

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 4, Alakaupunki, korttelin 418 osa, Laivurinkatu 5

EKIL 29.08.2024 § 123

Valmistelijat

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

Taustatieto

Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 434-4-78-417, ja alue sijaitsee Tullisillan vieressä noin 1,5 kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton, koska kiinteistön entinen rakennus on purettu. Lännessä alue rajautuu Laivurinkatuun ja Laivurinkujaan, pohjoisessa Tullisillan ja idässä ja etelässä rakennettuihin asuinalueisiin. Kaavoitusalue on osa Tullisillan laajempaa aluetta, jonka asemakaava on päivityksen tarpeessa. Syy siihen, miksi kyseinen alue kaavoitetaan erikseen, on se, että kiinteistönomistajan toiveet kiinteistön kehittämisestä eivät merkittävästi vaikuta lähialueen kaavoitusmahdollisuuksiin, sekä se, että koko Tullisillan alueen kaavoituksesta odotetaan pidempää kaavoitusprosessia, jossa ratkaistaan useita sellaisia asioita, jotka eivät suoraan vaikuta kyseessä olevaan kiinteistöön.

Asemakaavan muutos saatettiin vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.6.2023 § 104. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos olivat nähtävillä 7.–21.7.2023.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavan tavoitteena on tarkastella asuntoalueen kehittämisen edellytyksiä tavalla, joka yhtenäistää yhdyskuntarakennetta ja ylläpitää alueen ympäristöarvoja. Alueen ympäristöarvot koostuvat suurelta osin ympäröivästä vanhasta rakennuskannasta ja puistomaisista puutarhoista. Tavoitteena on, että uudet asuinalueet yhtenäistävällä yhdyskuntarakennella ja että aiempi rakennusoikeus ja rakennustyyli tarkistetaan, jotta ne sopivat ympäröivään, vanhaan rakennuskantaan.

Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva korttelin 418 osa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Merkintä mahdollistaa korkeintaan kahden asuinhuoneiston asuinrakennuksen rakentamisen tonttia kohti. Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen, ja rakennuslupaa varten edellytetään erillisen tonttijaon laatimista. Rakennusoikeudet on ilmoitettu jokaisen ohjeellisen rakennuspaikan osalta erikseen (300+100), ja kerrosluku on II. Rakennusoikeudet on jaoteltu niin, että ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusten suurimman sallitun kerrosalan ja toinen luku talousrakennusten suurimman sallitun kerrosalan. Talousrakennusten suurin sallittu leveys on 6 metriä ja korkein sallittu harjakorkeus 3,5 metriä. Tällä lisäyksellä osaksi varmistetaan talousrakennusten sopivuus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Alue on nykyisellään rakentamaton, ja kaavassa annetaan selkeät määräykset uudisrakentamisesta alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Määräykset koskevat rakentamisen lisäksi hulevesien hallintaa, radonturvallisuutta ja pihasuunnittelua, autojen pysäköintiä sekä aitaamista.

Liite 74
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja.
Tiedoksi	Kaupunkisuunnitteluosasto

EKIL 28.11.2024
648/10.02.03/2023

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

Taustatieto

Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 434-4-78-417, ja alue sijaitsee Tullisillan vieressä noin 1,5 kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton, koska kiinteistön entinen rakennus on purettu. Lännessä alue rajautuu Laivurinkatuun ja Laivurinkujaan, pohjoisessa Tullisiltaan ja idässä ja etelässä rakennettuihin asuinalueihin. Kaavoitusalue on osa Tullisillan laajempaa aluetta, jonka asemakaava on päivityksen tarpeessa. Syy siihen, miksi kyseinen alue kaavoitetaan erikseen, on se, että kiinteistönomistajan toiveet kiinteistön kehittämisestä eivät merkittävästi vaikuta lähialueen kaavoitusmahdollisuuksiin, sekä se, että koko Tullisillan alueen kaavoituksesta odotetaan pidempää kaavoitusprosessia, jossa ratkaistaan useita sellaisia asioita, jotka eivät suoraan vaikuta kyseessä olevaan kiinteistöön.

Asemakaavan muutos saatettiin vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 15.6.2023 § 104. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos olivat nähtävillä 7.–21.7.2023. Asemakaavan muutoksen ehdotuksen oli nähtävillä 20.9–21.10.2024.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavan tavoitteena on tarkastella asuntoalueen kehittämisen edellytyksiä tavalla, joka yhtenäistää yhdyskuntarakennetta ja ylläpitää alueen ympäristöarvoja. Alueen ympäristöarvot koostuvat suurelta osin ympäröivästä vanhasta rakennuskannasta ja puistomaisista puutarhoista. Tavoitteena on, että uudet asuinalueet yhtenäistävällä yhdyskuntarakennella ja että aiempi rakennusoikeus ja rakennustyyli tarkistetaan, jotta ne sopivat ympäröivään, vanhaan rakennuskantaan.

Kaavaehdotuksen kuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva korttelin 418 osa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Merkintä mahdollistaa korkeintaan kahden asuinhuoneiston asuinrakennuksen rakentamisen tonttia kohti. Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen, ja rakennuslupaa varten

edellytetään erillisen tonttijaon laatimista. Rakennusoikeudet on ilmoitettu jokaisen ohjeellisen rakennuspaikan osalta erikseen (300+100), ja kerrosluku on II. Rakennusoikeudet on jaoteltu niin, että ensimmäinen luku osoittaa asuinrakennusten suurimman sallitun kerrosalan ja toinen luku talousrakennusten suurimman sallitun kerrosalan. Talousrakennusten suurin sallittu leveys on 6 metriä ja korkein sallittu harjakorkeus 3,5 metriä. Tällä lisäyksellä osaksi varmistetaan talousrakennusten sopivuus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Alue on nykyisellään rakentamaton, ja kaavassa annetaan selkeät määräykset uudisrakentamisesta alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Määräykset koskevat rakentamisen lisäksi hulevesien hallintaa, radonturvallisuutta ja pihasuunnittelua, autojen pysäköintiä sekä aitaamista.

Saadun palautteen ja vastineiden kuvaus

Asemakaavan muutoksen ehdotuksen oli nähtävillä 20.9–21.10.2024, jolloin viranomaisilta pyydettiin lausuntoja sekä osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 6 kpl ja muistutuksia 1 kpl.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoituksen osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta (lausunto tai muistutus). Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto (vastine) esitettyyn mielipiteeseen. Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan hyväksyessä liitteenä oleva vastine, toimitetaan se palautteen jättäneelle.

Liite 96

Kooste saapuneesta palautteesta ja laaditut vastineet
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyttää lausuntoihin annetut vastineet.
Päätös	
Jakelu	Kaupunkisuunnitteluosasto Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry