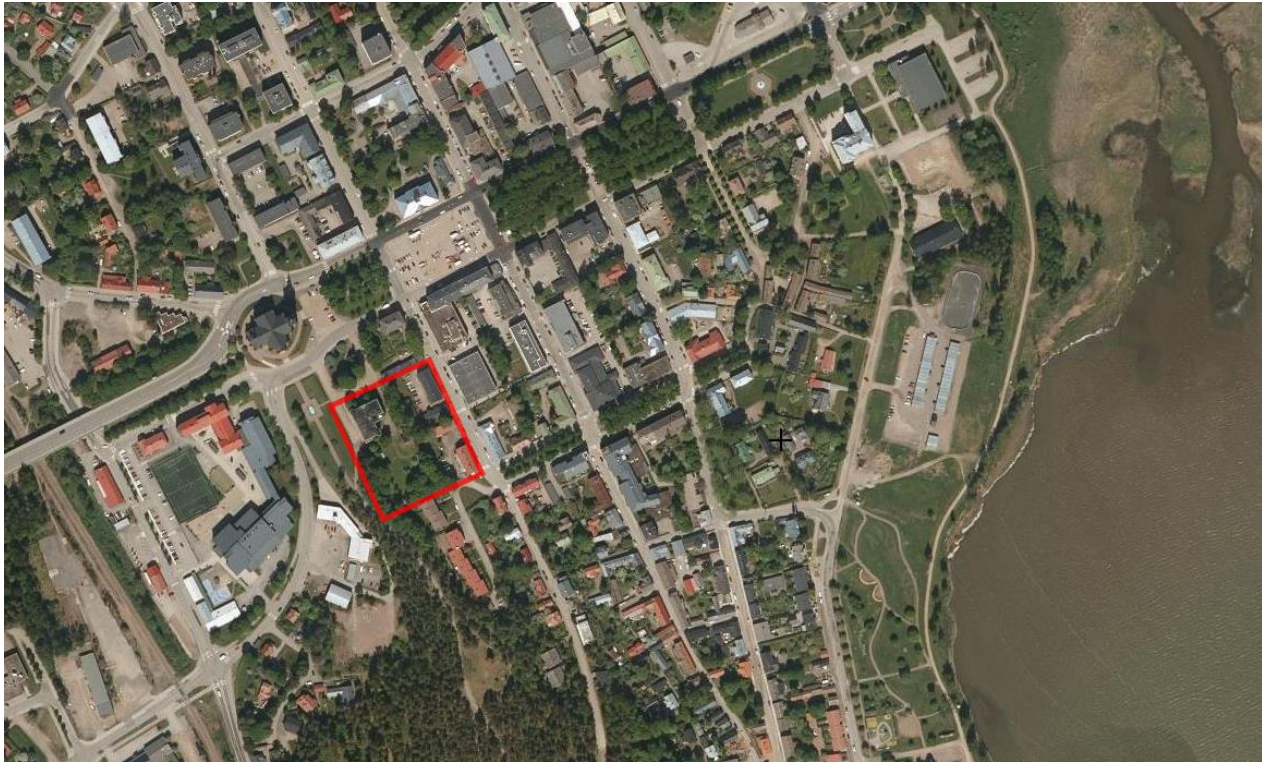


Vastaanottaja
Loviisan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus, luonnos

Päivämäärä
18.1.2022

LOVIISAN KAUPUNKI ALEKSANTERINKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS



LOVIISAN KAUPUNKI
ALEKSANTERINKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

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

Ramboll
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

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

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja rajaus	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Selostuksen liiteasiakirjat	4
1.5	Kaavaa koskevat muut asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali	4
2.	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan sisältö	5
2.3	Toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.2	Luonnonympäristö	6
3.2.1	Korkeussuhteet	6
3.2.2	Maa- ja kallioperä	6
3.2.3	Vesistöt ja vesitalous	7
3.2.4	Luonnonsuojelu	7
3.2.5	Lepakot	8
3.3	Maisema ja kulttuuriympäristö	9
3.3.1	Maisema	9
3.3.2	Arvokkaat kulttuuriympäristöt	9
3.3.3	Arvokkaat rakennukset	10
3.3.4	Muinäisjäänökset	12
3.4	Rakennettu ympäristö	13
3.4.1	Väestön rakenne ja kehitys	13
3.4.2	Yhdyskuntarakenne	13
3.4.3	Asuminen	13
3.4.4	Palvelut	13
3.4.5	Työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
3.4.6	Virkistys	14
3.4.7	Liikenne	14
3.4.8	Tekninen huolto	14
3.4.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	14
3.4.10	Maanomistus	14
3.5	Suunnittelutilanne	14
3.5.1	Maakuntakaava	14
3.6	Yleiskaava	16
3.6.1	Asemakaava	17
3.6.2	Rakennusjärjestys	19

3.6.3	Alueelle laadintavaiheessa tehdyt selvitykset	20
3.6.4	Aluetta koskevat muut suunnitelmat	20
4.	Suunnittelun vaiheet	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1	Osalliset	23
4.3.2	Viranomaisyhteistyö	23
4.3.3	Kaavaluonnosvaiheen palaute ja huomioiminen	24
4.3.4	Ehdotusvaiheen palaute ja niiden huomioiminen	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet	24
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	24
5.	Asemakaavan kuvaus	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Mitoitus	25
5.1.2	Palvelut	26
5.1.3	Suojelumääräykset	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3	Aluevaraukset	27
5.3.1	Korttelialueet	27
5.3.2	Muut alueet	27
5.4	Kaavan vaikutukset	28
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.4.3	Muut vaikutukset	31
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	31
5.7	Suhde maakuntakaavaan	31
5.8	Suhde yleiskaavaan	32
5.9	Kaavamerkinnot ja -määräykset	33
6.	Asemakaavan toteutus	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	35
6.3	Toteutuksen seuranta	35
LIITTEET	36	

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, kortteli 325 ja korttelin osa 302
Kaupunki:	LOVIISAN KAUPUNKI
Kaupunginosa:	3 Vanhakaupunki
Kortteli:	kortteli 325 ja osa korttelista 302
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	-

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan Vanhakaupunki korttelia 325 ja osaa korttelista 302.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan Vanhakaupunki osa korttelista 302, katualueen osa ja osa puistoalueesta.

Asemakaavan selostus koskee 18.1.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Vireilletulo

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

Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä __.__.20__ välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.20__ välisenä aikana.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksyminen

Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on hyväksynyt asemakaavan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa noin 100 metrin etäisyydellä torista. Asemakaavan muutos koskee Loviisan kaupungin 3. Vanhakaupunki kaupunginosan korttelia 325 ja osaa korttelista 302. Alueella sijaitsevat seuraavat kiinteistöt: 434-3-3-24, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37 sekä osa kiinteistöstä 434-3-9903-0. Suunnittelualue rajautuu idässä Aleksanterinkatuun, etelässä Pengermäkatuun ja asuinkortteliin, lännessä Myllyharjun virkistysalueeseen ja Bongan linnan puistoon ja pohjoisessa Linnakujaan ja viereiseen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen. Kaava-alueen koko on noin 1,1 ha.



Kuva 1-1 Suunnittelualan sijainti ja rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Kaavaselostus liittyy asemakaavamuutoksen luonnoskarttaan merkintöineen ja määräyksineen.

- | | |
|----------------|---|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.1.2022 |
| Liite 2 | Tonttien 36 ja 37 hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 10.3.2021 |
| Liite 3 | Tontin 24 hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 3.3.2021 |
| Liite 4 | Rakennushistoriallinen selvitys kortteleiden 302 ja 325 rakennuksista, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018 |
| Liite 5 | Bongan linnan rakennushistoriallinen selvitys, Loviisan kaupunki, 16.8.2019 |
| Liite 6 | Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio, 18.6.2018 |
| Liite 7 | Pohjavesitutkimus, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020 |
| Liite 8 | Asemakaavakartta, 18.1.2022 |

1.5 Kaavaa koskevat muut asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Lepakkoselvitys Loviisan asemakaava-alueilla vuonna 2008, Faunatica Oy, 2009
- Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väylien inventointi, Loviisan kaupunki, 2012
- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll, 2010

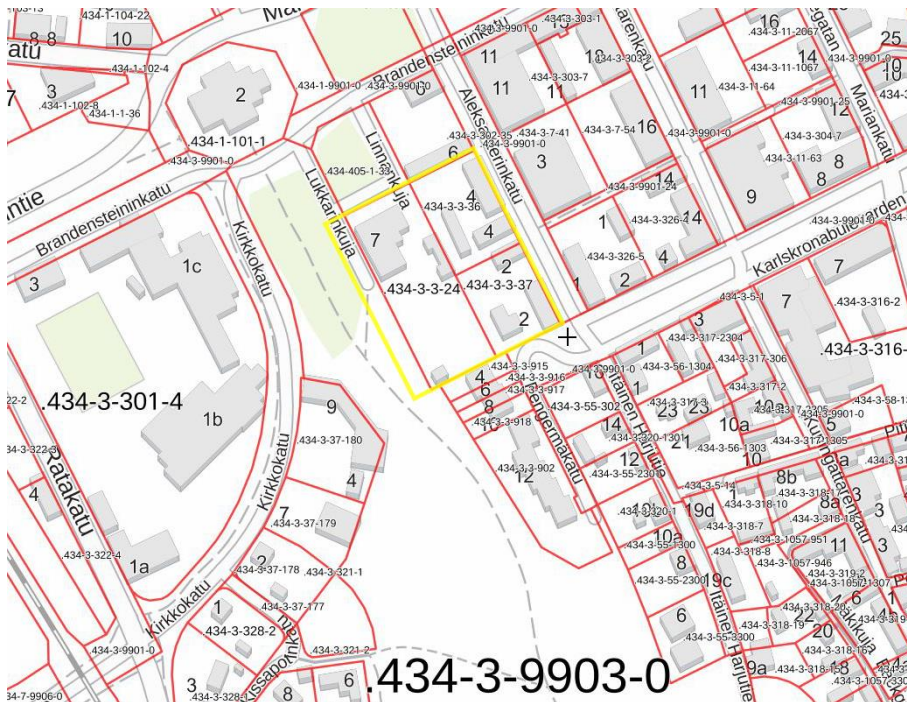
2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus 2018 (TL 26 § 22.2.2018)
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo	
Ehdotuksen nähtävilläolo	
Kaupunginvaltuuston hyväksyminen	

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavamuutos koskee korttelia 325 ja osaa korttelista 302 sekä katu- ja virkistysalueita. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kiinteistöjen 434-3-3-24, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37 käyttötarkoituksen muuttaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Asemakaavamuutoksella muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL, AL-6, AL-7). Kaavalla osoitetaan aiemmin korttelien 302 ja 325 välissä kulkenut kevyen liikenteen katu Vuorineuvoksenkuja kaavamuutosalueen eteläreunaan. Lukkarinkuja säilytetään katualueena. Myllyharjun virkistysalueeseen liittyvä alue osoitetaan puistoalueeksi (VP).



