

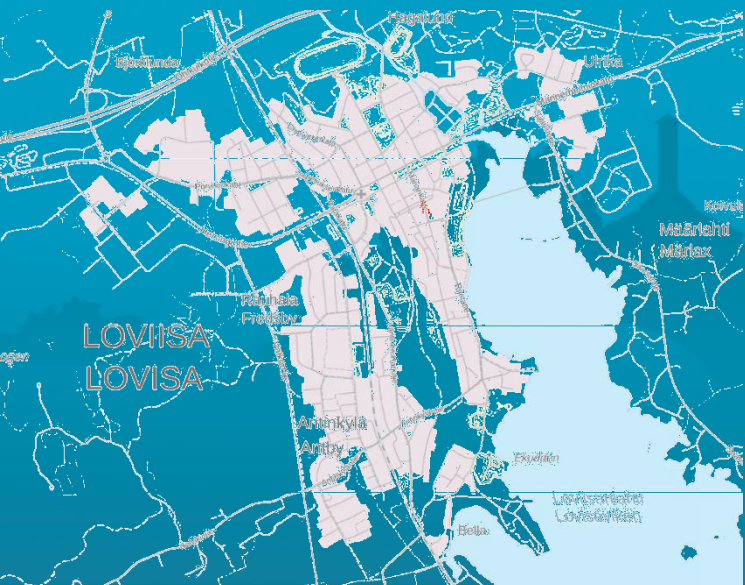


3-28

D n r o . 9 3 5 / 1

*ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 3,  
VANHAKAUPUNKI, KORTTELIN 316 OSA,  
KARLSKRONABULEVARDI 7*

# *Kaavaselostus*



K A U P U N K I S U U N N I T T E L U O S A S T O 2 3 . 7 2 0 2 4

K a a v a h y v ä k s y t t y

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

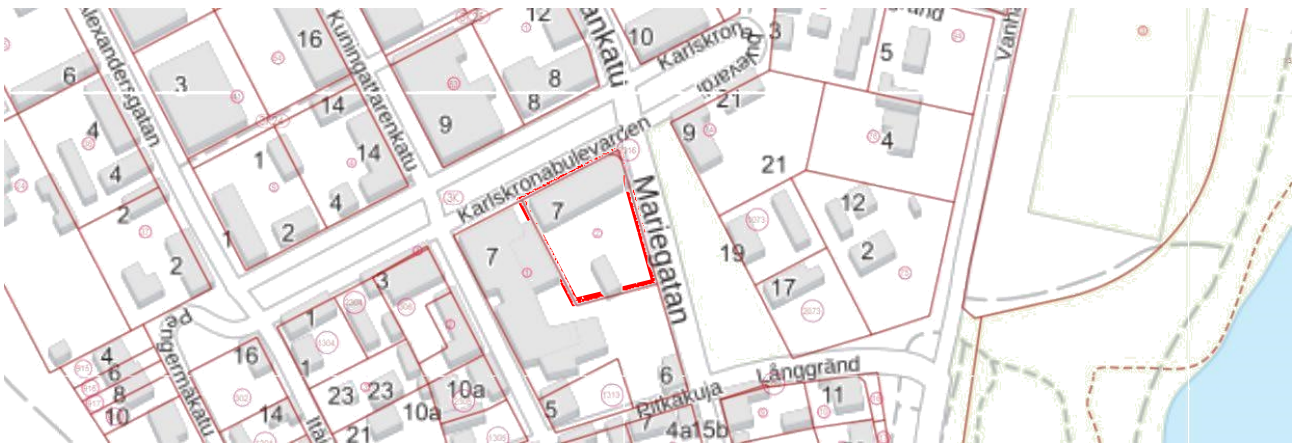
## 1.1 Tunnistetiedot

Alue: Karlskronabulevardi 7  
Kaupunki: Loviisa  
Kaupunginosa: 3 Vanhakaupunki  
Kortteli: korttelin 316 osa  
Kaava: asemakaavan muutos  
Kaavatunnus: 3-28  
Dnro: 935/10.02.03/2023

Asemakaavakrosseen 22-02-02-4 väettyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualaue sijaitsee keskustassa, Vanhakaupungin korttelin 316 osassa. Sijainti on kuvattu kartalla.



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Karlskronabulevardi 7. Kaavamuutos pitää sisällään kiinteistö-

Kaavan tavoitteena on tarkastella rakennusoikeutta monipuolisempaan toimintaan kiinteistöalueella. Esimerkkeinä A- ja B-läjiä koskevien rakennusten korttelialueella.

## 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 liitteasiakirjoista	3
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista	3

## Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristötoimet

2	Tiivistelmä . . . . .	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet . . . . .	3
2.2	Asemakaava . . . . .	3
2.3	Asemakaavatuote . . . . .	3
3	Lähtötilanne . . . . .	3
3.1	Suunnitteluala-alueen alat . . . . .	3
3.2	Alueen yleiskuvaus . . . . .	3
3.2.1	Luonto ja ympäristö . . . . .	6
3.2.2	Rakennettu ympäristö . . . . .	7
3.2.3	Balvelut, työpaikat ja virkistys . . . . .	7
3.2.4	Rakennusoikeus ja maanomistus . . . . .	8
3.3	Suunnittelu-tilanne . . . . .	8
3.3.1	Maakuntakaava . . . . .	8
3.3.2	Ylsekiaava . . . . .	9
3.3.3	Asemakaava . . . . .	10
3.3.4	Rakennusjärjestys . . . . .	10
3.3.5	Bohjakartta . . . . .	11
3.3.6	Olennaiset selvitykset, suojeluohjelmat . . . . .	
4	Asemakaavan suunnittelu- vaiheet . . . . .	11
4.1	Asemakaavan suunnittelu- tarve . . . . .	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat . . . . .	
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö . . . . .	11
4.3.1	Osalliset . . . . .	11
4.3.2	Vireillettö . . . . .	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt . . . . .	
4.4	Asemakaavan tavoitteet . . . . .	12
5	Asemakaavan kuvaus . . . . .	12
5.1	Kaavan rakenne . . . . .	12
5.1.1	Mittaus . . . . .	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutus . . . . .	
6	Kaavan vaikutukset . . . . .	13
6.1	Ympäristön häiriötekijät . . . . .	14
6.2	Suhde yleiskaavaan . . . . .	14
7	Asemakaavan toteutus . . . . .	15
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus . . . . .	15
7.2	Toteutuksen seuranta . . . . .	15

