



33-2  
553/10.02.03/2023

*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, kortteli 9, Östra Nylands folkhögskola ja Solom sekä niihin liittyvät viheralueet*

# *Kaavaselostus*



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Pernaja
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	30 Pernaja
Kortteli:	9
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	434_33-2
Dnro:	553/10.02.03/2023

Asemakaavan selostus koskee 26.8.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Kuggomissa ja se rajautuu Lapinjärventiehen, Metsämarjantiehen ja Mesimarjakujaan. Suunnittelualueen läpi kulkee Kansanopitontie. Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee Perinnekeskus Kuggom useine rakennuksineen.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, kortteli 9, Östra Nylands folkhögskola ja Solom sekä niihin liittyvät viheralueet*. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia aluetta ja suojeltujen rakennusten tulevaa käyttöä. Tavoitteena on selvittää mahdollisuuksia kaava-alueen koulutus- ja kulttuuritoiminnan turvaamiseen sekä alueen mahdollisuuksia pientalorakentamiseen ja uuteen yritystoimintaan. Kaavoituksessa otetaan huomioon rakennusten nykyinen suojelu ja rakennuksista on tehty päivitetty rakennushistorialliset arvioinnit. Kaava-alueen tieverkon osalta tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa tieverkostoa. Kaavamuutoksesta on sovittu asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella. Asema-kaavan muutoksella viheralueiksi muutettavat alueet on tarkoitus siirtää Loviisan kaupungille.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1 Tunnistetiedot .....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista .....	4
2 Tiivistelmä .....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
3 Lähtökohdat .....	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	11
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	14
4.2.1 Osalliset.....	14
4.2.2 Vireilletulo .....	14
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	14
5 Asemakaavan kuvaus .....	14
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.1.1 Mitoitus .....	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	17
5.3 Kaavan vaikutukset.....	18
5.3.1 Liikenteelliset vaikutukset .....	18
5.3.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne .....	18
5.3.3 Kaupunki- ja maisemakuva .....	18
5.3.4 Luonnonympäristö .....	18
5.3.5 Pinta- ja pohjavedet.....	18
5.3.6 Ilmasto .....	18
5.3.7 Suhde maakuntakaavaan .....	18
5.3.8 Kaavan suhde yleiskaavaan.....	18
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	20
6 Asemakaavan toteutus.....	20
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	20
6.2 Toteutuksen seuranta .....	20

## **1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kuggomin perinnekeskus, Rakennushistoriallinen selvitys opiston rakennuksista, 2024  
Loviisan kaupunki

## **1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista**

- Loviisan Kuggomin perinnekeskuksen asemakaavan muutosalueen luontoselvitys, 2023 Jere Salminen
- Uusimaa, valtakunnalliset maisema-alueet VAMA, 2021.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 24.12.2014.

–

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 25.5.2023, § 94.

Kuulutus kaavan vireilletulosta 16.6.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.6–30.6.2023

Kaavaluonnos nähtävillä \_\_.\_\_.2024

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa \_\_.\_\_.2024

Kaavaehdotus nähtävillä \_\_.\_\_.2024

Kaavan hyväksyminen \_\_.\_\_.2025, § \_\_\_\_

### 2.2 Asemakaava

Alueella on toiminut opisto ja lähes kaikki alueen rakennukset ovat liittyneet opiston toimintaan. Asemakaavan muutoksessa rakennuskannan suojelulliset arvot selvitetään ja suojelumerkinnot päivitetään. Alueella olevat rakennukset jaetaan pienempiin tontteihin, joille kullekin osoitetaan ajoyhteys. Alueelle osoitetaan myös uusia pientalotontteja. Lapinjärventien puoleinen alue säilyy virkistysalueena.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt Östra Nylands folkhögskola 434-448-3-9 ja Solom 434-448-7-40. Suunnittelualue on kooltaan noin 5,2 hehtaaria. Koko suunnittelualueen omistaa Svenska folkskolans vänner rf. Suunnittelualueella sijaitsee Perinnekeskus Kuggom.