Kuva 2-1. Asemakaavamuutoksen kiinteistöt.

2.3 Toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

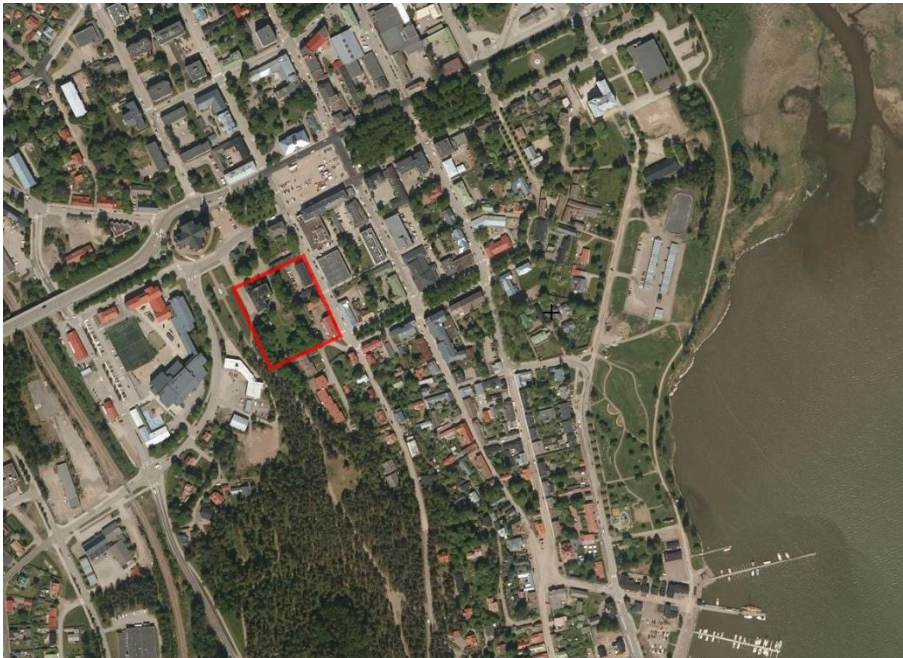
3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa Aleksanterinkadun ja Lukkarinkujan välissä. Alueen pohjoispuolta rajaa Linnankuja ja eteläosaa Pengermäkatu. Luoteessa alue rajautuu

Lukkarinkujaa reunustavaan Bongan linnan puistoon ja lounaassa Myllyharjun virkistysalueeseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 1,1 ha.

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

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



Kuva 3-1. Kaava-alueen rajausta punaisella ilmakuvassa (Maanmittauslaitos 2020).

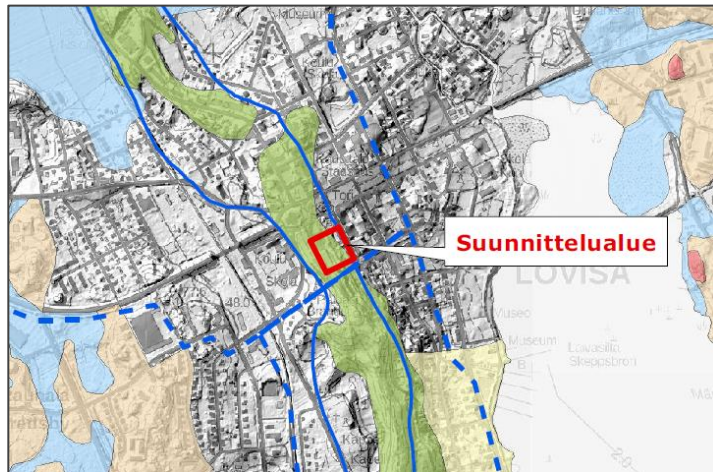
3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Korkeussuhteet

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

3.2.2 Maa- ja kallioperä

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

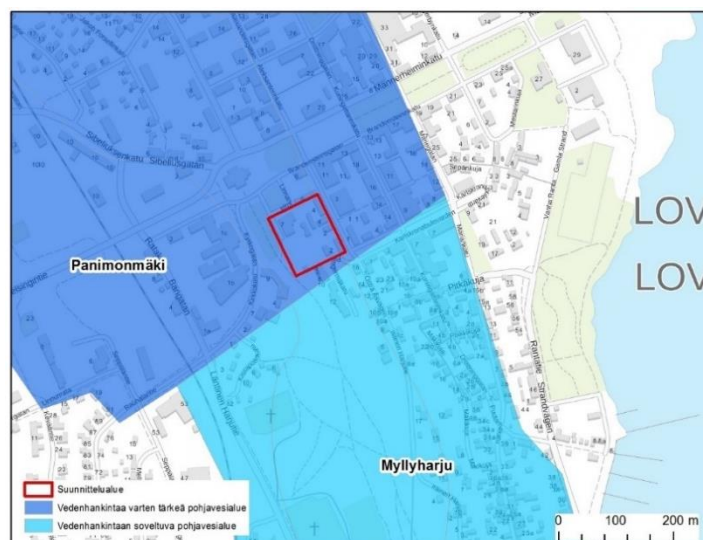


Kuva 3-2. Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa (vihreä väri). Pohjaveden muodostumisalueen raja on merkitty yhtenäisellä sinisellä viivalla ja pohjavesialueen raja sinisellä katkoviivalla.

3.2.3 Vesistöt ja vesitalous

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

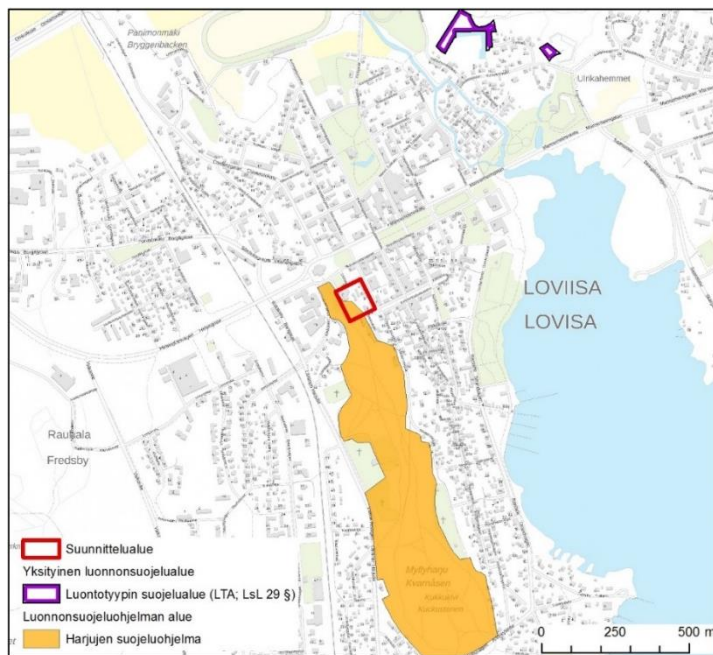
Alueella tehtyjen kairausten ja asennettujen pohjaveden havaintoputkien perusteella pohjavettä esiintyy ainoastaan ohut kerros kallion päällä ja osittain kallionpinnantasoo kohoaa pohjavedenpinnan yläpuolelle. Pohjavesiselvityksen mukaan pohjaveden pinnantasoo oli 2.6.2020 tasolla +5.97.



Kuva 3-3. Suunnittelualueen sijoittuminen pohjavesialueelle.

3.2.4 Luonnonsuojelu

Osa suunnittelualueesta kuuluu harjijensuojeluohjelmaan (Myllyharju HSO010009). Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita.



Kuva 3-4. Luonnonsuojeluohjelmat ja -alueet.

3.2.5 Lepakot

Lepakoiden esiintymistä suunnittelualueella on tarkasteltu vuonna 2008 tehdyssä lepakkoselvityksessä ja sen jatkoselvityksessä vuonna 2009 (Faunatica Oy). Selvityksessä lepakkoja tarkasteltiin neljällä eri asemakaava-alueella, joista suunnittelualue lukeutuu Myllyharju-Eteläharju, Tamminiemi ja Meri-Bellan niemi -alueeseen. Alueen 32 havaittua lepakkokoyksilöä keskittyivät Myllyharjun keskiosiin ja reunoille sekä Eteläharjun-Tamminiemen maaston lehtimetsiin ja asutusympäristöön. Vuoden 2009 jatkoselvityksen lepakkohavainnot eivät poikenneet olennaisesti edellisestä vuodesta. Selvityksessä koko Myllynharjun alue osoitettiin lepakoille tärkeäksi elinympäristöksi. Kaavamuuotosalueelle ei sijoittunut lepakkohavaintoja.



