

Närings-, trafik- och miljöcentralen

Ärende: Utlåtande i skyddsärendet angående Drottninggatan 14, Lovisa

Hänvisning: Begäran om utlåtande 23.2.2024

Lovisa stads utlåtande:

Ärende:

Lovisa kultur- och miljörelse rf har föreslagit att träbyggnaden på fastigheten 434-3-326-4 på adressen Drottninggatan 14 skulle skyddas under lagen om skyddande av byggnadsarvet. Skyddsförslaget är under beredning hos Närings-, trafik- och miljöcentralen. Lovisa stad begärs om utlåtande i ärendet.

Plansituation:

För området gäller en generalplan som godkändes 19.6.2001. I detaljplanen har det föreslagits att byggnaden skyddas med beteckningen sr: *En stadsbildsmässigt, arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Vid reparations- och ändringsarbeten ska dess värde bevaras. Om byggnaden förstörs så att den är omöjlig att reparera, ska man vid uppförande av en ersättande byggnad fästa speciell uppmärksamhet vid att byggnaden passar in i stadsbilden och vid dess arkitektoniska kvalitet.*

I den tidigare godkända detaljplanen från 10.2.1986 är byggnaden inte skyddad.

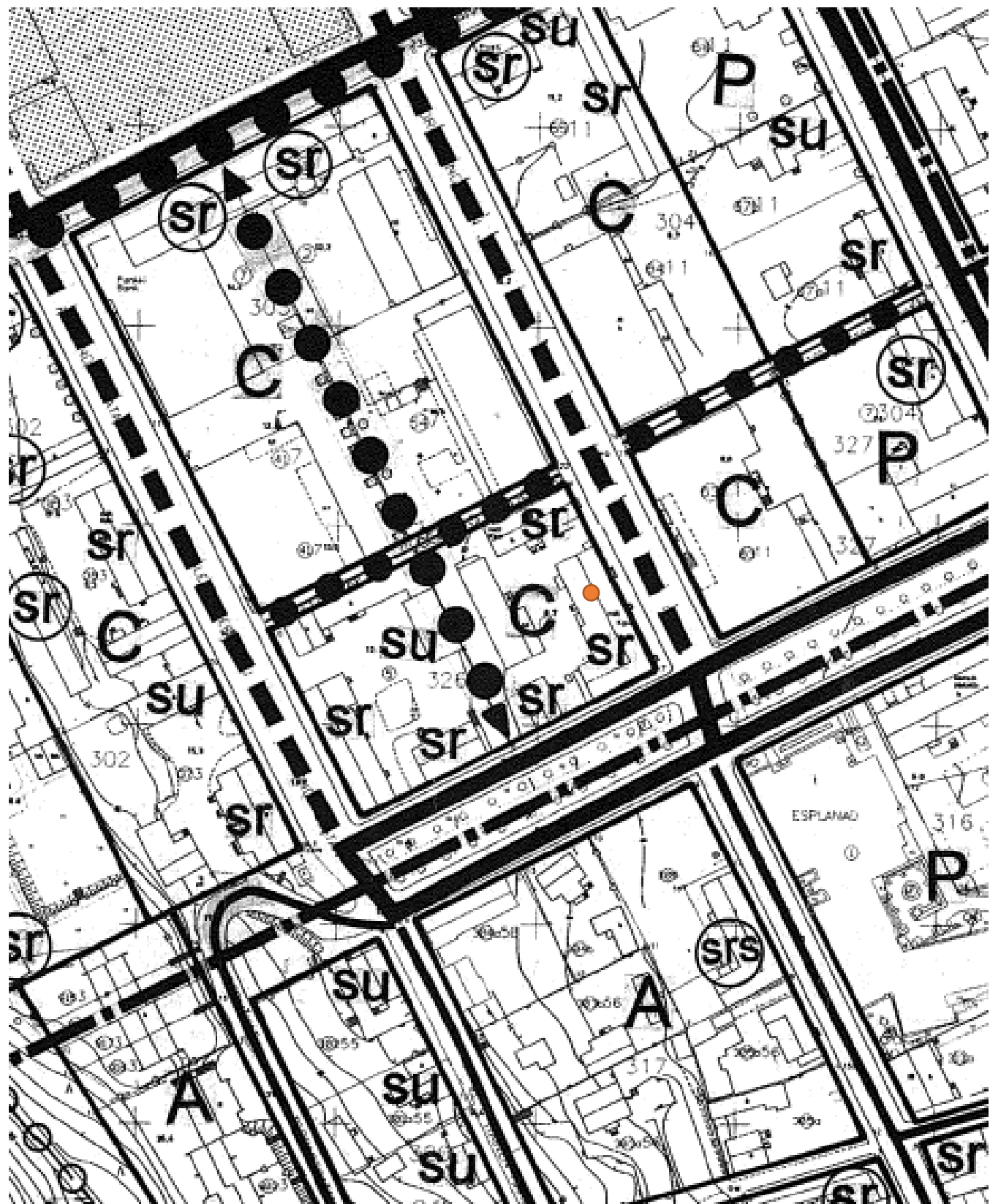
Objektets läge i stadsstrukturen:

Objektfastigheten med tillhörande byggnader finns på RKY-området i nedre staden. Byggnaden på Drottninggatan 14 är ett av de gamla trähus som avgränsar nedre stadens trähusområde från torgets riktning.

Kommande detaljplanering:

Fastigheten är belägen på den delen av detaljplaneområdet vars plan börjar förnyas i stadens planläggningsprogram för 2025–2030. I samband med planläggningen granskar man en mer omfattande helhet. Godkännandebehandlingen av detaljplanen för området äger troligen rum under första hälften av 30-talet. Det finns ingen möjlighet till en separat detaljplanering som gäller bara en tomt. Med beaktande av den ovannämnda tidtabellen för detaljplanläggningen och skicket av byggnaden som är objektet av utlåtandet, är det skäl att lösa bedömningen av byggnadens skyddsbehov och eventuellt skyddande med ett utlåtande redan nu i samband med processen.