Kaavoitettava alue sijaitsee n. 7 km Loviisan keskustasta pohjoiseen, Lapinjärventien länsipuolella. Maastoltaan alue on osa pohjois-eteläsuuntaista harjumuodostelmaa, jonka eteläisimmät osat ovat havaittavissa Valkon ja Loviisan alueella. Korkeus vaihtelee muutosalueella n. 15...29 m välillä mpy, alimmillaan se on alueen itäosassa Lapinjärventien lähetyillä.

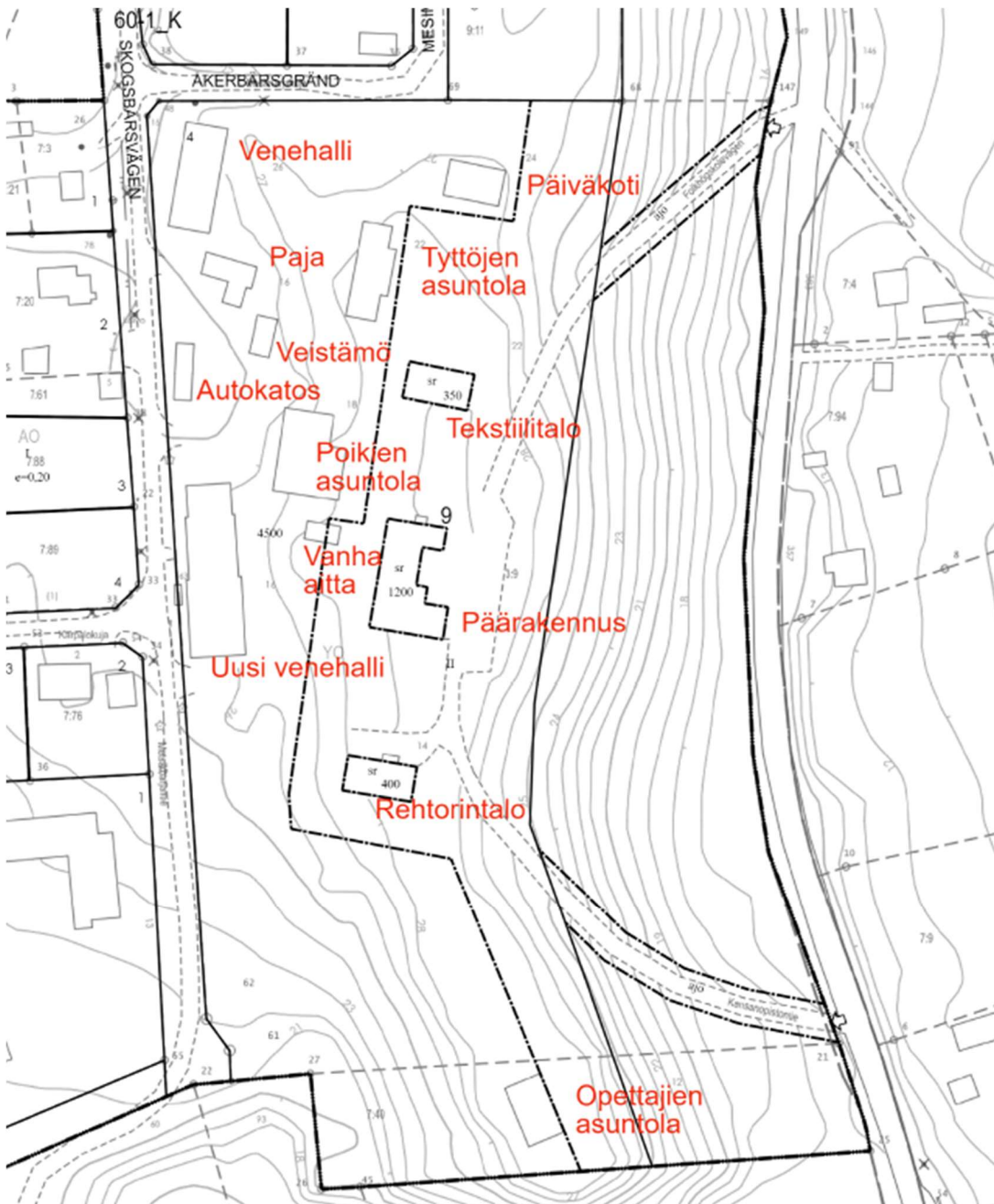
Alue on osin rakennettua, osin kangas- tai sekametsää. Itäiseltä osaltaan alue on nykyisessä asemakaavassa virkistysaluetta (VL), läntiseltä osaltaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

Alueen rakennuskanta on eri ikäistä. Yhtä lukuun ottamatta rakennukset on rakennettu puusta. Punainen punamultamaali on alueella hallitseva väri ja se tekee alueen yleisilmeestä yhtenäisen.

