

**Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa,
Karlskronabulevardi 7**

EKIL 01.08.2024
935/10.02.03/2023

Valmistelijat

kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis, puh. 040 555 0455, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440
555 403

Taustatieto

Kaavamuutos pitää sisällään kiinteistöt 434-3-316-2 ja 434-3-316-1. Suunnittelualue sijaitsee keskustassa 230 metriä torilta. Suunnittelualue on kooltaan noin 2 500 m² ja yksityisomistuksessa. Pohjoisessa alue rajautuu Karlskronabulevardiin ja idässä Mariankatuun ja se on osa pääasiassa palvelupainotteisen toiminnan korttelia. Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 30.10.2012) on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta sekä mahdollisuus maanalaiselle pysäköinnille. Kiinteistön rakennusoikeus on asemakaavan mukaan 2 527 k-m². Asemakaavassa alue sijaitsee korttelissa, jolla on YSA-1-merkintä: Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liityvine asuntoinneen. Kiinteistöllä on rakennus, jonka kadunpuoleinen julkisivu on suojeltu asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen vireille tulo elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunnan (EKIL) päätöksellä 26.10.2023 § 143.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä
17.11.–17.12.2023

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavan tavoitteena on tarkastella rakennusoikeutta, kiinteistön rajaa sekä mahdollisuutta monipuolisempaan toimintaan kiinteistöllä. Kiinteistön toimintamahdollisuuksia voitaisiin monipuolistaa esimerkiksi AL-merkinnällä; asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva korttelin 418 osa on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). AL-merkinnän lisäksi Karlskronabulevardilla olevalla rakennuksella on "I 50%"-merkintä, joka määrää, että vähintään 50 % alimmasta kerroksesta on käytettävä liike- tai toimistotiloina. Lisämerkinnän on tarkoitus varmistaa riittävät liike- ja toimistotilat elinvoimaisen kaupungin keskustan vahvistamiseksi, ja 50 %:n raja ensimmäisen kerroksen pinta-alalle tulee rakennuksen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta hotellina, jossa rakennuksen muut osat (paitsi kellari ja ullakko) olivat hotellihuoneita ja siten sopivat myös asunnoiksi ilman muutoksia rakennuksen julkisivuihin. Rakennus on suojeltu sr-8-merkinnällä, joka painottaa erityisesti rakennuksen julkisivujen suojelua. Sisätiloja ja huonejakoa ei ole suojeltu asemakaavassa. Tiilirakennuksen rakennusoikeus rajoittuu 1 900 kerrosalaneliömetriin, mikä antaa mahdollisuuden vain pienimuotoiseen laajennukseen. Kiinteistö jaetaan kaavamuutoksella kahteen tonttiin, mitä se on ollut aikaisemmin. Kiinteistöä myös laajennetaan etelään niin, että olemassa oleva puurakennus jää kokonaisuudessaan tontinrajojen sisäpuolelle. Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen, ja rakennuslupaa varten edellytetään erillisen tonttijaon laatimista.

Pienemmälle puurakennukselle on annettu lisärakennusoikeutta, joka vastaa $e=0,3$, mikä on ollut standardi lähialueen puutalokortteleissa. Uudisrakentaminen tehdään Mariankadun vieressä, Mariankadun varrella sijaitsevien rakennusten enemmistön mukaisesti, ja julkisivu varustetaan Mariankadun katuympäristöön sopivilla ikkunoilla ja julkisivun yksityiskohdilla.

Asemakaavan yleiset määräykset ohjaavat lisäksi, kuinka rakentaminen asemakaava-alueella tulee toteuttaa, jotta rakennus sopii kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Määräykset koskevat rakentamisen lisäksi hulevesien hallintaa, pohjavesimääräyksiä, radonturvallisuutta ja pihasuunnittelua, autojen pysäköintiä sekä aitaamista.

Alueen rakennusoikeus yhteensä tulee olemaan $2\ 180\ \text{k-m}^2$.

Loviisan taajaan rakennetun keskustan alueella kohtuullisena pysäköintivarausta on pidetty 1 auton pysäköintipaikkaa (ap) per $120\ \text{k-m}^2$. Suojeltujen rakennusten pysäköintivaatimusten laskemista 20 %:lla on myös pidetty järkevänä, jotta voidaan paremmin vaalia rakennettua kulttuuriperintöä, joka päärakennuksen lisäksi koostuu usein talousrakennuksista ja pihamaasta, joilla on kulttuuriarvoa. Näin ollen vaadittu pysäköintivaraus on $1\ \text{ap} / 150\ \text{k-m}^2$.

Pohjakartta on tarkastettu, mutta sitä ei ole vielä allekirjoitettu. Kaavakartta tulee päivittää pohjakartan tarkastuksen allekirjoituksella ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Liite 67

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja. Kaavakarttaa täydennetään ennen nähtäville asettamista pohjakartan hyväksymistä koskevilla tiedoilla.
Päätös	
Tiedoksi	kaupunkisuunnitteluosasto