- Bilaga: 1. Planutdrag från generalplan
2. Planutdrag från detaljplan
3. Planläggningsprogrammet 2025–2030
4. Begäran om utlåtande 23.2.2024



Yleismääräys:

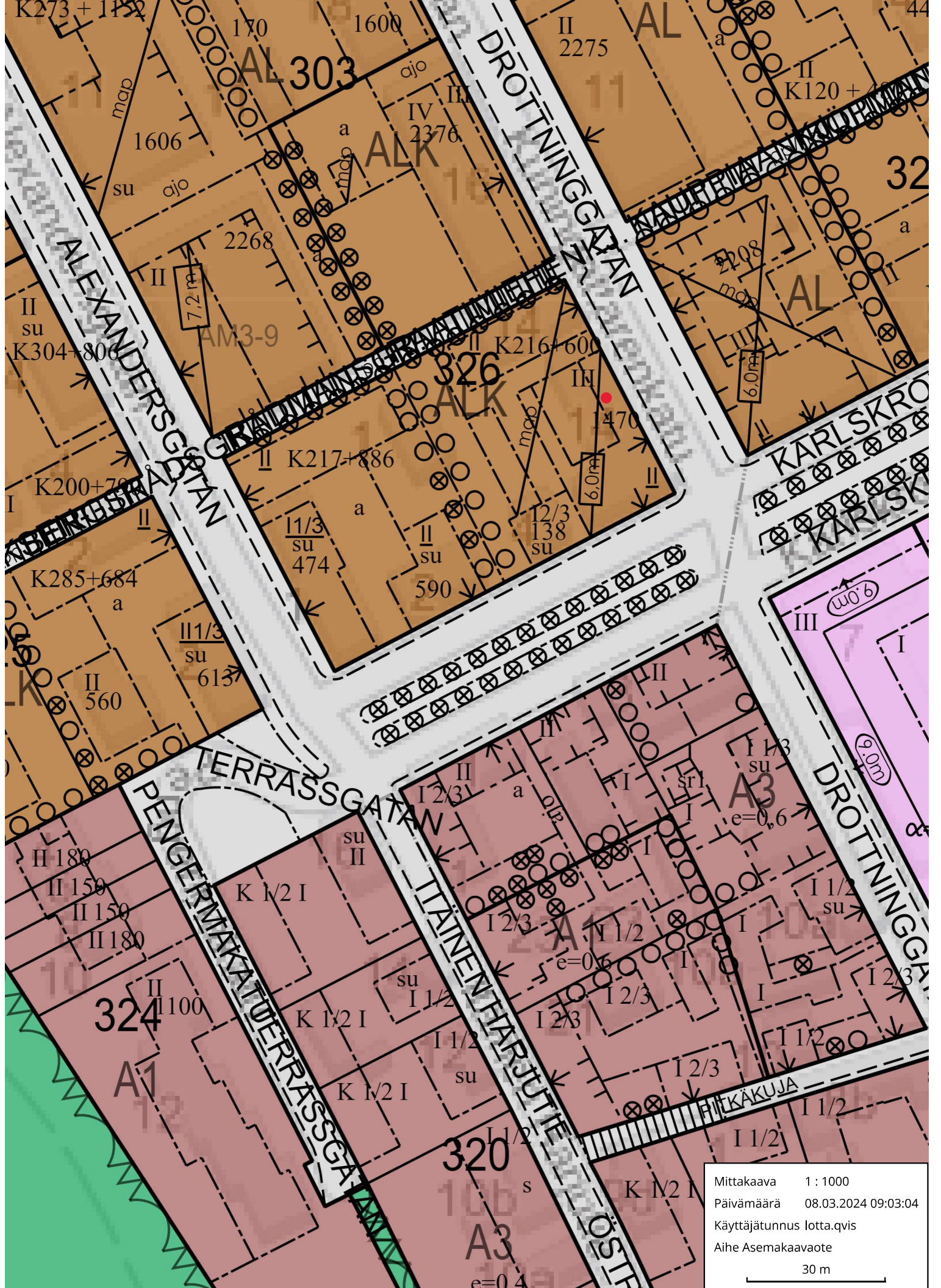
Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyylipteitteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, 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.

Allmän bestämmelse:





På delgeneralplaneområdet skall särskild uppmärksamhet fästas på att ändrings- och nybyggandet historiskt och stadsbildsmässigt passar in i sin miljö, respekterar de stildrag som ansluter sig till uppkomsttiden av den egna miljön samt gör miljön enhetlig. Detta gäller såväl huvudbyggnader, ekonomibyggnader, stängsel och andra konstruktioner på tomterna som också byggande, upplysande och utrustande av gator, parker och övriga allmänna områden. Till detaljplanerna skall anslutas behövliga bestämmelser angående detta.


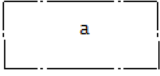
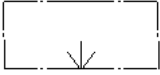

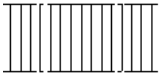
Vid ändring av detaljplanerna över området och vid övervägande av rivningstillstånd skall behovet av skyddande av ekonomibyggnader och övriga mindre byggnader, konstruktioner och anordningar, som finns på tomten, noggrant undersökas med beaktande också av deras inverkan på de byggda kvarterens och tomternas helhetsvärde. Miljöns värdefulla drag och den historiska bakgrunden skall beaktas vid byggandet av hus, konstruktioner samt gator, parker och övriga allmänna områden.




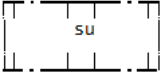


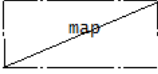
Mittakaava	1 : 1000
Päivämäärä	08.03.2024 09:03:04
Käyttäjätunnus	lotta.qvis
Aihe	Asemakaavaote
	30 m

Kaavamääräykset

Numero	Kuva	Selitys
1.05.2		<p>Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue. Liike-, myymälä- ja toimistotiloja saa tonteille sijoittaa enintään 1/2 kokonaiskerrosalasta mutta niitä tulee olla vähintään 1/4 kokonaiskerrosalasta. Edellä mainitut tilat on sijoitettava pääasiassa ensimmäiseen kerrokseen ja kadun varrelle. Kvartersområde för förenade affärs- och bostadshöghus. På tomterna får affärs-, butiks- och byråutrymmen utgöra högst 1/2 av totalvåningsytan, men de bör vara minst 1/4 av totalvåningsytan. De ovannämnda utrymmena bör huvudsakligen placeras i första våningen och vid gatan.</p>
12.03.1		<p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Gräns för kvarter, del av kvarter och område.</p>
12.04.1		<p>Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. Gräns mellan delar av område, för vilka olika planebestämmelser är gällande.</p>
12.06.1		<p>Ohjeellinen tontin raja. Instrukтив gräns för tomt.</p>
12.10.1	<p>302</p>	<p>Korttelin numero. Kvartersnummer.</p>
12.12.1	<p>MARIANKATU</p>	<p>Kadun nimi. Namn på gata.</p>
12.13.1	<p>806</p>	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätten i kvadratmeter per våning.</p>
12.17.1	<p>III</p>	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Romersk siffra, som anger största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller del därav. Källarvåning ovan jord får inte</p>

