

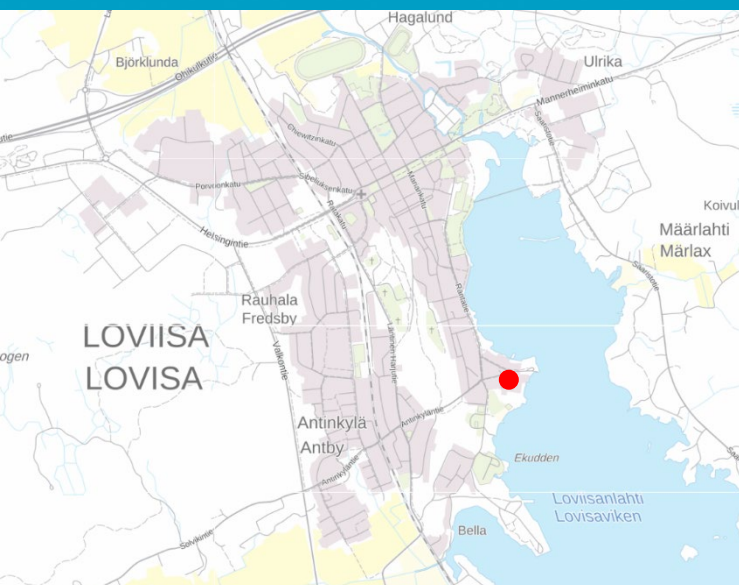


4-16

Dnro 648/10.02.03/2023

*ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4,
ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA,
LAIVURINKATU 5*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Aue:	Laivurinkatu 5
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	4 Alakaupunki
Kortteli:	Korttelin 418 osa
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	4-16
Dnro:	648/10.02.03/2023

Asemakaavan selostus koskee 5.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Alakaupungin kaupunginosassa Loviisan keskustan eteläpuolella noin 1,5 kilometrin etäisyydellä torista. Alue rajoittuu Tullisiltaan, Laivurinkatuun, Laivurinkujaan ja kiinteistöihin 434-4-78-414, 434-4-78-413 ja 434-4-418-1.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 4, Alakaupunki, korttelin 418 osa. Kaavamuutos koskee yhtä kiinteistöä, 434-4-78-417.

Kaavan tavoitteena on tarkastella asuinalueen kehittämisen edellytyksiä tavalla, joka yhtenäistää yhdyskuntarakennetta ja ylläpitää alueen ympäristöarvoja. Alueen ympäristöarvot koostuvat suurelta osin ympäröivästä vanhasta rakennuskannasta ja puistomaisista puutarhoista. Tavoitteena on, että uudet rakennukset yhtenäistävistä yhdyskuntarakennetta ja että aiemmat rakennusoikeudet ja rakennustyyli tarkistetaan, jotta uudisrakennukset voitaisiin sovittaa ympäröivään, vanhaan rakennuskantaan.

Kaavoitusalue on osa Tullisillan laajempaa aluetta, jonka asemakaava on päivityksen tarpeessa. Syy siihen, miksi kyseinen alue kaavoitetaan erikseen on se, että kiinteistönomistajan toiveet kiinteistön kehittämisestä eivät merkittävästi vaikuta lähialueen kaavoitusmahdollisuuksiin. Toisaalta myös koko Tullisillan alueen kaavoituksesta odotetaan pidempää kaavoitusprosessia, jossa ratkaistaan useita sellaisia asioita, jotka eivät suoraan koske kyseessä olevaa kiinteistöä.

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	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista.....	3
2	Tiivistelmä.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteutus	3
3	Lähtötilanne.....	3
3.1	Suunnittelualueen olot.....	3
3.2	Alueen yleiskuvaus	4
3.3	Suunnittelutilanne	9
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
5	Asemakaavan kuvaus	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	12

5.3	Kaavan vaikutukset.....	13
5.4	Ympäristön häiriötekijät	13
5.5	Suhde yleiskaavaan.....	13
6	Asemakaavan toteutus.....	14
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.2	Toteutuksen seuranta.....	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Kooste saapuneesta palautteesta ja laaditut vastineet

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista

- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus, opinnäytetyö, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi, Fredrika Andersson, 1995
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1977

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireille tulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.6.2023 § 104 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 7.–21.7.2023

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen käsitelty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 29.8.2024 § 123.

Kaavaehdotus nähtävillä 20.9–21.10.2024.

Lausuntoihin annetut vastineet ja muistutukset hyväksyttiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan (EKIL) päätöksellä 28.11.2024 § 165.

Kaava hyväksytty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa __.__.____§ __, kaava on saanut lainvoiman ja lainvoimaisuus on kuulutettu __.__.____.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella suunnittelualue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi.

Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa kahdelle tontille. Rakennusoikeudet on osoitettu erillisinä lukuina rakennuspaikkakohtaisesti. Asuinrakennusten ja talousrakennusten rakennusoikeudet on osoitettu erikseen. Kaavakartan määräykset on laadittu muun muassa turvaamaan alueen ominaispiirteitä.

2.3 Asemakaavan toteutus

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

3 Lähtötilanne

3.1 Suunnittelualueen olot

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin asemakaava-alueella. Alue rajoittuu Laivurinkatuun, Laivurinkujaan, Tullisiltaan sekä kiinteistöihin 434-4-78-414, 434-4-78-413 ja 434-4-418-1.

Suunnittelualueen on yksityisomistuksessa.

3.2 Alueen yleiskuvaus

Tullisillan aluetta ympäröivällä alueella on suuri määrä 1920–1930-luvun huvilamaisia omakotitaloja, joilla on puistomaiset tontit, sekä 1800-luvun loppupuolen rakennuskantaa. Tullisillan alueella on nähtävissä Jung & Bomanssonin kaavan piirteitä vuodesta 1918, joita kuvaa erityisesti alueen puistomainen luonne ja huvilamaiset rakennukset.

Yhtä kerrostaloa lukuun ottamatta kaikki lähiympäristön rakennukset ovat omakotitaloja.



Omakotitaloja Tullisillan varrella.



Vasemmallä: Näkymä Laivurinkadulta Tullisillaa päin. Suunnittelualue sijaitsee heti valkoisen talon jälkeen oikealla, puurivi kuuluu suunnittelualueeseen. Oikealla: Kuvia lähialueen porteista.

