

Vastaanottaja
Loviisan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus, ehdotus

Päivämäärä
17.6.2026

LOVIISAN KAUPUNKI

ALEKSANTERINKADUN

ASEMAKAAVAMUUTOS



LOVIISAN KAUPUNKI
ALEKSANTERINKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

Projekti **Aleksanterinkadun asemakaavamuutos**
Projekti nro **1510040236**
Vastaanottaja **Loviisan kaupunki**
Asiakirjatyyppi **Asemakaavan selostus, ehdotus II**
Laatija **Heta Tuunanen, Pirjo Pellikka, Eveliina Könttä, Jenny Hölttä, Tiina Heikkilä,
Henna Leppänen**
Hyväksyjä **Loviisan kaupunki**

Ramboll
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja raja	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Selostuksen liiteasiakirjat	4
1.5	Kaavaa koskevat muut asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali	5
2.	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan sisältö	5
2.3	Toteuttaminen	6
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.2	Luonnonympäristö	7
3.2.1	Korkeussuhteet	7
3.2.2	Maa- ja kallioperä	7
3.2.3	Vesistöt ja vesitalous	8
3.2.4	Luonnonsuojelu	9
3.2.5	Lepakot	9
3.3	Maisema ja kulttuuriympäristö	11
3.3.1	Maisema	11
3.3.2	Arvokkaat kulttuuriympäristöt	12
3.3.3	Arvokkaat rakennukset	13
3.3.4	Muinaisjäännökset	15
3.4	Rakennettu ympäristö	15
3.4.1	Väestön rakenne ja kehitys	15
3.4.2	Yhdyskuntarakenne	15
3.4.3	Asuminen	16
3.4.4	Palvelut	16
3.4.5	Työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
3.4.6	Virkistys	16
3.4.7	Liikenne	17
3.4.8	Tekninen huolto	17
3.4.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	17
3.4.10	Maanomistus	17
3.5	Suunnittelutilanne	17
3.5.1	Maakuntakaava	17
3.5.2	Yleiskaava	18
3.5.3	Asemakaava	20
3.5.4	Rakennusjärjestys	23
3.5.5	Alueelle laadintavaiheessa tehdyt selvitykset	23
3.5.6	Aluetta koskevat muut suunnitelmat	23
4.	Suunnittelun vaiheet	26
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1	Osalliset	26
4.3.2	Viranomaisyhteistyö	26
4.3.3	Kaavaluonnosvaiheen palaute ja huomioiminen	27
4.3.4	Ehdotusvaiheen palaute ja niiden huomioiminen	27

4.4	Asemakaavan tavoitteet	28
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	28
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	28
5.	Asemakaavan kuvaus	28
5.1	Kaavan rakenne	28
5.1.1	Mitoitus	31
5.1.2	Suojelumääräykset	31
5.1.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.2	Aluevaraukset	33
5.2.1	Korttelialueet	33
5.2.2	Muut alueet	34
5.2.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.2.4	Yleismääräykset	39
5.2.5	Nimistö	41
6.	Kaavan vaikutukset	41
6.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	41
6.1.1	<i>Luontoon</i>	41
6.1.2	<i>Luonnonsuojeluun</i>	42
6.1.3	<i>Vesistöihin ja vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin sekä tulvariskeihin varautumiseen</i>	42
6.2	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	42
6.2.1	<i>Maisemaan</i>	42
6.2.2	<i>Kaupunkikuvaan</i>	42
6.2.3	Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	45
6.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	47
6.3.1	<i>Yhdyskuntarakenteeseen</i>	47
6.3.2	<i>Asumiseen</i>	47
6.3.3	<i>Palveluihin</i>	47
6.3.4	<i>Virkistykseen</i>	47
6.3.5	<i>Liikenteen järjestämiseen ja turvallisuuteen</i>	47
6.3.6	<i>Ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöihin</i>	47
6.4	Muut vaikutukset	48
6.4.1	<i>Vaikutukset talouteen</i>	48
6.4.2	<i>Vaikutukset elinkeinoihin ja yritystoimintaan</i>	48
6.4.3	<i>Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen</i>	48
6.5	Ympäristön häiriötekijät	48
6.6	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	48
6.7	Suhde maakuntakaavaan	48
6.8	Suhde yleiskaavaan	48
7.	Asemakaavan toteutus	51
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	51
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	51
7.3	Toteutuksen seuranta	51
LIITTEET		52

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, korttelit 302 ja 325
Kaupunki:	LOVIISAN KAUPUNKI
Kaupunginosa:	3 Vanhakaupunki
Kortteli:	korttelit 302 ja 325
Kaava:	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, korttelit 302 ja 325 sekä osa Lukkarinkujan katualueesta (Aleksanterinkatu / Lukkarinkuja)
Kaavatunnus:	-

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan Vanhakaupunki kortteleita 302 ja 325 sekä osaa Lukkarinkujan katualueesta (Aleksanterinkatu/Lukkarinkuja)

Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan Vanhakaupunki osa kortteli 302, katualueen osa, kävelyille ja pyöräilylle varattu katu ja osa puistoalueesta.

Asemakaavan selostus koskee 17.6.2026 päivättyä asemakaavakarttaa asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, korttelit 302 ja 325 sekä osa Lukkarinkujan katualueesta (Aleksanterinkatu / Lukkarinkuja)

Vireilletulo

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2018 (tekla 26 § 22.2.2018).

Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta 27.1.2022 §6. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.3.-18.4.2022 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Loviisan tekninen lautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta 18.12.2025 § 58. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.1.-16.2.2026 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen uudelleennähtävilläolo

Asemakaavaehdotus on ollut uudelleen nähtävillä xx.x.-xx.x.2026 välisenä aikana.

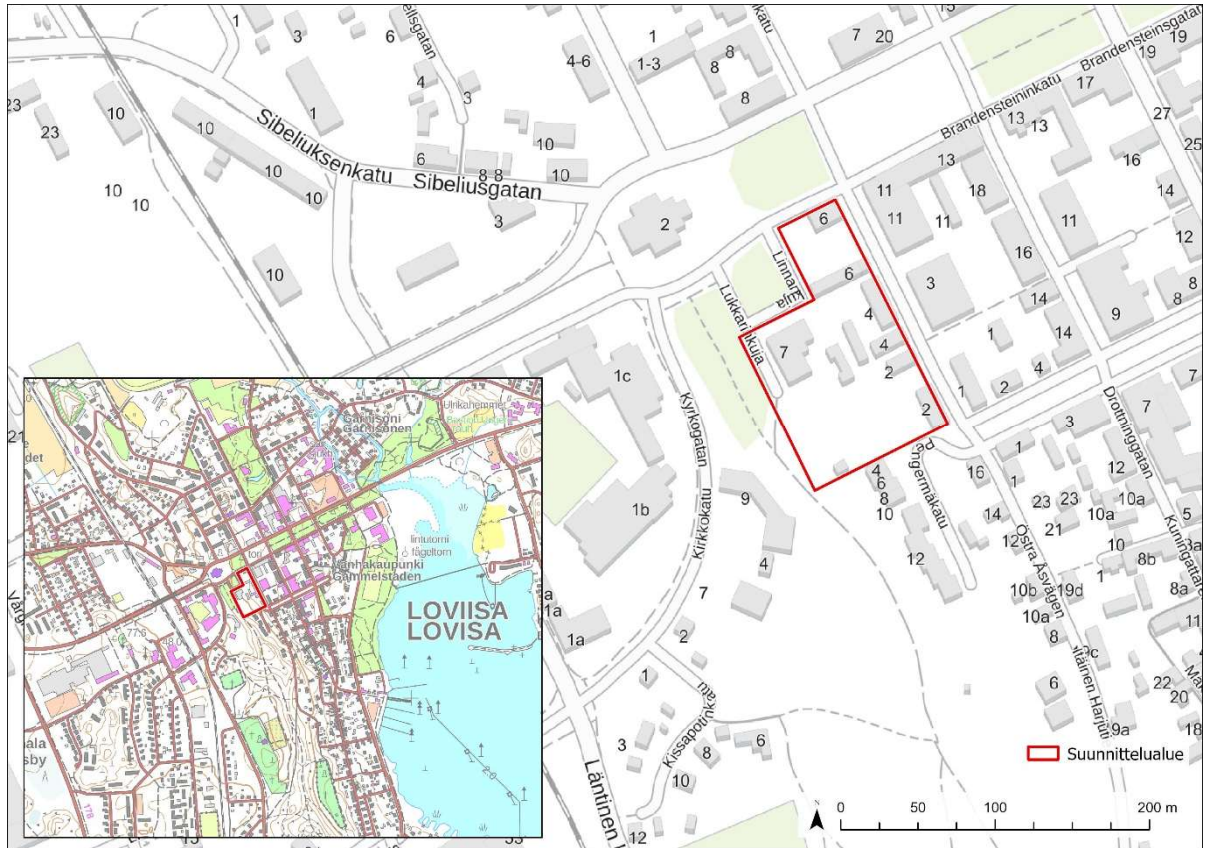
Teknisen lautakunnan hyväksyminen

Loviisan tekninen lautakunta on hyväksynyt asemakaavan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa noin 100 metrin etäisyydellä torista. Asemakaavan muutos koskee Loviisan kaupungin 3. Vanhakaupunki kaupunginosa kortteleita 302 ja 325 sekä osaa Lukkarinkujan katualueesta. Alueella sijaitsevat seuraavat kiinteistöt: 434-3-3-24, 434-3-302-35, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37 sekä osa kiinteistöstä 434-3-9903-0. Suunnittelualue rajautuu

idässä Aleksanterinkatuun, etelässä Pengermäkatuun ja asuinkortteliin, lännessä Myllyharjun virkistysalueeseen ja Bonganlinnan puistoon ja pohjoisessa Brandensteininkatuun. Kaava-alueen koko on noin 1,28 ha.



Kuva 1-1. Suunnittelualan sijainti ja rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, korttelit 302 ja 325 sekä osa Lukkarinkujan katualueesta (Aleksanterinkatu / Lukkarinkuja).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Tavoitteena on Loviisan keskustan elävöittäminen säilyttämällä liiketilat Aleksanterinkadun katutasossa sekä luomalla uusia asuntoja keskustaan. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteleiden 302 ja 325 väliin on osoitettu jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka ei ole toteutunut. Asemakaavalla on tarkoitus siirtää jalankulku- ja pyöräilyväylä kaavamuutosalueen eteläreunaan, Pengermäkadun puolelle ja tontin 37 reunaan.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaava-aluetta on laajennettu pohjoiseen ottamalla tontti 35 mukaan asemakaavamuutokseen. Näin ollen asemakaava asetetaan uudestaan ehdotuksena nähtäville. Asemakaavamuutoksen tavoitteena tontin 35 osalta on kerroslukujen ja rakennusoikeuksien tarkistaminen.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Kaavaselostus liittyy 17.6.2026 päivättyyn asemakaavamuutuskarttaan merkintöineen ja määräyksineen.

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.1.2022, päivitetty 4.12.2025 ja 17.6.2026

Liite 2	Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti, 28.11.2025
Liite 3	Tonttien 24, 36 ja 37 viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 3.12.2025
Liite 4	Rakennushistoriallinen selvitys kortteleiden 302 ja 325 rakennuksista, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018
Liite 5	Bongan linnan rakennushistoriallinen selvitys, Loviisan kaupunki, 16.8.2019
Liite 6	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio, 18.6.2018
Liite 7	Pohjavesitutkimus, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020
Liite 8	Lepakkoselvitys 2025, Ramboll Finland Oy, 31.10.2025
Liite 9	Työneuvottelun muistio, 17.9.2025
Liite 10	Bongan linnan Myllärin mökin dokumentointiaineisto, 27.4.2026
Liite 11	Loviisanharjun korttelin 302 hulevesiselvitys, 24.3.2026
Liite 12	Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen, 17.6.2026

1.5 Kaavaa koskevat muut asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Lepakkoselvitys Loviisan asemakaava-alueilla vuonna 2008, Faunatica Oy, 2009
- Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väylien inventointi, Loviisan kaupunki, 2012
- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll, 2010
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Museovirasto, 2009
- Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 245 – 2022
- Vanha apteekin talo – rakennushistoriavaiheet, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2010

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

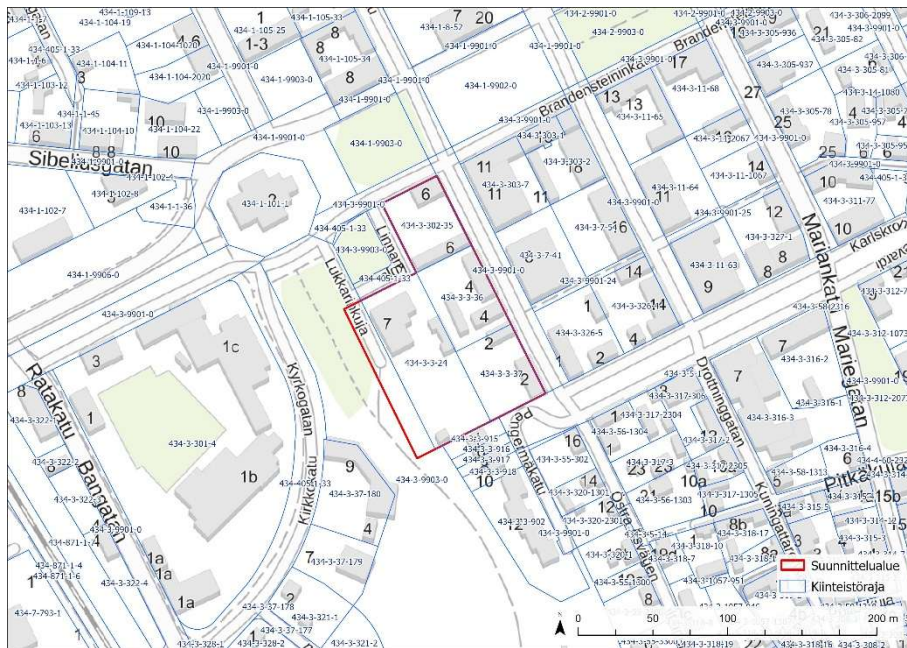
Vireilletulo	Kaavoituskatsaus 2018 (TL 26 § 22.2.2018)
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo	18.3.-18.4.2022
Ehdotuksen nähtävilläolo	15.1.-16.2.2026
Ehdotuksen uudelleennähtävilläolo	
Kaupunginvaltuuston hyväksyminen	

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 302 ja 325 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kiinteistöjen 434-3-3-24, 434-3-302-35, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37 käyttötarkoituksen muuttaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL, AL-6, AL-7, AL-8). Kaavalla osoitetaan aiemmin kortteleiden 302 ja 325 välissä kulkenut jalankulun ja pyöräilyn katu Myllärinkuja (aiemmin Vuorineuvoksenkuja) kaavamuutosalueen eteläreunaan. Lukkarinkuja säilytetään katualueena. Myllyharjun virkistysalueeseen liittyvä alue osoitetaan puistoalueeksi (VP).



Kuva 2-1. Asemakaavamuutoksen kiinteistöt.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman. Korttelialueiden toteutuksesta vastaavat yksityiset maanomistajat. Loviisan kaupunki toteuttaa tarvittavat kunnallistekniset työt ja vastaa kaavateiden ja puistoalueen rakentamisesta ja kunnossapidosta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa Aleksanterinkadun ja Lukkarinkujan välissä. Alueen pohjoispuolta rajaa Brandensteininkatu ja eteläosaa Pengermäkatu. Luoteessa alue rajautuu Lukkarinkujaa reunustavaan Bongan linnan puistoon ja lounaassa Myllyharjun virkistysalueeseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 1,28 ha.

Linnankujalla sijaitsee suojeltu, vuosina 1904–1906 rakennettu jugendlinna (Bongan linna). Rakennuksessa sijaitsee ateljee ja museo. Bongan linnan alkuperäiset piirustukset on laatinut arkkitehti K. Hjelt. 1920-luvulla rakennusta ”muodistettiin” arkkitehti Hilding Ekelundin piirustusten pohjalta. Pihapiirissä sijaitsee myös talousrakennuksia, ja se muodostaa edustavan rakennetun ympäristön kokonaisuuden Loviisan keskustaan.

