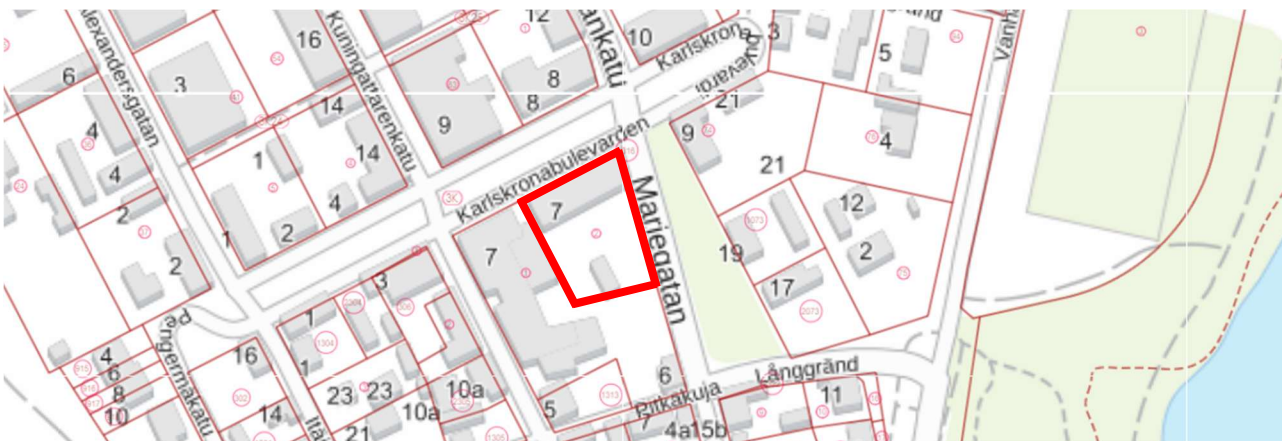




**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 3, VANHAKAUPUNKI, KORTTELIN 316 OSA,
KARLSKRONABULEVARDI 7**



Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupiste Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupunkikehityksessä tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan:

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

Loviisassa 20.10.2026

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Kaavamuutoksen tausta ja tarve
2. Kaavan tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 KAAVAMUUTOKSEN TAUSTA JA TARVE

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt 434-3-316-1 ja 434-3-316-2. Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa Vanhankaupungin kaupunginosassa noin 230 metriä torilta.

Suunnittelualueelle hyväksyttiin vuonna 2025 asemakaavan muutos, jossa alueen päärakennus ja piharakennus osoitettiin suojeltaviksi. Päärakennuksen suojeluratkaisu perustui tuolloin käytettävissä olleeseen rakennushistorialliseen selvitykseen, jossa rakennuksella tunnistettiin rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Suojeluratkaisu oli siten sen aikaisen selvitystiedon perusteella perusteltu.

Kaavan hyväksymisen jälkeen maanomistaja on selvittänyt alueen kehittämistä ja laatinut viitesuunnitelman korvaavasta uudisrakentamisesta. Hanketta tutkittiin aluksi poikkeamislupamenettelyllä.

Poikkeamislupahakemuksessa haettiin mahdollisuutta purkaa suojeltu päärakennus ja toteuttaa sen tilalle uudisrakennus sekä poiketa eräistä voimassa olevan asemakaavan rakentamista koskevista määräyksistä.

Lupa- ja valvontavirasto katsoi 10.2.2026 antamassaan lausunnossa, ettei poikkeamislupaa voida myöntää, koska hanke aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle sekä vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Virasto totesi samalla, että mikäli Loviisan kaupunki haluaa mahdollistaa poikkeamislupahakemuksen mukaisen rakentamisen, mahdollisuutta tulee tutkia asemakaavoituksen kautta.