		byggas.
12.19.1	II 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan ullakkokerroksen pohjapinta-alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaan rakennusoikeuteen. Bråktalet efter den romerska siffran anger hur stor del av bottenarealen i vindsvåningen får användas till byggnadsrätten som räknas i våningsytan.
12.26.1	II	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun. Understrekat tal anger byggnadens våningar som ovillkorligen bör iakttas.
12.27.1		Rakennusala. Byggnadsyta.
12.32.1		Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
12.37.1		Rakennusala, jossa nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Byggnadyta, där pilen visar vid vilken sida av byggnadsytan byggnaden bör placeras.
12.43.1		Istutettava puurivi. Rad av träd som bör planteras.
12.46.1		Yleiselle jalankululle varattu katualue. För allmän gångtrafik reserverat gatuområde.
12.131.1	K 406+1066	Lukusarja, jossa K-kirjaimen jälkeinen luku ilmoittaa rakennuksen kokonaan maanpinnan alapuolella olevan kellarikerroksen myymälä-, liike- tai työtilojen kerrosalan neliömetrimäärän ja jossa toinen luku ilmoittaa sallitun maanpäällisen kerrosalan neliömetrimäärän. Talserie, där talet efter bokstaven K anger våningsytan i kvadratmeter för butiks-, affärs- eller arbetsutrymmen i byggnadens källarvåning som är helt under markytan, och där

		det andra talet anger det tillåtna antalet kvadratmeter för våningsytan som är ovan markytan.
12.251.1		Rakennuksen enimmäiskorkeus räystään kohdalla. Byggnadens maximalhöjd vid takröset.
12.271.1		Ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varatun katualueen osan sekä jalan- kulku- ja pyörätien tai muun sellaisen raja. Instruktiiv gräns för byggnadsyta, del av gatuområde, som reserverats för fordonstrafik samt cykel- och gångstig, eller annat dylikt område.
12.430.1		Kaupunkikuvallisesti arvokas puu tai puurivi. Mikäli rakennuslautakunta tai rakennustarkastaja antaa luvan puun kaatamiseen, on tilalle istutettava uusi puu. För stadsbilden värdefullt träd eller värdefull rad av träd. Ifall byggnadsnämnden eller byggnadsinspektören ger tillstånd att fälla trädet, bör ett nytt träd planteras istället.
15.000.1		Historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus, jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista. Tällöin rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Puujulkisivuissa on käytettävä perinteellistä panelointia. Rakennuksen räystään tulee ulottua 40-60 cm yli julkisivun. Kattokaltevuuden tulee olla entisen tai naapurirakennusten kaltainen. Historisk eller med stadsbilden harmonierande byggnad. Bevarandet av byggnaden är önskvärt, men det är möjligt att ersätta den med nybygge. I detta fall bör byggnadernas fasader byggas så, att de harmonierar med omgivningens historiska byggnader vad fasadens byggnadsmaterial, proportion, ytmaterial och färgsättning beträffar. I fasader av trä bör den traditionella panelsättningen

		<p>användas. Byggnadens taklist bör sträcka sig 40-60 cm över fasaden. Taklutningen bör vara lik den tidigare byggnadens eller grannbyggnadernas taklutning.</p>
15.000.2		<p>Pihanalainen pysäköintialue. Tontilla sijaitsevat autopaikat on sijoitettava maan alle. Parkeringsplats under jorden. På tomten placerade parkeringsplatser bör placeras under jorden.</p>
15.000.4		<p>Erityisiä määräyksiä : 1§ Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen ottaen huomioon tällöin myös, ettei kaupunginosan tai sen osan alueen historiallista omaleimaisuutta tai kaupunkikuvaa turmella silloin kun rakennuslautakunta harkitsee hakemusta, joka koskee</p> <ul style="list-style-type: none"> - uudisrakennuksen rakennuslupaa - rakennuksen korjausta tai muuttamista, julkisivujen muuttamista, rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta rakennusasetuksessa tarkoitettua toimenpidettä - rakennusjärjestyksessä tarkoitetun aidan rakentamista tai muuttamista - rakennusjärjestyksessä tarkoitettujen pylväiden, johtojen tai muiden teknisten laitteiden asentamista - rakennusjärjestyksessä tarkoitetun kioskin pystyttämistä - rakennuslaissa tarkoitettua lupaa luonnollisen maanpinnan muuttamiseen tai puiden kaatamiseen sekä rakennustarkastajan harkitessa hakemusta, joka koskee - rakennusjärjestyksen lupaa kevyen rakennelman tai jakokaapin pystyttämiseen tai rakennuksen ulkonäköön tai kaupunkikuvaan vaikuttavaan toimenpiteeseen, kuten rakennusten seinäpäällysteen, ulkoverran, katon kattamisaineen tai värin muuttamiseen - rakennusjärjestyksen lupaa mainoslaitteen asettamiseen.

<p>15.000.5</p>		<p>Särskilda bestämmelser : 1§ Särskild uppmärksamhet bör fästas vid att åtgärden harmonierar med resp. gatu-, kvarters- och gårdshelhet samt bör även tagas i beaktande att den historiska egenarten för stadsdelen, för mindre områden inom denna eller för stadsbilden icke spolieras, när byggnadsnämnden behandlar ansökan gällande</p> <ul style="list-style-type: none"> - byggnadslov för nybygge - reparation eller ändring av byggnad, ändring av fasader, ändring av användningsändamål för byggnad eller annan i byggnadsförordningen avsedd åtgärd - uppförande eller ändring av i byggnadsordningen avsedd inhägnad - installering av i byggnadsordningen avsedda stolpar, ledningar eller andra tekniska anläggningar - uppförande av i byggnadsordningen avsedd kiosk - i byggnadslagen avsett tillstånd att ändra marknivån eller fälla träd samt då byggnadsinspektören behandlar ansökan gällande - i byggnadsordningen avsett tillstånd att uppföra lätt byggnadskonstruktion eller fördelnings-skåp eller att vidtaga åtgärd, som inverkar på byggnads utseende eller på stadsbilden, såsom ändring av byggnads yttervägg, yttermålning, takbeläggingsmaterial eller färg. - i byggnadsordningen avsett tillstånd att anbringa reklamanläggning.
<p>15.000.6</p>		<p>2§ Tontin rakentamista koskevaan rakennuslupahekemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma tontin rakentamisesta mittakaavaan 1:200, jossa on varsinkin selvitettävä rakennusten ulottuvuudet, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset historiallisessa tai muutoin arvokkaassa rakennuksessa sekä mahdollisuudet järjestää tontin leikki- ja muut vapaa-alueet,</p>