Aleksanterinkadun puolella sijaitsee asemakaavoitettavan alueen päissä kadun suuntaiset rakennukset, joiden katutasossa on liiketilaa. Eteläisimmässä rakennuksessa on lisäksi asuntoja toisessa kerroksessa. Näiden välissä on kaksi katuun nähden poikittaista ja matalampaa rakennusta, joista toinen on rapattu ja toinen puuvorattu. Näistä avautuu kadulle liiketilat ja sisäpihan puolella on asuin- ja varastotilaa. Sisäpihan puolella on puinen talousrakennus, joka on tyhjillään.



Kuva 3-1. Kaava-alueen rajausta punaisella ortoilmakuvassa (Maanmittauslaitos 2026).

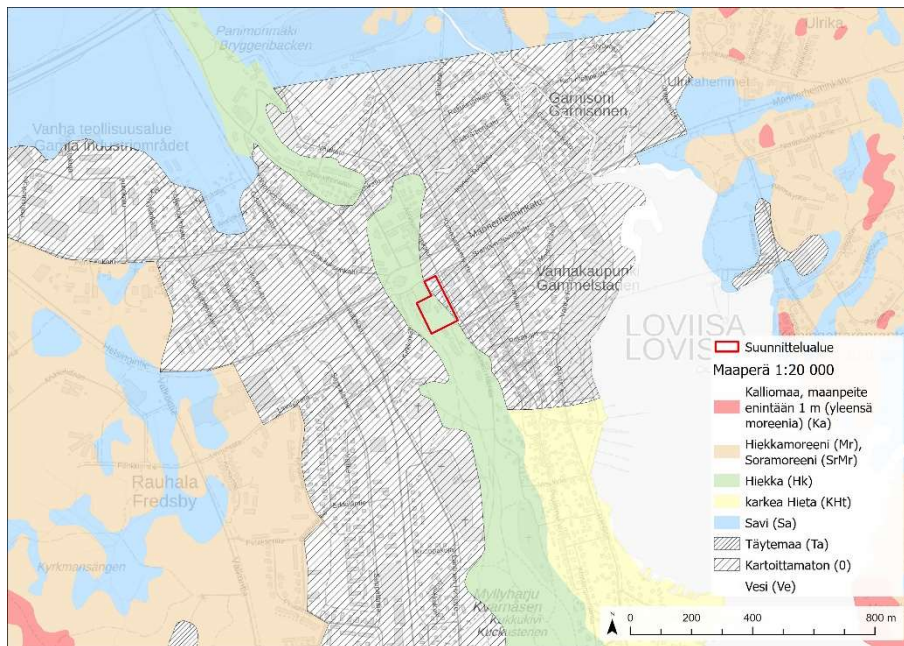
3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Korkeussuhteet

Suunnittelualueen korkeustaso vaihtelee välillä 13–29 metriä merenpinnan yläpuolella. Topografia nousee suunnittelualueelta lounaaseen harjumuodostumalle siirryttäessä ja laskee kohti itää.

3.2.2 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n avoimeen paikkatietoaineistoon perustuen pääosin hiekkaa ja soraa. Alueen pohjois- ja itäreuna sijoittuu kartoittamattomalle alueelle. Maaperä- ja pohjavesitutkimuksen mukaan irtomaakerrosten paksuus vaihtelee noin 14,2...18,6 metrin välillä. Kalliopinta on noin +5,5...7,6 tasolla.

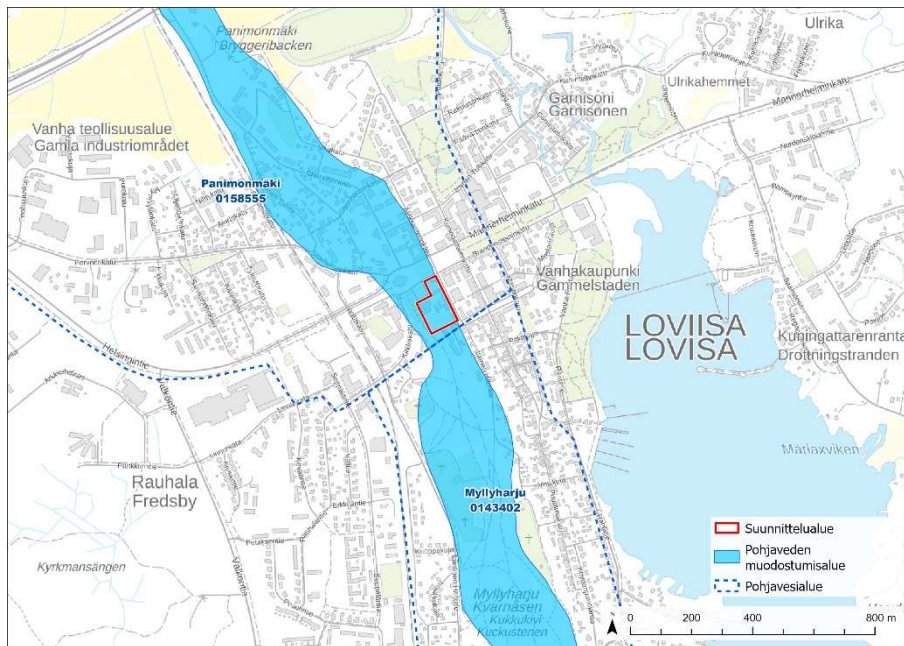


Kuva 3-2. Suunnittelualan maaperä on hiekkaa (vihreä väri). Kaava-alue on rajattu punaisella.

3.2.3 Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavaa varten on laadittu pohjavesiselvitys kesällä 2020. Selvitys on selostuksen liitteenä (liite 7). Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Eteläpuolella on Myllyharjun (0143402) vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Pohjavesiselvityksen mukaisesti suunnittelualan etelä-kaakkoisreunalle sijoittuu kallioselänten muodostama vedenjakaja Panimonmäen ja Myllyharjun pohjavesialueiden rajan mukaisesti. Suunnittelualueella pohjaveden virtaus suuntautuu harjun suuntaisesti luoteeseen.

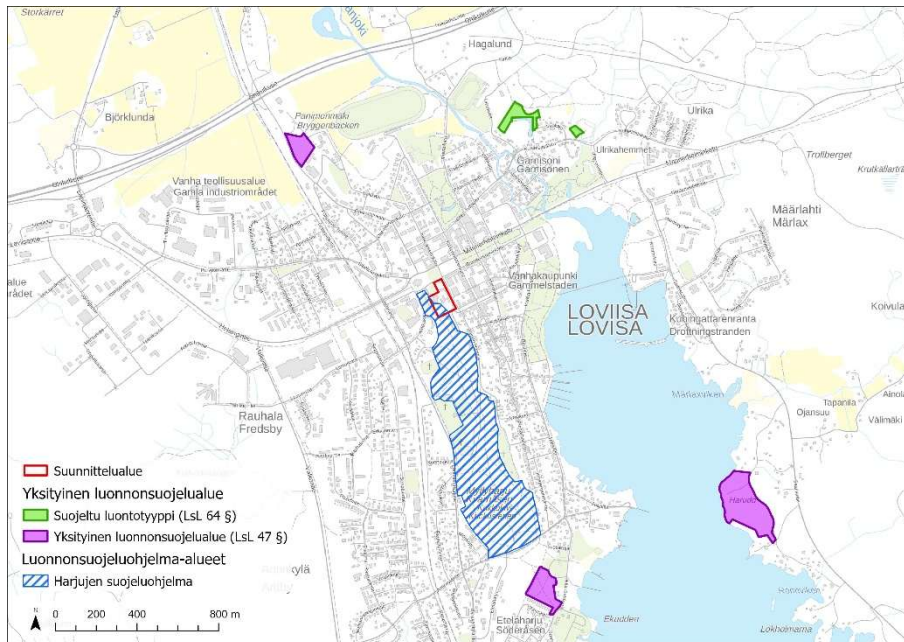
Alueella tehtyjen kairausten ja asennettujen pohjaveden havaintoputkien perusteella pohjavettä esiintyy ainoastaan ohut kerros kallion päällä ja osittain kallionpinnantasoo kohoaa pohjavedenpinnan yläpuolelle. Pohjavesiselvityksen mukaan pohjaveden pinnantasoo oli 2.6.2020 tasolla +5.97.



Kuva 3-3. Suunnittelualan sijaituminen pohjavesialueella.

3.2.4 Luonnonsuojelu

Osa suunnittelualueesta kuuluu harjajensuojeluohjelmaan (Myllyharju HSO010009). Suunnittelualan läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita.



Kuva 3-4. Luonnonsuojeluohjelmat ja -alueet kaava-alueen ympäristössä.

3.2.5 Lepakot

Lepakoiden esiintymistä suunnittelualueella on tarkasteltu vuonna 2008 tehdyssä lepakkoselvityksessä ja sen jatkoselvityksessä vuonna 2009 (Faunatica Oy). Selvityksessä lepakkoja tarkasteltiin neljällä eri asemakaava-alueella, joista suunnittelualue lukeutuu Myllyharju-Eteläharju, Tamminiemi ja Meri-Bellan niemi -alueeseen. Alueen 32 havaittua

lepakkoyksilöä keskittyivät Myllyharjun keskiosiin ja reunoille sekä Eteläharjun-Tamminiemen maaston lehtimetsiin ja asutusympäristöön. Vuoden 2009 jatkoselvityksen lepakkohavainnot eivät poikenneet olennaisesti edellisestä vuodesta. Selvityksessä koko Myllyharjun alue osoitettiin lepakoille tärkeäksi elinympäristöksi. Kaavamuutosalueelle ei sijoittunut lepakkohavaintoja eikä selvityksessä ei ole annettu kaavamuutosalueelle kohdistuvia kaavasuosituksia.



Kuva 3-5. Myllyharju-Eteläharju, Tamminiemi ja Meri-Bellaniemen lepakkoselvitysalue.

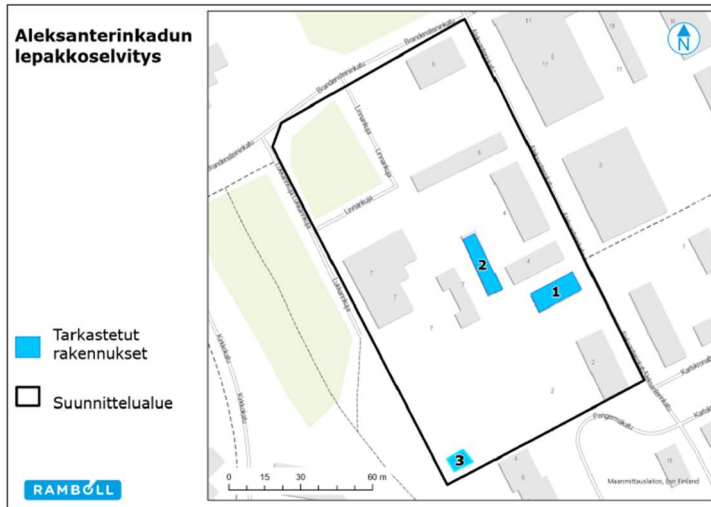
Suunnittelualueelle sijaitseville osittain purettavaksi suunnitelluille rakennuksille laadittiin lepakkoselvitys 2025. Ramboll Finland Oy:n 31.10.2025 päivätty selvitys on selostuksen liitteenä (liite 8).

Laaditussa selvityksessä kolme rakennusta (Kuva 3-6) tarkastettiin 15.9.2025. Selvityksen perusteella kahdessa rakennuksesta tehtiin havaintoja lepakon jätöksistä ja lepakoiden jättämistä hyönteisjäämistä. Rakennuksessa 1 havaintoja tehtiin runsaasti rakennuksen ullakolla. Havaintojen runsauden ja sijoittumisen perusteella voidaan todeta, että rakennus toimii lepakkoyhdyskunnan päiväpiilona ja luokan I lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana.

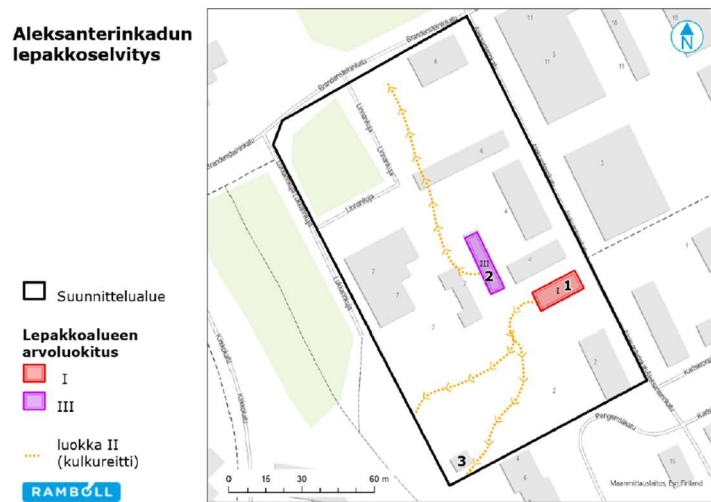
Rakennuksessa 2 tehtiin kohtalaisesti havaintoja lepakoiden jätöksistä ja hyönteisjäämistä. Jätöksien määrä ja sijainti viittaavat siihen, että rakennus toimii satunnaisesti muutamien yksilöiden päiväpiilona. Alue rajattiin luokkaan III eli lepakoiden monimuotoisuutta turvaavaksi kohteeksi. Kohde ei ole lailla suojattu, mutta se on ekologisesti merkityksellinen.

Rakennuksessa 3 ei tehty havaintoja lepakkoyksilöistä, hyönteisjäämistä, ulostepapanoista tai raapimajäljistä.

Selvityksessä määriteltiin myös mahdollisia lepakoiden kulkureittejä, mutta niiden lepakoaktiivisuutta ei ole kartoitettu. Parhaiksi kulkureiteiksi on arvioitu rakennuksia ympäröivät puustoiset käytävät, jotka on luokiteltu luokkaan II.



Kuva 3-6. Lepakkoselvityksessä 2025 tarkastetut rakennukset.



Kuva 3-7. Lepakkoselvityksessä tarkistettujen kohteiden arvoluokitus.

3.3 Maisema ja kulttuuriympäristö

3.3.1 Maisema

Loviisa kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaoissa eteläisen rantamaan maisemamaakuntaan, jossa tarkemmin Suomenlahden rannikkoseudun maisemaseutuun. Eteläinen rantamaa on pääosin alavaa, mutta pienipiirteisyydessään hyvin vaihtelevaa. Suunnittelualue sijoittuu maisemallisesti tarkasteltuna Eteläiseen rantamaahan ja siellä tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun. Mantereella asutus on keskittynyt jokien tuntumaan. Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoa tarkentava maisematyyppi-jako (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Maisematyyppi-jaoissa Loviisan kaupunkikeskusta ja suunnittelualue sijoittuvat Suomenlahden rannikkoseudun sisäsaaristoon ja mannerrannikkoon.

