

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

EKIL 30.01.2025 § 11

Valmistelijat

Kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis, puh. 040 555 0455
Kaupunkisuunnittelupäällikkö 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 liittyvine asuntoineen.* Kiinteistöllä on rakennus, jonka kadunpuoleinen julkisivu on suojeltu asemakaavassa.

Kaavoitusprosessi

Asemakaavan muutoksen vireille tulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan (EKIL) päätöksellä 26.11.2023 § 143. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 17.11.–17.12.2023.

Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 1.8.2024, § 109.

Kaavaehdotus nähtävillä 23.8.–23.9.2024

Lausuntoihin annetut vastineet ja muistutukset hyväksyttiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan (EKIL) päätöksellä 28.11.2024 § 166.

Kaavamuutoksella syntyy uusi rakennussuojelukohde. Näin ollen asemakaavamuutoksella ei voi enää katsoa olevan pientä vaikutusta, mikä vaikuttaa päätösprosessiin. Ehdotetaan, että lopullinen päätös asemakaavamuutoksen hyväksymisestä luovutetaan kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavan ensisijaisena tarkoituksena on ollut monipuolistaa kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin osan käyttötarkoituksimerkintää. Sen ohessa on tarkasteltu tonttien rajoja sekä rakennusoikeuden määrää. Korttelin osan käyttötarkoituksen muuttaminen asumisen ja mm. liiketoiminnan mahdollistavaksi otettiin suunnittelun lähtökohdaksi.

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 tarkoitus on varmistaa riittävät liike- ja toimistotilat elinvoimaisen kaupungin keskustan vahvistamiseksi. Rakennus on suojeltu sr-8-merkinnällä, joka painottaa erityisesti

rakennuksen julkisivujen suojelua. Sisätiloja ja huonejakoa ei ole suojeltu asemakaavassa.

Päärakennuksen rakennusoikeus 1 900 kerrosalaneliömetriin antaa mahdollisuuden lähinnä pienimuotoiseen laajennukseen. Korttelin osa jaetaan kaavamuutoksella kahdeksi tontiksi, mitä se on ollut aikaisemmin. Tonttia laajennetaan etelään niin, että olemassa oleva puurakennus jää kokonaisuudessaan tontinrajojen sisäpuolelle. Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen, ja rakentamista varten edellytetään erillisen tonttijaon laatimista.

Pienemmälle puurakennukselle on annettu lisärakennusoikeutta, joka vastaa tonttitehokuutta $e=0,3$, mikä on ollut standardi lähialueen puutalokortteleissa. Puurakennukselle annetaan asemakaavan muutoksella sr-merkintä. Uudisrakentaminen tulee tapahtua Mariankadun varteen, Mariankadun varrella sijaitsevien rakennusten enemmistön mukaisesti, ja julkisivu varustetaan riittäväillä julkisivun yksityiskohdilla, jotta rakennus sopii Mariankadun katu ympäristöön. Kulttuurimiljööseen arvokas puurivi Mariankadun vieressä kuuluu kiinteistön alkuperäiseen puutarhaan 1940-luvulta ja siitä syystä puurivi tulee säilyttää uuden rakennuspaikan vieressä.

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 tulee olemaan yhteensä 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.

Lausuntoihin annetut vastineet ja muistutukset hyväksyttiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan (EKIL) päätöksellä 28.11.2024 § 166. Kaavaan liittyvät täydennykset ovat vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Liite 8
Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Pekka Stenius
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy omalta osaltaan kaavan sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustoa hyväksymään asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Karlskronabulevardi 7.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi omalta osaltaan kaavan sekä esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustoa hyväksymään asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Karlskronabulevardi 7.

Jakelu

Kaupunginvaltuuston päätös tiedoksi:

Itä- Uudenmaan pelastuslaitos

Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto

Porvoon museo

Loviisan Vesiliikelaitos

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike

Kaupunkisuunnitteluosasto

KH 10.02.2025 § 46

935/10.02.03/2023

Liite

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Kaavaselostus liitteineen

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Karlskronabulevardi 7.

Käsittely

Kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis osallistui asian käsittelyyn kokoukseen kutsuttuna klo 17.57 –18.14.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.