Poikkeamislupavaiheen jälkeen päärakennuksen teknistä kuntoa ja korjattavuutta on selvitetty aiempaa perusteellisemmin. Vuonna 2026 laaditut kosteus- ja sisäilmatekninen riskiarvio ja korjattavuusselvitys sekä asbesti- ja haitta-ainetutkimus ovat tuoneet olennaista uutta tietoa rakennuksen kunnosta.

Vuonna 2026 valmistuneet tekniset selvitykset ovat tuoneet olennaista uutta tietoa päärakennuksen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista. Rakennuksen suojelua arvioidaan tämän uuden tiedon perusteella uudelleen. Poikkeamislupamenettelyssä saadun viranomaisohjauksen mukaisesti asia ratkaistaan asemakaavan muutoksella.

Samalla tutkitaan piharakennuksen suojelumerkinnän poistamista ja purkamisen mahdollisuutta osana tontin kokonaisratkaisua.

Suunnittelun lähtökohta

Rakennushistoriallisessa selvityksessä päärakennuksella on tunnistettu rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Tekninen korjattavuus on tästä erillinen kysymys. Vuonna 2026 laadittujen teknisten selvitysten perusteella rakennuksen terveellinen ja turvallinen korjaaminen siten, että sen alkuperäiset päärakenteet ja olennaiset rakennushistorialliset ominaispiirteet säilyvät, ei ole teknisesti realistista. Tämän vuoksi rakennuksen asemakaavallista suojelua arvioidaan uudelleen. Kaavamuutoksessa tutkitaan mahdollisuutta rakennusten purkamiseen ja niiden korvaamiseen uudisrakentamisella.

Asemakaavan muutos tulee vireille Teknisen lautakunnan päätöksellä 29.10.2026.

2 KAAVAN TAVOITE

Kaavamuutoksen keskeiset tavoitteet

- Päärakennuksen asemakaavallisen suojelun uudelleenarviointi vuoden 2026 teknisen selvitysaineiston perusteella sekä purkamisen mahdollistamisen tutkiminen
- Piharakennuksen asemakaavallisen suojelun uudelleenarviointi
- Paikkaan soveltuvan uudisrakentamisen tutkiminen
- Suunnittelualueen nykyisten tonttien yhdistäminen yhdeksi tontiksi

Asemakaavan muutoksella tutkitaan suunnittelualueen tarkoituksenmukaista kehittämistä osana Loviisan Vanhankaupungin kaupunkirakennetta. Kaavamuutoksessa arvioidaan rakennusten asemakaavallista suojelua uudelleen ja tutkitaan mahdollisuutta rakennuksen suojelumääräyksen poistamiseksi sekä tontille soveltuvan korvaavan uudisrakentamisen reunaehtoja.

Korvaavaa uudisrakentamista osoitettaessa tutkitaan sen mittakaavaa, massoittelevaa, sijoittumista ja arkkitehtonista ilmettä katukuvassa sekä alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön huomioimista. Samalla tutkitaan suunnittelualueen nykyisten tonttien yhdistämistä yhdeksi tontiksi ja tarkastellaan piha-alueiden, pysäköinnin, kulkuyhteyksien sekä olemassa olevan puuston järjestämistä osana kokonaisuutta.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