Suunnittelualue sijoittuu korttelialueelle, jonka maaperä on voimakkaasti muokattua. Vehreällä korttelialueella on runsaasti näyttäviä jalopuita, istutuksia ja nurmea, erityisesti alueen etelä- ja lounaispuolella. Bongon linnan pihapiiriä kiertää aita, joka rajaa tontin kaupungin puistoalueesta. Alueen lounaiskulmassa maisemasta erottuu selkeästi maastosta kohoava Myllyharju, joka sulkee korttelialueelta etelään suuntautuvia näkymiä. Koilliskulmassa suunnittelualue rajautuu vehreään

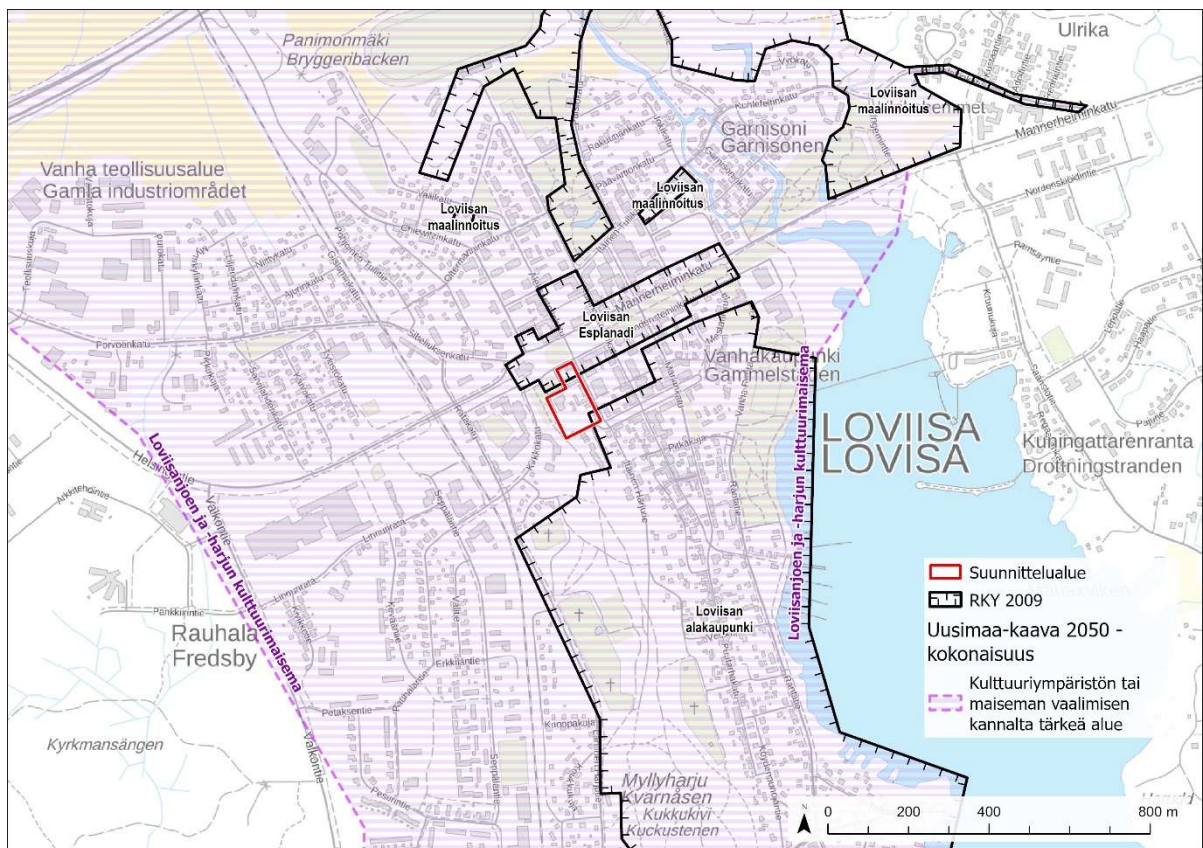
kortteliin. Luoteisosissa suunnittelualueella on avoimempia näkymiä, jotka avautuvat korttelia rajaavan puistoalueeseen ja pohjoispuolella sijaitsevaan Loviisan kirkkoon.

3.3.2 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue sijaitsee usean arvokkaan kulttuuriympäristön alueella. Korttelialueen koilliskulma kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY 2009) *Loviisan alakaupunkiin*. Kyseisen alueen arvot perustuvat 1700-luvun yhtenäiseen ja hyvin säilyneeseen kaupunkirakenteeseen, asemakaavaan ja rakennuskantaan. Alueen pitkiä ja suorita katunäkymiä reunustavat pienikokoiset 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun alussa rakennetut rakennukset.

Aivan suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY 2009) *Loviisan Esplanadi*, joka on 1800-luvun puolenvälin kaupunkisuunnitteluperiaatteiden mukaan toteutettu leveä puistokatu. Esplanadia reunustava 1860-luvulla tai 1800-luvun loppupuolella rakennettu rakennuskanta edustaa aikakauden kaupunkirakentamisen ihanteita. Pohjoisempana, lähimmillään noin 300 m etäisyydellä suunnittelualueesta, sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY 2009) *Loviisan maalinnoitus*.

Suunnittelualue sijoittuu Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan maakunnallisesti merkittävän *Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman* alueelle. *Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman* alueen arvot perustuvat selkeästi maisemassa hahmottuvaan pitkittäisharjuun, jonka suuntaisesti kulkevien jokilaakson ja Loviisa-Lahti -radan ympärillä on vanhoja kyliä.

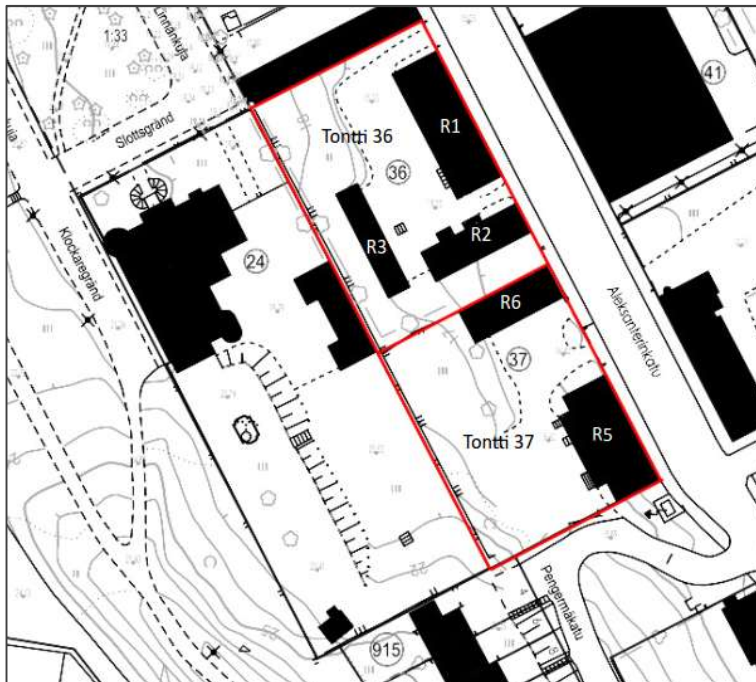


Kuva 3-8. Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

3.3.3 Arvokkaat rakennukset

Voimassa olevassa asemakaavassa Bongon linna tontilla 24 on osoitettu merkinnällä *sr* eli rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Kaava-alueen pohjoisimmilla tontilla 35 sijaitseva päärakennus on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu merkinnällä *sr-8* eli suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa eikä kadunpuoleista ulkoasua muuttaa, ja tontin talousrakennus on osoitettu merkinnällä *sr-7* eli suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Tontilla 36 oleva sisäpihan puoleinen talousrakennus sekä tontilla 24 oleva pieni talousrakennus on osoitettu merkinnällä *sr1* eli rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle. Aleksanterinkadun suuntaisesti olevat kaksi rakennusta on osoitettu merkinnällä *su* eli historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus, jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista.

Kaava-alueen rakennuksista on laadittu rakennushistorialliset selvitykset, jotka ovat selostuksen liitteinä (liitteet 4 ja 5). Lisäksi Bongon linnan tontin lounasnurkassa sijaitseva pieni Myllärin mökki on dokumentoitu ja liitetty kaava-aineistoon (liite 10). Alla olevaan taulukkoon on koottu päätietoja alueelle sijoittuvista rakennuksista.



Kuva 3-9. Inventoidut rakennukset (Tonttien 36 ja 37 rakennushistoriallinen selvitys).

R1, päärakennus

- Suunniteltu 1859
- 1950-luvulla rakennukseen tehtiin suuria muutoksia (mm. vanhat kolmiruutuiset ikkunat poistettiin ja tilalle näyteikkunoiden nauha, uudet sisäänkäynnit liiketiloihin)



<p>R2, leipomo/-asuinrakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunniteltu 1859 - Laajennettu 1900-luvun alussa länteen päin - Ikkuna- ja ovimuutoksia 	
<p>R3, puinen talousrakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunniteltu 1859 - Pohjoispäästä on purettu osa varastotiloista ja pitkältä seinustalta noppamainen siipi 	
<p>R5, päärakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rakennusajankohta ajoittuu n. vuoteen 1900 - Julkisivut pääpiirteittäin alkuperäisessä asussaan 	
<p>R6, talousrakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rakennettu 1900-luvun alkupuolella - Laajennettu sisäpihan suuntaan 	
<p>Bonganlinna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valmistui 1906 - Julkisivut tehtiin kokonaan uusiksi 1928 muutoksen yhteydessä - Rakennuksen ulkomuoto on muutettu jugendvillasta klassistisvaikutteiseksi palatsiksi 	
<p>Bonganlinnan piharakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunniteltu 1907 - L-mallinen rakennus on laajennettu U-malliseksi 	

Bonganlinnan vanha asuinrakennus

- Sijainnut paikalla ennen linnan rakentamista
- Pahoin lahonnut piipun läpiviennin kautta, osa hirsistä myös lahonnut



Tontin 35 historia alkaa vuodesta 1754, jolloin apteekkari Åberg perusti asuntonsa yhteyteen Kronan-apteekin. Alkuperäinen apteekkirakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 1855 ja nykyinen päärakennus on valmistunut vuonna 1863. Kaksikerroksisen kivitalon suunnitteli Chiewitzin toimiston arkkitehti Frans Lüchow. Apteekki toimi rakennuksessa vuoteen 1984 asti, jonka jälkeen tilat muutettiin käräjäoikeuden käyttöön. Tontin piharakennuksen on suunnitellut arkkitehti Julius Basilier.



Kuva 3-10. Tontin 35 rakennukset. Kuvat kaavaselostuksesta korttelin 302 osan asemakaavan muutos (Brandensteininkatu 9 / Aleksanterinkatu 6).

3.3.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualue ei sijaitse muinaisjäännösalueella. Alueen pohjoispuolella noin 130 metrin etäisyydellä sijaitsee *Loviisan maalinnoitus* (1000003233).

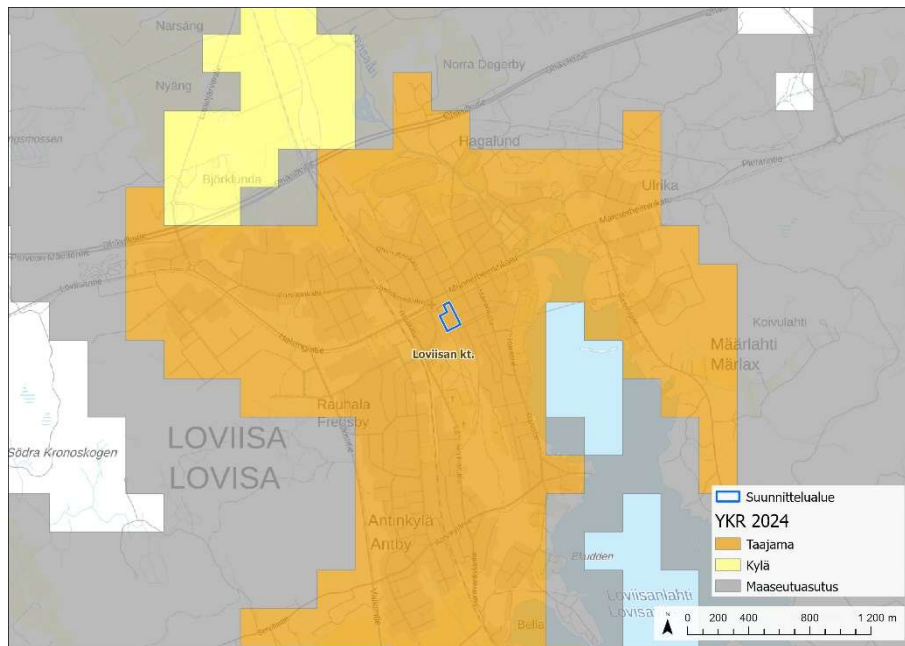
3.4 Rakennettu ympäristö

3.4.1 Väestön rakenne ja kehitys

Loviisan asukasluku on vähentynyt hieman vuosittain. Loviisassa oli 1.1.2010 asukkaita 15 549, vuoden 2015 lopussa 15 316 ja vuoden 2020 lopussa 14 745. Asukkaista noin 55 % on suomenkielisiä, 42 % ruotsinkielisiä ja muita 3 %. Vuonna 2015 väestöstä oli alle 15-vuotiaita 14,8 %, 15–64 –vuotiaita 59,3 % ja yli 64–vuotiaita 25,9 %. Loviisan taajama-aste oli 74,6 % vuonna 2021.

3.4.2 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu aivan Loviisan keskustan tuntumaan. Alue on yhdyskuntarakenteen aluejakoaineiston YKR-luokituksen mukaisesti taajamaan sijoittuvaa pientaloaluetta.



Kuva 3-11. Ote YKR-aineistosta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.

3.4.3 Asuminen

Suunnittelualueella on nykyisin muutamia asuntoja. Suunnittelualueen eteläpuolella on runsaasti pientalovaltaista asumista.

3.4.4 Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu Loviisan keskustan tuntumaan, joten kaikki keskustan palvelut ovat noin puolen kilometrin säteellä. Loviisan torille on matkaa alle 100 m ja lähin ruokakauppa sijaitsee noin 500 metrin päässä. Alle 200 metrin päässä suunnittelualueelta sijaitsee Harjurinteen koulu ja Loviisan lukio. Loviisan uuteen, vuonna 2026 avettavaan päiväkotiin on matkaa noin 600 metriä.

Suunnittelualueella sijaitsevassa Bongon linnassa on näyttelygalleria sekä ateljee- ja työtiloja. Aleksanterinkadun varren rakennusten liiketiloissa sijaitsee mm. ravintola, kahvila, parturiliike, myymälöitä ja kiinteistövälitysyriety.

3.4.5 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Loviisassa on useita työpaikkoja kaupan sekä julkisten- ja yksityisten palveluiden alalla. Kunnassa olevien työpaikkojen määrä vuonna 2020 oli 4 648, joista palvelujen osuus oli 58,9 %, jalostuksen 33,4 % ja alkutuotannon 5,4 %.

Suunnittelualueella on muutamia työpaikkoja Aleksanterinkadun liiketiloissa.

3.4.6 Virkistys

Myllyharjunreitille on suunnittelualueelta helppo pääsy. Reitti kulkee kirkolta etelän suuntaan Kukkukiven näkötorin kautta aina Bellan rantaan.

Loviisan keskustassa on useita viheralueita, joita voi käyttää virkistystarkoitukseen. Loviisanjoen itäpuolella kulkee noin kahden kilometrin mittainen Ehrensvärdirpolku, joka on osittain metsäpolkua. Ehrensvärdirpolulla sijaitsee useita rakennusperintökohteita, ja sen tarkoitus on esitellä Loviisan maalinnoitusta ja sen rakennusvaiheita.

Loviisan rantapuisto ja -reitti ovat myös alueelta helposti saavutettavissa.

3.4.7 Liikenne

Suurin liikennemäärä muodostuu Aleksanterinkadulle, josta on yhteys kaava-alueen itäosan tontteihin. Alueen eteläpuoli rajautuu osin Pengermäkatuun ja länsipuoli Lukkarinkujaan, josta on yhteys Bongon linnan tonttiin.

Kävely- ja pyöräily-yhteys suunnittelun alueen lounaispuolella sijaitsevalle Myllyharjun kävelyreitille on pohjoisesta Brandensteininkadulta Bongon linnan puiston / Lukkarinkujan läpi.

Loviisan linja-autoasema sijaitsee reilun puolen kilometrin päässä suunnittelun alueelta.

3.4.8 Tekninen huolto

Alue kuuluu Loviisan kaupungin kunnallistekniseen verkostoon.

