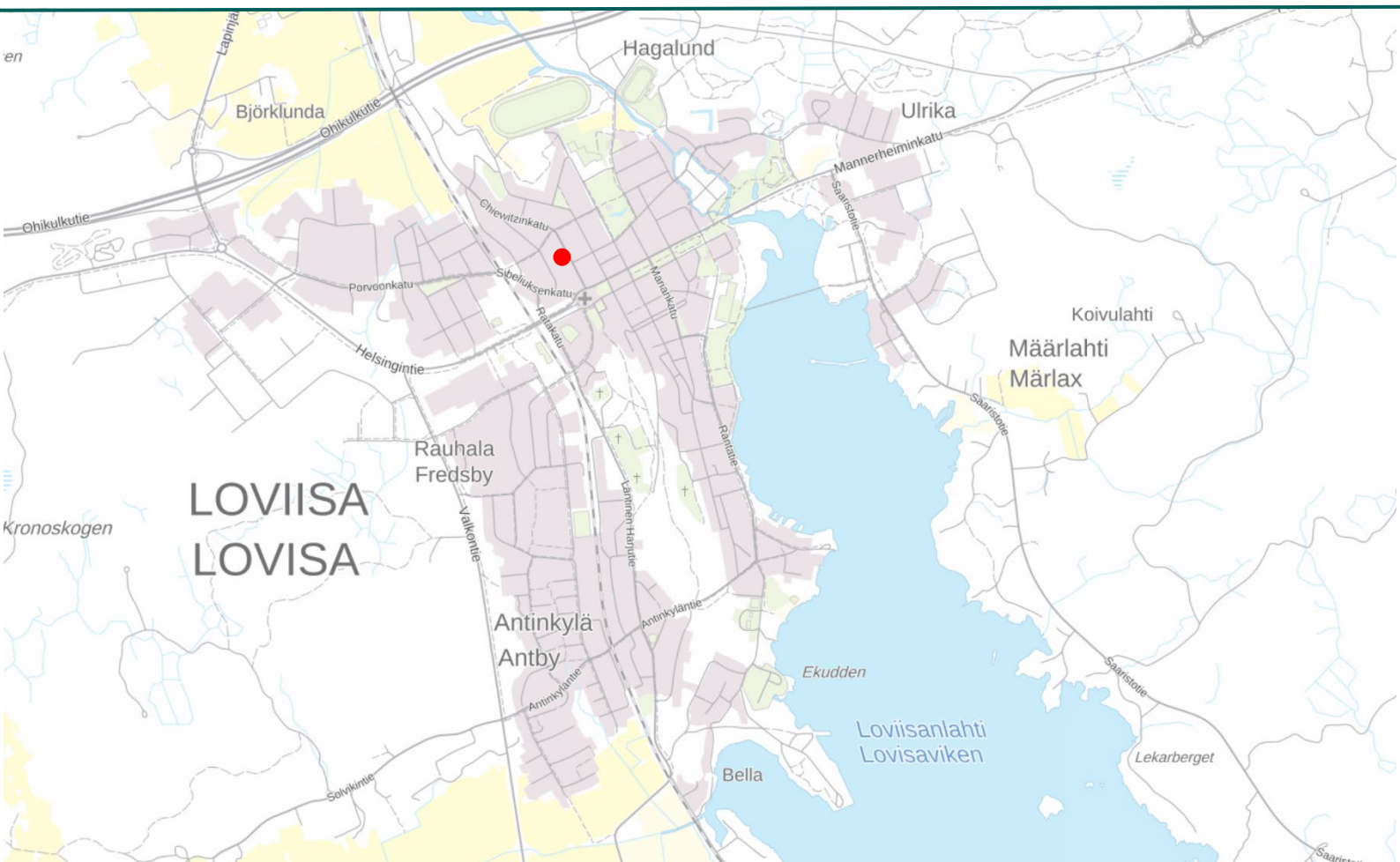


ASEMAKAAVAMUUTOS, KAUPUNKIOSA 1,
POHJOISTULLI, KORTTELIN 109 OSA

Kaavaselostus



Perus- ja tunnistetiedot

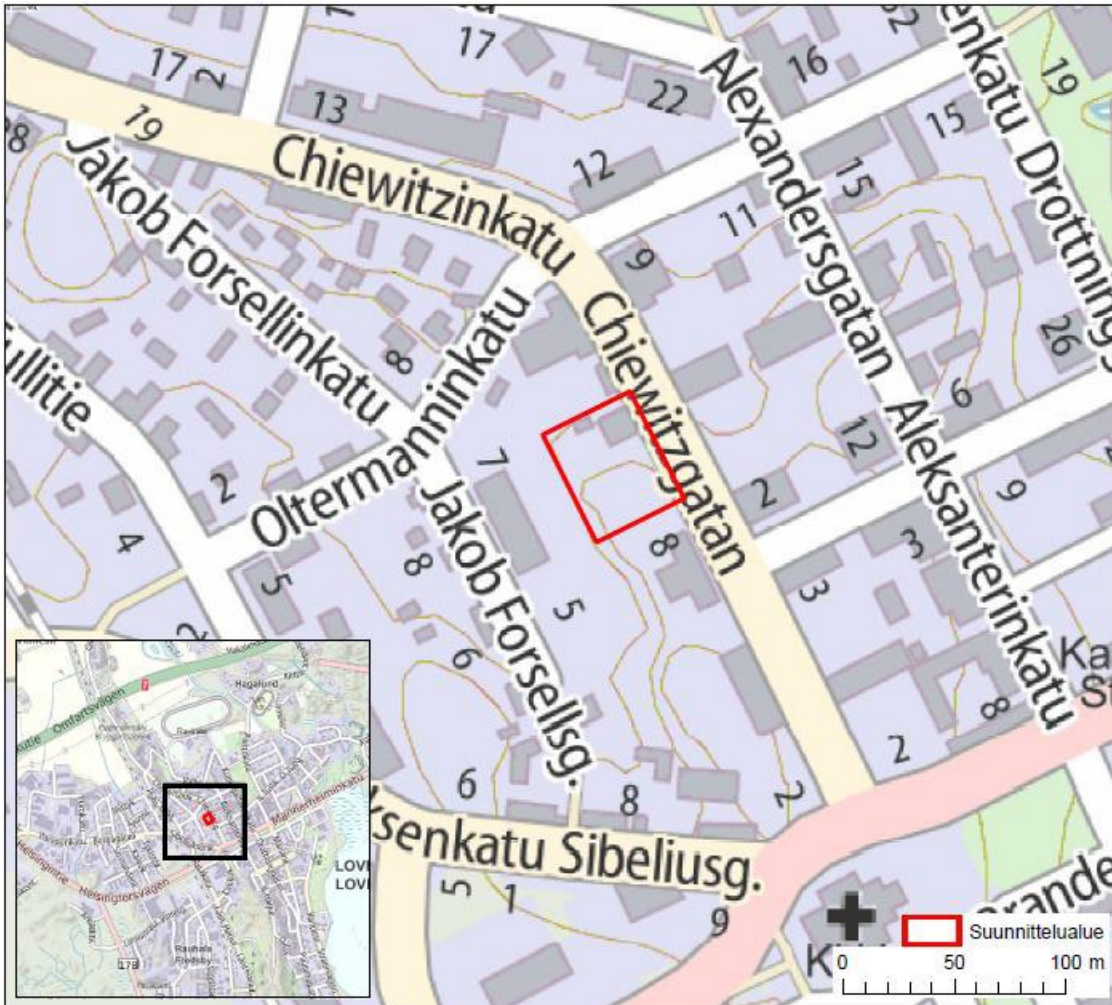
1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Korttelin 109 osa, Chiewitzinkatu 10 ja 12
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	1 Pohjoistulli
Kortteli:	korttelin 109 osa
Kaava:	asemakaavamuutos
Kaavatunnus:	1-25
Dnro:	608/10.02.03/2016 ja 1119/10.02.03/2025

Asemakaavan selostus koskee 6.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Loviisan kaupungin 1. kaupunginosan Pohjoistullin osaa korttelista 109, kiinteistöjä 434-1-109-10 ja 434-1-109-11.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuuotos on välttämätön, sillä voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu määräävä rakennusala ja rakennusoikeus yhdelle kerrostalolle ja sen autopaikoille. Kaavanmukaista tonttijakoa ei ole tehty, vaan alueella on voimassa aiemman asemakaavan mukaiset kaksi tonttia, joista toisella sijaitsee omakotitalo ja toinen on rakentamaton. Asemakaavan avulla tutkitaan suunnittelualueen käyttötarkoituksen muuttamista pientaloalueeksi sekä kerrostaloalueeksi. Suunnittelualueen kaksi tonttia on kahden eri yksityisen tahon omistuksessa.

Tavoitteena on sovittaa yhteen eri asumismuodot vierekkäisillä tonteilla siten, etteivät ne häiritse toisiaan pysäköinnin, liikenteen, parvekkeiden näkymien tai muiden toimintojen osalta. Laadullisena tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa Chiewitzinkadun kaupunkikuvallisia arvoja.

Asemakaavamuutoksen alkuperäinen tarkoitus oli tutkia, onko asemakaavaa mahdollistaa muuttaa siten, että se sallisi kaksiasuntoisen omakotitalon rakentamisen tontille 10 ja kerrostalon rakentamisen tontille 11. Myöhemmin tavoite on tarkentunut tontin 10 osalta sekä nykyisen omakotitaloasumisen mahdollistamiseen että nykyisessä asemakaavassa, jossa tontti on merkitty kerrostaloalueeksi, olevan rakennusoikeuden säilyttämiseen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista	4
2 Tiivistelmä.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteutus	4
3 Lähtötilanne.....	4
3.1 Suunnittelualueen olot	4
3.2 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.2.1 Luonto ja ympäristö.....	8
3.2.2 Maisema ja kulttuuriympäristö	9
3.2.3 Rakennettu ympäristö	12
3.2.4 Palvelut, työpaikat ja virkistys	13
3.2.5 Rakennusoikeus ja maanomistus.....	14
3.3 Suunnittelutilanne.....	15
3.3.1 Maakuntakaava	15
3.3.2 Yleiskaava.....	16

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

3.3.3	Asemakaava	17
3.3.4	Rakennusjärjestys	17
3.3.5	Pohjakartta	17
3.3.6	Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset	18
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.3.1	Osalliset.....	18
4.3.2	Neuvottelut.....	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuoronvaikutusmenettelyt	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
5	Asemakaavan kuvaus	22
5.1	Kaavan rakenne.....	22
5.1.1	Mitoitus.....	22
5.1.2	Kaavamerkinnät.....	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
6	Kaavan vaikutukset.....	25
6.1	Suhde maakunta- ja yleiskaavaan	27
6.2	Ympäristön häiriötekijät.....	27
7	Asemakaavan toteutus.....	27
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
7.2	Toteutuksen seuranta	27

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Chiewitzinkadun maalinnoituksen tarkkuusinventointi 2017

Liite 3. Museoviraston lausunto (arkeologia) 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016)

Liite 4. Varjotutkielmat 2-, 3- ja 4-kerroksisista vaihtoehdoista AK-korttelinosaan

Liite 5. Katukuva rakennusvaihtoehdoista

Liite 6. Kooste ehdotusvaiheen palautteesta kaavaehdotukseen, joka oli nähtävillä 12.10.–10.11.2017

Liite 7. Kooste ehdotusvaiheen palautteesta kaavaehdotukseen, joka oli nähtävillä 26.2.–26.3.2026, ja niihin annetut vastineet

Liite 8. Tilastolomake (lisätään kaavan hyväksymisen jälkeen)

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Arkeologinen inventointi, 2004, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen
- Ympäristöhallinnon OIVA-ympäristö- ja paikkatietopalvelu
- Liikenneviraston aineistopalvelut
<http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/aineistopalvelut/kartat>
- Loviisan keskustan pysäköinti, Nykytila ja tulevaisuuden mahdollisuudet, 2024, Sisko Jokinen

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan (TL) päätöksellä 29.9.2016 99 §.

Kaavoituksen alkamisesta kuulutettiin paikallislehdessä 14.10.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 14.10.–12.11.2016.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen käsitelty teknisessä lautakunnassa 28.9.2017 § 101, TEKL 18.12.2025 § 56 ja TEKL 29.1.2026 § 14.

Kaavaehdotus nähtävillä 12.10.–10.11.2017 ja 26.2.–26.3.2026.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan __.__.____§ __.

Asemakaavamuutokseen kohdistuneen epätavallisen suuren mielenkiinnon vuoksi asemakaavan hyväksyminen siirrettiin tekniseltä lautakunnalta kaupunginvaltuustolle.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutos mahdollistaa kiinteistön 434-1-109-10 käyttötarkoituksen muuttamisen pientalotontiksi ja kiinteistön 434-1-109-11 käyttötarkoituksen muuttamisen kerrostalotontiksi.

2.3 Asemakaavan toteutus

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

3 Lähtötilanne

3.1 Suunnittelualueen olot

Chiewitzinkadun varrella sijaitsee useita punatiilisiä kerrostaloja ja sen kaupunginpuoleisessa päässä sijaitsee punatiilirakenteinen Loviisan kirkko. Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja on osa maakunnallisesti merkittävää Loviisan kaupungin keskustan kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita. Suunnittelualue sijaitsee laajalla alueella, jossa on muinaisjäännöksiä.

3.2 Alueen yleiskuvaus

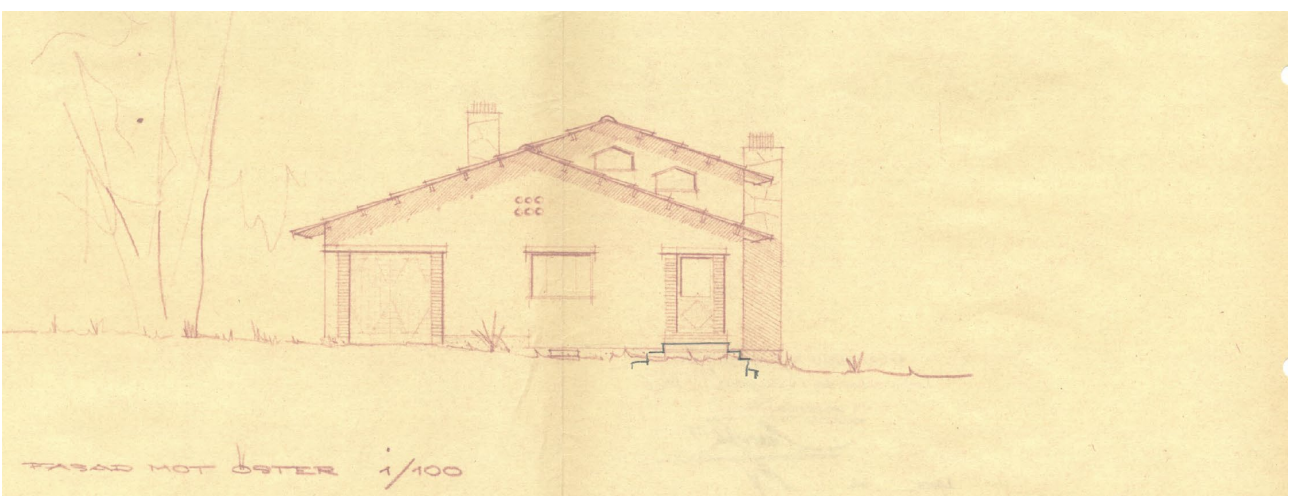
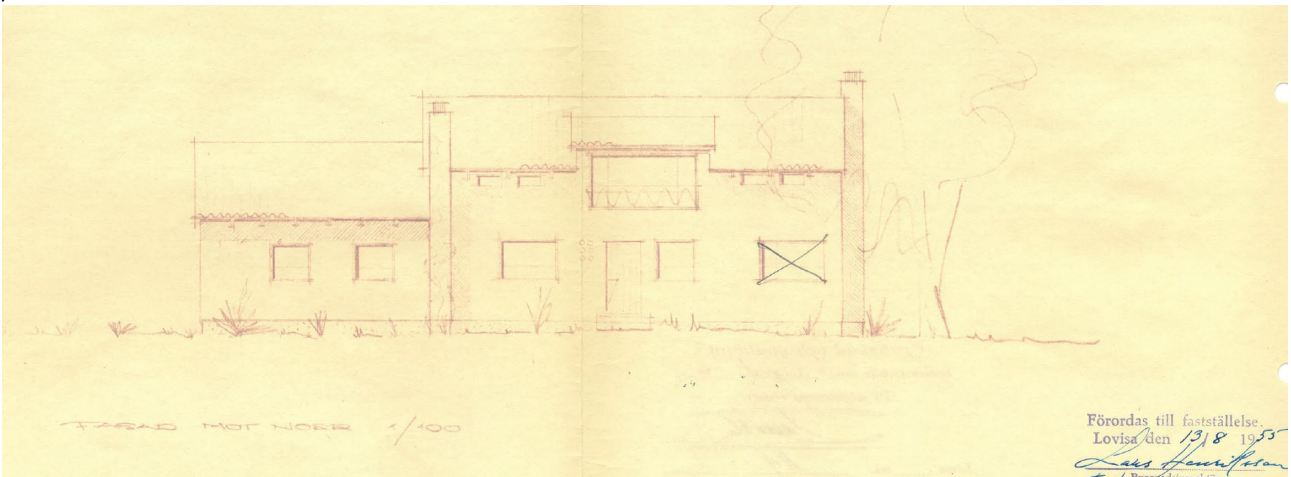
Kiinteistöllä 434-1-109-10 sijaitsee 1950-luvulla rakennettu kaksikerroksinen omakotitalo ja sen aidattu piha. Tarkkaa rakentamisvuotta ei löydetty, mutta rakennuspiirustukset on hyväksytty vuonna 1955.

Rakennus on toiminut ensimmäisen omistajan, Abraham Epsteinin, asuntona ja lääkärinvastaanottona, ja talo on saanut häneltä nimensä: Villa Epstein.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Kuva alueella olevasta talosta vuodelta 2019. Tontti alkaa oikealta putarhamuurilta ja jatkuu rakennusten välillä olevan portin puoliväliin.



Rakennuspiirustukset vuodelta 1955. Ylempänä julkisivu pohjoiseen ja alempana julkisivu itään. Nykyiset julkisivut vastaavat pääasiassa alkuperäisiä piirustuksia. Olemassa olevat erot ovat enimmäkseen rakennusvaiheessa tehtyjä mukautuksia, esimerkiksi korkeampi sokkeli pohjoisessa ja sen vuoksi korkeammat portaat.



Rakentamaton tontti suunnittelualueella ja naapurikiinteistön pysäköintiramppi.



Kuva Chiewitzinkadulta etelään kirkon suuntaan. Nuoli osoittaa suunnittelualueen taloa ja rakentamatonta tonttia, toisin sanoen metsikköä.

Kiinteistö 434-1-109-11 on rakentamaton ja sen länsi- ja pohjoisreunalla on maavalli, jonka alla on jäänteitä venäläisestä linnoituksesta. Maavallin päällä kasvaa jonkin verran puustoa omakotitalon aitaa vasten.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Kuva Chiewitzinkadulta pohjoiseen. Nuoli osoittaa suunnittelualuea. Naapurikiinteistön ramppi on rakennettu kiinni suunnittelualueen kiinteistönrajaan.



Suunnittelualue lähiympäristössään. Oikeassa alakulmassa näkyy kirkontornin varjo. Alue sijaitsee murrosalueella kerrostalojen ja vanhojen omakotitalojen välillä.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

3.2.1 Luonto ja ympäristö

Pinnanmuodot

Suunnittelualueen korkeustaso vaihtelee välillä 17–22 metriä meren pinnan yläpuolella. Topografia nousee suunnittelualueelta etelään harjumuodostumalle siirryttäessä ja laskee kohti pohjoista.

Maa- ja kallioperä

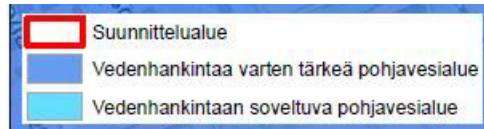
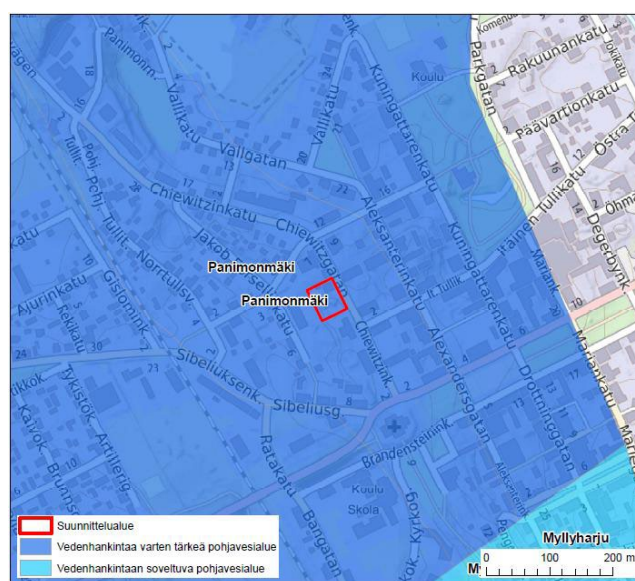
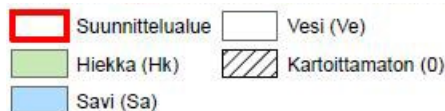
Suunnittelualueen itäisessä osassa maaperä on hiekkaa. Muutoin suunnittelualue sijoittuu kartoittamattomalle alueelle. Suunnittelualueen kallioperä on viborgiittia.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse lampia tai muita pienvesisiä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai tiedossa olevia luonnonympäristön kannalta arvokkaita kohteita tai alueita. Lähin luonnonsuojelualue (LTA200868; Hagalundin jalopuumetsikkö) sijoittuu runsaan 700 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta koilliseen. Lähimmillään noin 250 metrin etäisyydelle etelään sijoittuu harjijensuojeluohjelmaan kuuluva Myllyharju (HSO010009).



Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maaperä. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella.

Kasvillisuus ja luontotyytit

Suunnittelualueella kasvaa koivun- ja mäntyntaimia ja pihlajia. Tonttien välisellä kumpareella kasvuolosuhteet ovat karummat ja siinä kasvaa mäntyjä ja koivuja. Omakotitalon tontti on istutettua aluetta.



Suunnittelualueen kasvillisuutta.

3.2.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu maisemallisessa maakuntajaossa Eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun (Ympäristöministeriö 1993). Suomenlahden rannikkoseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Mantereella asutus on keskittynyt jokien tuntumaan. Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoa tarkentava maisematyypijako (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Maisematyypijaossa Loviisan kaupunkikeskusta ja suunnittelualue sijoittuvat Suomenlahden rannikkoseudun sisäsaaristoon ja mannerrannikkoon.

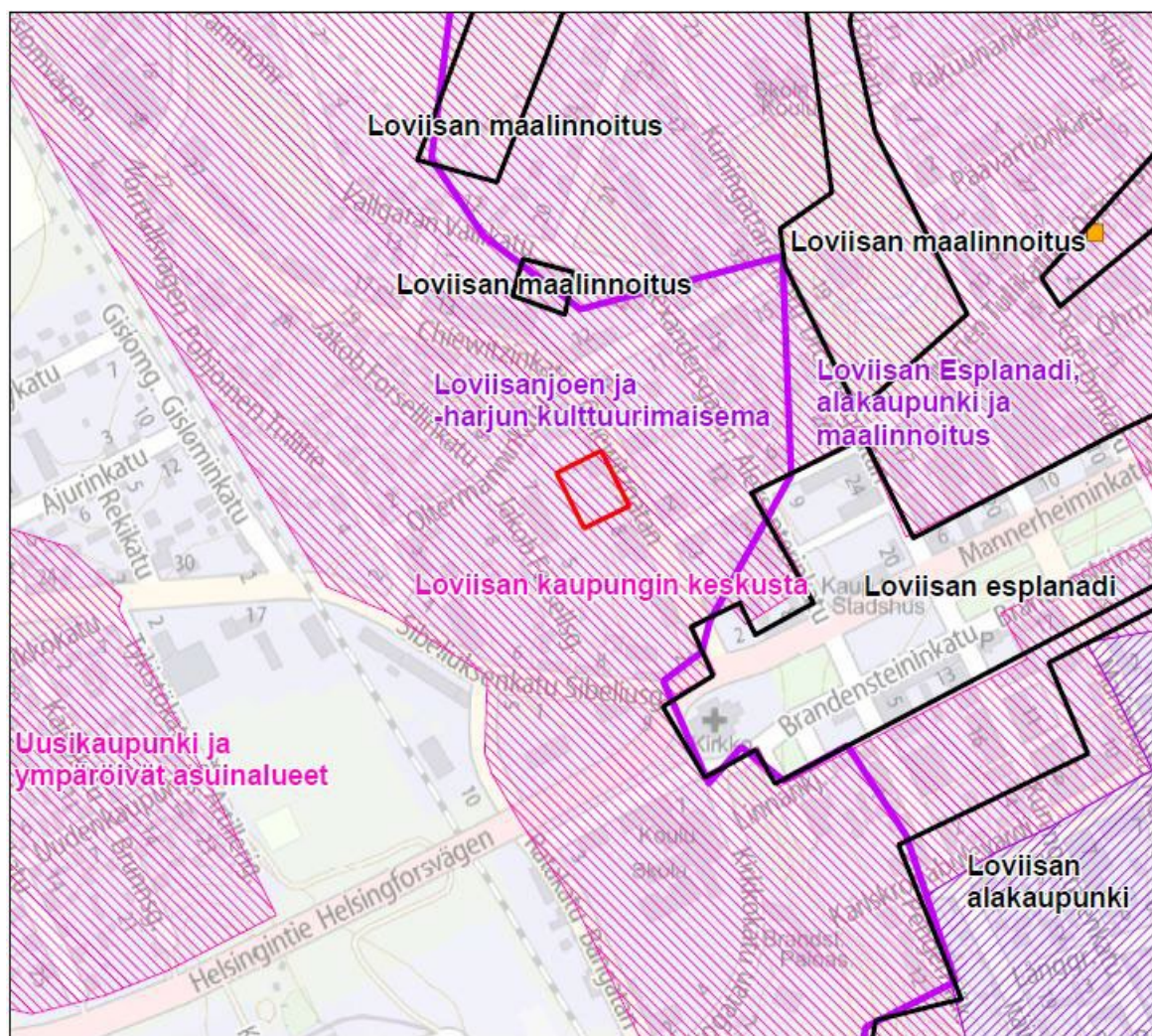
Suunnittelualue sijoittuu korttelialueelle, jonka maaperä on voimakkaasti muokattua. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevassa korttelissa sijaitsee pientalo ja ulkorakennus. Korttelit rajautuvat idässä Chiewitzinkatuun ja muutoin korttelien viereisiin tontteihin. Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä ja suunnittelualueetta ympäröi kerrostaloalueet.



Suunnittelualueella on nykyisellään runsaasti puustoa, joka sulkee suunnittelualueelta avautuvia näkymiä. Pohjoisemman korttelin pihapiiriä kiertää myös aita. Näkymiä suunnittelualueen kortteleille avautuu Chiewitzinkadulta ja ympäröiviltä lähimmiltä kerrostaloilta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueesta lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä idässä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY 2009) Loviisan esplanadi ja noin 120 metrin etäisyydellä pohjoisessa Loviisan maalinnoitus.

Osana Uudenmaan liiton maakuntakaavatyötä laadittiin vuonna 2012 *Missä maat on mainioimmat* -selvitys. Selvityksen ja maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman alueelle. Suunnittelualueesta lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä idässä sijaitsee 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa osoitettu Loviisan Esplanadi, alakaupunki ja maalinnoitus – maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.



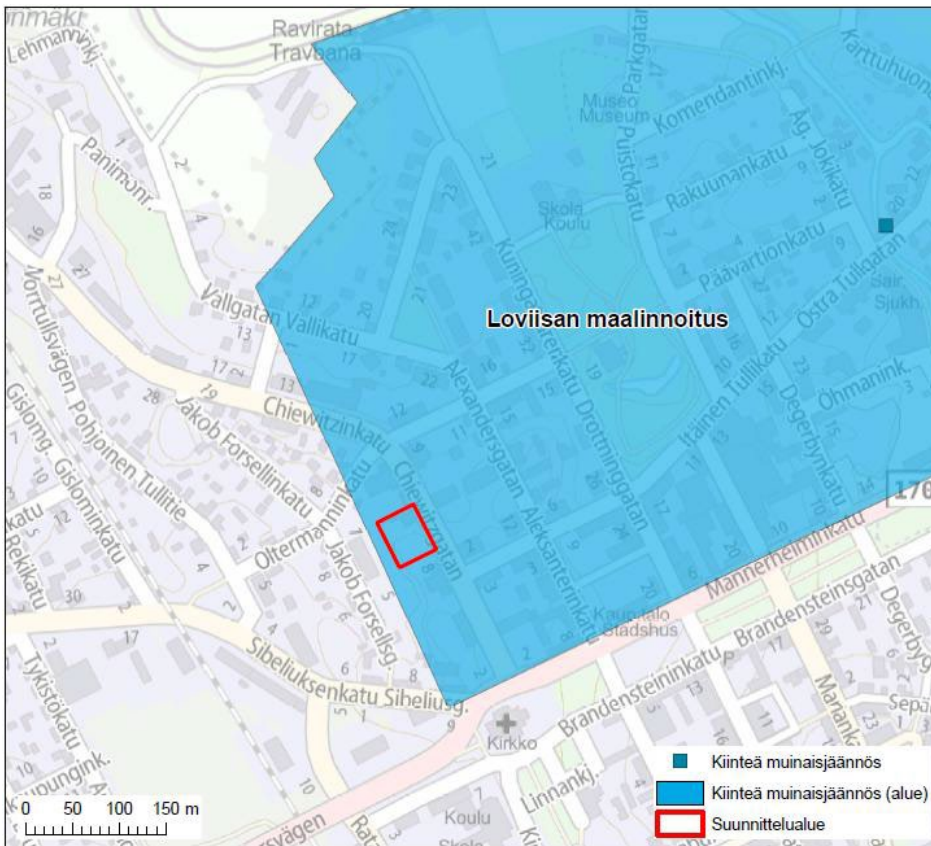
- | | | | |
|---|-------------------|---|---|
|  | Suojeltu rakennus |  | Itä-Uudenmaan maakuntakaava |
|  | Suunnittelualue |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä |
|  | RKY 2009 |  | Itä-Uudenmaan maakuntakaava |
| | |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä |
| | |  | Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotus |
| | | | Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö |

0 50 100 150 m

Maisema- ja kulttuuriympäristöalueet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualue sijaitsee laajalla muinaisjäännösalueella Loviisan maalinnoitus (1000003233). Loviisan maalinnoitus on myös valittu VARK-kohteeksi 100938, mikä nostaa sen statuksen valtakunnallisesti merkittäväksi arkeologiseksi alueeksi. Museoviraston rakennushistorian osasto on toteuttanut vuonna 2004 Loviisan maalinnoituksen inventoinnin, jonka tarkoituksena oli selvittää maalinnoituksen nykyinen kunto.

