

ALEKSANTERINKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS LOVIISAN KAUPUNKI

Projekti **Aleksanterinkadun asemakaavamuutos**
Asiakirjatyyppi **Vastineraportti, ehdotusvaihe**
Päivämäärä **17.6.2026**
Laatija **Heta Tuunanen**

SISÄLTÖ

1.	Lausunnot	1
1.1	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 27.1.2026	1
1.2	Loviisan kaupunki, Elinkeino- ja maaseutulautakunta, 12.2.2026	1
1.3	Loviisan kaupunki, Ympäristönsuojelu, 12.2.2026	2
1.4	Porvoon museo - Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 9.2.2026	3
1.5	Lupa- ja valvontavirasto, 16.2.2026	5
1.6	Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry	8
1.7	Vanhusneuvosto, 15.2.2026	10
1.8	Porvoon kaupunki, Ympäristöterveysjaosto, 19.2.2026	10
1.9	Loviisan kaupunki, Kulttuuri- ja hyvinvointilautakunta	10
2.	Muistutukset	11
2.1	Muistutus A, 10.2.2026	11
2.2	Muistutus B1, 15.2.2026	12
2.3	Muistutus B2, 16.2.2026	12
2.4	Muistutus C, 12.2.2026	13
2.5	Muistutus D, 3.2.2026	14

1. Lausunnot

1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 27.1.2026

Kaavassa otettu huomioon pelastustie sekä pohjavesialueelle sijoittuminen. Pelastusviranomaisella ei huomioitavaa suunnitelmista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1.2 Loviisan kaupunki, Elinkeino- ja maaseutulautakunta, 12.2.2026

Elinkeino- ja maaseutulautakunta pitää keskustaan sijoittuvaa asemakaavamuutosta kokonaisuutena myönteisenä ja elinvoimaa tukevana hankkeena. Kaavamuutoksella varmistetaan, että alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ympäristöt, kuten Bongan linna ja Aleksanterinkadun varren rakennukset, säilyvät ja vahvistuvat uudis- ja muutosrakentamisesta huolimatta. Tasapainoinen asemakaava mahdollistaa historiallisen kaupunkiympäristön ja nykyaikaisen asumisen ja palveluiden yhteiselon tavalla, joka vahvistaa keskustan identiteettiä ja lisää sen houkuttelevuutta.

Asemakaavan mahdollistama uusien asuntojen rakentaminen, arviolta 60–90 uudelle asukkaalle, vahvistaa keskustan väestöpohjaa ja kasvattaa palveluiden kysyntää. Samalla kaava turvaa katutason liiketilojen säilymisen sekä mahdollistaa uusien liiketilojen syntymisen, mikä on keskeistä monipuolisen palvelu- ja liike-toimintaympäristön turvaamisessa.

Elinkeino- ja maaseutulautakunta korostaa, että historiallisen kaupunkiympäristön ja uuden rakentamisen tasapainoinen yhdistäminen on merkittävä vetovoimatekijä sekä nykyisille että tuleville asukkaalle, matkailijoille ja yrityksille. Kaupungit, jotka kykenevät vaalimaan kulttuuriperintöään ja samalla tarjoamaan nykyajan tarpeisiin vastaavaa asumista ja palveluita, erottuvat edukseen kilpailussa uusista asukkaista ja investoinneista. Loviisan keskusta on jo lähtökohtaisesti omaleimainen: kaavamuutos vahvistaa tätä identiteettiä ja lisää keskustan kiinnostavuutta erityisesti niissä kohderyhmissä, jotka hakevat viihtyisää ja inhimillisen mittakaavan elinympäristöä.

Uudisrakentaminen historiallisesti merkittävässä ympäristössä lisää myös matkailu- ja päiväkäyntipotentialia. Hyvin hoidettu kulttuuriympäristö, elävä kaupunkikeskusta sekä monipuoliset palvelut muodostavat kokonaisuuden, joka houkuttelee vierailijoita ympäri vuoden. Liiketilat ja kasvava asiakaspohja mahdollistavat erikoiskaupan, kahvila- ja ravintolapalveluiden sekä muiden elinkeinotoimintojen kehittymisen, mikä lisää keskustan elävyyttä ja palvelutarjontaa entisestään. Kaavamuutoksen myötä keskustan asukasmäärän kasvu tukee nykyisten yritysten kannattavuutta ja luo edellytyksiä uusille toimijoille.

Elinkeino- ja maaseutulautakunta näkee, että kaavamuutoksella on kokonaisuudessaan positiivinen vaikutus Loviisan elinvoimaan. Uudet asukkaat ja lisääntynyt asiointi vahvistavat palveluiden käyttöä, kasvattaa asiakasvirtoja ja tukee terveitä toimintaedellytyksiä yrityksille. Samalla kaava ylläpitää ja vahvistaa niitä arvoja, jotka tekevät Loviisasta omaleimaisen ja arvostetun asuin- ja matkailukaupungin. Hyvinvoiva, toiminnallinen ja visuaalisesti korkeatasoinen keskusta tuottaa hyötyjä myös nykyisille loviisalaisille: se parantaa lähipalveluiden saavutettavuutta, tarjoaa enemmän palvelu- ja virkistysmahdollisuuksia sekä luo viihtyisän ympäristön arkeen.

Kokonaisuutena asemakaavamuutos tukee Loviisan strategisia tavoitteita elinvoimaisen keskustan kehittämisestä, asukasluvun kasvattamisesta sekä kulttuuriympäristön hoitamisesta tavalla, joka edistää kaupungin kilpailukykyä pitkällä aikavälillä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1.3 Loviisan kaupunki, Ympäristönsuojelu, 12.2.2026

Kaavamääräyksiä ja kaavaselistusta on tarkennettava seuraavilta osin:

Alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Yleismääräyksissä on huomioitu lämpövesikaivot, ja todettu *Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja*. Tähän ympäristönsuojelulla ei ole tarkennettavaa.

Lämmitysöljysäiliöistä ei kuitenkaan ole mainintaa ollenkaan. Palauteraportissa kaavoittaja vastaa ELYn lausuntoon ja täydennysehdotukseen, koskien lämmitysöljysäiliöiden sijoittamista, ettei määräyksiä tältä osin ole täydennetty koska ei vastaa nykypäivän lämmitysmuotoja.

Ympäristönsuojelun kanta on tässä mielessä sama, öljy lämmitysmuotona ei ole nykyaikaa eikä sitä tule sallia varsinkaan pohjavesialueella. Ympäristönsuojelu katsoo, ettei asia kuitenkaan voida täysin sivuttaa, vaan määräyksiin on laitettava kielteinen lause *Pohjavesialueella ei saa lämmitysmuotona käyttää öljylämmitystä.*

TAI ellei täyskieltoa laiteta, tulee lämmitysöljysäiliöiden sijoittamista määrätä seuraavasti:

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

Vastine: Asemakaavan pohjavesimääräyksiä täydennetään lausunnon mukaisesti.