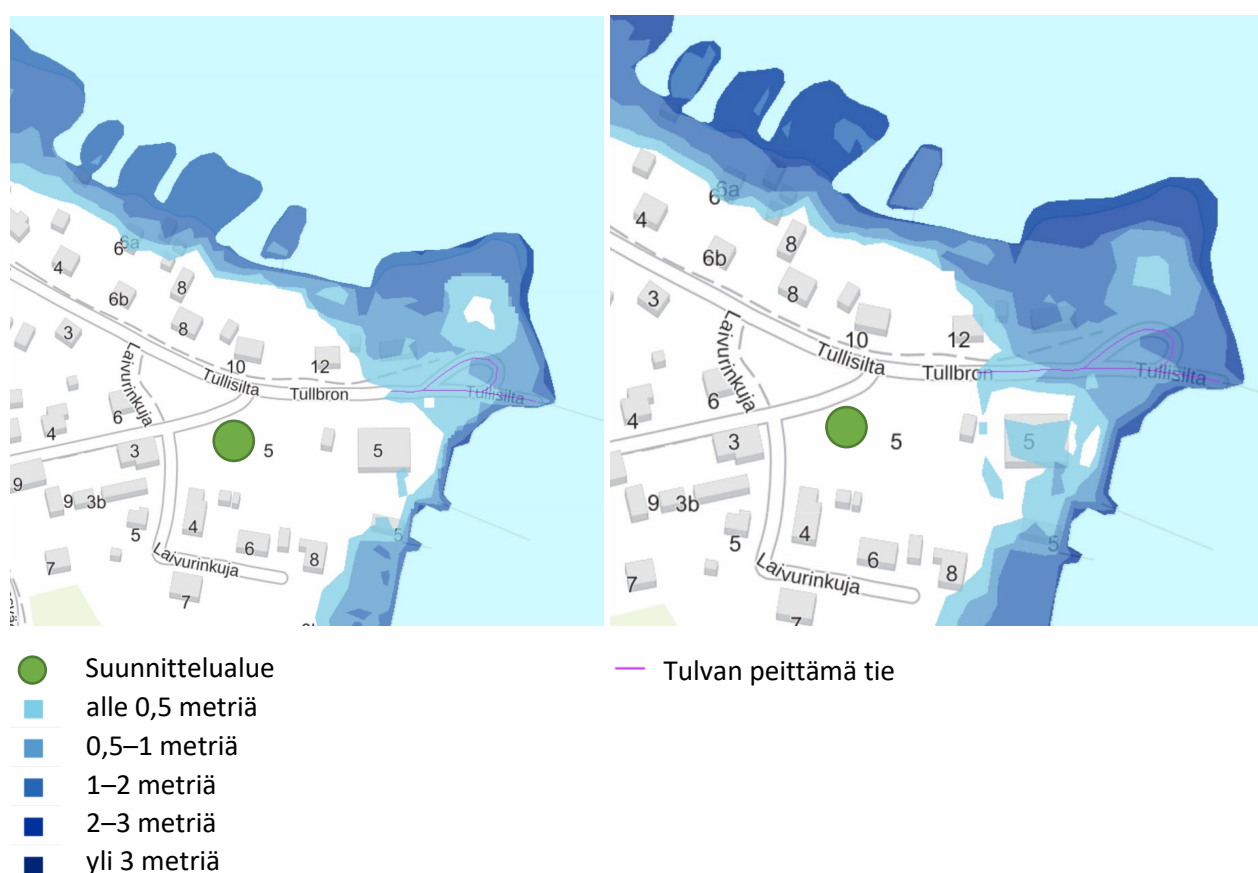
3.2.1 Luonto ja ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden rannan läheisyydessä. Meren läheisyydellä on ollut suuri vaikutus alueen maisemaan ja luontoympäristöön. Meren läheisyydestä johtuen alueen ilmasto on kostea, ja talvet ovat Loviisan itäisen sijainnin vuoksi kylmiä ja runsaslumisia.

Myllyharju kohoaa suunnittelualueen länsipuolella, ja Loviisanlahti on suunnittelualueen itäpuolella. Suunnittelualue sijaitsee siis kahden hallitsevan maisemaelementin välissä, jotka molemmat näkyvät suunnittelualueelta ja Laivurinkadun varrelta.

Alue antaa hyvin puistomaisen yleisvaikutelman, sillä tontit ovat suuria, vehreitä ja puutarhamaisia. Suunnittelualueen puistomaista vaikutelmaa korostaa puistolehmusten rivi, joka erottaa Tullisillan kevyen liikenteen väylästä.

Suunnittelualue on suhteellisen alavaa ja viettää merenrantaan päin. Alue on 4 metriä merenpinnan yläpuolella, ja siksi se on meritulvien laskennallisen riskialueen ulkopuolella.



Vasemmanpuoleisessa kuvassa kerran 100 vuodessa toistuvan merivesitulvien riski ja oikeanpuoleisessa kerran 1 000 vuodessa toistuvan merivesitulvan riski. Vaikka alue on alavaa ja veden lähellä, kaavoitusalue sijaitsee kokonaan laskennallisten tulvariskialueiden ulkopuolella. Lähde:

https://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/Viewer/Viewer.html?Viewer=Tulvakartat_suppea. Ladattu 13.10.2023.



Suunnittelualue sijaitsee reilun 100 metrin päässä Myllyharjun 2. luokan pohjavesialueesta.

Loviisan kaupungin kallioperä kostuu pääasiassa graniitista ja enimmäkseen rapakivestä. Tullisillan alueen maaperä on maaperäkartan 1:20 000 mukaan karkeaa hietaa. Tarkempaa maaperäkartta ei ole saatavilla, ja siten esimerkiksi savea voi esiintyä syvemmissä maaperäkerroksissa. Maaperä on kasvillisuudelle suotuisa, sillä siinä on riittävästi ravinteita ja vettä.

Alue sijaitsee Myllyharjun 2. luokan pohjavesialueen tuntumassa, mutta pohjavesialueen ulkopuolella.

Kaavoitusalue rajoittuu entisen purjehdusseuran tonttiin, mutta molemmat tontit olivat rakennettuja ja veneitä huollettiin todennäköisesti purjehdusseuran paviljongin rantapuolella. Koska kaavoitusalue oli rakennettu, on myös epätodennäköistä, että jäännösmateriaalia olisi läjitetty tai kaivettu maahan suunnittelualueen rajan lähelle.

