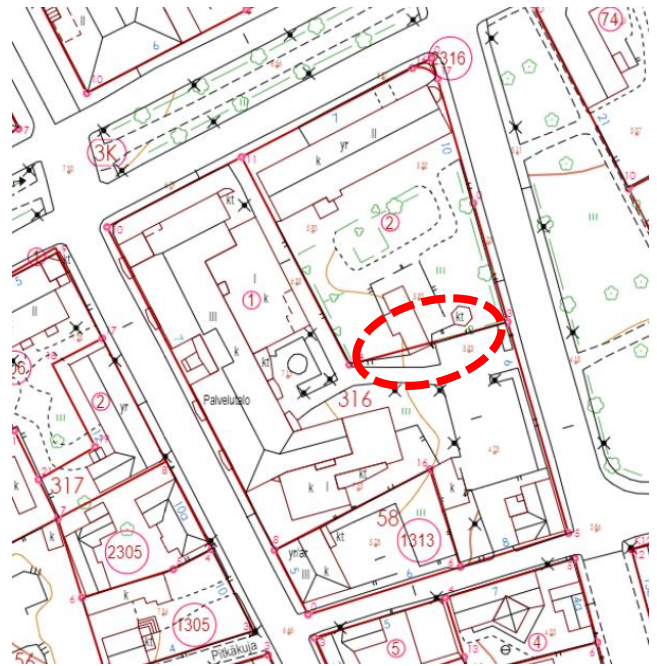
Uudenmaan pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, Porvoon kaupunki, ympäristöterveydenhuolto, LPOnet Oy Ab ja Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike.

Lausuntoja saatiin yhteensä 3, muistutuksia ei saapunut. Lausunnon antoivat seuraavat tahot: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto sekä Porvoo museo. Uudenmaan ELY-keskus lausunnossaan huomautti, ettei kaava noudata kaikilta osin voimassa olevaa osayleiskaavaa. Muutoin ELY-keskus piti kaavaa hyvin asiantuntevasti laadittuna. Porvoon museolla ja ympäristöterveysjaostolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Loviisan palvelutalosaatiön omistuksessa olevan kiinteistön käyttötarkoitusta ja rakennussuojelua.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen, kaava-aluetta on pienennetty hieman, jotta kaava-alueen koillispuolella olevalla tontilla suurimmaksi osaksi oleva rakennus jää tämän kaava-alueen ulkopuolelle. Koillispuolella olevalle kiinteistölle on vireillä asemakaavan muutos, jossa rakennus huomioidaan. Rakennuksen sijoittuminen on osoitettu seuraavassa kartassa.



5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Asuntoja saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten (YSA-2). Alueen eteläosa on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO). Erillispientalo Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-7). Rakennuksen suojelumerkintä on *Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevilla korjauksilla tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.*

Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä siten, että YSA-2-korttelissa rakennusoikeutta on 4 300 k-m² ja AO-korttelissa rakennusoikeutta on yhteensä 260 k-m². Suojellulle rakennukselle on osoitettu

rakennusoikeutta 180 k-m², joka mahdollistaa rakennuksen pienimuotoisen laajentamisen Mariankadun suuntaisesti.

Pysäköinti on kaava-alueella osoitettu seuraavasti: YSA-2-korttelialueella 1 autopaikka/250 k-m² ja AO-korttelialueella 1 autopaikka/asunto.

5.1.1 Mitoitus

YSA-2-korttelialue on 3 848 m², ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 300 k-m². AO-korttelialue on 646 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 260 k-m².

5.1.2 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavan yhteydessä sitova tonttijako. Tonttijako asetetaan nähtävillä yhtä aikaa kaava-aineistojen kanssa. Tonttijakokartassa on osoitettu tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit. Tonttijakokartasta ilmenee tonttien muodostajakiinteistöt osapinta-aloineen ja tonttijaon alueella olemassa olevat rakennukset.

