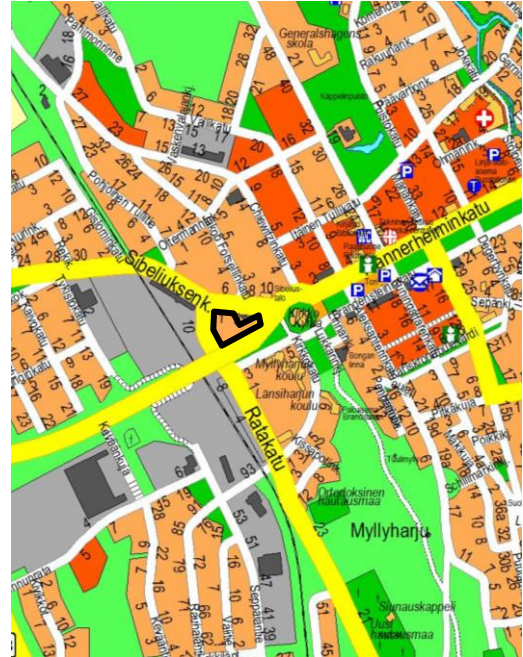
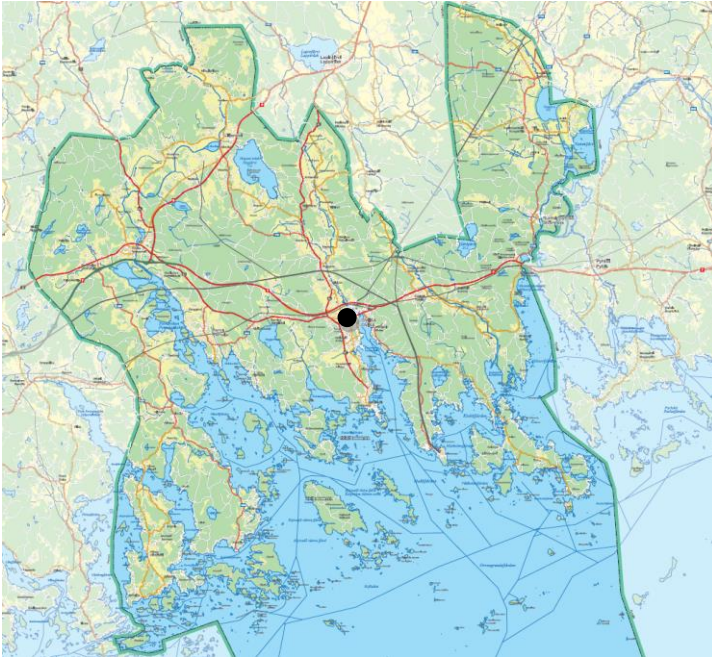




ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1 POHJOISTULLI, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)

KAAVASELOSTUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alue: SIBELIUKSENKATU 1, KESKUSTA
Kaupunki: LOVIISA
Kaupunginosa: 1
Kortteli: KORTTELIN 102 OSA
Kaava: ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavatunnus: 1-24

Asemakaavan vireilletulo:

Kaavamuuotos on tullut vireille vuoden 2011 kaavoituskatsauksella. Tekninen lautakunta 22.3.2011, § 56

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä teknisen keskuksen ja raatihuoneen ilmoitustauluilla sekä kaupungin verkkosivuilla __. __. __. 2014

Asemakaavan hyväksyminen

Tekninen lautakunta __. __. 2014, § __

Kaupunginhallitus __. __. 2014, § __

Asemakaavan selostus koskee 9.9.2014 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa Sibeliuksenkadun, Ratakadun ja Helsingintien rajaamalla korttelialueella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa yksityisomistuksessa olevan korttelin ja siihen liittyvän kaupungin omistaman viheralueen asemakaava. Aluetta on tarkoitus muuttaa liikerakennusten korttelialueesta asuinkäyttöön.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Teknisen lautakunnan kaavoituspäätös 22.3.2011, § 56 (kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2011)

Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta __.__.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä __.__.2014

Kaavaehdotuksen nähtävillä asettaminen teknisessä lautakunnassa __.__.2014, § _

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta __.__.2014

Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti __.__.2014

Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös __.__.2014, § _

Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös __.__.2014, § _

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen __.__.2014

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue, liikerakennusten korttelialue ja puistoalue. Muutoksella on korotettu rakennusoikeutta siten että se on nyt __ k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavanmuutos on tullut vireille Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky:n aloitteesta. Kaava-alueen toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Maanomistaja on sitoutunut maksamaan kaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee yhtä tonttia ja siihen liittyvää viheraluetta ja on kooltaan noin 7144 m². Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Luoteisosa alueesta on vesakoitunutta hiekkakenttää. Alueen eteläosa on nurmipintaista viheraluetta, jota rajaavat lehmusrivi toisella sekä sekalajisten lehtipuiden muodostama rivi toisella puolella. Nurmi-alueen jälkeen maasto nousee jyrkästi etelään päin Helsingintien penkereenä.



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö oli pitkään kaupungin läntisenä sisääntuloporttina sijoittuen kaupunkiasutuksen länsireunaan suunniteltujen linnoitusosien lounaispuolelle. Kaava-alueella pohjoisessa rajaava Sibeliuksenkatu on ollut osa Turusta Viipuriin johtanutta Suurta Rantatietä, joka vakiinnutti linjauksensa maastoon jo keskiajalla. Katu toimi 1970-luvulle saakka läntisenä sisääntulotienä kaupunkiin. Katu tunnettiin aiemmin Läntisenä Tullikatuna, nykyisen kirkon luoteiskulmassa sijainneen tullituvan mukaan.

Kaava-alueella sijaitseva viheralue on ollut osa vuoden 1855 kaupunkipalon jälkeen vaiheittain rakentunutta puistokatua Loviisan Esplanadia. Kirkon ja sen länsipuolella sijainneen rautatieaseman väliin rakennettiin 1910-luvulla puistoesplanadin läntisin osa, eli niin kutsuttu Asemapuisto. Avointa puistoa reunustivat lehmusrivit ja sen länsipäässä oli pensaiden rajaama istutusaihe. Puistoalue muuttui merkittävästi 1970-luvulla, kun rautatieasema purettiin ja puiston kohdalle rakennettiin korotettu läntinen sisääntuloväylä. Nykyisin Asemapuistosta on jäljellä lehmusrivit molemmiin puolin sisääntuloväylää sekä kapea nurmialue väylän pohjoispuolella.



Asemapuisto 1930-luvulla (Fredrick Grönvall) ja puiston pohjoissivu vuonna 2013

3.1.3 Tontti- ja rakennushistoriaa

Suunnittelualueella oli rakennuksia jo 1700-luvun lopulla. 1800-luvun alkupuolella alueella sijaitsi viisi tonttia, ja Sibeliuksenkatua vasten sijaitsi kolme päärakennusta. Korttelin keskimmaisilla tonteilla oli suuret ryytimaat. Kadun varren rakennuksissa ehti olla monenlaista liiketoimintaa, muun muassa kahvila, ruokatavara-kauppa ja kuumetautisten sairaala.

Kartonkitehdas perustettiin alueen länsiosaan vuonna 1912 pankinjohtaja Ivar Söderströmin ja kirjakauppias John Petterssonin aloitteesta. Punatiilisen rakennuksen suunnitteli kaupungin rakennusmestari J.A. Blässar. Tehdas valmisti aluksi mm. kartonkia ja kirjekuoria, myöhemmin pahvilautasia ja -pikareita. Tehdas oli ensimmäisiä merkittäviä rautatiekuljetuksia hyödyntäviä teollisuuslaitoksia Loviisassa. Tehtaan alueelle johti pis-

toraide. Tehdas lopetti toimintansa vuonna 1925, kun tuotteille ei ollut kysyntää. Tehtaan lopetettua rakennusta korotettiin ja AB Lovisa Auto OY aloitti toimintansa rakennuksessa. Yrityksen toimintaan kuului mm. verstaas, metallipaja, auto- ja pyöräliike sekä autokoulu. (Olle Sirén.) Kartonkitehtaan rakennukseen tehtiin yritystoiminnan tarpeisiin laajennusosia. Useampi yritys piti tiloissa huoltoasemaa, ja tiloissa oli myös kahvila- ja ravintolatoimintaa.