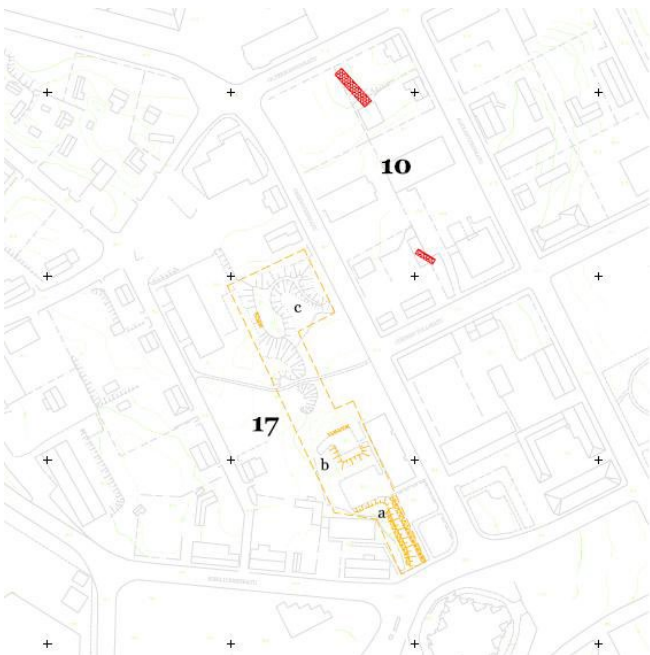


Kiinteät muinaisjäännökset suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

Chiewitzinkadun ja Jakob Forsellinkadun välissä, jossa myös suunnittelualue sijaitsee, on yhä havaittavissa venäläisen linnoituksen vallituksesta muistuttavia sortuneita pengermiä. Pohjoiseteläsuuntaisen vallin jäännöksiä on noin 200 metrin matkalla kolmessa kohdassa. Valli on paikoitellen täysin hävinnyt. Suunnittelualue sijoittuu venäläisen linnoituksen pohjoisosaan. Pohjoisosan valli on huonossa kunnossa, sillä sen molemmilta puolilta on otettu maata. Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut teki helmikuussa 2017 tarkkuusinventoinnin Loviisan Pohjoistullin korttelin 109 alueella Chiewitzinkadun lounaispuolella sijaitsevan maalinnoituksen luoteisosassa. Tarkkuusinventoinnissa havaittiin muutamia valliin liittyviä kivirakenteita sekä erilaisia maatäyterokkoja. Tutkitun linnoituksen pintakerrokset ovat suurelta osin tuhoutuneet, mutta maavallin laella on todennäköisesti alkuperäistä pintaa jäljellä, ja myös vallin alempia kerroksia on säilynyt. Vallin päälle on myös kasattu myöhemmin maata ja kiviä, ja näiltä osin on vaikea arvioida, kuinka hyvin linnoite on maakasojen alla säilynyt. Maavalli on arvioitu autonomisen ajan rakenteeksi, mutta sen linja on nähtävissä myös varhaisemmissa ruotsalaisissa kartoissa. On mahdollista, että pieni osa rakenteesta ajoittuu jo 1700-luvun puolelle. Tarkkuusinventointiraportti on selostuksen liitteessä 2.



Kuva suunnittelualueen maavallista.



Ote Loviisan maalinnoituksen inventointiraportin liitteen 2 kartasta 5. Suunnittelualue sijoittuu venäläisen linnoituksen (nro 17) pohjoisosaan (c).

3.2.3 Rakennettu ympäristö

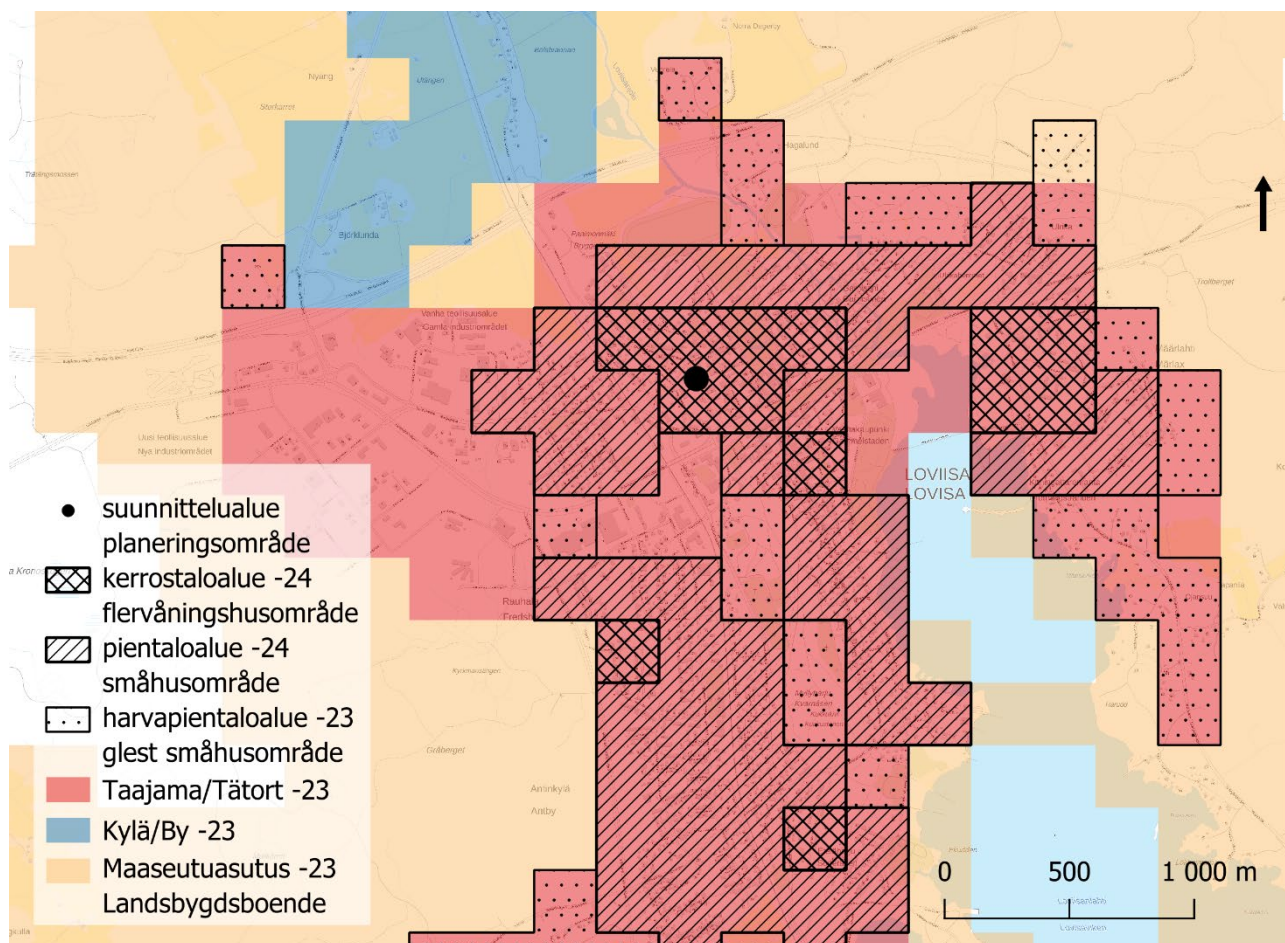
Väestön rakenne ja kehitys

Loviisan asukasluku on vähentynyt hieman vuosittain. Asukkaista noin 55 % on suomenkielisiä, 39 % ruotsinkielisiä ja muita 6 %. Vuonna 2024 väestöstä oli alle 15-vuotiaita 12,4, 15–64-vuotiaita 55,8 ja yli 64-vuotiaita 31,8 prosenttia.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

Yhdyskuntarakenne

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



Ote YKR-aineistosta.

Asuminen

Chiewitzinkadun ympäristöön sijoittuu pääosin asuinkerrostaloja ja keskustamaista asutusta.

3.2.4 Palvelut, työpaikat ja virkistys

Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu Loviisan keskustaan, joten kaikki keskustan palvelut ovat puolen kilometrin säteellä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Vuonna 2023 kunnassa olevien työpaikkojen määrä oli noin 4 700, mistä yksityisen sektorin osuus oli 45 %, kunnan 24 %, yrittäjien 18 % ja osakeyhtiöiden, joissa valtio on enimmäisomistaja, 13 %. Vuonna 2023 Loviisassa asui ja työskenteli 3 310 henkilöä (57 %), kun taas 2 540 loviisalaista (43 %) kävi töissä Loviisan ulkopuolella. Tämän lisäksi 1 400 henkilöä kävi töissä Loviisassa kaupungin ulkopuolelta. 6 600 henkilön työvoimasta 88 % oli työllisiä. Vuosien 2023 ja 2025 välillä vapaiden työpaikkojen määrä on vaihdellut 30:n ja 300:n välillä kuukaudessa ja työttömien lukumäärä välillä 620–820.

Virkistys

Myllyharjunreitti on lähimpänä suunnittelualueetta sijaitseva virkistysreitti. Loviisan keskustassa on useita viheralueita, joita voi käyttää virkistystarkoitukseen. Loviisanjoen itäpuolella kulkee noin kahden kilometrin mittainen Ehrensvaldinpölkü, joka on osittain metsäpölkü. Ehrensvaldinpölkülla sijaitsee useita

rakennusperintökohteita, ja sen tarkoitus on esitellä Loviisan maalinnoitusta ja sen rakennusvaiheita. Loviisan rantapuisto ja -reitti ovat myös alueelta helposti saavutettavissa.

Liikenne

Chiewitzinkadulla ja siitä pohjoisen suuntaan jatkuvalla Gislomintiellä on asutusta, josta liikenne pääosin muodostuu. Läpikulkuliikennettä Chiewitzinkadulla on vain vähän. Selvityksen *Loviisan keskustan pysäköinti, Nykytila ja tulevaisuuden mahdollisuudet* vuodelta 2024 mukaan Loviisan keskustassa on runsaasti kadunvarsipaikoitusta tarpeeseen nähden. Näin ollen korttelialueen pysäköintivaatimukset voivat olla neuvoteltavissa esimerkiksi Loviisan kaupungin ja kiinteistönomistajan välisellä erillisellä sopimuksella, jolla osa pysäköintipaikoista ulkoistetaan katualueelle.

Tekninen huolto

Alue kuuluu Loviisan kaupungin kunnallistekniseen verkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.2.5 Rakennusoikeus ja maanomistus

Rakennusoikeudet lähialueella on osoitettu usealla eri tavalla. Niin tehokkuuslukuja, rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia kuin kokonaisrakennusoikeuksia, joihin kuuluu erityinen rakennusoikeus talousrakennuksille, on käytetty. Tämä johtuu suurelta osin lähiympäristön asemakaavojen isosta ikähaarukasta sekä lähiympäristön rakennuksia koskevista erityisolosuhteista. Erityisolosuhteilla rakennuksille osoitetaan eri käyttötarkoituksia sekä rakennussuojelua.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Lähialueen viher- ja katualueet omistaa Loviisan kaupunki, muut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uusimaan vaihemaakuntakaava, joka hyväksyttiin 25.8.2020. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan kaava jää voimaan kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisesti. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin alueen ja Itä-Uusimaan kaavoja ei muutettu oikeuskäsittelyssä.



Suunnittelualueen sijainti kartalla



Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner a



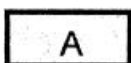
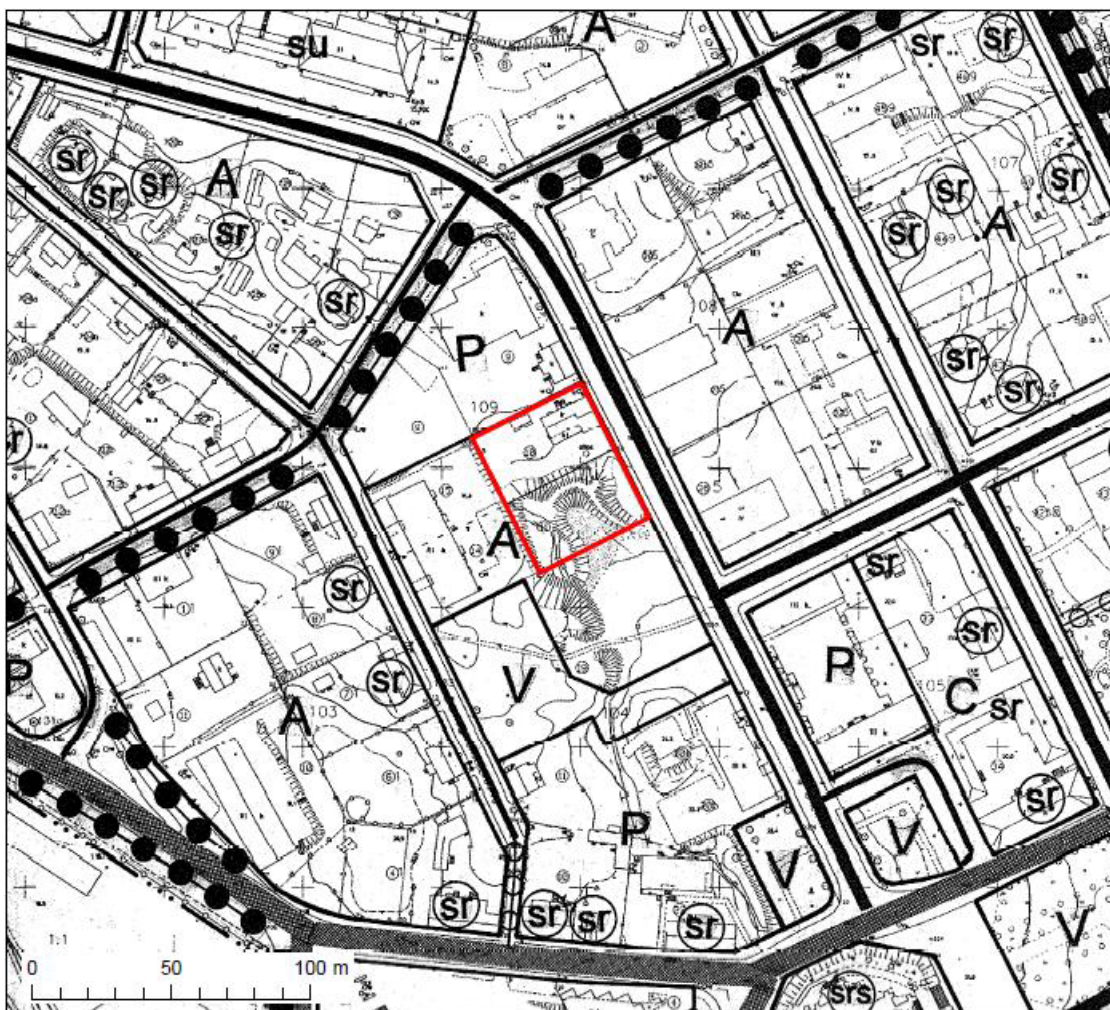
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden



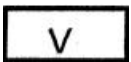
Pohjavesialue
Grundvattenområde

3.3.2 Yleiskaava

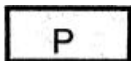
Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue sijaitsee korttelialueella, jolla on A-merkintä, *Pääasiassa asuntoalue*. Alue rajautuu yhdyskatuun (osa Chiewitzinkatua) ja P-alueeseen, *Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeseen*.



Pääasiassa asuntoalue



Virkistysalue



Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue



Yhdyskatu/kokoojakatu

Yleismääräys:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyyli- ja rakennuspiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päarakennuksia, 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 kokonaisuuteen. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

3.3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 434_BI85, joka on vahvistettu 20.8.1975.

Asemakaavassa suunnittelualue on varattu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK).



— Ohjeellinen tontin raja.

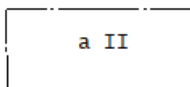
○ ○ ○ ○ Lehtipuurivi. Puiden väli saa olla korkeintaan 7 m.

III Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerros-luku.

1600 Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä.



Rakennusala.



Autopaikkojen tai -katosten rakennusala, jossa numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue.

3.3.4 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.12.2022.

3.3.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a § mukaiset vaatimukset.

3.3.6 Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Loviisan maalinnoituksen inventointi, Museovirasto/RHO, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014

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

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty kaava-alueen eteläpuoleisen tontin omistajan kaavoitusaloitteen pohjalta. Kaavamuutoshakemuksessa on esitetty voimassa olevan asemakaavamerkinnän muuttamista soveltuvaksi asuinkerrostalon rakentamiselle vallitsevien tonttirajojen sisäpuolelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.9.2016 § 99. Loviisan kaupungilla ja eteläisen tontin omistajalla on asemakaavasta aloitussohje.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Neuvottelut

Kaupungin ja asemakaava-alueen kiinteistönomistajien kesken järjestettiin neuvottelu 5.10.2016, jossa todettiin kiinteistöjen 434-1-109-10 ja 434-1-109-11 omistajien tavoitteiden olevan ristiriidassa.

Kaupungin ja asemakaava-alueen kiinteistönomistajien kesken järjestettiin toinen neuvottelu 22.5.2017, jossa keskusteltiin kolmesta erikorkuisesta asuinrakennuksesta kiinteistölle 434-1-109-11. Kiinteistön 434-1-109-10 omistaja ei pitänyt minkään esitetyn vaihtoehdon toteutumista toivottavana.

22.1.2024 ja 29.3.2024 pidettiin kaksi erillistä asiakastapaamista kummankin kiinteistönomistajan asemakaavaa koskevien toiveiden kuulemiseksi. Asemakaavoitus oli aloitettu uudestaan pitkän tauon jälkeen, ja kaavoittaja ja mukana olleet virkamiehet olivat vaihtuneet sen jälkeen, kun asiaa viimeksi valmisteltiin. Omistajilla oli osin ristikkäisiä tavoitteita, mutta he halusivat kaavoituksen jatkuvan. Kiinteistön 434-1-109-11 omistajat toivovat jatkossa kaavamerkintää, joka sallisi enemmän kuin kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja 800 k-m²:n rakennusoikeuden. He ovat valmiita käymään neuvotteluja tontin pohjoisesta alueesta, joka rajautuu kiinteistöön 434-1-109-10. Kiinteistön 434-1-109-10 omistajat toivovat saavansa säilyttää nykyisen 800 k-m²:n rakennusoikeutensa, mutta lisäksi he haluavat kaavamerkinnän, joka vastaa nykyistä rakennusta, eli 420 k-m²:n suuruista omakotitaloa. Samaiset omistajat toivovat myös, että kiinteistölle 434-1-109-11, joka sijaitsee korkeammalla etelässä, ei rakenneta kerrostaloja varjostamaan heidän taloaan ja että tonttien välissä oleva maasto jää koskemattomaksi ja mielellään suojellaan kaavassa. Vuonna 2024 esiteltiin sähköpostin kautta vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja kiinteistön 434-1-109-10 omistajalle. Erot keskittyivät lähinnä siihen, miten heidän tonttejaan voitaisiin kehittää ja miltä raja-alue tonttien 10 ja 11 välillä voisi näyttää naapurisovun edistämiseksi. Mikään

vaihtoehtoista ei kiinnostanut, ja naapuritontin, tontin 11, rakennusoikeus, kerrosluku ja rakennuspaikka närkästyttivät yhä.

28.10.2025 kiinteistönomistajille näytettiin uusi luonnos kaavakartasta. Tontille 11 ehdotettiin kaavamerkintää AK, *kerrostalojen korttelialue*, ja rajoitettua rakennusala tontin kaakkoiskulmaan, kolmekerroksisia taloja ja 1 100 k-m²:n suuruista kerrosalaa. Tontille 10 ehdotettiin kaavamerkintää AP, *asuinpientalojen korttelialue*, ja kaksi- ja kolmekerroksiset rakennukset sallivaa kerroslukua ja tontin itäiselle puoliskolle rakennusala, jonka suuruus on 450–800 k-m² riippuen huoneistojen määrästä. Tonttien yhteiselle rajalle ehdotettiin *istutettavaa aluetta*, ja näkymää tontin 11 parvekkeilta tontille 10 rajoitettiin yleisillä määräyksillä. Tontin 11 omistaja toivoi, että kaavaa viedään eteenpäin mahdollisesti pienin muutoksin, ja tontin 10 omistajat katsoivat, että kaavaehdotus ei ollut ottanut heidän toiveitaan huomioon ja että kaava oli edelleen yhtä epäedullinen heidän osaltaan kuin aiempi kaavaehdotus TL 28.09.2017 §101. Kun kompromissia ei vaikuttanut olevan näkyvässä, päätettiin kiinteistön 434-1-109-10 omistajan hyväksynnällä pitää kaavoituskokous vain kiinteistön 434-1-109-11 omistajan kanssa ja että kiinteistön 434-1-109-10 omistaja pidettäisiin ajan tasalla kaavaprosessin etenemisestä. Kaavoituskokous pidettiin 4.11.2025 kiinteistön 434-1-109-11 omistajan kanssa. Kokouksessa tuli esille, että kaavoitusaikana, joka oli ollut epätavallisen pitkä, oli tullut uusia rakentamisen vaatimuksia, jotka edellyttävät hissiä jo kolmekerroksissa rakennuksissa, ja että suunniteltu ostaja/rahoittaja, joka oli ollut kiinnostunut ostamaan puolet uudesta rakennuksesta, oli menettänyt kiinnostuksensa. Rakentamisen rahoituksesta on siten tullut epävarmempaa, ja kolmekerroksisen kerrostalon toteuttamisesta on tullut merkittävästi epäedullisempaa. Vaihtoehto (jonka toi esille aiemmat kaavamerkinnät sekä silloinen kaupunginjohtaja), jossa aiempi kerrostalotontti kaavoitetaan kaksikerroksisten talojen alueeksi, ei kiinnostanut tontinomistajia eikä kaupunkisuunnitteluuyksikkö pitänyt sitä suotuisana kaupunkikehitykselle. Lisäksi kaavaratkaisu, jossa oli kolmekerroksisia kerrostaloja, oli ollut kompromissi, joka epäonnistui kaavan edistämässä. Sen vuoksi päätettiin luopua kolmen kerroksen kompromissista ja päädyttiin nelikerroksiseen ratkaisuun, joka sopi keskeiselle sijainnille ja lähiympäristön kerrostaloille ja paransi toteuttamisedellytyksiä. Rakennusoikeudeksi jäi 1 100 k-m², ja molempien tonttien rakennusoikeutta suurennettiin, jotta niiden rakennusoikeuksia voitaisiin käyttää joustavammin.

Kaavaehdotuksen teknisen lautakunnan palauttamispäätöksen 18.12.2025 § 56 jälkeen kiinteistönomistajiin otettiin yhteyttä. Erillinen neuvottelu pidettiin kiinteistön 434-1-109-10 omistajien kanssa 15.1.2026. Tapaamisen aikana päätettiin neljästä toimenpiteestä kaavakarttaan: Lisättiin rakennusoikeutta rakennukselle, jossa on korkeintaan kaksi asuntoa, 450 k-m²:sta 500 k-m²:iin. Autopaikkavaatimus AP-alueella muutettiin 1 ap/120 k-m²:sta 1 ap/asunnoksi. AK-alueen rakennusala jaettiin niin, että kerrostalojen rakennusalat palautuvat aiemmin ehdotettuun Chiewitzinkatuun rajoittuvaan rakennusalaan ja että suurennettu osa rakennusala takapihan suuntaan ainoastaan tarkoitetaan talousrakennuksille. Lopuksi yleisiin määräyksiin lisättiin ”*Tontin tasokorkeudessa on otettava huomioon naapurin tontin korkeustaso.*”. Tämä siksi, että minimoitaisiin rinteen aiheuttama vaikutus tonttiin 10 tonttia 11 rakennettaessa. Kiinteistön 434-1-109-11 kiinteistönomistajia on tiedotettu tilanteesta teknisen lautakunnan päätöksen ja neuvotteluiden jälkeen. Heillä ei ollut lisättävää kaavakarttaan ja he toivoivat kaavan edistyvän.

4.3.3. Osallistuminen ja vuoronvaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 14.10.–12.11.2016.

Museovirasto antoi lausunnon ja Asunto Oy Loviisan Corona mielipiteen sekä kiinteistön 434-1-109-10 omistaja suullisen mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Palaute on huomioitu kaavamutoksen valmistelussa seuraavasti:

Museoviraston lausunnossa 9.11.2016 (MV/318/05.02.00/2016) edellytettiin kaavamuuotosalueella sijaitsevan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman osan muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

tarkkuusinventointia, jossa siihen kuuluvista rakenteista tehdään mittapiirustus ja arvioidaan niiden tämänhetkinen kunto. Tutkimusten jälkeen Museovirasto antaa vielä lopullisen lausuntonsa tutkimusten riittävydestä.

- Tarkkuusinventointi laadittiin helmikuussa 2017 (Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut). Museoviraston lausunnon 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016) mukaan muinaisjäännöksen rakenteet on mahdollista poistaa riittävien jatkotutkimusten jälkeen.

Asunto Oy Loviisan Coronan mielipiteessä 4.11.2016 hallitus toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hallitus esittää, että ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville tulee siitä pitää kaupungin ja osallisten kanssa neuvottelu. Huomioiden tontin 11 omakotitalon korkeus niin tontille 10 sallittaneen enintään kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen porrastetusti Chiewitzinkadun suuntaisesti ja siten, että kaikkien asuntojen autopaikat sijoitetaan maanalaiseen autotalliin. Mielipiteen liitteenä on asukkaiden (22 henkilöä) allekirjoittama muistutus, jossa vastustetaan neljäkerroksista asuinkerrostaloa tontilla 11 ja vaaditaan rakennettavaksi enintään kaksi kerrosta maanpinnan yläpuolelle ja että tonttien 10 ja 11 välillä sijaitseva rinne säilytetään.