Rakennuspaikat muodostetaan ja rakennukset on rakennettava asemakaavan yhteydessä laaditun sitovan tonttijaon mukaisesti. Rakennuspaikka muodostetaan kiinteistötoimituksella tai kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla on annettu rakennustapaa ja kaupunkikuvaa koskevia yleismääräyksiä:

Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennusten massoittelemisen ja kattomuotojen sekä värityksen ja ulkoilmaolosuhteiden osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään rakennustapaan. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja sekä ikkunajakoa ja ikkunoiden asemointia, jotka soveltuvat olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Rakennuksissa on käytettävä harja- eli satulakattoja.

Määräyksillä pyritään ympäristöä täydentävää rakentamiseen, joka soveltuu olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

YSA-2-korttelialuetta koskevia seuraavia erityismääräyksiä ei ole muutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisista määräyksistä:

Katujulkisivujen tulee olla pääasiassa rapatut.

Katujulkisivussa yhtenäisen massan pituus saa olla enintään 20 m; massat on erotettava toisistaan vähintään 4m x 4m:n suuruisella sisäänvedolla.

Palvelurakennusten korttelialueelle (YSA-2) on lisätty kaupunkikuvallisista syistä määräys jätteenkeräyspisteen sijoittamisesta seuraavasti: *Jäteastiat tulee sijoittaa aitaukseen, katokseen tai jätehuoneeseen, jotka voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.*

Kaavassa on annettu määräyksiä myös koskien pohja- ja hulevesiä sekä radonia. Pohjavesialueella hulevesien imeyttäminen on rajoitettua, joten nämä on huomioitu asemakaavassa seuraavasti: *Asemakaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskiello sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.*

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja.

Pohjavesialueella saa viivyttää ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä. Tonteilla muodostuvat puhtaat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niitä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Pysäköintialueiden ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa.

Kaavassa on annettu määräys, että radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

sr-merkintäistä rakennusta on mahdollisuus laajentaa Mariankadun suuntaisesti, kuten voimassa olevassa alueen kaavassa on osoitettu.

5.3 Aluevaraukset

YSA-2 Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen. Asuntoja saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten.

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevan palvelutalo Esplanadin korttelialue, jonka asunnot ovat pääasiassa normaaliin vuokra-asuntokäyttöön verrattavassa käytössä.

AO Erillispientalojen korttelialue.

Merkinnällä on osoitettu Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa olevan suojellun puutalon korttelialue. Erillismääräyksellä on sallittu sijoittaa korttelialueelle pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen. AO-korttelimerkintä palauttaa vuoden 1981 vahvistetun asemakaavatilanteen ko. tontille. Asemakaavan muutos poikkeaa AO-korttelialueen osalta hieman voimassa olevasta osayleiskaavan käyttötarkoituksesta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos parantaa alueen asemakaavan ajanmukaisuutta toteamalla nykytilanteen. Kaavamuuos mahdollistaa erillistalon säilymisen, koska kaavamuuos palauttaa kyseisen tontin alkuperäiseen käyttötarkoitukseen eli asumiskäyttöön. Rakennussuojelun näkökulmasta sr-merkinnällä osoitettu rakennus säilyy parhaiten, kun rakennus on käytössä.

Suunnittelualue on asemakaavoitettu sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi ja sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa sekä liikenneverkkojen että teknisen huollon verkkojen läheisyydessä. Alue sijaitsee kaupungin keskustassa hyvien liikenneyhteyksien ja joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä liikenneyhteyksistä ja olemassa olevasta infrastruktuurista.

Ilmastovaikutukset näkyvät runsaampina sadantamäärinä, joten ilmastomuutokseen sopeutumisen näkökulmasta hulevesien huomiointi on erityisen tärkeää. Kaavassa on huomioitu hulevedet yleismääräyksiin.

Alue sijoittuu Myllyharjun pohjavesialueelle ja kaavassa on annettu määräys pohjaveden huomioimisesta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Korttelialue rajautuu katualueisiin, joilla on alueelle tyypillistä liikennettä.

