

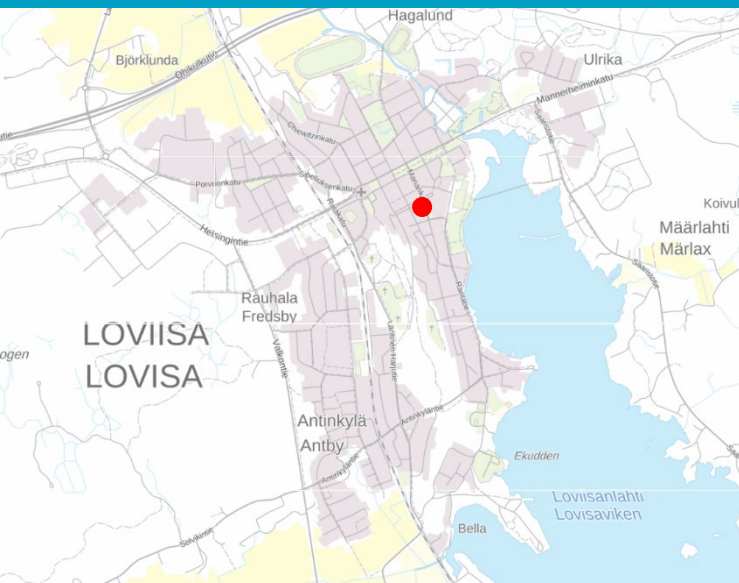


3-28

Dnro. 935/10.02.03/2023

*ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 3,
VANHAKAUPUNKI, KORTTELIN 316 OSA,
KARLSKRONABULEVARDI 7*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

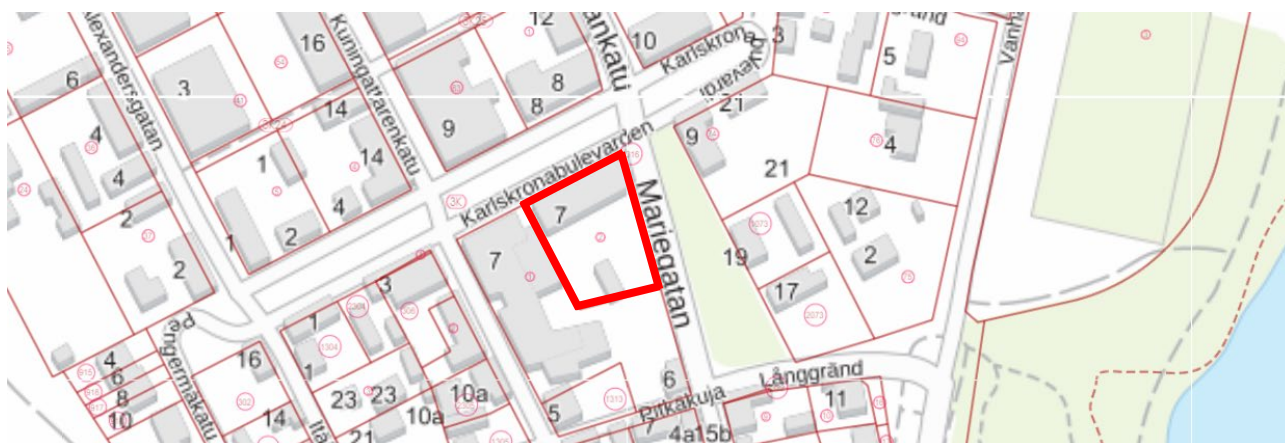
1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Karlskronabulevardi 7
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	3 Vanhakaupunki
Kortteli:	korttelin 316 osa
Kaava:	asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	3-28
Dnro:	935/10.02.03/2023

Asemakaavan selostus koskee 4.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa, Vanhakaupungin kaupunginosassa ja noin 230 metrin päästä torista. Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt 434-3-316-2 ja 434-3-316-1.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Karlskronabulevardi 7. Kaavamuutos pitää sisällään kiinteistöt 434-3-316-2 ja 434-3-316-1.