- Kaupungin ja maanomistajien kesken on järjestetty neuvottelu 22.5.2017.
- Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kolme kerrosta ja sen toteuttaminen on perusteltavissa kaupunkikuvallisilla syillä. Rakennusoikeuden määrä ei kasva nykyisestä. Kiinteistöjen 434-1-109-10 ja 434-1-109-11 välillä sijaitsevaa rinnettä ei voida säilyttää kiinteistön 434-1-109-11 osalta, sillä autopaikoitus on tarkoituksenmukaista sen osalta sijoittaa maanalaiseen autotalliin. Tontilla sijaitsevan Loviisan maalinnoituksen rakenteiden poistamiseen on perustelut ja Museoviraston lausunnossa sille annetaan hyväksyntä.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

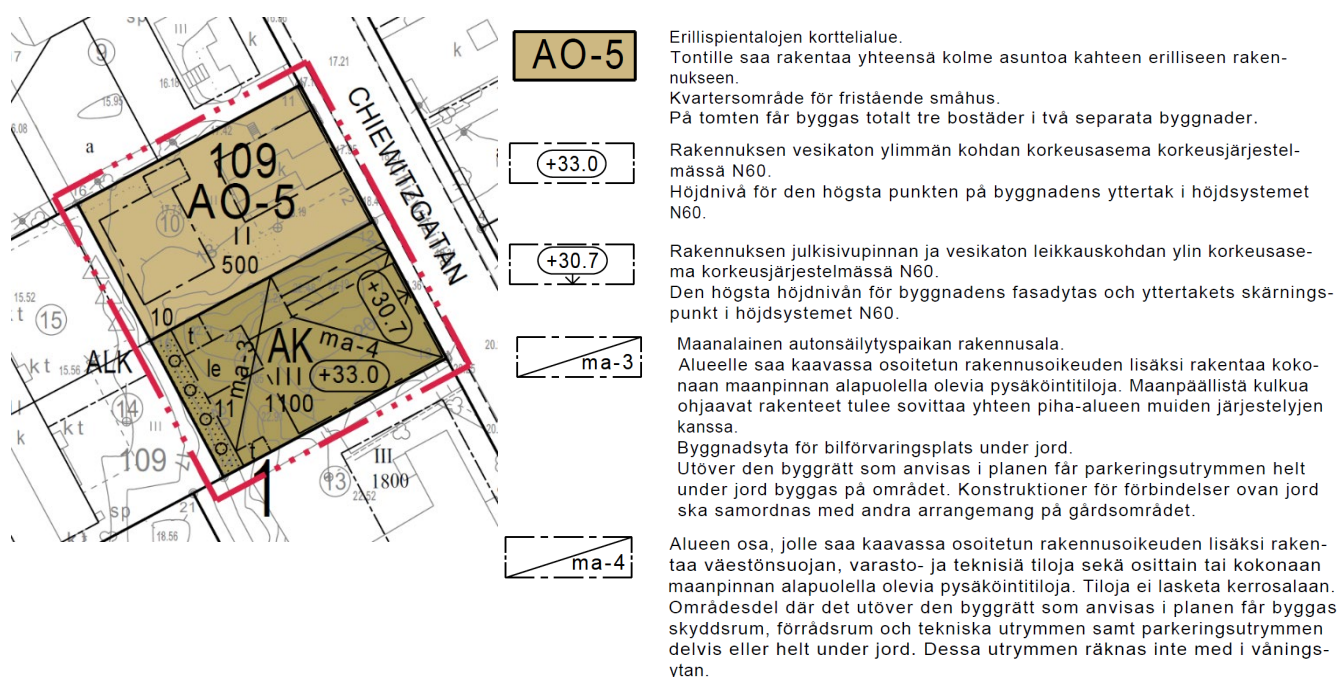
Teknisen lautakunnan päätöksellä 28.9.2017 § 101 asetettiin nähtäville kaavaehdotus, jossa tontille 10 osoitettiin AO-5-merkintä, jonka mukaan tontille saa rakentaa kaksikerroksisen, korkeintaan 500 k-m²:n kokoisen rakennuksen, ja tontille 11 AK-merkintä, jonka mukaan tontille saa rakentaa kolmikerroksisen, 1 100 k-m²:n kokoisen rakennuksen. Asemakaavan muutosehdotus asetettiin alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi 12.10.–10.11.2017.

Asemakaavan muutosehdotus käsiteltiin uudestaan teknisessä lautakunnassa 18.12.2025 § 56 ja 29.1.2026 § 14 ja asetettiin alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi 26.2.–30.3.2026.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Ensimmäisenä nähtävilläoloaikana 12.10.–10.11.2017 saatiin 4 lausuntoa ja 4 muistutusta, joista yhdessä oli 220 allekirjoitusta. Muistutuksissa vastustettiin pääasiassa sitä, että tontille 11 olisi mahdollista rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia. Katso liite 6.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus



Kaavaehdotus, joka oli nähtävillä 12.10–10.11.2017 ja jonka kaupunginvaltuusto myöhemmin palautti kaupunkisuunnitteluosastoon.

Toukokuussa 2017 esiteltiin havainnekuvia 2–4-kerroksisista rakennuksista tontilla 11, Chiewitzinkadun suunnasta. Lisäksi tehtiin varjokuvia vaihtoehtoista, joissa tontilla 11 oli 2–3-kerroksisia rakennuksia, ja vaikutusten arviointi niiden vaikutuksista viihtyvyyteen, ympäristöön, katukuvaan sekä liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin. Tekninen lautakunta päätti 25.1.2018 § 8, että kaavoituksessa edettäisiin kolmen kerroksen ratkaisulla.

Kaupunginjohtaja käytti 26.1.2018 otto-oikeuttaan teknisen lautakunnan päätökseen 25.1.2018 § 8 viitaten kolmikerroksisia rakennuksia vastustaviin muistutuksiin ja siihen, että kaavaratkaisu oli epätasa-arvoinen kaavan kiinteistöjen omistajien välillä. Kaupunginvaltuusto päätti 5.2.2018 § 28, että kaava palautetaan kaupunkisuunnitteluosastolle, jotta voidaan neuvotella maankäyttösopimuksista ja ottaa saapuneet muistutukset paremmin huomioon.

Toisena nähtävilläoloaikana 26.2.–30.3.2026 saatiin 4 lausuntoa ja 2 muistutusta. Lausunnoissa toivottiin vähäisiä täydennyksiä kaava-asiakirjoihin. Kaava-asiakirjoihin tehtiin muutoksia, jotka koskivat lähinnä pohjavettä ja muinaisjäännösalueita. Muistutuksissa vastustettiin (yli kaksikerroksisia) kerrostaloja ja viitattiin tontin kokoon ja elinolosuhteiden kohtuuttomaan heikentymiseen viereisillä tonteilla. Vastineet ovat luettavissa kokonaisuudessaan liitteessä 7.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet:

- päivittää toteutumaton asemakaava-alue
- tutkia, onko kaavoitusalueelle mahdollista rakentaa kerrostaloja ja omakotitaloja
- lisätä kerrostaloasumisen mahdollisuuksia keskustan alueella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava sekä yleiskaava ohjaavat asemakaavamuutoksen suunnittelua.

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet:

- eri asumismuotojen yhteensovittaminen vierekkäisillä tonteilla laadullisesti ja yhtenäistävasti
- mahdollistaa tyhjän tontin rakentuminen keskusta-alueella ja ratkaista olemassa olevia omakotitaloja koskeva rakennuskieltoasia.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja muinaisjäännösalueella ([kohdetunnus: 1000003233](#)), mikä huomioidaan tausta-aineistossa, kaavamerkinnöissä ja/tai -määräyksissä.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:

Kiinteistön 434-1-109-10 omistajat ovat korostaneet sitä, että heidän rakennusoikeutensa pysyisi samana kuin nykytilanteessa (800 k-m²), että rakentaminen kiinteistöllä 434-1-109-11 tapahtuisi mahdollisimman kaukana heidän yhteisestä kiinteistönrajastaan ja ettei parvekkeita tulisi suunnata kaavan mahdollistamasta kerrostalosta heidän tonttinsa suuntaan. Heidän tavoitteensa rakennuksen korkeudesta on ristiriidassa kiinteistön 434-1-109-11 omistajan tavoitteen kanssa. Kaavoittajan tavoitteena on maankäyttöratkaisu, jonka molemmat kiinteistönomistajat voivat hyväksyä ja joka edistää Loviisan kaupunkikehitystä.

5 Asemakaavan kuvaus

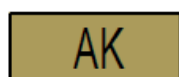
5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan kerrostalojen korttelialue (AK) sekä pientalojen korttelialue (AP), joissa asuntojen määrä ratkaisee tonttien rakennusoikeuden ja kerrosten määrän. Suurin sallittu kerrosmäärä AK-alueella on IV ja AP-alueella III.

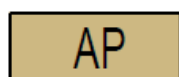
5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AK	0,1188 ha	1 100 m ² -vy
AP	0,1188 ha	500–800 m ² -vy
Koko kaava-alue yhteensä	0,2376 ha	

5.1.2 Kaavamerkinnät



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinpienalojen korttelialue.

Kaavamerkintä mahdollistaa niin omakotitalot kuin pienehköt kerrostalot, rivitalot tai paritalot.

1100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

450/800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, siten määritettynä, että ensimmäinen luku osoittaa enimmäiskerrosalan enintään kahden asunnon rakennuksille ja toinen luku vähintään kolmen asunnon rakennuksille.

Syy epätavalliselle rakennusoikeutta (ja myöhemmin kerroslukua) koskevalle kaavamerkinnälle on se, että kaavamuutoksen on voitava huomioida sekä nykyinen 420 k-m²:n suuruinen omakotitalo että omistajien toive säilyttää rakennusoikeus nykyisestä asemakaavasta, jossa tontti sijaitsee AK-alueella.

IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

Keskeisen sijainnin vuoksi ja koska vapaista kerrostalotonteista, jotka sijaitsevat kävelymatkan päässä palveluista, on puutetta, kerrosluvun nostamisen neljään kerrokseen on katsottu suotuisimmaksi Loviisan kaupunkikehitykselle. Korkeampi rakennus pienentää rakennuksen jalanjälkeä, mikä vapauttaa isomman osan tontista oleskeluun, istutuksille ja hulevesien käsittelyyn. Lisäksi korkeampi rakennus antaa paremmat mahdollisuudet valoisampiin ja viihtyisämpiin rakennuksiin verrattuna matalampaan ja leveämpään rakennukseen. Lähiympäristössä on kerrostaloja, joissa on 3–5 kerrosta, ja kolmekerroksisessa naapuritalossa on maanpäällinen kellarikerros, joka tekee rakennuksesta käytännössä neljäkerroksisen rakennuksen. Kerrosten lukumäärä asemakaavassa ei estä matalampia rakennuksia, mutta tekee rakennusoikeuden tarkoituksenmukaisesta ja taloudellisesti kestävästä toteuttamisesta joustavampaa.

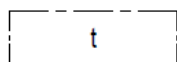
II/III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, siten määritettynä, että ensimmäinen luku osoittaa enimmäiskerrosalan enintään kahden asunnon rakennuksille ja toinen luku vähintään kolmen asunnon rakennuksille.

Kerrosluku huomioi nykyisen rakennuksen sekä mahdollistaa tulevaisuudessa tontin kehittämisen pienehköiksi kerrostaloiksi korvattavan asemakaavan mukaisesti.

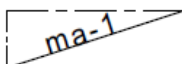


Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennusala käsittää suurimman osan tonteista pois lukien istutettava alue ja varaus tontin 11 pelastustielle.



Maanalainen tila pysäköintiin tai rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja varten.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.

Alueen pitäminen istutettuna edistää naapurisopua vähentämällä näkyvyyttä ja tekee tonttien korkeuserosta vähemmän ilmeisen.

Yleiset määräykset

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä ja yhtenäistää sitä. Rakennusten massoittelun, kattomuotojen, värityksen ja ulkoerhoilun osalta tulee pyrkiä laadukkaaseen, tasapainoiseen ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan.

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

Asemakaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja.

Pohjavesialueella saa viivyttää ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä. Tonteilla muodostuvat puhtaat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Pysäköintialueiden ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa.

Tontin tasauskorkeudessa on otettava huomioon naapurin tontin korkeustaso.

Korttelialueelle tulee osoittaa riittävä yhtenäinen leikki- ja oleskelualueen osa.

Autopaikkoja tulee kaava-alueella varata seuraavasti:

AK alueella 1 ap / 120 k-m²

AP alueella 1 ap / asunto

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Muinaismuistoalue, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty ilman museoviranomaisen lupaa. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto.

Tontin 11 rakentamiselle on jo saatu museoviranomaisen lupa kaavoitusprosessissa annetun lausunnon kautta. Lausunnossa kuvaillaan myös, miten yhteistyön museoviranomaisen kanssa tulee tapahtua rakentamisen edetessä rakentamislupavaiheeseen ja myöhemmin maatöiden aikana niin, että jäljellä olevat arvot ja löydöt voidaan tutkia ja poistaa tarkoituksenmukaisella tavalla.

AK:

Yhteistiloja, kuten oleskelu-, sauna-, kerho-, askartelu-, varasto- ja huoltotiloja, saa olla enintään 15 % asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta.

Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 15 m²:ä ylittävää osaa eikä hissikuilua. Kerrosalan ylittävää osaa ja yhteistilojen kerrosalaa ei huomioida autopaikkalaskelmissa.

Ilmanvaihtokonehuonetta ei saa sijoittaa katolle.

Parvekkeilla, jotka sijoitetaan pohjoisjulkisivulle tontin 10 suuntaan, näkymää tontin 10 piha-alueelle on rajoitettava vähintään 60 % rakenteiden avulla. Näiden rakenteiden ja laskelman näkymästä on tultava ilmi rakennusluvan piirustuksista. Näkymää laskettaessa on huomioitava kulma, joka syntyy korkeuseron kasvaessa, sekä esimerkiksi parvekekaiteet. Näkymä lasketaan 180 cm:n korkeudelta parvekkeen lattiapinnasta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan kaavaratkaisun ja määräysten lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon. Kaavamerkinnöin ja –määräyksiin määrätään muun muassa rakennusten korkeudesta, sijoittumisesta, istutuksista, leikki- ja ulko-oleskelualueista ja pohjavedestä.

6 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset palveluihin

Uusien asuntojen määrä lisää jonkin verran kuntapalveluiden tarvetta. Kaavamuutoksella ei mahdollisteta uusien palvelujen sijoittumista suunnittelualueelle. Loviisan keskustan palvelut ovat saavutettavissa lähietäisyydellä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Kaavoitusalue sijaitsee raja-alueella, jossa kerrostalot, joissa on 3–5 kerrosta, vaihtuvat 1,5-kerroksisiin omakotitaloihin. Asemakaavassa kerrostalon (434-1-109-11) kerrosluvuksi annetaan korkeintaan neljä kerrosta, mikä on verrattavissa vieressä ja vastapäätä oleviin kerrostaloihin. Kerrostalon piha-alue sijaitsee korkeammalla kuin omakotitalon piha-alue (434-1-109-10) pohjoispuolella. Piha-alueiden korkeuseroa on havainnollistettu alueleikkauksessa, joka on selostuksen liitteessä 5. Korttelin osalle AP osoitetaan asemakaavassa kerroksien lukumääräksi 2–3 riippuen asuntojen määrästä. Katujulkisivu madaltuu asteittain etelästä pohjoiseen, ja siirtymästä kerrostalon ja omakotitalon välillä tulee merkittävä. Lähiympäristön rakennuskorkeuksien suurien erojen, suunnittelualueen pienen koon sekä topografian vuoksi saumaton siirtymä rakennustyyppien ja rakennuskorkeuksien välillä ei ollut mahdollinen. Aikaisemmassa kaavoituksesta saadussa palautteessa on toivottu, että vain kaksikerroksiset rakennukset sallittaisiin suunnittelualueella. Eri rakennusvaihtoehdoille tehdyissä alueleikkauksissa kaksikerroksinen vaihtoehto ei kuitenkaan tuottanut eheämpää katukuvaakaan, vaan muodosti terävän rajan lähellä oleviin kerrostaloihin. Asemakaavassa on neljäkerroksisten kerrostalojen rakentamiselle tarkoitettua rakennuspaikan kautta vedetty raja rakennustyyppien välille keskustasta pohjoiseen, jotta rakentamatonta, keskeisellä paikalla sijaitsevaa tonttia voitaisiin hyödyntää tehokkaasti. Jotta saataisiin eheämpi siirtymä, tulee kerrostalo rakentaa kiinni eteläiseen tontinrajaan jättäen tilaa sekä pelastustielle että istutetulle alueelle pohjoispuolella omakotitalon tontin vieressä. On katsottu, että keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin tehokas käyttö on kaupunkikehitykselle edullisempaa, ilmasto- ja ympäristövaikutuksiltaan vähäisempää ja sopii paremmin Loviisan odotettuun väestökehitykseen kuin matalampi kaksikerroksinen rakennus, joka siirtäisi rakennustyyppien välistä rajaa etelämmäksi kohti keskustaa, mutta mahdollisuus puskurivyöhykkeelle talotyyppien välillä olisi huonompi. Kaavamuutos mahdollistaa sellaisen hissillisen kerrostalon rakentamisen keskusta-alueelle, joka on myös taloudellisesti toteutettavissa. Rakennustyyppi sopii yhteen ympäristön kerrostalojen kanssa, ja tehokkaasti rakennetut asuintontit keskusta-alueella vähentävät kaupungin päivittäistä ilmastojalanjälkeä sekä vähentävät painetta kaavamuutoksille, jotka aiheuttavat uutta rakentamista viher- ja metsäalueilla.

Kun tonttia 11 rakennetaan, maata on tarvetta tasoittaa ja puustoa poistaa. Maaston tasoittamisen tarve on pienempi kuin nykyisen asemakaavan toteutuessa, mutta tonttien ollessa pieniä puuston selviäminen rakennusvaiheesta ja maanmuokkauksesta ei ole todennäköistä. Kaavassa määrätään istutettava alueen osa. Uudet puut voivat varmistaa taajamakuvaan vehreyden, tasoittaa rinnettä sekä edistää naapurisopua lisäämällä näkösuojaa ja laajentamalla raja-alueita tonttien välillä.

Verrattuna vallitsevaan asemakaavaan molemmat tontit kaavoitusalueella saavat kaavamuutoksen kautta paremmat mahdollisuudet kehittää kiinteistöjään ja hyödyntää rakennusoikeuksiaan.

Vaikutukset muinaisjäänöksiin

1.2.–2.2.2017 laaditun tarkkuusinventoinnin perusteella Museovirasto on todennut, että vaikka osa paikalla sijaitsevasta maalinnoitteesta on paikoitellen jo pahasti tuhoutunut aiemman maankäytön yhteydessä, sijaitsee rakennettavalla alueella edelleen muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita ja kerrostumia. Osittain tonteilla 11 ja 10 sijaitseva linnoitelaite kuuluu Loviisan maalinnoitteen osaan, joka on rakennettu autonomian aikana, ja on siten poikkeuksellinen. Museoviraston arvion mukaan rakenteet on kuitenkin mahdollista poistaa riittävien jatkotutkimusten jälkeen. Tutkimusten jälkeen Museovirasto antaa lopullisen lausuntonsa tutkimusten riittävydestä.

Korttelit sijoittuvat alueelle, jolta on havaittavissa venäläisen linnoituksen vallitusta muistuttavia sorteineita penkereitä. Maa-ainesoton vuoksi vallirakenteet ovat osin tuhoutuneet ja jäljellä olevat rakenteet ovat huonossa kunnossa. Asemakaavamuutoksella alueen rakentamisluvilta vaaditaan suurempaa varovaisuutta, riittäviä tutkimuksia ja yhteistyötä museoviranomaisten kanssa erona vallitsevaan asemakaavaan. Rakentamisen edellyttämä maanpohjan muokkaus korttelialueilla tulee kuitenkin vaikuttamaan arkeologiseen kulttuuriperintöön kielteisesti.

Liikenteelliset vaikutukset

Asuinkerrostalon rakentaminen lisää jonkin verran liikennettä ja kadunvarsipysäköintiä Chiewitzinkadulla, mutta liikennemäärä ei nouse niin suureksi, että sillä olisi vaikutusta liikenteen sujuvuuteen.

Keskusta-alueella on hyvä jalankulun ja polkupyöräilyn verkosto sekä runsaasti pysäköintipaikkoja kadunvarsilla.

Vaikutukset pohjaveteen

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, mikä on huomioitu kaavan yleismääräyksissä. Pohjaveden laatu turvataan rakentamisen ja huleveden käsittelyn rajoituksilla ja laatuvaatimuksilla. Hulevesien käsittely turvaa myös pohjaveden määrän, kun puhdas hulevesi on imeytettävä tontilla mahdollisuuksien mukaan. Tonttien koon ja rakennustehokkuuden vuoksi entistä suurempi osuus hulevesistä kuitenkin johdetaan pois imeyttämisen sijaan. Vaikutukset pohjaveteen parantuvat kuitenkin verrattuna nykyiseen asemakaavaan.

Vaikutukset asumiseen suunnittelualueen lähiympäristössä

Rakentaminen vaikuttaa naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkyisiin, ja kadunvarsipysäköintimahdollisuudet vähenevät hieman uuden sisääntuloväylän ja asutuksen kasvun vuoksi. Kerrostalon rakentaminen vähentää koetun viherympäristön määrää ja lisää rakennettua pinta-alaa korttelissa. Viheralueiden kaavoitettu osuus ei vähene. Kaavassa osoitetaan istutettava alueen osa Chiewitzinkadun varrella olevien tonttien välissä.

Erikorkuisten rakennusten varjostusvaikutusta naapurikiinteistöihin selvitettiin eri vuodenaikoina. Varjoanalyysi on kaavaselostuksen liitteessä 4. Sen perusteella todettiin, että jo kaksikerroksinen rakennus tontilla 10 sijaitsevan omakotitalon eteläpuolella tulee varjostamaan omakotitalon piha-alueita. Neljäkerroksisen uudisrakennuksen varjostusta naapuritontille voidaan pitää keskusta-alueella tavanomaisena. Kaavaratkaisussa varjostus on minimoitu sijoittamalla AK-korttelin rakennusala niin lähelle eteläistä tontinrajaa kuin mahdollista.

Kerrostalorakentamisen massaa ja rakennuspaikkaa koskevien rajoitusten lisäksi kaavaan on lisätty määräyksiä viihtyvyyden varmistamiseksi, kuten rajoitus, joka koskee näkymää parvekkeilta naapurikiinteistölle, ja istutettava alueen osa.

Vaikutukset luontoon ja ilmastovaikutukset

Asemakaavassa osoitettava rakentaminen sijoittuu luonnonympäristöltään jo entuudestaan muutetulle kaupunkiympäristön alueelle. Kaavan vaikutukset luontoon ovat näin ollen vähäisiä.

Ilmastovaikutukset jäävät vähäisiksi verrattuna vallitsevaan asemakaavaan. Kun kaava-alue jakaa tontin ja rakennuspaikan kahdeksi erilliseksi tontiksi ja mahdollistaa omakotiloasumisen entisellä kerrostalotontilla, kovien pintojen osuus kasvaa ja palvelee pienempää määrää asukkaita. Nämä toimenpiteet voi lukea ilmastovaikutusten pienenä huonontumisena. Kuitenkin kaavamuutoksen kautta istutetun maaosuuden vaatimukset lisääntyvät, olemassa olevat rakennukset huomioidaan, ja rakentamattoman tontin korkeampi kerrosluku mahdollistaa pienemmän jalanjäljen uudisrakentamiselle. Nämä ovat kaikki positiivisia toimenpiteitä ilmastovaikutusten kannalta. Kaavamuutos lisää mahdollisuuksia toteuttaa kerrostaloja Loviisan keskustassa, mikä on laajemmin katsottuna positiivinen ilmastotoimi.

6.1 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan

Suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan

Asemakaavamuutos toteuttaa lainvoimaista maakuntakaavaa, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Suhde yleiskaavaan

Asemakaavamuutos toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa, jossa korttelialue sijaitsee A-merkinnällä varustetulla alueella, joka on pääasiassa merkitty asuntoalueeksi.

6.2 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä, jotka olisi tarpeen huomioida kaavan toteutuksessa.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi korttelialueen toteuttamisen. Kaavamuutoksen myötä syntyy rakennusoikeutta ja alueen arvo kasvaa. Lisääntynyt rakennusoikeus on alle 500 k-m², mikä arvioidaan vähäiseksi. Näin ollen kaavoituksen yhteydessä ei tehdä maankäytösopimusta omistajien ja kaupungin välille.

7.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

19.9.2017 RAMBOLL; Niina Ahlfors, Timo Laitinen, Pirjo Pellikka

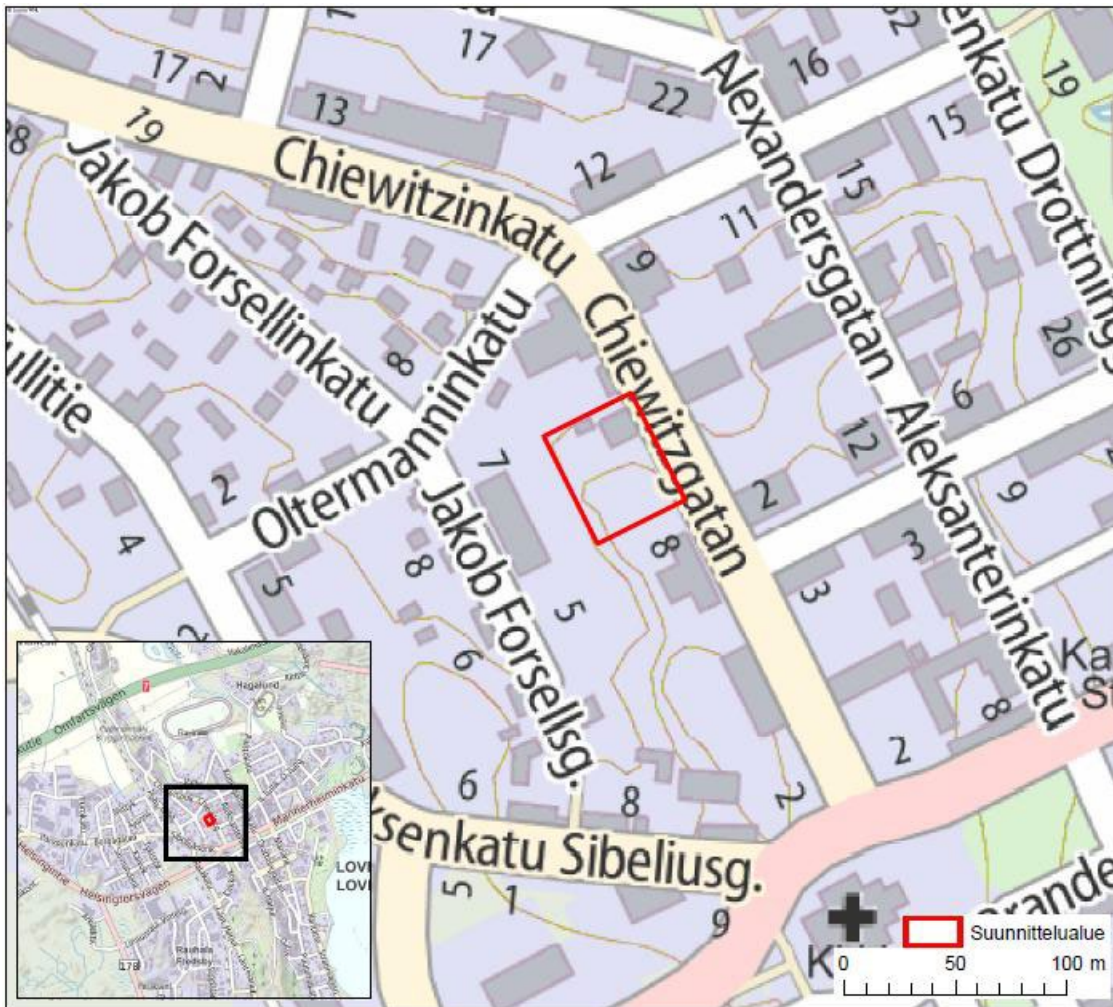
19.2.2026 Lotta Qvis, Loviisan kaupungin kaavoitusarkkitehti



Loviisan kaupunki
Kaupunkikehitys
Kaupunkisuunnitteluosasto

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, POHJOISTULLI, KORTTELIN 109 OSA



Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupiste Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuina ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan: <https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/asemakaavoitus/>.

Loviisassa 8.5.2026

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Asemakaavan muutos koskee Loviisan keskustassa Chiewitzinkadun länsipuolelle sijoittuvia kiinteistöjä 434-1-109-10 ja 434-1-109-11. Kiinteistöllä 434-1-109-10 sijaitsee 1950-luvulla rakennettu kaksikerroksinen ja kaksiasuntoinen omakotitalo ja sen aidattu piha. Kiinteistö 434-1-109-11 on rakentamaton ja sen länsi- ja pohjoisreunalla on maavalli, jonka alla on jäänteitä venäläisestä linnoituksesta. Maavallin päällä kasvaa jonkin verran puustoa omakotitalon aitaa vasten.

Chiewitzinkadun varrella sijaitsee useita punatiilisiä kerrostaloja ja sen kaupunginpuoleisessa päässä sijaitsee punatiilirakenteinen Loviisan kirkko. Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja on osa maakunnallisesti merkittävää Loviisan kaupungin keskustan kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita. Suunnittelualue sijaitsee laajalla alueella, jossa on muinaisjäännöksiä.

Asemakaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.9.2016 § 99. Loviisan kaupungilla ja yksityisillä maanomistajilla on keskinäinen sopimus kaavoituksesta.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan avulla tutkitaan suunnittelualan käyttötarkoituksen muuttamista pientaloalueeksi sekä kerrostaloalueeksi.