		<p>autopaikat, istutukset ja rakennusten värit.</p> <p>2§ Förutom byggnadsritningar bör vid behov till ansökan om byggnadslov för bebyggandet av tomt bifogas en enhetlig plan i skala 1:200, vilken i synnerhet bör klarlägga byggnadernas dimensioner, material, användningsändamål, rekommenderade ändringar vilka berör historiskt eller i övrigt värdefulla byggnader, samt olika möjligheter att ordna tomtens lek- och övriga friområden, bilplatser, planteirngar och byggnadernas färger.</p>
15.000.7		<p>3§ Niinikään on hakemukseen liitettävä katujulkisivupiirustukset, tarvittaessa julkisivupiirustuksia tontilla olevista rakennuksista sekä selvitys naapurirakennuksista, niiden julkisivuista, kattomuodosta ja korkeudesta.</p> <p>3§ Likaså bör till ansökan bifogas gatufasadritningar samt behövliga fasadritningar för på tomten förekommande byggnader samt klarlägga grannbyggnader, deras fasader, takform och höjd.</p>
15.000.8		<p>4§ Harkittaessa purkuluvan myöntämistä rakennuksille, jotka sijaitsevat sr-merkintäisillä rakennusaloilla, on museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.</p> <p>4§ Då beviljande av rivningstillstånd för byggnaderna på byggnadsyta med beteckning sr överväges, bör museiverket beredas tillfälle, att avge sitt utlåtande.</p>
15.000.9		<p>5§ Sr- ja su-merkintäisillä rakennusaloilla rakennuslautakunta voi sallia, että ullakolle tai maanpäälliseen kellaritilaan saa sisustaa asunto- tai aputiloja, mikäli toimenpide ei tärvele rakennuksen ulkonäköä.</p> <p>5§ På byggnadsytor med beteckning sr och su kan byggnadsnämnden tillåta att vindsvåning eller ovanjordisk källarvåning får inredas till bostads- och hjälputrymmen, ifall åtgärden ej fördärvar byggnadens utseende.</p>
15.000.12		<p>8§ ALK-korttelialueilla, lukuunottamatta kortteleita 303 ja 304 sekä tonttia 4 (55)</p>

		<p>korttelissa 326, rakennusten julkisivut on tehtävä puusta, joka on maalattava, rajoitetusti voidaan sallia myös maalattua rappauspintaa muistuttavat kiviaineiset julkisivut. Rakennusten ikkunoiden tulee olla jaolliset, kohtuullisessa määrin myös liikehuoneistojen osalta, sekä julkisivupinnasta ulkonevin räystäin.</p> <p>8§ Inom ALK kvartersområden, utom kvarteren 303 och 304 samt tomt 4 (55) i kvarter 326, bör byggnadernas fasader utföras i trä, som bör målas, begränsat kan också fasader av stenmaterial, som liknar målad rappningsyta, tillåtas.</p> <p>Byggnadernas fönster bör vara delade, i rimlig mån också beträffande affärslägenheterna samt med över fasadlinjen utskjutande taklister.</p>
15.000.13		<p>9§ Rajaseinä on käsiteltävä muun julkisivun tavoin.</p> <p>9§ Gränsväggen bör behandlas såsom fasaden i övrigt.</p>
15.000.14		<p>10§ Tontilla olevia kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä muureja, portteja, aitoja, terasseja tms. ei saa hävittää tai tyyllisesti muuttaa ilman rakennuslautakunnan lupaa.</p> <p>10§ På tomtens befintliga för stadsbildens bevarande viktiga murar, portar, inhägnader, terrasser mm., får ej utan byggnadsnämndens tillstånd avlägsnas eller stilmässigt ändras.</p>
15.000.15		<p>11§ Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat olemassa olevaan katukuvaan.</p> <p>11§ Vid all byggnadsverksamhet bör sådant byggnads-, färg- och taktäckningsmaterial användas, som harmonierar med den befintliga gatubilden.</p>
15.000.16		<p>12§ Rakennusten korkeuden tulee pääpiirteissään noudattaa naapurirakennusten korkeuksia, erityisesti räystäslinjaa niin, että katukuvasta muodostuu tasapainoinen.</p>

		<p>12§ Höjden på byggnaderna bör i huvuddrag efterfölja höjden på grannbyggnaderna, särskilt taklistlinjen så, att gatubilden blir balanserad.</p>
15.000.17		<p>13§ Tontin rajalle on rakennettava umpinainen peitemaalattava lauta-aita tai istutettava pensaita ottaen huomioon jokaisen korttelin perinteisen aitaustavan.</p> <p>13§ Längs tomtgränsen bör antingen ett tätt, målade träplank uppföras eller en häck planteras, dock med beaktande av det traditionella inhägnadssättet för varje kvarter.</p>
15.000.19		<p>15§ Kaikilla asuntotonteilla tulee olla puita ja pensaita.</p> <p>15§ På alla bostadstomter bör finnas träd och buskar.</p>
15.000.20		<p>16§ Rakennuslautakunnan luvalla saa rakennukset korjata uudisrakennuksen tavoin myös silloin, kun sijoitus tontilla, rakennusala tai kerros-luku ei ole sama kuin asemakaavassa.</p> <p>16§ Byggnad får med tillstånd av byggnadsnämnden repareras på ett sätt som är jämförbart med nybyggnad även om byggnaden i fråga om plats på tomten, våningsytan eller antalet våningar inte överensstämmer med stadsplanen.</p>
15.000.21		<p>17§ Autopaikkoja saadaan asuin- ja yleisten rakennusten tonteille sijoittaa enintään yksi autopaikka 150 kerrosneliometriä kohti ja liike- ja toimistorakennusten tonteille enintään</p> <p>1 autopaikka 100 kerrosneliometriä kohti lukuunottamatta tontteja, joille voidaan rakentaa pihanalainen pysäköintialue. Näille tonteille voidaan sijoittaa myös muiden tonttien auto-paikkoja eikä autopaikkojen määrää ole rajoitettu. Autopaikkoja määrättäessä ei liikerakennusten tonteilla olevaa K-tunnuksen mukaista maanalaista kerrosalaa lasketa mukaan. Rakennuslautakunta voi sallia poikkeuksia tontille sijoitettavien autopaikkojen määrästä. Kaupunki osoittaa</p>