1.4 Porvoon museo - Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 9.2.2026

Asemakaavamuutosalue on noin 1,1 ha kokoinen ja koskee korttelia 325 ja osaa korttelista 302 sekä katu- ja virkistysalueita. Suunnittelualue rajautuu idässä Aleksanterinkatuun, etelässä Pengermäkatuun ja asuinkortteliin, lännessä Myllyharjun virkistysalueeseen ja Bongan linnan puistoon sekä pohjoisessa Linnankujaan ja viereiseen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen. Muutoksella muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön, kaupungin keskustan elävöittäminen säilyttämällä liiketilat Aleksanterinkadun katutasossa sekä luomalla uusia asuntoja keskustaan. Voimassa olevan kaavan toteutumaton jalankulun ja pyöräilyn katu Vuorineuvoksenkuja osoitetaan siirrettäväksi kaavamuutosalueen eteläreunaan reitiksi Myllyharjun virkistysalueelle. Myllyharjun virkistysalueeseen liittyvä alue osoitetaan puistoalueeksi.

Osa kaava-alueen itäpuolesta kuuluu Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueeseen. Suunnittelualueen pohjoispuoli kuuluu Loviisan Esplanadin RKY-alueeseen. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa kaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristömerkintää sekä maakunnallisesti merkittävä Loviisan keskusta-alue. Alueella on pääosin voimassa vuonna 1986 ja osin vuonna 1998 hyväksytyt asemakaavat. Niissä on esitetty osalle rakennuksista suojelumerkintöinä sr, sr1 tai su -merkintöjä. Merkinnät eivät täysin vastaa enää tämän päivän suojelukäsityksiä, koska osa niistä sallii rakennuksen siirtämisen. Alueen yleiskaava on vuodelta 2001 ja siinä suojelumerkinnät (sr, su) on kaikilla muilla rakennuksilla paitsi Hambergin talon (tontti 36) Aleksanterinkadulle päin olevalla pakarirakennuksella ja Bongan linnan talusrakennuksella.

AL-8 korttelialueelle, eli Bongan linnan tontin eteläosaan, osoitetaan kaavamuutoksella rakennusala kolmikerroksiselle uudisrakennukselle ja maanalainen tila ma-3, johon saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa erilaisia teknisiä- ja aputiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tonttijako on ohjeellinen. Rakennuksen ylimmästä kerroksesta on mahdollista käyttää ½ osaa luettavaksi kerrosalaan. Bongan linnalle on osoitettu sr-14-suojelumerkintä, jonka mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Lisäksi suojelumääräyksessä on tarkennettu yksityiskohtaisemmin erityisiä rakennusosia ja tyylillisiä piirteitä sekä varaus museoviranomaisen lausunnolle rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Kyseiselle

korttelialueelle AL-7 on osoitettu merkintä /s, jonka mukaan ympäristö säilytetään. Bongan linnan monen muutoksen läpikäynyttä piharakennusta ei ole osoitettu suojeltavaksi.

Bongan linnan tontin lounaisnurkan vanha mylläriin asuinrakennus on, toistaiseksi suojelumerkintänsä (sr) turvin, säilynyt harjunreunan 1800-luvun pienimittakaavaisesta asutuksesta. Rakennus on ilmeisen huonokuntoinen, eikä sitä ole uudessa kaavasuunnitelmassa enää suojeltu, vaan sen paikalle on suunniteltu siirrettäväksi jalankulku- ja pyöräilykatu Vuorineuvoksenkuja. Porvoon museo katsoo rakennuksella olevan tunnistettuja arvoja ja sen olevan oleellinen osa alueen kulttuuriperintöä ja -historiaa ja näin ollen sitä ei, rakentamislain 12§ nojalla tule purkaa. Rakennuksen kunnossapidon tai sen valvonnan laiminlyönti ja niistä aiheutuneet seuraukset eivät ole perusteltu syy purkamiseen. Rakentamislain 140§ edellyttää, että rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä (Rakentamislaki 751/2023 140§, 145§). Mikäli rakennus kuitenkin menetetään, tulee se dokumentoida ja vakavasti harkita tilalle rakennettavan väylän nimeämistä Vuorineuvoksenkujan sijaan Myllärinkujaksi tai -poluksi, jolloin paikan historia jäisi edes jollain tasolla elämään.

Aleksanterinkadun varren pohjoisin rakennus osoitetaan suojeltavaksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-15). Tontilla 1 poikittain oleva rakennus on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-17, jonka mukaan mm. kadun puoleinen julkisivu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Kyseisen AL-6 korttelialueen sisäpihan puolella sijaitseva rakennuksen eteläisin osa on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi (sr-19). Pohjoisempi osa tästä rakennuksesta jää suunnitelmissa uudisrakennuksen alle. Porvoon museo edellyttää rakennuksen suojeltavan osan täsmällistä määrittämistä ja sen purkukieltoa. Korttelialueen sisäpihalle osoitetaan rakennusala kolmikerroksiselle uudisrakennukselle, jonka ylimmästä kerroksesta on mahdollista käyttää ½ kerrosalaan luettavaksi. Aleksanterinkadun varren rakennukset kuuluvat kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk), jonka arvoja tulee vaalia ja kehittää.

Aleksanterinkadun eteläisimmälle tontille 2, korttelialueelle AL-6, osoitetaan rakennusala nelikerroksiselle uudisrakennukselle, jonka ylimmän kerroksen rakennusala voi käyttää ¾ kerrosalaan. Aleksanterinkadun suuntainen, korttelialueen eteläisin rakennus esitetään kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi ja siten suojeltavaksi rakennukseksi (sr-16), jota ei saa purkaa. Aleksanterinkatuun nähden poikittain oleva rakennuksen kadunpuoleinen vanhempi päätyosa on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi (sr-18). Porvoon museo katsoo että, suojeltava osa tulee määritellä selkeästi ja asettaa purkukieltoon.

Porvoon museo arvostaa annetun palautteen huomioimista kaavaratkaisun muutoksissa ja täydennyksissä. Eryityisesti alueen kaikkien Aleksanterinkadun varren vanhojen rakennusten osoitus säilytettäväksi on rakennussuojelun, kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta erittäin tärkeää. Samoin Aleksanterinkadun puoleisen pohjoisemman tontin pihapiirin säilyttäminen, joskin on valitettavaa, että sisäpihan talousrakennus ei tule ehdotuksen mukaan säilymään kokonaisuutena ja historiallinen tonttirakenteen ilme tulee muuttumaan uudisrakennuksen myötä. Pihapiiri on hyvä esimerkki empireajan tyyppisestä kaupunkikiinteistöstä, jossa on päärakennuksen lisäksi tarvittavat ulkorakennukset pihan laidoilla. Osayleiskaavassa kyseinen piharakennus on merkinnällä sr, jonka mukaan rakennus on kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa. Lisäksi osayleiskaavan

yleismääräys edellyttää asemakaavan muutoksissa kiinnittämään erityistä huomiota tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten suojelun tarpeeseen, huomioiden niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisuuteen.

Kiitoksen saa myös aikaisemmassa kaavaluonnoksessa esitetyn kolmannen rakennusalan poisjättäminen ja aiemmin suunniteltujen uudisrakennusten kerroslukujen alentaminen sekä ympäristön laatua koskevat huomiot. Maiseman ja kaupunkikuvan kannalta on huomioitu näkymiä ja perustellusti vaadittu rakennusten sopeutumista kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja paikan arvoon.