3.2.2 Rakennettu ympäristö



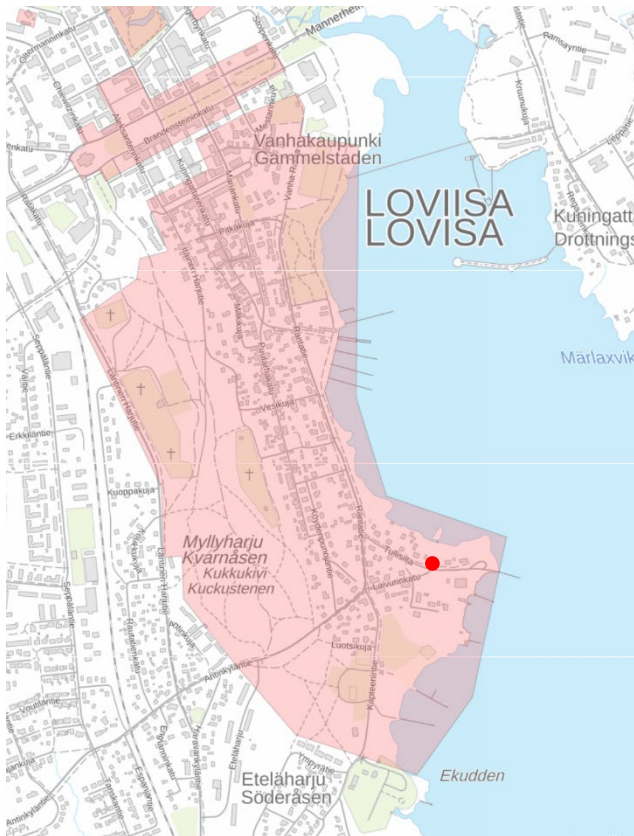
Näkymä Laivurinkadulta. Vasemmanpuoleinen puurivi kuuluu suunnittelualueeseen.



Vasemmalla: Kuva suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevasta puistosta. Oikealla: kaksi kuvaa lähimmistä naapuritaloista Laivurinkadun varrella.

Suunnittelualueen lähiympäristö on kauttaaltaan rakennettua ympäristöä. Alue antaa puistomaisen yleisvaikutelman, jota täydentää huvilatyylinen rakennuskanta ja puutarhamaiset tontit. Suunnittelualue on osa Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä¹.

¹ https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1519



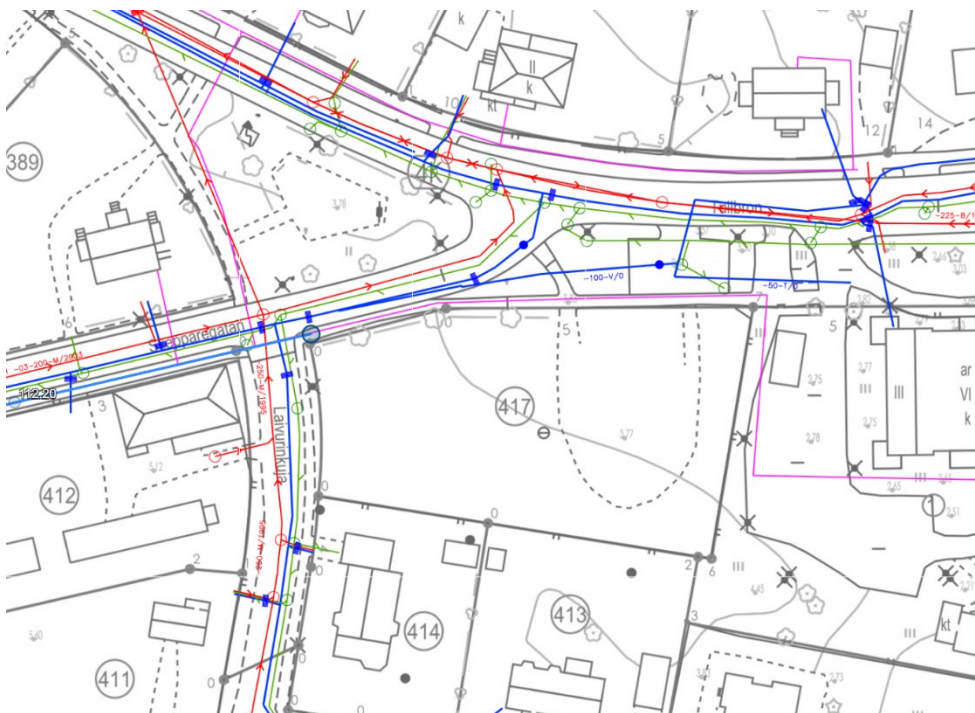
Suunnittelualue lähialueineen kuuluvat Loviisan Alakaupungin tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen ja koostuu siten suurimmaksi osaksi rakennetusta ympäristöstä. Suunnittelualueen lähialueen rakennuskanta koostuu yleisesti kaksikerroksisista taloista ja huviloista yhtä nelikerroksista kerrostaloa lukuun ottamatta. Suunnittelualueella on aiemmin ollut suurempi puurakennus, joka oli tyyliltään samankaltainen kuin lähialueen puutalot, mutta alue on tätä nykyä rakentamaton. Suunnittelualueella on peruskiviä, suuri määrä hedelmäpuita, puutarhapensaita, komea puurivi Laivurinkadun varrella sekä aitauksen jäänteitä, kuten vanhan sisäänkäynnin portin kivipilarit.

Tullisillan alueen 1920- ja 1930-luvun huvilarivit puistomaisine tontteineen ovat erityisiä, sillä ne ovat säilyneet yhtenäisinä ja ovat yleisesti hyväkuntoisia. Vuodelta 1965 peräisin oleva kerrostalo, joka on täysin peruskorjattu, erottuu ympäristöstään jo siinä, että sen kerrosluku on tyystin eri kuin huvilaympäristön. Kerrostalo on lähiympäristön maamerkki ainakin korkeutensa

puolesta.

3.2.3 Palvelut, työpaikat ja virkistys

Lähialueella on pienvenesatama-alue, joka on kaupungin tarjoamaa palvelua. Suunnittelualueen eteläpuolella on uimaranta puistoalueineen. Kaupungin keskusta sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella (1,5 kilometrin etäisyydellä), ja siellä on palveluita ja työpaikkoja. Kunnallistekniset palvelut ovat alueen läheisten katujen varrella.