Harjun päällä on kolme hirsirakennusta, joista kookkain on ensimmäiseksi vuonna 1910 rakennettu Päärakennus. Sen pohjoispuolella on Tekstiilitalo vuodelta 1927, päärakennuksen eteläpuolella on Rehtorintalo vuodelta 1937. Näiden länsipuolella länteen viettävällä rinteellä on opiston muita rakennuksia; mm. majoitusrakennuksia, opetusverstaita ja varastoja. Näistä merkittävin on vanha veneveistämö vuodelta 1922. Ainoa muurattu rakennus alueella on Tinaverstas vuodelta 1929, sen takaseinään kiinni on rakennettu puuvarasto vuonna 2000. Koko alueen vanhin rakennus on ilmeisesti paikalle muualta siirretty vanha aitta vuodelta 1817. Uusin rakennus alueella on kookas uusi venehalli vuodelta 2005. Tarkemmin alueen rakennuskanta on selvitetty Rakennushistoriallisessa selvityksessä, liite 2.

## Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

Muutosalue on kokonaisuudessaan Kuggomin 1-luokan pohjavesialueen varsinaista muodostumisaluetta (pohjavesialuetunnus 0158505).



*Kuggomin kurssikeskuksen rakennukset.*



*Kuggomin päärakennus vuodelta 1910.*



*Kuggomin vanha veneveistämö vuodelta 1922.*



*Tekstiilitalo vuodelta 1927. Takana vasemmalla näkyy tyttöjen majoitustalo vuodelta 1957.*



*Rehtorintalo vuodelta 1937.*





*Päärakennuksen kohdalta kuva länteen päin. Keskellä poikien majoitustalo (1974), vasemmalla vanha aitta (1817), oikealla vanhan veneenveistämön pääty.*



*Uusi venehalli vuodelta 2005.*

*Pinnan muodot ja maaperä*

Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:100 000) mukaan maaperä alueella on harju, delta, sanduuri, lajittunut reunamuodostuma.

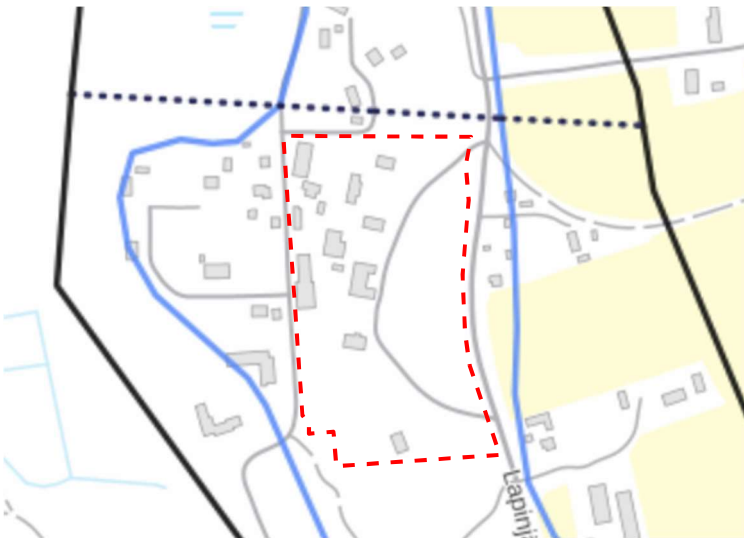


© GTK

- Harju, delta, sanduri, lajittunut reunamuodostuma
- Jokikerrostuma

*Pohjavesi*

Alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. Alue on kokonaan pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta.



Lähde: Vesi.fi

**Pohjavesialueet**

- Pohjavesialueen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue: Pernajanlahden ympäristö ja Koskenkylän jokilaakso, joka valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä Suuri Rantatie, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön tie.