Kaava-alueella on ollut jo 1700-luvulla rakennuksia vanha kartan mukaan. Näistä ei ole oletettavasti enää jäljellä arkeologisen kulttuuriperintönä huomioitavia maakerroksia tai rakenteita. Porvooon museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Vastine: Bongon linnan tontin lounaisnurkan vanha mylläriin asuinrakennus on dokumentoitu. Dokumentointiaineisto liitetään kaavaselostukseen liiteaineistoksi. Vuorineuvoksenkuja nimetään lausunnon ehdotuksen mukaisesti Myllärinkujaksi.

Aleksanterinkatu 4:n sisäpihan talousrakennuksen sr-19 kaavamääräystä täydennetään lausunnon mukaisesti määräyksellä purkukiellosta. Rakennus on käyty maastossa mittaamassa ja suojeltava osa määritellään kaavakartalle tarkasti mittauksen mukaan.

Aleksanterinkatu 2:n poikittain katuun nähden olevan talousrakennuksen kaavamääräystä täydennetään lausunnon mukaisesti määräyksellä purkukiellosta. Rakennus on käyty maastossa mittaamassa ja suojeltava osa määritellään kaavakartalle tarkasti mittauksen mukaan.

1.5 Lupa- ja valvontavirasto, 16.2.2026

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, onko kaavamääräysten osalta otettu huomioon Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024) ja toteutetaanko kaavaa Ympäristöministeriön asetuksen mukaisena vai asetuksen 3 §:n mukaisena poikkeamisena, jossa kunta saa yksittäisen kaavan laatimisen yhteydessä soveltaa 2 momentissa mainittua asetusta vuoden 2028 loppuun, jos kaavaa laaditaan noudattaen niitä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jotka olivat voimassa 31 päivään joulukuuta 2023. Tämän osalta ehdotetaan, että Loviisan kaupunki kaavatyössä ottaa kyseisen Ympäristöministeriön asetuksen huomioon.

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 21.4.2022 antamassaan lausunnossa koskien kyseisen kaavan kaavaluonnosta todennut, että yleiskaavan ollessa ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 42 §). Edellä kerrottuun viitaten kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi millä tavoin

yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, millä perusteella siitä voidaan poiketa sekä varmistaa, että ratkaisu sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen, asemakaava tulee tarkentaa tältä osin.

Kaavaehdotuksen kaavaselistukseen on täydennetty kaavan vaikutuksia verrattuna kaavaluonnokseen. Kaavaselistuksessa on tuotu esille, että yleiskaava on yli 20 vuotta vanha ja siinä on käyty vireillä olevan asemakaavan kannalta yleiskaavan keskeisimmät osat. Kuitenkin kaavaselistuksesta ei selkeästi käy ilmi, että millä tavoin yleiskaava on ilmeisen vanhentunut ja mikä on se peruste, jolla siitä poiketaan. Tämän kaupungin tulee vielä täydentää kaavaselistusta, että siinä tuodaan esille edellä mainittuihin seikkoihin selvät perustelut, kun esimerkiksi vireillä olevassa asemakaavassa ollaan osoittamassa asumiseen tarkoitettua rakentamista, mikä poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta.

Pohjavedet

Suunnittelualueen sijainti vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella on huomioitu. Kohteelle on laadittu erillinen pohjavesiselvitys ja kaavassa on annettu kattavat pohjavesimääräykset.

Hulevesien käsittelyä ja johtamista koskevat kaavamääräykset ovat hieman ristiriitaiset. Koska kohde sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, ainoastaan puhtaiden kattovesien imeyttäminen maaperään on sallittua. Kattovesiä ei tarvitse erikseen käsitellä. Pysäköinti- ja liikennealueiden vedet tulee johtaa öljynerotuksen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta, esimerkiksi hulevesiviemärin kautta, eikä niitä saa imeyttää maaperään.

Pintavedet

Pintavedet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Näiden osalta ei ole huomautettavaa.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu pieneltä osin valtakunnallisesti merkittävään laajaan Loviisan alakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), ja rajautuu myös Loviisan Esplanadin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Em. alueet on huomioitu myös maakuntakaavassa. Lähellä suunnittelualueetta sijaitsee m. Loviisan kirkko. Alueen rakennuskanta on matalaa ja pienimittakaavaista ja siten herkkää muutoksille sekä uudisrakentamisen mittakaavavirheille. Täydennysrakentamisen volyyymi on näin ollen harkittava tarkkaan. Laaditut rakennushistorialliset selvitykset antavat hyvän lähtökohdan rakennusten suojelun käsittelemiselle asemakaavassa.

Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä, että kaavan suojelumääräyksiin (sr-15, sr-16 ja sr-17) on täydennetty asianmukainen kieltä rakennuksen purkamisesta. Myös suojelumääräyksiin sr-18 ja sr-19 on tarpeen lisätä kieltä rakennuksen purkamisesta, jotta kaavamääräys on yksiselitteinen. On tarpeen harkita myös rakennusalan, jota määräys sr-19 koskee, ulottamista koskemaan koko rakennusta, sillä talousrakennus on osana kokonaisuutta merkittävä eikä sen arvojen voida katsoa olevan menetetyt.

Kaavan yleisten määräysten mukaan rakennusten massoittelemisen, kattomuotojen, värityksen ja ulkoverhoituksen osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Kaavamääräystä on hyvä täsmentää siten, että

rakennusten massoittelun, kattomuotojen, värityksen ja ulkoverhoilun tulee olla korkeatasoista, tasapainoista, selkeää ja ympäristöään täydentävää ja eheyttävää rakennustavaltaan. Kaavan rakentamisen ohjaukseen on syytä sisällyttää määräyksiä myös alueen pihojen osalta. Bongan linnasta laadittu RHS:n mukaan rakennuksella on suojelun tarve, ulkoasun lisäksi osin myös sisätilojen ja kiinteän sisustuksen osalta, mikä tulee kaavamääräykseen vielä täydentää sekä käsitellä kaavaselostuksessa. Myös Bongan talousrakennus on tarpeen osoittaa kaavassa kokonaan suojelluksi, osana kokonaisuutta, sillä sen kulttuurihistoriallisten arvojen ei ole osoitettu hävinneen.

Rakennushistoriallisen selvityksen valokuvien perusteella alueen vanhoissa puutaloissa näyttää olevan matalat ullakot, jotka eivät ole 2/3 kerroksen alasta (tontilla 2) tai täyden kerroksen korkuisia (tontilla 1). Kerrosluvut käytännössä mahdollistaisivat rakennusten laajentamisen ullakoita ja kattoa korottamalla, mikä ei liene tarkoitus, kun otetaan huomioon kaavamääräysten asianmukainen vaatimus siitä, ettei rakennusten räystäskorkeuksia saa muuttaa. Suojeltavien rakennusten kerrosluvut ja tarvittaessa myös kerrosalat on hyvä vielä tarkistaa, jotta rakennusperinnön ja sen myötä alueen arvojen säilymisestä voidaan varmistua ja jotta kaavamääräykset ovat yksiselitteisiä.