Kaavan tavoitteena on tarkastella rakennusoikeutta, kiinteistön rajaa sekä mahdollisuutta monipuolisempaan toimintaan kiinteistöllä. Kiinteistön toimintamahdollisuuksia voitaisiin monipuolistaa esimerkiksi AL-merkinnällä; asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista.....	3

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

2	Tiivistelmä.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteutus.....	3
3	Lähtötilanne.....	3
3.1	Suunnittelualan olot.....	3
3.2	Alueen yleiskuvaus	4
3.2.1	Luonto ja ympäristö.....	6
3.2.2	Rakennettu ympäristö	7
3.2.3	Palvelut, työpaikat ja virkistys	7
3.2.4	Rakennusoikeus ja maanomistus	8
3.3	Suunnittelutilanne	8
3.3.1	Maakuntakaava	8
3.3.2	Yleiskaava	9
3.3.3	Asemakaava.....	10
3.3.4	Rakennusjärjestys.....	10
3.3.5	Pohjakartta	11
3.3.6	Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset.....	11
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	12
5	Asemakaavan kuvaus	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
6	Kaavan vaikutukset.....	14
6.1	Ympäristön häiriötekijät	14
6.2	Suhde yleiskaavaan.....	14
7	Asemakaavan toteutus.....	15
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	15
7.2	Toteutuksen seuranta.....	15

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Rakennushistoriallinenselvitys, Skanssintalo, Loviisan kaupunki 2024

Liite 3. Kooste saapuneesta palautteesta ja laaditut vastineet

Liite 4. Puiden kuntoarviointi ja arvio elinajasta, Juurista latvaan, 2024

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi, Fredrika Andersson, 1995
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1977

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen käsitelty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 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.

Kaava hyväksytty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa __.__.____§ __, kaupunginhallituksessa __.__.____§ __ ja kaupunginvaltuustossa __.__.____§ __.

Kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu __.__.____.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa kahdelle tontille. Rakennusoikeudet on osoitettu erillisinä lukuina rakennuspaikkakohtaisesti. Asuinrakennusten ja talousrakennusten rakennusoikeudet on osoitettu erikseen. Kummankin olemassa olevan rakennuksen rakennussuojelu on päivitetty. Kaavakartan määräykset on laadittu muun muassa turvaamaan alueen ominaispiirteitä.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

3 Lähtötilanne

3.1 Suunnittelualueen olot

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin asemakaava-alueella. Alue rajautuu Karlskronabulevardiin, Mariankatuun sekä kiinteistöön 434-3-316-3.

3.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakennettua ja kooltaan noin 2 500 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan on vielä olemassa käyttämätön rakennusoikeus sekä mahdollisuus maanalaiseen pysäköintiin. Alue rajautuu pohjoisessa Karlskonabulevardiin ja idässä Mariankatuun ja on osa korttelia, jossa on pääosin palveluun suuntautunutta toimintaa.



Tiilirakennus suunnittelualueella. 1940-luvulta. Rajautuu Karlskronabulevardiin ja Mariankatuun.



Tiilirakennus Karlskronabulevardilta katsottuna. Rakennus on alun perin ollut hotelli ja siellä on myöhemmin ollut ravintola- ja yökerhotoimintaa.



Suunnittelualueella on kahden rakennuksen lisäksi rakennettu puutarha, jossa on puurivi ja kivipylväällinen puuaita Mariankadun puolella.



Suunnittelualueen toinen rakennus on vanhahko puurakennus, jota on ensisijaisesti käytetty kahvilana ja ravintolana kesäaikaan.



Tiilirakennus puurakennuksen terassilta nähtynä.

3.2.1 Luonto ja ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee taajaan rakennetun alueen läheisyydessä. Lähialueen kasvillisuus koostuu bulevardiympäristöstä, puistoympäristöstä ja sisäpihojen istutuksista.

Myllyharju kohoaa suunnittelualueen länsipuolella, ja Loviisanlahti sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella. Suunnittelualue sijaitsee siis kahden hallitsevan maisemaelementin välissä, jotka molemmat vaikuttavat lähiympäristön luonnonelämään ja virkistysympäristöön.