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1.-j Osaelvii soti unti ss uunni tel ma

Liite R æ k æ n n u s h i s t o s r k i æ r s l s i n r e t n æ l e d , v i l t o y s i , i s a n k a u p u n k i

### 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista

- Loviisan pohjavesialueiden suoje l u s u u n n i t e l m
- III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston in
- 3. ja 4. kaupungin osien arvotus, Museovirasto

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseja vii mferi al sãt kruun kãtã u r e i E l k a u k t e . i 2 p o ä ä t ö k § 143

Osallijat uamivsi oi nstei ksã u an l nui stteal v m a l u - d 1 7 n d 1 s 2 . n 2 ä d t 3 ä v i l l ä 1 Kaavaehdotuksen nähtävill-jea ais re ft r æ s m i m æ k n t u k ä r s i i l t æ u t t a y k

Kaavaehdotus - n ä h t ä v i l l ä \_ \_ . \_ \_ .

Kaava hyväksyt ti yn ferlãisnt kreuik r o u r i l a u t a k u n § \_ \_ , k a a v a ja lainvoimaisuus on kuulutettu \_ \_ . \_ \_ . \_ \_ \_ \_ .

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutokse n l d sã o i s t y e u t r i t j u i t t a s e u i o n n i s t u e r a k e n n u s t e k o r t t e l i a l s e æ k s i t ( A L ) u a l u e e l r l æ e o m u s p a i k e t a u k l a a d e l l t o n t i l l e . R a k e n n u s o i k e u d e t o n o s o i t e t t u e r i l l i s i n t a l o u s r a k e n n u s t e n r a k e e r n i k u k s e o i m k a e u k d e e n t a s o s n a o o s l o e i v t a e n t r u a k e r a k e n n u s j u e l s w o n k p ä v a k a e t t a y . m ä ä r ä y k s e t o n l a a d i t t u m u o m i n a i s p i i r t e i t ä .

### 2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun ase

## 3 Lähtötilanne

### 3.1 Suunnittelualueen olot

Suunnittelualue sijaitsee alueo v l i l i a s . a n A l k u a e u p r u a n j a i u n t u a u s e k n a M a r i a n k a t u u n s e - 3 - 3 1 - 3 k . i i n t e i s t ö ö n 4 3 4

### 3.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakennettu. V e t m a s j a o k e o b a t a a a n s e o m o k v a i a e 2 l o l e m a s s a k ä y t t ä m ä t ö n r a k e n n u s o i k e u s s e k ä m a h d o l l i p o h j o i s e s s a K a r l s k o n a b u l e v a r d i i n j a i d ä s s ä M a r i a n s u u n t a u t u n u t t a t o i m i n t a a .



Tiilirakennus suunnittelualueella. 1940-luvulta. Rajautuu Karlskronabulevardiin ja Mariankatuun.



Tiilirakennus Karlskronabulevardilta katsottuna. Rakennus on alun perin ollut hotelli ja siellä on myöhemmin ollut ravintola- ja yökerhotoimintaa.



*Suunnittelualueella on kahden rakennuksen lisäksi rakennettu puutarha, jossa on puurivi ja kivipylväällinen puuaita Mariankadun puolella...*



*Suunnittelualueen toinen rakennus on vanhako puurakennus, jota on ensisijaisesti käytetty kahvilana ja ravintolana kesäaikaan...*



Tiilirakennus puurakennuksen terassilta nähtynä...

### 3.2 L u o n t o j a y m p ä r i s t ö

Suunnittelualue sijaitsee taajaan rakennetun alue bulevardiympäristöstä, puistoympäristöstä ja sisä-

Myllyharju kohoaa suunnittelualueen länsipuolella Suunnittelualue sijaitsee siis kahden hallitsevan lähiympäristön luotonyompeälraimätäänön ja virkisen

Suunnittelualue on tasainen ja enimmäkseen kovien meritulvien riskialueella, mutta jotta voimakkaan vähentyisi, tulkeäesiatlueelny nhuslueuvnsiiteenla kunnallisen ratkaisuja. Kun suurin osa ympäröivien asfalttipihulevesistä johdetaan kunnan hulevesisätekiden, ylläleistyessä ilmastomuutoksen seurauksena.



Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Myllyharjun arvioidulla pohjavesialueella.

## Kaupunkisuunnitelma- ja kaavakäsittely

Loviisan kaupungin kallioperä koostuu pääasiassa gneissista ja kirkonkallasta, mutta koostuu luultavasti pääasiassa siltakallasta.

Alue on kokonaisuudessaan arvioidulla pohjavesialueella, voidaan ikeyttää maastoon. Pohjavesialueella ei esimerkiksi maalämpökaivoja ei sallita alueella.

