

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, kortteli 325 ja osa korttelista 302, osa Lukkarinkujan katualueesta (Aleksanterinkatu / Lukkarinkuja)

EKIL 27.01.2022 § 6

Valmistelija

Asemakaavan muutos koskee Loviisan kaupungin 3. kaupunginosan Vanhankaupungin korttelia 325 ja osaa korttelista 302. Alueella sijaitsevat seuraavat kiinteistöt: 434-3-3-24, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37 sekä osa kiinteistöstä 434-3-9903-0. Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa noin 100 metrin etäisyydellä torista. Alue rajautuu idässä Aleksanterinkatuun, etelässä Pengermäkatuun ja asuinkortteliin, lännessä Myllyharjun virkistysalueeseen ja pohjoisessa Linnankujaan ja viereiseen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen. Kaava-alueen koko on noin 1,1 ha. Aloitteen asemakaavan muuttamiseen on tehnyt alueen maanomistaja. Kaava on tullut vireille vuonna 2018.

Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteleiden 302 ja 325 väliin on osoitettu kevyen liikenteen väylä, joka ei ole toteutunut. Asemakaavalla on tarkoitus siirtää kevyen liikenteen väylä kaavamuuotosalueen eteläreunaan. Kaavamutoksen yhteydessä tutkitaan täydennysrakentamisen määrä ja alueen rakennetun ympäristön suojeluarvot.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu korttelialueet asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL, AL-6, AL-7). Asemakaavamutoksella jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Vuorineuvoksenkuja on siirretty alueen eteläreunaan. Vuorineuvoksenkuja toimii kevyen liikenteen reittinä suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevalle Myllyharjun virkistysalueelle. Myllyharjuun kuuluva viheralue on osoitettu puistoalueeksi (VP). Lukkarinkuja on osoitettu katualueeksi.

AL-6-korttelialueelle osoitetaan kuusi rakennusala. Rakennusalojen sijoittelussa huomioidaan näkymäkäytävät Aleksanterinkadulta Bongan linnan tontille. Rakennusalojen väliin jää yhteinen korttelipiha, jonne tulee osoittaa yhtenäinen ja turvallinen leikki- ja oleskelualueena käytettävä alueen osa. Liiketilat on sijoitettu Aleksanterinkadun varteen, katutasoon. Pohjoisin ja eteläisin nykyisistä Aleksanterinkadun suuntaisista rakennuksista säilytetään merkinnöillä sr-15 ja sr-16. Kaksi keskimmäistä rakennusta, jotka sijoittuvat poikittain katuun nähden, korvataan yhdellä kadun suuntaisella uudisrakennuksella. Kaavassa annetaan määräys uudisrakennuksen räystäskorosta, joka on yhteneväinen säilytettäviksi osoitettujen rakennusten kanssa. Aleksanterinkadun varren rakennuksille osoitetaan kadunsuuntainen harjansuunta ja ne kuuluvat kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk), jonka arvoja tulee kehittää ja vaalia. Rakentamisen tavoitteena on pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan. Pysäköinti toteutetaan maanlaiseen tilaan ma-3, johon saa sijoittaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja.

AL-7/s-korttelialueella Bongan linnan tontilla sijaitsee suojeltu Bongan linna (sr-14) sekä piharakennus. Tontti on osoitettu alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s). Tontille osoitetaan siirrettävän ja säilytettävän suihkulähteen ohjeellinen sijainti. Tontin läpi merkitään ohjeellinen

pelastustie Linnankujalta eteläpuoleiselle tontille. Eteläpuoleiselle tontille AL-korttelialueelle osoitetaan rakennusala uudisrakennukselle. Rakennusala on muotoiltu niin, että näkemäsektori (nä-2) kohti Bongan linnaa toteutuu. AL-korttelin pysäköinti toteutetaan maanalaiseen tilaan ma-3.

Kaavamuutosalueen rakennuksista kolme on osoitettu säilytettäväksi osayleiskaavan mukaisesti. Kolmen muun yleiskaavassa säilytettäväksi osoitetun rakennuksen osalta asemakaavan muutos poikkeaa siitä. Aivan suunnittelualueen etelänurkkaan sijoittuva Bongan linnan piharakennus ja Aleksanterinkadun sisäpihan rakennuksista pohjoisin on merkitty osayleiskaavassa asemakaavalla suojelluiksi rakennuksiksi (sr). Bongan linnan piharakennus on rakennushistoriallisessa selvityksessä todettu olevan erittäin pahoin vaurioitunut, eikä rakennukselle ole asemakaavamuutoksessa esitetty suojelumääräystä. Aleksanterinkadun sisäpihan puoleinen talousrakennus on voimassa olemassa asemakaavassa osoitettu rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle (sr1). Talousrakennus siirretään hirsirakenteiden osalta. Asemakaavamuutoksen tavoitteiden pohjalta rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, vaan rakennus on suunniteltu siirrettäväksi.