Tavoitteena on sovittaa yhteen eri asumismuodot vierekkäisillä tonteilla siten, etteivät ne häiritse toisiaan pysäköinnin, liikenteen, parvekkeiden näkymien, maantasauksien tai muiden toimintojen osalta. Laadullisena tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa Chiewitzinkadun kaupunkikuvallisia arvoja.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

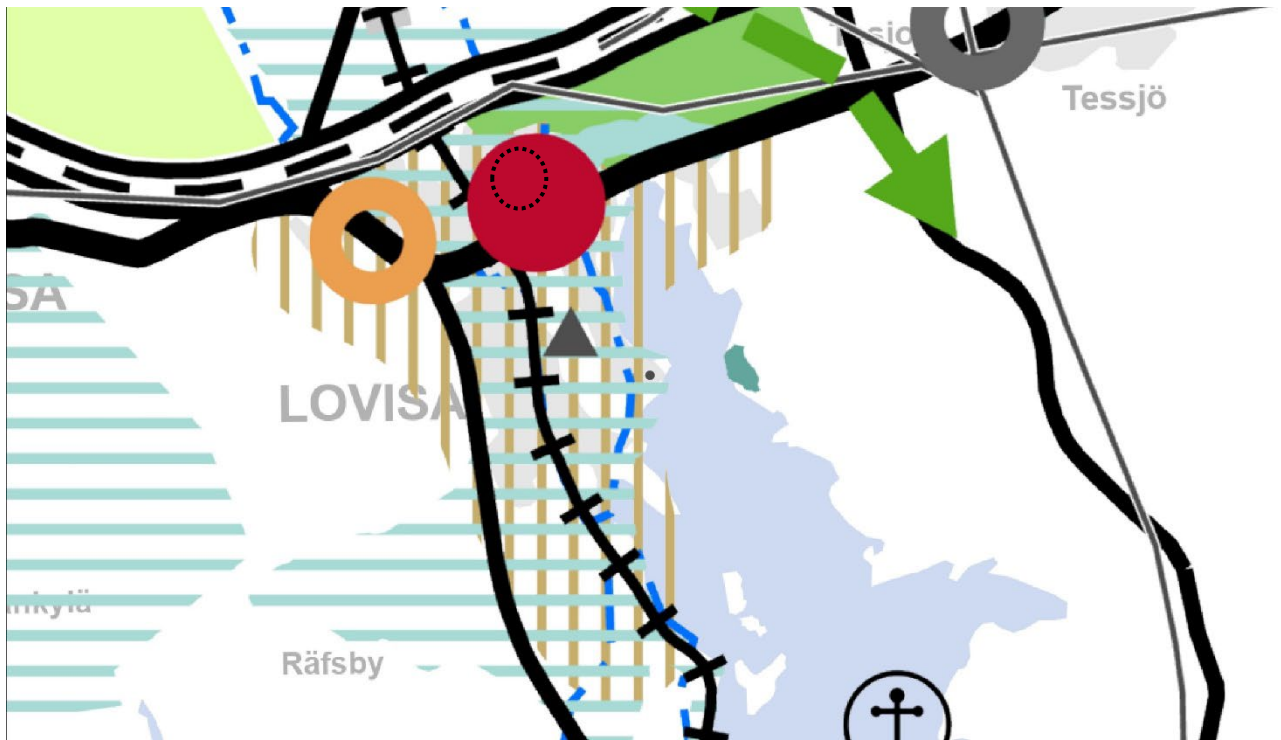
Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 2 400 m² ja se on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualue on osittain rakennettua. Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettu osa ei ole kaavan mukainen, ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä. Alue rajautuu pohjoisessa teollisuusalueeseen, jossa asutus on rajoitettua, idässä ja etelässä kerrostaloihin ja lännessä Chiewitzinkatuun. Lähialueen luonne muodostuu enimmäkseen punatiilirakenteisista kerrostaloista, kahdesta valkoiseksi rapatusta

omakotitalosta, vesilaitoksen punaisesta tiilirakennuksesta ja niiden jälkeen pohjoisessa olevasta puutalokorttelista ja vaaleaksi rapatusta vanhasta Meijeristä.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan kaava jää voimaan kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisesti. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoja ei muutettu tuomioistuimen käsittelyssä.



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



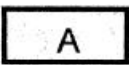
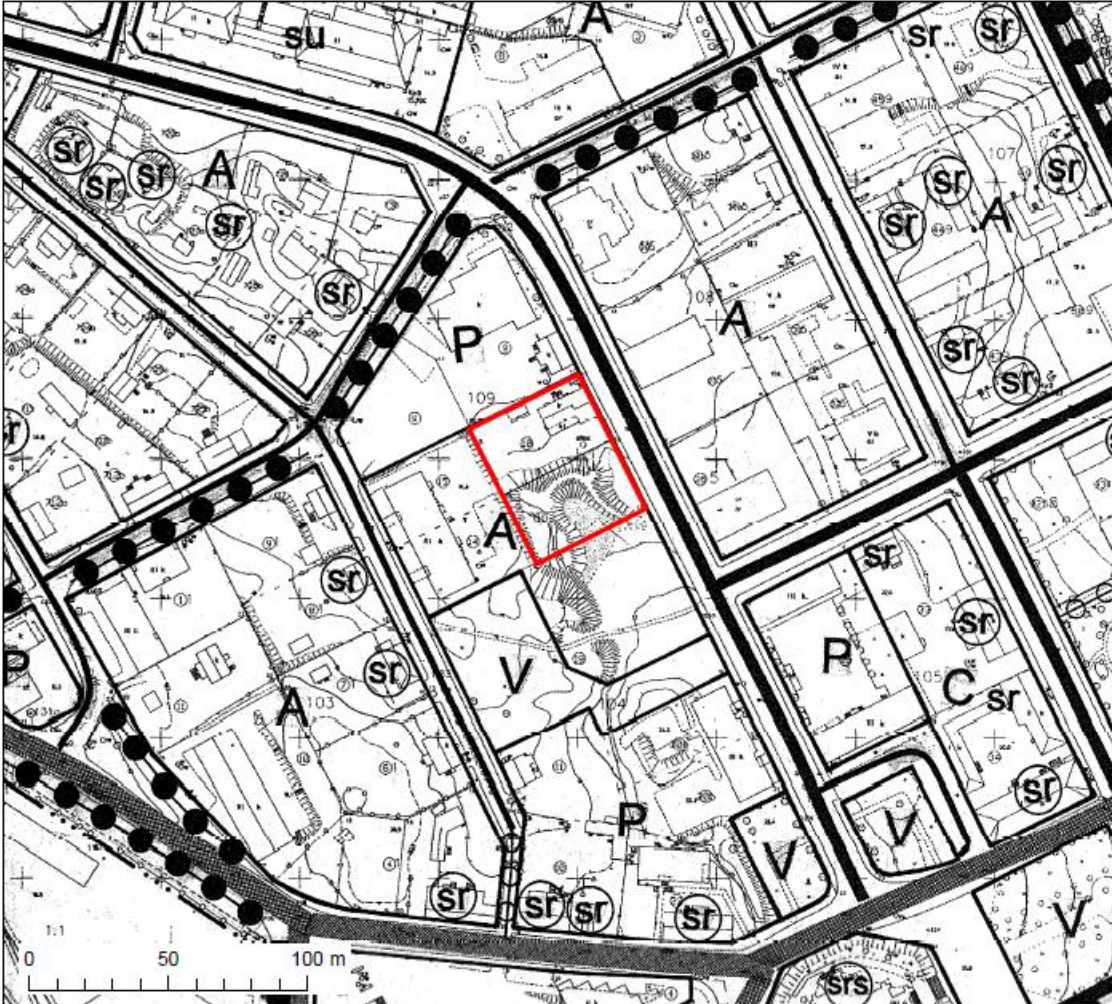
Pohjavesialue
Grundvattenområde



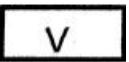
Suunnittelualue
Planeringsområde

Yleiskaava

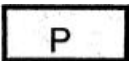
Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue sijaitsee korttelialueella, jolla on A-merkintä, *Pääasiassa asuntoalue*. Alue rajautuu yhdyskatuun (osa Chiewitzinkatua) ja P-alueeseen, *Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeseen*.



Pääasiassa asuntoalue



Virkistysalue



Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue



Yhdyskatu/kokoojakatu

Yleismääräys:

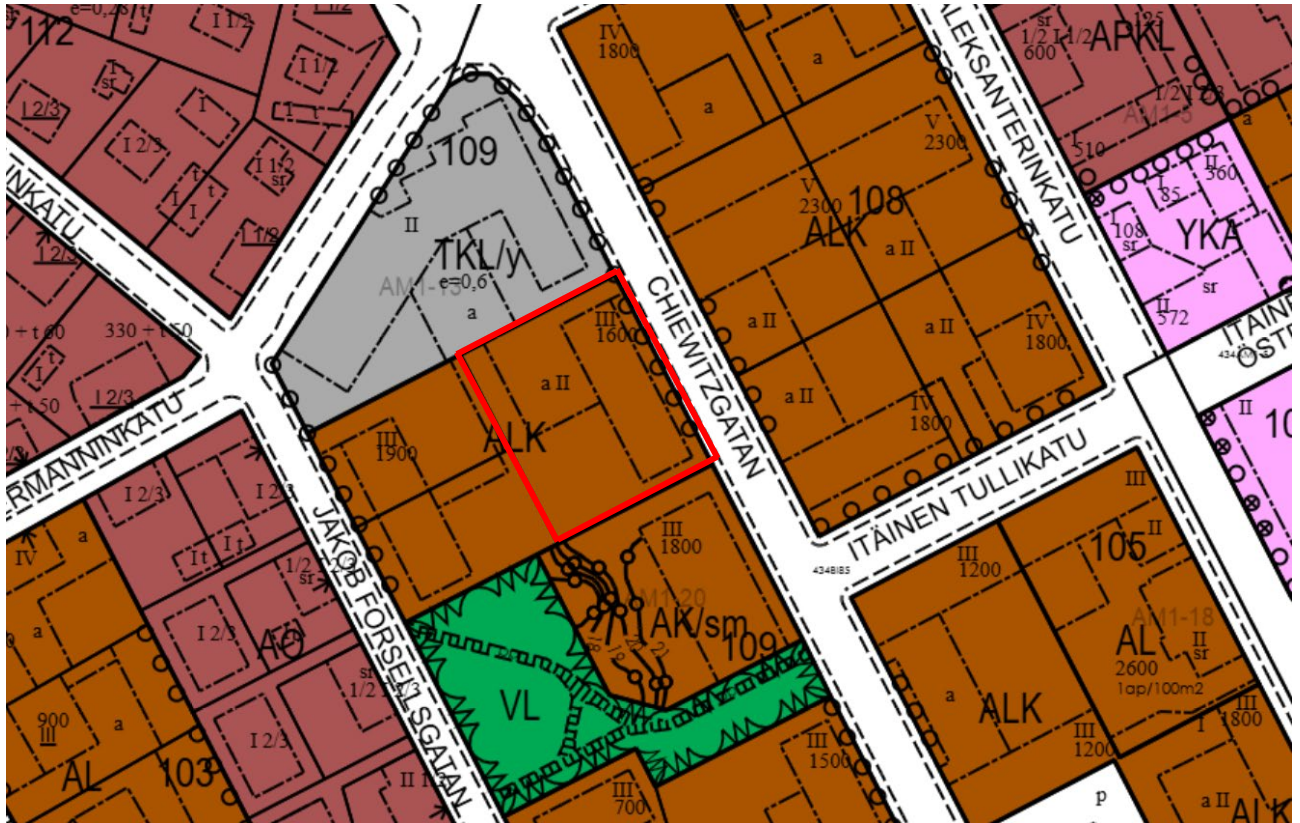
Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutosta uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, 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 kokonaisuuteen. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 434_BI85, joka on vahvistettu 20.8.1975.

Asemakaavassa suunnittelualue on varattu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK).



————— Ohjeellinen tontin raja.

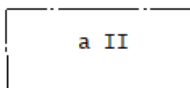
○ ○ ○ ○ Lehtipuurivi. Puiden väli saa olla korkeintaan 7 m.

III Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku.

1600 Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä.



Rakennusala.



Autopaikkojen tai -katosten rakennusala, jossa numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Loviisan maalinnoituksen inventointi, Museovirasto/RHO, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan pohjavesialueiden suojeleu suunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI**4 OSALLISET**

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

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

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan 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.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.9.2016 § 99.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Loviisan kaupungin kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto päätti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asettamisesta julkisesti nähtäville. OAS pidettiin nähtävillä 30 päivän ajan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa ja internet-sivuilla. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaupungin asiakaspalvelupisteeseen Lovinfoon.

Osallisilla oli mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viipymättä järjestettävä kaupungin kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 14.10.–12.11.2016.

Museovirasto antoi lausunnon ja Asunto Oy Loviisan Corona mielipiteen sekä kiinteistön 434-1-109-10 omistaja suullisen mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Palaute on huomioitu kaavamuutoksen valmistelussa seuraavasti:

Museoviraston lausunnossa 9.11.2016 (MV/318/05.02.00/2016) edellytettiin kaavamuutosalueella sijaitsevan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman osan muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus tarkkuusinventointia, jossa siihen kuuluvista rakenteista tehdään mittapiirustus ja arvioidaan niiden tämänhetkinen kunto. Tutkimusten jälkeen Museovirasto antaa vielä lopullisen lausuntonsa tutkimusten riittävydestä.

- Tarkkuusinventointi laadittiin helmikuussa 2017 (Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut). Museoviraston lausunnon 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016) mukaan muinaisjäännöksen rakenteet on mahdollista poistaa riittävien jatkotutkimusten jälkeen.

Asunto Oy Loviisan Coronan mielipiteessä 4.11.2016 hallitus toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hallitus esittää, että ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville tulee siitä pitää kaupungin ja osallisten kanssa neuvottelu. Huomioiden tontin 11 omakotitalon korkeus niin tontille 10 sallittaneen enintään kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen porrastetusti Chiewitzinkadun suuntaisesti ja siten, että kaikkien asuntojen autopaikat sijoitetaan maanalaiseen autotalliin. Mielipiteen liitteenä on asukkaiden (22 henkilöä) allekirjoittama muistutus, jossa vastustetaan neljäkerroksista asuinkerrostaloa tontilla 11 ja vaaditaan rakennettavaksi enintään kaksi kerrosta maanpinnan yläpuolelle ja että tonttien 10 ja 11 välillä sijaitseva rinne säilytetään.

- Kaupungin ja maanomistajien kesken on järjestetty neuvottelu 22.5.2017.
- Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kolme kerrosta ja sen toteuttaminen on perusteltavissa kaupunkikuvallisilla syillä. Rakennusoikeuden määrä ei kasva nykyisestä. Kiinteistöjen 434-1-109-10 ja 434-1-109-11 välillä sijaitsevaa rinnettä ei voida säilyttää kiinteistön 434-1-109-11 osalta, sillä autopaikoitus on tarkoituksenmukaista sen osalta sijoittaa maanalaiseen autotalliin. Tontilla sijaitsevan Loviisan maalinnoituksen rakenteiden poistamiseen on perustelut ja Museoviraston lausunnossa sille annetaan hyväksyntä.

Kaavaehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (alueidenkäyttölaki 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §). Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutukseen (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Teknisen lautakunnan päätöksellä 28.9.2017 § 101 kaavaehdotus asetettiin nähtäville 12.10.–10.11.2017. Kaavaehdotuksessa tontille 10 osoitettiin AO-5-merkintä, jonka mukaan tontille saa rakentaa kaksikerroksisen, korkeintaan 500 k-m²:n kokoisen rakennuksen, ja tontille 11 AK-merkintä, jonka mukaan tontille saa rakentaa kolmikerroksisen, 1 100 k-m²:n kokoisen rakennuksen. Nähtävilläoloaikana 12.10.–10.11.2017 saatiin 4 lausuntoa ja 4 muistutusta, joista yhdessä oli 220 allekirjoitusta. Muistutuksissa vastustettiin pääasiassa sitä, että tontille 11 olisi mahdollista rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia.

Syksyllä 2017 esiteltiin havainnekuvia 2–4-kerroksisista rakennuksista tontilla 11, Chiewitzinkadun suunnasta. Lisäksi tehtiin varjokuvia vaihtoehtoista, joissa tontilla 11 oli 2–3-kerroksisia rakennuksia, ja vaikutusten arviointi niiden vaikutuksista viihtyvyyteen, ympäristöön, katukuvaan sekä liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin. Tekninen lautakunta päätti 25.1.2018 § 8, että kaavoituksessa edettäisiin kolmen kerroksen ratkaisulla.

Kaupunginjohtaja käytti 26.1.2018 otto-oikeuttaan teknisen lautakunnan päätökseen 25.1.2018 § 8 viitaten kolmikerroksisia rakennuksia vastustaviin muistutuksiin ja siihen, että kaavaratkaisu oli epätasa-arvoinen kaavan kiinteistöjen omistajien välillä. Kaupunginvaltuusto päätti 5.2.2018 § 28, että kaava palautetaan kaupunkisuunnitteluosastolle, jotta voidaan neuvotella maankäyttösopimuksista ja ottaa saapuneet muistutukset paremmin huomioon.

Vuonna 2025 kaavoitusta jatkettiin ja, kun aiempi aineisto oli käyty läpi ja kaavoitusalueen kiinteistönomistajiin oli otettu uudelleen yhteyttä, uusi kaavaehdotus esitettiin tekniselle lautakunnalle 18.12.2025 § 56. Tekninen lautakunta palautti kaavaehdotuksen valmisteluun ja se esitettiin uudestaan 29.1.2026 § 14 ja asetettiin alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 26.2.–30.3.2026, ja nähtävilläoloaikana saatiin 4 lausuntoa ja 2 muistutusta. Lausunnoissa toivottiin vähäisiä täydennyksiä kaava-asiakirjoihin. Kaava-asiakirjoihin tehtiin muutoksia, jotka koskivat lähinnä pohjavettä ja muinaisjäännösalueita. Muistutuksissa vastustettiin (yli kaksikerroksisia) kerrostaloja ja viitattiin tontin kokoon ja elinolosuhteiden kohtuuttomaan heikentymiseen viereisillä tonteilla. Vastineet ovat luettavissa kokonaisuudessaan liitteessä 7.

Kaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta päättää vastineiden hyväksymisestä. Asemakaavamuutokseen kohdistuneen suuren mielenkiinnon vuoksi asemakaavan hyväksyminen siirretään kaupunginvaltuustolle. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (alueidenkäyttölain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan elinvoimakeskukselle, Lupa- ja valvontavirastolle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (alueidenkäyttölain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinon ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93. §).

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselistusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan suhteessa tällä hetkellä voimassa olevaan kaavaan.

7 YHTEYSTIEDOT

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

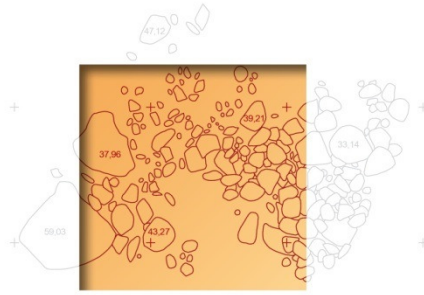
Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: kaupunki@loviisa.fi
puh. 019 555 555

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi myös lähettää kaupunkikehityksen vastuualueelle:

Loviisan kaupunki, kaupunkikehitys
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi



TUTKIMUSRAPORTTI

LOVIISA

Loviisan maalinnoitus

Chiewitzinkadun maalinnoituksen tarkkuusinventointi 2017



MUSEOVIRASTO

ARKEOLOGISET KENTTÄPALVELUT
KATJA VUORISTO

Tiivistelmä

Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut teki helmikuussa 2017 tarkkuusinventoinnin Loviisan Pohjoistullin korttelin 109 alueella Chiewitzinkadun lounaispuolella sijaitsevan maalinnoituksen luoteisosassa. Paikalla on venäläisten linnoitukseksi arvioitu osittain tuhoutunut maavalli. Maavallin pohjoisosa sijaitsee nykyisin pääosin rakentamattomalla tontilla, jonne on suunniteltu kerrostalon rakentamista. Museovirasto edellytti, että vallin rakenteet kartoitetaan ja niiden kunto arvioidaan ennen kuin rakentamisen vaikutukset muinaisjäännykseen voidaan arvioida. Tarkkuusinventoinnissa havaittiin muutamia valliin liittyviä kivrakenteita sekä erilaisia maataytekerroksia. Tutkitun linnoituksen pintakerrokset ovat suurelta osin tuhoutuneet, mutta maavallin laella on todennäköisesti alkuperäistä pintaa jäljellä, ja myös vallin alempia kerroksia on säilynyt. Vallin päälle on myös kasattu myöhemmin maata ja kiviä, ja näiltä osin on vaikea arvioida, kuinka hyvin linnoite on maakasojen alla säilynyt. Maavalli on arvioitu autonimisen ajan rakenteeksi, mutta sen linja on nähtävissä myös varhaisemmissa ruotsalaisissa kartoissa. On mahdollista, että pieni osa rakenteesta ajoittuu jo 1700-luvun puolelle.

Sisällys

Tiivistelmä

Arkisto- ja rekisteritiedot.....	2
1. Johdanto	4
2. Tutkimusalueen sijainti ja kunto.....	5
3. Loviisan maalinnoitus	5
4. Kenttätyömenetelmät	6
5. Linnoitteesta tehdyt havainnot	7
6. Yhteenveto	12
Lähteet.....	14
Kuvaluettelo	15
Yleiskartta	16

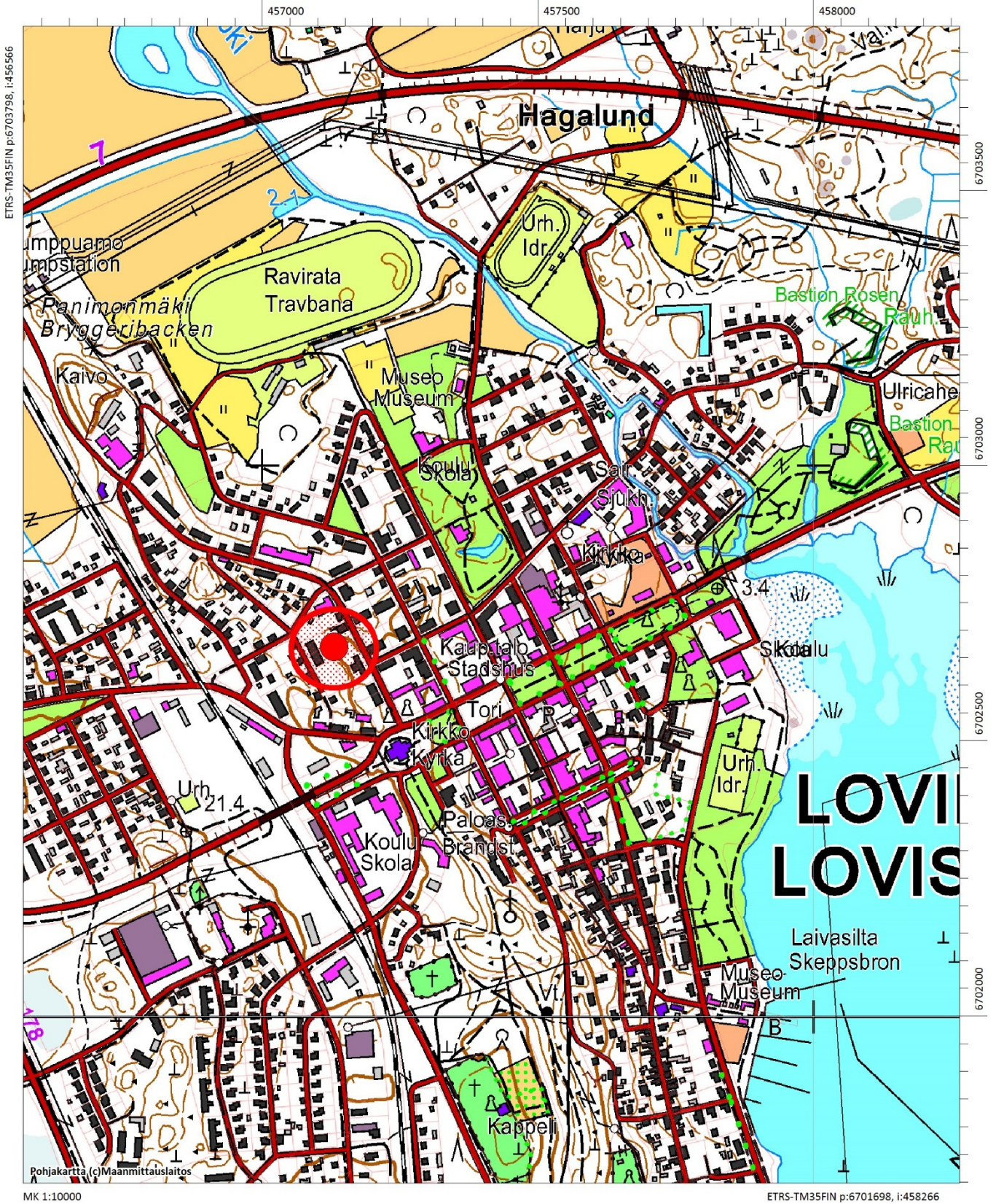
Arkisto- ja rekisteritiedot

Loviisa Loviisan maalinnoitus, Chiewitzinkadun maalinnoituksen tarkkuusinventointi 2017

Tutkimuskohteen nimi:	Loviisan maalinnoitus
Muinaisjäännösrekisterin tunnus:	1000003233
Tutkimuslaitos:	Museovirasto/Arkeologiset kenttäpalvelut
Tutkimusluvan numero:	MV/6/05.04.01.02/2017
Kaivauksenjohtaja:	FM Katja Vuoristo
Apulaistutkija:	FM Tuija Väisänen
Kenttätyöaika:	1.2.–2.2.2017
Tutkimusten rahoittaja:	Ramboll
Kunta/kaupunki, kaupunginosa, tontti:	Loviisa, kaupunginosa 1 Pohjoistulli, kortteli 109, tontit 10–11
Maanomistaja:	Yksityinen
Tutkitun alueen pinta-ala:	Noin 1540 m ²
Tutkimusalueen sijaintikoordinaatit:	P:6702670, I: 457130 (ETRS89–TM35FIN)
Löydöt:	ei löytöjä
Raporttiin liittyvät digitaalikuvat:	AKDG5145:1–24
Tutkimusalueeseen liittyvät aikaisemmat tutkimukset:	1973 Lasse Ojonen, tarkastus 1977 Kati Heinämies, inventointi 2004 Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen, inventointi
Aikaisemmat löydöt:	ei löytöjä
Alkuperäinen tutkimuskertomus:	Museoviraston arkisto, Helsinki
Kopiot:	Porvoon museo/Itä-Uusimaa, Ramboll Oy

Sijaintikartta

Tutkimusalue on merkitty punaisella.



Venäläisen linnoitteen pohjoisosa sijaitsee Chiewitzinkadun lounaispuolella ja kirkolta noin 200 metriä luoteeseen.

1. Johdanto

Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut teki helmikuun alussa 2017 arkeologisen tarkkuusinventoinnin Loviisan maalinnoituksella Chiewitzinkadun lounaispuolen vallilla, joka on määritelty autonomisen ajan linnoituksen ainoaksi säilyneeksi osaksi. Tutkimukset tehtiin, koska alueella sijaitseville tonteille 10 ja 11 on suunniteltu asuintalojen rakentamista, ja Museoviraston Kulttuuriympäristöpalvelut edellytti kaavamuutos-alueella sijaitsevan kiinteän muinaisjäännöksen (Loviisan maalinnoitus, mj.rek.nro 1000003233) eli venäläisen linnoitteen pohjoisosan arkeologista tarkkuusinventointia. Rakennusaikataulun kiireellisyyden vuoksi kenttätyöt tehtiin talvella. Ennen tutkimusten aloittamista paikalla järjestettiin 24.1.2017 katselmus, johon osallistuivat Arkeologisten kenttäpalveluiden lisäksi Loviisan kaupunki sekä Oy Rakennuspartio.

Arkeologisten tutkimusten tarkoituksena oli dokumentoida tonteilla 10 ja 11 havaittavat valliin liittyvät rakenteet sekä muut linnoitteen kuntoon vaikuttavat tekijät. Lisäksi pyrittiin selvittämään oliko valleissa rakenteita, jotka eivät näy maanpinnalle. Tämän vuoksi valliin kaivettiin kaivinkoneella koeoja, joka kulki sekä lounais- että luoteissivun kohdalta. Kenttätyöt tehtiin 1.–2.2.2017, ja ne suorittivat tutkija Katja Vuoristo (FM) sekä apulaistutkija Tuija Väisänen (FM). Alueen dokumentoitiin käytettiin VRS-GPS –laitetta, ja lisäksi vallista otettiin digitaalikuva. Löytöjä ei kaivauksissa havaittu. Tutkimuksista kerrottiin Arkeologisten kenttäpalveluiden Facebook-sivuilla.

Chiewitzinkadun linnoite on todettu venäläisten aikaiseksi. Kohteesta on maininta vuoden 1973 tarkastusraportissa, ja jo tuolloin linnoite on todettu osittain tuhoutuneeksi.¹ Kohde on tarkastettu vuoden 2004 inventoinnin yhteydessä, jolloin maavallista havaittiin jäännöksiä kolmessa kohdassa noin 200 metrin matkalla.



Osan 1970-luvulla havaituista vallin jäännöksistä todettiin tuhoutuneen. Vallin eteläpään todettiin säilyneen parhaiten, kun taas muilla paikoin se määriteltiin huonokuntoiseksi. Kohteesta kartoitettiin inventoinnin yhteydessä vain näkyviä kivirakenteita.²

Venäläisten aikaiseen linnoitteeseen todennäköisesti liittyvät maavallit erottuvat myös Lidaraineistossa (merkitty vihreällä). Vuoden 2017 tutkimusalue on ympäröity punaisella.

Katja Vuoristo

Helsingissä 17.2.2017

Katja Vuoristo, FM

¹ Ojonen 1973.

² Enqvist & Suhonen 2004, 23–24.