Sisäpihan puolelle sijoitettu uusi asuinrakentaminen ei ole alueelle ominainen ratkaisu, sillä asuinrakennukset ovat perinteisesti sijoittuneet katujen varsille. Etenkin AL-6 korttelin pihapiirin säilymiseen Uudenmaan ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota luonnosvaiheen lausunnossaan. Hyvä, että uudisrakentamisen kerroslukuja on madallettu. On tärkeää, että etenkin tontille 3 sijoitettu rakennusmassa on alisteinen Bongan linnaan nähden.

Vastine:

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaava toteutetaan Ympäristöministeriön asetuksen 3 §:n mukaisena poikkeamisena, jossa kunta saa yksittäisen kaavan laatimisen yhteydessä soveltaa 2 momentissa mainittua asetusta vuoden 2028 loppuun, jos kaavaa laaditaan noudattaen niitä maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jotka olivat voimassa 31. päivään joulukuuta 2023.

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen

Asemakaavaselostukseen täydennetään osayleiskaavan vanhentuneisuuden arviointia ja poikkeamisen perusteluja mm. kaupungin muuttuneilla tavoitteilla alueen maankäytön suhteen.

Pohjavedet

Hulevesien käsittelyä ja johtamista koskevia ristiriitaisia kaavamääräyksiä tarkennetaan. Kaavamääräys:

”Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävien ja virtaamaa hidastavien rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään.”

poistetaan kaavamääräyksistä ristiriitaisena. Hulevesien imeyttämistä koskee määräys: *”Pohjavesialueella saa viivyttaa ja imeyttää vain puhtaita kattovesiä. Pysäköinti- ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai*

muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.”

Kulttuuriympäristö

Suojelumääräyksiä sr-18 ja sr-19 täydennetään lausunnon mukaisesti purkamiskiellolla. Rakennukset on käyty maastossa mittaamassa ja säilytettävät rakennusosat määritellään tarkasti kaavakartalle mittauksen mukaisesti. Suojelumääräyksellä sr-19 osoitettu rakennusala säilytetään koskemaan ainoastaan rakennuksen eteläpäätyä, joka on rakennushistoriaselvityksen mukaan säilynyt pääpiirteittäin alkuperäisessä asussaan. Asemakaavalla halutaan mahdollistaa tontin kehittäminen tulevaisuudessa.

Kaupunkikuvaa koskevaa yleismääräystä koskien rakennusten massoittelua, kattomuotoja, väritystä ja ulkoilua tarkennetaan launnossa esitetysti: *tulee olla* korkeatasoista, tasapainoista, selkeää ja ympäristöä täydentävää ja eheyttävää rakennustavaltaan.

Kaupunkikuvallisia yleismääräyksiä täydennetään pihoja koskevalla määräyksellä: *”Piha-alueet tulee suunnitella yhtenäiseksi kokonaisuudeksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen sijoittelun kuin kulkureittien osalta. Piha-alueiden puistomainen luonne tulee säilyttää.”*

Bongan linnaa koskevaa suojelumääräystä sr-14 täydennetään sisätilojen osalta siltä osin, kuin rakennushistoriaselvityksessä on todettu arvokkaiksi. Sisätiloja koskevaa määräystä täydennetään koskemaan sisääntuloaulan portaikon ikkunan kaarimuotojen ja holvin koristeaiheiden lisäksi talvipuutarhaa.

Bongan linnan talousrakennuksella ei ole rakennushistoriaselvityksessä todettu olevan sellaisia arvoja, että rakennukselle esitettäisiin suojelua. Talousrakennus on Bongan linnan nähtävänä selvästi alisteinen ja rakennushistoriaselvityksen mukaisesti rakennus on käynyt läpi useita muutoksia, joista osaa ei voida pitää rakennukselle sopivana, ja näin ollen rakennus on menettänyt alkuperäistä ilmettä.

Aleksanterinkadun suuntaisten rakennusten kerroslukuja tarkistetaan. Pohjoisemman rakennuksen kerrosluku muutetaan aiemmasta k II muotoon k I u 2/3 ja lisäksi rakennusoikeutta tarkistetaan. Eteläisemmän rakennuksen kerrosluku muutetaan aiemmasta II u 2/3 muotoon 3/4 k I u 2/3. Säilytettäviin rakennuksiin sallitaan muutoksia pihan puolelle olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Tämä on huomioitu myös rakennusalojen rajauksissa.

1.6 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry

Rakennettaessa historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön tulee suunnittelussa tarkkaan huomioida näkymien eheys. Tämä koskee päärakennuksien lisäksi talousrakennuksia, aitoja, katoksia ja muita rakennelmia ynnä valaisimia. Näistä asioista kaavaan tarvitaan ohjeistusta.

Ilmastonmuutos lisää sateita ja toisaalta myös pitkiä hellejaksoja. Puut siirtävät maahan imeytyneitä hulevettä takaisin ilmaan ja toisaalta ne luovat myöskin viilentävää varjostusta. Latvuspeitteisyyden 30% tontin pinta-alasta on hyvä tavoite. Esitämme, että molemmille AL-6 - tonteille merkitään kaavaan vähintään kuuden puun istutusvelvoite. Tontilla AL-8 on merkitty kaksi puuriviä, mutta AL-6 tonteilla ne voisivat olla yksittäin tai luontevasti ryhmiteltyinä. Kaikki istutettavat viherpinta-alat on merkittävä kaavaan.

Kaavaehdotus määrää, että alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Täsmennykset tähän:

- mahdollisesti rakennettavat öljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaineen rakennuksen sisään
- täyttöjä tehtäessä täyttöainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia puhtaita maa-aineksia.

Kaavoitettavan alueen kaakkoiskulma (Kronan) on kymmenen metriä matalampana kuin lounaiskulma, jossa Vuorineuvoksenkuja kääntyy kohti Lukkarinkujaa. Epäilemme tämän reitin käyttökelpoisuutta ja talvikunnossapitoa. Väylä on jyrkkä, tarpeeton (matka Alakaupungista Harjurinteen kouluun lyhenee ehkä sata metriä. Harjualueella on suurempi luontoarvo, säästämme tierakennus- ja kunnossapitokustannuksissa. Kyseinen koulumatkan turvallisuus on hyvä nykyisellään.

Bonganlinnan tontin etelälaidalla sijaitsevan uudisrakennuksen katon korkeinta mahdollista kohtaa ei kaavassa ole määrätty. Se tulisi ehdottomasti määrätä. Uudisrakennuksen tulisi olla selkeästi matalampi kuin viereinen Bonganlinna.

Lisäksi emme arvosta asuinpihojen käyttöä lähes yksinomaan paikoitusalueina. Kaavaehdotukseen on piirretty peräti 34 autopaikkaa ajoteineen. Tämä ei ole kaupunkimme keskeisellä arvoalueella suotava taikka toimiva tontinkäyttöratkaisu. Arkkitehtuurilta ja kaavoitukselta tulee vaatia parempaa.

Purettaessa rakennuksia tulee käyttökelpoiset osat ottaa talteen ja kierrättää vanhojen rakennusten korjaukseen. Myös purettavien rakennusten siirto ja uudelleensijoitusmahdollisuus kaava-alueen sisällä tulee tutkia tarkemmin.