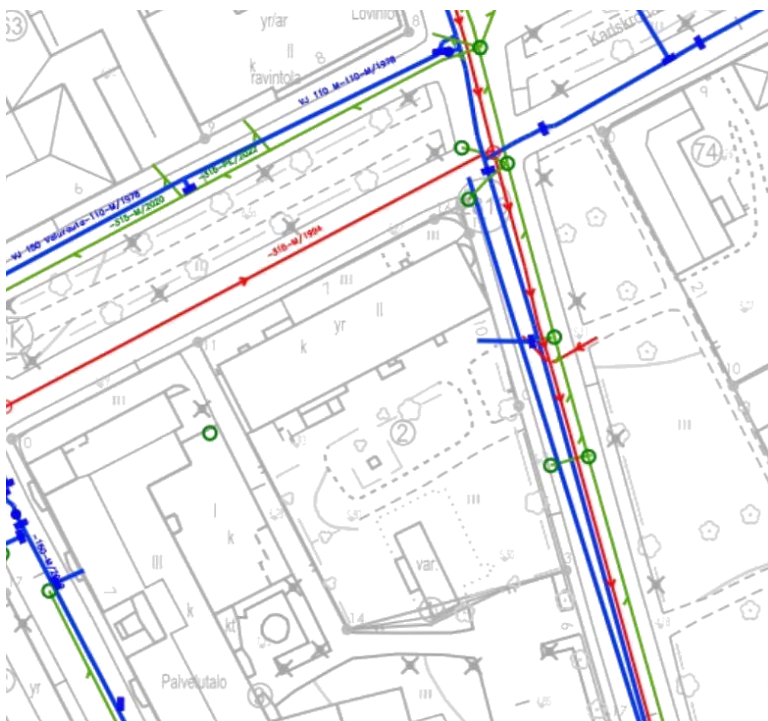
### 3.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue lähialueineen kuuluu Vanhakaupungin ja kirkonkallan rakennetusta ympäristöstä. Suunnittelualueella on merkittävä historiallinen ja kulttuuriperinne. Suunnittelualueella on useita rakennuksia, jotka ovat pääsääntöisesti rakennettu kiinni katuun tai puoleksi kadun puolelle. Suunnittelualueella on useita rakennuksia, jotka ovat pääsääntöisesti rakennettu kiinni katuun tai puoleksi kadun puolelle.

### 3.2 Palvelut, työpaikat ja virkistys

Suunnittelualueella on useita palveluita, jotka ovat pääsääntöisesti rakennettu kiinni katuun tai puoleksi kadun puolelle. Suunnittelualueella on useita palveluita, jotka ovat pääsääntöisesti rakennettu kiinni katuun tai puoleksi kadun puolelle.

Koska suunnittelualueella on useita palveluita, jotka ovat pääsääntöisesti rakennettu kiinni katuun tai puoleksi kadun puolelle. Suunnittelualueella on useita palveluita, jotka ovat pääsääntöisesti rakennettu kiinni katuun tai puoleksi kadun puolelle.



Kuvassa vesijohdot on merkitty sinisellä, viemärijohdot punaisella ja hulevesiputket vihreällä.

[https://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=](https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=)



### 3.2 Rakennusoikeus ja maanomistus

Rakennusoikeudet lähialueella on osoitettu usealla rakennuspaikkakohtaisilla rakennusoikeuksilla kuin korrat rakennuspaikoille, on käytetty. Tämä josta ikähaarukasta sekä lähiympäristön rakennuspaikoille osoitetaan uusia rakennuspaikoita.


Suunnittelun mukaisesti lähiympäristön rakennuspaikoita omistaa Lommut kiinteistöyhtiö omistuksessa.


### 3.3 Suunnittelutilanne


#### 3.3.1 Maakuntakaava


Alueella oleva maakuntakaava on voimassa ja on hyväksytty 25.8.2017. Kaavaliikkeen ratkaisun myötä kaava on voimassa kokonaan hyväksymispäätöksensä voimaantulon jälkeen. Kaavassa on otettu huomioon alueen ajalliset muutokset.



 Suunnittelualan sijainti kartalla

 Keskustoimintojen alue, keskus  
Område för centrumfunktioner, centrum

 Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke  
Utvecklingszon för tätortsfunktioner

 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue  
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården

 Pohjavesialue  
Grundvattenområde

### 3.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin yleiskaava, joka sijaitsee korttelikortissa palvelujen ja hallinnon alueella. Alue rajoittuu pääkatuun Mariankatu (kaotkuo) ja rautatieaseman (bulevardi).



#### Yleismääräys:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyylipteiteitä 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.