Aleksanterinkatuun nähden poikittain olevista rakennuksista eteläisempi on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallista eheyttä tukevaksi tai muuten huomionarvoiseksi rakennukseksi (su), jota koskee määräys: *"Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoitellun, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyyliipiirteitä soveltaen"*. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa keskeisellä sijainnilla Loviisan keskustassa olevan alueen tehokkaampi käyttö asuin- ja liikerakentamiseen sekä siirtää kevyen liikenteen katu alueen eteläosaan, joten rakennukselle ei ole täten osoitettu suojelumerkintää.

Rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle on osoitettu yhteensä 10 840 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden lisäystä rakennusoikeuteen on 3 216 k-m². Uusi rakennusoikeus jakautuu niin, että AL-6-korttelialueelle tontille 1 (nykyiset tontit 36 ja 37) uutta rakennusoikeutta muodostuu 2 608 k-m², AL-7/s-korttelialueella tontilla 2 (nykyisin osa tonttia 24, Bongan linna) rakennusoikeus vähenee 2 k-m² ja AL-korttelialueella tontilla 3 (nykyisin osa tonttia 24) uutta rakennusoikeutta muodostuu 610 k-m². Tonteille 1 ja 3 on hankesuunnitelman mukaisesti suunnitteilla yhteensä 55–71 asuntoa.

Liite 2

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen merkintöineen ja määräyksineen sekä siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen merkintöineen ja määräyksineen

sekä siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot.

- - -

TEKL 18.12.2025
121/10.02.03/2022

Valmistelijat

Kaavoituspäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403
Kaavoitusinsinööri Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674

Asemakaavan muutos koskee Loviisan kaupungin 3. kaupunginosan Vanhankaupungin korttelia 325 ja osaa korttelista 302. Alueella sijaitsevat seuraavat kiinteistöt: 434-3-3-24, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37 sekä osa kiinteistöstä 434-3-9903-0. Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa noin 100 metrin etäisyydellä torista.

Kaavan tavoite

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteleiden 302 ja 325 väliin on osoitettu kevyen liikenteen väylä, joka ei ole toteutunut. Asemakaavalla on tarkoitus siirtää kevyen liikenteen väylä kaavamuutosalueen eteläreunaan. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan täydennysrakentamisen määrä ja alueen rakennetun ympäristön suojeluarvot.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 18.3.-18.4.2022. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta on kaava-aineistoon tehty seuraavat muutokset ehdotusvaiheeseen:

- kaikki Aleksanterinkadun varren vanhat rakennukset säilytetään ja osoitetaan suojeltaviksi erilaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksin
- Aleksanterinkadun puoleisen pohjoisemman tontin pihapiiri säilytetään ja sisäpihan talousrakennus osoitetaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi
- kaavaluonnoksen Aleksanterinkadun sisäpihalle uudisrakennuksille osoitetuista rakennusaloista keskimäinen on jätetty pois ehdotusvaiheeseen
- Aleksanterinkadun sisäpihan pohjoisemman sekä Bonganlinnan eteläpuolen uudisrakennusten kerroslukua on madallutettu kerroksella
- Aleksanterinkadun varren rakennusten kerroslukuja on tarkistettu
- rakennusaloja ja rakennusoikeuksia on tarkistettu
- rakennusten suojelumääräyksiä on tarkistettu
- yleismääräyksiä on tarkistettu
- AL-6 -korttelialueen määräystä on muutettu muotoon "Aleksanterinkatuun rajautuvien tontilla olevien rakennusten ensimmäisen kerroksen kerrosalasta vähintään 1/4 on käytettävä liikehuoneistoja varten."
- AL-8 -korttelialueen määräystä on täydennetty määräyksellä "Korttelin kerrosalasta enintään 1/3 saa käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten."
- korttelialueille on lisätty ohjeelliset pysäköimispaikat ja ajoyhteyksiä on tarkistettu
- kaavaselostukseen on täydennetty vaikutuksia lepakoihin, rakennettuun