		<p>lunastettavan autopaikan.</p> <p>17§ Bilplatser får placeras på bostads- och allmänna tomter en bilplats per 150 våningskvadratmeter och på affärs- och kontorsbyggnadstomter högst 1 bilplats per 100 våningskvadratmeter med undantag av tomter, där parkeringsområde under jord kan byggas.</p> <p>På dessa tomter kan även placeras bilplatser som hör till andra tomter och bilplatsernas antal är inte begränsat. Vid bestämmandet av bilplatser medräknas ej våningsytan med K-beteckning som finns på affärsbyggnadstomterna.</p> <p>Byggnadsnämnden kan tillåta avvikelser beträffande bilplatsernas antal som placeras på tomterna. Staden anvisar bilplatser som skall inlösas.</p>
--	--	---



Planläggningsprogram

2025-2030

Planläggningsprogrammet innefattar en slags arbetsplan för planläggningen, i vilken planprojekt tidtabellförs över en tidperiod som är längre än planläggningsöversikten.

Det femåriga planläggningsprogrammet uppdateras och preciseras en gång om året bland annat på grund av ändringar som skett i planeringsförhållandena.

Man strävar efter att i planläggningsprogrammet beakta anslagsavsättningarna i budgeten och vice versa.

I planläggningsprogrammet lyfts fram kända generalplanläggningsbehov och detaljplanläggningsbehov i Lovisa.

Uppdatering av strandgeneralplanen

Syftet är att i en eller två delar uppdatera strandgeneralplanerna i Lovisa från början av 2000-talet. Innan planplaneringen programmeras i mer detalj och planändringsområdena gränsas av reder man ut nuläget för markanvändningen på strandområdena och beslutar om ställandet av mål för planläggningen. Arbetet inleds med granskning av nuläget för markanvändningen och ställandet av mål för planläggningen samt med utredningsarbete som stöder planplaneringen. Speciellt granskas principerna för utplaceringen av bestående strandboende på strandområden som hör till landsbygden i Lovisa. Ärendet granskas bland annat ur synvinkeln av ekonomin, planjuridiken och lägesfrågor. Området för ändring av strandgeneralplan gränsas ut och det beslutas om det under slutet av 2024. Det största behovet av uppdatering av strandgeneralplan finns i västra delen av Lovisa.

PLANLÄGGNINGSPROGRAM, PROJEKT SOM INLEDS 2025–2030
Generalplaner
Uppdatering av strandgeneralplan och strandgeneralplan östra
Delgeneralplan för Lovisa centrum och ändring av delgeneralplan
Detaljplaner
Tullbron, norra delen
Del av kvarteret I 167, Valkom kvarterskola*
Stadsdel 30, Pernå, Pernå Kyrkoby skola*
Tidigare Strömfors kommunhus, hälsogård och ungdomsgård*
Utredning av alternativa utplaceringsställen för motorbanan i Västra porten och därtill eventuellt anknytande ändring av detaljplan för omgivningen kring motorbanan i Västra porten och planer för det nya utplaceringsstället*
Del av kvarteret 529 och del av Terechoff parken*
Ändring av detaljplan för Patuna*
Slutningen som gränsar till Köpbackavägen och Gamla Valkomvägen samt VU-området (område för idrotts- och rekreationstjänster) och kanten av åkerområdet*
Detaljplan och ändring av detaljplan för norra delen av Valkomtriangeln*
Del av kvarteret I 160, Valkomträskvägen 17*
Ändring av detaljplan för Chiewitzgatan*
Del av kvarteret 122*
Ändring av detaljplan för Keskos storenhet, kvarteret 202, centrum*
Del av kvarteret 201, Mariegatan*
Ändringar av detaljplanerna för centrum*
Kvarteret 315, Drottninggatan/Långgränd/Mariegatan/Tvärgränd*
Ändringar av detaljplanerna för Nedre stan*
Kvarteren och grönområdena öster och norr om Kyrkbacksvägen i Liljendal*
Ändring av detaljplanen för omgivningen kring idrottsplanen i Torsby*
Del av kvarteret 95, Kullbyvägen, Forsby skolas område*
Spökbacka – Majborgsbacken

* Anhängiga planer

Mer uppgifter:

www.lovisa.fi – Boende och miljö – Planläggning
Planläggningsenhetens e-post: kaavoitus@loviisa.fi



Loviisan kaupunki

Viite Lausuntopyyntö

**Lausuntopyyntö suojeluasiassa, rakennussuojeluesitys, hirsirakennus,
Kuningattarencatu 14, Loviisa**

Uudenmaan ELY-keskus pyytää Loviisan kaupungin lausuntoa Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry:n tekemästä rakennussuojeluesityksestä sekä siitä annetusta Museoviraston lausunnosta. Lausunto tulee antaa 5.4.2024 mennessä ja se tulee toimittaa ELY-keskuksen kirjaamoon kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi. Lausunnon antamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Ylitarkastaja

Henrik Wager

LIITTEET

Rakennussuojeluesitys 1.8.2023

Museoviraston lausunto 22.2.2024

Lähettäjä: Timo Noroviita <timo.noroviita@gmail.com>
Lähetetty: tiistai 1. elokuuta 2023 0.38
Vastaanottaja: ELY Kirjaamo Uusimaa
Aihe: Esitys rakennuksen suojelusta
Liitteet: IMG_1661.jpeg; Porvoon museon lausunto.pdf; Päätös - 26313_2021 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry _ Purkamislupa.pdf; document.pdf; document (1).pdf

Luokat: Tomi

Uudenmaan ELY-keskus

Esitys rakennuksen suojelusta

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry esittää Loviisassa Kuningattarenkatu 14 sijaitsevan 160-vuotiaan hirsirakennuksen suojelua.

Loviisan torikeskusta ja historiallinen alakaupunki ovat valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Niiden välimaastoon sijoittuu Kuningattarenkadun ja Brandensteininkadun kulmauksessa oleva ns. Rautakaupan talo. Se rakennettiin vuonna 1859 rautakauppiaan liike- ja asuintarpeisiin.