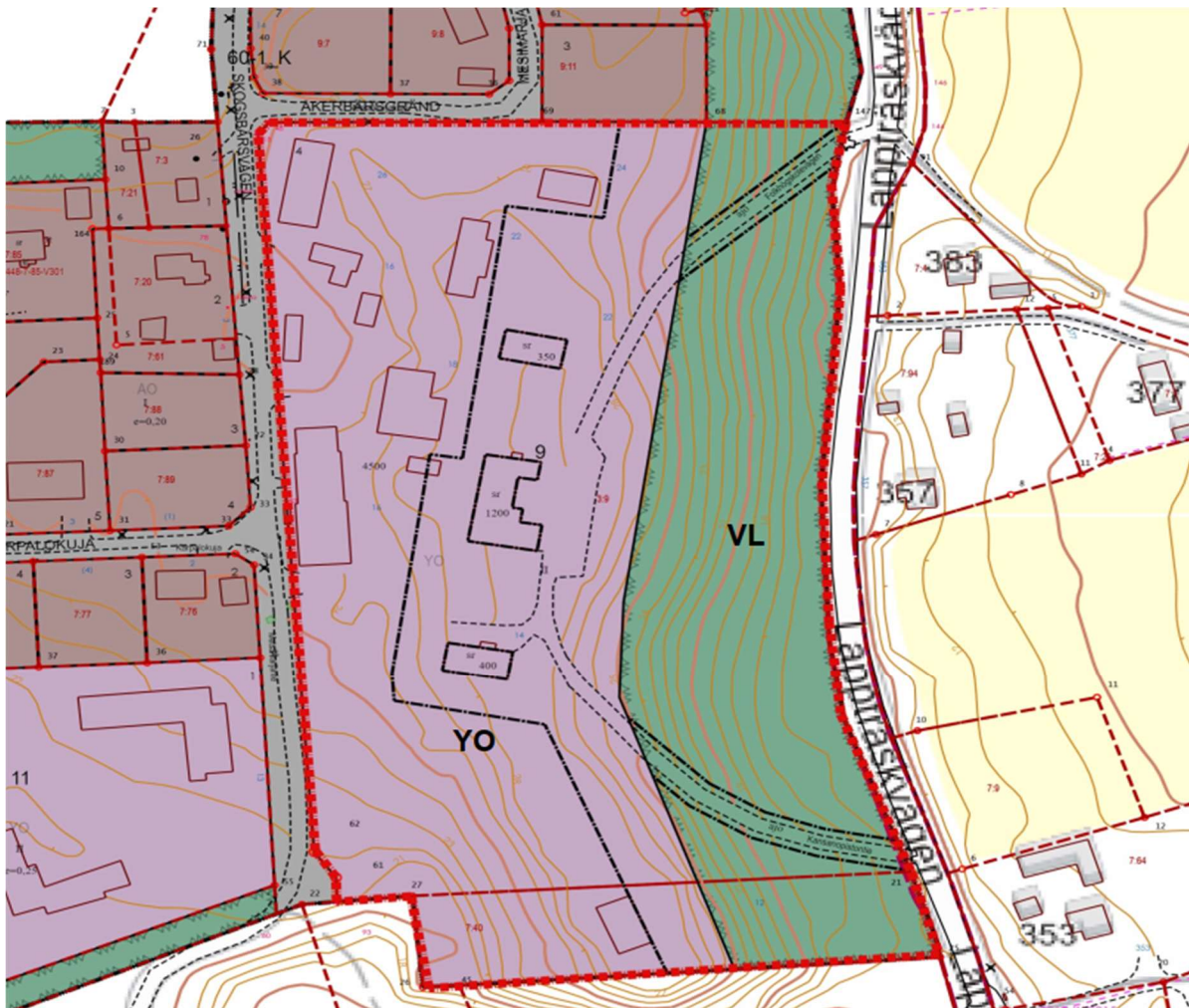
Pohjavesialue: Pernajan kirkonkylä, Uvbergen, Garpgård.