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

3.3 Maisema ja kulttuuriympäristö

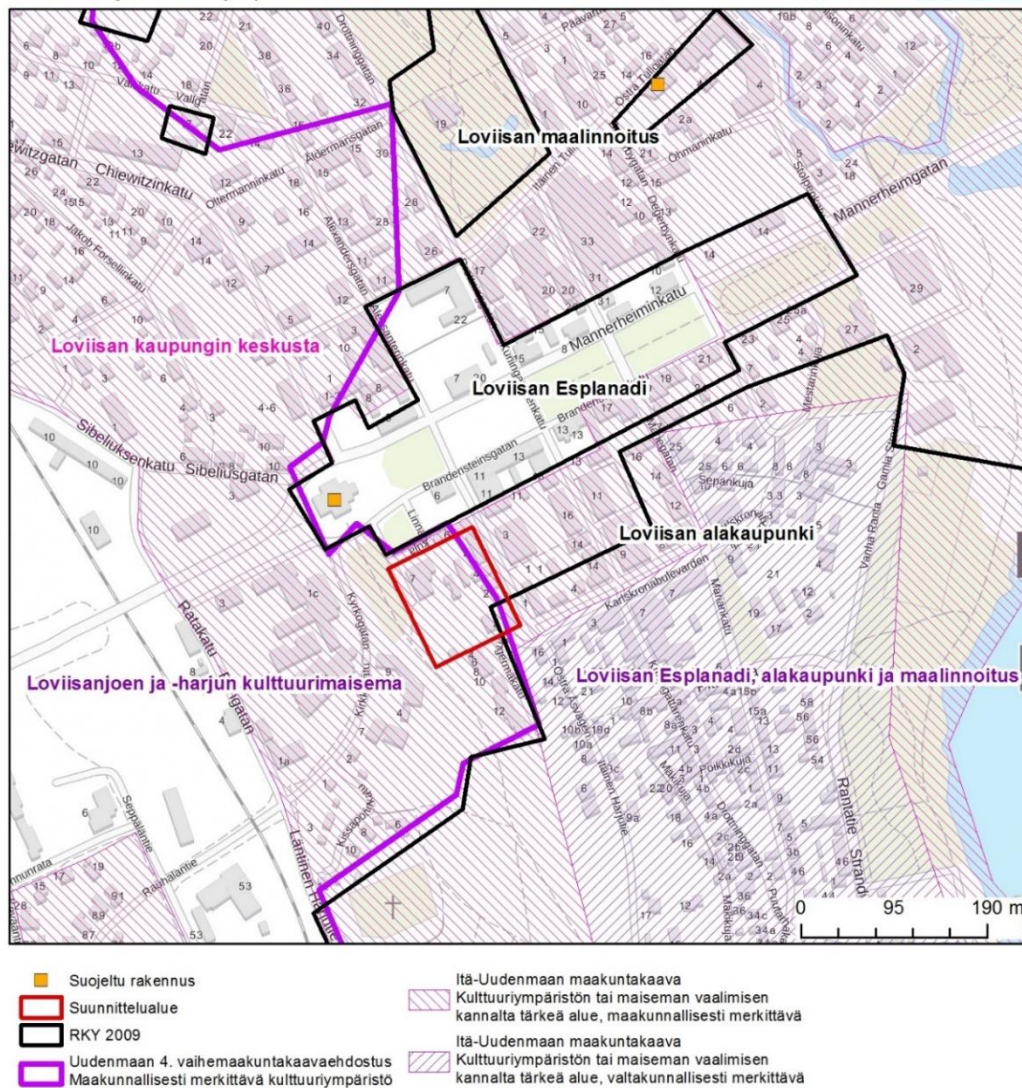
3.3.1 Maisema

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

Suunnittelualue sijoittuu korttelialueelle, jonka maaperä on voimakkaasti muokattua. Vehreällä korttelialueella on runsaasti näyttäviä jalopuita, istutuksia ja nurmea, erityisesti alueen etelä- ja lounaispuolella. Bongon linnan pihapiiriä kiertää aita, joka rajaa tontin kaupungin puistoalueesta. Alueen lounaiskulmassa maisemasta erottuu selkeästi maastosta kohoava Myllyharju, joka sulkee korttelialueelta etelään suuntautuvia näkymiä. Koilliskulmassa suunnittelualue rajautuu vehreään kortteliin. Luoteisosissa suunnittelualueella on avoimempia näkymiä, jotka avautuvat korttelia rajaavan puistoalueeseen ja pohjoispuolella sijaitsevaan Loviisan kirkkoon.

3.3.2 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue sijaitsee usean arvokkaan kulttuuriympäristön alueella. Osa korttelialueen itäpuolesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY 2009) *Loviisan alakaupunkiin*. Kyseisen alueen arvot perustuvat 1700-luvun yhtenäiseen ja hyvin säilyneeseen kaupunkirakenteeseen, asemakaavaan ja rakennuskantaan. Aivan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY 2009) *Loviisan Esplanadi* sekä pohjoisempaan noin 300 m etäisyydellä *Loviisan maalinnoitus*. Uudenmaan liiton IV vaihemaakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti merkittävän *Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman* alueelle itäosaa lukuun ottamatta. *Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman* alueen arvot perustuvat selkeästi maisemassa hahmottuvaan pitkittäisharjuun, jonka suuntaisesti kulkevien jokilaakson ja Loviisa-Lahti -radan ympärillä on vanhoja kyliä. Alueen itäpuoli sijoittuu maakunnallisesti merkittävän *Loviisan Esplanadi, alakaupunki ja maalinnoitus*-alueelle. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettuun, maakunnallisesti merkittävään Loviisan kaupungin keskusta-alueelle.

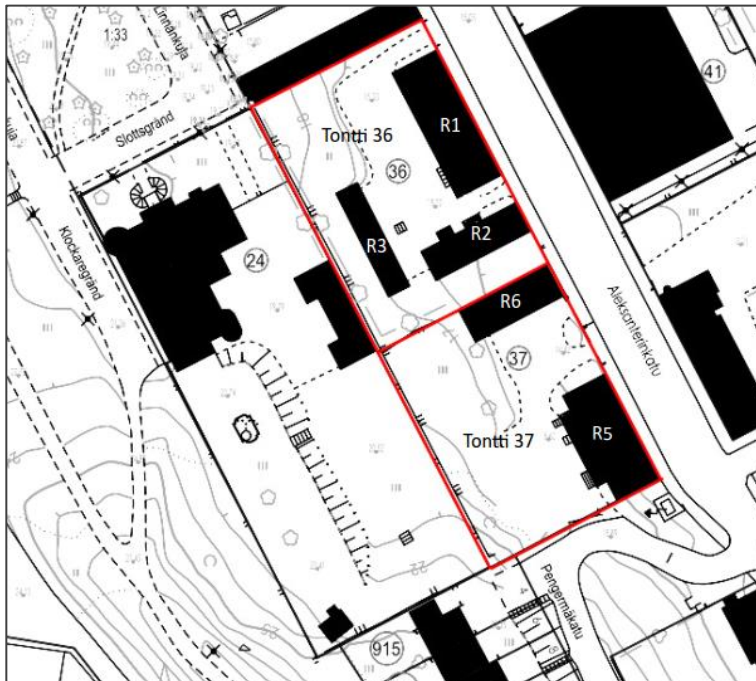


Kuva 3-6. Maisema- ja kulttuuriympäristöalueet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

3.3.3 Arvokkaat rakennukset






Voimassa olevassa asemakaavassa Bongon linna on osoitettu merkinnällä *sr* eli rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Tontilla 36 oleva sisäpihan puoleinen rakennus sekä tontilla 24 oleva pieni talusrakennus on osoitettu merkinnällä *sr1* eli rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle. Aleksanterinkadun suuntaisesti olevat kaksi rakennusta on osoitettu merkinnällä *su* eli historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus, jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista.

Kaava-alueen rakennuksista on laadittu rakennushistorialliset selvitykset, jotka ovat selostuksen liitteinä (liitteet 4 ja 5). Alla olevaan taulukkoon on koottu päätietoja alueelle sijoittuvista rakennuksista.



Kuva 3-7. Kaava-alueelle sijoittuvat rakennukset (Tonttien 36 ja 37 rakennushistoriallinen selvitys).

<p>R1, päärakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunniteltu 1859 - 1950-luvulla rakennukseen tehtiin suuria muutoksia (mm. vanhat kolmiruutuiset ikkunat poistettiin ja tilalle näyteikkunoiden nauha, uudet sisäänkäynnit liiketiloihin) 	
<p>R2, leipomo/-asuinrakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunniteltu 1859 - Laajennettu 1900-luvun alussa länteen päin - Ikkuna- ja ovimuutoksia 	
<p>R3, puinen talousrakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunniteltu 1859 - Pohjoispäästä on purettu osa varastotiloista ja pitkältä seinustalta noppamainen siipi 	

<p>R5, päärakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rakennusajankohta ajoittuu n. vuoteen 1900 - Julkisivut pääpiirteittäin alkuperäisessä asussaan 	
<p>R6, talousrakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rakennettu 1900-luvun alkupuolella - Laajennettu sisäpihan suuntaan 	
<p>Bongan linna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valmistui 1906 - Julkisivut tehtiin kokonaan uusiksi 1928 muutoksen yhteydessä - Rakennuksen ulkomuoto on muutettu jugendvillasta klassistisvaikuiteiseksi palatsiksi 	
<p>Bongan linnan piharakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suunniteltu 1907 - L-mallinen rakennus on laajennettu U-malliseksi 	
<p>Bongan linnan vanha asuinrakennus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sijainnut paikalla ennen linnan rakentamista - Pahoin lahonnut piipun läpiviennin kautta, osa hirsistä myös lahonnut 	

3.3.4 Muinaisjäännökset

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

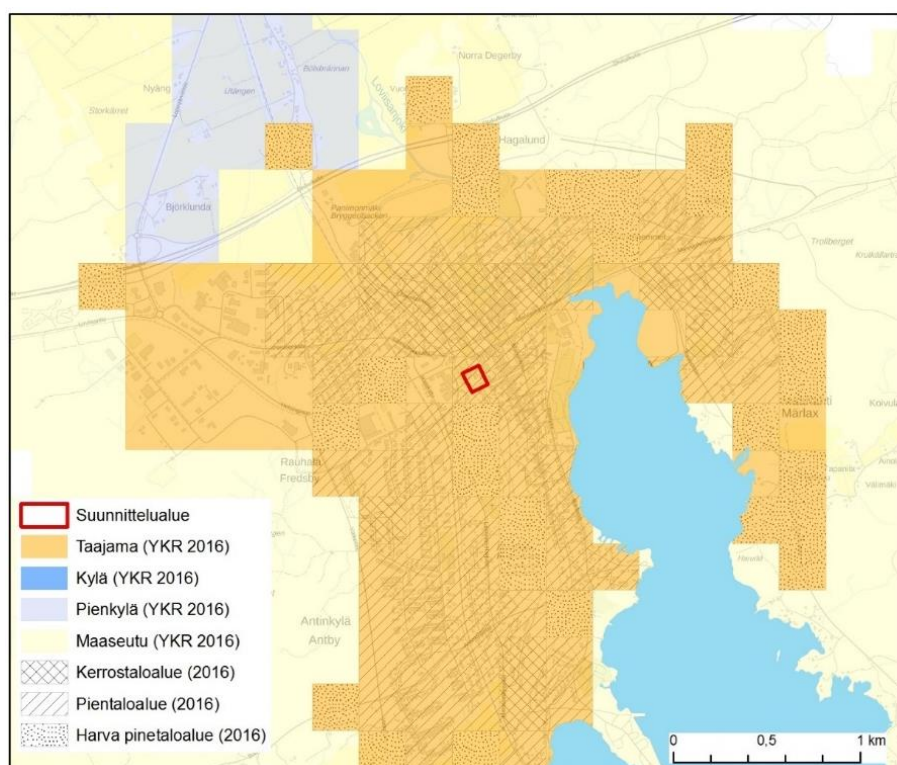
3.4 Rakennettu ympäristö

3.4.1 Väestön rakenne ja kehitys

Loviisan asukasluku on vähentynyt hieman vuosittain. Loviisassa oli 1.1.2010 asukkaita 15 549, vuoden 2015 lopussa 15 316 ja vuoden 2020 lopussa 14 745. Asukkaista noin 55 % on suomenkielisiä, 42 % ruotsinkielisiä ja muita 3 %. Vuonna 2015 väestöstä oli alle 15-vuotiaita 14,8 %, 15–64 –vuotiaita 59,3 % ja yli 64–vuotiaita 25,9 %. Taajamissa asuvien osuus väestöstä on 73,3 % (Tilastokeskus 1/2012).

3.4.2 Yhdyskuntarakenne

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



Kuva 3-8. Ote YKR-aineistosta.