Korttelin vanha rakennuskanta purettiin 1960- ja 1970 -luvuilla. Suunnittelualueen ulkopuolelle korttelin itäosaan rakennettiin 1960-luvulla hotellirakennus, jossa toimii nykyisin Majatalo Loviisa. Huoltoasematoiminta korttelissa loppui 1990-luvulle tultaessa ja huoltoasemarakennukset purettiin 2000-luvun alussa.



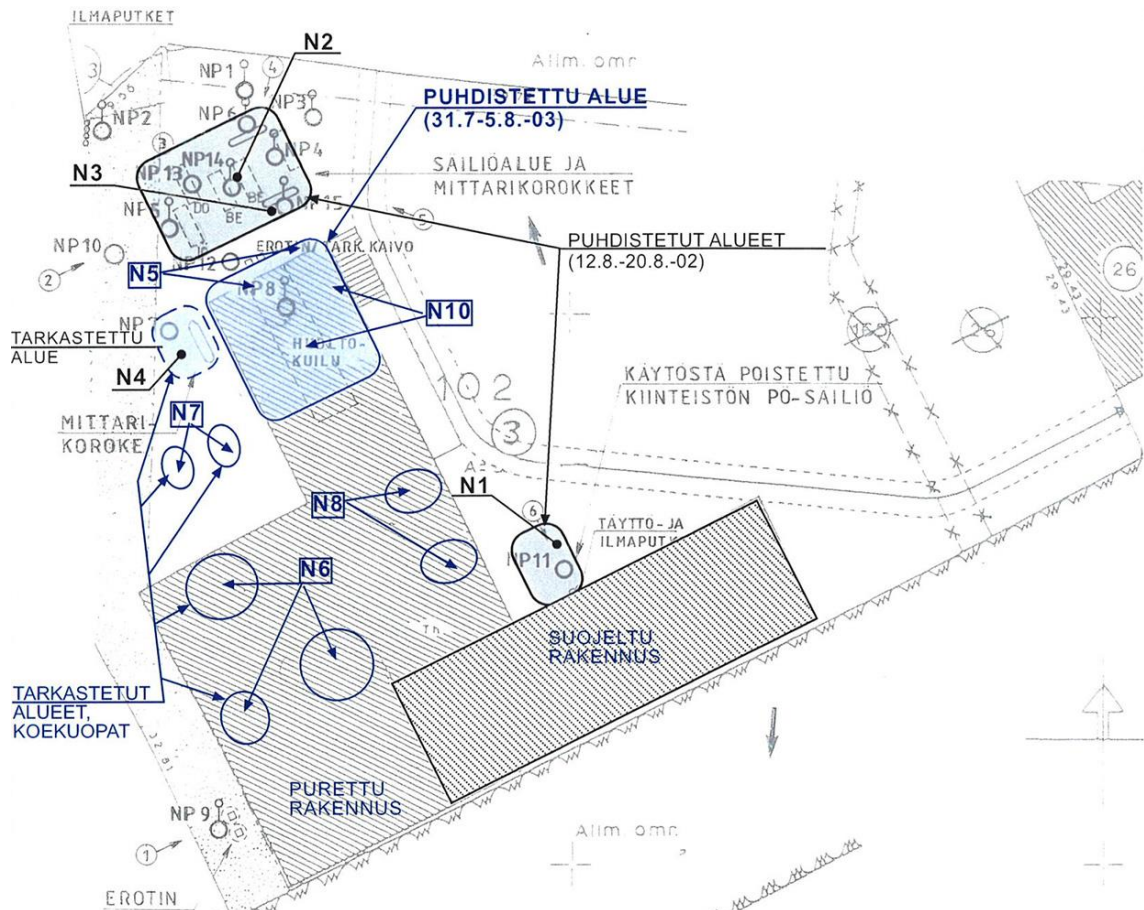
Kartonkitehtaan rakennus etelästä päin kuvattuna vuonna 1986 ja vuonna 2013