Suunnittelualue on tasainen ja enimmäkseen kovien, asfaltoitujen pintojen ympäröimä. Alue ei sijaitse meritulvien riskialueella, mutta jotta voimakkaan sateen aiheuttamien tilapäisten katutulvien riski vähentyisi, tulee alueen hulevesien käsittelyyn suunnitella kunnallisen hulevesien käsittelyn lisäksi muita ratkaisuja. Kun suurin osa ympäröivien asfalttipintojen ja läheisen harjurinteen rakennetun osan hulevesistä johdetaan kunnan hulevesiputkiin, ylikuormittumisriski kasvaa voimakkaiden sateiden yleistyessä ilmastonmuutoksen seurauksena.



Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Myllyharjun pohjavesialueella.

Loviisan kaupungin kallioperä kostuu pääasiassa graniitista ja enimmäkseen rapakivestä. Alueen maaperä ei ole kartoitettu, mutta koostuu luultavasti pääasiassa savesta tai karkeasta hiedasta.

Alue on kokonaisuudessaan arvioidulla pohjavesialueella. Pohjavesialueella puhdasta sadevettä, esimerkiksi katolta, voidaan imeyttää maastoon. Pohjaveden laatu ja korkeustaso eivät saa vaarantua, minkä vuoksi esimerkiksi maalämpökaivoja ei sallita alueella ja kaivuutöissä on noudatettava varotoimia.

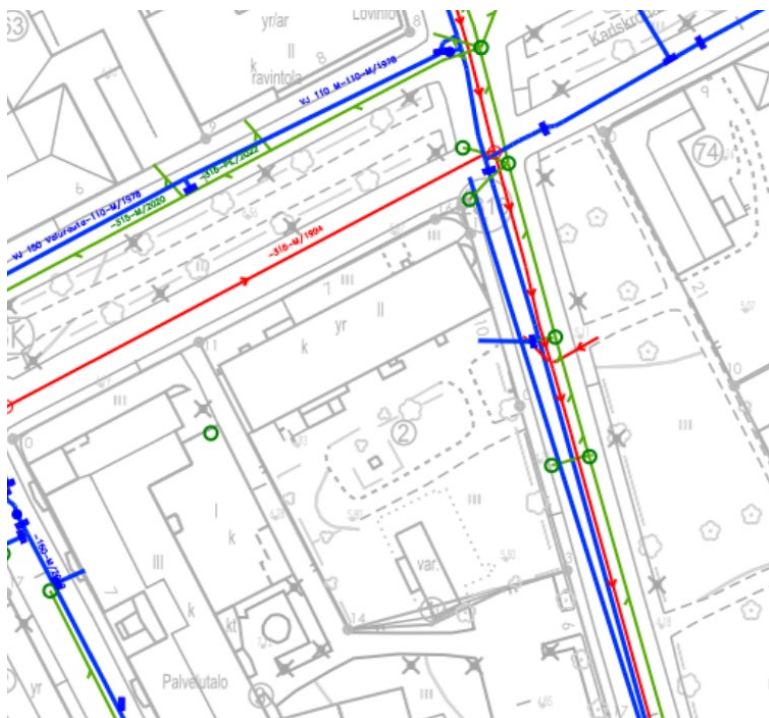
3.2.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue lähialueineen kuuluu Vanhakaupungin ja Alakaupungin tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen ja koostuu näin ollen rakennetusta ympäristöstä. Suunnittelualue on osa Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä¹. Lähialueella on niin vanhoja empiretyyisiä puurakennuksia kuin 1960–90-lukujen betonirakennuksia. Rakennukset ovat 1–2-kerroksisia ja pääsääntöisesti rakennettu kiinni katuun tai puistoalueen viereen. Uudempien rakennusten pääsisäänkäynnit ovat pääsääntöisesti kadun puolella, mutta vanhempien rakennusten ja asuintalojen joukossa on useampi, joihin on pääsisäänkäynti sisäpihalta. Kaikissa rakennuksissa on ikkuna kadun puolella.

