

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

EKIL 25.05.2023 § 94

Valmistelijat	suunnitteluavustaja Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403 Svenska folkskolans vänner rf -yhdistys on hakenut omistamiensa kiinteistöjen 434-448-3-9 ja 434-448-7-40 asemakaavan muutosta. Alue sijaitsee Kuggomissa kaupunginosassa 30 Pernaja, ja se rajautuu Lapinjärventiehen, Metsämarjantiehen ja Mesimarjakujaan. Suunnittelualueen läpi kulkee Kansanopistontie. Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee Perinnekeskus Kuggom useine rakennuksineen. Rakennuksista kolme on suojattuja ja historiallisesti arvokkaita. Perinnekeskus Kuggomilla on pitkät perinteet, ja se on vuosina 1905–2014 toiminut nimellä Östra Nylands folkhögskola. Nykyään alueella järjestetään veneenrakennuskoulutusta yhteistyössä Loviisan kansalaisopiston kanssa sekä erilaisia tapahtumia ja kursseja. 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 tehdään päivitetty rakennushistorialliset arvioinnit. Kaava-alueen tieverkon osalta tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa tieverkostoa. Kaavamuutoksesta on sovittu asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella. Kaavamuutoksella viheralueiksi muutettavat alueet on tarkoitus siirtää Loviisan kaupungille. Liite 53 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, Kuggom, kortteli 9, Östra Nylands folkhögskola ja Solom sekä niihin liittyvät viheralueet, tulee vireille.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, Kuggom, kortteli 9, Östra Nylands folkhögskola ja Solom sekä niihin liittyvät viheralueet, tulee vireille.

— — —

EKIL 26.09.2024 § 134

Valmistelijat	kaavasuunnittelija Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674, kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403
---------------	--

Svenska folkskolans vänner rf -yhdistys on hakenut omistamiensa kiinteistöjen 434-448-3-9 ja 434-448-7-40 asemakaavan muutosta. Alue sijaitsee Kuggomissa kaupunginosassa 30 Pernaja, ja se rajautuu Lapinjärventiehen, Metsämarjantiehen ja Mesimarjakujaan. Suunnittelualueen läpi kulkee Kansanopistontie. Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee Perinnekeskus Kuggom useine rakennuksineen. Rakennuksista kolme on nykyisellään suojeltuja ja arvioitu historiallisesti arvokkaiksi.

Perinnekeskus Kuggomilla on pitkät perinteet, ja se on vuosina 1905–2014 toiminut nimellä Östra Nylands folkhögskola. Nykyään alueella järjestetään veneenrakennus- ja muita kursseja sekä erilaisia tapahtumia.

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 rakennushistorialliset arvioinnit. Kaava-alueen tieverkon osalta tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa tieverkostoa.

Kaavamuutoksesta on sovittu asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella. Kaavamuutoksessa lähivirkistysalue siirtyy kaupungin omistukseen korvauksena kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta kaava-alueella.

Liite 81

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavakartta

Kaavaselostus

Kuggomin perinnekeskus, Rakennushistoriallinen selvitys opiston rakennuksista, 2024 Loviisan kaupunki

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että asemakaavan muutosluonnos, kaupunginosa 30, Pernaja, Kuggom, kortteli 9, Östra Nylands folkhögskola ja Solom sekä niihin liittyvät viheralueet, asetetaan nähtäville.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että asemakaavan muutosluonnos, kaupunginosa 30, Pernaja, Kuggom, kortteli 9, Östra Nylands folkhögskola ja Solom sekä niihin liittyvät viheralueet, asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.
Tiedoksi	Kaupunkisuunnitteluosasto

— — —

EKIL 27.02.2025 § 26
553/10.02.03/2023

Valmistelijat Kaavasuunnittelija Perttu Huhtiniemi, puh. 040 671 7674
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan tavoite

Svenska folkskolans vänner rf -yhdistys on hakenut omistamiensa kiinteistöjen 434-448-3-9 ja 434-448-7-40 asemakaavan muutosta. Alue sijaitsee Kuggomissa kaupunginosassa 30 Pernaja, ja se rajautuu Lapinjärventiehen, Metsämarjantiehen ja Mesimarjakujaan. Suunnittelualueen läpi kulkee Kansanopistontie. Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee Perinnekeskus Kuggom useine rakennuksineen. Rakennuksista kolme on nykyisellään suojeltuja ja arvioitu historiallisesti arvokkaiksi.