### 3.2.1.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

### 3.2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991.



- YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- VL Lähivirkistysalue

### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

### 3.2.1.5 Pohjakartta

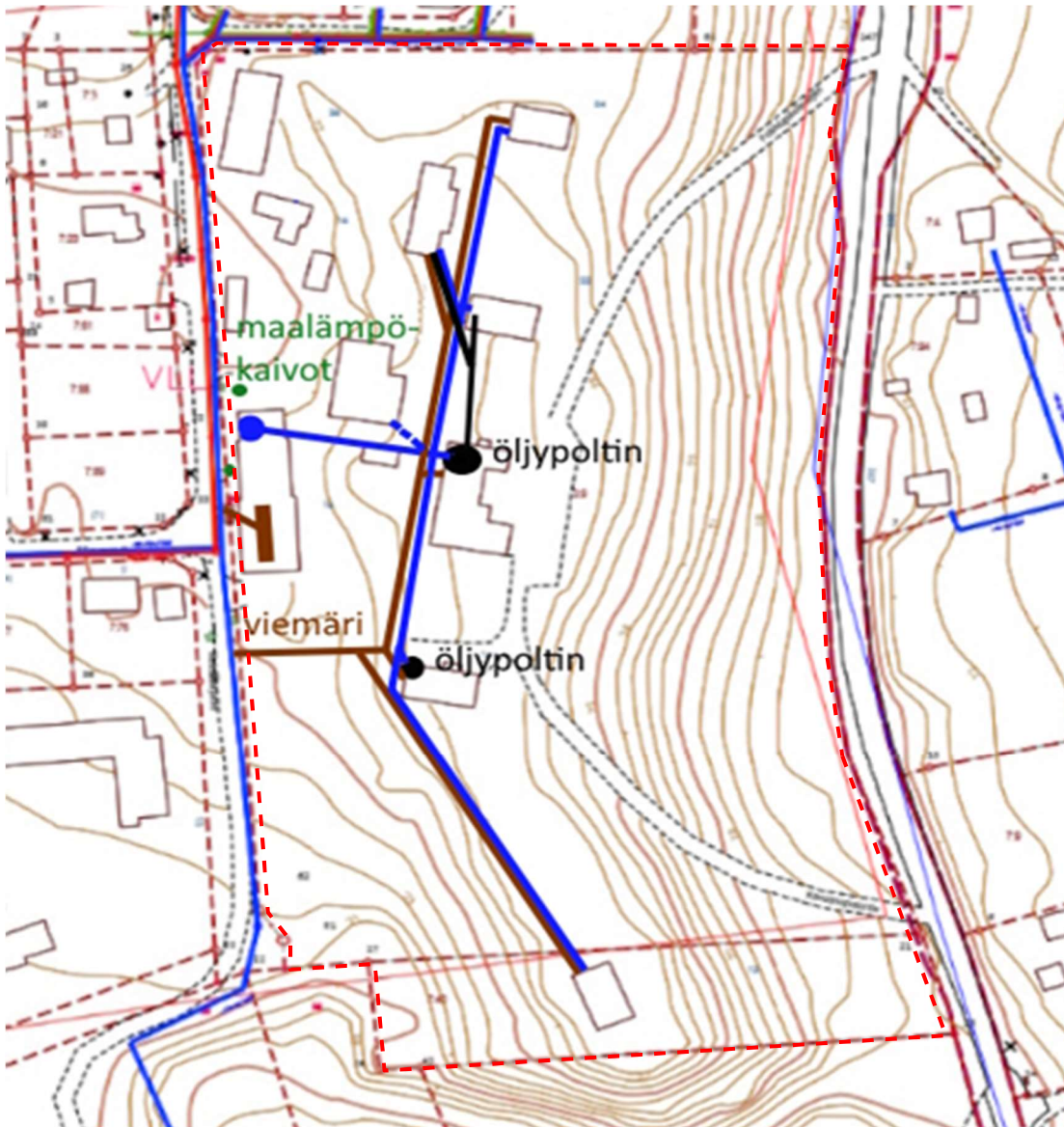
Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

### 3.2.1.6 Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

Katso luku 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

### 3.2.1.7 Alueella oleva lvis-tekniikka

Alueella on ollut useita rakennuksia saman kiinteistön alueella. Vesi- viemäri- lämmitys ja sähköreitistö tulee huomioida, mikäli rakennukset sijaitsevat jatkossa eri kiinteistöissä.