Vastine:

Kaupunkikuvaa koskevia yleismääräyksiä täydennetään seuraavilla määräyksillä:

”Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja sekä ikkunajakoa ja ikkunoiden asemointia, jotka soveltuvat olemassa olevaan kaupunkikuvaan. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelussa tulee niin ikään pyrkiä korkeatasoiseen, yhtenäiseen ja miljööseen luontevasti istuvaan toteutukseen.”

”Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa.”

Pohjavesimääräyksiä täydennetään määräyksellä:

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

Voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varattu reitti on kaava-alueen keskellä ja estää alueen toteuttamisen yhtenäisenä. Asemakaavan muutoksella reitti halutaan siirtää kaava-alueen eteläosaan.

Bongan linnan tontin uudisrakennukselle määrätään vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +32.2.

Kaavan pysäköintimitoituksena on käytetty Loviisan keskusta-alueen mitoituseriaatetta. Asumisen autopaikkoja ei voida osoittaa kadunvarteen vaan autopaikat on sijoitettava tontille.

Yleismääräyksiä täydennetään määräyksellä:

”Purettavien rakennusten vanhat rakennusosat tulee pyrkiä uusiokäyttämään mahdollisuuksien mukaan.”

1.7 Vanhusneuvosto, 15.2.2026

Loviisan vanhusneuvosto kannattaa asemakaavan etenemistä esitettyssä muodossa.

Pidämme tärkeänä, että keskustaa kehitetään elinvoimaisena, saavutettavana ja turvallisena kaikille ikäryhmille. Ikääntyvän väestön näkökulmasta keskeistä on hyvät jalankulku- ja liikkumismahdollisuudet sekä esteettömät kulkureitit.

Vanhusneuvosto korostaa erityisesti seuraavia seikkoja jatkosuunnittelussa.

- 1) Esteettömyys: Jalkakäytävien, suojateiden, sisäänkäyntien ja uusien rakennusten tulee olla esteettömiä, Erityisesti kiinnitettävä huomiota rollaattorilla liikkuvien esteetön käynti.
- 2) Turvallisuus: Riittävä valaistus, selkeät kulkureitit ja turvalliset liikennejärjestelyt ovat ikäihmisille erittäin tärkeitä, jotka tulee huomioida suunnittelussa.
- 3) Levon ja oleskelun mahdollisuus: Penkit ja levähdyspaikat lisäävät keskustan käytettävyyttä kaikenikäisille.

Vanhusneuvosto pitää myönteisenä, että asemakaava tukee keskustan kehittämistä ja vahvistaa kaupungin vetovoimaa. Toivomme, että ikäystävällinen näkökulma huomioidaan myös toteutusvaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja huomioitavaksi jatkosuunnittelussa.

1.8 Porvoon kaupunki, Ympäristöterveysjaosto, 19.2.2026

Ympäristöterveysjaostolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1.9 Loviisan kaupunki, Kulttuuri- ja hyvinvointilautakunta

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa kiitollisena, että uudessa ehdotuksessa on huomioitu aiempaan, vuonna 2022 esitettyyn Aleksanterinkadun ja Lukkarinkujan välistä aluetta koskevaan asemakaavaehdotukseen tulleita kriittisiä huomautuksia. Lautakunta pitää tärkeänä, että kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä mahdollisimman pitkälle säilytetään, eikä lautakunnalla ole nyt esitettyyn ja parempaan suunnitelmaan huomauttamista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Muistutukset

2.1 Muistutus A, 10.2.2026

SR15 ja julkisivumuutokset

Määräyksen ”olemassa oleva arkkitehtuuri tulee ottaa huomioon” osalta pyydetään täsmennystä suhteessa rakennushistorialliseen alkuperäisyyteen.

- Kiinteistön sisäpihan julkisivu esitetään palautettavaksi alkuperäisen rakennusajankohdan mukaiseen asuun. Tämä käsittää nykyisten suurikokoisten ikkuna-aukkojen muuttamisen alkuperäisten piirustusten mukaisiksi 6-ruutuisiksi ikkunoiksi.
- Esitetään alkuperäissuunnitelmien mukaisen portaikon toteuttamista sekä ullakkokerroksen luonnonvalon varmistamiseksi ikkunalyhtyjen rakentamista pihan puolelle
- Katsotaanko alkuperäisarkkitehtuurin palauttaminen ensisijaiseksi suhteessa myöhemmin tehtyihin muutoksiin (kuten sisäpihan suuriin ikkunoihin).

Suojelumerkintä (K) ja rakennusoikeus

- Lasketaanko kellari täysimääräisesti mukaan asemakaavan mukaiseen kokonaiskerrosalaan?

SR17: Kerrostalolaajennus ja tekniset tilat

Esitetään kellarikerroksen sallimista tai laajentamista SR17- merkinnän alaisessa kohteessa.

- Alueen teknisen huollon edellyttämät tilat, asukkaiden aputilat (kodinhoito- ja harrastetilat) sekä liiketilojen tarvitsema varastokapasiteetti edellyttävät maanalaisen kerrostilan tehokasta hyödyntämistä, jotta asuinkerrosala voidaan optimoida asuinkäyttöön.

Ma-3 -merkinnän puuttuminen

Huomautetaan, että uusien asuinkerrostalojen kohdalta puuttuu ma-3 -merkintä. Onko merkinnän puuttuminen tietoinen valinta?

Tonttijako ja lohkominen

Pyydetään selvitystä tonttijaon joustavuudesta nykyisessä kaavaehdotuksessa.

Mahdollistaako voimassa oleva tonttijako tonttien pilkkomisen pienemmiksi kiinteistöyksiköiksi (lohkominen) ilman erillistä tonttijaon muutosta tai asemakaavan tarkistamista?

Vastine:

SR15 ja julkisivumuutokset

Rakennusala, jota koskee määräys sr-15, koskee määräys ”Pihan puoleiselle julkisivulle sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen.” eli muistutuksessa esitetyt pihan puoleisen julkisivun muutokset voidaan tehdä huomioiden muutosten sopiminen rakennuksen arkkitehtuuriin.

Suojelumerkintä (K) ja rakennusoikeus

Kellarikerroksesta lasketaan mukaan kerrosalaan tilat, jotka ovat rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

SR17: Kerrostalolaajennus ja tekniset tilat

Kellarikerrosta ei ole kaavassa kielletty. Kellarikerrokseen voidaan sijoittaa muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Ma-3 -merkinnän puuttuminen

Aleksanterinkadun puoleisten tonttien uudisrakennusten maanalainen tila ma-3 poistettiin kaavaehdotukseen, sillä maanalaisen tilan toteuttamista ei nähdä realistisena vaihtoehtona kustannuksiltaan tai rakennettavuuden vuoksi. Riskinä on viereisten tonttien rakennusten ja rakennelmien vaurioituminen.