Perinnekeskus Kuggomilla on pitkät perinteet, ja se on vuosina 1905–2014 toiminut nimellä Östra Nylands folkhögskola. Nykyään alueella järjestetään veneenrakennus- ja muita kursseja sekä erilaisia tapahtumia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia aluetta ja 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 rakennushistorialliset arvioinnit. Kaava-alueen tieverkon osalta tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa tieverkostoa.

Kaavamuutoksesta on sovittu asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella. Kaava-muutoksessa lähivirkistysalue siirtyy kaupungin omistukseen maankäyttösopimuksella korvauksena kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta kaava-alueella.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja lausunnoilla

Kaavaluonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla 18.10.–18.11.2024, siihen saatiin 5 lausuntoa ja yksi mielipide. Ohessa lausunnoissa ja mielipiteissä esitetyt asiat lyhyesti;

Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

ELY-keskus lausui, että asemakaavan tarkkuustaso huomioiden rakennusalat tulee lisätä kaavaan, ne voivat olla myös ohjeellisia. Myös liittymämerkinnät tulee lisätä asemakaavaan. Kaavamääräyksiin tulee lisätä selvyyden vuoksi pysäköintialueiden päällystämistä ja hulevesiä koskeva määräys kaavamääräyksiin. Liittymät Lapinjärventiehen tulee suunnitella turvallisiksi. Kiinteistön hulevesien ohjaamisessa on huomioitava, ettei niitä johdeta Lapinjärventien sivuojaan.

Porvoon kaupungin Ympäristöterveysjaostolla ei ollut huomautettavaa.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli;
-Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

-sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.

Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista annettiin verkkokartta lausunnon liitteeksi.

Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo lausui, että sr-13 suojelumääräys (koskien vanhaa aittarakennusta) tulee täydentää siten, että Museoviranomaisella on mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Mielipiteessä esitettiin, että KTY-merkintä ei sallisi ulko-varastointia.

Kaavan rakenne

Muutosalueen itäinen osa säilytetään lähiviheralueena (VL). Alue siirtyy maankäyttösopimuksessa kaupungin omistukseen. 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 Rehtorintalo (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.

Alue on jaettu kuudelle 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. 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.

Palaute on tarvittavilta osin huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavaan on lisätty ohjeelliset rakennusalat ja liittymämerkinnät. Kaavamääräyksiin on lisätty pysäköintialueiden päällystämistä ja hulevesiä koskeva kaavamääräys. Suojelumääräystä sr-7 on täydennetty siten, että museoviranomaisella on mahdollisuus lausunnon antamiseen. Määräyksiin on lisätty, että KTY-korttelialueella ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.

Muilta osin kaavaehdotukseen on tehty pienehköjä muutoksia; tonttien muotoja on hieman muutettu, alueen läpi osoitettua lähivirkistysaluetta on lännen puolella väljennetty.

Kaavaan on annettu yleismääräyksiä kaupunkikuvasta, hulevesien ohjaamisesta, pohjaveden huomioimisesta ja ulkovarastoinnista.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville asettaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Muistutukset käsitellään kunnassa ja vastine toimitetaan muistuttajalle ennen kaavan hyväksymistä.

Liite 5

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavakartta

Kaavaselostus

Kuggomin perinnekeskus, Rakennushistoriallinen selvitys opiston rakennuksista, 2024 Loviisan kaupunki

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot.
Jakelu	Kaupunkisuunnitteluosasto