3.2.3 Palvelut, työpaikat ja virkistys

Suunnittelualue on osa raja-alueita aktiivisen keskustatoiminta-alueen ja asuintalovaltaisen Alakaupungin välillä. Suunnittelualue rajautuu Mariankatuun, joka on yksi turistikautena vierailuista kaduista. Siksi siellä on varsinkin kesäaikaan hyvät edellytykset liiketoiminnalle.

Koska suunnittelualue on keskusta-alueen vieressä, saatavilla on hyvää palvelua ja hyvät yhteydet keskustan ulkopuolisille työpaikoille. Lähistöllä on runsaasti virkistysalueita: Hortenin puistikko ja Karlskronabulevardi kadun toisella puolella sekä 300 metrin päässä Rantatienpuisto, Harjupuisto ja Esplanadinpuisto.



Kuvassa vesijohdot on merkitty sinisellä, viemärijohdot punaisella ja hulevesiputket vihreällä.

¹https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1519

3.2.4 Rakennusoikeus ja maanomistus

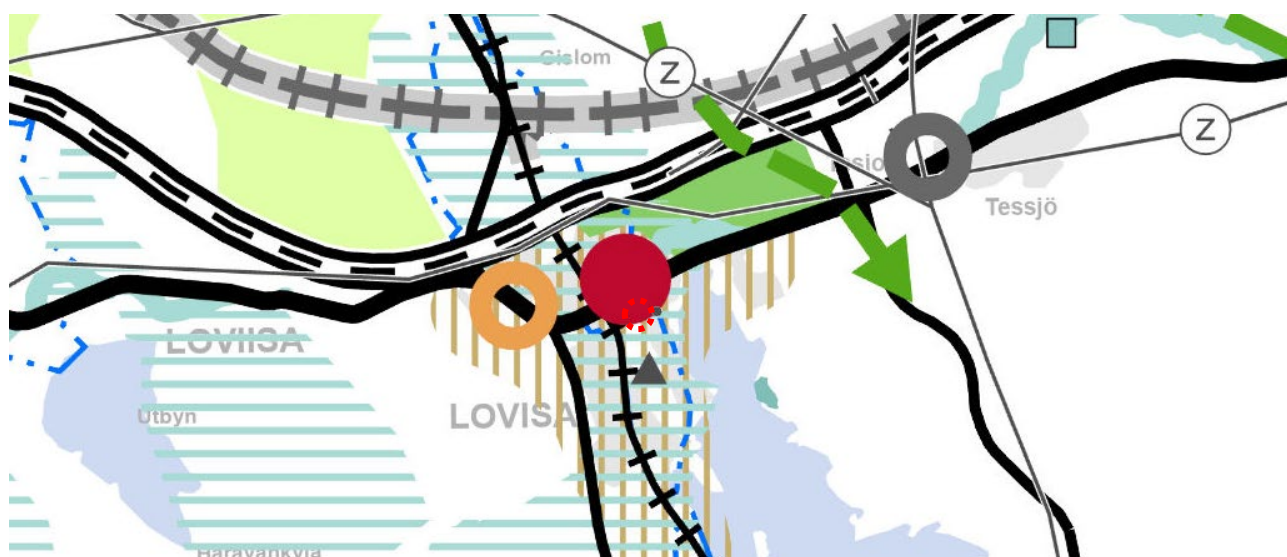
Rakennusoikeudet lähialueella on osoitettu usealla eri tavalla. Niin tehokkuuslukuja, rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia kuin kokonaisrakennusoikeuksia, joihin kuuluu erityinen rakennusoikeus talousrakennuksille, on käytetty. Tämä johtuu suurelta osin lähiympäristön asemakaavojen isosta ikähaarukasta sekä lähiympäristön rakennuksia koskevista erityisolosuhteista. Erityisolosuhteilla rakennuksille osoitetaan eri käyttötarkoituksia sekä rakennussuojelua.