5.6 Suhde yleiskaavaan

Alueella on oikeusvaikutteista osayleiskaava, mutta se ei kaikilta osin ole ajantasainen. Alueella olevassa yleiskaavassa alue on kokonaan pääasiassa palvelun ja hallinnon aluetta. Asuinkäyttö poikkeaa yleiskaavan ohjausvaikutuksesta, mutta on perusteltua palauttaa suojellun rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus. Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavasta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (maankäyttö- ja rakennuslain 39. §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	Alue on Loviisan kaupunkirakenteen keskellä, jossa rakenne muuttuu pientalovaltaiseksi.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Alue sijaitsee kaupunkirakenteessa, joten se tukeutuu ja tukee olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Alue sijaitsee keskustassa, joten palvelut ovat erinomaisesti saavutettavissa. Noin suurelle osayleiskaavan mukaiselle palveluiden ja hallinnon alueelle ei ole tarvetta, joten on perusteltua osoittaa alue asuinkäyttöön, koska alue on aikaisemmin ollut asuinkäytössä.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</i>	Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä, koska alue sijaitsee Loviisan keskustassa. Alueella risteävät useat kevyen liikenteen reitit. Alue on myös tarkoituksenmukaisesti tarpeellisten energia-, vesi- ja jätehuoltoverkostojen piirissä. Kaavaa laadittaessa on huomioitu erityisesti alueen hulevesien käsitteleminen kestäväällä tavalla pohjavesi huomioiden.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Alue sijaitsee rauhallisella kaupunkialueella. Kaavassa on huomioitu kaavamääräyksiin turvallisuus- ja terveellisyysnäkökohdat. Pääosa kaava-alueesta tukee sosiaalitoimeen liittyvää asumista.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	Alue on suhteellisen pieni, joten sen osoittaminen asuinkäyttöön ei vaikuta kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, rakennuksen säilyttämisarvo on tätä suurempi.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen	Pohjavesialueen vaatimukset huomioidaan asemakaavoituksessa.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Suojelumerkintä turvaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rakennuskannan säilymisen.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Alue sijaitsee lähellä keskustan virkistysalueita. Kaavamuutos ei vähennä virkistysalueiden määrää.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Koko kaavamuutosalue on Loviisan seudun palvelutalosaatiön omistuksessa, ja muutos on heidän etunsa mukainen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa, se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu sitova tonttijako.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 3.5.2023, täydennetty 10.11.2023

Sisko Jokinen, kaavoittaja



Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA SIJOVA TONTTIJAKO, KAUPUNGINOSA 3 VANHAKAUPUNKI, KORTTELIN 316 OSA, MARIANKATU/KUNINGATTARENKATU



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupiste 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.

Loviisassa 18.1.2023, 5.5.2023

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, kaupunginosassa 3 Vanhakaupunki, ja rajautuu Mariankatuun, Pitkäkujaan, Kuningattarenkatuun ja Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad sekä Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa asemakaavalla suojeltu pieni puutalo. Alue on Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr:n omistuksessa. Aloitteen kaavamuutoksen laatimiseen on tehnyt Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023. Kaavamuutoksesta aiheutuvista kustannuksista on sovittu asemakaavan käynnistämissopimuksella.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Loviisan seudun palvelutalosaatiön omistuksessa olevan suojellun rakennuksen osoittamista asumiskäyttöön. Palvelutalosaatiöllä ei ole tarvetta suojellulle rakennukselle ja sen säilymistä edesauttaisi se, että talo olisi asuinkäytössä. Tavoitteena on jatkossa muodostaa pientalotontti erilliseksi kiinteistöksi.

