

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

EKIL 01.08.2024 § 109

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 kerrosalaneliometriin, 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 k-m².

Loviisan taajaan rakennetun keskustan alueella kohtuullisena pysäköintivarauksena on pidetty 1 auton pysäköintipaikkaa (ap) per 120 k-m². 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 ap / 150 k-m².

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.
Käsittely	Esittelijä vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Albrecht muutti ehdotustaan niin, että kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja. Kaavakarttaa täydennetään ennen nähtäville asettamista pohjakartan hyväksymistä koskevilla tiedoilla.
Tiedoksi	kaupunkisuunnitteluosasto

EKIL 28.11.2024
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. Alue on ennestään rakentamatonta ja 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 liittyvine asuntoineen*. Kiinteistöllä on rakennus, jonka kadunpuoleinen julkisivu on suojeltu asemakaavassa.

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

Asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 23.8.–23.9.2024, jolloin viranomaisilta pyydettiin lausuntoja sekä osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 4 kpl ja muistutuksia 1 kpl. Nähtävilläoloajan jälkeen saapui myöhästynyt lausunto ELY-keskukselta. Koska lisäaikaa lausunolle ei pyydetty nähtävilläoloaikana, ELY-keskuksen lausuntoa ei käsitellä koosteessa saapuneesta palautteesta ja laadituista vastineista. Lausunnon sisältö käsitellään kuitenkin epävirallisena palautteena ELY-keskuksen ja kaavoittajan välillä.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavan tavoitteena on tarkastella rakennusoikeutta, kiinteistön rajaa sekä mahdollisuutta monipuolisempaan toimintaan kiinteistöllä. Kiinteistön toimintamahdollisuuksia voitaisiin monipuolistaa esimerkiksi merkinnällä AL: 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.

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.

Puurakennukselle on annettu sr-merkintä ja sen tulevalle tontille on annettu lisärakennusoikeutta, joka vastaa $e=0,3$, mikä on ollut standardi lähialueen puutalokortteleissa. Kaavoitusalueen rakennusoikeus yhteensä tulee olemaan 2 180 k-m².

Saapuneen palautteen ja vastineiden kuvaus

Porvoon museo pyysi lausunnossaan puurakennuksen sr-merkinnän täydentämistä, mikä tullaan tekemään. Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry pyysi muistutuksessaan, että vanhat pihapuut säilytetään, kiinteistön eteläistä rakennusoikeutta vähennetään ja rakennuspaikkaa siirretään. Rakennuspaikkaa mukautetaan siten, että tietyt puut voidaan säilyttää ja kaavakarttaa täydennetään merkinnällä Mariankadun varrella sijaitsevasta puurivistä.

Liite 97

Kooste saapuneesta palautteesta ja laaditut vastineet
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

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