Kuva 74. Suuntaa antava kartta alueella kulkevista putkireiteistä. Öljylämpö (musta), maalämpökaivot (vihreä), vesi (sininen), viemäri (ruskea).

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tarpeellinen alueen omistussuhteiden muuttuessa. Yhden kiinteistön sijaan alue jaetaan useaksi kiinteistöksi. Samalla tutkitaan laajemmin alueen maankäyttö ja päivitetään kaavamääräykset.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.5.2023 § 94.

#### 4.2.1 Osalliset

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

#### 4.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 25.5.2023, § 94.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu julkisesti nähtäville 16.6.–30.6.2023.

*Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot*

Valmisteluvaiheessa nähtäville asetettuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei tullut mielipiteitä eikä lausuntoja.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on huomioida rakennusten suojeluarvo muutosalueen osalta sekä tutkia alueen muu maankäyttö ja nämä huomioiden tutkia, voiko alueen rakennuksia jakaa eri tonteille. Samalla selvitetään, onko alueelle mahdollista sijoittaa uusia omakotitalo- tms. tontteja.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on runsaasti rakennuksia, jotka ovat eri ikäisiä. Ilmeeltään alue on kuitenkin melko yhtenäinen mm. rakennusten väriyksen vuoksi. Historiallisia arvoja sisältäviä rakennuksia on useita, niiden arvo tulee huomioida alueen maankäytössä. Alueella olevat viheralueet tulee huomioida maankäytössä. Edelleen, alue on pohjavesialueella, mikä tulee huomioida maankäytössä.

Kunnallistekniikka kulkee alueen länsipuolella Metsämarjantiellä. Rakennuksilla on osin yhteisiä lämmitysjärjestelmiä. Rakennusten vesi- ja viemäriinjat haaroittuvat eri rakennuksille muutosalueella.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen itäinen osa säilytetään lähiviheralueena (VL). Kaavamuutoksessa alue siirtyy kaupungin omistukseen korvauksena kaavamuutoksen tuomasta hienoisesta arvonnoususta muutosalueelle. Harjun päällä ja sen länsirinteessä oleville yksittäisille rakennuksille tai rakennusryhmille on muodostettu omia tontteja. Liittymä katuverkostoon on osoitettu kaikille kiinteistöille Metsämarjatie tai Mesimarjakujan kautta.

Rakennushistoriallisesti merkittävimmät rakennukset alueella ovat harjun laelle sijoittuvat hirsirunkoiset päärakennus (1910), Tekstiilitalo (1927) ja Rehtoritalo (1937). Päärakennuksen lähetyvillä on ilmeisesti paikalle siirretty kaksikerroksinen aitta (1817). Näiden lisäksi rankarakenteinen ensimmäinen veistämö (1922) on alueen historian kannalta merkittävä. Näille viidelle rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä. Merkintä on sr-7 lukuun ottamatta vanhaa aittaa, jonka suojelumerkintä on sr-13 sallien rakennuksen siirtämisen.

Rakennukset on jaettu 7 eri tontille. Harjun päällä olevat neljä suojeltua hirsirakennusta osoitetaan samalle tontille. Samalla tontilla on myös purkukuntoinen tasakattoinen entinen majoitus- ja opetusrakennus. Alueen pohjoisosassa on kaksikerroksinen entinen majoitusrakennus, joka vaatii kunnostustoimenpiteitä mikäli se säilytetään. Molemmat ovat korttelialuetta AL-7, jolle sallitaan asumisen lisäksi mm. liike-, koulutus-, toimisto-, majoitus-, ja näyttelytoiminta.

Metsämarjantien varressa oleva pitkulainen tontti alueen luoteisnurkassa on korttelialue KTY, joka osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Merkintä sallii mm. ympäristöä häiritsemättömän teollisuus- ja varastorakentamisen, toimistorakentamisen ja palvelurakentamisen sisältäen opetuskäyttöön tulevan rakentamisen. Alueella on nykyisellään uusi ja vanha venehalli, muurattu paja, samassa rakennuksessa kiinni oleva varasto, suojeltu pieni veistämö- ja autokatos.