Vaikka rakennukseen on tehty useankin otteeseen muutoksia, Porvoon museo pitää lausunnossaan (liite 1) rakennusta säilyttämisen arvoisena.

Suojeltavaksi esittämämme rakennuksen omistaa Asunto Oy Kuningattarenkatu 14.

Tästä yhtiöstä ns. Rautakaupan talon hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n konkurssipesän omistuksessa. Itä-Uudenmaan käräjäoikeus määräsi (23.1.2017) konkurssipesän hoitajaksi asianajaja Juhani Rajamäen.

Itä-Uudenmaan Rakentajien konkurssipesä haki ja sai Kuningattarenkatu 14:n hirsirakennukselle purkuluvan Loviisan rakennustarkastajalta 11.5.2021 (114\$, RAYML 2020-179).

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike valitti päätöksestä. Prosessi on vielä kesken.

Helsingin Hallinto-oikeuden päätös asiasta 1.2.2023 on liitteenä 2.

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliikkeen yhdistysrekisteriote on liitteessä 3.

Yhdistyksen säännöt on liitteessä 4.

Valokuva ns. Rautakaupan talosta (liite 5). Kuva on otettu Kuningattarenkatu 11 kohdalta etelään päin. Suojeltavaksi esittämämme rakennus on keltaisista taloista vasemmalla oleva. Oikean puoleinen on samassa osoitteessa (Kuningattarenk. 14) oleva tiilitalo. Taustalla näkyvät historiallisen alakaupungin ensimmäiset talot.

Kuva on otettu tammikuussa 2021.

Loviisassa 28.7.2023

Timo Noroviita
Loviisan kulttuuri-
ja ympäristöliikkeen
puheenjohtaja

Anna-Kaarina Kippola

sihteeri



Lausunto

22.2.2024

MV/25449/2023

1 (7)

Viite

Asia **LOVIISA, Kuningattarenkatu 14 (434-3-326-4) suojeluasia**

Museovirasto on perehtynyt suojeluesitykseen ja antaa siitä lausuntonaan seuraavan.

SUOJELUASIAN VIREILLETULO

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry on tehnyt 28.7.2023 rakennussuojeluesityksen Loviisassa osoitteessa Kuningattarenkatu 14 sijaitsevan, 160-vuotiaan hirsirakennuksen (kiinteistötunnus 434-3-326-4) suojelemisesta rakennusperintölain (498/2010) nojalla.

Rakennuksen omistaa Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n konkurssipesä, jota edustaa asianajaja Juhani Rajamäki. Kiinteistön 434-3-326-6 omistaa ilmeisesti Kiinteistö Oy Loviisan Kuningattarenkatu.

ELY-keskus ei ole määrännyt kohdetta vaarantamiskieltoon.

Suojeluesityksen perusteluissa todetaan mm. seuraavaa:

Loviisan torikeskusta ja historiallinen alakaupunki ovat valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Niiden välimaastoon sijoittuva ns. Rautakaupan talo rakennettiin vuonna 1859 rautakauppiaan liike- ja asuintarpeisiin. Rakennukseen on tehty useankin otteeseen muutoksia, mutta Porvoon museo on pitänyt lausunnossaan rakennusta kuitenkin säilyttämisen arvoisena. Itä-Uudenmaan Rakentajien konkurssipesä haki ja sai Kuningattarenkatu 14:n hirsirakennukselle purkamisluvan Loviisan rakennustarkastajalta. Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry valitti päätöksestä. Helsingin Hallinto-oikeus teki asiasta päätöksen 1.2.2023.

KOHTEEN KUVAUS JA HISTORIA

Kiinteistö sijaitsee osittain Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009), Kuningattarenkadun ja Karlskronabulevardin kulmassa. Tontin kolmesta rakennuksesta suojeluesityksen kohteena oleva L-muotoinen rakennus sijaitsee kadun kulmauksessa. Aluerajaus kulkee tontin poikki siten, että rakennus sijaitse suurelta osin RKY-alueella.

Loviisan alakaupungista todetaan kohdekuvauksessa mm. seuraavaa:

”Loviisan alakaupunki on yksi maamme yhtenäisimmistä 1700-luvun kaupunkialueista, jonka asemakaava, kaupunkirakenne sekä rakennuskanta ovat säilyneet hyvin. Pitkille ja suorille katunäkymille antavat leimansa 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun alkupuolella rakennetut pienikokoiset rakennukset.”

”Pohjois-eteläsuuntaiset Kuningattarenkatu ja Mariankatu alkavat Karlskronanbulevardilta ja yhtyvät etelässä kiilamaisesti Suolatorin kohdalla. Alakaupunki jatkuu rakennuskannaltaan hyvin säilyneenä Suolatorista etelään Puutarhakatua pitkin Perämiehenkujalle asti.”

Alakaupunki säästyí vuoden 1855 suuressa kaupunkipalossa. Rakennukset kuitenkin paloivat alueen reunalla, suojeluesityksen kohteena olevan rakennuksen tontilla. Ne rakennettiin uudelleen jo 1859, joten niillä on merkitystä palon jälkeisen rakennusvaiheen edustajina.

Aivan alakaupungin pohjoisreunamilla rakennus sijoittuu vanhan ja uuden kaupunkirakenteen rajamaille. Vanhempaa rakennuskantaa edustavana historiallisena kerrostumana sillä on kaupunkikuvallista merkitystä siinä, miten kaupunkirakenteeltaan hajanainen vaihtumisvyöhyke kytkeytyy edelleen alakaupungin pienimittakaavaiseen puurakennuskantaan.

Kuningattarenkadun ja Karlskronabulevardin kulmaukseen rakennetun yksikerroksisen ja aumakattoisen hirsirakennuksen vieressä Kuningattarenkadun varrella sijaitsee tiilirakenteinen ja rapattu, jugendtyylinen rakennus. Tontille kuljetaan rakennusten välistä. Rakennukset muodostavat kaupunkikuvaan kiinnostavan ja jännitteisen, mutta toisiaan tukevan parin kaupunkirakenteessa. Tiilirakennuksen vaikutelma kaupunkikuvassa on noppamainen, koska rakennuksen pääty sisäänkäynteineen ja näyteikkunoineen antaa kadulle päin. Puurakennuksessa puolestaan pitkät julkisivut ovat kadulle päin. Molemmat ovat toimineet viimeksi liikerakennuksina, mutta ovat nyt tyhjiillä. Tiilirakennus ei sisälly suojeluesitykseen.