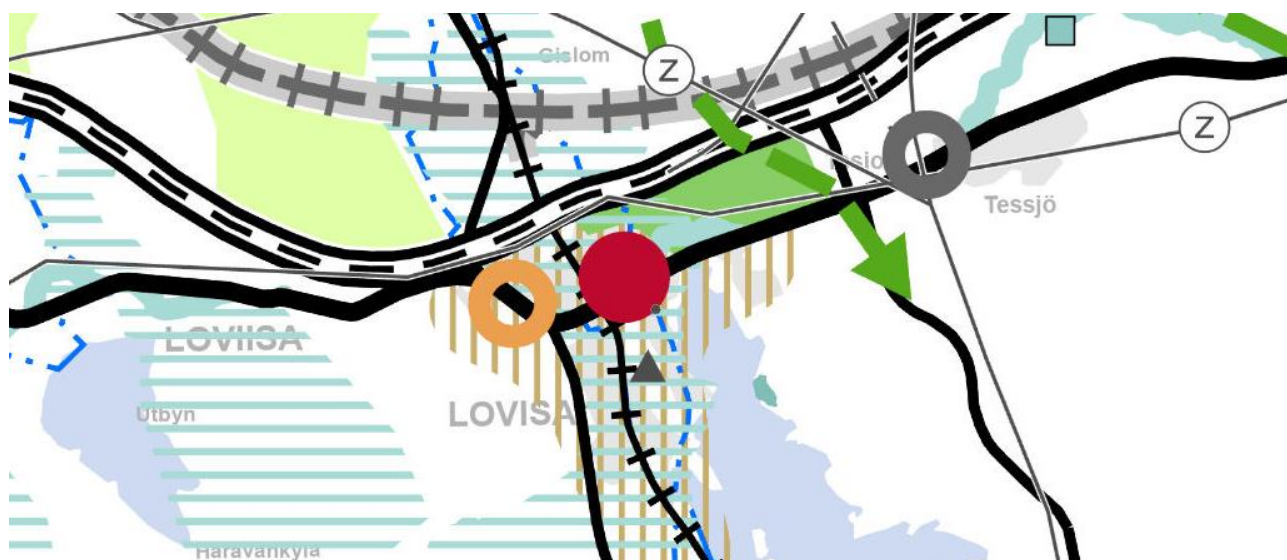
3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 0,45 hehtaaria ja on rakennettua ympäristöä. Alue rajautuu idässä Mariankatuun ja entiseen hotelli-ravintolan Skandinavian tonttiin, etelässä Pitkäkujaan, lännessä Kuningattarenkatuun ja pohjoisessa Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad, joka on rakennettu vuonna 1995. Alueella sijaitsee myös asemakaavalla suojeltu puutalo, joka on rakennettu vuonna 1923. Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Loviisan alakaupunki).

Maakuntakaava

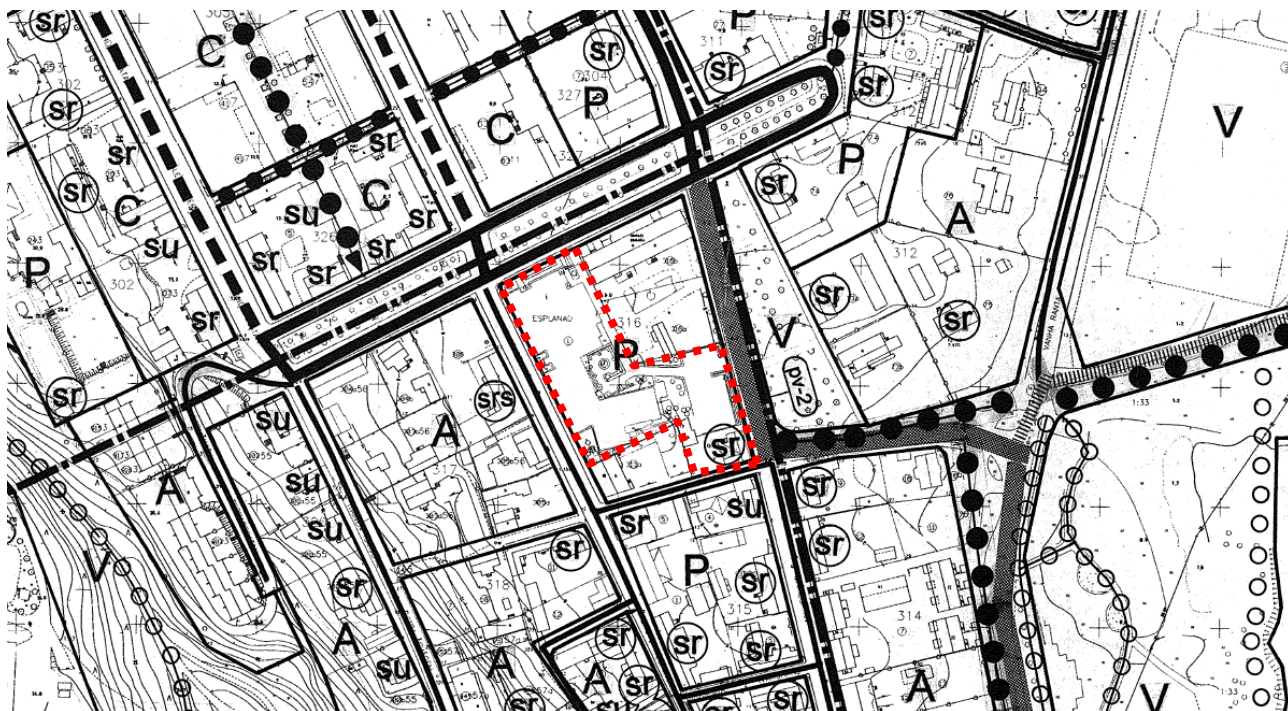
Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