Alueen eteläosaan osoitetaan kaksi pientalotonttia (AO). Näistä etelänpuoleisimmassa on nykyisellään purkukuntoinen asuinrakennus. Näiden pohjoispuolelle osoitetaan kevyen liikenteen väylä, joka luo yhteyden alueen läpi Lapinjärventielle. Sen pohjoispuolella on kolmas pientalotontti (AO), tämän lisäksi alueen pohjoisosaan osoitetaan pientalotontti (AO) alun perin päiväkotina toimineen rakennuksen kohdalle.

Alueen itäpuolella oleva metsäinen rinne osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Sen läpi Lapinjärventieltä rakennetulle alueelle osoitetaan kaksi kevyen liikenteen väylää, jota voi käyttää myös tontille ajoa varten (pp/t). Näiden kohdilla on nykyisellään ollut ajotie.

Kaavamerkinnot:

**AL-7**

Asuin- liike-, koulutus- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös majoitus- ja näyttelytiloja.pientalojen korttelialue.

**AO**

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinkäytössä olevia pientaloja.






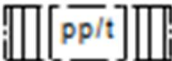
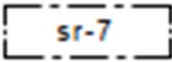
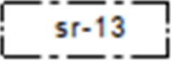

**KTY**

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.



Lähivirkistysalue.

## Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

	<p>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p>
	<p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p>
	<p>Osa-alueen raja. Gräns för delområde.</p>
	<p>Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.</p>
<p>9</p>	<p>Korttelin numero. Kvartersnummer.</p>
<p>1</p>	<p>Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.</p>
<p>400</p>	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. AO- ja AP-3-korttelialueilla rakennusoikeudesta saa enintään 75 % käyttää asuinrakentamiseen. Byggrätt i kvadratmeter våningsyta. På AO och AP-3 kvartersområdena får högst 75 % av byggrätten användas till bostadsbyggande.</p>
<p>II</p>	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p>
	<p>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik.</p>
	<p>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.</p>
	<p>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 korjauks- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Byggnad som skall skyddas och som inte får rivas. En kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad, vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ändringsarbeten. Vid fasadrenoveringar skall ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Om det på byggnaden tidigare har vidtagits byggåtgärder som står i strid med ovanstående bestämmelser, skall målsättningen för renoverings- eller ändringsarbetena vara att byggnaden restaureras eller återställs på annat sätt som smälter in i stadsbilden. Museimyndigheten skall beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden.</p>
	<p>Säilytettävä rakennus, jonka saa siirtää kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan. Byggnad som ska bevaras och som kan flyttas till en plats som stadsbildsmässigt är lämplig.</p>
	<p>Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.</p>



### 5.1.1 Mitoitus

Tonttinro	Aluevaraus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	e-luku	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>
1	AO	3 821	-	400
2	AO	3 827	-	400
1	AO	1 293	-	300
1	AL-7	13 537	-	2 800
1	KTY	6 213	-	1 600
2	AL-7	2 037	-	550
1	AO	2 708	-	400
	VL	18 122		

Yhteensä koko kaava-alue 5,1558 ha

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kuggomin perinnekeskuksen rakennukset ovat eri ikäisiä. Alueella on useita suojelun arvoisia rakennuksia ja kokonaisuudessaan alueella on rakennustaiteellisia arvoja. Ympäristön esteettistä laatua on huomioitu seuraavassa kaavan yleismääräyksessä:

*Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on rakennusten massoittelemisen ja kattomuotojen sekä värityksen ja ulkoverhouksien osalta pyrittävä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään rakennustapaan. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja sekä ikkunajakoa ja ikkunoiden asemointia, jotka soveltuvat olemassa olevaan ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee olla puu. Päävärityksenä tulee olla punainen keittomaali tai muu väritykseltään alueelle sopiva maali tai pintakäsittely.*

Muutosalue on pohjavesialueella. Aluetta koskevia rajoituksia on huomioitu yleismääräyksissä:

*Alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskiello sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.*

*Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.*

*Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta siten, että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.*

*Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja eikä alueella sallita lämmitysöljysäiliöitä.*

*Pohjavesialueella saa viivyttaa ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä.*

*Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein.*

*Pysäköintialueilla hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljynerottimien kautta.*

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos parantaa alueen kaavoituksen ajanmukaisuutta. Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, kun uudet rakennuspaikat tukeutuvat ja täydentävät olemassa olevaa aluerakennetta. Kaavalla on myös kulttuuriympäristön säilymistä tukeva vaikutus, koska alueen iäkkäälle rakennuskannalle osoitetaan suojelullisia määräyksiä ja uudisrakentamiselle asetetaan määräyksiä.