Suunnittelualueen on yksityisomistuksessa. Lähialueen viher- ja katualueet omistaa Loviisan kaupunki, muut kiinteistöt ovat kaikki yksityisessä omistuksessa.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uusimaan vaihemaakuntakaava, joka hyväksyttiin 25.8.2020. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan kaava jää voimaan kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisesti. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin alueen ja Itä-Uusimaan kaavoja ei muutettu oikeuskäsittelyssä.



Suunnittelualueen sijainti kartalla



Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården



Pohjavesialue
Grundvattenområde

3.3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue sijaitsee korttelialueella, jolla on P-merkintä, *Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue*. Alue rajautuu pääkatuun (osa Mariankatua), yhdys-/kokoojakatuun (Karlskronabulevardi.)



Yleismääräys:

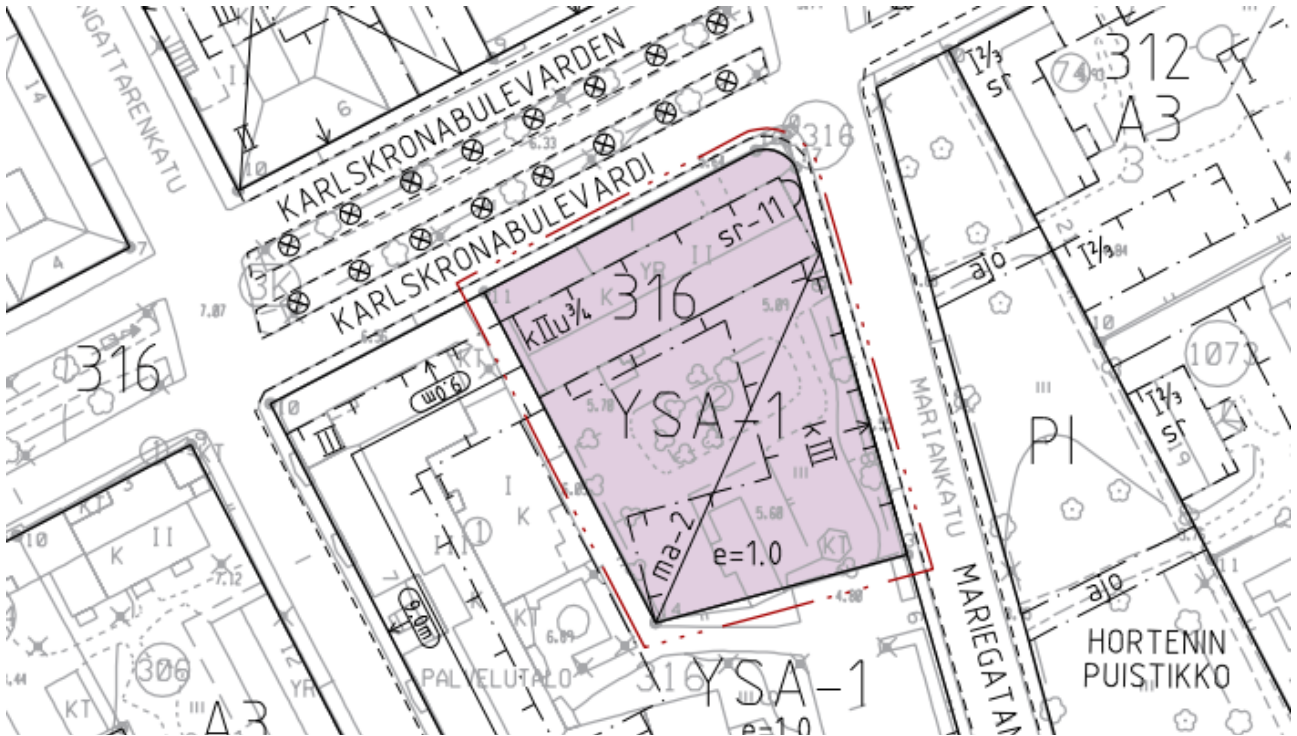
Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyylipteiteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Asemakaavoihin on liitettävä tätä koskevat tarpeelliset ohjeet.

Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisuuteen. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

P Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue.