- Keskustatoimintojen alue, keskus
- Pohjavesialue, Myllyharju, Panimonmäki, Kuggom
- ▨ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisema

Yleiskaava

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



- P** Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue.
- sr** Asemakaavalla suojeltu rakennus.
- pv-2** Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

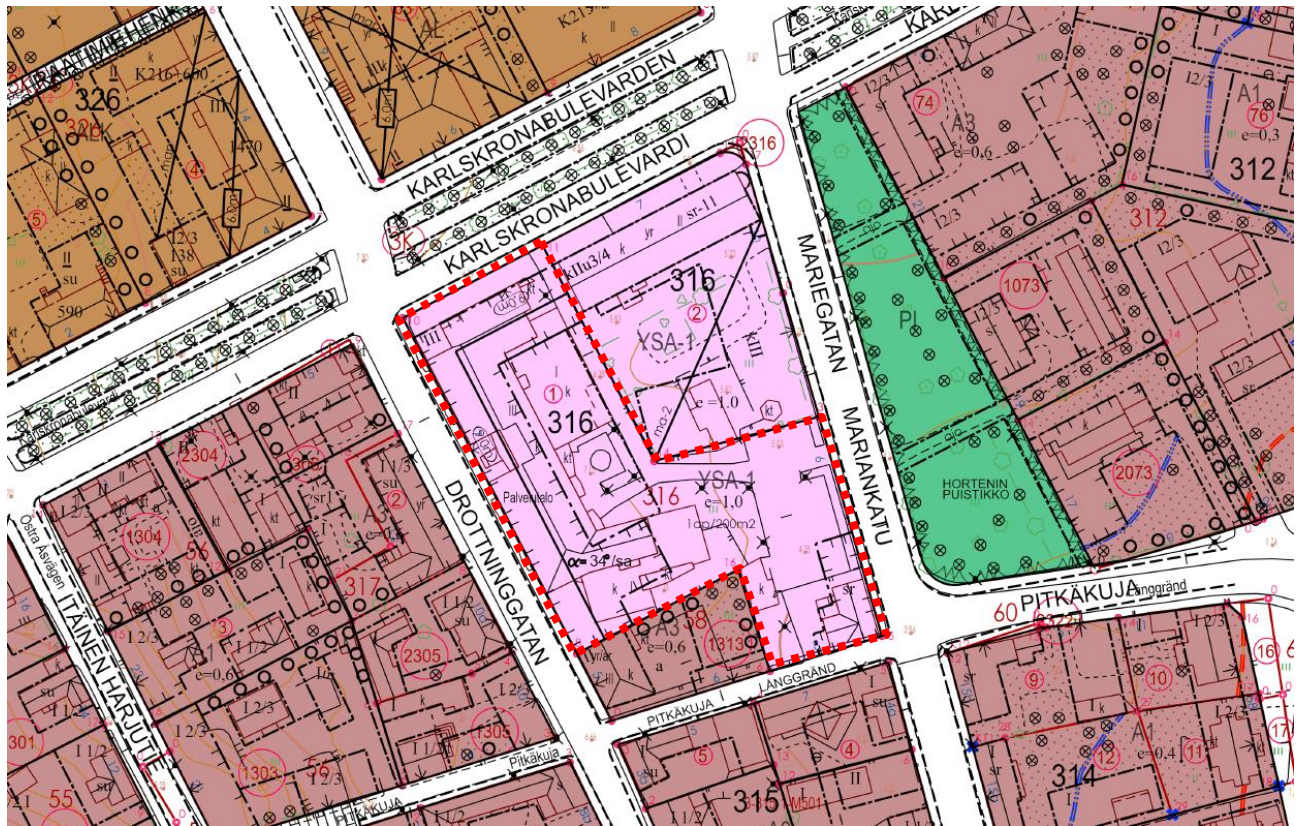
Yleismääräys:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Asemakaavoihin on liitettävä tätä koskevat tarpeelliset ohjeet.

Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisarvoon. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 22.6.1993.



YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen.

sr Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä entisöimään.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- Rakennusinventointi, 2023
- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus, opinnäytetyö, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelu suunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen (*III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi*), Fredrika Andersson, 1995
- Loviisan keskustan itäosan asemakaavan muutos, kaavaselostus, 1981
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1977

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
- Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 16.2.2023 § 32.

Valmisteluvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Tavoiteaikataulu:

maaliskuu 2023

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen sekä tonttijakokartan nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan. 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 Lovinon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:

kesä 2023

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 Lovinfoossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2023

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.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: 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 sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi
PL 77
07901 Loviisa

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Sisko Jokinen
kaavoittaja

puh. 0440 555 344

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö

puh. 0440 555 403

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAAVAHDOTUS

1 LAUSUNNOT

2

- 1.1 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 16.8.2023
- 1.2 Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 24.8.2023
- 1.3 Porvoon museo, 29.8.2023

KAAVAHDOTUS

Korttelin 316 osan asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 16.–30.6.2023, jolloin osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Viranomaisten lausunnot on pyydetty 21.8.2023 mennessä. Lausuntoja saatiin yhteensä 3, muistutuksia ei saapunut.

1 LAUSUNNOT

1.1 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 16.8.2023	Vastine
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Loviisan Seudun Palvelutalosaatiön omistuksessa olevan suojellun rakennuksen osoittamista asumiskäyttöön. Alueella on voimassa Keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava vuodelta 2001. Suunnittelualue sijaitsee korttelialueella, joka on tarkoitettu pääasiassa hallinnon ja palvelujen alueeksi (P). Uudisrakentamisesta ja suojelusta on annettu määräyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Asemakaavamuutos ei ole AO-tontin osalta osayleiskaavan mukainen. Mikäli osayleiskaava katsotaan ilmeisen vanhentuneeksi, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa edellä mainitusta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 42 §).	Täydennetään kaavaselostukseen kaavamuutoksen suhde yleiskaavaan.
Sinällään asemakaavaehdotuksen yksityiskohtaiset ja tarkat kaavamääräykset etenkin rakennussuojelun, ympäristön ja pohja- ja huleveden osalta ovat asiantuntevasti laaditut.	Merkitään tiedoksi.
Toimenpiteet	Lisätään kaavaselostukseen kappale 5.6 Suhde yleiskaavaan.
1.2 Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 24.8.2023	Vastine
Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.3 Porvoon museo, 29.8.2023	Vastine
Porvoon museolla ei ole huomautettavaa suojellun rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta eikä suojelumääräyksestä.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.