2. Tutkimusalueen sijainti ja kunto

Venäläisten 1800-luvun alkupuolella rakentama linnoite sijaitsee Chietwizinkadun lounaispuolella. Se alkaa heti Loviisan kirkon vieressä olevan puistikon reunalta Mannerheimintien kohdalta ja jatkuu luoteessa rakentamattomalle tontille (11) rajautuen sen vieressä olevaan asuttuun tonttiin (10). Linnoite kulkee vanhan harjun kohdalla kaakko-luodesuuntaisena kääntyen luoteispäädyssä tontilla 11 Chiewitzinkadun suuntaan koilliseen. Koillis-lounaissuunnassa se jatkuu vain lyhyen pätkän. Linnoite on suureksi osaksi tuhoutunut ja se on nykyisin kolmessa osassa. Selkeimmin se on erotettavissa kirkon viereisessä puistikossa, ja heikoiten keskivaiheilla kerrostalon pihan reunassa. Tontilla 11 linnoite erottuu korkeana vallina, jonka molempiin pätyihin on kasattu myöhemmin maata ja isoja kiviä. Vallin edustalla on tasainen pieni aukea, jossa kasvaa nuoria mäntyjä. Vallin päällä kasvaa muutamia isompia puita. Tutkimusalueella eli tonteilla 10 ja 11 maavallin kaakkoisrivusta on kuorittu maata lähes kauttaaltaan ja myös lounaissivua on muokattu runsaasti. Vallissa on kuitenkin säilynyt muutamassa kohdassa kivirakenteita, jotka erottuvat maanpinnalle ainakin silloin, kun alueella ei ole kasvillisuutta. Tontin 10 puolella vallin alarinnettä on paikoin leikattu ja sitä on myös tuettu kivi-muurilla. Muurin lounaispäässä on kuitenkin nähtävissä myös sammaloituneita kiviä, jotka voisivat olla alkuperäistä tukimuuria.



AKDG5145:2 Yleiskuva. Vallin koillis-lounaissuuntaiseen osaan kaivetaan koeojaa. Idästä. Kuva Katja Vuoristo.

3. Loviisan maalinnoitus

Loviisan eli silloisen Degerbyn lopullinen linnoitussuunnitelma valmistui kesällä 1747 ja rakennustyöt ajoituivat pääosin vuosiin 1749–1756. Degerby nimettiin Loviisaksi vuonna 1752, jolloin rakennustyöt olivat hui-pussaan. Vuodesta 1754 lähtien Helsingin linnoittaminen meni Loviisan puolustusrakentamisen edelle ja rakentaminen hidastui. Alun perin linnoituksesta piti tulla muodoltaan kuusisakarainen tähti, jonka laajat ulko-varustukset olisivat käsittäneet kaksi itäpuolella sijaitsevaa bastionia ja kolme nuolimaista reduttia sekä kolme sarvilinnaa. Linnoitustöihin liittyi alusta lähtien useita ongelmia, kun rakennusmateriaalista, työvoimasta ja majoitustiloista oli puutetta. Lisäksi linnoituksen rakennuspaikka osoittautui huonoksi, sillä maaperä oli paikoin aivan liian pehmeää tukevien kivimuurien rakentamiseen. Bastioninen rakentaminen jäi suurelta

osin maavallien varaan, mutta ulkovarustuksia saatiin rakennettua hieman enemmän, ja mm. Harjun sarviliinan kivimuuri ehdittiin saada paikoin täyteen korkeuteensa.³

Vuonna 1757 linnoitustyöt pysähtyivät Pommerin sodan vuoksi, kun työvoimana käytettyä sotaväkeä tarvittiin sotaan. Sodan päätyttyä 1763 Loviisa oli joutunut taka-alalle puolustuksen kannalta, ja suurin osa työvoimasta toimi Svartholman linnoituksella. Suomen sodan aikana helmikuussa 1808 venäläiset miehittivät Loviisan ja 1850-luvulla Krimin sodan myötä koko bastionilinnoituskausi päättyi Suomessa.⁴

Loviisan maalinnoitus jäi jo ruotsalaisten aikana keskeneräiseksi ja maastossa on nähtävissä varustuksen rakentamisen eri vaiheita. Venäläisten miehityksen aikana Loviisan puolustusta pyrittiin suuntaamaan länteen päin, ja 1800-luvun alussa jatkettiin kaupungin länsipuolella 1700-luvulla osin keskeneräiseksi jäänyttä Harjun linnaketta. Se on merkitty jo ruotsalaisten piirustuksiin, mutta 1750-luvulla osaan Harjun linnaketta on tehty vain perustustöitä. Linnake on ollut vanhan eteläisen rantatien läntinen portti.⁵ Suuri osa Loviisan linnoituksesta on tuhoutunut kaupungin laajentuessa.

4. Kenttätyömenetelmät

Ennen tutkimusten aloittamista paikalla järjestettiin 24.1.2017 katselmus, johon ottivat osaa myös Loviisan kaupunki sekä Oy Rakennuspartio. Arkeologisista kenttäpalveluista paikalla olivat Katja Vuoristo ja Petro Pesonen. Katselmuksessa sovittiin tarkemmin työmenetelmistä, ja mietittiin kaivinkoneen käyttämistä vallien tutkimiseen. Kaivinkone luvattiin järjestää lyhyellä varoitusajalla Rakennuspartion toimesta. Kenttätöille haettiin Museovirastolta tutkimuslupa, koska maavallin tutkimiseen käytettiin kajoavia menetelmiä. Lupa käsiteltiin nopealla aikataululla ja kenttätyöt saatiin tehtyä jo seuraavalla viikolla katselmuksesta eli helmikuun alussa.

Maastotöiden ajankohta määräytyi rakennusaikataulun perusteella talvikauteen, ja tarvittaessa oli varauduttu roudan sulattamiseen lämmittämällä. Tätä ei kuitenkaan tarvinnut tehdä, koska maanpinnalla oli vain muutaman sentin routakerros ja se ei haitannut kaivinkoneella kaivamista. Maassa oli vain ohut kerros lunta, joka luonnollisesti heikensi hieman näkyvyyttä, mutta toisaalta rakenteiden erottaminen oli helpompaa kuin kesällä kasvillisuuden alta. Vallien poikki tehdyssä koejassa havaitut ilmiöt saatiin dokumentoitua ensimmäisen kaivauspäivän aikana, joten yön aikana satanut kevyt lumipeite ei haitannut sen dokumentointia. Toisena päivänä pystyttiin keskittymään maanpinnalle näkyvien rakenteiden dokumentoimiseen, mutta on mahdollista, että jotain pientä on lumen vuoksi saattanut jäädä huomioimatta. Kohteesta tehtiin yleiskartta, johon on merkitty kaikki vallista tehdyt havainnot. Profiilikarttoja ei koejasta voitu tehdä suuren sortuma-vaaran vuoksi. Tämän vuoksi vallin poikkileikkaus on dokumentoitu ainoastaan valokuviin.

Kenttätöiden yhteydessä paikalle avattiin yksi koeoja, joka ylsi sekä vallin lounais- että luoteissivuille. Luoteissivulle koeoja tehtiin kohtaan, jonka vieressä alkoi vallin päälle kasattu täytekerros. Sen kohdalla haluttiin tarkistaa, jatkuuko valli koilliseen. Lounaissivulle koeoja avattiin vallin keskivaiheille, sen poikki kulkevan matalamman kohdan tienoille. Tämän kaakkoispuolelle jäi selkeä kivistä ladottu rakenne. Koeoja kaivettiin vallin maakerrosten alapuoliseen moreenisorakerrokseen saakka, jonka oletettiin olevan puhdasta pohjamaata. Ojaa ei kaivettu kokonaan vallin poikki. Kenttätöiden lopuksi koeoja täytettiin kaivinkoneella.

³ Peltonen & Suhonen 2011, 129–135; Sirén 1995, 10–11.

⁴ Peltonen & Suhonen 2011, 130, 152, 154; Sirén 1995, 12–13.

⁵ Ojonen 1973, 4.



AKDG5145:4 Koeojan pohjois-eteläsuuntaista osaa kaivetaan. Länneästä. Kuva Katja Vuoristo.



AKDG5145:6 Koeojan koillis-lounaissauntainen osa on kaivettu vallissa olevan osittain tuhoutuneen kohdan poikki. Koillisesta. Kuva Katja Vuoristo.

Koeojan ja koko alueen kartoitus tehtiin VRS-GPS –laitteella, jonka tarkkuus on ± 2 cm. Tutkimuksessa käytetyt koordinaatit ovat Loviisan kaupungin käyttämää ETRS-GK 26 järjestelmää ja korkeudet on ilmoitettu N60 korkeusjärjestelmässä. Mittaukset muutettiin DWG-muotoon Topcon Link –ohjelmassa ja ne digitoitiin AutoCad LT 2015 –ohjelmalla (ks. yleiskartta s. 15). Jälkitöissä alueen mittaustuloksia on verrattu maalinnoitusta kuvaaviin ruotsalaisiin ja venäläisiin kartta-aineistoihin. Kartoituksen lisäksi aluetta dokumentoitiin valokuvaamalla. Kaivauskuvat on luetteloitu WebMuskettiin päänumerolla AKDG5145. Tutkimuksissa ei tullut esiin löytöjä.

5. Linnoitteesta tehdyt havainnot

Tonteilla 10 ja 11 säilynyt vallin pätkä erottuu paikalla epämääräisenä kumpuna, jonka päälle on paikoin kasattu maata ja kiviä. Selkeimpänä paikalla erottuu vallin pohjoisosa, joka näyttää muodostavan pohjoiseen kärkeäisen kulman. Valli jatkuu koilliseen, mutta tontin 11 reunassa se peittyy maakasan alle. On vaikea sanoa, kuinka pitkälle se maakasan alla jatkuu. Viimeistään se rajautuu Chiewitzinkadun varressa olevan jalakäytävän lähelle. Pohjoiskärjestä kaakkoon lähtevä vallin osa on tuhoutunut laajoilta alueilta valliin kohdistuneen maankaivun myötä. Valli rajautuu lähelle viereisen tontin reunaa.



AKDG5145:17 Vallin koillispäähän on kasattu myöhemmin kiviä ja maata. Osa vallista jäänee maakasan alle. Etelästä. Kuva Katja Vuoristo.

Vallin kaakkoispäädyssä havaittiin kuitenkin lähellä vallin lakea kahdessa kohdassa ulkosivulla säilynyttä pystysuoraa kivimuuria. Rakenteen sijainti viittaa mahdolliseen rintamuuriin. Koeojan vieressä oli selkeä 2–3 kiverroksesta koostuva muurin pätkä, jonka leveys oli noin metrin. Rakenteen alimmassa kivessä oli nähtävissä muurin suuntainen kiven reunassa erottuva porausjälki. Tästä rakenteesta hieman kaakkoon aivan säilyneen vallin päädyssä oli myös jäljellä pieni pätkä osittain sortunutta kivimuuria (ks. kartta s. 15).



AKDG5145:13 Vallin lounais- eli ulkosivun puolustusmuuria oli säilynyt muutamassa kohdassa pari kiverroksta. Pohjoisempi osa. Lännestä. Kuva Katja Vuoristo.



AKDG5145:15 Vallin lounais- eli ulkosivun puolustusmuuria oli säilynyt muutamassa kohdassa pari kiverroksta. Eteläisempi osa. Lännestä. Kuva Katja Vuoristo.



AKDG5145:14 Yksityiskohta lounaissivun tukimuurin kiveyksestä. Pohjoisempi osa. Keskimmäisessä kivessä erottuu pitkittäinen porausjälki. Luoteesta. Kuva Katja Vuoristo.

Maavallin koillis-lounaissuuntaisen osan ulkosivu ulottuu tontille 10. Vallin ulkosivun alareunaa on tuettu ilmeisesti tontilta 10 raivatuilla kivillä. Kiveyksessä on kuitenkin nähtävissä sen lounaispäädyssä ja keskiosassa sammaloituneita raivattujen kivien taakse jääviä ladottuja kiviä. Lisäksi yhdessä kohdassa näyttäisi olevan mahdollisesti vanhaan tukimuriin liittyviä kiviä, jotka ulottuvat myös hieman ylemmäs alarinteessä. Myös parissa muussa kohdassa erottui muutamia kiviä, jotka voisivat liittyä vallin rakenteisiin. Suurimmaksi osaksi vallin ulkosivut ovat kuitenkin kärsineet myöhemmästä maanotosta ja viereisten tonttien rakentamisten yhteydessä tehdyistä leikkauksista. Näyttäisi siltä, että maavallista on säilynyt täysin tai lähes ehjänä ainoastaan vallin laki, joka sekin oli rikkoutunut koeojan lounaisosan kohdalta.



AKDG5145:20 Vallin pohjoiskärki ja kaakkoissivu. Alaosan kiveyksessä on säilynyt luultavasti myös vallin aikaista tukimuuria, mutta siihen on myös lisätty kiviä myöhemmin. Edustalla tontilta 10 raivattuja kiviä. Luoteesta. Kuva Katja Vuoristo.



AKDG5145:21 Vallin kaakkoissivun todennäköisesti alkuperäistä tukimuuria. Luoteesta. Kuva Katja Vuoristo.

Koeojan luoteisosassa eli koillis-lounaissuuntaisessa vallissa todettiin päällimmäisenä hiekkakerros, jonka alta tuli kivien sekainen sora. Vallin pohjalla oli suurista kivistä muodostuva kerros ja niiden välissä oli paikoin savea soran seassa (ks. kartta s. 15). Kivet olivat puhtaan pohjasoran päällä ja niiden tulkittiin olevan todennäköisesti vallin perustuskiviä. Kivet rajautuivat vallin sisäsvun alareunaan. Valliin käytetyssä maa-aineksessa havaittiin vain pari tiilenpalasta, muuten hiekka- ja sorakerrokset olivat täysin löydöttömiä.



AKDG5145:7 Koeojan pohjois-eteläsuuntainen osa. Etelästä. Kuva Katja Vuoristo.



AKDG5145:8 Koeojan pohjoispään profiili. Kuvassa erottuu ojan molemmilla reunoilla pohjalla sijainneita isoja kiviä. Etelästä. Kuva Katja Vuoristo.

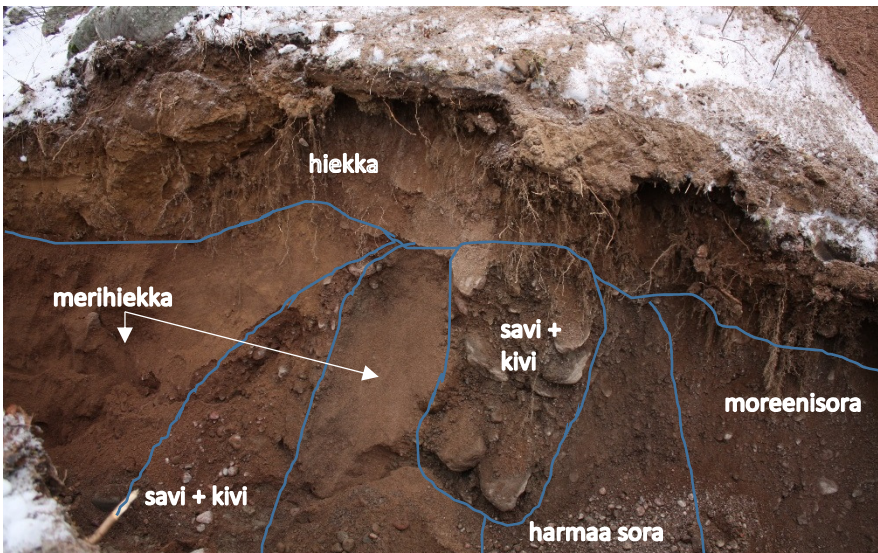
Koeojan lounaisosassa eli kaakko-luodesuuntaisessa vallissa todettiin selkeämpiä valliin liittyviä täyterokkia. Vallin ulkosivulla oli paksuhko kerros punertavaa karkeaa merihiekkaa, jota oli selvästi käytetty vallin

ulkosivun täyteaineena. Hiekka erottui selkeästi ojan luoteispäädystä vallin rinteeseen suuntaisena kerrostumana. Karkean hiekkakerroksen päälle oli muodostunut ohuempi hienosta hiekasta koostuva kerros. Karkean merihiekkakerroksen alta paljastui koeojan poikkimenevä vallin harjanteen suuntainen pienten kivien ja saven sekainen ladottu rakenne, jonka leveys oli noin 70 cm. Kyseessä oli luultavasti vallin perustamiseen liittyvä rakenne. Myös sen koillispuolella erottui noin metrin päässä saven ja kiven sekainen kerros. Tällä kohdilla kivet ja savi erottuivat luoteisprofiilissa kapeana raitana ylös lähes vallin pintaan saakka. Savi- ja sorakerros rajasi karkean merihiekan sekä vallin sisäisivulla olevan moreenisoran, joka vaikutti luontaiselta kerrostumalta (ks. kartta s. 15).



AKDG5145:10 Ojasta paljastunut saven ja kiven sekainen rakenne sekä vallin täyttöhiekkaa Kaakosta. Kuva Katja Vuoristo.

AKDG5145:9 Koeojan koillis-lounaissauntainen osa kaivettuna. Edustalla profiilissa näkyy vallin täyttöhiekkaa ja ojassa erottuu heikosti saven sekä nyrkin kokoisten kivien muodostama ojan poikki menevä rakenne. Lounaasta. Kuva Katja Vuoristo.



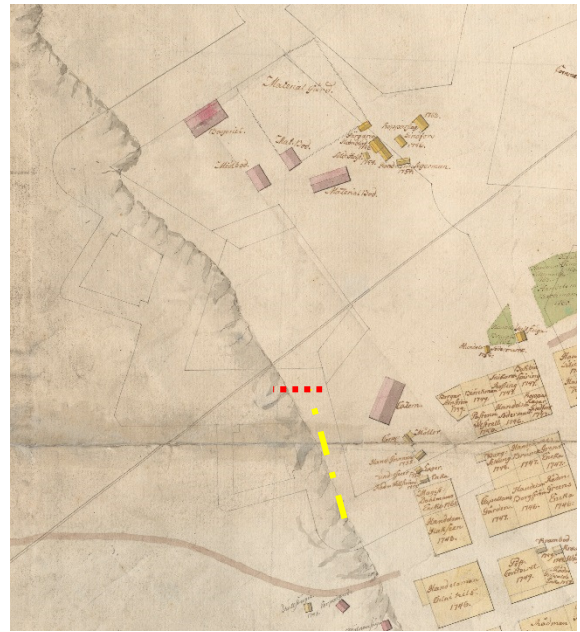
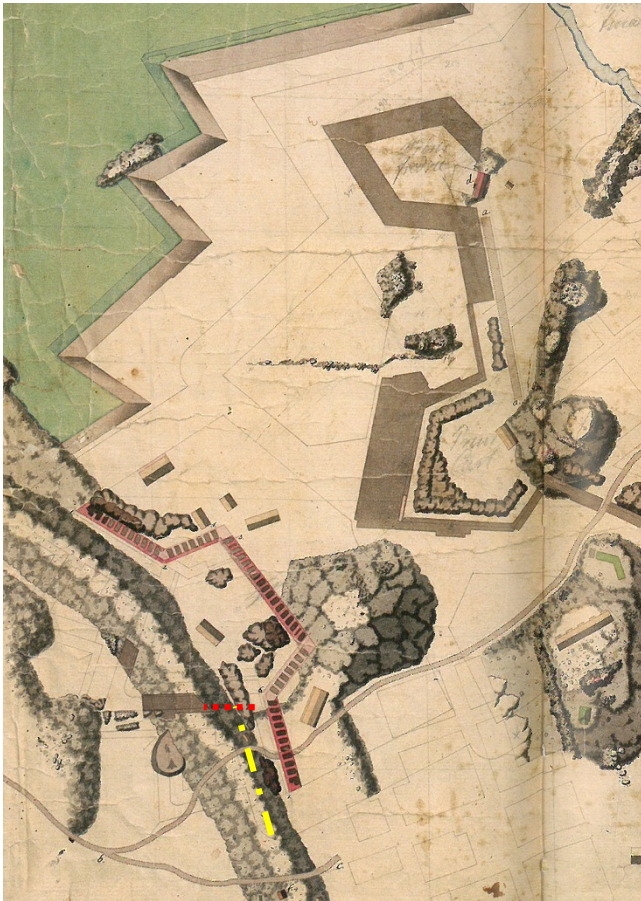
AKDG5145:12 Ojan luoteisprofiilissa erottui vallin täyttökerroksia. Profiilissa on nähtävissä vallin ulkosivun suuntaisesti meneviä kerrostumia. Vasemmalla erottuu myös valliä vasten kasvattu paksu merihiekkakerros. Kaakosta. Kuva Katja Vuoristo.

Tutkimusten perusteella näyttäisi siltä, että paikalla on maavalli, joka muodostaa luoteeseen/pohjoiseen pienen ulokkeen. Korkeutta maavallilla on noin neljä metriä tontin 10 tukimuurilta vallin laelle mitattuna. Valli on tehty moreeniharjuun, jonka muotoa on todennäköisesti hyödynnetty maavallin ulkosivuilla. Sen päälle on tehty länsilounaaseen suuntaava rintamuuri tms. noin kaksi metriä korkeaan maavalliin, joka on kasattu luultavimmin vallissa käytetyn merihiekkakerroksen päälle. Vallin alaosa on luultavasti tuettu ulkosivulta kivillä.



AKDG5145:16 Vallin lounaissivua. Kiviset tukimuurit sijaitsevat nuolien kohdalla. Etelästä.
Kuva Katja Vuoristo.

Kyseessä voisi olla jo ruotsalaisten piirustuksissa erottuvan Harjun sarvilinnakkeeseen liittyvään puolibastioniin kuuluvaa puolustusvarustusta. Karttojen perusteella linnakkeeseen liittyvä kivimuri valmistui jo 1750-luvulla, mutta muista siihen liittyvistä osista valmistui ilmeisesti vain pieni osa. Joihinkin karttoihin on kivimuurin länsipuolelle merkitty pääosin luonnoksena kolmisakarainen puolustusvarustus. Ilmeisesti vain osa keskimmäisestä puolibastionista valmistui ruotsalaisten aikana, ja venäläiset jatkoivat suunnitelman mukaista puolustusvarustusta 1800-luvun alussa. Vuosien 1755–56 linnoitustöitä kuvaavassa kartassa erottuu suunnitelmana nykyisen Chiewitzinkadun suuntainen valli paikalla sijainneen harjun kohdalla. Tämä osuu hyvin paikalla säilyneen venäläisen linnoituksen kohdalle. Luonnoksessa valli jatkuu puolibastionin maavalliin, josta on ilmeisesti rakennettu jo 1700-luvulla osa. Tämä kulmakohta näyttäisi osuvan melko hyvin nyt tutkitulle alueelle. Paikalla näkyvä luoteeseen suuntautuva kärki voisi olla puolibastionin maavallin itäpäätä.



Suunnitelmapakarttoja 1750-luvulta. Nykypäiviin säilynyt venäläisten 1800-luvulla rakentama maavalli sijaitsee suunnilleen keltaisen katkoviivan kohdalla. Karttoihin on merkitty punaisella katkoviivalla kohta, joka voisi osua vuoden 2017 tutkimusalueelle. Vasemmalla erottuu Harjun sarvilinnasta 1750-luvulla ilmeisesti valmistuneet osat. Kivimuuri on ilmeisesti valmistunut kokonaan ja sen länsipuolella olevasta maavallista vain pienet pätkät.⁶

6. Yhteenveto

Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut teki helmikuussa 2017 tarkkuusinventoinnin Loviisan Pohjoistullin korttelin 109 alueella Chiewitzinkadun lounaispuolella sijaitsevan maalinnoituksen luoteisosassa. Kenttätöyt kestivät kaksi päivää. Paikalla oli todettu jo aiemmin venäläisten linnoitukseksi arvioitu osittain tuhoutunut maavalli, jonka pohjoisosa sijaitsee pääosin rakentamattomalla tontilla. Paikalle on suunniteltu kerrostalon rakentamista, minkä vuoksi Museovirasto edellytti kaavoitetulla alueella vallin rakenteiden kartoittamista ja niiden kunnan selvittämistä.

Tarkkuusinventoinnissa maavalliin kaivettiin koeoja, jossa havaittiin linnoitukseen liittyviä täytemaakerroksia sekä perustuskiveyksiä. Lisäksi vallin lounaissivulla todettiin puolustukseen liittyviä kivimuurinpätkiä ja vallin luoteissivun alaosassa mahdollisia tukimuuriin liittyviä kiveyksiä. Linnoituksen sivujen pintakerrokset todettiin suurelta osin tuhoutuneiksi, mutta maavallin päällä on todennäköisesti alkuperäistä pintaa jäljellä. Myös vallin alempia kerroksia on säilynyt. Vallin päälle on kasattu myöhemmin maata ja kiviä, ja näiltä osin on vaikea arvioida, kuinka hyvin linnoite on maakasojen alla säilynyt. Maavalli ajoittunee ainakin pääosin vuoden 1800-luvun alkupuolelle, mutta on mahdollista, että osa siitä on rakennettu jo ruotsalaisten aikana. Valli liittyy suunnitelmapiiroksissa olevan Harjun sarvilinnan länsipuolen puolibastioniin.

⁶ KA, Icj*9/-- Planritning af Lovisa Stad, 57M 169/18; Peltonen & Suhonen 2011, 130–131.



AKDG5145:19 Yleiskuva vallin lounais- eli puolustussivusta. Lounaasta. Kuva Katja Vuoristo.



AKDG5145:23 Koeojaa täytetään. Pohjoisesta.



AKDG5145:24 Koeojaa täytetään. Etelästä. Kuva Katja Vuoristo.

Lähteet

Painamattomat lähteet:

Enqvist, Johanna & Suhonen, V.-P. 2004. Loviisan maalinnoituksen inventointi vuonna 2004. Museovirasto.

Heinäemies, Kati 1997. Loviisan maalinnoituksen inventointi 3.–6.5.1977. Museovirasto.

Kaupunkikartat Ijc* Loviisan kartat. Kansallisarkisto.

Ojonen, Lasse 1973: Kertomus hum.kand Lasse Ojosen virkamatkasta Loviisaan 14.–16.8.1973. Museovirasto.

VeSA Loviisan linnoitus- ja rakennuspiirustusten arkisto, MT Loviisa. Kansallisarkisto.

Painettu kirjallisuus:

Sirén, Olle 1995. Loviisan kaupungin historia 1745–1995. Loviisa.

Peltonen, Karim & Suhonen, V.-P. 2011. Loviisan maalinnoitus ja Svartholma. Suomalaiset linnoitukset 1720-luvulta 1850-luvulle. Suomalaisen kirjallisuuden seuran toimituksia 1318. Toim. V.-P. Suhonen. Helsinki.

Kuvaluettelo

Kuvanro	Aihe	Kuvaussuunta	Kuvaaja
AKDG5145:1	Yleiskuva. Vallin koillis-lounaissuuntaiseen osaan kaivetaan koeojaa.	Idästä.	Katja Vuoristo
AKDG5145:2	Yleiskuva. Vallin koillis-lounaissuuntaiseen osaan kaivetaan koeojaa.	Idästä	Katja Vuoristo
AKDG5145:3	Koeojan pohjois-eteläsuuntaista osaa kaivetaan valliin.	Idästä	Katja Vuoristo
AKDG5145:4	Koeojan pohjois-eteläsuuntaista osaa kaivetaan valliin.	Lännestä	Katja Vuoristo
AKDG5145:5	Koeojan pohjois-eteläsuuntaista osaa kaivetaan valliin.	Lounaasta	Katja Vuoristo
AKDG5145:6	Koeojan koillis-lounaissuuntainen osa on kaivettu vallissa olevan osittain tuhoutuneen kohdan poikki.	Koillisesta	Katja Vuoristo
AKDG5145:7	Koeojan pohjois-eteläsuuntainen osa.	Etelästä	Katja Vuoristo
AKDG5145:8	Koeojan pohjoispäädyn profiili.	Etelästä	Katja Vuoristo
AKDG5145:9	Koeojan koillis-lounaissuuntainen osa kaivettuna. Edustalla profiilissa näkyy vallin täyttöhiekkaa ja ojassa erottuu heikosti saven sekä nyrkin kokoisten kivien muodostama ojan poikki menevä rakenne.	Lounaasta	Katja Vuoristo
AKDG5145:10	Ojasta paljastunut saven ja kivien sekainen rakenne sekä vallin täyttöhiekkaa.	Kaakosta	Katja Vuoristo
AKDG5145:11	Ojan luoteisprofiilissa erottui vallin täyttökerroksia.	Kaakosta	Katja Vuoristo
AKDG5145:12	Ojan luoteisprofiilissa erottui vallin täyttökerroksia. Profiilissa on nähtävissä vallin ulkosivun suuntaisesti meneviä kerrostumia. Vasemmalla erottuu myös vallia vasten kasattu paksu merihiekkakerros.	Kaakosta	Katja Vuoristo
AKDG5145:13	Vallin lounais- eli ulkosivun puolustusmuuria oli säilynyt muutamassa kohdassa pari kivikerrosta. Pohjoisempi osa.	Lännestä	Katja Vuoristo
AKDG5145:14	Yksityiskohta lounaissivun tukimuurin kiveyksestä. Pohjoisempi osa. Keskimmaisessä kivessä erottuu pitkittäinen porausjälki.	Luoteesta	Katja Vuoristo
AKDG5145:15	Vallin lounais- eli ulkosivun puolustusmuuria oli säilynyt muutamassa kohdassa pari kivikerrosta. Eteläisempi osa.	Lounaasta	Katja Vuoristo
AKDG5145:16	Vallin lounaissivua. Kiviset tukimuurit erottuvat keskiosan puiden takana.	Etelästä	Katja Vuoristo
AKDG5145:17	Vallin koillispäähän on kasattu myöhemmin kiviä ja maata. Osa vallista jäänee maakasan alle.	Etelästä	Katja Vuoristo
AKDG5145:18	Yleiskuva vallin sisäpuolesta. Koeoja ulottui vallin molemmille sivuille.	Idästä	Katja Vuoristo
AKDG5145:19	Yleiskuva vallin lounais- eli puolustussivusta.	Lounaasta	Katja Vuoristo
AKDG5145:20	Vallin pohjoiskärki ja kaakkoissivu. Alaosan kiveys on osittain vallin aikaista, mutta sitä on myös purettu. Lisäksi siihen on myös lisätty kiviä myöhemmin.	Luoteesta	Katja Vuoristo
AKDG5145:21	Vallin kaakkoissivun pääosin alkuperäistä tukimuuria. Tällä kohdin muuri on säilynyt parhaiten.	Luoteesta	Katja Vuoristo
AKDG5145:22	Vallin kaakkoissivu. Vallin rinnettä on kuorittu lähes kaikkialta.	Koillisesta	Katja Vuoristo
AKDG5145:23	Koeojaa täytetään.	Pohjoisesta	Katja Vuoristo
AKDG5145:24	Koeojaa täytetään.	Etelästä	Katja Vuoristo



Chiewitzinkatu

15

10

12

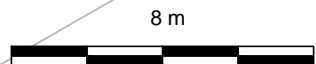
11

13

21

rakentamisen tuhoama alue

Karttamerkit			
	Muurirakenne		Savinen mukulakivikerros
	Epävarma/muokattu muuri		Täyttöhiekka
	Kuoritun maan raja		Kivet ja savinen sora
	Vallin reuna		Kasatun maan alue
20,19	Korkeusluku		Epätarkka/epävarma raja
18,87	Kaivetun alueen pohja	22,91	Maanpinnan korkeus



Loviisan maalinnoitus Chiewitzinkatu 1000003233		Yleiskartta	
Katja Vuoristo 2017		MK 1:200	KYP2000001233
MITTAUSDOKUMENTOINTI Pohjakartta Loviisan kaupunki		MUSEOVIKASTO ARKEOLOGISET KENTTÄPALVELUT	
T.Väisänen Puht. piirt. T. Väisänen 2017		Koord.: ETRS-GK26 Korkeus: N60	Kartta 1

Loviisan kaupunki/Tekninen keskus/Kaavoitus- ja arkkitehtitoimisto
PL 11
07901 LOVIISA

Viite Lausuntopyyntö 17.2.2017

Asia **LOVIISA, Asemakaavan muutos, kaupunginosa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osa**

Museovirastolta on pyydetty lausuntoa arkeologisten tutkimusten riittävydestä liittyen Loviisan 1 kaupunginosan korttelia 109 koskevaan asemakaavamuutokseen. Museovirasto on lausunut asiasta aiemmin (9.11.2016), jolloin todettiin, että asemakaavamuutosalueella sijaitsee osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamasta kiinteästä muinaisjäänneksestä **Loviisan maalinnoitus** (mjrek 1000003233). Lausunnossa edellytettiin, että ”kaava-alueella sijaitsevasta linnoitteen osasta toteutetaan tarkkuusinventointi, jossa siihen kuuluvista rakenteista tehdään mittapiirustus ja arvioidaan niiden tämänhetkinen kunto.” Lisäksi todettiin, että ”vasta dokumentoinnin jälkeen Museovirasto voi ottaa kantaa mm. siihen, miten suunniteltu rakentaminen vaikuttaa muinaisjäännekseen ja onko rakentaminen alueelle mahdollista.” Tässä lausunnossaan Museovirasto ottaa kantaa tontin 11 alueeseen liittyviin toimenpiteisiin.