3.4.3 Asuminen

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

3.4.4 Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu Loviisan keskustan tuntumaan, joten kaikki keskustan palvelut ovat noin puolen kilometrin säteellä. Loviisan torille on matkaa alle 100 m ja lähin ruokakauppa sijaitsee noin 500 metrin päässä. Alle 200 metrin päässä suunnittelualueelta sijaitsee Harjurinteen koulu ja Loviisan lukio. Lähimpään päiväkotiin, ruotsinkieliseen Villekullaan, on matkaa reilut 200 metriä. **Päiväkoti Villekulla toimii tällä hetkellä väistötiloissa Generalshagens skolan vieressä.**

Suunnittelualueella sijaitsevassa Bongon linnassa on näyttelygalleria sekä ateljee- ja työtiloja. Aleksanterinkadun varren rakennusten liiketiloissa sijaitsee ravintola, konditoria-kahvila, lahjatavaraliike sekä kiinteistöväilytyryitys.

3.4.5 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Loviisassa on useita työpaikkoja kaupan sekä julkisten- ja yksityisten palveluiden alalla. Kunnassa olevien työpaikkojen määrä vuonna 2012 oli 5752, joista palvelujen osuus oli 59,2 %, jalostuksen 33,2 % ja alkutuotannon 5,9 %.

Suunnittelualueella on muutamia työpaikkoja Aleksanterinkadun liiketiloissa.

3.4.6 Virkistys

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

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

Loviisan rantapuisto ja -reitti ovat myös alueelta helposti saavutettavissa.

3.4.7 Liikenne

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

Kevyen liikenteen yhteys suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevalle Myllyharjun kävelyreitille on pohjoisesta Brandensteininkadulta Bongon linnan puiston / Lukkarinkujan läpi. Loviisan linja-autoasema sijaitsee reilun puolen kilometrin päässä suunnittelualueelta.

3.4.8 Tekninen huolto

Alue kuuluu Loviisan kaupungin kunnallistekniseen verkostoon.

3.4.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.4.10 Maanomistus

Suunnittelualueen asuintontit ovat yksityisessä omistuksessa. Katu- ja viheralueet omistaa kaupunki.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuutta. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus on päättänyt kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen

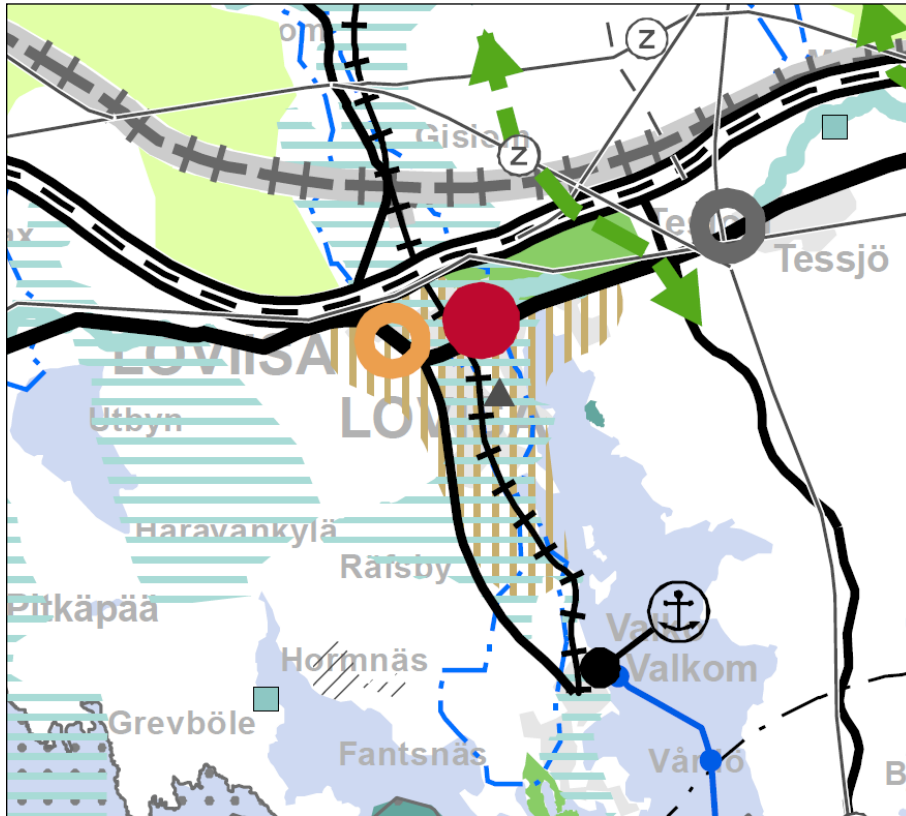
valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

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

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

Lisäksi suunnittelualue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (sininen vaakaviivoitus), jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet. Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

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



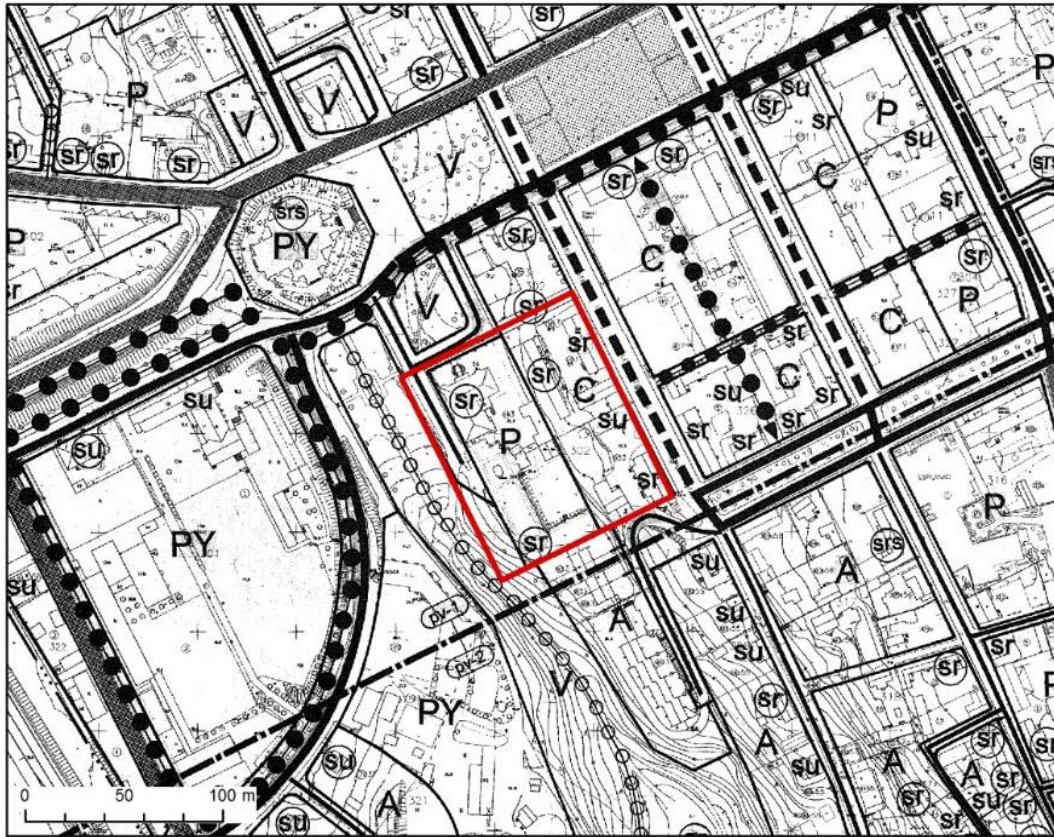
Kuva 3-9. Ote Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta.

3.6 Yleiskaava

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

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

C	Keskustatoimintojen alue
P	Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue
sr	Asemakaavalla suojeltu rakennus
SU	Kaupunkikuvallista eheyttä tukeva tai muuten huomionarvoinen rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoittelun, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyylipiirteitä soveltaen.
sr	Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Kuva 3-10. Ote Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavasta. Suunnittelalueen sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Lisäksi osayleiskaavassa on annettu seuraavat yleismääräykset:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä 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 hakiessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisarvoon. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

3.6.1 Asemakaava

Alueella on voimassa kortteleiden 302 ja 325 sekä Lukkarinkujan ja Vuorineuvoksenkujan osalta asemakaava AM3-9, joka on vahvistettu 10.2.1986. Virkistysalueella ja Lukkarinkujan länsireunassa on voimassa asemakaavan muutos AM3-15, joka on kuulutettu voimaan 27.10.1998.

Korttelit 302 ja 325 ovat yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK). Liike-, myymälä- ja toimistotiloja saa tontille sijoittaa enintään ½ kokonaiskerrosalasta, mutta niitä tulee olla vähintään ¼ kokonaiskerrosalasta. Edellä mainitut tilat on sijoitettava pääasiassa

ensimmäiseen kerrokseen ja kadun varrelle. Vuorineuvoksenkuja on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp). Lukkarinkuja on katualuetta, jonka mukulakivipinta tulee säilyttää (mu). Alueen lounaiskulma on virkistysaluetta (V).

Tontilla 24 sijaitsee Bongon linna, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa (sr). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Bongon linnan kerrosluvuksi on merkitty II ja rakennusoikeudeksi K299+1940 kem², jossa K-kirjaimen jälkeinen luku ilmoittaa rakennuksen kokonaan maanpinnan alapuolella olevan kellarikerroksen myymälä-, liike- tai työtilojen kerrosalan neliömetrimäärän, ja jossa toinen luku ilmoittaa sallitun maanpäällisen kerrosalan neliömetrimäärän. Tontilla on myös Bongon linnan piharakennus, jonka kerrosluku on I ja rakennusoikeus 103 kem². Tontille on merkitty myös auton säilytyspaikan rakennusala (a) ja kaupunkikuvallisesti arvokas puu/puurivi, jonka tilalle on istutettava uusi puu, mikäli rakennuslautakunta tai rakennustarkastaja antaa luvan puun kaatamiseen. Tontin koillis- ja luoteisnurkat on merkitty istutettavaksi korttelin osaksi.

Tontin 24 eteläosassa sijaitsee rakennusala, jonka kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on 840 kem² sekä auton säilytyspaikan rakennusala (a). Lounaisnurkassa sijaitsee pieni piharakennus, joka on merkitty rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle (sr1). Vuorineuvoksenkujan eteläpuolelle on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokas puu ja tontin lounaisnurkkaan istutettava puurivi. Tontin itä- ja eteläraja on merkitty istutettavaksi korttelin osaksi.