3.3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 30.10.2012 vahvistettu asemakaava. Asemakaava laajensi kiinteistön rakennusoikeutta ja mahdollisti maanalaisen pysäköinnin. Kiinteistön rakennusoikeus on asemakaavan mukaan 2 527 k-m².



YSA-1

Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen.

Kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialvården och hälsovården och där en servicecentral för äldre och handikappade jämte därtill hörande bostäder får placeras.

ma-2

Maanalainen tila pysäköintiin ja rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja varten. Tilaan saa sijoittaa kiinteistön jätepiestet.

Underjordiskt utrymme för parkering och för utrymme som betjänar den huvudsakliga användningen av byggnaden. I utrymmet får fastighetens avfallkärl placeras.

e=1.0

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

sr-11

Rakennus, jonka kadun puoleiset julkisivut tulee säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Byggnad, vars fasader mot gatan bör bevaras. I fasadreparationerna bör originala eller motsvarande material användas.

3.3.4 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.12.2022.

3.3.5 Pohjakartta

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

3.3.6 Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

Ks. luku 3.2.2 Rakennettu ympäristö, rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta, sekä luku 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (maankäyttö- ja rakennuslain 24. §). Kohteelle on suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Capstan Limited -yritys on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 434-3-316-2. Kaavan tavoitteena on tarkastella kiinteistön toimintamahdollisuuksien laajentamisen edellytyksiä tavalla, joka yhtenäistää yhdyskuntarakennetta ja ylläpitää alueen ympäristöarvoja. Asemaakaavamuutoksella tarkastellaan rakennusoikeutta, kiinteistön rajaa, maanalaisen pysäköinnin tarvetta ja rakennussuojelua kiinteistön kahdelle rakennukselle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Capstan Limited -yritys on hakenut asemakaavan muutosta 18.5.2021 päivättyllä hakemuksella.

Asemakaavan muutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.10.2023 § 143.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 17.11.–17.12.2023

Porvoon museo suhtautuu ullakkokerroksen käyttöönottoon kriittisesti, mikäli se aiheuttaa julkisivumuutoksia katonlapeille olemassa olevien aukotuksien lisäksi. Tyylikäs ja vähäeleinen 1940-luvun arkkitehtuuri on muutoksille herkkää. Pihan puolella voidaan tutkia vähäisiä muutoksia katonlapeelle, mutta kadun puolella ne eivät ole mahdollisia. Jatkosuunnittelun tueksi on suositeltavaa laatia rakennushistoriaselvitys. Tontilla sijaitsevasta piharakennuksesta ei ole kaavamateriaalissa tietoa. Porvoon museo kaipaa rakennuksesta lisätietoa.

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry haluaa lausunnossaan varmistaa, että tiilirakennuksen rakennussuojelu koskee julkisivua sekä Karlskronabulevardin että Mariankadun puolella. Lisäksi yhdistys toivoo, että kaikkien rakennusten rakennusoikeuksia selvennetään.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi 23.8.–23.9.2024. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 01.08.2024, § 109. Tuolloin viranomaisilta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Nähtävilläoloaikana saatiin yhteensä 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausuntoihin annetut vastineet ja muistutukset (liite 3) hyväksyttiin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 28.11.2024 § 166. Näihin lausuntoihin ja muistutuksiin vastattiin koosteessa saapuneesta palautteesta ja laadituissa vastineissa, ja niiden lisäksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lähetti lausunnon nähtävilläoloajan jälkeen pyytämättä lisäaikaa. Myöhästyneessä lausunnossa huomautettiin puurakennuksen sr-merkinnästä ja toivottiin, että merkintää täydennetään kiellolla ”ei saa purkaa”. Merkintä täydennetään tällä lisäyksellä. Pohjavettä koskien toivottiin lisämerkintää AL/pv sekä yleismääräysten täydentämistä kellarirakentamisen osalta. Koska pohjavesi on otettu huomioon yleismääräyksissä ja kellarikerros on jo rakennettu, muutoksia ei pidetty tarpeellisina.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Aktiivisen kaupungin keskustan edistäminen.