Loviisalaista klassismia edustavan puurakennuksen on suunnitellut loviisalainen kultaseppä A.W. Felixzon, joka amatöörinäkin suunnitteli kaupunkiin useita rakennuksia Loviisan palon jälkeen. Kuningattarenkatu 14 puurakennus on yksi harvoista säilyneistä. Rautakaupan talona tunnetun rakennuksen rakennutti rautakauppias Elving. Talon laajennuksen suunnitteli H.G. Hahl vuonna 1899. Julkisivuihin on tehty muutoksia 1930-50-luvuilla.

Rakennuksen nykyasu perustuu 1957 tehtyihin muutoksiin, joissa katujulkisivujen ikkunoita suurennettiin ja sisäänkäyntejä avattiin suoraan kadulta. Rakennuksen katujulkisivulle leimallisia ovat tällä hetkellä näyteikkunat ja liikehuoneistojen sisäänkäynnit. Rakennus on säilyttänyt klassistiset piirteensä keltaiseksi maalattuine vaakavuorauksineen ja valkoisine listoituksineen. Rakennuksen näyteikkunoita on suurennettu maltillisesti, ja ne ovat edelleen selkeästi pystysuuntaiset. Graniittinen sokkeli ja aumattu vesikaton muoto ovat säilyneet.

Sisäpihan puolella rakennuksen sisäkulmaan sijoittuu pitkänomainen, suhteellisen umpinainen kevytrakenteinen kuisti, joka julkisivujen perusteella vaikuttaa myöhemmältä lisäykseltä. Kuistiosa on muuta rakennusta huomattavasti kunnossa.

Viereinen tiilirakennus on rakennettu vuonna 1904 alun perin liiketilaksi ja asunnoksi, jossa on ollut lisäksi leivintupa ja varastotilaa. Jugendin tyylipiirteet ilmenevät edelleen mm. ikkunoiden ruutujaossa sekä niiden yläpuolisissa harkkoaiheisissa

koristeluissa. Silmämääräisesti tarkastellen kivirakennus vaikuttaa olevan puurakennusta paremmassa kunnossa.

Molemmille rakennuksille myönnettiin purkamislupa vuonna 2021, mutta Helsingin hallinto-oikeus on vuonna 2023 kumonnut päätöksen. Itä-Uudenmaan Rakentajat Oy:n konkurssipesän valitus- ja valituslupa-asia on vireillä parhaillaan Korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Päätös valitusluvasta on tarkoitus tehdä lähiaikoina (tieto saatu KHO:lta 5.2.2024).

KAAVA- JA SUOJELUTILANNE

Kiinteistöllä 434-3-326-4 on voimassa 1986 hyväksytty asemakaava, jossa tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Kahta kadunvarsirakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa. Kiinteistöllä sijaitseva kolmas rakennus, jota ei ole haettu purettavaksi, on asemakaavassa osoitettu su-merkinnällä historiallisesti tai kaupunkikuvaan sopeutuvaksi rakennukseksi, jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista kaavamääräyksessä luonnehditulla tavalla.

Loviisan kaupungin kaavoitustoimelta saadun tiedon mukaan alueella on ollut vireillä keskustan asemakaavan muutos, joka on tullut vireille samaan aikaan Alakaupungin asemakaavojen muutoksen kanssa kaavoituskatsauksella 2013 (tekninen lautakunta 26.2.2013). Kaupunginhallitus on päättänyt 21.3.2016 kaavoituskatsauksen 2016 yhteydessä, että keskustan asemakaavan muutos on asetettu odottavaksi asemakaavahankkeeksi. Kyseinen tontti kuuluu Loviisan kaavoitusohjelmassa 2025–2030 mainittuun keskustan asemakaavojen päivitykseen. Päivitystyö on tarkoitus aloittaa vaiheittain vuosien 2025–2030 aikana.

Alueella on tullut 2001 voimaan Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava, jossa rakennukset on osoitettu sr-merkinnällä kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi. Määräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostoissa tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Purkamislupa ja sen oikeuskäsittelyä

Loviisan kaupungin rakennustarkastaja on päätöksellään 11.5.2021 § 114 myöntänyt Itä-Uudenmaan rakentajat Oy:n konkurssipesälle luvan kahden rakennuksen purkamiseen Kiinteistö Oy Loviisan Kuningattarenkatu 14:n omistamalla kiinteistöllä 434-3-326-4.

Porvoon museo ei puoltanut purkamista ja totesi purkamishakemusta koskevassa lausunnossaan mm., että rakennusten purkaminen heikentäisi merkittävästi Kuningattarenkadun rakennushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Museon näkemyksen mukaan säilyneet rakennukset ovat katukuvan kannalta arvokkaita ja edustavat historiallista Kuningattarenkatua sekä jatkumoa kuljettaessa katua eteenpäin yli Karlskronabulevardin kohti Suolatoria.

Museo piti rakennuksia edelleen korjauskelpoisina. Puurakennuksen kuistia vuotavine kattoineen pidettiin eniten vaurioituneena, mutta sen arvioitiin olevan kevytrakenteisena helposti purettavissa ja rakennettavissa uudelleen. Suurpiirteisen

ja vailla rakennetutkimuksia tehdyn kuntokatselmusraportin (Insinööritoimisto Capri Oy 27.5.2020) perusteella rakennuksia ei tulisi purkaa.

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry teki purkamisluvasta oikaisuvaatimuksen, jonka kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on puolestaan hylännyt valituksenalaisella päätöksellään 4.11.2021 § 18.

Asiaa on käsitelty edelleen Helsingin hallinto-oikeudessa, joka on päätöksellään 01.02.2023 kumonnut purkamislupaa koskevan päätöksen sekä rakennus- ja ympäristölautakunnan valituksenalaisen päätöksen. Päätöksen perusteluissa nojataan maankäyttö- ja rakennuslain 118 §:ään, jonka mukaan purkaminen ei saa turmella historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa, sekä 139 §:n 1 momenttiin, jonka mukaan purkaminen ei saa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haitata kaavoituksen toteuttamista.