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

3.2.4 Rakennusoikeus ja maanomistus

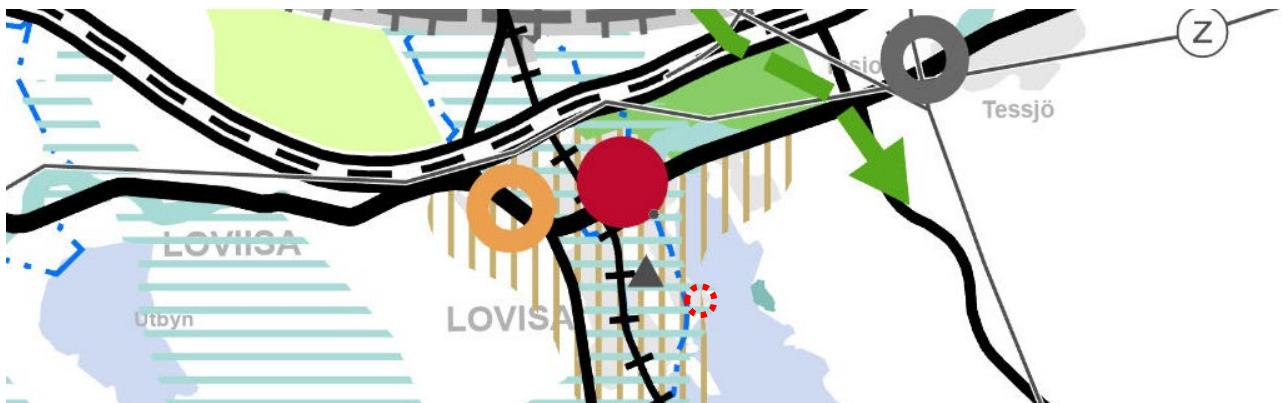
Lähialueen rakennusoikeudet määritellään voimassa olevassa kaavassa tontin mukaisesti. Jokaiselle asemakaavan mukaiselle omakotitalotontille on osoitettu 400 k-m²:n rakennusoikeus. Monella omakotitalotontilla noin puolet osoitetusta rakennusoikeudesta on käyttämättä.

Suunnittelualueen omistaa Capstan Limited -yritys. Lähialueen viher- ja katualueet omistaa Loviisan kaupunki.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava

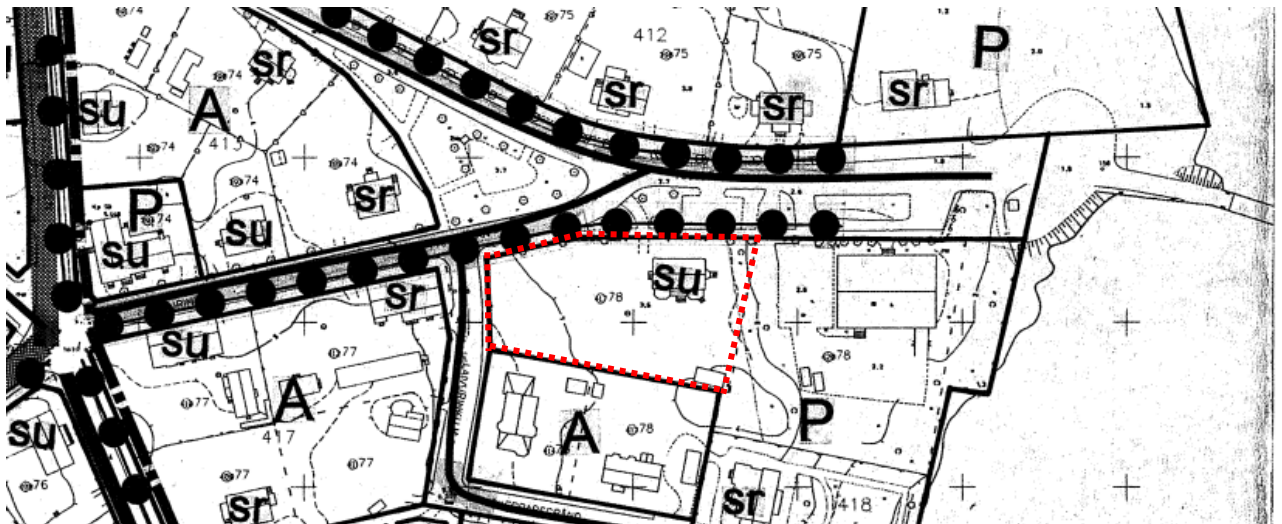
Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, ja alue on tärkeä kulttuuriympäristön kannalta.



-  Suunnittelualueen sijainti kartalla
-  Pohjavesialue
- 
- 

3.3.2 Yleiskaava

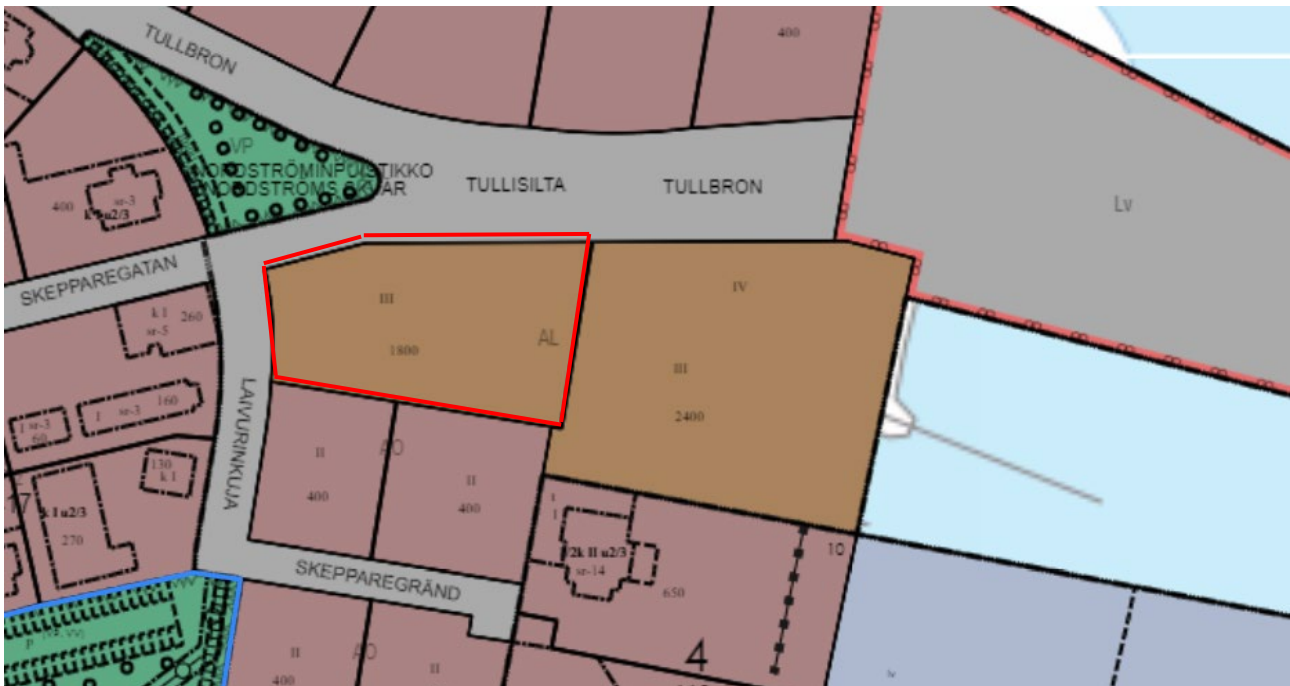
Suunnittelualueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.6.2001. Suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), ja kiinteistön entinen rakennus on osoitettu su-merkinnällä.