3.4.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelun alueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.4.10 Maanomistus

Suunnittelun alueen asuintontit ovat yksityisessä omistuksessa. Katu- ja viheralueet omistaa kaupunki.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuutta. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

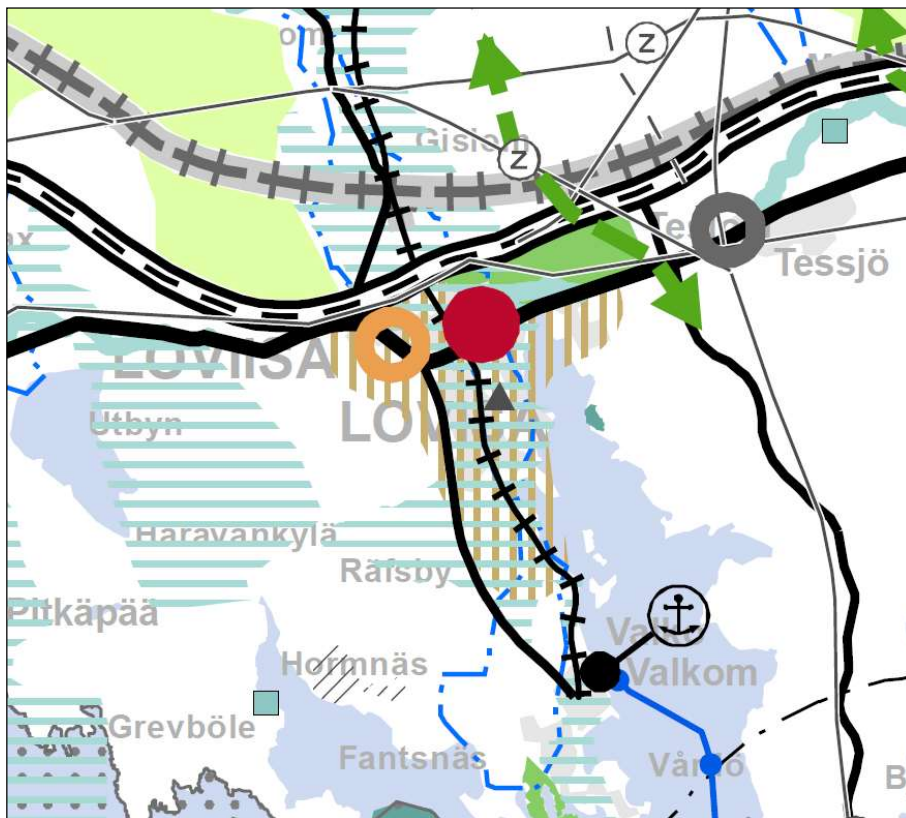
Maakuntakaavassa suunnittelun alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (ruskea pystyviivitus), aivan keskustatoimintojen alueen tuntumaan (punainen ympyrä). Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen, ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Suunnittelun alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (sininen vaakaviivitus), jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet. Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja

käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Alue sijaitsee pohjavesialueella (sininen pistekatkoviiva). Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet. Pohjavesialueita koskeva ajantasainen tieto tulee tarkistaa ympäristöhallinnolta. Suunnittelualan eteläpuolelle sijoittuu arvokas geologinen muodostuma (harmaa kolmio).



Kuva 3-12. Ote Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta.

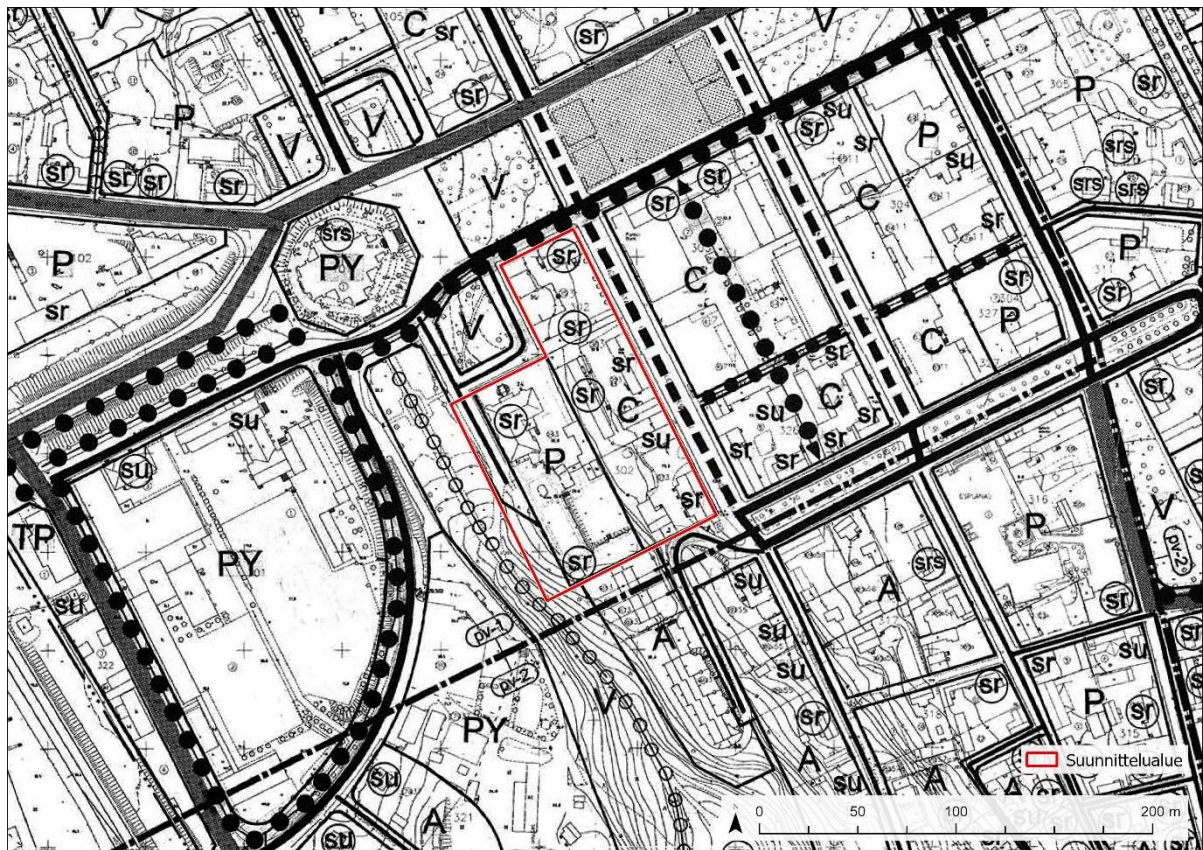
3.5.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava, joka on hyväksytty Loviisan kaupunginvaltuustossa 13.6.2001.

Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

C	Keskustatoimintojen alue
---	--------------------------

P	Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue
sr	Asemakaavalla suojeltu rakennus
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 tyyli- ja muotoilun piirteitä soveltaen.
sr	Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Kuva 3-13. Ote Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Lisäksi osayleiskaavassa on annettu seuraavat yleismääräykset:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikään liittyviä tyyli- ja muotoilun piirteitä 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 hakiessa 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.

3.5.3 Asemakaava

Alueella on voimassa kortteleiden 325 ja korttelin 302 tonttien 24 ja 36 sekä Lukkarinkujan ja Vuorineuvoksenkujan osalta asemakaava AM3-9, joka on vahvistettu 10.2.1986. Virkistysalueella ja Lukkarinkujan länsireunassa on voimassa asemakaavan muutos AM3-15, joka on kuulutettu voimaan 27.10.1998. Korttelissa 302 tontilla 35 on voimassa korttelin 302 osan asemakaavan muutos (Brandensteininkatu 9 / Aleksanterinkatu 6), joka kuulutettu voimaan 8.9.2015.

Kortteli 325 ja korttelin 302 tontit 24 ja 36 ovat yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK). Liike-, myymälä- ja toimistotiloja saa tontille sijoittaa enintään $\frac{1}{2}$ kokonaiskerrosalasta, mutta niitä tulee olla vähintään $\frac{1}{4}$ kokonaiskerrosalasta. Edellä mainitut tilat on sijoitettava pääasiassa ensimmäiseen kerrokseen ja kadun varrelle. Vuorineuvoksenkuja on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp). Lukkarinkuja on katualuetta, jonka mukulakivipinta tulee säilyttää (mu). Alueen lounaiskulma on virkistysaluetta (V). Korttelin 302 tontti 35 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

Tontilla 24 sijaitsee Bongan linna, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa (sr). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Bongan linnan kerrosluvuksi on merkitty II ja rakennusoikeudeksi K299+1940, jossa K-kirjaimen jälkeinen luku ilmoittaa rakennuksen kokonaan maanpinnan alapuolella olevan kellarikerroksen myymälä-, liike- tai työtilojen kerrosalan neliömetrimäärän, ja jossa toinen luku ilmoittaa sallitun maanpäällisen kerrosalan neliömetrimäärän. Tontilla on myös Bongan linnan piharakennus, jonka kerrosluku on I ja rakennusoikeus 103. Tontille on merkitty myös auton säilytyspaikan rakennusala (a) ja kaupunkikuvallisesti arvokas puu/puurivi, jonka tilalle on istutettava uusi puu, mikäli rakennuslautakunta tai rakennustarkastaja antaa luvan puun kaatamiseen. Tontin koillis- ja luoteisnurkat on merkitty istutettavaksi korttelin osaksi.

Tontin 24 eteläosassa sijaitsee rakennusala, jonka kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on 840 m^2 sekä auton säilytyspaikan rakennusala (a). Lounaisnurkassa sijaitsee pieni piharakennus, joka on merkitty rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle (sr1). Vuorineuvoksenkujan eteläpuolelle on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokas puu ja tontin lounaisnurkkaan istutettava puurivi. Tontin itä- ja eteläraja on merkitty istutettavaksi korttelin osaksi.

Tontilla 36 Aleksanterinkadun suuntainen rakennus on osoitettu historialliseksi tai kaupunkikuvaan sopeutuvaksi rakennukseksi (su), jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista. Tällöin rakennuksen julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristönsä historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriyksen suhteen. Puujulkisivupinnoissa on

käytettävä perinteellistä panelointia. Rakennuksen räystäään tulee ulottua 40–60 cm yli julkisivun. Kattokaltevuuden tulee olla entisen tai naapurirakennusten kaltainen. Rakennusalan kerrosalaluokka on II ja rakennusoikeus K304 + 806 kem². Sisäpihan puoleinen rakennus on osoitettu rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle (sr1). Kerrosalaluokka on I ja rakennusoikeus 200 kem². Aleksanterinkatuun nähden poikittain olevan rakennuksen kerrosalaluokka on II ja rakennusoikeus K200 + 790 kem². Rakennusten välissä on auton säilytyspaikan rakennusala (a). Aleksanterinkadun puoleiset rakennukset tulee rakentaa katuun kiinni. Tontin lounaisosa on istutettava korttelin osa, jolle tulee istuttaa puurivi.

Tontilla 37 Aleksanterinkadun suuntainen rakennus on osoitettu historiallisesti tai kaupunkikuvaan sopeutuvaksi rakennukseksi, jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista (su). Rakennuksen ehdottomasti käytettävä kerrosalaluokka on II 1/3 ja rakennusoikeus 613 kem². Poikittain Aleksanterinkatuun nähden olevan rakennusalan ehdottomasti käytettävä kerrosalaluokka on II ja rakennusoikeus K285+684. Sisäpihan rakennusalan kerrosalaluokka on II ja rakennusoikeus 560. Rakennusten välissä on auton säilytyspaikan rakennusala (a). Aleksanterinkadun puoleiset rakennukset tulee rakentaa katuun kiinni. Tontin lounaisosa on istutettava alueen osa, jossa on säilytettävä/istutettava puurivi.

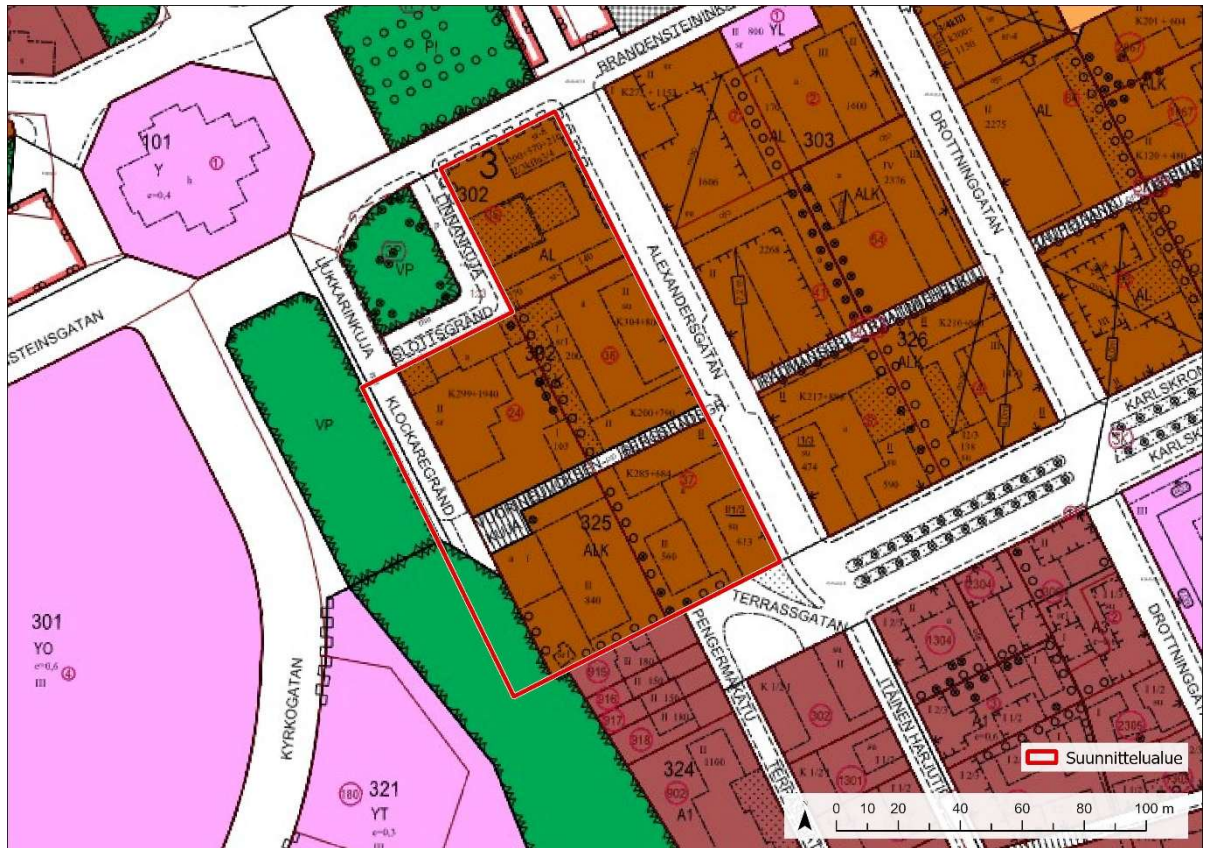
Lisäksi kaavassa on annettu useita koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä koskien alueen toteuttamista.

Tontilla 35 Brandensteininkadun ja Aleksanterinkadun kulmassa sijaitseva rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-8), jota ei saa purkaa eikä kadunpuoleista ulkoasua muuttaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset rakenteet ja julkisivut tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen kattokulmaa sekä räystäs- ja harjakorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Rakennusalan kerrosalaluokka on 2/3 k II u 3/4 ja rakennusoikeus 200+570+210 kerrosalaneliömetriä. Yleismääräyksissä on annettu määräys rakennuksen harja- ja räystäskorkeudesta. Lisäksi on annettu yleismääräys, että rakennuksen ullakkokerrokseen ei saa sijoittaa asuin- tai toimistotiloja.