Tontilla 36 Aleksanterinkadun suuntainen rakennus on osoitettu historialliseksi tai kaupunkikuvaan sopeutuvaksi rakennukseksi (su), jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista. Tällöin rakennuksen julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristönsä historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Puujulkisivupinnoissa on käytettävä perinteellistä panelointia. Rakennuksen räystäään tulee ulottua 40–60 cm yli julkisivun. Kattokaltevuuden tulee olla entisen tai naapurirakennusten kaltainen. Rakennusalan kerrosluku on II ja rakennusoikeus K304 + 806 kem². Sisäpihan puoleinen rakennus on osoitettu rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle (sr1). Kerrosluku on I ja rakennusoikeus 200 kem². Aleksanterinkatuun nähden poikittain olevan rakennuksen kerrosluku on II ja rakennusoikeus K200 + 790 kem². Rakennusten välissä on auton säilytyspaikan rakennusala (a). Aleksanterinkadun puoleiset rakennukset tulee rakentaa katuun kiinni. Tontin lounaisosa on istutettava korttelin osa, jolle tulee istuttaa puurivi.

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

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



Kuva 3-11. Ote ajantasa-asemakaavasta, kaavamuutosalueen rajausta punaisella katkoviivalla (Loviisan karttapalvelu 2020).



Kuva 3-12. Voimassa oleva tonttijako (Loviisan karttapalvelu 2020).

3.6.2 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.5.2014.

3.6.3 Alueelle laadintavaiheessa tehdyt selvitykset

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

3.6.4 Aluetta koskevat muut suunnitelmat

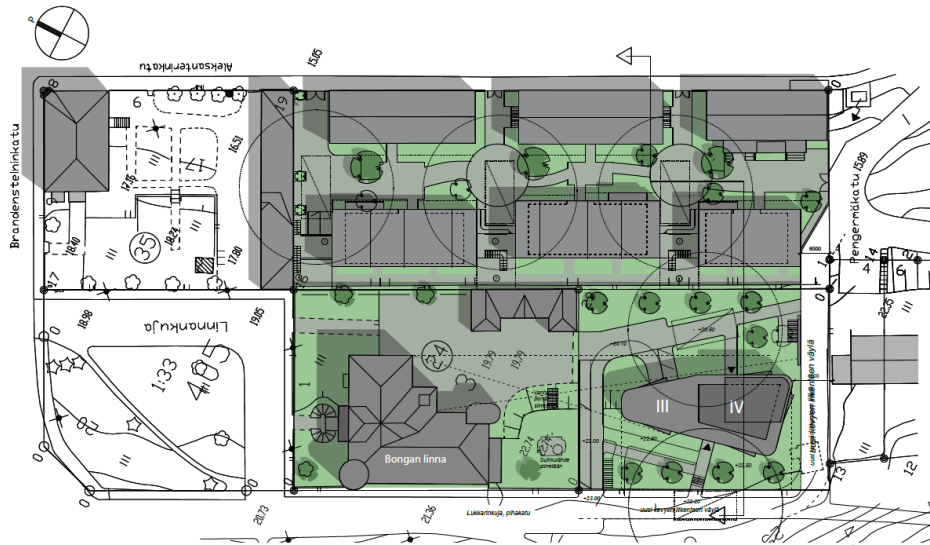
Hankesuunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola on laatinut alueelle kaksi hankesuunnitelmaa, jotka koskevat tontteja 24, 36 ja 37. Hankesuunnitelmat ovat selostuksen liitteinä (liitteet 1 ja 2).

Suunnitelmassa tontit 36 ja 37 yhdistetään ja muodostetaan yhtenäinen korttelipiha. Aleksanterinkadun suuntaiset kadunvarsitalot säilytetään. Kaava-alueella Aleksanterinkadun varressa sijaitsevan pohjoisimman rakennuksen osalta tutkitaan mahdollisuutta palauttaa kadun puoleisen julkisivun aukotus alkuperäisen mukaiseksi ennen 1950-luvulla tehtyjä muutoksia. Pihan puoleiselle julkisivulle tulee uusia ikkuna-aukokuksia ullakon asunnoille.

Tontille rakennetaan kadun suuntaisesti yhteensä neljä uudisrakennusta. Kadun puoleisten rakennusten kattotasossa on liiketiloja ja 2.-3. kerros otetaan asuinkäyttöön. Uudisrakennusten kattomuoto, räystääs- ja harjakorko ovat yhteneväisiä olemassa olevien historiallisten rakennusten kanssa. Suunnitelman tarkoitus on osaltaan eheyttää rakennuskannaltaan rikkonaista Aleksanterinkadun aluetta. Sisäpihan rakennukset ovat kadun varren rakennuksia ulkoasultaan modernimmat. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu pitkät näkymät Aleksanterinkadulta rakennusmassojen läpi kohti Bongan linnan tonttia. Rakennusten julkisivut ovat tummaksi maalattua pystylautaa ja niiden kyljessä on puunsävyiset erkkerimassat. Parvekkeet sijaitsevat sisäänvedettyinä rakennusten nurkissa. Osissa asuntoja on ranskalaiset parvekkeet. Ylin kerros on vedetty sisäänpäin umpinaisemman julkisivun pinnasta. Se on osittain lasia ja puurtilää. Rakennusten kattomuodot ovat muodoltaan polveilevia, osittain harjakattoisia. Räystäskorkeudet on haluttu pitää Aleksanterinkadun rakennusten harjankorkeuden tasalla, jolloin rakennukset alistuvat paremmin osaksi korttelirakennetta. Pysäköinti toteutetaan maanalaisena.

Bongan linnan eteläpuolelle, tontille 24, suunniteltu asuinrakennus on 3-kerroksinen ja sen räystäskorko ei nouse Bongan linnan räystään yläpuolelle. Sisäänvedettynä päämassan päällä on vapaamuotoinen ullakkokerros. Julkisivut ovat tummaksi maalattua pystylautaa, joka liittyy sen myös viereisen tontin tulevaan uudisrakentamiseen. Parvekkeet ovat sisäänvedettyä tai ranskalaisia parvekkeita. Pysäköinti on tarkoitus sijoittaa kellariin.



Kuva 3-13. Asemapiirustus. (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2020)



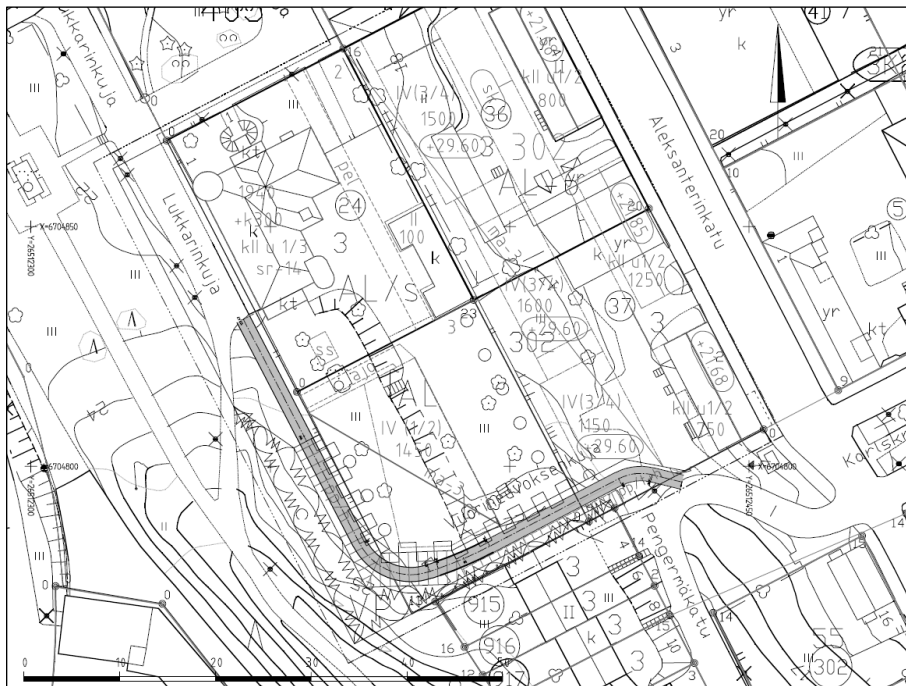
Kuva 3-14. Havainnekuva Pengerinkadun suunnasta. Vasemmalla Bongan linna, keskellä uudisrakennus ja oikealla säilytettävä vanha rakennus. (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2020)



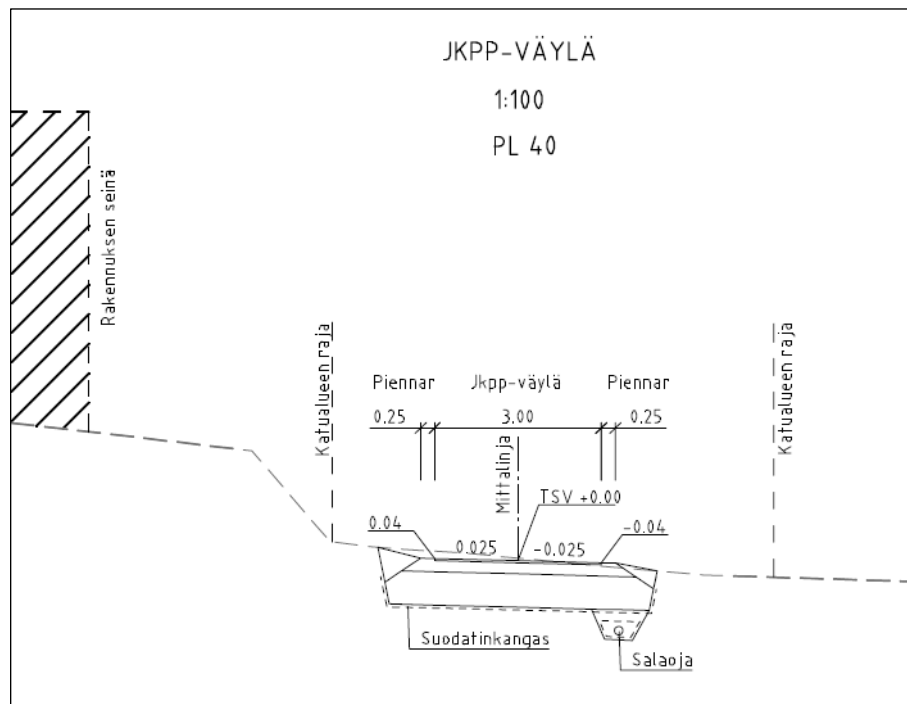
Kuva 3-15. Havainnekuva Aleksanterinkadun puoleisen tontin sisäpihalta etelän suunnasta katsoen. (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2020)

Vuorineuvoksenkujan tilavaraussuunnitelma

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



Kuva 3-16. Vuorineuvoksenkujan asemapiirros (Ramboll 2021).



Kuva 3-17. Vuorineuvoksenkujan tyypipoikkileikkausluonnos (Ramboll 2021).

Rakennustapaohjeet

Asemakaavan ehdotusvaiheeseen tullaan laatimaan rakennustapaohjeet.

4. SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksella tutkitaan kortteleiden täydennysrakentamismahdollisuuksia. Samalla päivitetään asemakaavaa kevyen liikenteen väylän linjauksen osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

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

4.3.3 Kaavaluonnosvaiheen palaute ja huomioiminen

Täydentyy.