Edellytetty tarkkuusinventointi on tehty ajalla 1.2.–2.2.2017 (Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut, Katja Vuoristo). Tutkimuksissa todettiin, että vaikka paikalla sijaitseva maalinnoitteen osa on paikoitellen jo pahasti tuhoutunut aiemman maankäytön yhteydessä, sijaitsee rakennettavaksi tulevalle alueelle edelleen muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita ja kerrostumia. Osittain tontilla 11 sijaitseva linnoitelaitte kuuluu Loviisan maalinnoitteen autonomian aikana rakennettuun linnoitteen osaan ja on siten poikkeuksellinen. Museoviraston arvion mukaan muinaisjäänneksen rakenteet kuitenkin on mahdollista poistaa riittävien jatkotutkimusten jälkeen. Rakentamisen yhteydessä tuhoutumaan tulevan vallin parhaiten säilyneisiin osiin tulee tehdä riittävästi kaivinkoneavusteisesti poikittaisia koekaistoja, jotta sen rakenne voidaan luotettavasti hahmottaa. Lisäksi tontin eteläosassa sijaitsevat säilyneet kivimuurin osat tulee kaivaa yksikkökaivausmenetelmällä. Tutkimusten jälkeen Museovirasto antaa vielä lopullisen lausuntonsa tutkimusten riittävydestä. Tutkimusten kustannuksista vastaa muinaismuistolain 15 § mukaan hankkeen toteuttaja.

Luettelo maassamme kenttätutkimuksia suorittavista toimijoista sekä ohjeita kenttätutkimuksen tilaamiseen on saatavissa Museoviraston verkkosivuilta osoitteesta: http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen

Museoviraston lausunto tulee liittää tarjouspyyntöön. Valitun toimijan tulee ennen tutkimusten aloittamista hakea Museovirastolta tutkimuslupa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja Itä-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti maakuntamuseo.

Museovirastossa asiaa hoitaa Länsi-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut –yksikössä
intendentti Teija Tiitinen (teija.tiitinen@museovirasto.fi , 0295 336293)

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Teija Tiitinen

Tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
Itä-Uudenmaan maakuntamuseo/ Juha Vuorinen
Ramboll Finland Oy/ Niina Ahlfors

Loviisan kaupunki

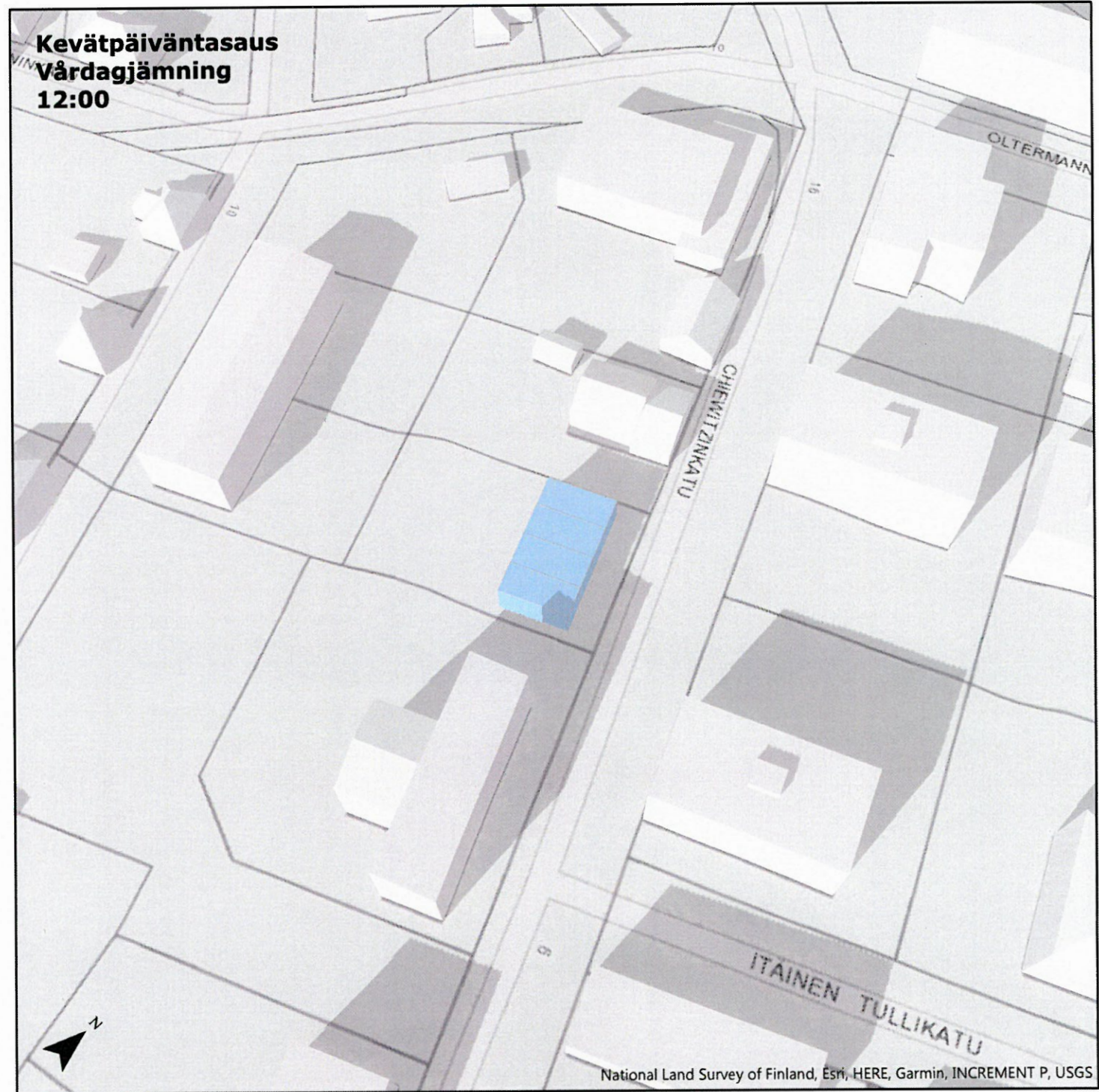
**Korttelin 109 osan
asemakaavamuutos**

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 2 krs.

Lovisa stad

**Detaljplaneändring för
del av kvarter 109**

Skugganalys
Ny byggnad 2 vån.



Loviisan kaupunki

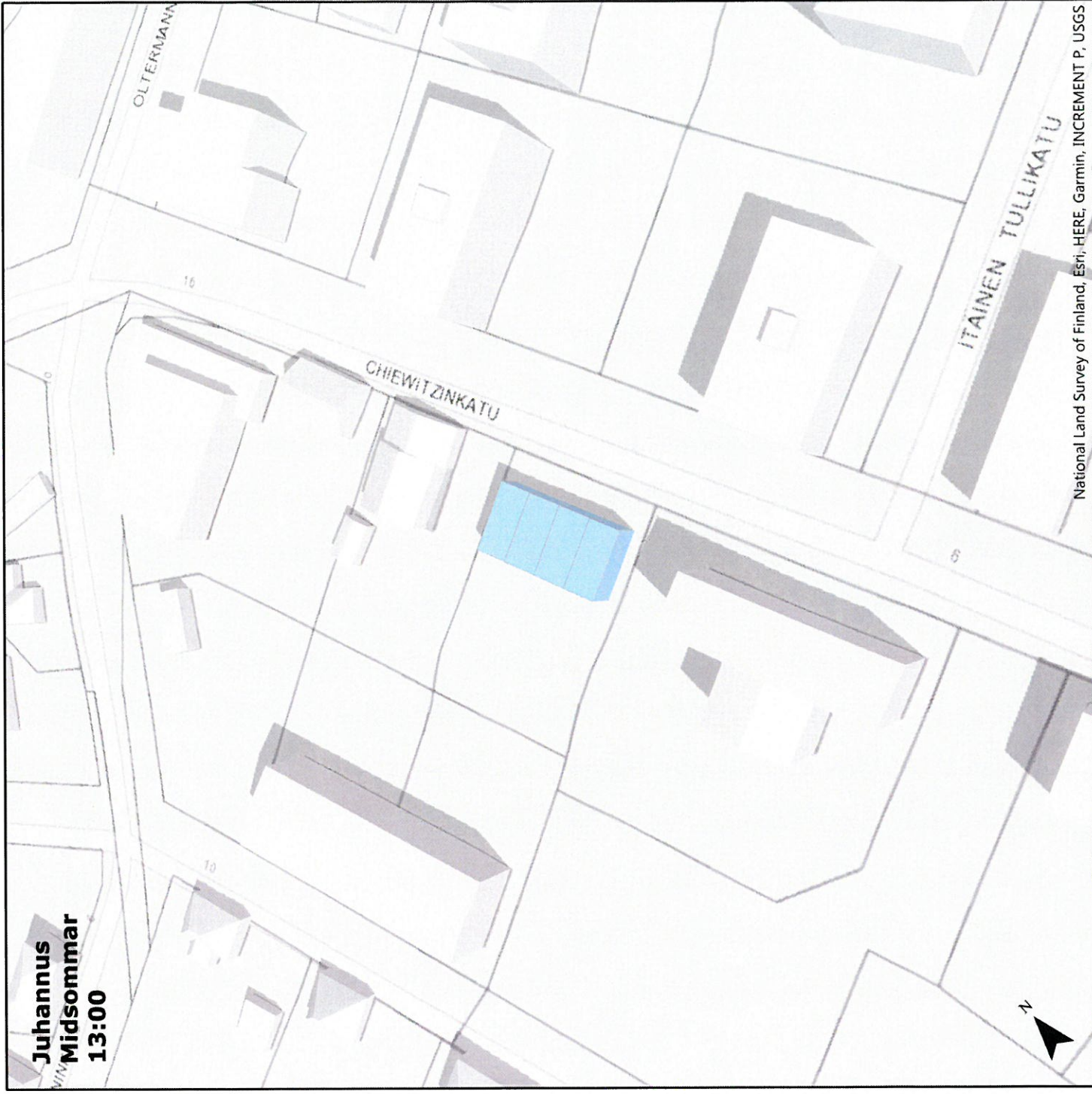
Korttelin 109 osan
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 2 krs.

Lovisa stad

Detaljplaneändring för
del av kvarter 109

Skugganalys
Ny byggnad 2 vån.



Loviisan kaupunki

Korttelin 109 osan
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 2 krs.

Lovisa stad

Detaljplaneändring för
del av kvarter 109

Skugganalys
Ny byggnad 2 vån.



RAMBOLL 9.5.2017 /DS

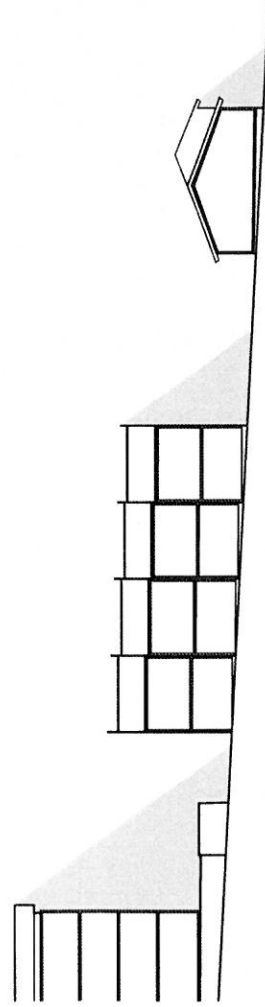
Loviisan kaupunki
Korttelin 109 osan asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 2 krs.

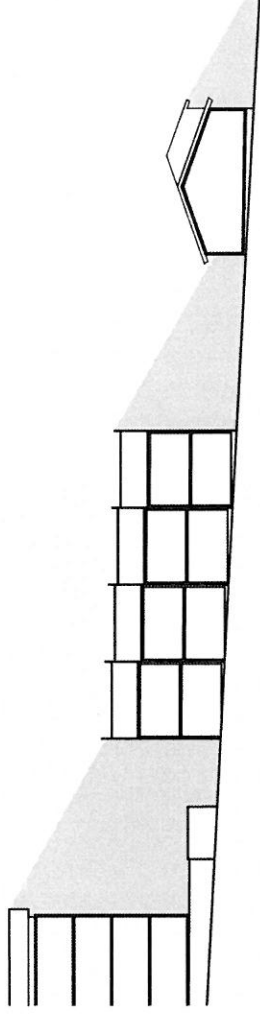
Lovisa stad
Detailplaneändring för del av kvarter 109

Skugganalys
Ny byggnad 2 vån.

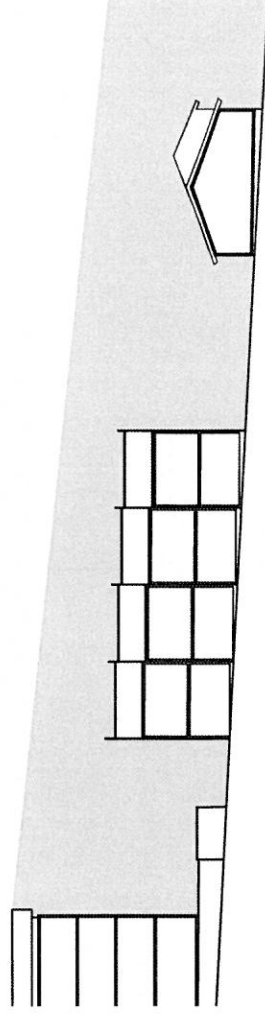
Juhannus
Midsommar
13:00



Kevätpäiväntasaus
Vårdagjämning
12:00



Jouluatto
Julafton
12:00



Loviisan kaupunki

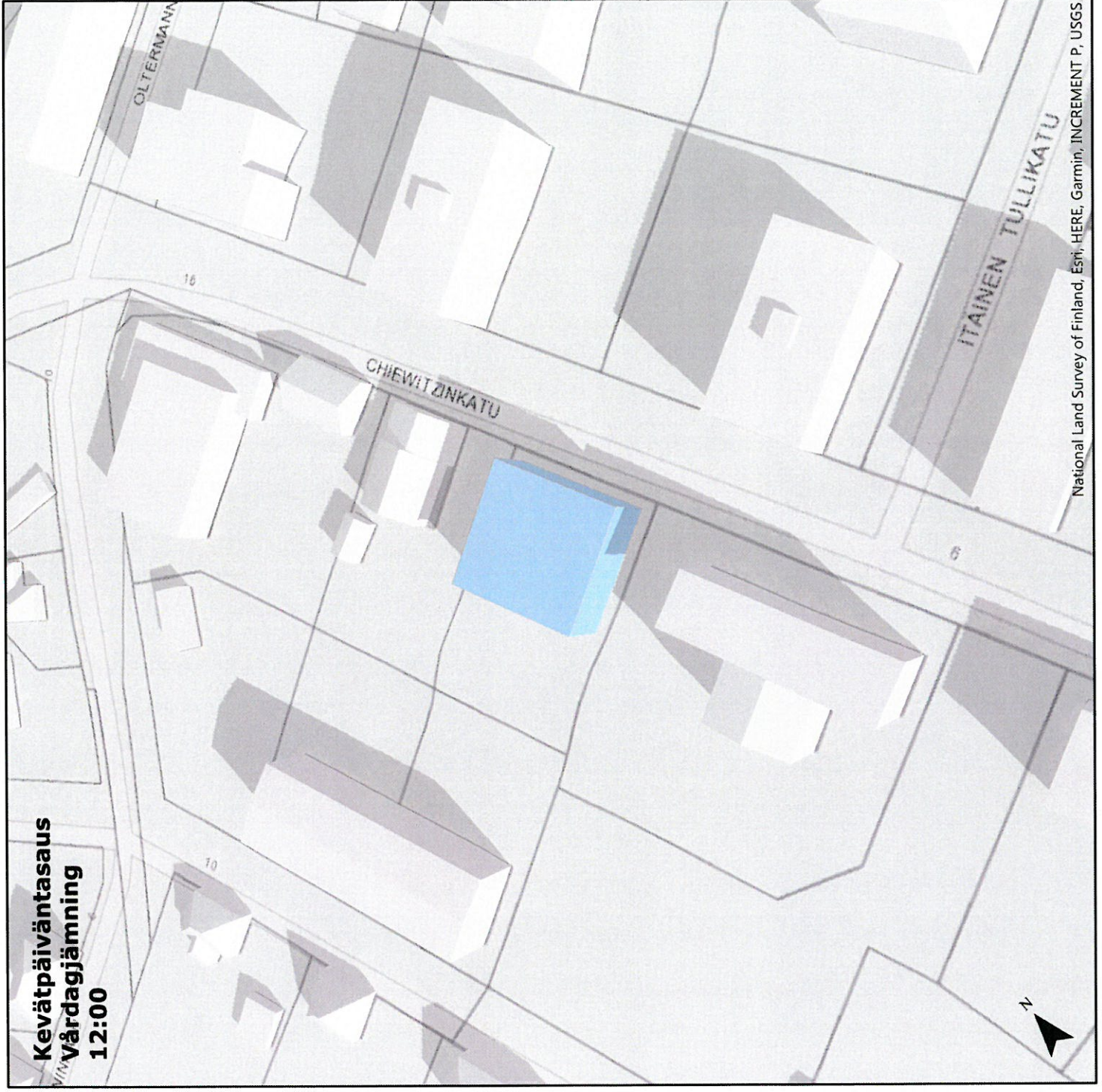
Korttelin 109 osan
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 3 krs.

Lovisa stad

Detailplaneändring för
del av kvarter 109

Skugganalys
Ny byggnad 3 vån.



Loviisan kaupunki

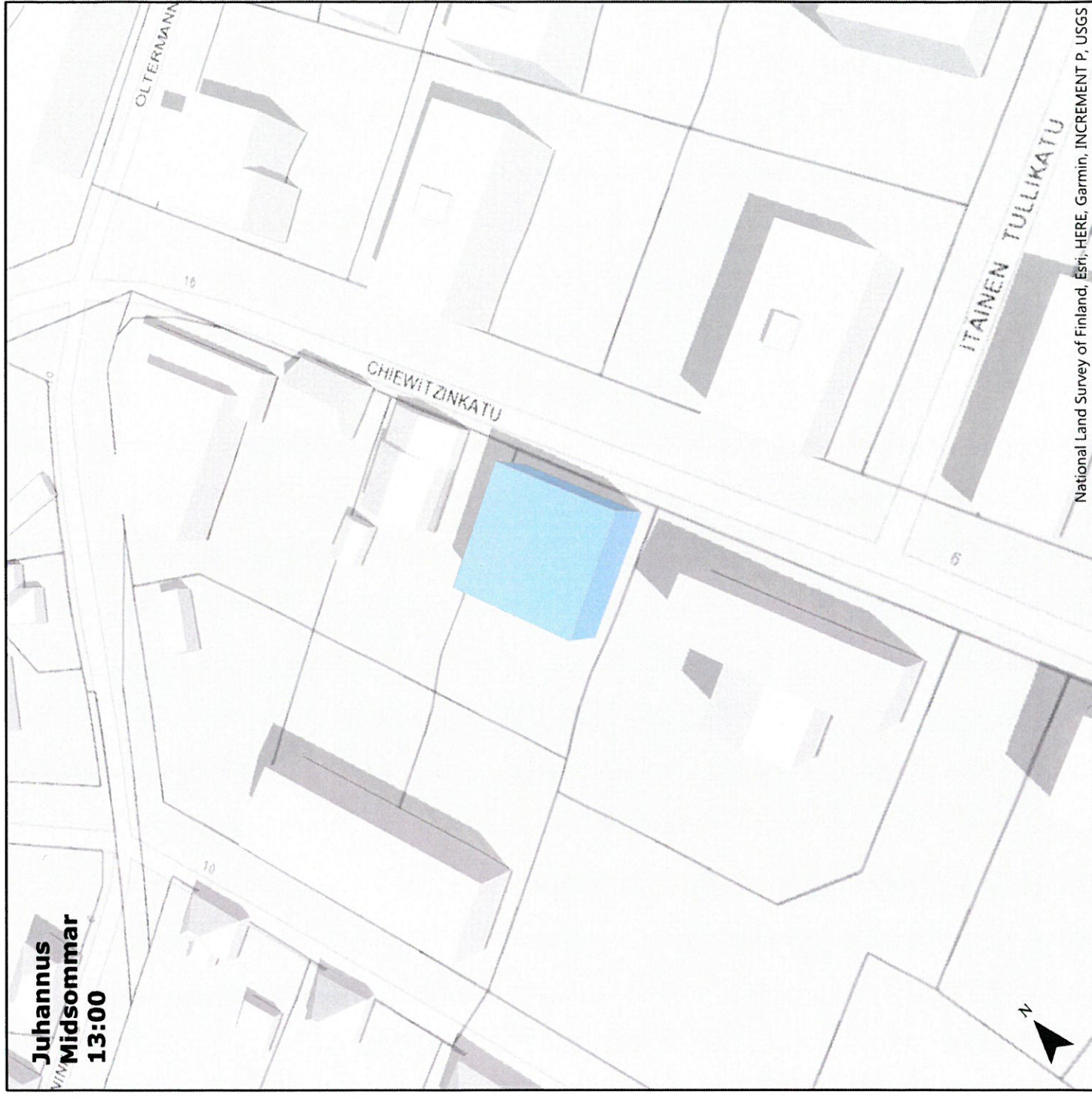
Korttelin 109 osan
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 3 krs.

Lovisa stad

Detailplaneändring för
del av kvarter 109

Skugganalys
Ny byggnad 3 vån.



Loviisan kaupunki

Korttelin 109 osan
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 3 krs.

Lovisa stad

Detaljplaneändring för
del av kvarter 109

Skugganalys
Ny byggnad 3 vån.



RAMBOLL 9.5.2017 /DS

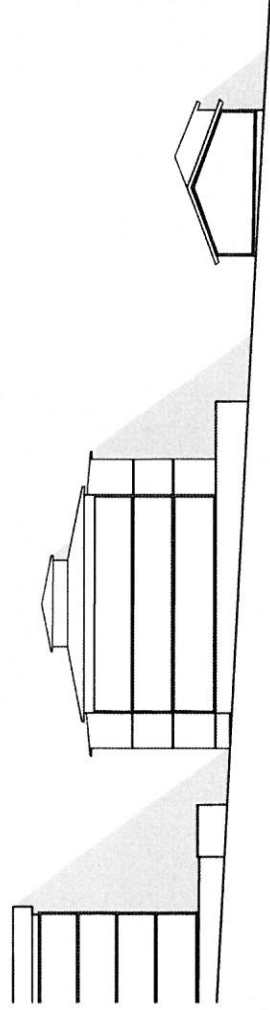
Loviisan kaupunki
Korttelin 109 osan asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 3 krs.

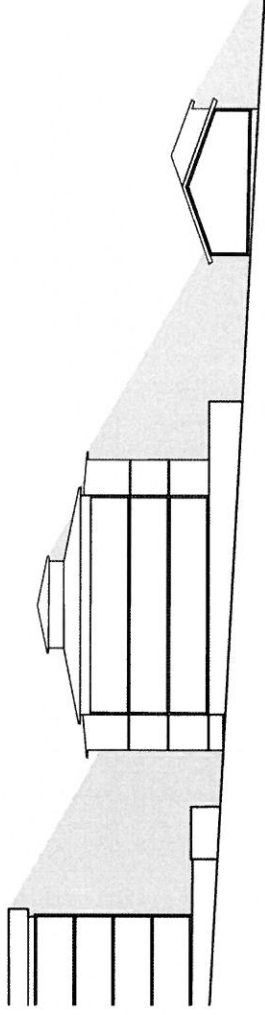
Lovisa stad
Detailplaneändring för del av kvarter 109

Skugganalys
Ny byggnad 3 vån.

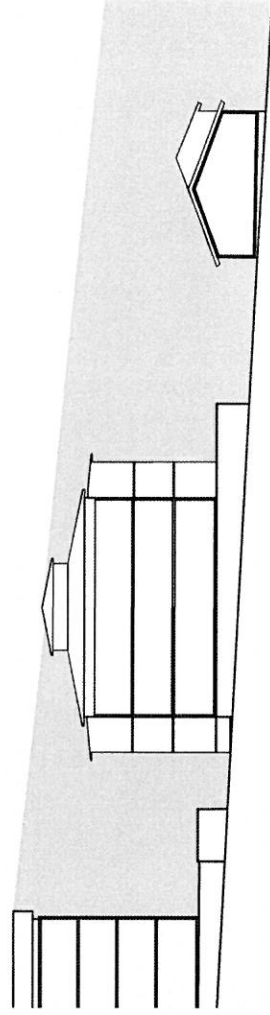
Juhannus
Midsommar
13:00



Kevätpäiväntasaus
Vårdagjämning
12:00



Jouluaatto
Julafton
12:00



Loviisan kaupunki

Korttelin 109 osan
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 4 krs.