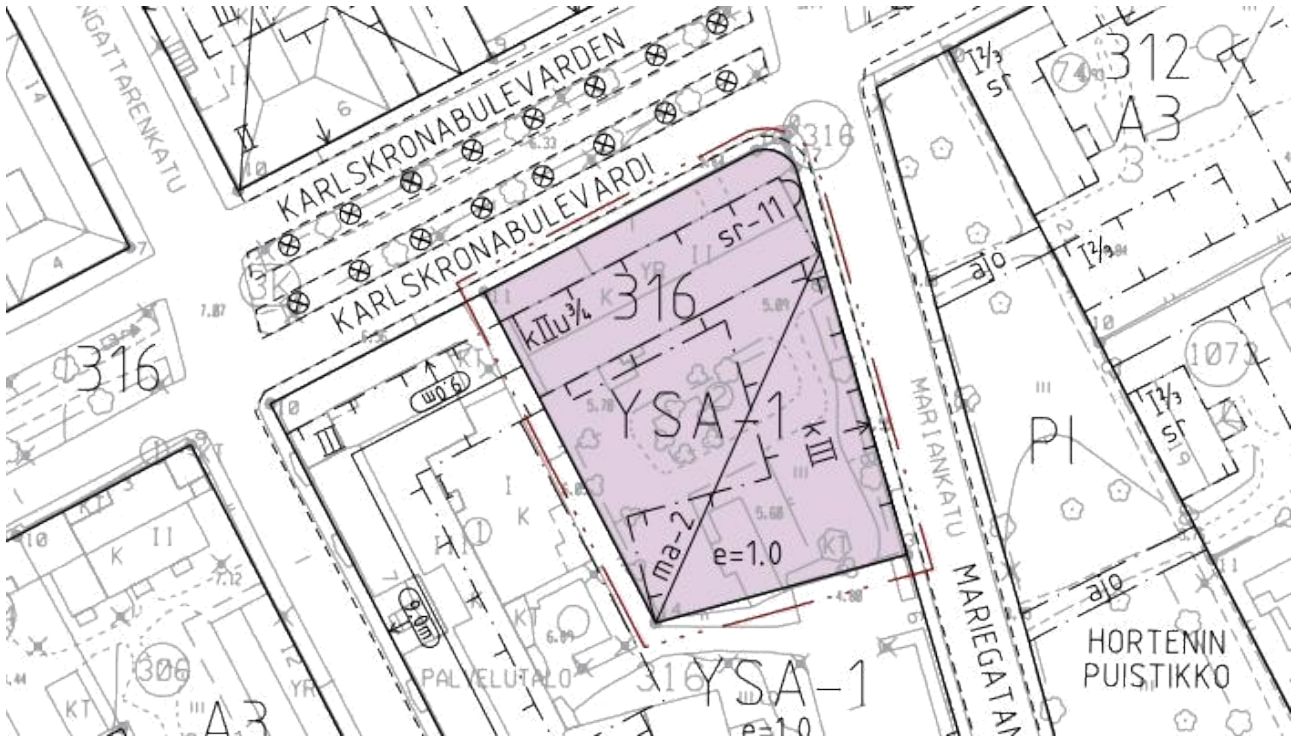
Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisuuteen. Ympäristön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

P

Pääasiassa palvelujen ja hallinnon

### 3.3 A3 asemakaava

Alueella on voimassa 30.10.2012 vahvistettu asema-  
rakennusoikeutta ja mahdollisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukainen  
muka 527 m<sup>2</sup>k.



YSA-1

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

Kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialvården och hälsovården och där en servicecentral för äldre och handikappade jämte därtill hörande bostäder får placeras.

ma-2

Maanalainen tila pysäköintiin ja rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja varten. Tilaan saa sijoittaa kiinteistön jätepiestet.

Underjordiskt utrymme för parkering och för utrymme som betjänar den huvudsakliga användningen av byggnaden. I utrymmet får fastighetens avfallkärl placeras.

e=1.0

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

sr-11

Rakennus, jonka kadun puoleiset julkisivut tulee säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Byggnad, vars fasader mot gatan bör bevaras. I fasadreparationerna bör originala eller motsvarande material användas.

### 3.3 R4 rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin

### 3.3 Pohjakaartta

Asemakaavan pohjana oleja kaavoitus- ja rakennus- ja ympäristösuojeluvaatimukset.

3.3.05 Asemassa olevat selvitykset, suojeluohjelma. Ks. luku 3.2.2 Rakennettu ympäristö, rakennetun kaavoitus. Luettelo muista kaavaa koskevista kaavoitus- ja rakennus- ja ympäristösuojeluvaatimuksista.

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon ympäristö- ja rakennus- ja ympäristösuojelulain (maankäyttö- ja rakennuslain 24. §). Kohteelle on suoraan

- Toimivat yhdyskuntarakennus- ja ympäristösuojeluvaatimukset
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinympäristö- ja rakennus- ja ympäristösuojeluvaatimukset sekä luonnonvar

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

CapSiti-yritys on hakenut asemakaavan muutosta koskevan kaavoitus- ja rakennus- ja ympäristösuojeluvuorokauden tavoitteena on tarkastella kiinteistön toimintamaailman yhtenäisyyttä yhdyskuntarakennus- ja ympäristösuojelun tarkastellaan rakennusoikeutta, kiinteistön rajaa kiinteistön kahdelle rakennukselle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

CapSiti-yritys on hakenut asemakaavan muutosta 18.5.2023. Asemakaavan muutosta koskevat päätökset on tehty 20.5.2023.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.01 Osallistuminen

Osallistuminen toteutettiin osallistujien mukaisesti.

#### 4.3.02 Osallistujien luettelo

Asemakaavan muutosta koskevat päätökset on tehty 20.5.2023.

#### 4.3.03 Osallistuminen ja vuorovaihtusmenettelyt

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä*

Osallistujien osallistumissuunnitelma on tehty 20.5.2023 ja luonnos

Porvoon museo suhtautuu ullakkokerroksen käyttöön julkisivumuutoksia katonlappeliikettä ja sisätilojen arkkitehtuuri on muutoksille herkkää. Pihaan puolelta mutta kadun puolella ne eivät ole mahdollisia. Ja rakennushistoriallisista syistä piharakennuksesta museo kaipaa rakennuksesta lisätietoja.