kulttuuriympäristöön ja suhdetta yleiskaavaan

- kaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa on päivitetty

Kaavaehdotuksen sisältö

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueet asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL-6, AL-7, AL-8). Asemakaavamuutoksella jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Vuorineuvoksenkuja on siirretty alueen eteläreunaan. Vuorineuvoksenkuja toimii kevyen liikenteen reittinä suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevalle Myllyharjun virkistysalueelle. Myllyharjuun kuuluva viheralue on osoitettu puistoalueeksi (VP). Lukkarinkuja on osoitettu katualueeksi. Tonttijako on osoitettu ohjeellisenä ja kaavassa on annettu yleismääräys erillisen sitovan tonttijaon laatimisesta ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Aleksanterinkadun varsi on asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-6. Aleksanterinkatuun rajautuvien tontilla olevien rakennusten ensimmäisen kerroksen kerrosalasta vähintään 1/4 on käytettävä liikehuoneistoja varten. Liikehuoneistojen tulee sijoittua pääasiassa kadun puolelle. AL-6-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kahdelle uudisrakennukselle sekä yhteensä viidelle olemassa olevalle rakennukselle. Korttelialueelle on osoitettu kaksi ohjeellista tonttia ja niiden väliin tonttien yhteinen ohjeellinen pysäköimispaikka, johon on ajoyhteydet Aleksanterinkadulta ja Pengermäkadulta. Olemassa olevien rakennusten kerrosluku on muutettu seuraavasti (pohjoisesta lukien, nykyinen kaava -> kaavaehdotus); II->k II, II->I, II->I, II1/3->IIu2/3.

AL-7/s -korttelialueella, nk. Bonganlinnan tontilla, sijaitsee suojeltu Bonganlinna sekä piharakennus. Tontille osoitetaan siirrettävän ja säilytettävän suihkulähteen ohjeellinen sijainti. Tontin läpi merkitään ohjeellinen pelastustie Linnankujalta eteläpuoleiselle tontille. AL-7/s -korttelialueella tulee varata yksi autopaikka asuntoa kohden, mutta tontilla tulee olla vähintään kaksi autopaikkaa. Olemassa olevien rakennusten kerrosluku on muutettu seuraavasti; Bonganlinna II -> kII, piharakennus I -> II.

Etelänpuoleiselle tontille AL 8-korttelialueelle osoitetaan rakennusala uudisrakennukselle. Rakennusala on muotoiltu niin, että näkemäsektori kohti Bonganlinnaa toteutuu. Näkemäalueella (nä-2) ei saa toteuttaa näkymää estäviä elementtejä, kuten korkeaa aitaa tai sijoittaa näkymää oleellisesti peittävää kasvillisuutta. Tontille osoitetaan maanalainen tila ma-3, jolle saa rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja, asuntojen apu- ja harrastetiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Rakennusalan koillispuolelle osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka, johon on ohjeellinen ajoyhteys rakennusalan pohjoispuolelta. Autopaikkojen vähimmäismäärä AL-6 -korttelialueella on yksi autopaikka asuntoa kohden. Tontin koillis- ja lounaislaitaan on osoitettu säilytettävät/istutettavat puurivit.

Kaavassa on annettu yleismääräyksiä kaupunkikuvasta, hulevesien ohjaamisesta, pohjaveden huomioimisesta, parkkipaikoista ja radonista.

Suojelumääräykset

Aleksanterinkadun varren rakennukset kuuluvat kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk), jonka kaupunkikuvallisia arvoja tulee kehittää ja vaalia. Alueella tulee pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan. Alue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään Loviisan alakaupungin kulttuuriympäristöalueeseen (RKY 2009).

Aleksanterinkadun varren pohjoisin, eteläisin ja Aleksanterinkatuun nähden poikittaisista rakennuksista pohjoisempi on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-15, sr-16, sr-17).

Aleksanterinkatuun nähden poikittain oleva eteläisempi rakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi (sr-18). Aleksanterinkadun pohjoisemman tontin sisäpihan puoleinen rakennus on osoitettukulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi (sr-19).

Bonganlinnan tontti osoitetaan kaavassa alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s). Kyseessä on kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus. Alueen suunnittelussa ja sitä koskevissa toimenpiteissä tulee huolehtia, etteivät alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot heikkene. Bonganlinna on suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa (sr-14).

Koko kaava-alueen pinta-ala on 10 670 m², josta korttelialuetta on 8 700 m² ja viher- ja katualuetta 1 970 m². Lisäksi maanalaista tilaa (ma-3) muodostuu yhteensä 935 m². Rakennusoikeutta kaavamuuotosalueelle on osoitettu yhteensä 7 620 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 7 624 k-m².

Tonteille 1 ja 2 on viitesuunnitelman mukaisesti tulossa arviolta yhteensä noin 20–30 asuntoa ja noin 40–60 asukasta. Tontille 3 voisi arvion mukaan sijoittua noin 10–15 asuntoa ja 20–30 asukasta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville asettaminen

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Muistutukset käsitellään kunnassa ja vastine toimitetaan muistuttajalle ennen kaavan hyväksymistä.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus Tekninen lautakunta päättää asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaehdotuksen merkintöineen ja määräyksineen sekä siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.

Päätös

Jakelu Kaupunkisuunnittelu
Kaavamuuoksen hakija