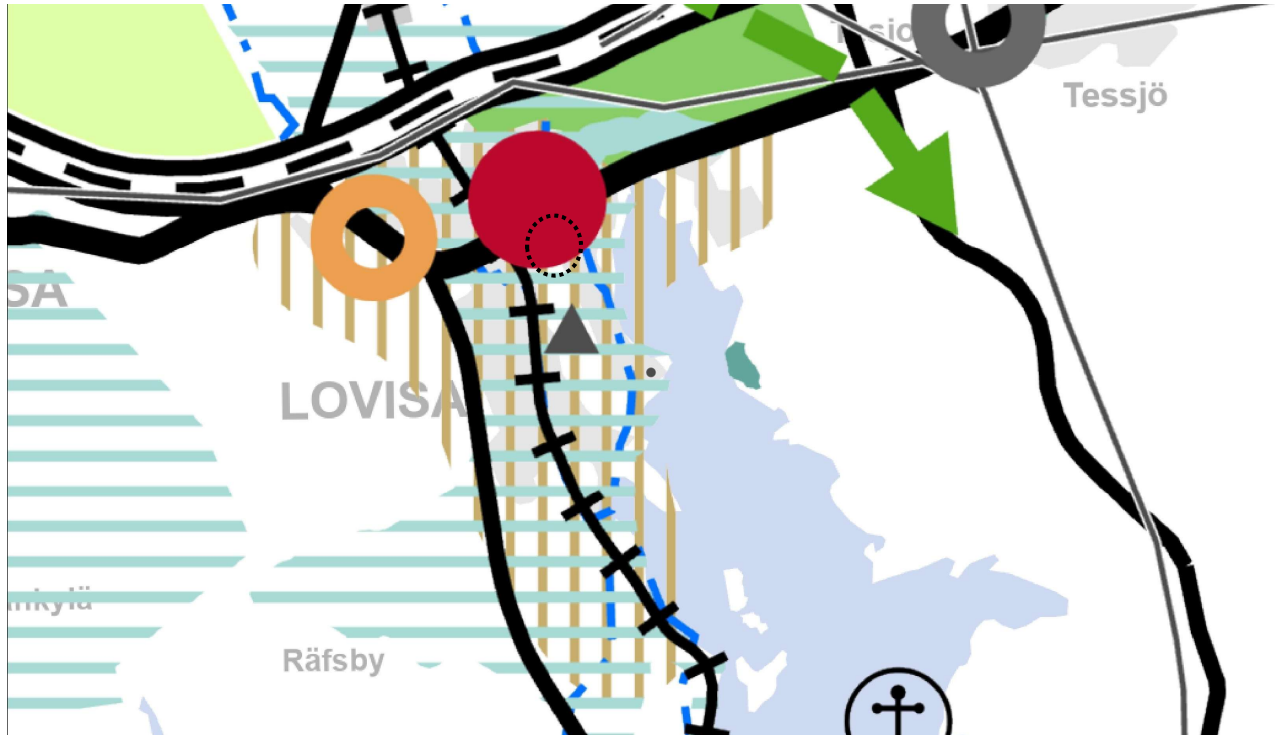
Suunnittelualue on kooltaan noin 2 500 m² ja yksityisessä omistuksessa. Alue on rakennettu. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Karlskronabulevardiin ja idässä Mariankatuun. Alue on osa pääasiassa palvelupainotteisen toiminnan korttelia.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi rakennusta. Karlskronabulevardin ja Mariankadun kulmassa sijaitseva tiilirakennus on rakennettu 1939-1940. Rakennus on alun perin toiminut hotellina, ja siellä on myöhemmin ollut muun muassa ravintola-, yökerho- ja pubitoimintaa.

Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi vanhempi puurakennus sekä rakennettu puutarha. Mariankadun puolella on puurivi ja kivipylväillä varustettu puuaita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner



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



Pohjavesialue
Grundvattenområde



Suunnittelualue
Planeringsområde

Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Suunnittelualue sijaitsee P-merkinnällä osoitettulla, pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueella. Alue rajautuu pääkatuun, Mariankatuun, sekä yhdys-/kokoojakatuun, Karlskronabulevardiin.



Yleismääräys:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Asemakaavoihin on liitettävä tätä koskevat tarpeelliset ohjeet.