- P Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue
- su Kaupunkikuvallista eheyttä tukeva tai muuten huomionarvoinen rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä.
Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoittelemalla, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyylipiirteitä soveltaen.

3.3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 15.10.1965 vahvistettu asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Asemakaavan mukaan kiinteistöllä on 1 800 k-m²:n rakennusoikeus, joka voidaan toteuttaa kolmessa kerroksessa, ja liikerakennuksissa saa olla korkeintaan kolme asuinhuoneistoa.



3.3.4 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.12.2022.

3.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

3.3.6 Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset

Ks. luku 3.2.2 Rakennettu ympäristö, rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta, sekä luku 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

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

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Capstan Limited -yritys on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 434-4-78-417. Kaavan tavoitteena on tarkastella asuinalueen kehittämisen edellytyksiä tavalla, joka yhtenäistää yhdyskuntarakennetta ja ylläpitää alueen ympäristöarvoja. Tavoitteena on mahdollistaa uutta rakentamista, yhtenäistää yhdyskuntarakennetta sekä selvittää aiemmat rakennusoikeudet ja rakennustyyli, jotta uudisrakennukset voitaisiin sovittaa ympäröivään, vanhaan rakennuskantaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Capstan Limited -yritys on hakenut asemakaavan muutosta 18.5.2021 päivätyllä hakemuksella. Asemakaavan muutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.6.2023 § 104.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos olivat nähtävillä 7.–21.7.2023.

Museovirasto on lausunnossaan todennut toivovansa rakennusoikeuden selkeämpää jaottelua asuin- ja talousrakennusten kesken ja että talousrakennuksen rakennusala selkeytettäisiin. Kaavakarttaa on täydennetty rakennusoikeuden jaottelun, asuinrakennusten sijoittelun ja talousrakennusten mitoituksen osalta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jättämässään lausunnossa todennut, että asemakaava ei noudata alueen osayleiskaavaa ja että poikkeamiset asemakaavasta tulee perustella. Kaavaselostukseen on täydennetty perustelu yleiskaavasta poikkeamiselle sekä selostus siitä, miten yleiskaavojen sisältövaatimukset täytetään.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi 20.9–21.10.2024. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 29.8.2024 § 123. Tuolloin viranomaisilta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Nähtävilläoloaikana saatiin yhteensä 6 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausuntoihin annetut vastineet ja muistutukset (liite 2) hyväksyttiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.11.2024 § 165.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Yhtenäistetään yhdyskuntarakennetta ja huolehditaan arvokkaasta rakennetusta ympäristöstä. Kehitetään alueita, joissa on valmista kunnallistekniikkaa, ja selvitetään alueen asumismahdollisuuksia.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamutoksen kohteena oleva korttelin 418 osa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Merkintä mahdollistaa korkeintaan kahden asuinhuoneiston asuinrakennuksen rakentamisen tonttia kohti. Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen, ja rakennuslupaa varten edellytetään erillisen tonttijaon laatimista. Rakennusoikeudet on ilmoitettu jokaisen ohjeellisen rakennuspaikan osalta erikseen, ja kerrosluku on II.

Rakennusoikeudet on jaoteltu niin, että ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusten suurimman sallitun kerrosalan ja toinen luku talousrakennusten suurimman sallitun kerrosalan. Talousrakennusten suurin sallittu leveys on 6 metriä ja korkein sallittu harjakorkeus 3,5 metriä. Tällä lisäyksellä osaksi varmistetaan talousrakennusten sopivuus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja osaksi rajoitetaan sitä, että talousrakennusten rakennusoikeutta käytettäisiin muihin tarkoituksiin kuin talousrakennuksiin.

Alue on nykyisellään rakentamaton, ja kaavassa annetaan selkeät määräykset uudisrakentamisesta alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Määräykset koskevat rakentamisen lisäksi hulevesien hallintaa, radonturvallisuutta ja pihasuunnittelua, autojen pysäköintiä sekä aitaamista.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AO	0,3055 ha	800 k-m ²
Koko kaava-alue yhteensä	0,3055 ha	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan yleismääräyksissä on annettu seuraavat rakentamistapaa koskevat määräykset:

Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennusten massoitelun, kattomuotojen, väriyksen, ulkoeristysten ja tonttien aitausten osalta edellytetään korkeatasoista, yhtenäistä ja selkeää rakennustapaa, joka täydentää ja yhtenäistää olemassa olevaa kaupunkikuvaa. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja sekä ikkunajakoa ja ikkunoiden asemointia, jotka ovat yhdenmukaiset alueen ominaispiirteiden kanssa tai vahvistavat niitä.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenevät myös naapurirakennusten julkisivumateriaalit, väriyksen, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasemat.

Asuinrakennusten katonharjan tulee olla samansuuntainen kuin se tontin raja, jolla rakennus sijaitsee. Asuinrakennusten kattomuotojen vaihtoehdot ovat harjakatto, mansardikatto tai aumakatto. Julkisivumateriaalin tulee olla puulaudoitusta tai rappautta.

Talousrakennuksilla on oltava harjakatto, jonka kaltevuus on 20–35 astetta. Talousrakennusten maksimileveys on 6 metriä ja katonharjan maksimikorkeus on 3,5 metriä.

Tontit on aidattava kadun puolelta pensasaidalla tai rakennetulla lauta- tai rauta-aidalla. Aitauksen, sisäänkäyntien ja porttien on soinnuttava olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Alueella tulee edesauttaa alueen omaleimaisen, puistomaisen luonteen säilymistä siten, että rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Piha-alueen asfaltointi ei ole sallittua. Puusto on säilytettävä niissä osissa, joihin tehdään istutuksia.

Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa viivytävien rakentein. Virtaaman viivytyksrakenteita varten on varattava vähintään 1m³/100m² tiheä, vedenpitävä pinta. Kovat katteet, kuten esimerkiksi kiveykset, sorakentät ja puulattiat, eivät saa olla yhteensä enempää kuin 200 m² kiinteistön rakentamattomasta osasta. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennuslupan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

Jokaista asuntoa varten tulee varata vähintään 1 autopaikka.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos eheyttää aluetta ja parantaa kaavoituksen ajanmukaisuutta. Uudet rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan aluerakenteeseen ja täydentävät sitä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä, jotka olisi tarpeen huomioida kaavan toteutuksessa. Alue on rauhallista asuinaluetta, jossa on pieni venesatama ja lähialueellapienimittakaavasta majoituskäyttö. Osaa Tullisillasta käytetään epävirallisena pysäköintialueena, mitä lievässä määrin voidaan kokea visuaalisesti häiritsevä.

5.5 Suhde yleiskaavaan

Alueella on oikeusvaikutteinen osayleiskaava, mutta se on osittain vanhentunut. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa suurempaan, pääasiassa palveluille ja hallinnolle suunniteltuun kokonaisuuteen. Aiemmat toiminnot alueella ovat päättyneet, ja alueet ovat venesatamaa lukuun ottamatta muuttuneet asuinalueiksi. Tullisillan alueelle ei ole syytä enää osoittaa kyseisiä toimintoja, koska niiden tarve on alueelta poistunut. Kyseiset palvelut sijoittuvat Loviisassa muille alueille. Asemakaavassa suunnittelualueen asuinkäyttötarkoitus poikkeaa yleiskaavasta. Jos yleiskaava on todettu vanhentuneeksi, voi asemakaava pätevästä syystä poiketa siitä. Siinä tapauksessa asemakaavan tulee sopia yleiskaavan kokonaisuuteen ja siinä on huomioitava yleiskaavojen sisältövaatimukset (maankäyttö- ja rakennuslain 39. §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	Asemakaava eheyttää yhdyskuntarakennetta niin, että se on taloudellisesti ja ekologisesti kestävä.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Asemakaava-alue sijaitsee asutusalueella, jossa on jo ennestään kaikki tarpeellinen infrastruktuuri ja kuntapalvelut.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Asemakaava mahdollistaa asumisen 1,5 kilometrin päässä kaupungin palvelukeskuksesta, ja näiden välillä on hyvät kevyen liikenteen yhteydet.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla</i>	Asemakaava sijaitsee rakennetussa ympäristössä, jossa on jo ennestään kaikki mainitut palvelut saavutettavissa.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Alue sijaitsee rauhallisella asuinalueella, josta on läheinen pääsy merelle ja viheralueille.
<i>6) kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	Alueen entiset elinkeinotoiminnot ovat päättyneet, ja on hyvin epätodennäköistä, että kaavoitusalueella alettaisiin harjoittaa elinkeinotoimintaa uudestaan. Lisääntynyt asuminen kaupungin palvelukeskuksen lähellä tukee epäsuorasti kaupungin elinkeinoelämää lisääntyneen kulutusvoiman muodossa.

<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Asemakaavaan sisältyy hulevesien hallintaohjeet.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Asemakaavamääräyksillä ohjataan alueen rakentamista siten, että uudisrakennukset sopivat olemassa olevaan kulttuuriympäristöön.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Lähialueella on useita virkistysmahdollisuuksia.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Kaavamuutos ei aiheuta maanomistajalle kohtuutonta haittaa.

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.



ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4, ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA, LAIVURINKATU 5



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: <https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/asemakaavoitus/>.

Loviisassa 9.12.2024

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**

Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 434-4-78-417. Suunnittelualue sijaitsee Alakaupungin kaupunginosassa Loviisan keskustan eteläpuolella noin 1,5 kilometrin etäisyydellä torista. Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton, koska kiinteistön entinen rakennus on purettu. Lännessä alue rajautuu Laivurinkatuun ja Laivurinkujaan, pohjoisessa Tullisiltaan ja idässä ja etelässä rakennettuihin asuintaloihin. Kaavoitusalue on osa Tullisillan laajempaa aluetta, jonka asemakaava on päivityksen tarpeessa. Kaavoitusalue on osa Tullisillan laajempaa aluetta, jonka asemakaava on päivityksen tarpeessa. Syy siihen, miksi kyseinen alue kaavoitetaan erikseen on se, että kiinteistönomistajan toiveet kiinteistön kehittämisestä eivät merkittävästi vaikuta lähialueen kaavoitusmahdollisuuksiin. Toisaalta myös koko Tullisillan alueen kaavoituksesta odotetaan pidempää kaavoitusprosessia, jossa ratkaistaan useita sellaisia asioita, jotka eivät suoraan koske kyseessä olevaa kiinteistöä.

Asemakaavan muutoksen vireille tulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.6.2023 § 104. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 7.–21.7.2023.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavan tavoitteena on tarkastella asuntoalueen kehittämisen edellytyksiä tavalla, joka yhtenäistää yhdyskuntarakennetta ja ylläpitää alueen ympäristöarvoja. Alueen ympäristöarvot koostuvat suurelta osin ympäröivästä vanhasta rakennuskannasta ja puistomaisista puutarhoista. Tavoitteena on, että uudet asuinalueet yhtenäistävät yhdyskuntarakennetta ja että aiemmat rakennusoikeudet ja rakennustyylit tarkistetaan, jotta ne sopivat ympäröivään, vanhaan rakennuskantaan.