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain purkamislupajärjestelmä liittyy läheisesti rakennussuojeluun. Tarkoituksena on varmistaa, ettei suojelun arvoisia rakennuksia pureta ennen kuin suojelukysymys saadaan ratkaistuksi joko ajanmukaisella kaavalla tai rakennussuojelulainsäädännön mukaisella suojelulla.

Päätöksessä todetaan, että suojelutarvetta on käsitelty voimassa olevan asemakaavan laidinnassa, koska kaava-alueella on suojeltu muita rakennuksia. Hallinto-oikeuden mukaan asiassa on kuitenkin otettava huomioon, että ko. rakennukset on asemakaavan hyväksymisen jälkeen hyväksytyssä osayleiskaavassa osoitettu sr-merkinnällä kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei kaavamääräyksen mukaan saa purkaa. Yleiskaavan ohjausvaikutus tulee siten ottaa huomioon asemakaavaa muutettaessa tai arvioitaessa sitä, onko asemakaava rakennussuojelun osalta vanhentunut.

Hallinto-oikeus ottaa kantaa myös rakennusten kunnan selvittämiseen. Aistinvaraista katselmusta koskevan lausunnon (Capri Oy 27.5.2020) perusteella ei oikeuden päätöksen mukaan voida katsoa selvitetyn, että rakennukset olisivat menettäneet suojelua perustelevat arvonsa. Tältä pohjalta ei tule selvitetyn, että purkamisluvan myöntäminen ei merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämistä tai haittaisi kaavoituksen toteuttamista. Johtopäätöksenä ei voida myöskään riittävällä tavalla varmistua siitä, ettei purkamisluvan myöntäminen johtaisi maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin seurauksiin.

KULTTUURIHISTORIALLINEN MERKITTÄVYYS

Kohteesta ei ole käytettävissä rakennushistoriaselvitystä. Museovirasto on arvioinut kohdetta paikan päällä loppuvuodesta 2023.

Rakennuksella on rakennusperintölain 8 §:n tarkoittamaa paikallista merkitystä seuraavasti:

- Rakennus edustaa Loviisan palon jälkeistä rakennusvaihetta. Kadunkulmauksessa vanhan ja uudistuneen kaupunkirakenteen rajamailloilla rakennuksella on merkittävä kaupunkikuvallinen asema. Tontin rakennukset muodostavat yhdessä eheän kokonaisuuden. (kohta 3: edustavuus)

- Rakennuksen suunnitelleen loviisalaisen kellosepän tuotantoa ei ole enää paljoa jäljellä. (kohta 1: harvinaisuus)
- Klassistinen arkkitehtuuri sekä julkisivun ja vesikaton keskeiset ominaispiirteet ovat säilyneet. (kohta 4: alkuperäisyys).

JOHTOPÄÄTÖKSET

Rakennuksella on edellä mainittua paikallista kulttuurihistoriallista merkittävyyttä. Se vaikuttaa etenkin kadunpuoleiselta olemukseltaan ja hirsirungoltaan edelleen suhteellisen ryhdikkäältä. Pahimmat vauriot näyttäisivät kohdistuvan pihan puoleiseen kuistiosaan. Ullakolla on hiiltyneitä kattorakenteita, joiden kantavuutta ei liene selvitetty. Sisätilat ovat siinä määrin muuttuneet tilajaltaan ja pinnoiltaan, että niihin ei liity suojeluarvoja. Suojelutavoitteet koskevat siten rakennuksen ulkoasua.

Kun ottaa huomioon vuoden 1986 asemakaavan jälkeen 2001 voimaan tulleessa osayleiskaavassa rakennukselle osoitetun suojelumerkinnän (sr), voidaan todeta asemakaavan olevan rakennussuojelun näkökulmasta vanhentunut. Asemakaavan epäajantasaisuutta voidaan arvioida myös seuraavassa korttelissa sijaitsevan rakennuksen rakennussuojelulain (60/1985) nojalla tehdyn suojelupäätöksen perusteella.

Karlskronabulevardin toisella puolella osoitteessa Kuningattarenkatu 12 sijaitsee vuonna 1997 rakennussuojelulain nojalla suojeltu (ympäristöministeriön päätös 19.5.1997) hirsirakennus, jota ei silloisessa kaavatilanteessa katsottu voitavan turvata asemakaavalla. Tontilla vuoden 1986 asemakaavassa rakennukselle oli osoitettu ehdollinen suojelumerkintä (su), jonka mukaan säilyminen on suotavaa, mutta korvaaminen uudisrakennuksella mahdollista. Asemakaavaa ei siis tuolloin pidetty rakennussuojelun kannalta asianmukaisena edes su-merkinnän osalta.

Mikäli alueen asemakaavanmuutos etenee, olisi suojeluesityksen kohteena olevan rakennuksen suojeluedellytykset luontevaa tutkia tarkemmin siinä yhteydessä. Samalla on syytä selvittää perusteellisemmin rakennuksen korjattavuus. Kunnostamiselle täytyy olla realistiset edellytykset, mikäli rakennus suojellaan. Rakennuksen kunnan selvittäminen tulisi teettää taholla, jolla on kokemusta säilyttävän korjaamisen periaatteista tämän tyyppisissä kohteissa.

Suojelukysymyksenä on syytä tarkastella molempia Kuningattarenkatu 14:sta kadunvarsirakennuksia, eli suojeluesityksen kohteena olevaa puurakennusta sekä viereistä, samalla tontilla olevaa tiilirakennusta.

Museovirasto jättää ELY-keskuksen harkittavaksi, täyttyvätkö rakennusperintölain 2§:n 3 mom. edellytykset kohteen suojelemisesta, mikäli asemakaavanmuutos ei käynnisty suojelun selvittämiseksi.

Osastonjohtaja

Ulla Salmela

Erikoisasiantuntija

Elisa El Harouny

Liitteet

Jakelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi Porvoon museo

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus
Elektronisk underskrift av document
Electronic signature of a document

Asia / Sak / Case

MV/25449/2023

LOVIISA, Kuningattarenkatu 14 (434-3-326-4) suojeleasia

Asiakirja / Dokument / Document

MV/25449/2023-2

LOVIISA, Kuningattarenkatu 14 (434-3-326-4) suojeleasia

Signed By:El Harouny Elisa 91288978R
Signed at:2024-02-22 16:50:56 +01:00
Reason:I approve this document

Signed By:Salmela Ulla 912889616
Signed at:2024-02-22 18:47:18 +01:00
Reason:I approve this document