Tonttijako ja lohkominen

Asemakaavassa osoitettu tonttijako on ohjeellinen. Ennen rakentamisluvan myöntämistä tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

2.2 Muistutus B1, 15.2.2026

Haluamme huomoitavan seuraavat seikat mahdollisen kaavan hyväksymisen ja rakennustöiden valmiiksi saattamisen yhteydessä:

1. TUKIMUURI. Tonttien rajalla sijaitsee muuri, jonka korkeus on noin 3-3,5m. Vuonna 2005 muuri oli useasta kohdasta murtunut ja paikoitellen romahtanut. Siinä ei myöskään ollut aita ja se muodosti onnettomuusriskin. Syy muurin huonolle kunnolle löytyi muutama vuosi myöhemmin kun sen korjaustyöt aloitettiin. Bongon puiston eteläisen päädyn muurin vieressä kasvavat puut olivat työntäneet juurensa muurin läpi. Juuria löytyi jopa pihan keskeltä, samalla suoritettujen kaivuutöiden yhteydessä, muutaman metrin syvyydestä. Koska ko. puut sijaitsevat suurelta osin myös aivan muurin reunassa, monet puista kasvavat viereisen tontin yllä. Tästä aiheutuu merkittävää haittaa rakenteille putoilevien oksien ja huopakaton kerääntyvien lehtien muodossa. Tulevaisuudessa mahdollisesti toteutettavien rakennus-, muutos- ja maisemointitöiden yhteydessä tulee muurin ja istutusten väliin jättää riittävä etäisyys, jotta minimoidaan em vahingot. Istutusten ja kasvillisuuden tulee olla sellaista ettei se vahingoita tukimuuria. Muokattavalle alueelle on syytä asentaa salaojitus. Mahdollisten istutus/ maansiirtotöiden yhteydessä suosittelemme, että muurin vaurioitumisen estämiseksi asennetaan tarkoituksenmukainen suojaus.

2. PELASTUSTIE. Lukkarinkujan päässä sijaitsevan metsikön kohdalta alkaa Pengermäkadun kiinteistöjen pelastustie. Sen säilyminen tulee turvata, koska se on ainoa kulkuyhteys Pengermäkadulla sijaitsevien talojen Loviisan harjun puoleiselle sivulle.

Vastine:

1. TUKIMUURI. Merkitään tiedoksi ja huomioitavaksi jatkosuunnittelussa.

2. PELASTUSTIE. Pelastustie sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle ja säilyy nykyisellään.

2.3 Muistutus B2, 16.2.2026

Haluamme tuoda esille mielipiteemme Bongon linnan puistoon suunnitellun rakennuksen tontille nro 24 sijoittelusta sekä sopivuudesta ympäristöönsä.

1. Loviisan oman rakentamisjärjestyksen mukaan, josta seuraavassa suora lainaus: *”Rakennusten tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan. Pengerrykset tai muu maanpinnan merkittävä muuttaminen eivät ole sallittuja ilman erityisiä perusteluita. Rakennus tulee suunnitella rakennuspaikan maaston muotoihin sopivaksi. Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja*

kallioalueille sekä peltoalueille rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.”

Esitetyn luonnoksen mukainen rakentaminen tontin nr 24 eteläpähän sijoittuu harjunsuojelualueelle, pohjaveden muodostumisalueelle ja historialliseen kaupunkirakenteeseen loukaten kaikkien edellä mainittujen suojeltavien arvokkaiden kokonaisuuksien säilymistä.

Mielestämme tontille 24 suunniteltu uuden kerrostalon pohjan pinta-ala on liian suuri suhteessa tontin kokoon. Etäisyys, 8 metriä, viereiseen taloon tuntuu liian lyhyeltä ottaen huomioon, että havainnekuvan mukaan rakennettavan talon eteläpään ikkunoiden näkymä on suoraan pihaan.

Vastine: Kaavakartalla esitetään rakennusala, jonka sisälle rakennuksen saa sijoittaa. Rakennusalaan on pyritty jättämään väljyyttä joustavan rakennussuunnittelun mahdollistamiseksi. Rakennettavan asuinkerrostalon pohjan pinta-ala voi siis poiketa esitetystä rakennusalaista. Bongan linnan tontille suunniteltua uudisrakennusta on asemakaavan luonnosvaiheeseen nähden madallutettu yhdellä kerroksella. Rakennukselle annetaan vesikaton ylin korkeusasema +32.2. Rakennus on pyritty sovittamaan paikalle mahdollisimman luontevasti siten, että alueen arvot säilyvät. Kaavassa on annettu useita kaupunkikuvallisia määräyksiä alueen arvojen säilymistä turvaamiseksi.

2.4 Muistutus C, 12.2.2026

Kaavaehdotuksessa on virhe korttelin 302 tontin 2 uudisrakennuksen merkinnässä ja kaavan perustelussa. Havainnekuvat antavat harhaanjohtavan kuvan rakennuksen soveltuvuudesta Loviisan historialliseen miljööseen. Kaavan sallima IV 3/4 kerroksinen rakennus on viitesuunnitelmasta poikkeavasti korkeampi. Viitesuunnitelma ei vahvistu, mutta on keskeinen kaavan perusteluna.

Kaavaehdotuksessa uudisrakennus 3-37:

- Rakennusoikeutena 1150 k-m² mikä tarkoittaa esim. vanhaan miljööseen sopivalla 8 m:n runkosyvyydellä ja kaavassa olevalla rakennusosalalla => 240 k-m² / kerros.
- Kerrosluku IV 3/4 kerrosta vastaten rakennusoikeuden mukaista 1150 k-m².
- Rakennuksen ylin sallittu korkeusasema +30,5.

Viitesuunnitelma:

- Leikkauskuvassa B-B' s.7 maan pinta on merkitty rakennuksen 3-37 kohdalla 70 cm nykyistä alemmas +15,23 ja III 3/4 kerroksisena, jolloin rakennuksen korkeus olisi +28,65 m.
- Maapinta on rakennuksen kohdalla +15:90 eikä rakennusta voi sijoittaa matalammalle ylärinteeseen johtuen Aleksanterinkadun varren rakennuksesta, jonka pihalle uudisrakennus sijoittuisi.

Viitesuunnitelma havainnekuvineen on eri kuin kaavaehdotus, uudisrakennus on yhtä kerrosta matalampi ja kerrosalaltaan pienempi. Kaavassa on IV 3/4 kerrosluku, (viitesuunnitelmassa III 3/4), korkeus +30,5 m (viitesuunnitelmassa +28,6) ja rakennusoikeus 1150 k-m² (viitesuunnitelmassa 900 k-m²). Havainnekuva antaa oleellisesti matalamman kuvauksen toteutuksesta kuin kaava ja sen määräykset. Kun havainnekuva on keskeinen perustelu kaavan toteuttamiseksi on asiakirjoissa virhe.

Uudisrakennus ei ole matala vaan V-kerroksinen kerrostalo joka on korkeammalla rinteessä VI-kerrosta Aleksanterinkadusta ylöspäin. Asemakaavamerkintöjä tulee muuttaa:

- Kerroskorkeus III (jolloin on IV-kerrosta ylös Aleksanterinkadun tasosta).
- Rakennuksen 3-37 korkein vesikaton asema +28.7 (viitesuunnitelman mukaisesti).
- Rakennusoikeus 3-37 750 k-m² (vastaamaan kerroslukua).

Alla kaavaehdotuksen toteutuma uudisrakennukselle ja viitesuunnitelman havainnekuva päällekkäin.



