

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, kortteli 325 ja osa korttelista 302, osa Lukkarinkujan katualueesta (Aleksanterinkatu / Lukkarinkuja)

EKIL 27.01.2022 § 6
121/10.02.03/2022

Valmistelija

kaupunginarkkitehti Maaria Mäntysaari, puh. 0440 555 403, ja
kaavasuunnittelija Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344

Asemakaavan muutos koskee Loviisan kaupungin 3. kaupunginosan Vanhakaupungin kortteliä 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 sijaitsee Loviisan keskustassa noin 100 metrin etäisyydellä torista. Alue rajautuu idässä Aleksanterinkatuun, etelässä Pengermäkatuun ja asuinkortteliin, lännessä Myllyharjun virkistysalueeseen ja pohjoisessa Linnankujaan ja viereiseen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen. Kaava-alueen koko on noin 1,1 ha. Aloitteen asemakaavan muuttamiseen on tehnyt alueen maanomistaja. Kaava on tullut vireille vuonna 2018.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. 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. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan täydennysrakentamisen määrä ja alueen rakennetun ympäristön suojeluarvot.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu korttelialueet asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL, AL-6, AL-7). Asemakaavamuutoksella jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Vuorineuvoksenkuja on siirretty alueen eteläreunaan. Vuorineuvoksenkuja toimii kevyen liikenteen reittinä suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevalle Myllyharjun virkistysalueelle. Myllyharjuun kuuluva viheralue on osoitettu puistoalueeksi (VP). Lukkarinkuja on osoitettu katualueeksi.

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. Liiketilat on sijoitettu Aleksanterinkadun varteen, katutasoon. Pohjoisin ja eteläisin nykyisistä Aleksanterinkadun suuntaisista rakennuksista säilytetään merkinnöillä sr-15 ja sr-16. Kaksi keskimmäistä rakennusta, jotka sijoittuvat poikittain katuun nähden, korvataan yhdellä kadun suuntaisella uudisrakennuksella. Kaavassa annetaan määräys uudisrakennuksen räystäskorosta, joka on yhteneväinen säilytettäviksi osoitettujen rakennusten kanssa. Aleksanterinkadun varren rakennuksille osoitetaan kadunsuuntainen harjansuunta ja ne kuuluvat kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk), jonka arvoja tulee kehittää ja vaalia. Rakentamisen tavoitteena on pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan. Pysäköinti toteutetaan maanlaiseen tilaan ma-3, johon saa sijoittaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja.

AL-7/s-korttelialueella Bongan linnan tontilla sijaitsee suojeltu Bongan linna (sr-14) sekä piharakennus. Tontti on osoitettu alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s). 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 (nä-2) kohti Bongan linnaa toteutuu. AL-korttelin pysäköinti toteutetaan maanalaiseen tilaan ma-3.

Kaavamuutosalueen rakennuksista kolme on osoitettu säilytettäväksi osayleiskaavan mukaisesti. Kolmen muun yleiskaavassa säilytettäväksi osoitetun rakennuksen osalta asemakaavan muutos poikkeaa siitä. Aivan suunnittelualueen etelänurkkaan sijoittuva Bongan linnan piharakennus ja Aleksanterinkadun sisäpihan rakennuksista pohjoisin on merkitty osayleiskaavassa asemakaavalla suojelluiksi rakennuksiksi (sr). 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. Asemakaavamuutoksen tavoitteiden pohjalta rakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää, vaan rakennus on suunniteltu siirrettäväksi.

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 tyyliipirteitä soveltaen”*. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa keskeisellä sijainnilla Loviisan keskustassa olevan alueen tehokkaampi käyttö asuin- ja liikerakentamiseen sekä siirtää kevyen liikenteen katu alueen eteläosaan, joten rakennukselle ei ole täten osoitettu suojelumerkintää.

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 suunnitteilla yhteensä 55–71 asuntoa.

Liite 2

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
- Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen merkintöineen ja määräyksineen sekä siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen merkintöineen ja määräyksineen sekä siihen liittyvän kaavaselostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja pyytää niistä lausunnot.

- - -