#### 5.3.1 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa katuverkostoa. Metsämarjantieltä osoitetut liittymät tonteille vähentävät Lapinjärventien liittymien käyttöä, millä on todennäköisesti liikenneturvallisuutta lisäävä vaikutus.

#### 5.3.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Pernajan Kuggomissa olemassa olevalla asutusalueella. Alue tiivistää maltillisesti yhdyskuntarakennetta.

#### 5.3.3 Kaupunki- ja maisemakuva

Alueella on useita rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden toiminto on alun perin liittynyt toisiinsa. Rakennuksille on osoitettu suojelumerkintöjä, joilla säilytetään alueen maisemalliset ja rakennustaiteelliset arvot. Uudisrakentamisen sijoittaminen ja rakennustapa huomioivat nykyisten rakennusten arvon.

#### 5.3.4 Luonnonympäristö

Alueen itäosassa on mäntyvaltaista puustoa harjun itärinteellä. Alueen eteläosassa on luonnontilaisempaa ympäristöä. Luontoselvityksessä ei kuitenkaan löytynyt uhanalaisia luontotyyppisiä tai yksittäisiä kasvilajeja.

#### 5.3.5 Pinta- ja pohjavedet

Alue on pohjavesialuetta. Pohja- ja hulevesistä on annettu kaavassa erilliset määräykset. Uusi rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa pohjavedelle.

#### 5.3.6 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Alue kuitenkin hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava säilyttää alueen itäosassa olevan laajan lähivirkistysaluevyöhykkeen rakennetun ympäristön ja Lapinjärventien välissä.

#### 5.3.7 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuuotos noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa.

#### 5.3.8 Kaavan suhde yleiskaavaan

Muutosalueella ei nykyisellään ole yleiskaavaa. Yleiskaavassa huomioon otettavia asioita suhteessa asemakaavaluonnokseen on esitetty alla taulukkomuodossa.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

<b>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</b>	<b>Asemakaava</b>
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	Alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jossa on olemassa oleva tiestö ja kunnallistekniikka. Muutosalueella on olemassa olevaa rakennuskantaa, joista arvokkaimmat suojellaan.  Alueella säilyy laaja puistomainen alue.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Alue hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja tiivistää nykyistä rakennettua ympäristöä.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Alueella ja sen ympäristössä on runsaasti virkistyskäyttöön sopivaa luontoa. Palvelut sijaitsevat Loviisan keskustassa.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</i>	Alue tukeutuu nykyiseen infraan. Alueen tiivistäminen edesauttaa mahdollisuuksia joukkoliikennetarpeen synnyttämiseksi. Alueella huomioidaan kevyen liikenteen tarpeet.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Osin vanhaa, osin uudempaa rakennuskantaa sisältävä ympäristö sisältää ajallista kerroksellisuutta. Uudempi rakennuskanta uusine määräyksineen täyttää esteettömyysvaatimukset.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	Kaava mahdollistaa yritystoiminnan sijoittumisen alueelle.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Pohjavesialueen vaatimukset huomioidaan. Hulevesien johtamisesta annetaan kaavamääräyksiä.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Osa alueen rakennuskannasta suojellaan. Uuden rakennuskannan osalta kaava sisältää määräyksiä sen sopivuudesta alueelle. Alueen luonnonarvot on inventoitu. Kaavassa säilytetään laaja puistomainen alue lähivirkistysalueena.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Alueella ja sen ympäristössä on runsaasti virkistykseen sopivia puistoja ja myös luonnontilaista ympäristöä.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Maanomistaja kaavamuutoshankkeen osapuoli.

#### **5.4 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella on ilmajohto, joka kulkee alueen eteläosassa aiheuttaen maisemallista häiriötä.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen.

### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa, 26.8.2024

Perttu Huhtiniemi, kaavasuunnittelija