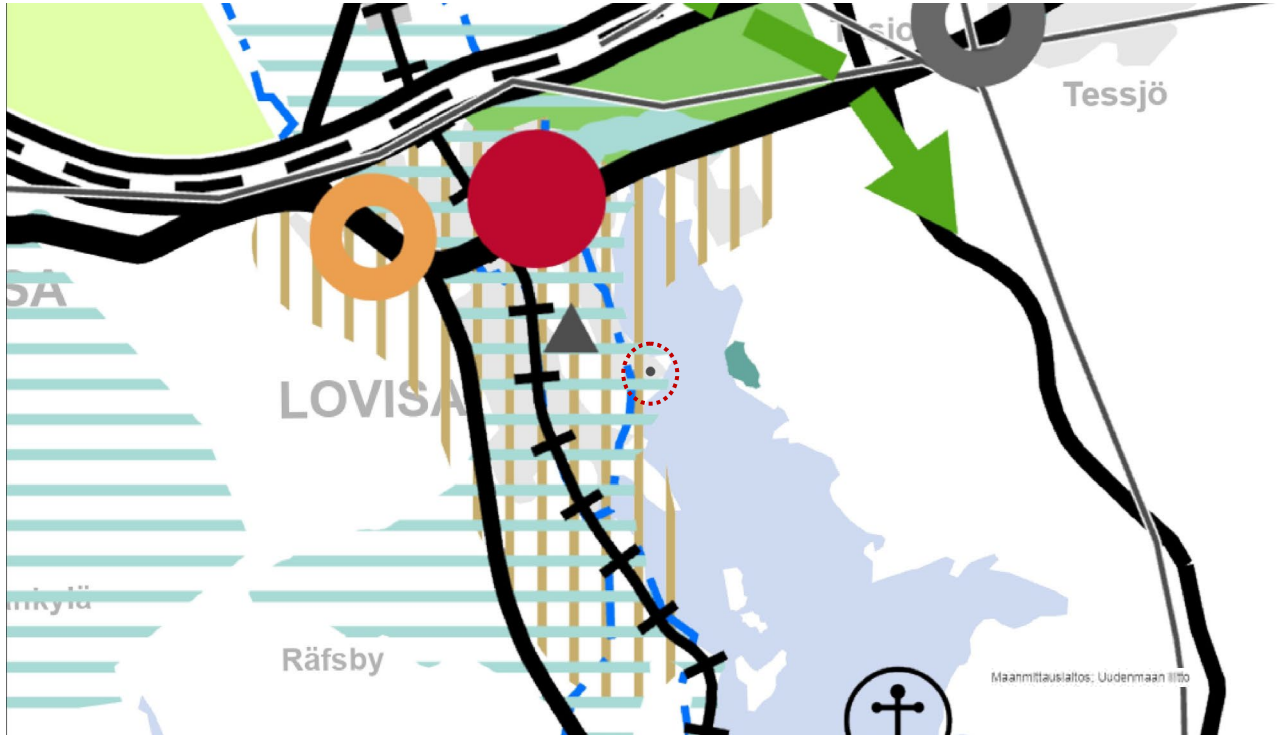
3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT**Yleistä**

Suunnittelualueen on yksityisomistuksessa, kooltaan noin 3 000 m² ja tällä hetkellä rakentamaton tontti. Lännessä alue rajautuu Laivurinkatuun ja Laivurinkujaan, pohjoisessa Tullisiltaan ja idässä ja etelässä rakennettuihin asuintaloihin.

Suunnittelualueen lähiympäristö on kauttaaltaan rakennettua ympäristöä. Alue antaa puistomaisen yleisvaikutelman, jota täydentää huvilatyylinen rakennuskanta ja puutarhamaiset tontit. Suunnittelualue on osa Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tullisillan aluetta ympäröivällä alueella on suuri määrä 1920–1930-luvun huvilamaisia omakotitaloja, joilla on puistomaiset tontit, sekä 1800-luvun loppupuolen rakennuskantaa.

Maakuntakaava

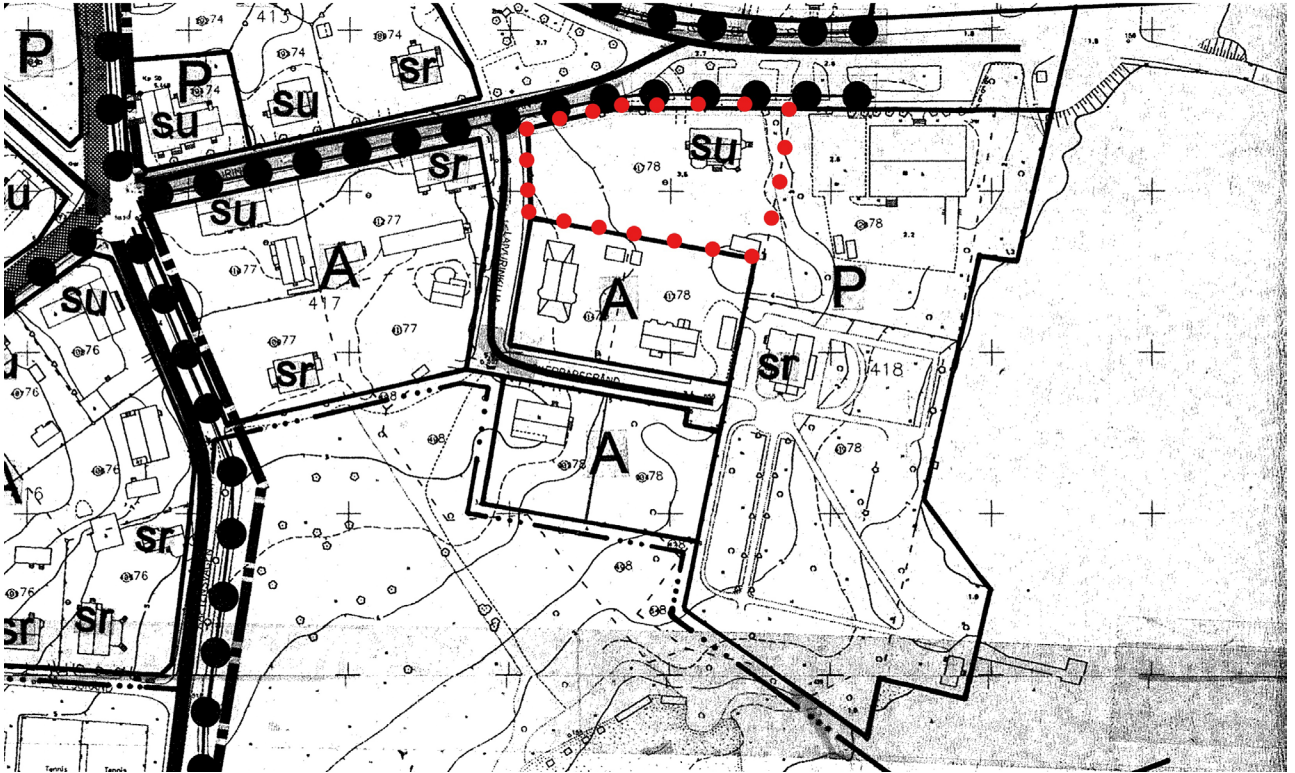
Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, ja alue on tärkeä kulttuuriympäristön kannalta.



-  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 ja purettu rakennus on pääosin osoitettu kaupunkikuvallista eheyttä tukevaksi tai muuten huomionarvoiseksi rakennukseksi. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoittelemalla, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle laimallisia tyylipiirteitä soveltaen. (su).