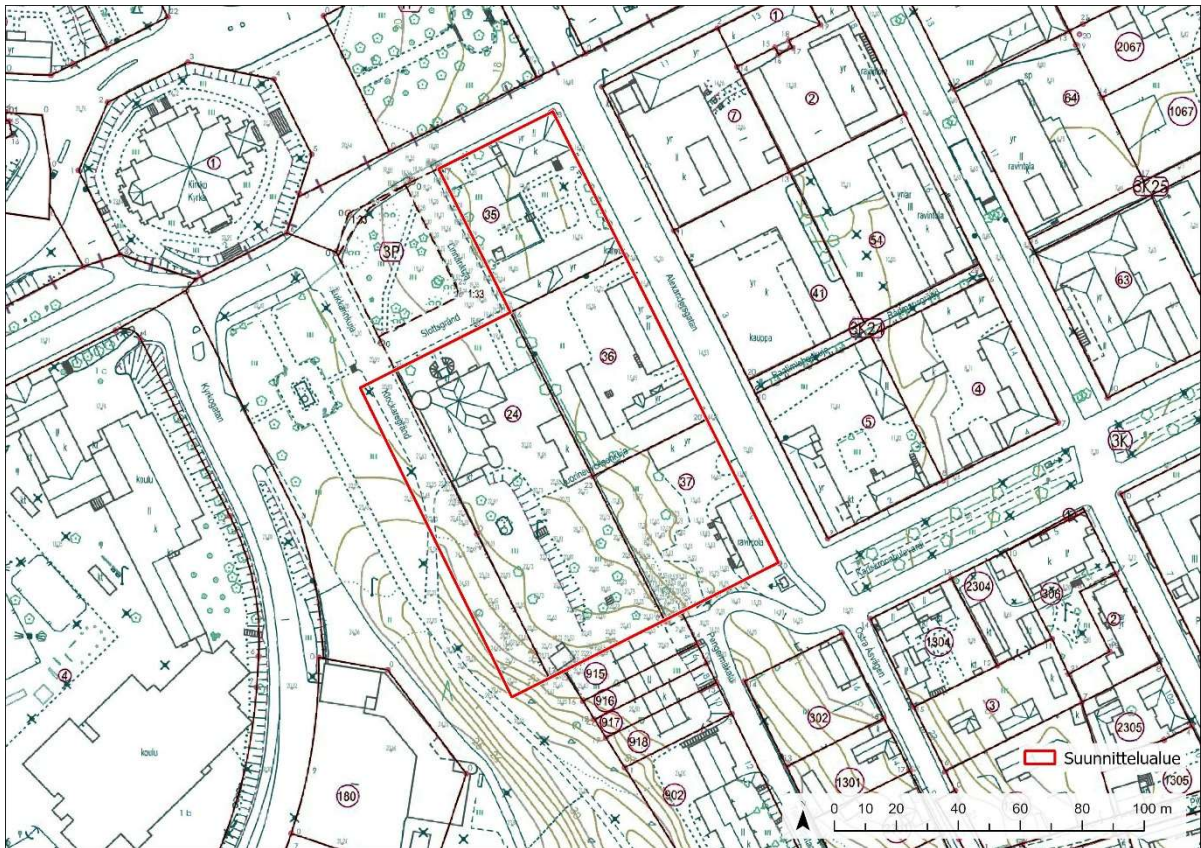
Tontin 35 etelälaidalla sijaitseva talousrakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-7), jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennuksen itäosan kattokulmaa sekä räystäs- ja harjakorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Rakennusalan länsiosan kerrosalaluokka on II ja rakennusoikeus 270 kerrosalaneliömetriä ja itäosan rakennusalan kerrosalaluokka on I ja rakennusoikeus on 140 kerrosalaneliömetriä. Yleismääräyksissä on annettu määräys rakennuksen harja- ja räystäskorkeudesta.

Tontin 35 keskiosa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolla sijaitsee suojeltava rakennelma (s-2). Ajo tontille tapahtuu Linnakujalta ja Aleksanterinkadulta tontin eteläosasta ja muilta osin tonttia ympäröiviltä katualueilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Lisäksi kaavassa on annettu useita koko tonttia 35 koskevia määräyksiä koskien alueen toteuttamista.



Kuva 3-14. Ote ajantasa-asemakaavasta, kaavamuutosalueen rajaus punaisella katkoviivalla (Loviisan karttapalvelu 2026).



Kuva 3-15. Voimassa oleva tonttijako (Loviisan karttapalvelu 2026).

3.5.4 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 11.5.2026.

3.5.5 Alueelle laadintavaiheessa tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutosta varten on laadittu Aleksanterinkadulle rajautuvien tonttien 36 ja 37 rakennuksia koskeva rakennushistoriallinen selvitys sekä Bongan linnan rakennushistoriallinen selvitys. Selvitykset ovat tämän selostuksen liitteinä (liitteet 4 ja 5).

Asemakaavaehdotusvaiheessa suunnittelualueen purettaviksi aiottuihin rakennuksiin on laadittu lepakkoselvitys (Ramboll Finland Oy 31.10.2025). Selvitys on selostuksen liitteenä (liite 8).

Bongan linnan tontin lounasnurkassa sijaitseva pieni Myllärin mökki on dokumentoitu ja liitetty kaava-aineistoon (liite 10).

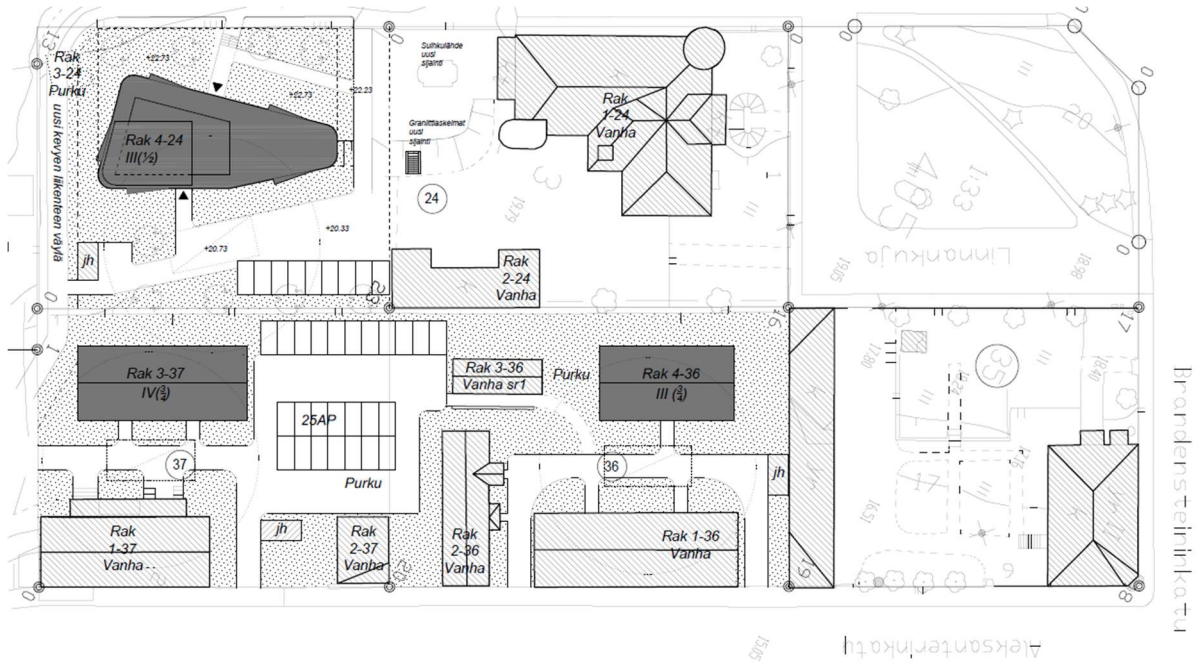
Kortteliin 302 Loviisanharjulle on laadittu hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy 24.3.2026), joka on selostuksen liitteenä (liite 11).

3.5.6 Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Viitesuunnitelma

Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola on laatinut alueen toteuttamisesta viitesuunnitelman, joka koskee tontteja 24, 36 ja 37. Viitesuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 3). Viitesuunnitelmaa on päivitetty kaavan ehdotusvaiheeseen.

Viitesuunnitelmassa Aleksanterinkadun varren rakennukset tonteilla 36 ja 37 säilytetään (Kuva 3-16). Sisäpihan puolelle on esitetty kaksi uudisrakennusta. Pysäköinti on osoitettu maanpäällisenä sisäpihalla. Bongan linnan eteläpuolelle, tontille 24, on osoitettu yksi uudisrakennus.



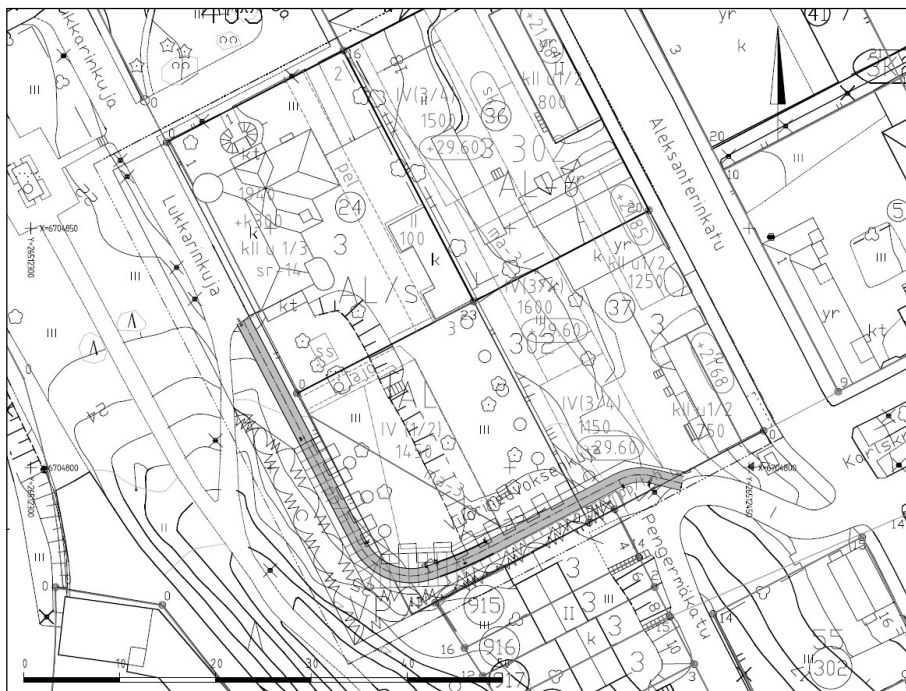
Kuva 3-16. Viitesuunnitelman asemapiirustus (Arkkitetoimisto Iiro Mikkola 2025).



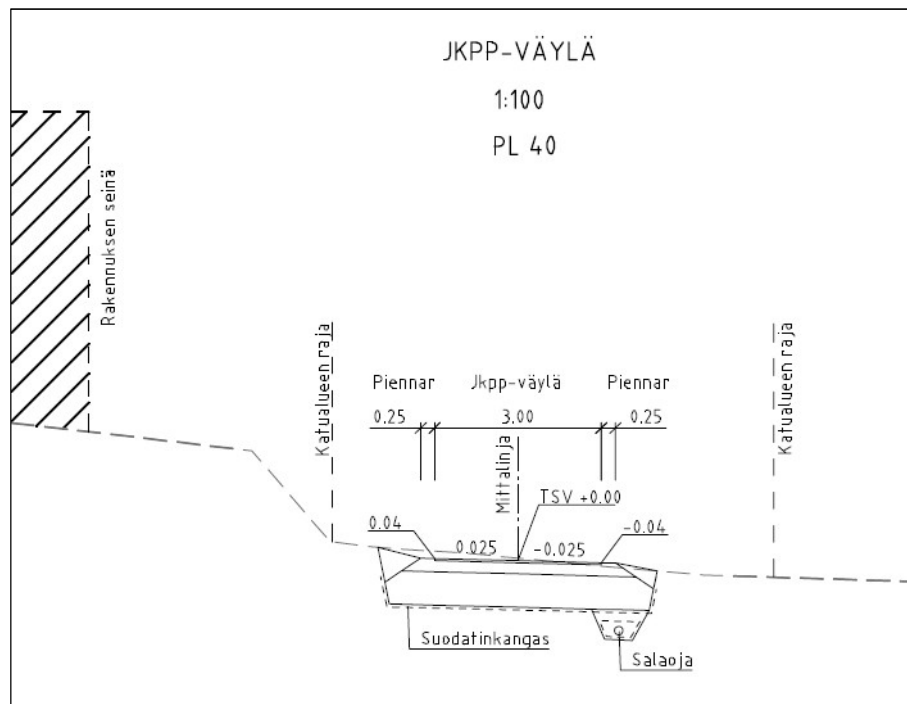
Kuva 3-17. Viitesuunnitelman alueleikkaukset (Arkkitetoimisto Iiro Mikkola 2025).

Myllärinkujan (aiemmin Vuorineuvoksenkuja) tilavaraussuunnitelma

Myllärinkujasta (aiemmin Vuorineuvoksenkuja) on laadittu tilavaraussuunnitelmaluonnos, pituusleikkaus ja tyyppipoikkileikkaus sekä kustannusarvio kadun toteuttamisesta (Ramboll 2021). Myllärinkujan eteläpuolella, kiinteistöjen rajalla, sijaitsee tukimuuri. Myllärinkujan tilavaraussuunnittelun yhteydessä on arvioitu tukimuurin tukemistarpeita. Tukimuurin perustamistavasta, painosta ja perustamissyvyydestä riippuu, kuinka lähellä muuria voidaan turvallisesti kaivaa. Mikäli tukimuuri on perustettu maanvaraisesti ja lähelle maanpintaa, niin mahdollisia tukimuurin tuentatapoja maaperän mukaan voivat olla perustusten alustäytön / pohjamaan injektointi ennen kaivua tai paalujen lisääminen nykyisten perustusten läpi. Mikäli tukimuuri on perustettu melko syväälle maanpinnasta, tukemistarvetta ei todennäköisesti ole.



Kuva 3-18. Myllärinkujan asemapiirrosluonnos (Ramboll 2021).



Kuva 3-19. Myllärinkujan tyyppipoikkileikkausluonnos (Ramboll 2021).

4. SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksella tutkitaan kortteleiden täydennysrakentamismahdollisuuksia. Samalla päivitetään asemakaavaa jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun linjauksen osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu Loviisan kaupungin kaavoituskatsauksessa, joka jaettiin kaupunkilaisille keväällä 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan (liite 1).

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö käytiin 18.6.2018. Porvoon museon kommentit liittyivät lisärakentamisen ja täydennysrakentamisen toteuttamiseen sekä tonttijaon muutukseen. ELY:n puolelta kommentoitiin erityisesti yleiskaavassa esitettyjen suojeltavien rakennusten merkitystä toteutettavassa asemakaavassa, empiretyylisuuntaa edustavan kaupunginosan näkymien säilyttämistä täydennysrakentamisessa ja Porvoon museon tavoitin tontin 4. rakennuksen palauttamista alkuperäiseen ulkoasuun. Neuvottelun muistio on selostuksen liitteenä (liite 6).

Kaavan ehdotusvaiheessa käytiin työneuvottelu ELY-keskuksen ja Porvoon museon edustajien kanssa 17.9.2025. Työneuvottelun muistion kaavaselostuksen liitteenä (liite 9).

4.3.3 Kaavaluonnosvaiheen palaute ja huomioiminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta 27.1.2022 §6. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 18.3.-18.4.2022.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide. Saadut lausunnot ja niihin laaditut vastaukset ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

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

- kaikki Aleksanterinkadun varren vanhat rakennukset säilyvät joko kokonaan tai osittain ja merkataan suojeltaviksi erilaisin kaavamerkinnöin 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 on 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

4.3.4 Ehdotusvaiheen palaute ja niiden huomioiminen

Loviisan tekninen lautakunta päätti asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 18.12.2025 § 58. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.-16.2.2026. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä yhdeksän lausuntoa ja viisi muistutusta. Saatu palaute ja siihen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä (liite 12).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaava-alue on laajennettu pohjoiseen kiinteistölle 434-3-302-35. Kaava-alueen laajennutta asemakaavamuutos asetetaan uudestaan nähtäville ehdotuksena. Uudelleen nähtäville asetettavaan kaavaehdotusaineistoon on tehty seuraavat muutokset kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta:

- Kiinteistö 434-3-302-35 on otettu mukaan kaava-alueeseen. Tontin kerroslukuja ja rakennusoikeuksia on tarkistettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden.
- Aleksanterinkadun suuntaisten rakennusten kerroslukuja on tarkistettu ja pohjoisemman Aleksanterinkadun suuntaisen rakennuksen rakennusoikeutta on tarkistettu.
- Tontin 3 uudisrakennuksen vesikaton ylintä korkeusasemaa on laskettu ja Bongan linnan tontin 4 uudisrakennukselle on annettu vesikaton korkeusasema.
- Bongan linnan suojelumääräystä (sr-14) on täydennetty sisätiloja koskevan suojelumääräyksen osalta.

- Rakennusten suojelumääräyksiä on tarkennettu.
- Osittain säilyvien talousrakennusten rakennusalaja, rakennusoikeuksia ja kaavamääräyksiä tarkistettu.
- AL-6 -korttelialueen liikehuoneistolle käytettävää kerrosalaa on nostettu.
- Vuorineuvoksenkujan nimeksi on muutettu Myllärinkuja.
- Kaavan kaupunkikuvaa koskevia yleismääräyksiä on tarkennettu ja täydennetty.
- Kaavan pohja- ja hulevesiä koskevia yleismääräyksiä on tarkistettu.
- Yleismääräyksiä on täydennetty kiertotalouteen liittyvällä kaavamääräyksellä.
- Kaavaselistukseen on täydennetty osayleiskaavan vanhentuneisuuden arviointia ja perusteluja yleiskaavasta poikkeamiseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Loviisan keskustassa. Palvelut ovat lähellä ja hyvin saavutettavissa muun muassa jalan ja pyöräillen. Alueen hyvä sijainti antaa perusteita tutkia kortteleiden tehokkaampaa rakentamista erityisesti asuinkäyttöön.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1986. Asemakaavassa osoitettu kävelyn ja pyöräilyn väylä ei ole toteutunut. Asemakaavamuutoksella on tarpeen tutkia väylän sijaintia uudelleen siten, että yhteys Aleksanterinkadulta suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevalle viheralueelle säilyy.

Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että alueen vanhoihin rakennuksiin liittyvät rakennetun kulttuuriperinnön arvot huomioidaan. Rakennuksista on laadittu rakennushistorialliset selvitykset asemakaavaa varten (liitteet 4 ja 5).

Suunnittelualue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjaveden pintaa ei saa alentaa eikä sen laatua heikentää. Asemakaavaa varten laadittu pohjavesitutkimus on selvityksen liitteenä 7.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta asemakaavaratkaisua on muutettu säilyttämällä olemassa olevaa rakennuskantaa ja vähentämällä uudisrakentamisen määrää suunnittelualueella.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaava-aluetta on laajennettu koskemaan myös kiinteistöä 434-3-302-35 maanomistajan toiveesta. Mukaan otetun tontin osalta tavoitteena on tontin rakennusoikeuksien ja kerroslukujen tarkistaminen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella osoitetaan korttelialueet asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL, AL-6, AL-7, AL-8) (Kuva 5-1). Asemakaavamuutoksella jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Vuorineuvoksenkuja siirtyy alueen eteläreunaan ja nimetään Myllärinkujaksi. Myllärinkuja toimii kävelyn ja pyöräilyn reittinä suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevalle Myllyharjun virkistysalueelle. Myllyharjuun kuuluva viheralue osoitetaan puistoalueeksi. Tonttijako on osoitettu ohjeellisena ja kaavassa on annettu yleismääräys erillisen sitovan tonttijaon laatimisesta ennen rakentamisluvan myöntämistä.

AL-korttelialueelle osoitetaan rakennusala Brandensteinkadun ja Aleksanterinkadun kulmaan ja toinen rakennusala korttelialueen eteläreunaan. Tontin keskiosa osoitetaan istutettavaksi alueen osaksi ja Aleksanterinkadun varteen osoitetaan istutettava puurivi. AL-korttelialueelle tulee varata yksi autopaikka asuntoja kohden, mutta korttelialueella tulee olla vähintään kolme autopaikkaa. Ajo tontille on Linnakujalta ja Aleksanterinkadulta tontin eteläosassa, muilta osin tonttia ympäröivät katualueet osoitetaan ajoneuvoliittymäkiellolla.

AL-6 -korttelialueelle Aleksanterinkadun varteen osoitetaan kadunsuuntaiset rakennusalat nykyisille kahdelle asuin- ja liikerakennukselle. Liiketilat sijaitsevat katutasossa kadun puolella ja asuintilat näiden yläpuolella ja sisäpihan puolella. Kadun suuntaisten rakennusten väliin osoitetaan kaksi rakennusala katuun nähden poikisuuntaisille nykyisille liike- ja asuinrakennuksille. Aleksanterinkadun varren rakennukset kuuluvat kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk), jonka arvoja tulee kehittää ja vaalia. Rakentamisen tavoitteena on pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan.

AL-6 -korttelialueelle Aleksanterinkadun sisäpihan puolelle osoitetaan kaksi rakennusala uusille asuinrakennuksille. Pohjoisemman tontin 1 sisäpihalle osoitetaan rakennusala nykyiselle piharakennukselle. Tonttien väliin osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka, jonne on ajoyhteydet Aleksanterinkadulta ja Pengermäkadulta. Pysäköimispaikka on tonttien 1 ja 2 yhteinen ja osa tontin 1 pysäköimispaikoista tulevat rasiitteeksi tontille 2. AL-6 -korttelialueelle tulee varata autopaikkoja vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Vieraspakat ja liiketilojen pysäköinti toteutetaan kadunvarsipysäköintinä. Pohjoisimmalle tontille on osoitettu ohjeellinen huoltoajoyhteys Aleksanterinkadulta.

AL-7/s -korttelialueella, nk. Bongan linnan tontilla, sijaitsee suojeltu Bongan linna 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.

Eteläpuoleiselle tontille AL 8-korttelialueelle osoitetaan rakennusala uudisrakennukselle. Rakennusala on muotoiltu niin, että näkemäsektori kohti Bongan linnaa 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.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 12 804m², josta korttelialuetta on 10 787 m² ja viher- ja katualuetta 1 970 m². Lisäksi maanalaista tilaa (ma-3) muodostuu yhteensä 935 m². Rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle on osoitettu yhteensä 8 845 k-m². Voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeutta on 9 014 k-m².

Tonteille 2 ja 3 on viitesuunnitelman mukaisesti tulossa arviolta yhteensä noin 20–30 asuntoa ja noin 40–60 asukasta. Tontille 4 voisi arvion mukaan sijoittua noin 10–15 asuntoa ja 20–30 asukasta.

Uusi käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AL	2 137 m ²	1 495 k-m ²
AL-6	4 397 m ²	3 910 k-m ²
AL-7/s	2 457 m ²	2 340 k-m ²
AL-8	1 796 m ²	1 100 k-m ²
VP	521 m ²	-
Katualue	1021 m ²	-
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue	475 m ²	-
Yhteensä	12 804 m²	8 845 k-m²

Taulukko 1. Asemakaavamuutosalueen uudet pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksen mukaisin alueittain.

Nykyinen käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Käytetty rakennusoikeus
AL, tontti 35	2 137 m ²	1 390 k-m ²	ei tiedossa
ALK, tontti 24	2 146 m ²	3 182 k-m ²	1 649 k-m ²
ALK, tontti 36	2 435 m ²	2 300 k-m ²	480 k-m ²
ALK, tontti 37	4 091 m ²	2 142 k-m ²	274 k-m ²
V	615 m ²	-	-
Katualue	849 m ²	-	-
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue	534 m ²	-	-
Yhteensä	12 804 m²	9 014 k-m²	

Taulukko 2. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksen mukaisin alueittain sekä tonteittain.

5.1.2 Suojelumääräykset

Tontin 1 Brandensteinkadun ja Aleksanterinkadun kulmassa sijaitseva rakennus osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi (sr-8), jota ei saa purkaa eikä kadunpuoleista ulkoasua muuttaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset rakenteet ja julkisivut tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen kattokulmaa sekä räystäs- ja harjakorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Tontin 1 etelälaidan rakennus osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-7). Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennuksen itäosan kattokulmaa ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Tontin 1 pihalla sijaitseva muuri osoitetaan suojeltavaksi rakennelmaksi (s-2).

Bongan linnan 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. Bongan linna on suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa (sr-14). Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka rakentamisaikalle tyypilliset piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen sisääntuloaulan portaiden ikkunan kaarimuodot ja holvin koristeaiheet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen räystäskorkeus tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkadun suuntainen pohjoisin rakennus tontilla 2 on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-15). Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennustoimenpiteiden yhteydessä kadunpuoleisen julkisivun ulkoasu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Liikehuoneistojen sisäänkäynnit tulee sijoittaa kadun puolelle tai rakennuksen päätyihin. Pihan puoleiselle julkisivulle sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennuksen räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkadun suuntainen eteläisin rakennus tontilla 3 on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-16). Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka kadunpuoleisen julkisivun ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Pihan puoleiselle julkisivulle sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennuksen räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkatuun nähden poikittain oleva pohjoisempi rakennus tontilla 2 on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-17). Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on

rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennustoimenpiteiden yhteydessä kadun puoleisen julkisivun ulkoasu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkatuun nähden poikittain oleva eteläisempi rakennus tontilla 3 on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi, jota ei saa purkaa (sr-18). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevilla korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Rakennus toimii lepakoyhdyskunnan päiväpiilona ja luokan I lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Rakennuksessa ei tule tehdä sellaisia remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta. Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä ja hävittämistä varten täytyy hakea poikkeamislupaa luonnonsuojelulain 83 § mukaisesti.

Tontin 2 sisäpihan puoleinen rakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi, jota ei saa purkaa (sr-19). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevilla korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

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).

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle rakennettaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen historiallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin. Kaavaan on liitetty rakennussuojeluun ja kaupunkikuvaan liittyviä yleis- ja erityismääräyksiä, joilla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen kaupunkikuvaan ja valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Brandensteinkadun, Aleksanterinkadun ja Linnakujan väliin sijoittuva tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL.

Aleksanterinkadun varsi on asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-6. Aleksanterinkatuun rajautuvien tontilla olevien rakennusten ensimmäisen kerroksen kerrosalasta vähintään 1/3 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.

Bonganlinnan tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-7/s. AL-7/s -korttelialueelle osoitetaan rakennusalat Bonganlinnalle sekä linnan piharakennukselle. Rakennukseen saa sijoittaa galleriatiloja. Ajo tontille tapahtuu Lukkarinkujalta.

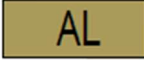

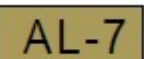




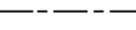
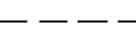


Bonganlinnan eteläpuoleinen tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-8. Korttelin kerrosalasta enintään 1/3 saa käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten. AL 8-korttelialueelle osoitetaan rakennusala uudisrakennukselle. Tontin länsiosa osoitetaan maanalaiseksi tilaksi (ma-3), jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja, asuntojen apu- ja harrastetiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Ajo tontille tapahtuu Lukkarinkujalta.

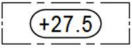

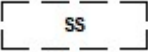
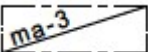
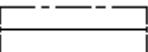

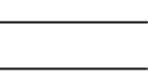
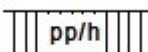
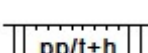
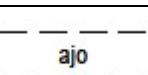
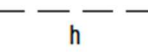
5.2.2 Muut alueet

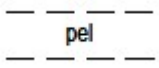
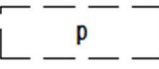

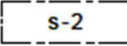
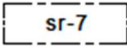
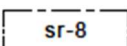
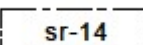
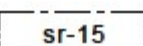
Voimassa olevassa asemakaavassa alueen läpi osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Vuorineuvoksenkuja ei ole toteutunut. Kaavamuutoksessa Vuorineuvoksenkuja siirretään alueen eteläosaan, jonne se on maaston korkojen osalta luontevammin toteuttavissa. Vuorineuvoksenkujan nimi muutetaan Myllärinkujaksi. Sijainti alueen eteläosassa huomioi alueen kulttuuriympäristöarvot paremmin kuin aiemmin Bongan linnan tontille osoitettu katualue. Myllärinkuja muodostaa tärkeän kävelyn ja pyöräilyn yhteyden Alakaupungista Myllyharjulle sekä puistoalueen toisella puolella sijaitseville kouluille. Myllärinkujasta on laadittu tilavaraussuunnitelmaluonnos, pituusleikkaus ja tyyppipoikkileikkaus sekä kustannusarvio kadun toteuttamisesta (Ramboll 2021).

Lukkarinkuja osoitetaan katualueeksi. Alueen lounaiskulma on puistoaluetta (VP), joka jatkuu 2 metriä leveänä puskurina Myllärinkujan ja Pengermäkadun asuintonttien välissä. Puistoalueelle tulee laatia valaistus- ja istutussuunnitelma, jossa tulee suosia köynnöskasveja ja alppiruusuja.

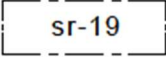
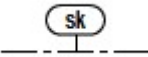
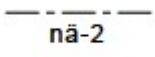
5.2.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Aleksanterinkatuun rajautuvien tontilla olevien rakennusten ensimmäisen kerroksen kerrosalasta vähintään 1/3 on käytettävä liikehuoneistoja varten. Liikehuoneistojen tulee sijoittua pääasiassa kadun puolelle.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa galleriatiloja.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta enintään 1/3 saa käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus. Alueen suunnittelussa ja sitä koskevissa toimenpiteissä tulee huolehtia, etteivät alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot heikkene.
	Puistoalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
3	Kaupunginosan numero.
VAN	Kaupunginosan nimi.
302	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
LUKKAR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1940+k300	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku kellarikerroksen asuntokerrosalan neliömetrimäärän.

II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
k	Kellarikerros, jonka koko saa olla enintään yhtä suuri kuin rakennuksen suurimman kerroksen ala.
3/4 k II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
u	Ullakkokerros, jonka koko saa olla enintään yhtä suuri kuin rakennuksen suurimman kerroksen ala.
III u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
IV (1/2)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema korkeusjärjestelmässä N2000.
	Rakennusala.
	Siirrettävän ja säilytettävän suihkulähteen ohjeellinen sijainti.
	Maanalainen tila, jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja, asuntojen apu- ja harrastetiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tiloja ei lasketa kerrosalaan.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla tontille ajo sekä huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

	Ohjeellinen pelastustie.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
(2,3)	Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennelma.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennuksen itäosan kattokulmaa ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa eikä kadunpuoleista ulkoasua muuttaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset rakenteet ja julkisivut tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen kattokulmaa sekä räystääs- ja harjakorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka rakentamisajalle tyypilliset piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen sisääntuloaulan portaikon ikkunan kaarimuodot ja holvin koristeaiheet sekä talvipuutarha tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai

	<p>kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennustoimenpiteiden yhteydessä kadunpuoleisen julkisivun ulkoasu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Liikehuoneistojen sisäänkäynnit tulee sijoittaa kadun puolelle tai rakennuksen päätyihin. Pihan puoleiselle julkisivulle sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennuksen kadun puoleista räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.</p>
<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">sr-16</div>	<p>Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa.</p> <p>Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka kadunpuoleisen julkisivun ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Pihan puoleiselle julkisivulle sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennuksen kadun puoleista räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.</p>
<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">sr-17</div>	<p>Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa.</p> <p>Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla.</p> <p>Rakennustoimenpiteiden yhteydessä kadun puoleisen julkisivun ulkoasu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.</p>
<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">sr-18</div>	<p>Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennuksen osa, jota ei saa purkaa.</p> <p>Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.</p> <p>Rakennus toimii lepakoyhdyskunnan päiväpiilona ja luokan I lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Ennen sellaisiin korjaus- tai muihin toimenpiteisiin ryhtymistä, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta, kohde on tarkistettava biologin toimesta. Mikäli tarkastuksessa todetaan kohteen edelleen toimivan lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkana, toimenpiteisiin ryhtyminen edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeamislupaa.</p>

	<p>Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennuksen osa, jota ei saa purkaa.</p> <p>Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.</p>
	<p>Kaupunkikuvallisesti arvokas alue.</p> <p>Alueen kaupunkikuvallisia arvoja tulee kehittää ja vaalia. Alueella tulee pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan. Alue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään Loviisan alakaupungin kulttuuriympäristöalueeseen (RKY 2009).</p>
	<p>Näkemäalue.</p> <p>Näkemäalueella ei saa toteuttaa näkymää estäviä elementtejä, kuten korkeaa aitaa tai sijoittaa näkymää oleellisesti peittävää kasvillisuutta.</p>

5.2.4 Yleismääräykset

KAUPUNKIKUVA

Rakennusten on sopeuduttava kaupunkikuvaan sekä rakennettuun ympäristöön ja ne on suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisesti. Kaikissa luvanvaraisissa toimenpiteissä sekä muissa korjaus- ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Rakennusten massoittelun, kattomuotojen, värityksen ja ulkoverhoilun osalta tulee olla korkeatasoista, tasapainoista, selkeää ja ympäristöään täydentävää ja eheyttävää rakennustavaltaan. Kaikessa rakentamisessa, mukaan lukien piha-alueet, on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kokonaiskuvaan ja historiallisiin tyylipiirteisiin.

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.

Rakentamislupahakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenee myös naapurirakennuksen julkisivumateriaalit, väritys, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasema.

AL-korttelialueella rakennusten ullakkokerrokseen ei saa sijoittaa asuin- tai toimistotiloja.

AL 8-korttelialueella uudisrakennuksen vajaan kattokerroksen julkisivu tulee olla sisäänvedetty muusta julkisivun tasosta. Vajaan kattokerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa.