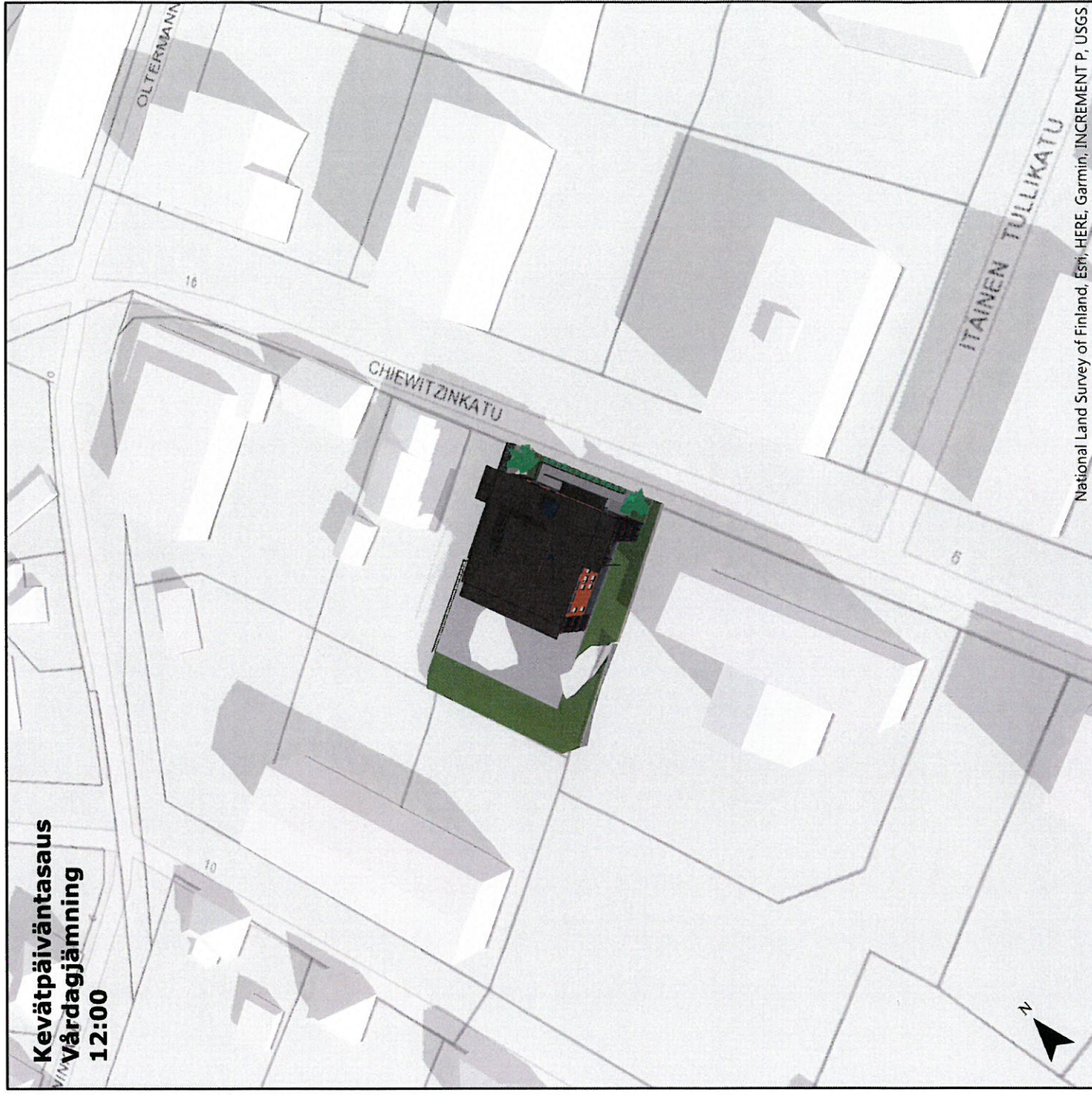
Lovisa stad

Detaljplaneändring för
del av kvarter 109

Skugganalys
NY byggnad 4 vån.

RAMBOLL

8.5.2017 /DS



Loviisan kaupunki

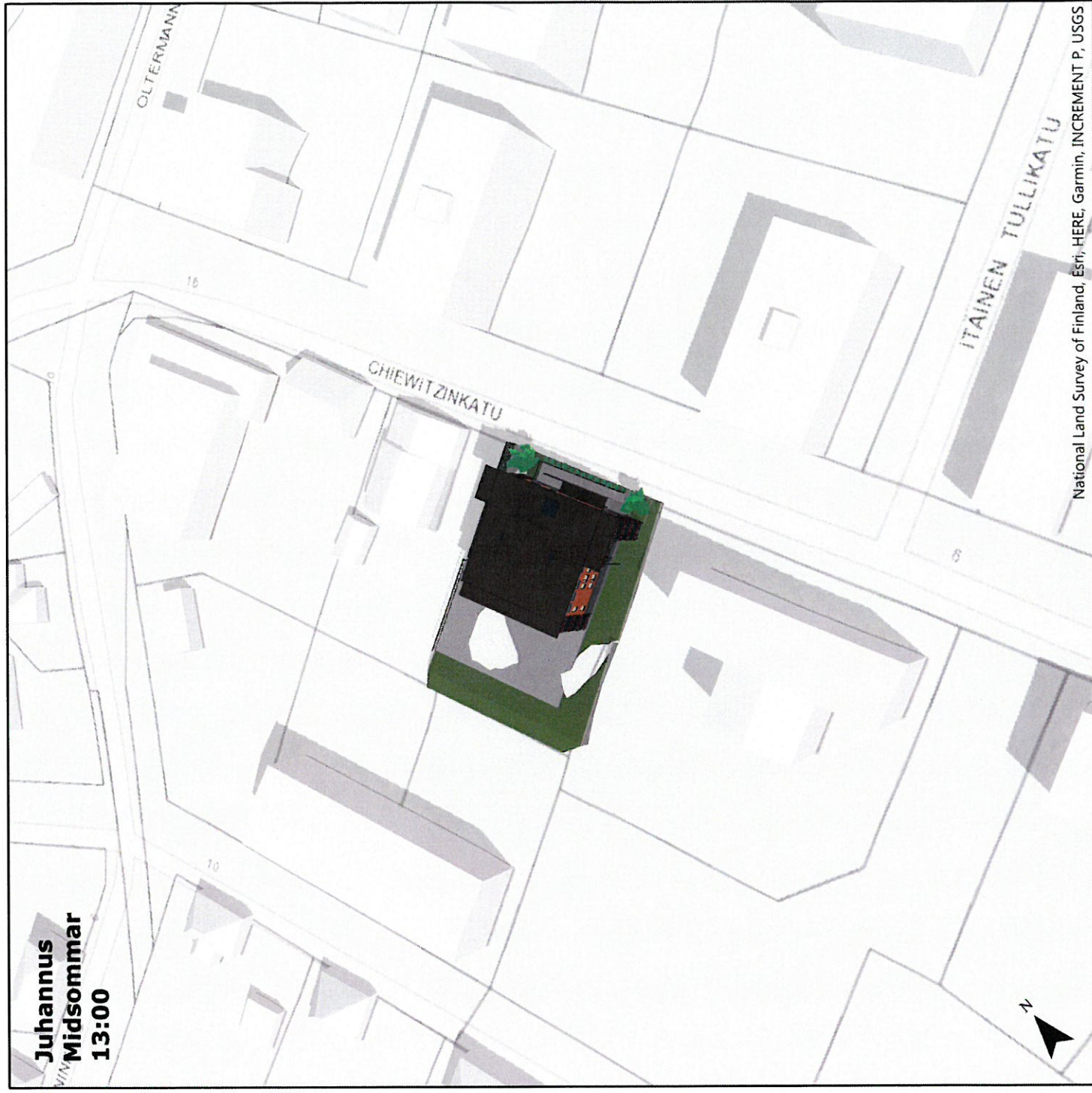
Korttelin 109 osan
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 4 krs.

Lovisa stad

Detaljplaneändring för
del av kvarter 109

Skugganalys
NY byggnad 4 vån.



Lovisan kaupunki

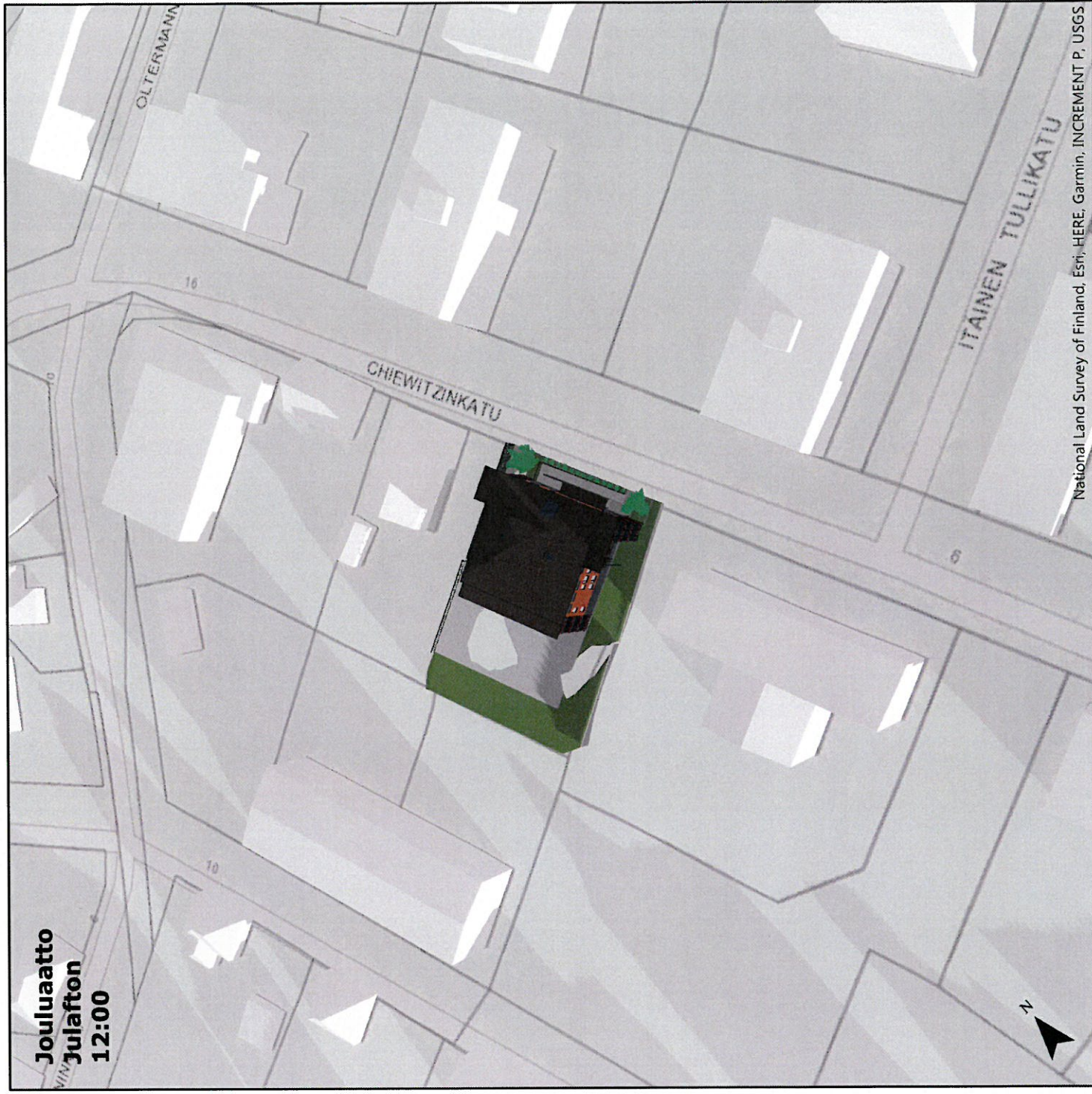
Korttelin 109 osan
asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 4 krs.

Lovisa stad

Detaljplaneändring för
del av kvarter 109

Skugganalys
NY byggnad 4 vån.



RAMBOLL 9.5.2017 /DS

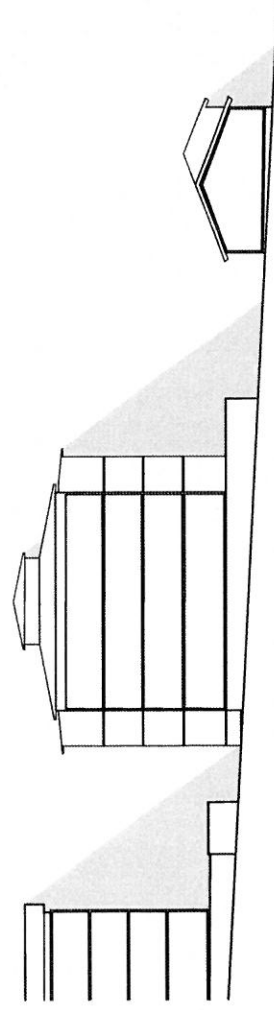
Loviisan kaupunki
Korttelin 109 osan asemakaavamuutos

Varjoanalyysi
Uudisrakennus 4 krs.

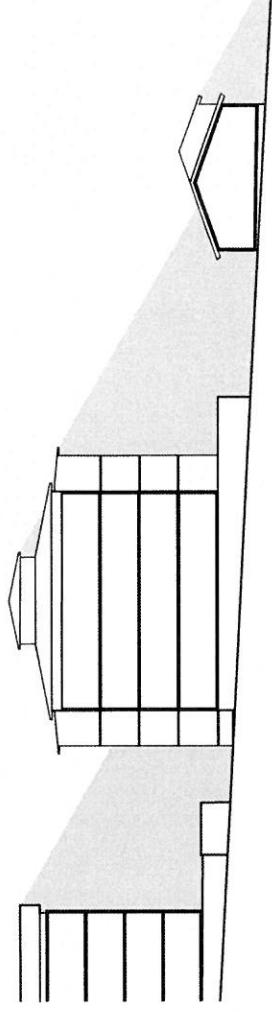
Lovisa stad
Detaljplaneändring för del av kvarter 109

Skugganalys
Ny byggnad 4 vån.

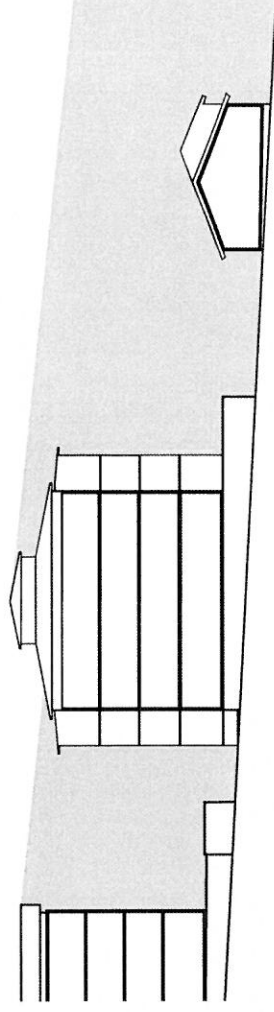
Juhannus
Midsommar
13:00



Kevätpäiväntasaus
Värdagjämning
12:00



Jouluatto
Julafton
12:00





VE 1: 2 kerrosta
A 1: 2



VE 2: 3 kerrosta
A 2: 3



VE 3: 4 kerrosta
A 2: 4

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA

EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLOAINEISTO

	LAUSUNNOT	2
1.1	Kymenlaakson Sähköverkko Oy	2
1.2	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	2
1.3	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	2
1.4	Terveystieteiden tutkimuskeskus	2
	MUISTUTUKSET	3
1.5	Muistutus 10.11.2017	3
1.6	Nimilistä, 220 nimeä	4
1.7	Muistutus 10.11.2017	4
1.8	Asunto Oy Loviisan Corona	5

Asemakaavan muutos on ollut ehdotuksena nähtävillä 12.10. - 10.11.2017 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus jättää siitä muistutus. Lausuntoja jätettiin 4 kpl, muistutuksia 4 kpl.

1. LAUSUNNOT

1.1 Kymenlaakson Sähköverkko Oy

Lausunto 16.10.2017

Ei huomauttamista, mikäli huomioidaan nykyiset sähköjohdot kaavaehdotuksessa osoitettujen erillispientalojen korttelialueen pohjoisrajalla.

1.2 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto 3.11.2017

Pelastustiet tulee huomioida ylhäältä tapahtuvaa pelastamista varten sekä rakennusten massoitelu rakenteellisen paloturvallisuuden kannalta mm. rakennusten välisillä etäisyyksillä ja pintamateriaaleilla.

Tonttien osoitenumerointi tulee laatia selkeäksi ja loogiseksi. Rakennuspaikkojen liittymien tulee olla raskaiden pelastusajoneuvojen liikennöitäviä.

1.3 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto 8.11.2017

1. Ei ole laadittu rakennettavuusselvitystä maaperästä tai pohjavedestä. Maanalaiset tilat tulee sijoittaa pohjaveden pinnan yläpuolelle tai hakea vesilain mukainen lupa Etelä-Suomen AVI:lta, jos tilat halutaan sijoittaa pohjaveden pinnan alapuolelle ja siitä aiheutuu haittaa Loviisan vedenotolle.
2. Asemakaava-alueella ei tule sallia öljyyn tai maalämpöön perustuvia lämmitysratkaisuja.
3. Rakennusten katoilta kertyviä puhtaita sadevesiä tulee imeyttää maaperään kiinteistön alueella esim. hulevesipainanteita käyttäen. Piha-alueella tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

1.4 Terveystieteiden tutkimuskeskus

Lausunto 1.11.2017

Rakennusten korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet ja omakotitalojen mahdollisesta puulämmityksestä aiheutuvat päästöt eivät kulkeudu sisätiloihin.

MUISTUTUKSET

1.5

Muistutus 10.11.2017

Tontille kaavaillaan kokoon nähden liian suurta ja korkeaa kerrostaloa. Asemakaavan muutos-ehdotus on kaupungin strategian, rakennusjärjestyksen ja tontin 10 omistajien sekä tontin 11 rajanaapureiden toiveiden vastainen. Kaavamuutos on myös Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) vastainen. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenellekään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

- Tontin 10 ja tontin 11 korkeusero olisi 12 metriä, jolloin kerrostalon varjostavuus laskisi huomattavasti asumismukavuutta.
- Rakennusvaiheessa tuhoutuisi myös tonttien rajalla oleva maavalli jonka myötä menetäisimme istutukset ja kasvillisuuden jota siinä nyt on.

Ehdotus on myös Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen vastainen. *Rakennuksen tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan. Rakennus tulee suunnitella rakennuspaikan maaston muotoihin sopivaksi. Rakennusten sijainnin tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.*

- Tontti on liian kapea ja pieni kerrostalolle.
- Muut Chiewitzinkadun kerrostalot eivät ole aivan kiinni kadussa. Mikäli suunniteltu talo rakennetaan samaan linjaan, ei tontille mahdu suunnitelman kokoista kerrostaloa.
- Maavalli tuhoutuisi, tämä laskisi asumismukavuutta.
- Uusi rakennus sijoittuisi niin, että ajoväylä ja siihen kuuluva katos tulisivat kiinni tontin rajaan ja tämä edellyttäisi maavallin purkamista. Tämä on mielestämme kohtuutonta koska kaava-alueella rakennusten tulee sijaita vähintään 4 metrin päässä rajasta.
- Tonttien 10 ja 11 rajalla sijaitseva maavalli on erittäin vanha ja sisältää kivimuurin, jonka Museovirasto on todennut olevan osa vanhaa maalinnoitusta. Esitetyn mukaan maavalli tuhoitaisiin ainakin osittain.
- Tontilla 10 sijaitseva omakotitalo on loviisalaisille tuttu "Epsteinin talo". Talo on osa Loviivan historiaa.
- Ehdotuksen mukaan kellari (eli autohalli) sijaitsisi vain osittain nykyisen maanpinnan alla. Tämä tekisi korkeuseron vielä epäsuotuisammaksi tonttiin 10 nähden.

Esitetty ehdotus on tehty selvittämättä muita vartenotettavia vaihtoehtoja, kuten kaksikerroksisen ja 800 m² kokoisen pienkerrostalon rakentamisen ja sopeuttamisen alueen muuhun ympäristöön.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999. Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, tämä on velvollinen korvaamaan siitä johtuvan vahingon. Kaavamuutos vähentäisi rakennusoikeutta 300 m² ja tämän rahallinen arvo on Loviisassa 75 000 €. Lisäksi ehdotettu tehokkuusluku on aivan liian suuri. Maavallin purku ja kasvillisuuden menetykset aiheuttavat myös taloudellisia menetyksiä. Lisäksi hanke laskee tontin 10 arvoa sekä tontin 10 rakennuksen arvoa.

Ehdotuksen kaltaiselle rakentamiselle ei ole mitään asutuspulaan tai kasvukeskuksena olemaan liittyvää syytä.

Kaupungista löytyy myös muita tontteja, joille suunniteltu rakennus kävisi paremmin. KHO päätös 23.3.2007/701(KHO:2004:33) päättänyt kumota asemakaavan, jossa asuintalon viereen oli osoitettu teollisuusrakennus. Asemakaavalla olisi aiheutettu kohtuutonta haittaa pienasuinkiinteistön omistajalle.

Ehdotus on Loviisan strategian vastainen. Visioksi on määritelty Suomen parhaana pikkukaupunkina oleminen. Mikäli ehdotus hyväksytään, viestii se Loviisasta jotain aivan muuta.

Lisäksi toisena rajanaapurina oleva asunto-osakeyhtiö sekä tonttien 11 ja 10 takana sijaitseva asunto-osakeyhtiö ovat molemmat ilmoittaneet vastustavansa näin suuren kerrostalon rakentamista tontille 11.

Lisäksi olemme tavoittaneet n.76 henkilöä, joista 71 on allekirjoittanut vastustavansa kahta kerrosta korkeampaa rakentamista tontilla 11. Näiden lähikortteleiden asukkaiden lisäksi 84 loviisalaista ovat allekirjoittaneet saman sisältöisen nimilistan. Kaupungin strategiassa painotetaan myös yritysystävällisyyttä. 63 loviisalaista yritystä on allekirjoittanut nimilistan, jolla he ilmoittavat vastustavansa kahta kerrosta korkeamman talon rakentamista tontille 11.

1.6 Nimilista, 220 nimeä

Muistutus 10.11.2017

Allekirjoittaneet vastustavat kahta kerrosta korkeamman talon rakentamista tontille 11.

1.7

Muistutus 10.11.2017

Muutosehdotus on sekä kaupungin oman strategian, kaupungin rakennusjärjestyksen sekä kyseisen tontin 11 rajanaapureiden toiveiden vastainen. Ehdotettu kaavamuutos on myös useamman kohdan osalta sekä Maankäyttö- ja rakennuslain(132/1999) että Maankäyttö- ja rakennusastuksen(10.9.1999/895) vastainen.

Asunto Oy Jaakontalon tontti sijaitsee tontin 11 maanpinnasta useamman metrin alempana. Kolmikerroksisen talon rakentaminen tontille 11 haittaisi huomattavasti asukkaiden viihtyvyyttä ja elinympäristöä. Lisäksi se heikentäisi yksityisyyttä.

Katukuva on Chiewitzinkadulla laskeva kirkosta alaspäin. Tontin 11 on kirkon päin rajanaapurina neljäkerroksinen kerrostalo ja poispäin kirkosta omakotitalo. Jaakontalo on osittain tontin 10 omakotitalon takana, ja osittain tontin 11 takana. Koska Jaakontalon maanpinta on sen verran alhaisempi, että vaikka talo on neljäkerroksinen, on talo suunnilleen yhtä korkealla kuin tontin 10 omakotitalo. Alueella on siis lähinnä omakotitaloja, eikä näin korkea rakennus näin korkealla sijaitsevalla tontilla sovi ympäristöön ja katukuvaan.

Ehdotuksen toteutuessa tuhoutuu myös maavalli ja sen viihtyvyyssarvot asukkaille.

Emme näe perusteluja korottaa rakennusoikeutta kun tontti on kerrostalotontiksi pieni. Alueen muilla tonteilla tehokkuusluku on pienempi.

Loviisan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan. Ehdotettu kerrostalo ei sovi ympäristöönsä.

Loviisan rakennusjärjestyksen tavoitteita ovat paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaiden kylä- ja maisemakokonaisuuksien säilyttäminen. Lisäksi pyritään luomaan edellytykset Loviisan vanhan kaupungin katukuvan luonteen säilymiselle ja sovittamaan uudet rakennukset maisemallisesti ja toiminnallisesti järkevällä tavalla.

Loviisan rakennusjärjestyksen mukaan uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusasema sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Hanke ei ole kaupungin sloganin ”Suomen paras pikkukaupunki” mukainen, vaan se on suurkaupungin hengen ja katukuvan mukainen.

1.8 Asunto Oy Loviisan Corona

Muistutus 7.11.2017

Rakennusoikeuden lisäys ei ole perusteltua.

Asemakaavaehdotuksella on päätetty muuttaa kaupunkikuvaa sallimalla erillispientalo rakentaminen tontin 10 osalta niin saman kevennyksen on perusteltua näkyä kaupunkikuvallisesti myös siten, että AK määräyksen mukaista kerrostalorakentamista ei sallita myöskään tontin 11 osalta.

Asemakaava merkintä tulee muuttaa vain rivitalorakentamisen sallivaksi ja maksimikerroskorkeus on 2-kerrosta ja rakennusoikeutta tulee alentaa kuten naapuritontilla.

Kaikki kaavamuutosalueen eteläpuoleiset kadun varren kerrostalot on vedetty irti katualueesta n. 4-6 m. Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ”Asemakaava-alueella rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä, ellei kaavasta muuta johdu”. Koko rakennuksen sijoittuminen tontin rajapintoihin osoittaa, että ko. asemakaavaehdotus ei noudata näitä tavoitteita.

Rakennusten tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan. Pengerrykset tai muu maanpinnan merkittävä muuttaminen eivät ole sallittuja ilman erityisiä perusteluja.

Kadun puoleinen rakennusala tulee siirtää tontin rajasta vähintään 5 metriä. Vapaata pihaa ja pihakansialuetta tulee olla merkittävästi enemmän kuin kaavaehdotuksessa on esitetty.

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAVAEHDOTUS

1	LAUSUNNOT	4
1.1	Lupa- ja valvontavirasto, 1.4.2026	
1.2	Ympäristöterveysjaosto, 30.3.2026	
1.3	Museoviranomainen, 27.3.2026	
1.4	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 3.3.2026	
2	MUISTUTUKSET	2
2.1	Asunto Oy Loviisan Corona, 26.3.2026	
2.2	Naapurit, 26.3.2026	

KAVAEHDOTUS

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 1, Pohjoistulli, korttelin 109 osa oli nähtävillä 26.2.–30.3.2026, jolloin viranomaisilta pyydettiin lausuntoja sekä osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 4 kpl ja muistutuksia 2 kpl.