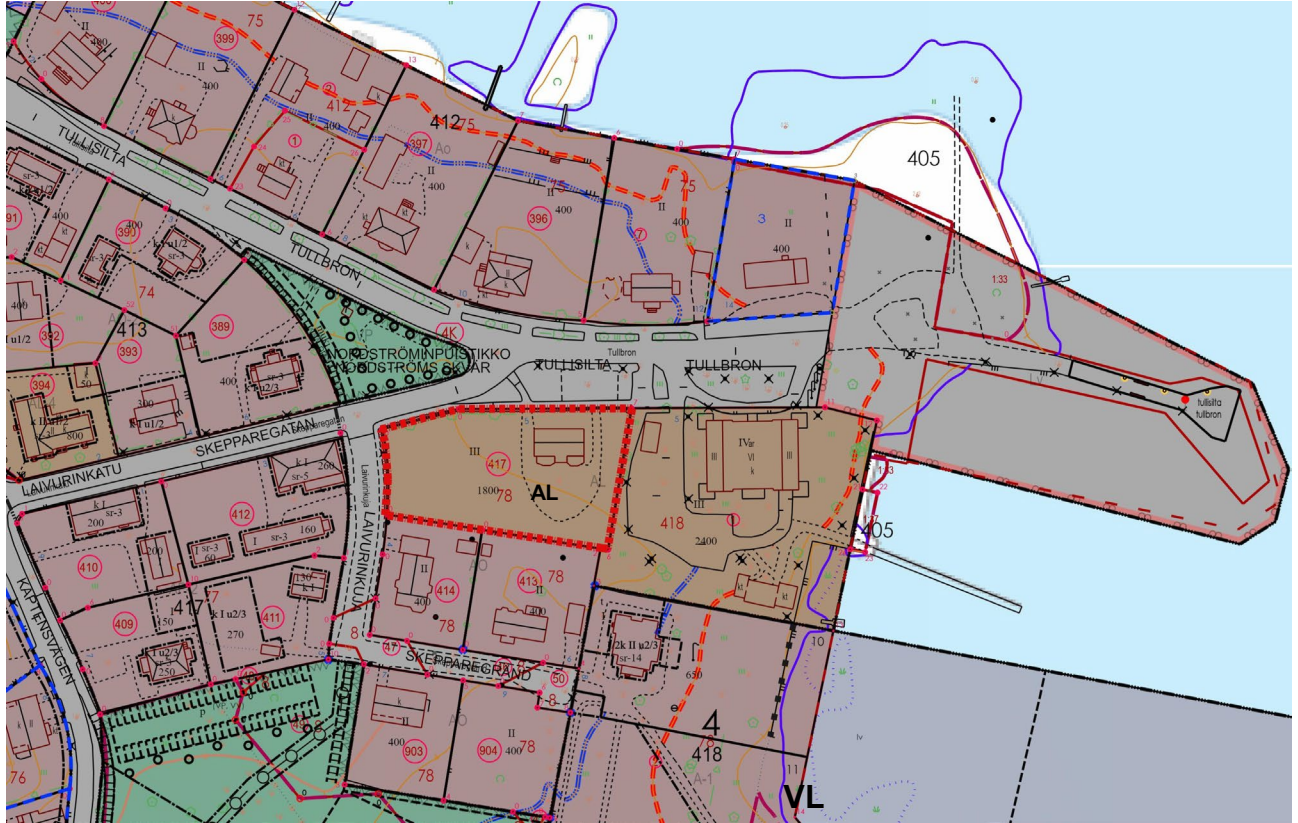
Yleismääräys:

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 15.10.1965 vahvistettu asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Asemakaavan mukaan kiinteistöllä on 1 800 k-m²:n rakennusoikeus, joka voidaan toteuttaa kolmessa kerroksessa, ja liikerakennuksissa saa olla korkeintaan kolme asuinhuoneistoa.



AL Liikerakennusten korttelialue.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi, Fredrika Andersson, 1995
- Loviisan alakaupungin kuntokatselmus, opinnäytetyö, Markus Rajamäki, 2014
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- 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 toimintaa suunnittelun aikana 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 ELY-keskus)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike r.y.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.06.2023 §104

Perusselvitysvaihe 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 kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla siten, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 7.–21.7.2023

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle asiakaspalvelupiste Lovinfoon ja kaupungin verkkosivustolle 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavaehdotuksesta 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 muistutukseen (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen käsitelty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 29.8.2024 § 123. Kaavaehdotus nähtävillä 20.9–21.10.2024. Lausuntoihin annetut vastineet ja muistutukset hyväksyttiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan (EKIL) päätöksellä 28.11.2024 § 165.

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. §).

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: kaupunki@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00 9.00–16.00.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi myös lähettää elinkeino- ja infrastruktuurikeskukselle:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAAVAHDOTUS

1	LAUSUNNOT	6
1.1	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 27.9.2024	
1.2	Loviisan Vesiliikelaitos, 4.10.2024	
1.3	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 17.10.2024	
1.4	Kymenlaakson Sähköverkko, 21.10.2024	
1.5	Porvoon ympäristöterveydenhuolto, 22.10.2024	
1.6	Porvoon museo, 22.10.2024	
2	MUISTUTUKSET	1
2.1	Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 22.10.2024	

KAAVAHDOTUS

Asemakaavan muutoksen ehdotus, Alakaupungin korttelin 418 osa, Laivurinkatu 5 oli nähtävillä 20.9.–21.10.2024, jolloin viranomaisilta pyydettiin lausuntoja sekä osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 6 kpl ja muistutuksia 1 kpl.

1 LAUSUNNOT

1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 27.9.2024	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.2 Loviisan Vesiliikelaitos, 4.10.2024	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.3 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 17.10.2024	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.4 Kymenlaakson Sähköverkko, 21.10.2024	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.5 Porvoon ympäristöterveydenhuolto, 22.10.2024	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.6 Porvoon museo, 22.10.2024	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.

2 MUISTUTUKSET

2.1 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry, 22.10.2024	Vastine
Suojelumerkintöjä toivotaan maisemalla tärkeille vanhoille puille. Syyt suojelumerkintöihin ovat näin ollen niin visuaalisia luontoarvoja, kuin puiden rooli hulevesikäsittelijöinä ja lämmöntasaajina.	Asemakaava-alueen puusto ei ole sen ikäistä tai maisemallisesti tärkeää, että niitä tarvitsee suojella asemakaavassa. Asemakaavan rakennusala ja se, että päärakennukset sivuavat kiinteistörajaa varmistavat tarpeeksi rakentamatonta osaa pihasta puiden istutukseen ja pihapuiden säilyttämiseen. Lähiympäristössä on runsaasti katu-, puisto- ja pihapuita, jotka toimivat lämmöntasaajina ja helpottavat hulevesikäsittelyä.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.