4.3.4 Ehdotusvaiheen palaute ja niiden huomioiminen

Täydentyy.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

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

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

Vedenhankintaa varten tärkeän pohjaveden pintaa ei saa alentaa eikä sen laatua heikentää. Suunnitelmassa pysäköinti esitetään sijoitettavaksi maan alle. Asemakaavaa varten laadittu pohjavesitutkimus on selvityksen liitteenä 7.

Suunnittelualueen lähistöllä, Myllyharjun alueella on havaittu lepakoita vuosina 2008–2009 laadituissa luontoselvityksissä. Lepakkoselvityksessä (Faunatica Oy 2008) on annettu kaavasuosituksia.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydentyy ehdotusvaiheeseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella osoitetaan korttelialueet asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL, AL-6, AL-7). Asemakaavamuutoksella jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Vuorineuvoksenkuja siirtyy alueen eteläreunaan. Vuorineuvoksenkuja toimii kevyen liikenteen reittinä suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevalle Myllyharjun virkistysalueelle. Myllyharjuun kuuluva viheralue osoitetaan puistoalueeksi.

AL-6 -korttelialueelle Aleksanterinkadun varteen osoitetaan rakennusalat kolmelle asuin- ja liikerakennukselle. Liiketilat sijaitsevat katutasossa kadun puolella ja asuintilat näiden yläpuolella ja sisäpihan puolella. Pohjoisin ja eteläisin nykyisistä kadun suuntaisista rakennuksista säilytetään. Kaksi keskeisistä poikittain katuun nähden sijaitsevaa rakennusta korvataan yhdellä kadun suuntaisella uudisrakennuksella. Kaavassa annetaan määräys uudisrakennuksen räystäskorosta, joka on yhteneväinen historiallisten rakennusten kanssa. Rakennuksille osoitetaan kadunsuuntainen harjansuunta. Aleksanterinkadun varren rakennukset kuuluvat kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk), jonka arvoja tulee kehittää ja vaalia. Rakentamisen tavoitteena on pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan.

AL-6 -korttelialueelle Aleksanterinkadun sisäpihan puolelle osoitetaan kolme rakennusala asuinrakennuksille. Rakennukset sijoitetaan tontille siten, että Aleksanterinkadulta aukeaa näkymälinjat Bongan linnan tontille. Rakennusten väliin jää yhteinen korttelipiha. Pysäköinti toteutetaan maanalaiseen tilaan ma-3, johon saa sijoittaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja.

AL-7/s -korttelialueella, nk. Bongan linnan tontilla, sijaitsee suojeltu Bongan linna sekä piharakennus. Tontille osoitetaan siirrettävän ja säilytettävän suihkulähteen ohjeellinen sijainti. Tontin läpi merkitään ohjeellinen pelastustie Linnankujalta eteläpuoleiselle tontille. Eteläpuoleiselle tontille AL-korttelialueelle osoitetaan rakennusala uudisrakennukselle. Rakennusala on muotoiltu niin, että näkemäsektori kohti Bongan linnaa toteutuu. Näkemäalueella (nä-2) ei saa toteuttaa näkymää estäviä elementtejä, kuten korkeaa aitaa tai sijoittaa näkymää oleellisesti peittävää kasvillisuutta. Pysäköinti toteutetaan maanalaiseen tilaan ma-3, johon saa sijoittaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tontin koillis- ja lounaislaitaan on osoitettu säilytettävät/istutettavat puurivit.



Kuva 5-1. Havainnekuva Aleksanterinkadulta (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 2020).

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 10 670 m², josta korttelialuetta on 8 700 m² ja viher- ja katualuetta 1 970 m². Lisäksi maanalaista tilaa (ma-3) muodostuu yhteensä 2 909 m². Rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle on osoitettu yhteensä 10 840 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden lisäystä rakennusoikeuteen on 3 216 k-m². Uusi rakennusoikeus jakautuu niin, että AL-6 -korttelialueelle tontille 1 (nykyiset tontit 36 ja 37) uutta rakennusoikeutta muodostuu 2 608 k-m², AL-7/s -korttelialueella tontilla 2 (nykyisin osa tonttia 24, Bongan linna) rakennusoikeus vähenee 2 k-m² ja AL-korttelialueella tontilla 3 (nykyisin osa tonttia 24) uutta rakennusoikeutta muodostuu 610 k-m².

Tonteille 1 ja 3 on hankesuunnitelman mukaisesti tulossa yhteensä noin 55–71 asuntoa. Vuonna 2018 asuinkerrostalojen keskimääräinen pinta-ala huoneistoa kohti oli 55,8 m² ja keskimääräinen pinta-ala henkilöä kohti 40,8 m² (Tilastokeskus 2019). Näin ollen alueelle tulisi arviolta noin 75–97 asukasta.

Uusi käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AL	1 795 m ²	1 450 k-m ²
AL-6	4 440 m ²	7 050 k-m ²
AL-7/s	2 456 m ²	2 340 k-m ²
VP	524 m ²	-
Katualue	848 m ²	-
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue	604 m ²	-
Yhteensä	10 667 m²	10 840 k-m²

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

Nykyinen käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Käytetty rakennusoikeus
ALK, tontti 24	2 146 m ²	3 182 k-m ²	1 649 k-m ²
ALK, tontti 36	2 435 m ²	2 300 k-m ²	480 k-m ²
ALK, tontti 37	2 146 m ²	2 142 k-m ²	274 k-m ²
V	615 m ²	-	-
Katualue	849 m ²	-	-
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue	534 m ²	-	-
Yhteensä	10 667 m²	7 624 k-m²	2 403 k-m²

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

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu alueen ulkopuolisiin palveluihin.

5.1.3 Suojelumääräykset

Bongan linnan tontti osoitetaan kaavassa alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s). Kyseessä on kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus. Alueen suunnittelussa ja sitä koskevissa toimenpiteissä tulee huolehtia, etteivät alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot heikkene. Bongan linna on suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa (sr-14), ja jonka rakentamisajalle tyypilliset piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen sisääntuloaulan portaikon ikkunan kaarimuodot ja holvin koristeaiheet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen räystäskorkeutta ei saa muuttaa.

Aleksanterinkadun varren pohjoisin rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-15). Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennustoimenpiteiden yhteydessä kadunpuoleisen julkisivun ulkoasu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Pihan puoleiset muutokset tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkadun varren eteläisin rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, jonka kadunpuoleisen julkisivun ulkoasua ei saa muuttaa (sr-16). Kulttuurihistoriallisesti,

rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka kadunpuoleisen julkisivun ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Pihan puoleiset muutokset tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkadun varren rakennukset kuuluvat kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk), jonka kaupunkikuvallisia arvoja tulee kehittää ja vaalia. Alueella tulee pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle rakennettaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen historiallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin. Kaavaan on liitetty rakennussuojeluun ja kaupunkikuvaan liittyviä yleis- ja erityismääräyksiä, joilla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen kaupunkikuvaan. Suunnittelualueelle tullaan laatimaan rakennustapaohjeet ehdotusvaiheessa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Aleksanterinkadun varteen AL-6-korttelialueelle osoitetaan kuusi rakennusala. Rakennusalojen sijoittelussa huomioidaan näkymäkäytävät Aleksanterinkadulta Bongan linnan tontille. Rakennusalojen väliin jää yhteinen korttelipiha, jonne tulee osoittaa yhtenäinen ja turvallinen leikki- ja oleskelualueena käytettävä alueen osa. Rakennusten ensimmäinen kerros jatkuu osittain maanalaisena tontin raja-aste. Ensimmäisen kerroksen yläpuolelle muodostuu piha-alue, josta järjestetään esteetön sisäänkäynti 2. kerrokseen. Tontin länsipuoli osoitetaan maanlaiseksi tilaksi (ma-3), jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja, asuntojen apu- ja harrastetiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Ajo tontille 1 tapahtuu Aleksanterinkadulta.

AL-7/s -korttelialueelle osoitetaan rakennusalat Bongan linnalle sekä linnan piharakennukselle. Rakennukseen saa sijoittaa galleriatiloja. Ajo tontille tapahtuu Lukkarinkujalta.

AL-korttelialueelle osoitetaan rakennusala uudisrakennukselle. Tontin länsiosa osoitetaan maanlaiseksi tilaksi (ma-3), jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja, asuntojen apu- ja harrastetiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Ajo tontille tapahtuu Lukkarinkujalta.

AL ja AL-6 -korttelialueilla tulee varata autopaikkoja vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden ja ne on sijoitettava maanlaiseen pysäköintihalliin. Vieraspaikkoja on toteutettava 1 ap jokaista alkavaa 1000 kem² kohden. AL-7/s korttelialueella tulee varata yksi autopaikka asuntoa kohden, mutta tontilla tulee olla vähintään kaksi autopaikkaa.

5.3.2 Muut alueet

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen läpi osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Vuorineuvoksenkuja ei ole toteutunut. Kaavamuutoksessa Vuorineuvoksenkuja siirretään alueen eteläosaan, jonne se on maaston korkojen osalta luontevammin toteuttavissa. Sijainti alueen eteläosassa huomioi alueen kulttuuriympäristöarvot paremmin kuin aiemmin Bongan linnan tontille osoitettu katualue. Vuorineuvoksenkuja muodostaa tärkeän kevyen liikenteen yhteyden

Alakaupungista Myllyharjulle sekä puistoalueen toisella puolella sijaitseville kouluille. Vuorineuvoksenkujasta on laadittu tilavaraussuunnitelmaluonnos, pituusleikkaus ja tyyppipoikkileikkaus sekä kustannusarvio kadun toteuttamisesta (Ramboll 2021).

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenteeseen

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

Kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttamisella on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys. Kaavamuutosalue sijaitsee merkittävällä paikalla Loviisan historiallisessa keskustassa. Rakentamisella pyritään eheyttämään Aleksanterinkadun rakennuskannaltaan rikkonaista ilmettä. Bongan linna ympäristöineen säilytetään kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana kohteena. Alueen uudisrakentaminen toteutetaan vaalien alueen arvoja ja rakentaminen sopeutetaan alueen kaupunkikuvaan.

Asumiseen

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

Palveluihin

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

Ekosysteemipalveluihin

Alueen luonnon kokeminen parantuu kevyen liikenteen reitin toteutuessa Myllyharjulle, joka parantaa Myllyharjun kulttuuripalvelujen saavutettavuutta.

Virkistykseen

Kaavan toteuttaminen parantaa Myllyharjun virkistysalueen saavutettavuutta uuden kevyen liikenteen reitin toteuttamisen myötä.