Loviisan kaupungin yritys haluaa lausunnossaan rakennus- ja ympäristösuojelua koskevat päätökset ja Mariankatuun, että kaikkien rakennusten rakennusoikeuks

*Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville*

Asemakaavan muutos ehdotuksen rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti

*Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset*

Täydennetään nähtävilläoloajan jälkeen.

**4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Aktiivisen kaupungin keskustan edistäminen.  
Arvokkaan rakennetun ympäristön vaaliminen.  
Sellaisten alueiden kehittäminen, joilla on valmi

**5 Asemakaavan kuvaus**

**5.1 Kaavan rakenne**

Kaavamutoksen kohteena oleva korttelialue on korttelialue, joka määrittää, että...  
Lisämerkinnän on tarkoitus...  
käyttötarkoituksesta hotellina, jossa rakennuksen ja siten sopivat myös asunnoiksi ilman muuttoksia...  
suojeltu asemakaavassa. Tiilirakennuksen rakennusmahdollisuuden vain pieni muotoiseen...  
mitä se on ollut aikaisemmin. Kiinteistöä myös laajaa kokonaisuudessaan tontin rajojen sisäpuolelle.  
varten edellytetään...

Pi enemmälle puurakennukselle on annettu lisärakennuslähialueen puutalokortteleissa. Uudisrakentamisen sijaitsevatien mukaisesti, ja julkisivun sopivilla ikkunoilla ja julkisivun yksityiskohtil rakentaminen...  
ympäristöön. Määräykset koskevat rakentamisen lisäradonturvallisuutta ja pihasuunnittelua, autojen

Loviisan taajaan rakenneltu...  
pysäköintipaikat...  
myös pidetty järkevänä, jotta voidaan paremmin va...  
päära...  
vaadittu pysäköintivaraus on 1 ap / 150 k

**5.1 Mittoitus**

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AL	0.2570 ha	2180 m <sup>2</sup> k
Koko	0.2570 ha	

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudj a korjausrakentamista suunniteltaessa on kiin sopii kaupunkikuvallisesti ja historialneitsteusutni ar kulttuuriympäristöön. Rakennusten massoitte lun ja osalta edellytetään korkeatasoista, tasapainoista ympäristöään. Tekniisi tne rildæint tmaii dhe ns, l aä itttæji edre, n kj a v vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteide korkeatasoista ja yhtenäistä rakentamista, joka i rake nunte tyt mup ä r i s t ö ö n .

Tontin rakentamista koskevaan rakennuslupahakemuk liitettävä yhtenäinen suunnitelma, josta ilmenevä käyttötarkoituksuett n h i t e t d o n i t a l l i s e s s a t a i m u u t o i pihasuunnitelma, josta ilmenevät istu-tj u k s -æ t p, a a p i h a alueena käytettävät alueen osat, ipsyts ä j k ä t i e n t i i s i t n e æ r ä y s i j o i t u s p a i k k a .

Tontit on aidattava kadun puoildealltlaa . p u u r i v i l l ä t a i

A u t o p a i k k o - j a a l u t e u e l l e l e a k v a a r v a a t a s e u r a a v a s t i :

A l a l u e e l l a - m æ a p / 1 5 0 k

Tarvittaes- ja o s a v i k a b o v i a l t æ i m i n n a n a u t o p a i k o i t u k s e s t k i i n t e i s t ö n o m i s t a j a n s o p i m u k s e n p e r u s t e e l l a s i j o i

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomi o o

A s e m a k a a v a o s i t t u u p o h j a v e s i a l u e e l l e . A l u e e l l a r a k e r a j o i t t a a y m p ä r i s t ö n s u o j e l u l a i n p o h j a v e d e n p i l a a m l u v a n v a r a i s u u d e s t a .

Pohjavesialueelle ei saa rakentaa energiakaivoja .

Pysäklöu enetti aseka jäteastioiden sijoituspaikat tulee t a i p o h j a v e s i s u o j a u k s e n s i s ä l t ä v ä l l ä r a k e n t e e l l a .

Pohjavesialueella saa vii- y p t o k v æ i s t i j ä a . i t m æ n y t t e t i ä l ä l e v a m u o o h u l j æ k a t t o v e d e t o n k ä s i t e l t ä v ä t o n t t i a l u e e n s i s ä l Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista joh hulevesijär p y s - ä l e ö m ä t i d e n l i i k e n n ö i t ä v i e n a l u e i d e n ö l j y n e r o t u s k a i v o j e n , b i o s u o d a t t i m i e n t a i m u i d e n v e d e l l e e n p o h j a v e s i a l u e e n u l k o p u o l e l y l e t . e y H d e d s e s v æ s i r a e s i m e r k i k s i a s e m a p i i r r o k s e s s a .

## 6 Kaavan vaikutukset

A s e m a k a a v a m u u t o s l i s ä ä o l e m a s s a o l e v i e n r a k e n n u s t r a k e n n u s p e r i n n ö n v a a l i m i s e n t a l o u d e l l i s i a t a e l d e e l . l y t P i e n e n t y n n y t r a k e n n u s o i k e u s j a r a k e n n u s p a i k k o j e n u T ä s t ä s y y s t ä m a h d o l l i s u u s m a a n a l a i s e e n p y s ä k ö i n t i e r o t t a m i n e n k a h d e l l e e r u u t æ k e i n t u k s e p a r m a b d a l p i s e u æ k n

Rakennussuojelu varmistaa rakennettujen kulttuuri Mariankadun varrella, koska rakennusoikeus ulottu Suunnia t t u e l e n o l l e s s a t i i v i i n k a u p u n k i r a k e n t e e n s i s

nähdään, että sillä on potentiaalia vahvistaa kau Mariankadun suuntaan. Kaavamuutoksi on käynnissä soittuvihtyissä kaupunki ympäristö.