Vastine: Aleksanterinkadun puoleisen eteläisimmän tontin kerrosluku IV (3/4) tarkoittaa nelikerroksista rakennusta, jonka ylimmästä kerroksesta kerrosalaan luettavaksi tilaksi saa käyttää 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta, eli rakennuksen ylin kerros tulee olla muita kerroksia pienempi. Rakennukseen ei ole osoitettu kellarikerrosta. Rakennus sijoittuu rinteeseen, jolloin Aleksanterinkadun suuntaan rakennuksesta näkyy neljä kerrosta ja harjun suuntaan kolme kerrosta. Uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa lasketaan aiemmasta korosta +30.5 korkoon +29.7.

Viitesuunnitelmaan nähden asemakaavaan on pyritty jättämään väljyyttä, joka mahdollistaa joustavan suunnittelun. Viitesuunnitelmassa on esitetty yksi tapa toteuttaa asemakaava, joka voi tarkemmassa suunnittelussa muuttua.

2.5 Muistutus D, 3.2.2026

Kaavaehdotuksessa on aiempia suunnitelmia korjattu kohtuullisimmiksi ja paremmin historialliseen ympäristöön soveltuviksi.

Sen sijaan seuraavat asiat ovat ratkaisematta kaavaehdotuksessa:

1. Kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu

Kaavoituksen kohteena oleville tonteille on 1980 myönnetty kohtuuttoman suuret rakennusoikeudet. Tämän mukaan voisi päätellä että kaupunki, tai maanomistaja on suunnitellut

korttelit uudelleenrakennettavaksi – mikä on täydessä ristiriidassa niiden suojelumerkintöjen kanssa.

Esillä oleva kaavaehdotuksen massat perustuvat lähes näihin epäsuhtaisiin lukuihin.

Ristiriita on ilmeinen, kun samassa korttelissa on yrityksemme piharakennus, jossa on arkkitehtuurin professorin Schulmanin arkkitehtitoimiston lasermittauksen mukaan 590m². Rakennus on rakennettu vuonna 1860, ja vanhassa kaavassa rakennusoikeus 240M² - kun taas kaavaesityksen alla oleville taloilla on noin 10 kertainen rakennusoikeus niiden todelliseen pinta-alaan nähden; esimerkiksi olemassa oleva rakennus 2 (sr-17), Aleksanterinkatuun nähden poikittainen rakennus, lienee noin 120m² yksikerroksisena ollen kaavassa kuitenkin K200 + 790m² sekä olemassa oleva rakennus 4 (sr-18), Aleksanterinkatuun nähden poikittainen yksikerroksinen rakennus, lienee noin 80m², kaavassa kuitenkin K285+684m².

On ilmeistä, että kiinteistönomistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti aiemmin, eikä kohdella kaavaesityksessäkään, vaikka kyse on yhtäläillä suojelluista rakennuksista vieläpä samassa korttelissa.

Kaavaehdotuksessa kiinteistönomistajien epäyhdenvertainen kohtelu jatkuu ullakoiden käytön osalta. Yrityksemme omistamissa rakennuksissa ei saa ullakkoja käyttää, vaikka ne ovat sekä pinta-alaltaan, että etenkin kuin kaavoitettavan alueen ullakot, sikäli jos niitä edes on olemassa.

Silti kaavaesityksen mukaan naapuri saa käyttää ullakkoja, purkaa osin suojellun rakennuksen ja rakentaa 3-4 kerroksisia rakennuksia.

Yrityksemme rakennusten ullakkojen käyttö on kaavassa kielletty.

Kaupungissa kiinteistöjen sallittujen rakennusmassojen tulee perustua yhtäläiseen harkintaan. Viereisten, yhtäläillä suojeltujen, saman kadun varrella, saman historiallisen kokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen eriarvoinen kohtelu ei ole asianmukaista.

2. Työaluevaraus ja rakennuksen perustan turvaaminen

Loviisan kaupunki on naapurin kanssa neuvotellessaan asianmukaisesti tuonut esiin tarpeen piharakennuksemme pitkän eteläjulkisivun korjaamisen/täydentämisestä, mm ikkunoiden aukotus – mutta kaavaesityksessä on vain seuraava riittämätön maininta rakennuksen perustuksista: Korttelin 302 tontin 1 rakentamisessa on huomioitava tontin 35 tontin rajalle sijoittuvan rakennuksen maanalaiset rakenteet, jotka saattavat ulottua tontin 1 puolelle.

Rakennuksemme perusta on selkeästi korkeusprofiililtaan useita metrejä (8-9m) eri tasoissa, ja tämä tulee ottaa huomioon naapurikiinteistöjen niin piha-aluetta kuin parkkipaikkoja toteutettaessa. Rakennuksen vierestä maata poistettaessa, tonttia tasoitettaessa, on suunnitelmassa varauduttava, tarkennettava ja osoitettava riittävää varovaisuutta ja mahdollisesti vahvistettava rakennuksemme perustaa kaavaehdotuksen hakijoiden kustannuksella.

Piharakennuksessa on korkea kiviholvikellari, jonka pinta-ala on n 30m². Kaavassa tulee turvata, ettei vahingoiteta perustuksia tältäkkään osin. Rakennuksen perustan korkeusero on merkittävä, noin 8-9 metriä, maanpinnan korkeusero jo 5 metriä. Piharakennus on perustettu irtonaisten kivilohkareiden päälle.

Päärakennuksemme piirrustuksista lisäksi selviää, että ainakin sen perustukset ulottuvat laajasti jalkakäytävän alle, eli laajemmalle alueelle kun talon pinta-ala tai seinien vertikaalisti rajaama alue. Piharakennus on vastaavasti perustettu irtonaisten kivilohkareiden päälle ja kivipermanto talon alla voi olla laaja ja vaihteleva leveydeltään.

Maininta kaavaehdotuksessa ei yllä mainituin perustein ole läheskään riittävä. Etenkin kun naapuri on estänyt julkisivun kunnostamisen, lämpöeristämisen ja ikkuna-aukkojen puhkaisemisen yli 20 vuoden ajan. Julkisivussa on yksi ikkuna, jonka eteen on piirrustuksien mukaan sijoitetaan kiinni rakennuksemme jätehuone. Jätehuone on myös kellariholvin kohdalla, mustaa huumoria? Oheismateriaalissa on esitetty myös maininta, että tonttimme raja on tarkistettu?

Kyseistä vastausta ei ole annettu tiedoksi aiemmin. Uusi tieto on eriävä sitä, mitä kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari kertoi. Hänen mukaansa kaupungin suorittamien mittauksen mukaan tontin toinen eteläkulma on rakennuksen kulma, mutta toisen tontin eteläkulman kohdalla tontti jatkuu rakennuksen kulmasta metrin, puoli metriä (?) verran naapurin piha-alueen puolelle?

Onko kaupunki siis tehnyt kaksi toisistaan poikkeavaan maanmittaustoimitusta niihin kiinteistönomistajaa kutsumatta? Tällä voi olla merkitystä niin ikkunoiden suoja-etäisyyksien kanssa, kuin työaluevarauksen, eli sillä, miten voimme suorittaa kiinteistön julkisivun kunnostuksen ja ikkuna-aukkojen avaamisen naapurin pihan puolelta.