Arvokkaan rakennetun ympäristön vaaliminen.

Sellaisten alueiden kehittäminen, joilla on valmista kunnallistekniikkaa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamutoksen kohteena oleva korttelin 316 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.

Päärakennus on suojeltu aikaisemmassa asemakaavassa, ja tehty rakennushistoriallinen selvitys vahvistaa suojeluarvojen jäämisen. Rakennushistoriallisesta selvityksestä käy ilmi myös se, että pihalla oleva puurakennus on luultavasti vanhempi ja rakennettu talousrakennukseksi aikaisemmalle puiselle hotellille, joka korvattiin myöhemmin tiilirakennuksella. Talousrakennuksen arvellaan olevan aikaiselta 1900-luvulta, ja se on alun perin toiminut leivintupana ja sitä on myöhemmin käytetty kesäravintolana. Puurakennuksella on tämän takia rakennushistoriallisia suojeluarvoja, ja se saa kaavamutoksella sr-suojelumerkinnän.

Päärakennuksen rakennusoikeus rajoittuu 1 900 kerrosalaneliometriin, mikä antaa mahdollisuuden vain pienimuotoiseen laajennukseen. Kiinteistö jaetaan kaavamutoksella 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 rakentaminen varten edellytetään erillisen tonttijaon laatimista.

Pienemmälle puurakennukselle on annettu lisärakennusoikeutta, joka vastaa $e=0,3$, mikä on ollut standardi lähialueen puutalokortteleissa. Uudisrakentaminen tapahtuu Mariankadun vieressä, Mariankadun varrella sijaitsevien rakennusten enemmistön mukaisesti, ja julkisivu varustetaan riittäväillä julkisivun yksityiskohdilla, jotta rakennus sopii Mariankadun katu ympäristöön. 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.

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.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AL	0.2570 ha	2180 k-m ²
Koko kaava-alue yhteensä	0,2570 ha	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennusten massoitelun ja kattomuotojen sekä värityksen ja ulkoverhouksien osalta edellytetään korkeatasoista, tasapainoista ja selkeää rakennustapaa, joka täydentää ja eheyttää ympäristöään. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelussa tulee niin ikään edellyttää korkeatasoista ja yhtenäistä rakentamista, joka istuu luontevasti valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön.

Tontin rakentamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma, josta ilmenevät rakennusten ja rakennelmien mitat, värit, materiaalit, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset historiallisessa tai muutoin arvokkaassa rakennuksessa sekä pihasuunnitelma, josta ilmenevät istutukset, pihamateriaalit, yhtenäiset ja turvalliset leikki- ja vapaa-alueena käytettävät alueen osat, pysäköintiin käytettävät alueen osat sekä kiinteistöjätepiesteen sijoituspaikka.

Tontit on aidattava kadun puolelta puurivillä tai pystysuoralla lauta-aidalla.

Autopaikkoja tulee kaava-alueella varata seuraavasti:

AL-alueella 1 ap / 150 k-m²

Tarvittaessa osa kahvila- ja ravintolatoiminnan autopaikoituksesta voidaan kaupungin ja kiinteistönomistajan sopimuksen perusteella sijoittaa myös katualueelle.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Asemakaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Pohjavesialueelle ei saa rakentaa energiakaivoja.

Pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja.

Pohjavesialueella saa viivyttaa ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä. Tonteille muodostuvat puhtaat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävien ja virtaamaa hidastavien rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä voi johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Pysäköinti- ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja

edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa.

Korttelialueelle tulee osoittaa riittävä yhtenäinen leikki- ja oliskelualueen osa.

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutos lisää olemassa olevien rakennusten toimintamahdollisuuksia ja parantaa siten rakennusperinnön vaalimisen taloudellisia edellytyksiä sekä edellytyksiä vilkkaalle kaupungin keskustalle. Pienentynyt rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen uudelleenjako poistaa maanalaisen pysäköinnin tarpeen. Tästä syystä mahdollisuus maanalaiseen pysäköintiin on poistettu asemakaavasta. Rakennusten erottaminen kahdelle eri tontille parantaa pienemmän puurakennuksen mahdollisuuksia uuteen käyttöön.