Piha-alueet tulee suunnitella yhtenäiseksi kokonaisuudeksi niin kasvillisuuden, rakenteiden, toimintojen sijoittelun kuin kulkureittien osalta. Piha-alueiden puistomainen luonne tulee säilyttää. Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa.

Rakennusalojen ulkopuolelle saa rakentaa erillisiä kevytrakenteisiä paviljonki- tms. rakennelmia yhteensä enintään 50 k-m².

AL-korttelialueella tontin rajalle on rakennettava umpinainen peitemaalattava lauta-aita. Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä muureja, portteja, aitoja tms. ei saa hävittää tai tyyllillisesti muuttaa ilman rakennusvalvonnan puoltavaa lausuntoa. AL-korttelialueella tulee osoittaa yhtenäinen ja turvallinen leikki- ja vapaana alueena käytettävä alueenosa.

Korttelialueelle rakennettavissa tukimuureissa tulee suosia luonnonkiveä.

Puistoalueelle (VP) tulee laatia valaistus- ja istutussuunnitelma. Istutussuunnitelmassa tulee suosia köynnöskasveja ja alppiruusuja.

Yleisten alueiden rakentamisen tulee sopeutua kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä.

POHJA- JA HULEVEDET:

Asemakaava-alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää lausunto toimivaltaiselta viranomaiselta.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

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

Maanalaisten tilojen rakentamisen aikaisia työmaavesiä ei saa käsitellä tai imeyttää pohjavesialueella.

Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa.

Pohjavesialueella saa viivyttää 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.

Tonttien rakentamattomilla osilla tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärä AL-6 ja AL-8 -korttelialueilla on yksi autopaikka asuntoa kohden.

AL-7/s -korttelialueella tulee varata yksi autopaikka asuntoa kohden, mutta tontilla tulee olla vähintään kaksi autopaikkaa.

AL-korttelialueella tulee varata yksi autopaikka asuntoa kohden, mutta korttelialueella tulee olla vähintään kolme autopaikkaa.

RADON

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

MUUT YLEISET MÄÄRÄYKSET

Korttelin 302 routasuojaukset tai muut vastaavat rakenteet eivät saa ulottua Myllärinkujan katualueelle.

Tontin 2 rakentamisessa on huomioitava tonttien rajalle sijoittuvan tontin 1 talousrakennuksen maanalaiset rakenteet, jotka saattavat ulottua tontin 2 puolelle. Tontin 2 maanrakennustöissä on osoitettava erityistä huolellisuutta, jotta tontin 1 talousrakennuksen perustukset eivät vaurioidu.

Purettavien rakennusten vanhat rakennusosat tulee pyrkiä uusiokäyttämään mahdollisuuksien mukaan.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako ennen rakentamisluvan myöntämistä.

5.2.5 Nimistö

Kaava-alueen eteläosaan sijoittuva kävelyille ja pyöräilylle varattu katualue on asemakaavassa nimetty Myllärinkujaksi. Nimi juontaa juurensa kaava-alueen lounaisnurkassa sijaitsevaan pieneen punaiseen mökkiin, joka on ollut paikalla ennen Bongan linnan rakennustöitä ja toiminut harjulla sijainneen myllän mylläriin perheen kotina. Rakennus on pahoin vaurioitunut eikä rakennukseen osoiteta kaavassa suojelumerkintää. Rakennuksen paikalle sijoittuva kävelyille ja pyöräilylle varattu katu nimetään Myllärinkujaksi, jotta paikan historia jää jollain tasolla elämään.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

6.1.1 Luontoon

Viitesuunnitelmassa Bongan linnan tontin eteläisin pieni talousrakennus on esitetty purettavaksi. Kaavassa ei ole osoitettu rakennusala rakennukselle. Aleksanterinkadun talousrakennuksista kaksi on viitesuunnitelmassa esitetty osittain purettavaksi. Kaavassa osoitetut rakennusalat kattavat rakennukset osittain. Purettaviksi tai osittain purettaviksi aiotuista rakennuksista on laadittu lepakkoselvitys syksyllä 2025 (liite 8). Selvityksen perusteella toinen osittain purettavaksi aiotuista rakennuksista toimii lepakko-yhdyskunnan päiväpiilona ja luokan I lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Kaavassa on annettu määräys, että ennen sellaisiin korjaus- tai muihin toimenpiteisiin ryhtymistä, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta, kohde on tarkistettava biologin toimesta. Mikäli tarkastuksessa todetaan kohteen edelleen toimivan lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkana, toimenpiteisiin ryhtyminen edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Toinen viitesuunnitelmassa osittain purettavaksi aiotuista rakennuksista on luokiteltu arvoluokkaan III. Lepakot käyttävät paikkaa epäsäännöllisesti esim. ruokailun välissä lepäämiseen. Rakennuksella ei ole lepakoiden takia lakisääteistä suojaa, mutta se on ekologisesti tärkeä osa lepakoiden liikkumisreittejä ja elinympäristöverkostoa. Selvityksessä rakenteiden säästämistä suositellaan mahdollisuuksien mukaan. Tarvittaessa rakennus voidaan korvata esimerkiksi lepakkopöntöillä tai muilla keinotekoisilla lepakopiiloilla.

Viitesuunnitelmassa kokonaan purettavaksi esitetystä rakennuksesta ei tehty havaintoja lepakoista eikä rakennuksen purkamisella näin ollen ole vaikutusta lepakoihin.

Lisäksi selvityksessä on esitetty lepakoiden todennäköisiä kulkureittejä suunnittelualueella. Kulkureittien lepakkoaktiivisuutta ei ole kartoitettu, vaan se on tehty asiantuntija-arviona muun selvityksen yhteydessä. Kulkureitit on luokiteltu luokkaan II, sillä toinen kulkureiteistä toimii kulkuyhteytenä luokan I kohteelle. Luokan II reitit ovat merkittäviä, mutta eivät kriittisiä. Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten myötä puustoinen alue vähenee ja valaistus alueella lisääntyy sekä etenkin rakentamisaikana ihmistoiminta ja melu alueella lisääntyy. Rakentaminen vaikuttaa heikentävästi lepakoiden kulkureitteihin. Vaikutuksia voidaan lieventää säästämällä alueella

puustoa, välttämällä kirkasta valaistusta reittien läheisyydessä ja ajoittamalla rakentaminen lepakoiden aktiivisimman kauden ulkopuolelle.

Muilta osin kaavan toteuttamisella ei ole luontovaikutuksia.

6.1.2 Luonnonsuojeluun

Pieni osa kaava-alueesta kuuluu Myllyharjun virkistysalueeseen, joka kuuluu harjunsuojeluohjelmaan. Alue on kaavassa osoitettu puistoalueeksi.

6.1.3 Vesistöihin ja vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin sekä tulvariskeihin varautumiseen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu 1. luokan pohjavesialueelle. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseksi. Suunnittelualueelle laaditun pohjavesiselvityksen mukaan pohjaveden pinnantaso on selvästi alempana uudisrakennusten maanalaisten kerrosten korkeustasoihin nähden, eikä suunnittelusta maanalaisesta rakentamisesta katsoa aiheutuvan haitallisia pohjavesivaikutuksia.

Kaavan toteuttaminen lisää rakennetun pinta-alan määrää alueella, joka lisää hulevesien muodostumista. Hulevesien hallintaa edistetään suosimalla vettä läpäiseviä pinnoitteita tonttien rakentamattomilla osilla. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta, johon on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituskalkula.

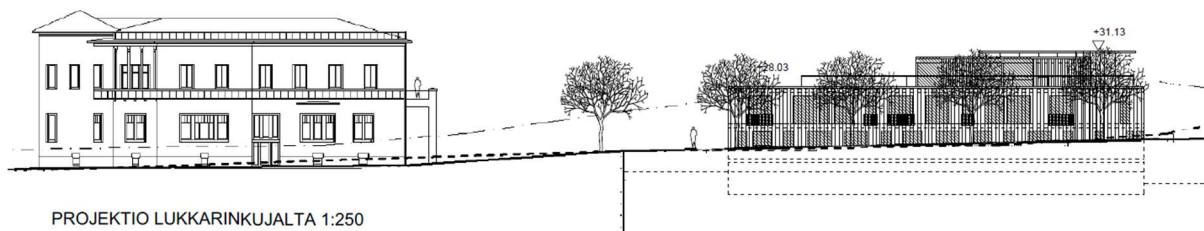
6.2 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

6.2.1 Maisemaan

Kaavan toteuttaminen muuttaa maisemaa nykyistä rakennetummaksi. Nykyisin rakentamaton Bongan linnan eteläpuoli muuttuu puistomaisesta alueesta rakennetuksi ympäristöksi. Uusi rakennus sijoitetaan tontille siten, että näkymä tontin läpi säilyy sekä Lukkarinkujan pohjois- että eteläpuolelta. Rakennuksen sijoitus ja muoto mahdollistavat näkymät kaavassa osoitetulta kävelyn ja pyöräilyn kadulta Myllärinkujalta kohti maisemaa ja Bongan linnaa. Tontin puistomainen ilme säilytetään tontin itä- ja länsisivujen puuriveillä. Suunnittelualueen lounaiskulmassa kohoava Myllyharju muodostaa taustan uudisrakennukselle.

6.2.2 Kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttamisella on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys. Kaavamuutosalue sijaitsee merkittävällä paikalla Loviisan historiallisessa keskustassa. Bongan linna ympäristöineen säilytetään kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana kohteena. Kaavassa on annettu suunnittelumääräys, että alueen suunnittelussa ja sitä koskevissa toimenpiteissä tulee huolehtia, etteivät alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot heikkene. Bongan linnan eteläpuolelle sijoittuvan uudisrakennuksen kerroslukua on kaavaehdotusvaiheeseen laskettu yhdellä kerroksella ja rakennukselle on annettu vesikaton ylin korkeusasema. Näin kaavan mahdollistama uudisrakennus toteutuu selvästi alisteisena Bongan linnaan nähden (Kuva 6-1 ja Kuva 6-2). Kaavassa on annettu määräys, että uudisrakennuksen ylin kerros tulee toteuttaa sisäänvedettynä muusta julkisivun tasosta eikä vajaan kattokerroksen päälle saa rakentaa ullakkoa.



Kuva 6-1. Projektio Lukkarinkujalta. Vasemmalla Bonganlinna ja oikealla eteläpuolelle suunniteltu uudisrakennus. (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy 2025)



Kuva 6-2. Näkymä Myllyharjulta kohti suunnittelualuetta. Vasemmalla Bonganlinna ja oikealla eteläpuolelle suunniteltu uudisrakennus. (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy 2025)

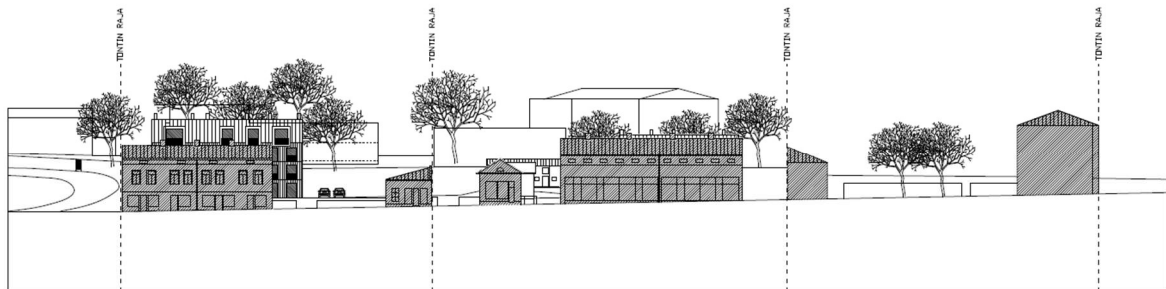
Aleksanterinkadun varren rakennukset säilyvät joko kokonaan tai osittain. Kaava sallii Aleksanterinkadun puoleisten julkisivujen ennallistamisen niiltä osin, kuin julkisivuihin on tehty muutoksia. Tontin 2 / Aleksanterinkatu 2 sisäpihan uudisrakennuksen kerroslukua on madallettu ehdotusvaiheeseen kerroksella, jolloin uudisrakennus ei näy Aleksanterinkadulle eikä valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle *Loviisan Esplanadille*. Loviisan Esplanadiin kuuluvalla torialueella on laadittu havainnekuva suunnittelualan suuntaan, jossa Aleksanterinkadun pohjoisimmasta uudisrakennuksesta on näkyvissä ainoastaan katon harja (Kuva 6-3). Aleksanterinkadun katukuvaan ei synny merkittäviä vaikutuksia, kun nykyiset kadunvarren rakennukset säilyvät (Kuva 6-4). Sisäpihan uudisrakennuksista pohjoisempi ei näy Aleksanterinkadulle. Eteläisemmästä rakennuksesta näkyy rakennuksen ylin, vajaa kerros, sekä hieman rakennuksen julkisivua. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön *Loviisan alakaupungin* suunnasta Aleksanterinkadun ja Karlskronabulevardin risteyksestä laaditussa havainnekuvasa eteläisemmän uudisrakennuksen eteläpääty näkyy säilyvän Aleksanterinkadun varren rakennuksen takaa, mutta ei aiheuta katukuvaan merkittäviä muutoksia (Kuva 6-5).

Aleksanterinkadun varsi tonttien 2 ja 3 osalta on kaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka arvoja tulee kehittää ja vaalia sekä pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan. Lisäksi kaavassa on annettu kaupunkikuvaan liittyen

yleismääräyksiä rakennusten sopeutumisesta ympäristöönsä, rakennustavasta ja yleisten alueiden toteuttamisesta. Alueen uudisrakentaminen toteutetaan vaalien alueen arvoja ja rakentaminen sopeutetaan alueen kaupunkikuvaan.



Kuva 6-3. Näkymä Mannerheiminkadulta Loviisan torin yli kohti suunnittelualueetta. Aleksanterinkatu kulkee kuvan keltaisten rakennusten välistä. Pohjoisemman uudisrakennuksen katonharja pilkottaa kuvassa matalimman keltaisen rakennuksen ja puun takana. (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2025)



Alueleikkaus Aleksanterinkatua pitkin

Kuva 6-4. Viitesuunnitelman alueleikkaus Aleksanterinkatua pitkin (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2025).



Kuva 6-5. Näkymä viitesuunnitelmasta Aleksanterinkadun ja Karlskronabulevardin risteyksestä kohti suunnittelualuetta (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2025).

Kaavaehdotuksen nähtävillälöön jälkeen kaava-alue on laajennettu pohjoiseen. Mukaan otetun tontin rakennusten suojelumääräykset säilyvät pääosin ennallaan. Päärakennuksen kellarikerroksen ja ullakon kerrosalat on päivitetty. Ullakon käyttötarkoituksen laajentamista on tutkittu. Tällöin poistumisteiden ja määräysten mukaisten ikkuna-aukkojen järjestäminen johtaisi väistämättä suojellun julkisivun haitallisiin muutoksiin. Tämän johdosta käyttötarkoitus on edelleen rajattu kuten voimassa olevassa asemakaavassa.

Tontin etelälaidan talusrakennuksen kadun puoleisen itäpäädyn kerroslukua nostetaan kaavaan ullakkokerroksella, jonne ei saa sijoittaa asuin- tai toimistotiloja. Ullakkokerros mahdollistaa liiketilan sijoittamisen toiseen kerrokseen. Talusrakennuksen eteläpuolella sijaitsevan rakennuksen läheisyyden takia määräysten mukaisten ikkunoiden toteuttaminen olisi ongelmallista, jonka takia ullakkokerroksen käyttötarkoitusta on rajattu. Muutos tulee toteuttaa rakennuksen kattomuoto ja ominaispiirteet säilyttäen sekä alkuperäisiä tai niitä vastaavia rakennusmateriaaleja käyttäen, joka lieventää muutoksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

6.2.3 Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Bongon linna on osoitettu suojelluksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa, ja Bongon linnan tontti kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kävelyille ja pyöräilylle varatun kadun siirtäminen Bongon linnan tontilta suunnittelun alueen eteläreunaan on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta parempi ratkaisu kuin Bongon linnan tontin läpi osoitettu yhteys. Bongon linnan tontin länsirajalla sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeä kivimuuri, joka voidaan kunnostaa tai uusida. Muurin luonnonkivimateriaali tulee säilyttää. Tontin länsirajalla sijaitsee myös vanha, metallinen sähköpylväs, joka tulee säilyttää. Pylväs voidaan siirtää uuteen paikkaan. Tontilla sijaitsee säilytettävä suihkulähde, jolle on kaavassa osoitettu ohjeellinen uusi sijainti.

Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi määritelty pieni puinen rakennus suunnittelun alueen lounaisnurkassa on rakennushistoriaselvityksen mukaan erittäin pahoin vaurioitunut, eikä rakennukselle näin ollen ole asemakaavamuutoksessa osoitettu suojelumääräystä.

Tonttien 2 ja 3 Aleksanterinkadun varren kadunsuuntaiset rakennukset sekä pohjoisempi näiden väliin jäävistä poikittain katuun nähden olevista rakennuksista on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa. Tontin 2 rakennusten julkisivuihin on tehty runsaasti muutoksia ja kaavassa on annettu näitä koskien määräys, että kadun puoleisten julkisivujen ulkoasuja voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Aleksanterinkadun suuntaisten rakennusten pihan puoleisilla julkisivuilla sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Määräyksellä halutaan mahdollistaa rakennusten käyttö- ja kehittämismahdollisuudet. Rakennusten kadun puoleista räystäskorkeutta ei saa muuttaa.

Aleksanterinkadun varren eteläisempi poikittaisista rakennuksista tontilla 3 sekä pohjoisemman tontin sisäpihan talousrakennus tontilla 2 on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi, jota ei saa purkaa. Aleksanterinkadun varren rakennuksesta säilytettäväksi on osoitettu kaupunkikuvan kannalta merkittävä kadun puoleinen, alkuperäinen 1900-luvun alkupuolella rakennettu rakennusosa. Rakennusta on laajennettu 1900-luvun jälkipuolella sisäpihan suuntaan. Laajennusosa ei ole rakennustaiteellisilta tai kaupunkikuvallisilta arvoiltaan yhtä merkittävä kuin kadun puoleinen alkuperäinen osa, eikä laajennusosalle näin ollen nähdä tarvetta suojelumerkintään. Pohjoisemman tontin sisäpihan puoleisesta talousrakennuksesta on kaavassa osoitettu suojeltavaksi hirsirakenteinen eteläpääty, joka on säilynyt pääpiirteittäin alkuperäisessä asussaan. Lautarakenteisessa pohjoispäädyssä on tehty muutoksia ja osa päädyistä on purettu jo aiemmin. Aleksanterinkadun pohjoispuolinen tontti säilyttää pihapiirin alkuperäisen, tyyppillisen empireajan sijoittelun, jossa on päärakennuksen lisäksi ulkorakennukset pihan laidoilla.

Aleksanterinkadun varsi tontilla 2 ja 3 on kaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka kaupunkikuvallisia arvoja tulee kehittää ja vaalia. Aleksanterinkadulla tulee pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan. Eteläisin rakennus sijaitsee Karlskronabulevardin päätepisteenä ja on osa valtakunnallisesti merkittävää Loviisan alakaupungin kulttuuriympäristöaluetta. Aleksanterinkadulle aukeaa näkymä pohjoisesta valtakunnallisesti merkittävältä *Loviisan Esplanadin* kulttuuriympäristöalueelta. Asemakaavamuutoksen yleismääräyksissä on annettu kaupunkikuvaa koskevia yleismääräyksiä, joilla varmistetaan uudisrakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden soveltuminen merkittäviin kulttuuriympäristöihin.

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten näkymisestä valtakunnallisesti merkittäville rakennetun kulttuuriympäristön alueille *Loviisan Esplanadille* ja *Loviisan Alakaupungin* suuntaan on esitetty havainnekuvia edellisessä kappaleessa *vaikutukset kaupunkikuvaan* (Kuva 6-3 ja Kuva 6-4). *Loviisan Esplanadi* edustaa 1800-luvun puolivälin kaupunkirakentamisen ihanteita. Kaavan mahdollistama rakentaminen ei heikennä alueen arvoja. Kaava-alueen laajentamisen myötä kaava-alueen pohjoisosa ulottuu *Loviisan Esplanadin* RKY-alueelle. RKY-alueelle sijoittuva rakennus osoitetaan suojeltavaksi eikä kaavan toteuttaminen heikennä alueen arvoja.

Loviisan Alakaupungin arvot perustuvat 1700-luvun yhtenäiseen ja hyvin säilyneeseen kaupunkirakenteeseen, asemakaavaan ja rakennuskantaan. Alueen pitkät ja suorat näkymät alkavat suunnittelualan itäpuolelta Karlskronabulevardilta kohti etelää Kuningattarenkatua ja Mariankatua pitkin ja yhtyvät etelässä kiilamaisesti Suolatorin kohdalla. Kaavan toteuttaminen ei heikennä näitä arvoja.

Suunnitteluala kuuluu maakunnallisesti merkittävään *Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman alueeseen*, jonka arvot perustuvat selkeästi maisemassa hahmottuvaan pitkäisharjuun. Kulttuurimaisema-alue on laaja kokonaisuus, joka jatkuu Loviisan kaupungin pohjoisosasta

kaupungin halki eteläpuolisiin Köpbackan ja Haravankylän kyliin asti. Kaavan toteuttaminen ei heikennä kulttuurimaiseman arvoja.

Alueella ei ole muinaismuistoja.

6.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

6.3.1 Yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksella on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus. Alueen käytön tehostaminen tukeutuu ja täydentää olemassa olevaa keskustarakennetta. Kaava toteuttaa kestäväen kehityksen mukaista rakennetta, joka hyödyntää olemassa olevan kaupunkirakenteen, kunnallistekniikan, koulujen ja palvelujen läheisyyttä. Kaava luo keskustaan palveluja säilyttämällä katutason liiketilat sekä luomalla uusia asuntoja ja lisäämällä asukkaita keskusta-alueella käyttämään palveluja.

6.3.2 Asumiseen

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa asumisen lisäämisen keskeisellä paikalla aivan Loviisan keskustassa. Palvelujen läheisyys muodostaa hyvän asuin ympäristön kaiken ikäisille ihmisille, yksinasujille sekä perheille.

6.3.3 Palveluihin

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa pienten erikoiskauppojen ja kahviloiden säilyttämisen Aleksanterinkadun varren liiketiloissa. Asukasmäärän lisääntyminen keskusta-alueella auttaa palveluiden säilyttämisessä sekä lisää hieman palveluiden kysyntää ja sosiaali- ja terveyspalveluiden tarvetta.

6.3.4 Virkistykseen

Kaavan toteuttaminen parantaa Myllyharjun virkistysalueen saavutettavuutta uuden kävelyn ja pyöräilyn reitin toteuttamisen myötä.

6.3.5 Liikenteen järjestämiseen ja turvallisuuteen

Alue sijoittuu aivan Loviisan keskustan palveluiden äärelle, joten henkilöauton käyttö päivittäisillä asiointimatkoilla on vähäistä ja jalankulun ja pyöräilyn rooli suuri. Lisääntyvä asutus aiheuttaa vähäisesti liikennemäärän lisääntymistä Aleksanterinkadulla, mutta muutos ei vaikuta Aleksanterinkadun liikennejärjestelyihin tai turvallisuuteen.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun toteuttaminen välille Pengermäkatu – Lukkarinkuja muodostaa tärkeän yhteyden Alakaupungista Myllyharjulle sekä kaavamuuotosalueen länsipuolella sijaitseville kouluille. Myllärinkujan toteuttaminen parantaa liikenneturvallisuutta pohjoisessa Brandensteininkadulla etenkin koulumatkaliikenteen osalta, kun osa Brandensteininkadun kävelyn ja pyöräilyn liikenteestä siirtyy Myllärinkujalle.

6.3.6 Ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöihin

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta ympäristönsuojeluun. Suunnittelualueella ei ole tunnistettu ympäristön häiriötekijöitä.

6.4 Muut vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset talouteen

Kaavan toteutuessa alueelle rakentuu uusia asuntoja noin 60–90 uudelle asukkaalle sekä uusia liiketiloja keskusta-alueelle, jolla on positiivinen vaikutus kaupungin talouteen. Alueen kiinnittyminen olemassa olevan kunnallistekniikan, tiestön ja palveluiden välittömään läheisyyteen vähentää kaupungin kustannuksia kaava-alueen toteutusvaiheessa.

6.4.2 Vaikutukset elinkeinoin ja yritystoimintaan

Kaavan toteuttaminen lisää asukkaita Loviisan keskustan alueella, joka välillisesti vaikuttaa positiivisesti elinkeinoin ja yritystoimintaan. Asukasmäärän kasvaminen keskusta-alueella ylläpitää nykyisten elinkeinojen ja yritysten säilymistä ja tukee uusien syntymistä. Kaavan toteuttaminen säilyttää alueen liiketiloja sekä mahdollistaa uusia liiketiloja, joka luo mahdollisuuksia yritystoiminnalle keskusta-alueella.

6.4.3 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueen toteuttamisessa tulee rakennuslupavaiheessa huomioida radonturvallinen rakentaminen.

6.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella ei ole tunnistettu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Aleksanterinkadun liikennemelu ei aiheuta meluntorjuntatarpeita suunnittelualueella.

6.6 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutos tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä tukeutumalla olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavamuutos tukee väestönkehitystä asuntotuotannolla. Alueen asuminen ja palvelut ovat helposti saavutettavissa eri väestöryhmien kannalta. Kaavamuutos edistää Myllyharjun virkistysalueen saavutettavuutta kävellen ja pyöräillen.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavamuutoksella suojellaan kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Bongan linna ja alueen kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus. Aleksanterinkadun varsi on merkityksellinen kaupunkikuvallisesti ja kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään Loviisan alakaupungin kulttuuriympäristöalueeseen. Aleksanterinkadun varsi on kaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi ja kadunvarren rakennukset suojeltaviksi.

6.7 Suhde maakuntakaavaan

Kaava noudattaa maakuntakaavaa. Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Kaavanlaadinnassa on huomioitu maakuntakaavoitus, eivätkä kaavat ole keskenään ristiriidassa.

6.8 Suhde yleiskaavaan

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) Aleksanterinkatuun rajautuvien tonttien osalta, ja pääasiassa palvelujen ja hallinnon aluetta (P) Bongan linnan ja sen eteläpuoleisen tontin osalta. Asemakaavamuutoksessa suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Asemakaavamuutos on

osittain ristiriidassa yleiskaavan palvelujen ja hallinnon alueen merkinnän kanssa, sillä asemakaavamuuksessa alueelle on osoitettu myös asumista. Yleiskaava on laadittu yli 20 vuotta sitten, eikä kaavan mukainen maankäyttö ole toteutunut. Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi merkityjä alueita on yleiskaavassa esitetty runsaasti, eikä kaikille ole syntynyt tai pysynyt yleiskaavamerkintää vastaavaa pääasiallista käyttötarkoitusta. Yleisimmin käyttötarkoituksena on ollut asuminen silloin, kun se on ollut kaupunkirakenteen kannalta suotavaa. Yleiskaavan ohjausvaikutus on siten heikentynyt ja asemakaavassa voidaan tarkentaa alueen käyttötarkoitusta, kun ratkaisu täyttää alueidenkäyttölain (AKL) 39 § yleiskaavan sisältövaatimukset ja sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (AKL 39 §):

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Asemakaavan laatimisessa on huomioitu yllä mainitut asiat ja asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

Asumisen sijoittaminen alueelle on perusteltua, sillä alueella on tarvetta asuntotuotannolle. Asuminen sijoittuu osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen tukien palvelujen saavutettavuutta ja kestävästä liikkumista. Lisääntyvä asukasmäärä tukee palvelujen kysyntää ja parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Asuminen tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja kunnallistekniikan verkostoihin. Asemakaava mahdollistaa viihtyisän ja turvallisen elinympäristön ja parantaa yhteyttä Myllyharjun viheralueelle. Kaavassa huomioidaan alueen rakennetun ympäristön arvot sekä maisema- ja luontoarvot. Asumisen osoittaminen alueelle sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen, sillä asuinalue jatkuu heti asemakaava-alueen eteläpuolella.

Yleiskaavassa Bongon linna, aivan suunnittelualueen etelänurkkaan sijoittuva Bongon linnan piharakennus ja Aleksanterinkadun sisäpihan rakennuksista pohjoisin on merkitty asemakaavalla suojelluiksi rakennuksiksi (sr). Asemakaavamuuksessa Bongon linnan osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Bongon linnan piharakennus on rakennushistoriallisessa selvityksessä todettu olevan erittäin pahoin vaurioitunut, eikä rakennukselle ole asemakaavamuuksessa esitetty suojelumääräystä. Aleksanterinkadun sisäpihan talousrakennus osoitetaan asemakaavamuuksessa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi. Merkintä koskee rakennuksen eteläpäätä, joka on pääpiirteiltään säilyttänyt alkuperäisen hahmonsä. Myöhemmin rakennetulle rankarakenteiselle pohjoispäädylle ei ole esitetty suojelumääräystä.

Aleksanterinkadun varren pohjoisin ja eteläisin rakennus on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr), joita koskee määräys: *"Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota."* Rakennukset on asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaita. Eteläisemmän rakennuksen kadunpuoleisen julkisivun ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusten ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Pihan puoleisille julkisivuille sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennusten räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Pohjoisimman rakennuksen kadunpuoleisen julkisivun ulkoasu voidaan rakennustoimenpiteiden yhteydessä entistää alkuperäisen mukaiseksi. Liikehuoneistojen sisäänkäynnit tulee sijoittua kadun puolelle tai rakennuksen pätyihin.

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 tyylipiirteitä soveltaen. Rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä kadun puoleinen pääty on asemakaavamuutoksessa osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi.*

Uudisrakennusten sijoittelulla alueesta saadaan toimiva ja eheä kokonaisuus. Uudisrakentamista ohjataan asemaakaavamuutoksessa kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Aleksanterinkadun varsi on asemakaavamuutoksessa merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolla tulee pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan.

Osayleiskaavassa on annettu yleismääräys, että muutos- ja uudisrakentamisen tulee sopia historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyikaan liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Määräys koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia, että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Lisäksi on annettu yleismääräys, että alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia haettaessa tulee huolellisesti tutkia myös tontilla 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. Asemakaavamuutoksessa on kiinnitetty erityistä huomiota näihin ja alueen toteuttamista ohjataan kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Bongan linnan tontti on kaavamuutoksessa osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tontin länsirajalla sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeä kivimuuri, joka voidaan kunnostaa tai uusua. Muurin luonnonkivimateriaali tulee säilyttää. Tontin länsirajalla sijaitsee myös vanha, metallinen

sähköpylväs, joka tulee säilyttää. Pylväs voidaan siirtää uuteen paikkaan. Tontilla sijaitsee säilytettävä suihkulähde, jolle on kaavassa osoitettu ohjeellinen uusi sijainti.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaavat Loviisan kaupungin rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset. Asemakaavamuutosalueen yhdestä toteuttamistavasta on laadittu viitesuunnitelma (liite 3). Kävelyn ja pyöräilyn kadusta on tehty tilavarausluonnos sekä pituus- ja tyyppipoikkileikkausluonnokset.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 17.6.2026
Loviisan kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto

Marko Luukkonen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Perttu Huhtiniemi
Kaavoitusinsinööri

Lahdessa 17.6.2026
Ramboll Finland Oy

Heta Tuunanen
Kaavoittaja

LIITTEET

- Liite 1** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.1.2022, päivitetty 4.12.2025
- Liite 2** Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti, 28.11.2025
- Liite 3** Tontin 24, 36 ja 37 viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 3.12.2025
- Liite 4** Rakennushistoriallinen selvitys kortteleiden 302 ja 325 rakennuksista, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018
- Liite 5** Bongan linnan rakennushistoriallinen selvitys, Loviisan kaupunki, 16.8.2019
- Liite 6** Aloitussivaiheen viranomaisneuvottelun muistio, 18.6.2018
- Liite 7** Pohjavesitutkimus, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020
- Liite 8** Lepakkoselvitys 2025, Ramboll Finland Oy, 31.10.2025
- Liite 9** Työneuvottelun muistio, 17.9.2025
- Liite 10** Bongan linnan Myllärin mökin dokumentointiaineisto, 27.4.2026
- Liite 11** Loviisanharjun korttelin 302 hulevesiselvitys, 24.3.2026
- Liite 12** Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen, 17.6.2026