Liikenteen järjestämiseen ja turvallisuuteen

Alue sijoittuu aivan Loviisan keskustan palveluiden äärelle, joten henkilöauton käyttö päivittäisillä asiointimatkoilla on vähäistä ja jalankulun ja pyöräilyn rooli suuri. Lisääntyvä asutus aiheuttaa jonkin verran liikennemäärän lisääntymistä Aleksanterinkadulla, mutta muutos ei ole merkittävä. Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun toteuttaminen välille Pengermäkatu – Lukkarinkuja muodostaa tärkeän yhteyden Alakaupungista Myllyharjulle sekä kaavamuuotosalueen länsipuolella sijaitseville kouluille. Vuorineuvoksenkujan toteuttaminen parantaa liikenneturvallisuutta kouluille kuljettaessa sekä pohjoisessa Brandensteininkadulla, kun osa Brandensteininkadun liikenteestä Myllyharjun kävelyreitille sekä kouluille tapahtuu Vuorineuvoksenkujan kautta.

Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Aleksanterinkadun varren pohjoisin ja eteläisin rakennus on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen korvaa poikittain Aleksanterinkatuun nähden olevat kaksi rakennusta yhdellä uudisrakennuksella. Poikittaisista rakennuksista eteläisempi on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallista eheyttä tukevaksi tai muuten huomionarvoiseksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä.

Poikittain Aleksanterinkatuun nähden olevien rakennusten korvaaminen yhdellä uudisrakennuksella toteuttaa asemakaavamuutoksen tavoitteita osoittamalla keskeisellä sijainnilla olevan alueen tehokkaampaan asuin- ja liikekäyttöön, kehittämällä aluetta toimivaksi ja eheäksi ympäristöksi sekä yhtenäistämällä Aleksanterinkadun katuilmettä. Lisäksi asemakaavamuutoksen toteuttaminen toteuttaa osayleiskaavan määräystä *uudis-, laajennus- ja korjausrakentamisen tulee toteuttaa massoittelemalla, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyylipiirteitä soveltaen*. Uudisrakentamisen sopimista ympäristöön, kaupunkikuvaan sekä alueen kulttuuriympäristöarvoihin ohjataan kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

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

Tontin 1 sisäpihan länsireunan suuntainen kylmä talousrakennus on voimassa olevissa osayleis- ja asemakaavassa suojeltu, mutta rakennus voidaan siirtää muualle. Rakennuksen hirsinen osa siirretään. Rakennuksen siirtäminen ja uudisrakennuksen sijoittaminen rakennuspaikalle toteuttaa asemakaavamuutoksen tavoitteita alueen tehokkaammasta käytöstä ja alueen kehittämisestä toimivaksi ja eheäksi ympäristöksi.

Bongan linna on osoitettu suojelluksi rakennukseksi ja Bongan linnan tontti kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kevyen liikenteen kadun siirtäminen Bongan linnan tontilta alueen eteläreunaan on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta parempi ratkaisu kuin Bongan linnan tontin läpi osoitettu yhteys. Bongan linnan tontin länsirajalla sijaitsee

kaupunkikuvallisesti tärkeä kivimuuri, joka voidaan kunnostaa tai uusia. Muurin luonnonkivimateriaali tulee säilyttää. Tontin länsirajalla sijaitsee myös vanha, metallinen sähköpylväs, joka tulee säilyttää. Pylväs voidaan siirtää uuteen paikkaan.

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

Alueella ei ole muinaismuistoja.

Ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöihin

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemaan

Kaavan toteuttaminen muuttaa maisemaa nykyistä rakennetummaksi. Tontin 1 rakennukset sijoitetaan siten, että näköyhteys Aleksanterinkadulta Bongan linnalle säilyy. Nykyisin rakentamaton Bongan linnan eteläpuoli muuttuu puistomaisesta alueesta rakennetuksi ympäristöksi. Uusi rakennus sijoitetaan tontille siten, että näkymä tontin läpi säilyy sekä Lukkarinkujan pohjois- että eteläpuolelta. Rakennuksen sijoitus ja muoto mahdollistavat näkymät toteuttavalta kevyen liikenteen väylältä kohti maisemaa ja Bongan linnaa. Tontin puistomainen ilme säilytetään sijoittamalla pysäköinti kellariin ja tontin itä- ja länsisivujen puuriveillä. Suunnittelualueen lounaiskulmassa kohoava Myllyharju muodostaa taustan uudisrakennukselle.

Luontoon

Kaavan toteuttamisella ei ole luontovaikutuksia. Lepakkoselvityksessä (Faunatica Oy 2008–2009) kaavamuutosalueelle ei sijoittunut lepakkohavaintoja eikä aluetta ole määritelty lepakoiden havaituksi tai potentiaalisesti pesä- tai ruokailualueeksi eikä potentiaalisesti soidin- tai talviipiilopaikaksi. Selvityksessä ei ole annettu kaavamuutosalueelle kohdistuvia kaavasuosituksia.

Luonnonsuojeluun

Pieni osa kaava-alueesta kuuluu Myllyharjun virkistysalueeseen, joka kuuluu harjunsuojeluohjelmaan. Alue on kaavassa osoitettu puistoalueeksi. Vesistöihin ja vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin sekä tulvariskeihin varautumiseen Asemakaavamuutosalue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavassa on annettu määräys pohjaveden laatuun ja määrään kohdistuvista toimenpiteistä. Suunnittelualueelle laaditun pohjavesiselvityksen mukaan pohjaveden pinnantasotaso on selvästi alempana uudisrakennusten maanalaisten kerrosten korkeustasoihin nähden, eikä suunnitellusta maanalaisesta rakentamisesta katsoa aiheutuvan haitallisia pohjavesivaikutuksia.

Kaavan toteuttaminen lisää rakennetun pinta-alan määrää alueella, joka lisää hulevesien muodostumista. Hulevesien hallintaa edistetään suosimalla vettä läpäiseviä pinnoitteita sekä vesiä imeyttävillä ja virtaamaa hidastavilla rakenteilla. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset talouteen

Kaavan toteutuessa alueelle rakentuu uusia asuntoja noin 80–90 uudelle asukkaalle sekä uusia liiketiloja keskusta-alueelle, jolla on positiivinen vaikutus kaupungin talouteen. Alue kiinnittyminen olemassa olevan kunnallistekniikan, tiestön ja palveluiden välittömään läheisyyteen vähentää kaupungin kustannuksia kaava-alueen toteutusvaiheessa. Kaavataloudellisia vaikutuksia täydennetään ehdotusvaiheeseen.

Vaikutukset elinkeinoihin ja yritystoimintaan

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

Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueen toteuttamisessa tulee rakennuslupavaiheessa huomioida radonturvallinen rakentaminen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

5.7 Suhde maakuntakaavaan

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

5.8 Suhde yleiskaavaan

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) Aleksanterinkatuun rajautuvien tonttien osalta ja pääasiassa palvelujen ja hallinnon aluetta (P) Bongan linnan ja sen eteläpuoleisen tontin osalta. Asemakaavamuutoksessa suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutos on osittain ristiriidassa yleiskaavan palvelujen ja hallinnon alueen merkinnän kanssa, sillä asemakaavamuutoksessa alueelle on osoitettu myös asumista. Asumisen sijoittaminen alueelle on perusteltua, sillä alueella on tarvetta asuntotuotannolle ja asuinalue jatkuu heti kaavan eteläpuolella.

Yleiskaavassa Bongan linna, aivan suunnittelualan etelänurkkaan sijoittuva Bongan linnan piharakennus ja Aleksanterinkadun sisäpihan rakennuksista pohjoisin on merkitty asemakaavalla suojelluiksi rakennuksiksi (sr). Näistä Bongan linnan merkintä säilyy myös asemakaavamuutoksessa. Bongan linnan piharakennus on rakennushistoriallisessa selvityksessä todettu olevan erittäin pahoin vaurioitunut, eikä rakennukselle ole asemakaavamuutoksessa esitetty suojelumääräystä. Aleksanterinkadun sisäpihan puoleinen talousrakennus on voimassa olemassa asemakaavassa osoitettu rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle (sr1). Talousrakennus siirretään hirsirakenteiden osalta. Pohjoinen pääty on huonossa kunnossa olevaa lautaseinää. Asemakaavamuutoksen tavoitteiden pohjalta rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, vaan rakennus on suunniteltu siirrettävän.

Aleksanterinkadun varren pohjoisin ja eteläisin rakennus on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr), joita koskee määräys: *”Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.”* Rakennukset on asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa eikä eteläisimmän rakennuksen kadunpuoleista ulkoasua muuttaa. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaita. Eteläisemmän rakennuksen kadunpuoleisen julkisivun ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusten ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Pihan puoleiset muutokset tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Pohjoisimman rakennuksen osalta tutkitaan mahdollisuutta palauttaa kadun puoleisen julkisivun aukotus alkuperäisen mukaiseksi ennen 1950-luvulla tehtyjä muutoksia.

Aleksanterinkatuun nähden poikittain olevista rakennuksista eteläisempi on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallista eheyttä tukevaksi tai muuten huomionarvoiseksi rakennukseksi (su), jota koskee määräys: *”Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoittelemalla, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyylipiirteitä soveltaen.* Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa keskeisellä sijainnilla Loviisan keskustassa olevan alueen tehokkaampi käyttö asuin- ja liikerakentamiseen. Voimassa olevassa asemakaavassa kevyen liikenteen katu on osoitettu korttelialueen keskelle. Kaavamuutoksella Vuorineuvoksenkuja siirretään alueen eteläosaan, jonne se on paremmin toteuttavissa.

Uudisrakennusten sijoittelulla alueesta saadaan toimiva ja eheä kokonaisuus. Kahden poikittaisen rakennuksen korvaaminen yhdellä kadun suuntaisella uudisrakennuksella yhtenäistää ja eheyttää Aleksanterinkadun katukuvaa. Uudisrakentaminen on osayleiskaavan mukaista ja sitä ohjataan asemaakaavamuutoksessa kaavamerkinnöin ja -määräyksiin sekä kaavaehdotusvaiheessa laadittavin rakennustapaohjein. Aleksanterinkadun varsi on asemakaavamuutoksessa merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolla tulee pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan.

Osayleiskaavassa on annettu yleismääräys, että muutos- ja uudisrakentamisen tulee sopia historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Asemakaavamuutoksessa on kiinnitetty erityistä huomiota tähän ja alueen toteuttamista ohjataan kaavamerkinnöin ja -määräyksiin sekä rakennustapaohjeilla, jotka tullaan laatimaan ehdotusvaiheeseen.

5.9 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä (liite 8).