Rakennussuojelu varmistaa rakennettujen kulttuuriarvojen säilymisen. Katutilaa Mariankadun varrella muutetaan kaavamuutoksella, jolloin rakennusoikeutta kadun varrella vähennetään ja puurivi säilytetään. Kaavamuutos muistuttaa nykytilaa kiinteistöllä enemmän kuin voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueen ollessa tiiviin kaupunkirakenteen sisällä ei aivan kadun vieressä olevaa rakennusoikeutta pidetä välttämättä kielteisenä, vaan nähdään, että sillä on potentiaalia vahvistaa katutilaa. Sen vuoksi myös kaavamuutoksessa on osoitettu vähennetty rakennusoikeus kadun viereen rakentamiseen.

Rakennusoikeutta aivan Mariankadun ja naapurikiinteistön vieressä perustellaan tontin pienellä koolla, ympäröivällä rakennuskannalla ja sillä, että lähiympäristö on ollut liian avoin edistääkseen vahvaa katutilaa. Kiinteistön puutarhan, jonka toimiminen pysäköintialueena luultavasti tulee lisääntymään tulevaisuudessa, lisäksi katutilaa ympäröi avoin puisto sekä naapurikiinteistön pysäköintialue. Kaavan yleismääräyksissä ohjataan uutta rakentamista siten, että varmistetaan viihtyisiä kaupunkiympäristöjä.

Kaavan myönteisiin seurauksiin kuuluvat myös pohjaveden suojelu ja hulevesien käsittely, koska ne päivitetään kaavamuutoksen myötä.

6.1 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä, jotka olisi tarpeen huomioida kaavan toteutuksessa.

6.2 Suhde yleiskaavaan

Alueella on oikeusvaikutteinen osayleiskaava, mutta se on osittain vanhentunut. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa suurempaan, pääasiassa palveluille ja hallinnolle suunniteltuun kokonaisuuteen.

Asemakaavassa suunnittelualueen asuinkäyttötarkoitus poikkeaa yleiskaavasta. Jos yleiskaava on todettu vanhentuneeksi, voi asemakaava pätevästä syystä poiketa siitä. Siinä tapauksessa asemakaavan tulee sopia yleiskaavan kokonaisuuteen ja siinä on huomioitava yleiskaavojen sisältövaatimukset (maankäyttö- ja rakennuslain 39. §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Kaavamuutos parantaa toiminnan edellytyksiä olla taloudellisesti kestävä. Purkamisen vastustaminen, rakennusten käytön helpottaminen ja rakennussuojelu tukevat ekologista kestävyyttä.

<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Alueella on olemassa kunnallistekniikkaa ja rakennuksia, joiden liiketilat tukevat keskustan toimintaa.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Kaavamuutos mahdollistaa sekä asumisen että liiketoiminnan.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</i>	Alueella on kunnallistekniikkaa ja hyvät liikenneyhteydet jalankulkijoille, pyöräilijöille ja mopoilijoille. Jätehuolto voidaan järjestää tarkoituksenmukaisesti.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Kaavamuutos lisää keskustan aktiivisuutta, mikä edistää tervettä, turvallista ja urbaania elinympäristöä.
<i>6) kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	Kaavamuutos mahdollistaa tilat elinkeinoelämälle.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Tarkemmin määritellyt maankäyttömahdollisuudet lisäävät mahdollisuuksia taloudellisesti kestäväan ja hyvään rakennussuojeluun.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Rakennussuojelu ja yleismääräykset turvaavat arvojen säilyttämisen.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Suunnittelualueella on tarpeeksi tilaa pihaille, ja monenlaisia virkistysalueita löytyy lähiympäristöstä.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Asemakaava ei aiheuta maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi korttelialueen toteuttamisen. Kaavamuutos ei lisää rakennusoikeutta tai alueen arvoa. Siitä ei tehdä maankäyttösopimusta omistajien ja kaupungin välillä.

7.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.