1 LAUSUNNOT

1.1 Lupa- ja valvontavirasto, 1.4.2026	Vastine
Kaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan Panimonmäen pohjavesialueelle. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että pohjavesimääräykset ovat yleismääräyksen sijaan syytä antaa selkeyden vuoksi korttelikohtaisella /pv -merkinnällä.	Mitään toimenpiteitä ei tehdä kaavakartan kaavamerkintöihin, sillä yleismääräysten korjaamista pidetään olevana tarpeeksi.
Kaavamääräyksiin tulee myös lisätä, että kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa ilman pohjaveden alentamista, ja vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjavedenpinnan tason yläpuolelle. Lisäksi pysäköinti- ja kellaritiloja koskevat määräykset alueen pinnoittamisesta öljyä läpäisemättömällä materiaalilla sekä hulevesien käsittelyä koskevat määräykset tulee osoittaa koskemaan myös maanalaista pysäköintitilaa. Muilta osin pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset ovat asianmukaiset.	Kaavakartta päivitetään lausunnon mukaisesti.
Toimenpiteet	Kaavan yleismääräyksiä päivitetään lausunnon mukaisesti.
1.2 Ympäristöterveysjaosto, 30.3.2026	Vastine
Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi kiinnittää erityistä huomiota rakennetun ympäristön yllämpenemisen ehkäisyyn uudis-, täydennys- ja korjausrakentamisessa. Kerrostalohuoneistot tulisi suunnitella siten, että ne ovat viilennettäviä tai läpituuletettavia.	Kirjataan tiedoksi.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.3 Museoviranomainen, 27.3.2026	Vastine
Kaavaselostusta tulee täydentää valokuvin alueen ympäristöstä sekä alueella sijaitsevan asuinrakennuksen nykytilasta. Rakennuksesta tulee täydentää myös perustiedot, kuten rakennusvuosi, mikäli se on tiedossa.	Kaavaselostusta päivitetään rakennuksen lisävalokuvin ja käytettävissä olevin perustiedoin.
AP-korttelialueella kaavaehdotuksen toteuttaminen täyden rakennusoikeuden mukaisesti ei näyttäisi olevan mahdollista ilman paikalla sijaitsevan asuinrakennuksen purkamista. Kaavaselostuksen tietojen mukaan se on rakennettu 1960-luvulla. Rakennus näyttäisi kuitenkin ilmakuvatarkastelun perusteella olevan peräisin 1950-luvulta ja sillä saattaa olla joitakin historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Alueen voimassa olevan Keskustan ja alakaupungin osayleiskaavan (hyv. 2001) yleismääräyksessä edellytetään kiinnittämään erityistä	Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 10 on rakennuskiellossa, kunnes rakennus on purettu. Kaavamuutoksella mahdollistetaan niin rakennuksen säilyttäminen kuin täydentävä rakentaminenkin. Kaavaehdotuksessa rakennusoikeus 500 k-m ² on mahdollinen korkeintaan kahden asunnon rakennukselle ja 800 k-m ² korkeintaan kolmen asunnon rakennukselle. Nykyisessä rakennuksessa on kaksi asuntoa ja rakennuspaikkaa kattaa melkein koko tontin, mikä mahdollistaa täydennysrakentamisen

<p>huomiota siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikaan liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Kaava-alue sijaitsee myös voimassa olevan Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan (hyv. 2020) mukaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella, Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Museo pitää nyt jo iäkkään ja alueen rakennuskannan kerroksellisuutta lisäävän pientalorakennuksen säilymistä tavoiteltavana ja kannustaa tutkimaan täydennysrakentamisen vaihtoehtoja, jotka voitaisiin toteuttaa ilman nykyisen rakennuksen purkamista.</p>	<p>kolmannelle asunnolle nykyisen rakennuksen yhteyteen. Näin ollen täysimääräinen rakennusoikeus on mahdollinen toteuttaa ilman että nykyinen rakennus puretaan. Myös kolmannen kerroksen mahdollistaminen kolmannella asunnolla ei muodosta vaatimuksia rakennuksen toteuttamiseen kolmessa kerroksessa.</p>
<p>Kiinteistön 434-1-109-11 alueella on tunnistettu linnoituksen kuuluvaa maavallia, joka on kartoitettu tarkkuusinventoinnissa. Museovirasto on lausunut vuonna 2017, että muinaisjäännöksen rakenteet on mahdollista poistaa riittävien jatkotutkimusten jälkeen. Näitä tutkimuksia ei ole vielä tehty ja ne tulee tehdä osana kaavaprosessia. Tutkimusten kustantaja on kunta, silloin kun kaava toteutetaan kunnan aloitteesta. Museo suosittelee tutkimusten toteuttamista, kun kaavaa valmistellaan, mutta toteuttaminen on myös mahdollista siirtää vaiheeseen, kun kaava toteutuu eli muinaisjäännöksen rakenteet joudutaan poistamaan rakentamisen tieltä. Tällöin tutkimusten ehdot tulee selkeästi kirjata kaavan tietoihin ja mainita, että kunta kustantaa tutkimukset.</p> <p>Tutkimusten riittävyys tulee Museoviraston lausunnon mukaisesti arvioittaa museoviranomaisella ennen kuin rakentaminen voidaan aloittaa.</p>	<p>Kaava toteutetaan kiinteistönomistajan (434-1-109-11) aloitteesta. näin ollen kaupunki ei vastaa selvityksestä. Selvitys tehdään asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.</p> <p>Kaava-asiakirjoja täydennetään tutkimusten ehoilla ja museoviranomainen arvioi tutkimusten riittävyttä ennen rakennuslupia.</p>
<p>Kaavakartassa todetaan yleismääräyksenä, että "Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausua toimenpiteistä, jotka koskevat maankaivuuta". Kaavakarttaan on kuitenkin merkittävä, että alue on kokonaisuudessaan muinaisjäännösalue SM ja kaavamääräyksenä: "Muinaismuistoalue, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto."</p>	<p>Kaavakartan kaavamääräys täydennetään lausunnon mukaisesti.</p>
<p>Vaikka muinaisjäännöksen rakenteet tutkitaankin pois rakentamisen tieltä, alue jää osaksi muinaisjäännöstä. Lisäksi Loviisan maalinnoitus on valittu VARK-kohteeksi 100938 (Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue), joten tieto tulee päivittää selostukseen ja käyttää kaavakartassa Katja-asetuksen mukaista merkintää ja määräystä. Selostuksessa tulee erikseen arvioida vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön/muinaisjäännöksiin, sillä Loviisan maalinnoitus on paitsi rakennettua</p>	<p>Kaava-asiakirjoja täydennetään lausunnon mukaisesti.</p>

<p>kulttuuriympäristöä myös arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavan vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön ovat arvioitu seuraavasti: "Suunnittelun alueen korttelien asemakaavamuutoksella ei vaaranneta tai heikennetä muinaisjäännösalueen Loviisan maalinnoitus historiallisia arvoja tai rakenteita. Korttelit sijoittuvat alueelle, jolta on havaittavissa Venäläisen linnoituksen vallitusta muistuttavia sortuneita penkereitä. Maanainesoton johdosta vallirakenteet ovat osin tuhoutuneet ja jäljellä olevat rakenteet huonossa kunnossa, joten korttelialueille osoitetun rakentamisen edellyttämä maanpohjan muokkaus ei hävitä maalinnoituksen arvokkaita alueita."</p> <p>Inventointiraportissa todetaan kuitenkin, että on vaikea arvioida, kuinka hyvin linnoite on maakasojen alla säilynyt. Vasta kohteella toteutettavissa arkeologisissa kaivauksissa selvää, kuinka säilyneitä rakenteita saadaan esiin. Mahdollisten rakenteiden poistamisella rakentamisen tieltä on aina merkittävä vaikutus arkeologiselle kulttuuriperinnölle.</p>	
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Kaavaselostusta päivitetään lisävalokuvien ja rakennuksen perustietojen tarkastuksella. Kaava-asiakirjoja täydennetään muinaismuistotutkimusten ehdoilla, vaikutusten arvioinnilla ja määräyksillä lausunnon mukaisesti.</p>
<p>1.4 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 3.3.2026</p>	<p>Vastine</p>
<p>Pyydetään huomioimaan HIKLU Pelastustien suunnittelu ja toteutus -ohje: Asuinrakennuksen poistumisjärjestelyt on usein toteutettu pelastuslaitoksen toimenpitein asunnon varatieltä parvekkeelta tai ikkunasta. Asuinrakennuksen varatiet voidaan toteuttaa myös omatoimiseksi, jolloin nostolavayksikön ei tarvitse päästä asuntojen varateiden läheisyyteen. (Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017, 33 §.) Mikäli asuntojen poistumisjärjestelyt vaativat nostopaikkoja, tulee tämä huomioida suunnittelussa. Mahdollisten nostopaikkojen tulee täyttää HIKLU Pelastustien suunnittelu ja toteutus -ohjeen mitoitusvaatimukset. Lisäksi: Sammutustoimintaa varten nostolavayksikölle on suunniteltava pelastustie ja nostopaikka vähintään 10 metrin päähän kolmikerroksisesta tai sitä korkeammasta rakennuksesta.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>

2 MUISTUTUKSET

<p>2.1 As Oy Loviisan Corona, 26.3.2026</p>	<p>Vastine</p>
<p>Tontin nro 11 naapurina As Oy Loviisan Corona vastustaa kerrostalokaavan hyväksymistä tälle pieneksi jääneelle tontille. Jos omakotitalo olisi purettu, olisi näille kahdelle tontille sopinut yksi kaavan mukainen kerrostalo</p>	<p>Tontille 11 ehdotettu 1 188 m²:n rakennusoikeus on 1 100 k-m², mikä antaa tehokkuusluvun 0,9. Chiewitzinkadulla Chiewitzinkatu 5, 7 ja 9:llä on hieman korkeammat tehokkuusluvut 0,96 ja 1,05 välillä. Muilla ympäröivillä kerrostaloilla on hieman alemmat tehokkuusluvut 0,74 ja 0,85 välillä. Tontin 11</p>

samaan linjaan ja tyyliin Chiewitzinkadun muiden kerrostalojen kanssa.	tehokkuus noudattelee alueella voimassa olevaa rakennustehokkuustasoa. Näin ollen rakennusoikeus on pidetty kohtuullisena tontille 11.
Nyt lämmitetty kaavahanke oli edellisen kerran esillä vuosina 2016-2017. Silloin hankkeesta tehtiin useita muistutuksia ja ympäristön asukkaat ja taloyhtiöt vastustivat perustellusti liian massiivisena ja korkeana pienelle tontille kaavoitettavaa rakennusta. Kaikki silloin esitetyt perustelut ovat edelleen voimassa. Silloin päädyttiin ehdotukseen, jossa kaksi maanpäällistä kerrosta olisi ainoa vaihtoehto. Koska rakennettava tontti sijaitsee viereistä omakotitaloa huomattavasti korkeammalla rinteessä, olisi tämä ratkaisu luonut kaupunkikuvallisesti sopivamman porrastuksen viereisten kerrostalon ja omakotitalojen välille.	Ehdotusta kaksikerrosrakennuksesta tarkastettiin ja verrattiin ehdotuksiin kolmi- ja nelikerrosrakennuksiin (kts. kaavaehdotusliitteet 4 ja 5). Lopputulos oli, että siinä missä kaksikerroksinen rakennus harmonioi tonttia 10 kohti, se ei ollut harmoniassa tontin 12 kanssa. Näin ollen ei ollut syytä keskusta-alueella kaavoittaa asuntorakentamista ympäristöstä poikkeavalla turhan alhaisella tonttitehokkuudella.
Aikaisemmat selvitykset ja naapurien kuulemiset unohtaen on suunnitellussa kaavassa yllättäen tonttikokonaisuuden rakennusoikeutta nostettu ja siten saatu tavoitteeksi nelikerroksinen rakennus, joka olisi vieläpä pakko rakentaa aivan naapuritontin rajaan ja sen maanalaisen autohallin ajoluiskaan.	Rakennusoikeus on sama kuin aiemmin ehdotettu mutta kerroslukua on korotettu viimeisimmässä kaavaehdotuksessa. Suurimman mahdollisen yhtenäisen piha-alueen mahdollistamiseksi kerrostalorakennuksen rakennuspaikka on sijoitettu kiinteistönrajan kohdalle tien sekä naapuritontin rajan suuntaan ja parkkihallin ajoluiskaan. Samalla tapaa kuin tontti 12 on rakennettu tontin 11 rajan tuntumaan. Sillä tätä osaa naapuritontti 12 ei käytetä oleskeluun, on vaikutusta naapuritontille pidetty pienenä. Kerroslukumäärä nostettiin aiemmasta kolmesta neljään, mikä ei vaikuta rakennuksen sijoittamiseen, mutta mahdollistaa sen, että rakennusoikeus toteutuu korkeammalla rakennuksella, joka vaatii pienemmän maa-alan.
Korostamme tontin pientä kokoa ja painotamme, että esittämämme kaksikerroksinen rakennus olisi nyt tehtyä kaavaa paremmin luonut siltaa näiden erilaisten rakennusten välille.	Katso kahden ensimmäisen argumentin vastineet.
As Oy Loviisan Corona vastustaa edelleen tätä liian massiivista kaavoitushanketta ja korostaa, että taloyhtiön kanssa ei ole käytetty mitään neuvotteluja vuoden 2017 jälkeen naapuritontin rakentamisesta. Näin ollen on väärin väittää, että tämä ”sopii lähiympäristön kerrostaloille.”	Lainaus ”sopii lähiympäristön kerrostaloille” kaavaselostuksessa (luku 4.3 sivu 15) viittaa kaupunkikuvaan. Epäselvää sanamuotoa valitetaan.
Loviisan asemakaava-alueella rakennuksen etäisyyden tulee olla vähintään neljä metriä tontin rajasta, jollei kaavasta muuta johdu. Tässä kaavassa uusi kerrostalo rakennettaisiin kiinni naapurin rajaan, koska muuten rakennus ei tontille mahdu.	Kerrostalojen rakennuspaikat kortteleissa 108 ja 105 Chiewitzinkadun läntisellä puolella ovat usein kiinni naapurikiinteistöissä ja kaikilla tonteilla on rakennuspaikkoja kiinteistönrajassa kiinni. Chiewitzinkadun oikealla puolella on kaikilla ympäröivillä tonteilla joko rakennuspaikka kiinni kiinteistörajassa tai rakennus kiinni kiinteistörajassa. Näin ollen ehdotettu asemakaava ei olennaisesti erotu ympäristöstä. Rakennuspaikka säilyy näin ollen muuttumattomana, mutta nuoli, joka määrää tontin 11 rakennuksen sivuavan tonttia 12 poistetaan. Näin ollen rakennus voidaan toteuttaa kauempänä sisällä näiden tonttien yhteisestä kiinteistörajasta.

<p>Kaupungin strategiassa on tavoitteena ”pikkukaupunkimainen elämätyyli, jossa vierekkäiset asumismuodot eivät häiritse toisiaan pysäköinnin, parvekkeiden näkymien tai muiden toimintojen osalta”. Tässä kaavahankkeessa nämä tavoitteet täysin unohdetaan.</p>	<p>Loviisan keskusta on tiheästi rakennettu, mikä myös on Loviisan keskustan voimavara. Moniasuntoinen rakennus moniasuntoalueella ei uhkaa Loviisan pienkaupunki-idylliä.</p>
<p>Lopuksi toteamme, että Loviisan valtuuston hyväksymän rakennusjärjestyksen tavoitteita poljetaan tällä kaavaehdotuksella hyväksymällä ylimitoitettu rakentaminen pienellä tontin osalla.</p>	<p>Rakennusjärjestys ei ole kaavoitusta ohjaava asiakirja, vaan se täydentää kaupunkisuunnittelua ohjaamalla rakentamista kaavoitusalueiden ulkopuolella ja kysymyksissä, joissa voimassa olevat yleiskaavat ja asemakaavat eivät ole ottaneet kantaa määräyksineen.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Nuoli, joka osoittaa tontin 11 asuinrakennuksen sivuavan kiinteistörajaa tonttia 12 kohden poistetaan kaavakartasta.</p>

2.2 Naapurit, 26.3.2026	Vastine
<p>Rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisääminen tontille 11 ei ole perusteltua. Ehdotettu rakennusoikeus ja kerrosala ei ole suhteellinen saman alueen muun kerrostalorakentamisen kanssa. Tontti 11 on pinta-alaltaan 37 % (eli liki 700m²) pienempi, kuin pienin kerrostalotontti alueella ja siten selvästi aivan liian pieni kaavoittaakseen sille nykyistä 800m² suurempaa rakennusoikeutta. Kumpaakaan kaavoitettavista tonteista 11 ja 10 ei ole voimassa olevassa asemakaavassa suunniteltu soveltuviksi erillään kerrostalorakentamiseen, vaan kerrostalorakentamista on sijoitettu molemmille kiinteistölle yhdessä tasaisella rakennusoikeuden jaolla.</p>	<p>Ehdotettu rakennusoikeus 1 188 m² kokoiselle tontille 11 on 1 100 k-m², mikä antaa tehokkuusluvun 0,9. Chiewitzinkadulla Chiewitzinkatu 5, 7 ja 9:llä on hieman korkeammat tehokkuusluvut 0,96 ja 1,05 välillä. Muilla ympäröivillä kerrostaloilla on hieman alemmat tehokkuusluvut 0,74 ja 0,85 välillä. Näin ollen kerrostalorakennuksen rakennusoikeutta on pidetty hyväksyttävänä tontille 11 ja että rakennusoikeus suhteessa tontin kokoon on verrattavissa ympäröiviin kerrostalotontteihin.</p> <p>Kaavamuutos tehdään, koska nykyistä asemakaavaa ei voida toteuttaa. Näin ollen on odotettua, että sen sisältö poikkeaa nykyisestä asemakaavasta.</p>
<p>Kaavaehdotus ei tontin 11 osalta huomioi millään tapaa sitä, että alue on maakuntakaavassa alueella, joka on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Ehdotus turmelee maisemaa ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta vastoin tätä maakuntakaavan merkintää.</p>	<p>Maakuntakaavassa kaavoitusalue on <i>Keskustatoimintojen aluetta, Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä Kulttuuriympäristön tai maisemahoidon kannalta tärkeää aluetta.</i> Kaavaehdotus vahvistaa taajatoimintojen kehittymistä ja välillisesti keskustatoimintoja. Vaikutus kulttuuriympäristöön on huomioitu kaavan määräyksissä ja täydennetään vastineen museoviranomaisen lausunnolle mukaisesti.</p>

Ehdotettu rakennusmassa ja sen sijoitus tontilla 11 ei myöskään sovi kaupunkikuvaan ja lisäksi se heikentää kohtuuttomasti sekä tontin 13 että tontin 10 elinoloja ja aiheuttaa merkittävää haitta kyseisten rajanaapuritonttien omistajien omaisuuteen. Kaavaehdotuksessa oleva tontin 11 rakennusmassan koko ja sijainti ei sovi yhteen alueen muun rakennuskannan kanssa ja sen sijainti ylämäessä korkeammalla kuin tonttia 10 korostaa tarvetta sallia korkeintaan kaksikerroksisen rakennuksen sijoittaminen tontille 11. Korkeusero tonttiin 13 ei myöskään ole kaksikerroksisena liian matala, vaan oikein sijoitettuna ja mitoitettuna sopusuhtainen ja asteittainen rakennuskannan madaltuminen alamäessä.

Kaavoitusalue on keskeisesti sijoittunut kerrostaloalue 3–5 kerroksisilla taloilla rajoittuen pientaloalueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 11 rakennuspaikka on kiinni tontin 10 kiinteistörajaan.

Kaavaehdotuksella tontin 11 rakennuspaikka siirretään Chiewitzinkatuun ja tontin 12 kiinteistörajaan päin. Näin ollen rakennusmassat siirretään kauemmas tontin 10 omakotitalosta ja lähemmäs tontin 12 kerrostaloa ja sen pysäköintiliuskaa. Tonttien 11 ja 10 väliin on kaavaehdotukseen lisätty kasvillisuuden alue sekä määräyksiä tontin 11 parvekkeista, jotka suuntautuvat tonttia 10 kohden, jotta näkymää vähennettäisiin, joista kumpaakaan ei ole voimassa olevassa asemakaavassa. Tontin 11 tehokkuus ja kerrosluku noudattavat alueen yleistä mallia.

Näin ollen kaavaehdotus ei lisääntyneellä 300 k-m²:n rakennusoikeudella ja lisäkerroksella aiheuta kohtuuttomia huononemisia tonttien 10 ja 13 elinolosuhteisiin.

Tosiasia on, että se ettei nykyinen asemakaava ole toteutettavissa on hyödyntänyt niin tonttia 10 kuin tonttia 13:kin. Voimassa olevan asemakaavan rakentamiskiellosta tontille 10 huolimatta, ovat he myös voineet nauttia ylimääräisestä ”viheralueesta” sillä nykyisen asemakaavan kerrostaloa ei olla voitu toteuttaa. Tämä koskee myös tonttia 13. Ainoa osallinen, joka on kärsinyt nykyisen asemakaavan toteuttamattomuudesta ovat olleet tontin 11 omistajat. Sitä, että tontin 11 kiinteistönomistajat kaavamutoksella voivat toteuttaa kerrostalon alueella, joka myös aiemmin oli tarkoitettu kerrostalolle, pidetään nyt epäoikeudenmukaisena ja kohtuuttomana.

Suhteettoman korkeaa ja suurta rakennusmassaa ei myöskään voida perustella odotetulla väestönkehityksellä – väestötilastot ja -ennusteet osoittavat selkeästi väestön määrän pienentymistä Loviisassa, eikä kaupungistuminenkaan muodostaa väestötappoista kärsivän kaupungin keskusta-asutuspulaa. Toivottu muutos väestökehitykseen ei luo todellista tarvetta. Keskusta-alueella on lisäksi jo useampi kerrostalon uudisrakentamishanke jäänyt toteutumatta puuttuvan kysynnän vuoksi. Samanaikaisesti ydinkeskustan lähellä sijaitsevalla uudella Kuningattarenrannan asuinalueella on kaksi valmista kerrostalotonttia odottamassa rakentumista. Kerrostaloasuntoja on jatkuvasti myynnissä ydinkeskustassa enemmän, kuin mitä menee kaupaksi. Loviisassa ei ole nyt eikä tulevaisuudessakaan puutetta asunnoista keskusta-alueella, ja kaupungissa löytyy jo kooltaan ja sijainniltaan uuteen kerrostalorakentamiseen soveltuvia muita kiinteistöjä.

Kaavaehdotuksessa lisääntynyttä rakennusoikeutta tontille 11, 800 k-m²:stä 1 100 k-m²:iin pidetään erittäin kohtuullisena voimassa oleville olosuhteille. Kaavaehdotus ei estä matalampaa ja pienempää esimerkiksi kaksikerroksista rakennusta.

<p>Kaavaehdotuksen pohjana ja nähtävillä asetetussa kaava-aineistossa on käytetty ja viivattu liki kymmenen vuotta vanhoihin selvityksiin, havainnekuviin ja varjoanalyysiin. Näillä ei ole mitään arvoa kaavan arvioinnissa, sillä ne ovat vanhentuneita ja suoritettu edellisen kaavaehdotuksen vaikutuksista. Näihin viittaaminen ei ole lainkaan tehty esimerkiksi liikenteessä tapahtuvien muutosten, rakennusmassan sijoittamisen vaikutuksista näkyvyyteen naapurikiinteistöjen ajoväylistä tai maanpohjan muokkausten vaikutukset ympäröiviin hiekkaisella harjualueella.</p>	<p>Aiemmat selvitykset asemakaavan vaikutuksista katukuvaan ja rakennusten varjostamiseen on arvioitu olevan vielä ajankohtaisia, sillä nykyisen kaavaehdotuksen rakennusoikeus, kerrosluku ja rakennuspaikka kerrostalolle tontilla 11 ovat edustettuina näissä ja niiden vaikutukset on kuvattu.</p> <p>Kaavaehdotuksessa lisätty 300 k-m²:n rakennusoikeus tontille 11 ei ole niin merkittävä, että liikenneselvitystä olisi pidetty tarpeellisenä vaikutusten arvioimiseksi, joka löytyy kaavaselostuksen luvussa 6.</p> <p>Kaavaehdotuksen määräys varmistaa, että rajoittuvan tontin korkeustaso huomioidaan tontin tasaustasoa määriteltäessä.</p>
<p>Kaavaselostus sisältää useita asiavirheitä, joita ei ole oikaistu huomautuksistamme huolimatta. Samalla tavalla on jätetty oikaisematta asiavirheitä Osallistumis- ja arviointisuunnittelemissa. Asian päätöspykälät on valmisteltu puutteellisesti ja siinäkin on asiavirheitä, joita on jätetty korjaamatta.</p> <p>Kaupunginhallituksen päätöksen mukainen tavoite kaavoitukselle on ilmaistu hyvin selkeästi palautuspäätöksellä, mutta nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa tätä tavoitetta ei kuitenkaan ole huomioitu eikä mitään evästettyjä muutoksia ole toteutettu – päinvastoin esitetään kaava, joka on entistä heikommin aikaisempia muistutuksia huomioiva ja muutoksia on tehty vastoin päätöstä. Kaavaehdotusta ei myöskään ole valmisteltu kohtelemalla kiinteistöjen omistajia tasapuolisesti.</p>	<p>Muistutus ei mainitse mitä asiavirheet ovat tai miten päätöspykälät ovat puutteellisia, mikä vaikeuttaa niiden oikaisemista. Kaava-asiakirjat tarkistetaan löytyvien asiavirheiden korjaamiseksi.</p> <p>Kaavaehdotus on läpikäynyt uuden käsittelyn palauttamispäätöksen mukaisesti. Uusia neuvotteluja on pidetty kiinteistönomistajien kanssa kaavaehdotuksen kehittämistä, mutta yhteisymmärrystä ei ole löytynyt. Ehdotus kaksikerroksisesta rakennuksesta tontille 11 on arvioitu uudelleen ja vieläkin arvioitu kaupunkikehitykselle epäedulliseksi ja ei-toivotuksi maanomistajalle. Kahden kerroksen rajaus keskusta-alueella jossa on 3–5 kerroksisia rakennuksia voidaan myös pitää kohtuuttomana rajoituksena maanomistajalle, MRL § 54.</p> <p>Molempia kiinteistöjä kaavoitusalueella on kaavaehdotuksessa kehitetty suotuisasti kiinteistönomistajille. Tontin 11 kiinteistönomistaja voi toteuttaa rakentamista tontilla suuremmalla välimatkalla tontin 10 omakotitaloon ja rakentamiskielto tontilla 10 voidaan poistaa säilyttämällä nykyinen rakennus samalla kuin maksimaalinen 800 k-m² rakennusoikeus nykyisen asemakaavan maankäytöstä kerrostaloalueena säilyy ja rakennuspaikka on laajennettu sisältämään melkein koko tontin.</p>

Kaavamääräykset ovat hyvin pintapuoliset ja vähäiset, eivätkä ne ohjaa rakentamista alueella merkittävilta osin. Määräykset näköesteistä tuovat vain näennäistä suojaa, kuten myös istutusalueiden määräykset. Valmistellun palautetussa kaavaluonnoksessa oli tosiasiallisesti naapureita suojaavia määräyksiä, kuten esimerkiksi parvekkeiden sijoittamisen kieltoja, joita on jätetty nyt nähtävillä olevasta kaavaehdotuksesta pois, heikentäen naapurikiinteistöjen asukkaiden elinolojen suojaa. Toiveitamme täsmällisistä kaavamääräyksistä, jotka ohjaisivat tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen, ei ole huomioitu. Kaavassa ei myöskään ole huomioitu Loviisan kaupungin omaa rakennusjärjestystä ja se, että kaavoitettu alue sallisi vain rakennusjärjestyksen määräyksiä noudattavaa rakentamista.

Rakennusjärjestyksen tulisi ohjata rakentamista ja siitä tulisi sallia poikkeamista asemakaavalla vain hyvin harkitusti ja perustellusti.

Kaupungin uudessa strategiassa on hieno missio: Mahdollistamme toimivan, kestävä ja turvallisen arjen kaikille loviisalaisille – yhdessä. Tällainen missio ei ole nähtävissä kaavaehdotuksessa, jonka seurauksena heikennetään nykyisten asukkaidenelinoloja ja turmellaan kaupunkikuvaa. Visiossa mainitaan vastuullista kasvua, tätäkään ei toteuteta sijoittamalla ylisuurta rakennusmassaa pienelle tontille 11, joka ei sovellu massiiviseen kerrostalorakentamiseen. Strategiaa ei selvästikään edistetä tällä kaavaehdotuksella, vaan toimitaan vastoin sitä.

Aiempi kaavaehdotus palautettiin uuteen valmisteluun ja tontin 11 aiempi rakennushanke, johon aiempi kaavaehdotus sovitettiin on päätetty. Näin ollen kaavaehdotuksen sisältö on muuttunut ja ovat enemmän ylispiirteistä mahdollistaakseen tulevia rakennushankkeita, joiden edellytykset ovat vielä avoinna. Menettely on normaalia kaavoituksessa.

Rakennusjärjestys ei ole ohjaava asiakirja kaavoitukselle, vaan se täydentää kaupunkikaavoitusta ohjaamalla rakentamista kaavoitusalueiden ulkopuolella ja tapauksissa, jossa yleis- ja asemakaavat eivät ole ottaneet kantaa määräyksissään.

Kaavoitusprosessissa on pidetty monta neuvottelua kaavoitusosaston ja maanomistajien välillä. Nämä ovat dokumentoitu kaavaselostuksen luvussa 4.3.2. Joskaan yhteisymmärrystä valitettavasti ei saavutettu kiinteistönomistajien välillä, tulevat molemmat kiinteistönomistajat saamaan useat toiveistaan toteutettua kaavaehdotuksen myötä. Eritoten koskien omien kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksia.

Ei ole toimivaa eikä vastuullista kaavoitusta, ellei asemakaavoja, joita ei voi toteuttaa, uusita tai kohtuuttoman tiukkoja määräyksiä pidetään estämässä kerrostalojen rakentamista kerrostaloalueella. Vastuulliseen kasvuun kuuluu keskusta-alueelle kaavoittaa asuinrakentamista korkealla tonttitehokkuudella, joka noudattaa yleistä kaavaa keskusta-alueella.

<p>Rakennusoikeus tulee säilyttää entisellään molemmilla kooltaan ja muodoltaan identtisellä tontilla, näin ollen pitäen kummallakin tontilla voimassa oleva kaavan mukainen 800m² suuruinen rakennusoikeus. Ei ole myöskään perusteltua sallia kahta kerrosta korkeampaa maanpäällistä rakentamista kummallakaan tonteista. Kaupunki tulee merkitä suojeltavaksi molempien tontin puolella sijaitseva, vanhaa muinaisjäännöstä sisältävä maavallia. Muinaisjäännöksen tuhoamisen salliminen ei ole perusteltua, vaan sitä tulee vaalia, kuten myös maavallille vuosien saatossa muodostunut vehreys keskelle kaupunkirakentamista. Maavallin tasoittaminen ei ole tontin 10 omistajien tahto eikä tätä myöskään ole mahdollista tehdä tontilla 11 tuhoamatta myös tontin 10 puolella oleva osuus maavallista ja siten tontin 10 omistajien omaisuutta. Suojelemalla maavallia säilyttää myös luonnollinen näköeste tonttien välisellä pitkällä rajalla ja tämä on hyvin perusteltua tonttien 10 ja 11 välisen merkittävän korkeuseron vuoksi. Suojelu ei aiheuta kummallekaan kiinteistön omistajalle kohtuutonta haittaa ja se on yleisen edun mukaista. Rakennuttajan maksimaalisen voiton mahdollistaminen ei ole riittävä peruste kaupunkikuvan ja ympäristön turmelemiselle, muiden kiinteistöjen omistajien omaisuuden tuhoamiselle, naapureiden elinolojen kohtuuttomalle heikentämiselle ja merkittävän muinaisjäännöksen tuhoamiselle lopullisesti ja peruuntumattomaksi.</p>	<p>Vaikka tonttien muoto ja koko ovat samoja, poikkeavat tonttien rakentamistilanne ja tontinomistajien toiveet olennaisesti toisistaan. Toinen tontti on rakentamaton ja sitä toivotaan jatkokehittämään kerrostaloalueena, siinä missä toinen tontti on rakennettu omakotitalolla ja sitä toivotaan säilytettäväksi. Kaavaratkaisu, jossa molemmille tonteille on identtiset ratkaisut, on pidetty epätarkoituksenmukaisena tavoitteena kaavoitukselle.</p> <p>Muinaismuistoja käsitellään kaavassa museoviranomaisen lausuntojen mukaisesti.</p> <p>Kaavan määräyksiin on aiemmin lisätty ”Tontin taseuskorkeudessa on otettava huomioon naapurin tontin korkeustaso.” Lisäys oli vastaus tähän palautteeseen ja sen tontin 10 omistaja hyväksyi asiakaskokouksessa riittävänä.</p>
<p>Toimenpiteet</p>	<p>Vaikutus kulttuuriympäristöön täydennetään vastineen museoviranomaisen lausuntoon mukaisesti. Kaava-asiakirjat tarkastetaan asiavirheiden vuoksi. Muinaismuistot käsitellään kaavassa museoviranomaisen lausunnon mukaisesti.</p>