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

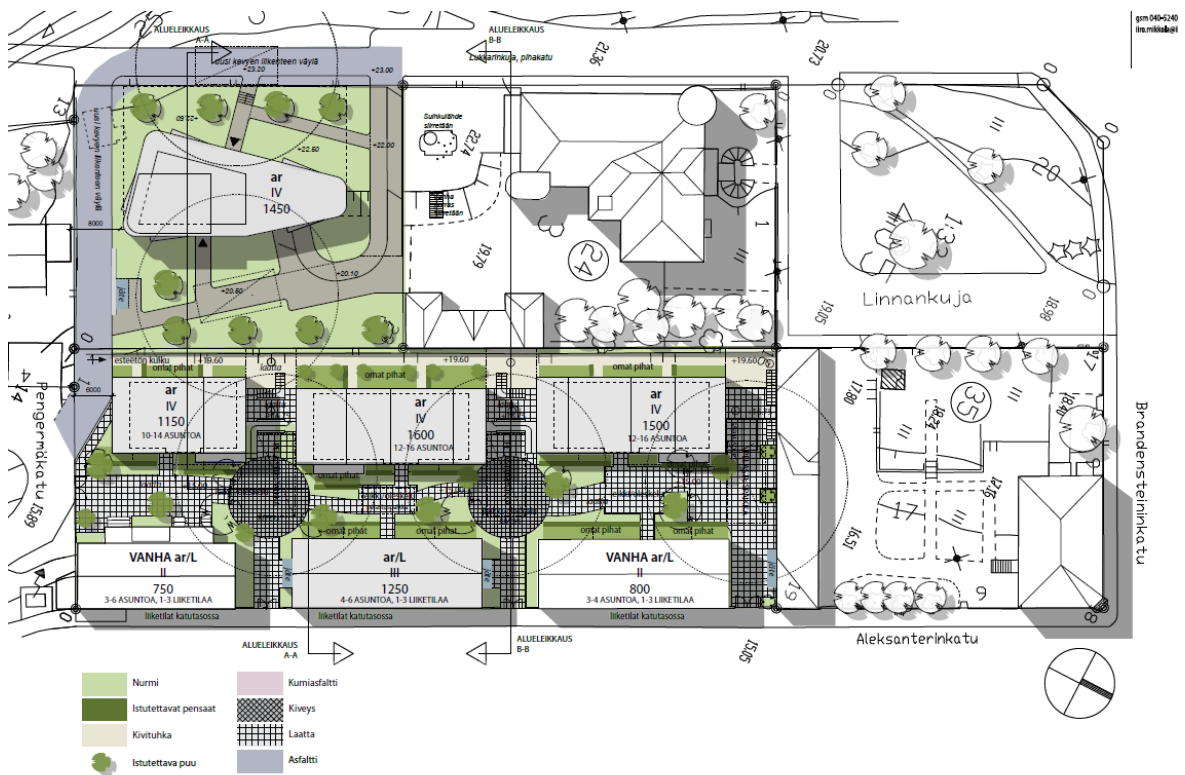
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaavat Loviisan kaupungin rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset. Asemakaavamuutosalueen toteutuksesta on laadittu hankesuunnitelmat (liitteet 2 ja 3). Kevyen liikenteen kadusta on tehty tilavarauksluonnos sekä pituus- ja tyyppipoikkileikkausluonnokset. Alueelta tullaan laatimaan rakennustapaohjeet kaavaehdotusvaiheessa.

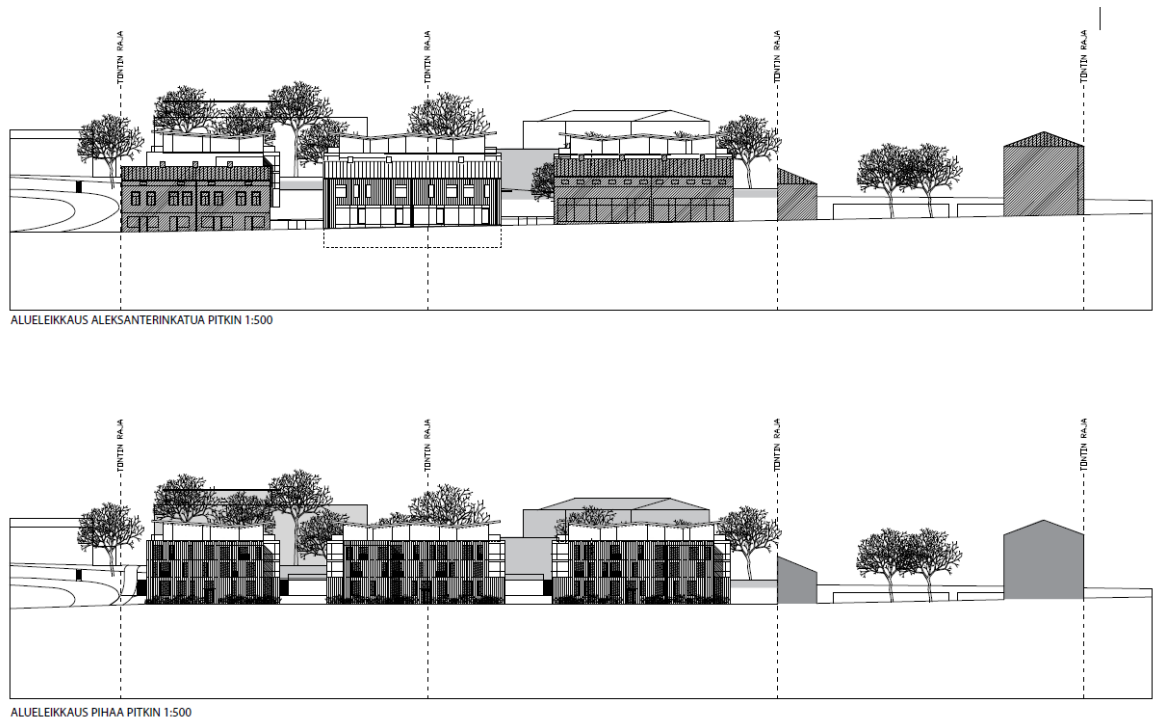
Tontin 1 Aleksanterinkadun varren rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka arvoja tulee kehittää ja vaalia. Eteläisin rakennus sijaitsee Karlskronabulevardin päätepisteenä ja on osa valtakunnallisesti merkittävää Loviisan alakaupungin kulttuuriympäristöaluetta. Aleksanterinkadulle aukeaa näkymä pohjoisesta valtakunnallisesti merkittävältä Loviisan Esplanadin kulttuuriympäristöalueelta. Kaavassa on annettu määräys rakennusten harjasuunnasta sekä räystäskoroista, jotka ovat yhteneväiset olemassa olevien historiallisten rakennusten kanssa. Rakentamisen tavoitteena on eheyttää rakennuskannaltaan rikkonaista Aleksanterinkadun aluetta.

Tontin 1 sisäpihan puoleiset uudisrakennukset on sijoitettu niin, että näkymälinjat Aleksanterinkadulta Bongon linnan tontille säilyvät. Rakennusten ylin kerros on sisäänvedetty muusta julkisivun tasosta ja sen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lasia. Kattomuodot on esitetty polveilevina. Umpinaisen rakennusmassan räystäskorkeus on Aleksanterinkadun rakennusten harjakorkeuden tasalla, jotta rakennukset alistuvat paremmin osaksi korttelirakennetta.

Rakennusten väliin muodostuu yhtenäinen korttelipiha. Autopaikat toteutetaan osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Tontin länsirajalla sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeä kivimuuri, joka voidaan kunnostaa tai uusia. Muurin luonnonkivimateriaali tulee säilyttää. Tontin länsirajalla sijaitsee myös vanha, metallinen sähköpylväs, joka tulee säilyttää. Pylväs voidaan siirtää uuteen paikkaan.



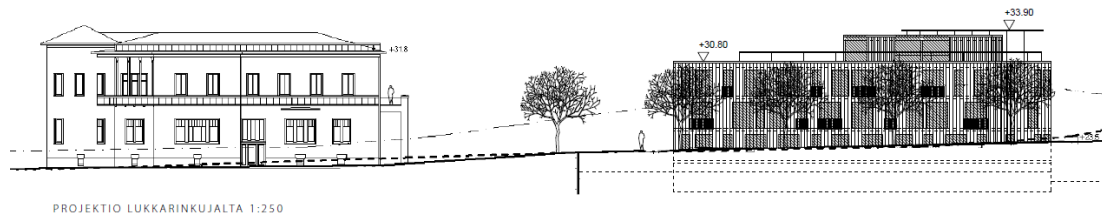
Kuva 6-1. Asemapiirros (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 2021).



Kuva 6-2. Ylemmässä kuvassa näkymä Aleksanterinkadulta ja alemmassa näkymä korttelipihalta sisäpihan puoleisiin rakennuksiin (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 2021).

Tontille 3 Bongon linnan eteläpuolelle sijoittuva uudisrakennus sijoittuu keskemälle tonttia niin, että näkymä tontin läpi säilyy sekä Lukkarinkujan pohjois- että eteläpuolelta. Rakennuksen sijoittelulla ja muodolla tavoitellaan avarampia näkymiä Vuorineuvoksenkujalta kohti maisemaa

sekä Bongan linnaa. Uudisrakennuksen päämassa on 3-kerroksinen, jonka päälle sijoittuu vapaamuotoinen ullakkokerros. Ullakkokerroksen julkisivun tulee olla sisäänvedetty muusta julkisivun tasosta ja sen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää harmaata puuta ja lasia. Uudisrakennus on selkeästi erityyppinen kuin Bongan linna. Rakennuksen julkisivut ovat tummaksi maalattua lautaa, jolloin rakennus häipyä osaksi Myllyharjun maisemaa. Tontin puistomainen tunnelma pyritään säilyttämään sijoittamalla pysäköinti maan alle ja säilyttämällä tontin puustoa / istuttamalla uusi puuta tilalle. Tontille toteutettavissa tukimuureissa tulee suosia kivimateriaaleja.



Kuva 6-3. Projektio Lukkarinkujalta (Arkkitehtitoimisto Tiro Mikkola Oy, 2020). Uudisrakennuksen 3-kerroksisen päämassan räystäskorke ei nouse Bongan linnan räystään yläpuolelle.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 18.1.2022

Loviisan kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto

Maaria Mäntysaari
Kaupunginarkkitehti

Sisko Jokinen
Kavasuunnittelija

Lahdessa 18.1.2022

Ramboll Finland Oy

Pirjo Pellikka
Projektipäällikkö

Henna Leppänen
Kaavoittaja

LIITTEET

- Liite 1** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.1.2022
- Liite 2** Tonttien 36 ja 37 hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 10.3.2021
- Liite 3** Tontin 24 hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 3.3.2021
- Liite 4** Rakennushistoriallinen selvitys kortteleiden 302 ja 325 rakennuksista, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018
- Liite 5** Bongan linnan rakennushistoriallinen selvitys, Loviisan kaupunki, 16.8.2019
- Liite 6** Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio, 18.6.2018
- Liite 7** Pohjavesitutkimus, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020
- Liite 8** Asemakaavakartta, 18.1.2022