3.1.4 Maaperä ja pohjavesi

Alue sijaitsee murroslaaksoon kerrostuneessa pitkittäisharjussa ja siihen muodostuneella pohjavesialueella. Kartonkitehtaan tontilla tehtyjen selvitysten mukaan piha-alue on ohutpeitteinen kalliokumpare. Tontin länsiosassa luonnontilainen maa-aines on lähinnä kerroksellista hiekkaa. Etelän suuntaan on nouseva silttikerros. Kalliokumpareiden reunoilla on hienoa hiekkaa, jossa on lähellä pintaa siltti- tai savikerrostumia. (Geo-Work Oy, 2001.)

Suunnittelualueen tontin irtomaakerroksessa ei ole pohjavettä, sillä kalliopinta kohoaa alueella pohjavesitason yläpuolelle. Tontin pohjoisosan säiliöalueen maaperässä havaittu vesi sijaitsee kalliopainanteessa, jolla ei ole yhteyttä harjumuodostuman pohjaveeseen. (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy)

Tontilla suoritettiin maaperän kunnostustöitä vuosina 2002 ja 2003, jolloin poistettiin huoltamoraakenteita, asfalttia sekä öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata puretun huoltoasemarakennuksen alueelta. Heinäkuussa 2010 suoritettujen maaperätutkimuksien yhteydessä havaittiin, että maaperä entisen kartonkitehtaan rakennuksen alapuolella rasvamonttujen kohdalla on voimakkaasti pilaantunut öljyhiilivedyillä. Rakennuksen alueen maaperästä tarvitaan lisänäytteenottoa ja saatujen tietojen perusteella on tehtävä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi.



Kunnostetut alueet (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2003)

3.1.5 Maanomistus
Kartonkitehtaan tontin omistaa Osuuskauppa Osla Handelslag. Viheralueen omistaa kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava. Suunnittelualaue on keskustatoimintojen aluetta (C) sekä pohjavesialuetta (pv). Alueen länsiosa on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää, maakunnallisesti merkittävää aluetta (ma/m). Alueen pohjoispuolelle on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus. Liite 1.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 13.6.2001 hyväksytty Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava. Alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Kartonkitehtaan rakennus on osoitettu kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr). Liite 2.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Korttelissa 102 on voimassa 18.11.1977 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli 102 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Viheralueella on voimassa 11.11.1965 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI). Liite 3.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Kaavan pohjakartan on hyväksynyt kaupungingeodeetti.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

(ks. kappale 7.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista)

Alueelta ei ole laadittu erityisselvityksiä. Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 24 §), joista on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilyminen

Aluetta koskevia suojeluohjelmia ovat:

- Loviisan keskustan ja Alakaupungin alue on I-luokan pohjavesialuetta, jolla on hyväksytty suojelusuunnitelma.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky ja Osuuskauppa Osla Handelslag ovat tehneet esisopimuksen vuonna 2011 entisen kartonkitehtaan tontin luovutuksesta ja rakennuttamisesta. Sopimuksen pohjalta on aloitettu neuvottelut Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky:n ja Loviisan kaupungin välillä alueen asemakaavan muuttamisesta. Loviisan kaupunki on esittänyt tontin ja sisääntuloväylän väliin jäävän viheralueen liittämistä tonttiin ja asemakaavamuutokseen. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky on laatinut tontille rakennussuunnitelmat kaavamuutoksen pohjalle. Tavoitteena on rakentaa alueelle n. 40–50 asuntoa. Entinen kartonkitehtaan rakennus on suunniteltu loft-asunnoiksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muuttamiseen on tehnyt Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky. Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset ks. 1.1 Vireilletulo, 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja OAS.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Liite 4

4.3.2 Vireilletulo

Ks. kappaleet 1.1 ja 2.1.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnitteluvaiheen kuuleminen ja valmisteluvaiheen vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä __.__. - __.__.2014.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville
Asemakaavan muutosehdotus asetettiin Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi __.__. - __.__.2014.

Kaavaehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset (ks. liite 5)
Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausunnot seuraavilta tahoilta:

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa yksityisomistuksessa olevan korttelin ja siihen liittyvän kaupungin omistaman viheralueen asemakaava siten että alueen käyttötarkoitusta muutetaan liikerakennusten korttelialueesta asuinkäyttöön.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on Loviisan kaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Oikeusvaikutteinen osayleiskaava tulee huomioida asemakaavan laadinnassa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamutoksessa tulee huomioida alueen teollisuushistoriallinen arvo. Entinen kartonkitehtaan rakennus on osayleiskaavassa suojeltu.

Kaavamutoksessa tulee ottaa huomioon Suuren Rantatien tieympäristön ominaispiirteet ja turvata merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Maaperänäytteistä tehtyjen havaintojen mukaan maaperä entisen kartonkitehtaan rakennuksen alapuolella rasvamonttujen kohdalla on voimakkaasti pilaantunut öljyhiilivedyillä. Rakennuksen alapuolen maaperästä tarvitaan lisänäytteenottoa ja saatujen tietojen perusteella on tehtävä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti yksi kaavaluonnos.

5 ASEMKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella entinen kartonkitehtaan alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on uudisrakennuksissa 2835 k-m² ja 1150 k-m², ja kartonkitehtaan rakennuksessa 750 k-m². Uudisrakennusten kerrosluku on IV, kartonkitehtaan rakennuksen kerrosluku on I u3/4.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7144 m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta muodostuu 5111 m², ja rakennusoikeutta siihen muodostuu 4735 k-m². Puistoaluetta muodostuu 2033 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle rakennettaessa ympäristön laadullisiin ominaisuuksiin, kuten turvallisuuteen, terveellisuuteen, viihtyisyyteen sekä kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin ominaisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentaminen tulee suunnitella siten että se edesauttaa viihtyisän ja ehyen ympäristön muodostumista. Kaavaan on liitetty erillismääräyksiä, joilla pyritään tukemaan näitä tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

Suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), liikerakennusten korttelialueeksi (AL) ja puistoalueeksi (VP).

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, koska se turvaa alueen käytön myös tulevaisuudessa. Yleismääräyksellä ja säilyttämismerkinnöillä pyritään turvaamaan arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Alueen jatkuva käyttö turvaa ympäristön ja kartonkitehtaan rakennuksen säilymisen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Helsingintie, joka on läntinen sisääntuloväylä keskustaan, aiheuttaa jonkin verran meluhaittoja. Keskimääräinen liikennemäärä on 3400–7500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Helsingintien nopeusrajoitus on suunnittelualueen keskivaiheilta lännen suuntaan 50 km/h, itään päin nopeusrajoitus on 40 km/h.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi korttelialueen toteuttamisen.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

7 ASEMAKAAVAN LIITTEET

7.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote maakuntakaavasta
2. Ote osayleiskaavasta
3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Kooste saapuneista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet.

7.2 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Loviisan Esplanadi, Museovirasto 2010.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Suuri Rantatie, Museovirasto, 2010.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Suunnittelukeskus Oy, 2006.
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskarttoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.
- Kunnostussuunnitelma, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2001.
- Massanvaihdon toimenpideraportti, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2002.
- Loppuraportti, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2001.
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.

- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Lovisa stads historia I 1745–1808, Gabriel Nikander, 1930.
- Loviisan kaupungin historia 1745–1995, Olle Sirén, 1995.
- Loviisan kadonneet näkymät, Eddie Bruce, 2010.
- Kaupankäyntiä entisaikojen Loviisassa, Eddie Bruce, 2013.