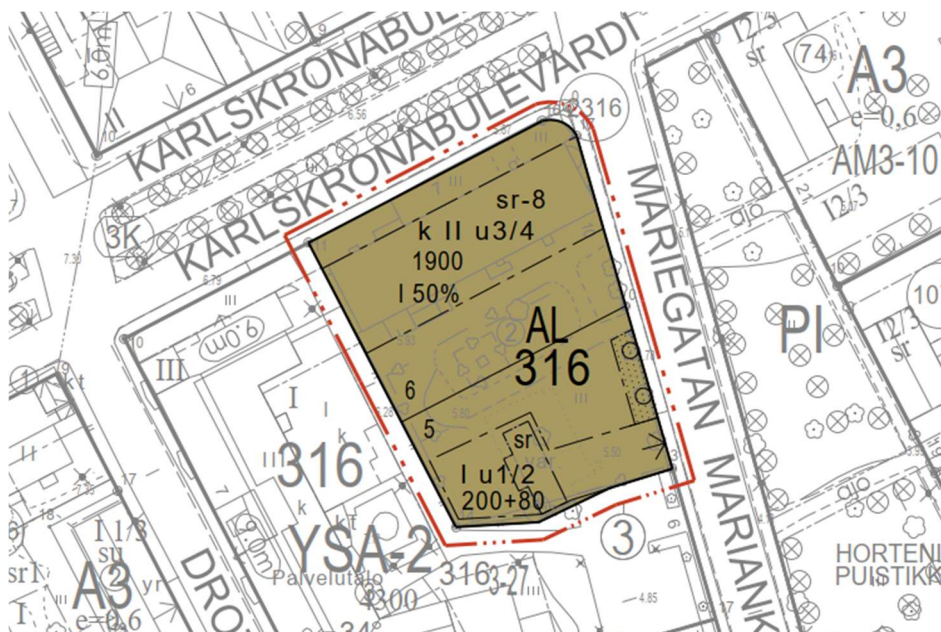
Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisarvoon. Ympäristön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

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Loviisan kaupunginvaltuustossa 19.3.2025.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Karlskronabulevardin varrella sijaitseva päärakennus on osoitettu suojeltavaksi sr-8-merkinnällä, jossa painotetaan erityisesti rakennuksen julkisivujen suojelua. Pienemmälle puurakennukselle on osoitettu oma suojelumerkintänsä sr.



	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kvarteretsområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
	Nuoli osoittaa rakennusalan reunan, jota uudisrakennuksen on sivuttava. Katujulkisivu on varustettava riittävillä ja alueelle sopivilla julkisivun yksityiskohdilla. Pilen anger den sida av byggnadssytan som nybyggnaden skall tangera. Gatufasaden skall försees med tillräckliga och för området passande fasaddetaljer.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
	Säilytettävä/istutettava puurivi. Trädrad som skall bevaras/planteras.
	Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvissa toimenpiteissä. Skyddad byggnad som inte får rivas. Museimyndigheten ska reserveras möjlighet att ge utlåtande vid åtgärder som ska göras på byggnaden.
	Suojeltu 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. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Skyddad byggnad som inte får rivas och vars gatufasad inte får ändras. En kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad, vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ändringsarbeten. Vid fasadrenoveringar skall ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Om det på byggnaden tidigare har vidtagits byggåtgärder som står i strid med ovanstående bestämmelser, skall målsättningen för renoverings- eller ändringsarbetena vara att byggnaden restaureras eller återställs på annat sätt som smälter in i stadsbilden. Museimyndigheten skall beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suunnitelmat

- III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi, Fredrika Andersson, 1995
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1977
- Rakennushistoriallinen selvitys, Skanssintalo, Loviisan kaupunki 2024
- Puiden kuntoarviointi ja arvio, Juurista latvaan, 2024
- Voimassa olevan asemakaavan kaavaselostus, Loviisan kaupunki, 5.12.2024
- Loviisa Skanssi - Viitesuunnitelma poikkeamislupaan, 3.10.2025, Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy / Geometria Architecture Ab
- Karlskronabulevardi 9-11 - Kaavapoikkeamaselostus, Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy
- Lupa- ja valvontaviraston lausunto poikkeamislupahakemuksesta, LVV-U/29602/2026, 10.2.2026
- Hotelli Skandinavia "Skanssi", Karlskronabulevardi 9-11 - Kosteus- ja sisäilmatekninen riskiarvio ja korjattavuusselvitys, Contro Oy, 15.6.2026
- Karlskronabulevardi 9-11 - Asbesti- ja haitta-ainetutkimus, Contro Oy, 2.7.2026