Kaavan myönteisiin seurauksiin kuuluvat myös pohjapäivitetään kaavamuutoksen myötä.

### 6.1 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on otettava huomioon, jotta olisi tarpeen huomioida

### 6.2 Suhde yleiskaavaan

Alueella on oikeusvaikutteinen osayleiskaava, mut yleiskaavassa suurempaan, suuäänansiitau upna lkoeklouialilseu Asemakaavassa suunnittelualueen asuinkäyttötarkoivanhentuneeksi, voi asemakaava pätevästä syystä yleiskaavamuutoksesta siinä on huomioitava-jyaleiskaarakennuslain 39. §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Kaavamuutos parantaa taloudellisesti kestäväää. Rakurkamista ja korvaavaa uudirakennusten käyttöä parannet yhdyskuntarakenne vahvistuu.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Alueella on olemassa k rakennuksia, joiden liiketi toimintaa.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus	Kaavamuutos mahdollist liiketoiminnan. Samoin lähiä
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	Alueella on kunnallist liikenneyhteydet jalankulki j mopoilijoille. Jätehuolto v tarkoituksenmukaisesti.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	Kaavamuutos bksäävkesk edistää tervettä, turvallis t elinympäristöä.
6) kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Kaavamuutos mahdollist
7) ympäristöhaittojen vähentäminen	Tarkemmin määränkiätyet llynta h lissäävät mahdollisuuksia t a l hyvään rakennussuojeluu n.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Rakennussuojelu ja yleisarvojen säilyttäminen.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Suunnittelualaueella on monenlaisia virkistysal
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Asemakaavamaa-ainoamihsetuutjai l oikeuden haltijalle kohtuut

## 7 Asemakaavan toteutus

### 7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa maan- ja vesienkäytön suunnittelun ja toteutuksen. Lisäksi rakennusvoimak. uStitiat ät aeii atleuhedeän maankäyttöso. p. välillä.

### 7.2 Toteutuksen seuranta

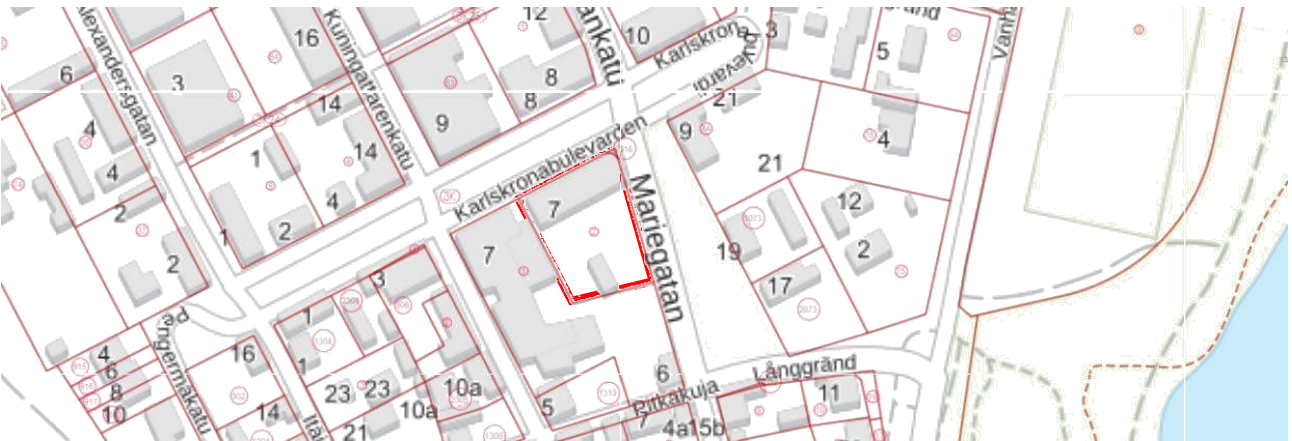
Kaavalaueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan





Loviisan kaupunki  
 Elinkein- ja infrastruktuuriosasto  
**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**  
 Kaupunkisuunnitteluosasto

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 3, VANHAKAUPUNKI, KORTTELIN 316 OSA,  
 KARLSKRONABULEVARDI 7**



Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelu kaupungin virallisella ilmoitustaululla näsiakaspä ajankohtinaja Osavilaisuus suunnitelmaan voit tutustua infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla <https://www.loviisa.fi/sivut/kaavoitus/asema>

Loviisa 23.7.2024

## SISÄLLYSLUETTELO

### SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualaue 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

Suunnittelualaue kuuluu Suunnittelualaue 230 jänne tsee  
 tor Asemakaavan muutos o-jatuhfuasvruketluuei baütaki  
 26.. 10023 § 143.

#### SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavan tavoite on edentauskoikeutta, kiinteistön  
 monipuolisemmalle toiminnalle kiinteistöllä. Kiir  
 monipuolismiesrkään A-läji; ai latesouimi storakennusten korttel

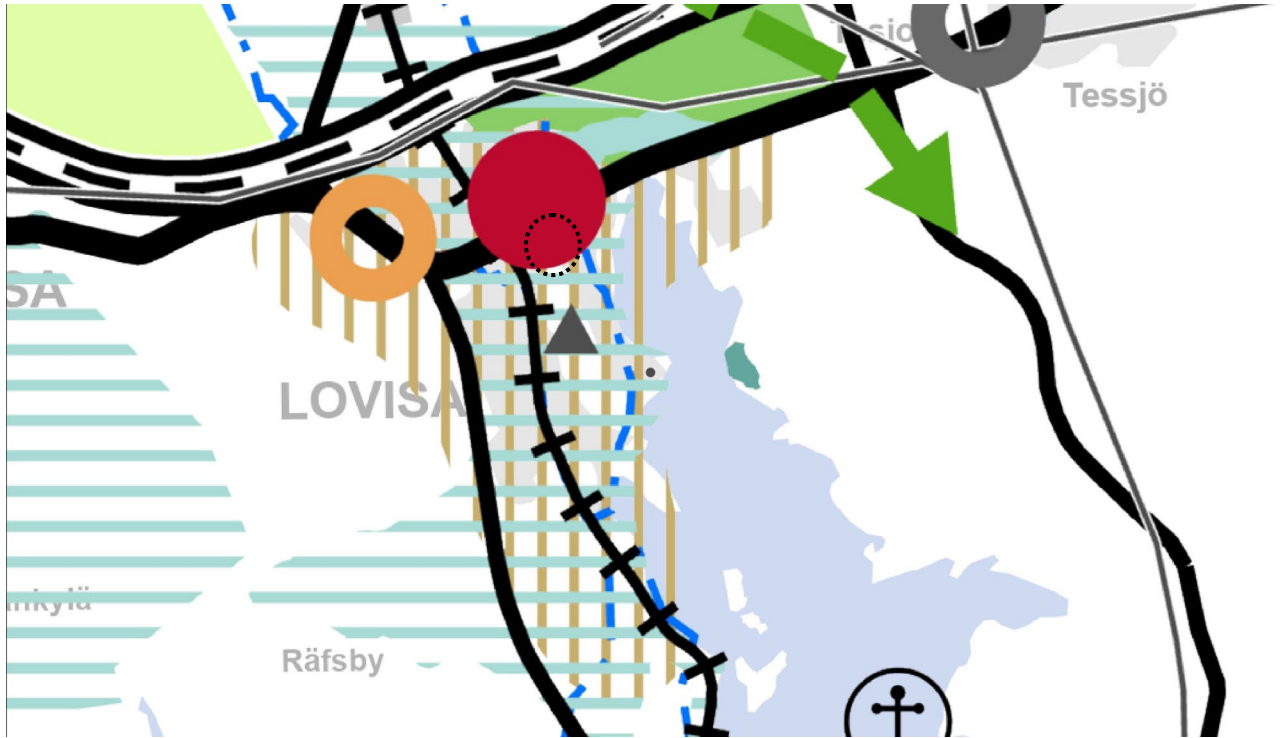
#### 3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

##### Yleistä

Suunnittelualaue 25000 rj ak oselnt ya oaimt yntoai on psetl ä rä älni mi te d  
 Suunnittelualaue. **Veimassa kehevässä** asemakaavassa on  
 rakennusoikeultitsauusse knää amaahl daoilselle pysäköinnille.  
 Kalskrona bul e vaarridaini kna tj uau ni djääs säe lobi noostat epiäsäeans itaosis  
 korttelia.

## Maakuntakaava

Alueella on voimassa vuodelta 2012 otettu voimaan maakuntakaavatyöryhmiä koskevan oikeuden ratkaisun mukaisesti voimaan kokonaisuudessaan hyväksymispäätöksellä maankäytön ja rakennuksen alalla voimassa saanut hallintoalueiden päätöksellä voimassa olevan Helsingin ja Uudenmaan alueen maakuntakaavan muutoksia.



Keskustatoimintojen alue, keskus  
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämissvyöhyke  
Utvecklingszon för tätortsfunktioner



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue  
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården



Pohjavesialue  
Grundvattenområde



Suunnittelualaue  
Planeringsområde

### Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustaäkköytöaläkaupungin 2000-merkki *pääasiasq palvelujen ja hallinnon alue*, omaavan lääuealueisä jautuu (Mriankadun-/ksoak)ojjækylädušn (Karlskronabulevardi)