Kaavassa tulee olla maininta, että rakennuksemme takajulkisivun vieressä kulkee työaluevaraus tai vastaava merkintä, jotta rakennusta voidaan korjata, lämpöeristää ulkopuolelta ja ikkuna-aukot avata, ja myöskin jotta rakennuksen perustuksia ei vaarannetta.

3. Hulevesien ohjaus

Kaavavalmistelussa mainitaan tontin olevan pohjavesialueella, sekä tontille muodostuneiden hulevesien asianmukaisen johtamisen varmistaminen, muttei esitetä mitään harjulta tulevien hulevesien hallinnasta.

Bongan linnan länsipuolelle esitetään kevyen liikenteen reittiä, muttei selvitetä sen korkeusprofiilia eikä kallistusta. Silmäääräisesti maa nousee pois päin kiinteistöltämme - eli kevyen liikenteen väylästä on mahdollisuus muodostua uusi hulevesirasitusväylä kiinteistöllemme, ja/tai kaavamuutosta pyytävälle naapurille.

Myllyharjun päällä kulkeva leveä kaupungin teettämä ulkoilureitti toimii hulevesikanavana ohjaten vedet Lukkarinkujalle ja edelleen Linnankujalle muodostaa Linnankujalle keväisin jääkentän sekä kiinteistömme pihan poikki valuessaan rakennuksen eteen jääpeitteen/puron aina Aleksanterinkadulle asti, vastaasti muuna aikana alue on huleveden peitossa sateen jälkeen.

Tämä on turvallisuusriski niin vuokralaisen työntekijöille kuin kiinteistön asukkaille. Loviisan kaupunki ei ole esittänyt mitään suunnitelmaa, toimenpiteitä kaupungin maa-alueilta infrarakenteiden ohjaamina valuvien hulevesien hallinnasta. Harjulta itään, ja kirkolta alas tultaessa ensimmäiset hulevesikaivot ja siten hulevesiverkosto on vasta Aleksanterinkadulla.

Kaupungin hulevesien hallitsematonta valumista, ohjausta ja vaikutusta kaavakiinteistöihin tulee selvittää asianmukaisesti, sekä huomioida hulevesiriski tontteja kaavoitettaessa. Edelleen

kaavaesityksen tulee sisällyttää merkintä, että erityisesti on huomioitava rakennuksemme holvikellari, noin 3-4 metrin syvyydessä, eli noin 8-9 metriä tontin harjunvastaista (Bongan linnan rajaa) raeunaa alempana. Se on osittain nykyisin kahvilan käytössä olevan tilan alla, ja on ollut hyvin kuiva tähän asti, jottei pihan muokkauksen ja rakenteiden vuoksi kosteus ja hulevedet ohjautu myöskään sinne, ja aiheuta terveysriskiä asiakkaille ja työntekijöille.

Vastine:

Kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu

Asemakaavassa osoitettujen rakennusoikeuksien määrää tarkistetaan.

Asemakaavamuutosaluetta laajennetaan siten, että korttelin 302 pohjoisin tontti 35 otetaan mukaan asemakaavaan. Tontin päärakennuksen kerroslukua muutetaan voimassa olevan kaavan kerrosluvusta 2/3 k II u 3/4 kerroslukuun k II u, joka sallii sekä kellari- että ullakkokerroksen rakentamisen rakennuksen suurimman kerroksen alan kokoisena. Rakennusoikeuden määrä säilytetään samana.

Tontille sijoittuvan talousrakennuksen kadun puoleiseen koillispäättyyn sallitaan ullakkokerroksen rakentaminen korottamalla rakennuksen kerroslukua I u 3/4, kun voimassa olevassa asemakaavassa kerrosluku on I. Rakennusosan rakennusoikeutta tarkastetaan ylöspäin.

Tontin rakennusten ullakkokerroksiin sallitaan liiketilojen rakentaminen. Ullakkokerroksia ei voida ottaa asuin- tai toimistokäyttöön. Brandensteininkadun ja Aleksanterinkadun kulmassa sijaitsevaan päärakennuksen osalta kaavamääräys on linjassa muiden torin ympäristössä sijaitsevien saman arkkitehdin suunnitteleminen rakennusten asemakaavamääräysten kanssa. Rakennus on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta Loviisan Esplanadi. Ullakkokerroksen muuttaminen asuin- tai toimistokäyttöön johtaisi palo- ja valoisuusmääräysten myötä väistämättä julkisivumuutoksiin. Voimassa olevassa asemakaavassa ullakkokerroksen käyttäminen asuin- tai toimistotiloina on yleismääräyksellä kielletty:
”Brandensteininkadun ja Aleksanterinkadun kulmassa sijaitsevan sr-8 -rakennuksen ullakkokerrokseen ei saa sijoittaa asuin- tai toimistotiloja.”

Tontilla sijaitsevassa piharakennuksessa on kahvila. Kaavalla halutaan sallia kahvilan laajentaminen ullakkokerrokseen. Ullakkokerrosta ei voida ottaa asuin- tai toimistokäyttöön, sillä tila ei täytä palo- ja valoisuusmääräyksiä.

Työaluevaraus ja rakennuksen perustan turvaaminen

Kaavan yleismääräystä koskien tontin 35 piharakennuksen viereiselle tontille ulottuvia perustuksia täydennetään määräyksellä: *”Maanrakennustöissä on osoitettava erityistä huolellisuutta, jotta viereisen tontin talousrakennuksen perustukset eivät vaurioidu.”*

Tonttien raja sijoittuu kaupungin nykyisissä aineistoissa kaavakartalla esitettyyn sijaintiin. Aiemmista maanmittauksista ei ole tietoa.

Hulevesien ohjaus

Korttelista 302 on laadittu hulevesiselvitys, joka lisätään kaavan liiteaineistoon. Hulevesiselvityksen tavoitteena on ollut tarkastella Loviisanharjulta valuvien hulevesien hallintaa ja tunnistaa mahdollisia keinoja havaittujen haittojen vähentämiseksi.

Ratkaisuvaihtoehtoina selvityksessä on esitetty vesien imeyttämistä paikallisesti, jonka toteuttamisesta on tarkasteltu kahta eri vaihtoehtoista ratkaisua. Ensimmäisessä vaihtoehdossa imeytysrakenteet (imeytyskaivot ja -tunnelit) sijoittuvat katualueille. Toisessa vaihtoehdossa rakenteet sijoittuvat Linnankujan ja Lukkarinkujan väliselle puistoalueelle. Selvityksessä esitettyjen imeytysrakenteiden mitoitus perustuu arvioon, jonka mukaan niiden tilavuus on riittävä vastaanottamaan noin kerran kolmessa vuodessa toistuvan lyhytkestoisen rankkasateen aikaiset vesimäärät. Tällaisissa tilanteissa hulevedet varastoituvat rakenteisiin ja imeytyvät pääosin sateen jälkeen. Vuositasolla rakenteiden on arvioitu mahdollistavan valtaosan, arviolta yli 90 %, vuotuisista hulevesimääristä imeytymisen.