Kaavatyön lähtöaineistona hyödynnetään voimassa olevan asemakaavan kaavaselostusta ja siihen liittyvää palautetta, rakennushistoriallista selvitystä, poikkeamislupavaiheen viitesuunnitelmaa ja viranomaislausuntoja sekä vuonna 2026 laadittuja teknisiä tutkimuksia. Rakennushistoriallisessa selvityksessä tunnistetut arvot ja vuoden 2026 teknisissä tutkimuksissa todettu korjattavuus muodostavat yhdessä perustan nykyisen suojelumerkinnän uudelleenarvioinnille. Tarvittaessa aineistoa täydennetään korvaavan uudisrakentamisen kaavallisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten täsmentämiseksi.

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimintaa suunnittelun aikana käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- Alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat ja lähinaapurit
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike r.y.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos tulee vireille Teknisen lautakunnan päätöksellä 29.10.2026.

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan Loviisan kaupungin normaalien kaavoituskäytäntöjen mukaisesti.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan yhteen kaavatyön lähtötiedot ja jo laaditut selvitykset sekä täsmennetään asemakaavan muutoksen tavoitteet. Kaavatyössä hyödynnetään erityisesti voimassa olevan asemakaavan aineistoa, rakennushistoriallista selvitystä, vuoden 2025 viitesuunnitelmaa ja poikkeamislupavaiheen viranomaispalautetta sekä vuonna 2026 laadittua kosteus- ja sisäilmateknistä riskiarviota ja korjattavuusselvitystä sekä asbesti- ja haitta-ainetutkimusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavasuunnittelun edetessä.

Tavoiteaikataulu: syksy 2026

Asemakaavan valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Tekninen lautakunta asettaa vähintään yhden kaavaluonnoksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivustolle vähintään 30 vuorokauden ajaksi alueidenkäyttölain 62. §:n mukaisesti. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaluonnoksista pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Tavoiteaikataulu: talvi 2027

Kaavaehdotusvaihe

Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovin fon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan alueidenkäyttölain mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (alueidenkäyttölain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (alueidenkäyttölain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinfoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (alueidenkäyttölain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu: kesä 2027

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta, kaupunkihallitus ja kaupunkivaltuusto käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten myötä täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä.

Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (maankäyttö- ja rakennuslain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Lupa- ja valvontavirastolle sekä Uudenmaan elinvoimakeskuselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (maankäyttö- ja rakennuslain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfoossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu: syksy 2027

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään poikkeamislupamenettelyä varten laadittua aineistoa, voimassa olevan asemakaavan aineistoa sekä muuta kaavatyön lähtöaineistoa.

Kaavatyön yhteydessä aiemmin tehtyä vaikutusten arviointia täsmennetään tarvittavilta osin asemakaavan sisältövaatimusten sekä kaavaproessin aikana saadun viranomais- ja osallispalautteen perusteella. Vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon rakennushistoriallisessa selvityksessä tunnistetut arvot sekä vuoden 2026 teknisissä selvityksissä todettu rakennuksen korjattavuus.

Lisäksi arvioidaan tarvittavilta osin tontin käytön, piha- ja pysäköintijärjestelyjen, liikenteen ja olemassa olevan puuston muutosten vaikutuksia lähiympäristöön.

7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

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

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös:

Loviisan kaupunki, Kaupunkikehityseskus
sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

puhelinaika maanantaisin ja torstaisin klo 9–11

Perttu Huhtiniemi
kaavoitusinsinööri

puh. 040 671 7674

Marko Luukkonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

puh. 0440 555 403