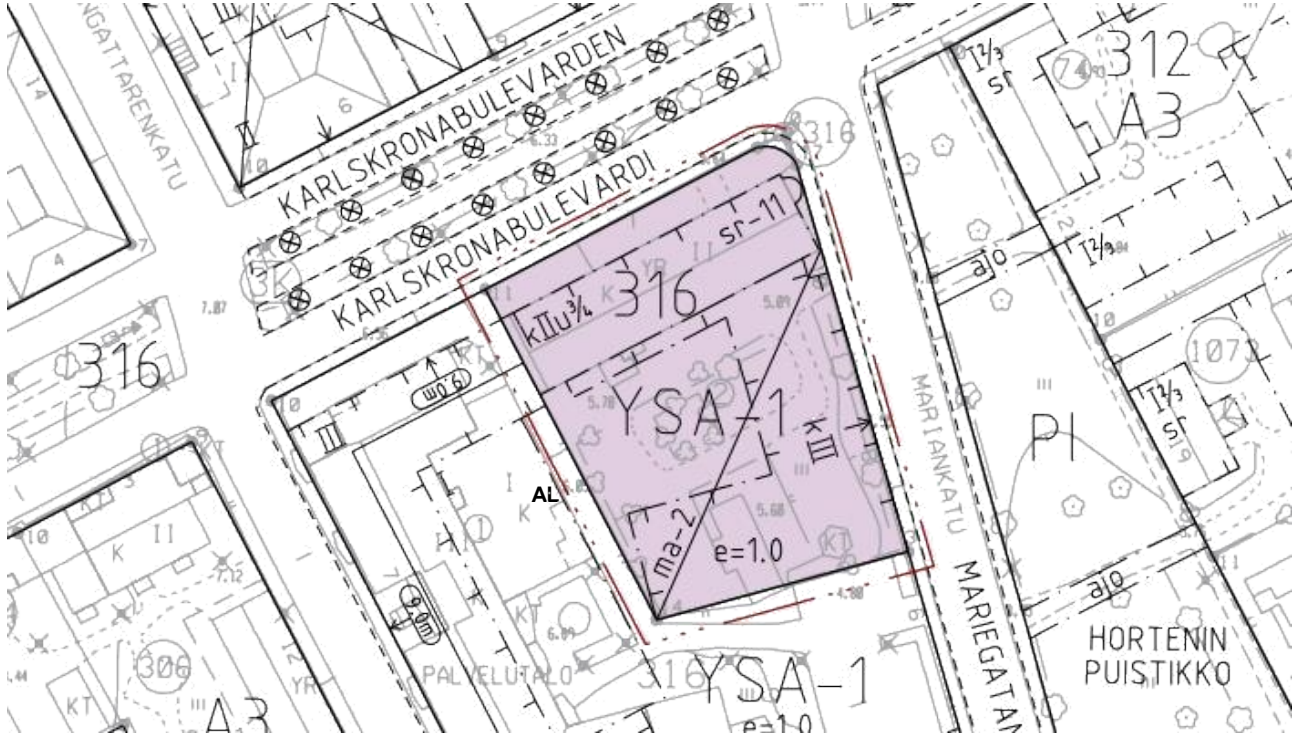
### Yleismääräys:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyyli- ja rakennuspiirteitä 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 10 viikotilasta asema- ja maakaavaa lisäksi kiinteistön rakennusoikeutta ja mahdollisesti maanalaisen pysäköintirakennuksen 252-keruus on



YSA-1

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

Kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialväsendet och hälsovården och där en servicecentral för äldre och handikappade jämte därtill hörande bostäder får placeras.

ma-2

Maanalainen tila pysäköintiin ja rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja varten. Tilaan saa sijoittaa kiinteistön jätepiisteet.

Underjordiskt utrymme för parkering och för utrymme som betjänar den huvudsakliga användningen av byggnaden. I utrymmet får fastighetens avfallkärl placeras.

e=1.0

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

sr-11

Rakennus, jonka kadun puoleiset julkisivut tulee säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Byggnad, vars fasader mot gatan bör bevaras. I fasadreparationerna bör originala eller motsvarande material användas.

## Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetvairakosseklevityksiä ovat

- III ja IV kaupunginosien erätkiikatoaridherissstom, i 19/9

- Loviisan pohjavesialueiden suojeleusuunnitelma,
- 3. ja 4. kaupunginosan virrakeskustan suojelu- ja rakennussuunnitelma,
- Rakennushistoriallinen selvitys, Skanssintalo,

## OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

### 4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, jotka saattavat olla kiinnostuneita tai vaikutusvaltaisia ja yhteisöt, käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan tonttien omistajat ja lähiasukkaat
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomais tahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavassa

- Uudenmaan-, eliikkari- ja rakennusvirasto
- Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LP Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveys- ja sosiaalivirasto
- Porvoon museo
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupungin ympäristö- ja kaavavirasto
- Loviisan rakennus- ja ympäristövirasto
- Loviisan rakennus- ja ympäristövirasto

### 5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

#### Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutoksen tiedottaminen ja osallistuminen 26.12.2013

#### Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötiedot ja selvitetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmistettua kaavasuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmistettua kaavasuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmistettua kaavasuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmistettua kaavasuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä.

#### Kaavaehdotusvaihe

Elinkein- ja rakennusvirasto asettaa kaavaehdotusvaiheeseen kaavasuunnittelun edetessä. Valmistettua kaavasuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmistettua kaavasuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä. Valmistettua kaavasuunnitelmaa täydennetään kaavasuunnittelun edetessä.

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu jätetään jatkamaan. Mahdolliset muistutukset on otettava huomioon. Mahdolliset muistutukset on otettava huomioon. Mahdolliset muistutukset on otettava huomioon.

Tavoitteet: aikataulu 2014

## Kaavan hyväksyminen

Elimeijä infrastruktuurilautakunta käsittelee lauantai- ja maanpäällisten maahanrakennusluovutusten avulla täsmennyneen kaavan. Asemakaava tulee voimaan, kun vahvistus on saatu kunnalliselta valtuutetulta (maankäyttö- ja rakennuslain 52. §). Kaavan vahvistus on edellytys kaavamääräyksen hakijalle ja niille, jotka ovat hakeneet kaavamääräyksen (maankäyttö- ja rakennuslain 67. §). Kaavan vahvistus on edellytys rakennusluovutuksen virallisella paikallisella lehdellä (maankäyttö- ja rakennuslain 69. §).

Tavoitteena on saada kaava vahvistettua 2024.

## 6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa on otettu huomioon kaavan vaikutukset ympäristöön ja perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin. Kaavan vaikutuksia voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia nykytilanteeseen verrattuna.

## 7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös.

Loviisan kaupunki, Loviisan sähköposti: kaupunki@loviisa.fi  
 Mariankatu 12 A puh. 019 555 555  
 07900 LOVIISA Avoin postilaatikko 069000

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää kaavan ollessa nähtävillä.

Loviisan kaupungin kirjasto- ja kulttuurikeskus  
 PL 77  
 07901 Loviisa

## SKANSSI

### RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

LOVIISA 10.5.2024

