

Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Mariankatu/Kuningattarenkatu

EKIL 16.02.2023 § 32

474/10.02.03/2021

Valmistelijat kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Loviisanseudun palvelutalosaatiö sr on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 434-3-316-1. Kyseinen alue sijaitsee kaupunginosassa 3 Vanhakaupunki ja rajautuu Mariankatuun, Pitkäkujaan, Kuningattarenkatuun ja Karlskronabulevardiin. Alueella sijaitsee palvelutalo Esplanad sekä Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa asemakaavalla suojeltu pieni puutalo. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Loviisan alakaupunki).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena olisi tutkia, voidaanko Loviisan Seudun Palvelutalosaatiön omistuksessa oleva suojeltu rakennus osoittaa asumiskäyttöön. Palvelutalosaatiöllä ei ole tarvetta pientalolle ja sen säilymistä edesauttaisi se, että talo olisi asuinkäytössä. Tavoitteena olisi jatkossa muodostaa pientalotontti erilliseksi kiinteistöksi, koska saatiö haluaa myydä talon. Kaavamuutoksesta on sovittu asemakaavan käynnistämissopimuksella.

Liite 22
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Alustava kaavaluonnos

Esittelijä Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että korttelin 316 osan asemakaavan muutos tulee vireille.

Käsittely Kaupunginhallituksen edustaja Malmberg ilmoitti olevansa jäävi ja poistui asian käsittelyn ajaksi (klo 18.50–18.54).

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että korttelin 316 osan asemakaavan muutos tulee vireille.

EKIL 25.05.2023 § 95

Valmistelijat kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa, kaupunginosassa 3 Vanhakaupunki, ja rajautuu Mariankatuun, Pitkäkujaan, Kuningattarenkatuun ja Karlskronabulevardiin. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo Esplanad ja sekä Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa asemakaavalla suojeltu pieni puutalo. Rakennukset ovat Loviisan Seudun Palvelutalosaatiö sr:n omistuksessa. Asemakaavan muutos ja sitova

tonttijako on tullut vireille 16.2.2023 elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä.

Asemakaavaan liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos eli valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 24.3.–11.4.2023. Valmisteluvaiheessa saapui yksi lausunto, Porvoon ympäristöterveydenhuollolta. Lausunnossa pyydettiin lisäämään kaavaan merkintä radonturvallisesta rakentamisesta.

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA-2). Alueen eteläosa on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO). Erillispientalo Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-7). Rakennuksen suojelumerkintä on: *Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.*

Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä siten, että YSA-2-korttelissa rakennusoikeutta on 4 300 k-m² ja AO-korttelissa rakennusoikeutta on yhteensä 260 k-m². Suojellulle rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m², joka mahdollistaa rakennuksen pienimuotoisen laajentamisen Mariankadun suuntaisesti.

Pysäköinti on kaava-alueella osoitettu seuraavasti: YSA-2-korttelialueella 1 autopaikka/250 k-m² ja AO-korttelialueella 1 autopaikka/asunto. Erillismääräyksellä on sallittu sijoittaa AO-korttelialueelle pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen. Kaavassa on annettu määräyksiä myös koskien muun muassa kaupunkikuvaa, pohja- ja hulevesiä sekä radonia.

Kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaisesti 14 päivän ajaksi julkisesti nähtäville sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulemisen aikana osallinen voi jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Nähtävillä olon jälkeen muistutuksista laaditaan kaavanlaatijan toimesta vastineet, jotka käsitellään lautakunnassa.

Liite 54

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen ja sitovan tonttijaon julkisesti nähtäville 14 päiväksi ja pyytää aineistosta lausunnot.
Käsittely	Kaupunginhallituksen edustaja Malmberg ilmoitti olevansa jäävi ja poistui asian käsittelyn ajaksi (klo 19.41–19.43).

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen ja sitovan tonttijaon julkisesti nähtäville 14 päiväksi ja pyytää aineistosta lausunnot.

EKIL 23.11.2023 § 160
175/10.02.03/2023

Valmistelijat

kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Asemakaavan muutosehdotus ja sitova tonttijako asetettiin julkisesti nähtäville 16.–30.6.2023. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 3, muistutuksia ei saapunut. Lausunnon antoivat seuraavat tahot: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto sekä Porvoon museo. Uudenmaan ELY-keskus lausunnossaan huomautti, ettei kaava noudata kaikilta osin voimassa olevaa osayleiskaavaa. Muutoin ELY-keskus piti kaavaa hyvin asiantuntevasti laadittuna. Porvoon museolla ja ympäristöterveysjaostolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kaavaselostusta on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon pohjalta ja selostukseen on lisätty kappale, jossa arvioidaan kaavan suhdetta yleiskaavaan.

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen, kaava-alueen rajausta on hieman tarkennettu. Kaavakartan YSA-2-merkintää on täydennetty, siten että merkintä mahdollistaa tavanomaiseen asumiseen rinnastettavan palveluasumisen seuraavasti: *Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen. Asuntoja saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten (YSA-2).* Palvelurakennusten korttelialueelle on lisätty kaupunkikuvallisista syistä määräys jätteenkeräyspisteen sijoittamisesta seuraavasti: *Jäteastiat tulee sijoittaa aitaukseen, katokseen tai jätehuoneeseen, jotka voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.*

Kaavaratkaisu: Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen. Asuntoja saa käyttää tavanomaiseen asumiseen rinnastettavaa palveluasumista varten (YSA-2). Alueen eteläosa on osoitettu erillispientalojen korttelialueena (AO). Erillispientalo Mariankadun ja Pitkäkujan kulmauksessa on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr-7). Rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä siten, että YSA-2-korttelissa rakennusoikeutta on 4 300 k-m² ja AO-korttelissa rakennusoikeutta on yhteensä 260 k-m².

Kaavaan liittyvät täydennykset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Liite 92
Kaavakartta
Tonttijakokartta
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet sekä hyväksyy asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Mariankatu/Kuningattarenkatu.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi lausuntoihin annetut vastineet sekä hyväksyi asemakaavan muutoksen ja sitovan tonttijaon kaupunginosassa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Mariankatu/Kuningattarenkatu.
Tiedoksi	Porvoon museo Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) Loviisan kaupunki, rakennusvalvonta Kaavamuutoksen hakija
