

## KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

### KAVALUONNOS

#### 1 LAUSUNNOT

2

- 1.1 *Museovirasto, 21.10.2014*
- 1.2 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 24.10.2014*
- 1.3 *Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 30.10.2014*
- 1.4 *Porvoon museo, 4.11.2014*
- 1.5 *Rakennus- ja ympäristölautakunta, 6.11.2014*
- 1.6 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 7.11.2014*
- 1.7 *Porvoon kaupunki, Terveystieteiden tutkimuskeskus, 7.11.2014*
- 1.8 *Yhdyskuntatekniikka, 14.11.2014*
- 1.9 *Kiinteistö- ja paikkatietotoimisto, 19.11.2014*
- 1.10 *Loviisan vesiliikelaitos, 21.11.2014*

## KAVALUONNOS

Korttelin 102 osan asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 7.10.–7.11.2014, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 10 kpl, mielipiteitä ei saapunut.

### 1 LAUSUNNOT

<p><b>1.1 Museovirasto, 21.10.2014</b></p>	<p><b>Vastine</b></p>
<p>Varsinaisella kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Kortteli 102 rajoittuu kiinteään muinaisjäänkseen (Loviisan maalinnoitus). Korttelin 102 alueella on ollut runsaasti maaperään kajoavaa rakennustoimintaa, jonka johdosta mahdolliset siellä sijainneet linnoitteen reuna-alueet ovat jo tuhoutuneet. Tämän vuoksi Museovirasto ei näe tarpeelliseksi edellyttää arkeologista koetutkimusta rajauksen reuna-alueen tutkimiseksi. Museovirastolla ei näin ollen ole huomautettavaa kaavamuutokseen.</p>	<p>Ei vaikutusta kaavakarttaan.</p>
<p><b>Toimenpiteet</b></p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p><b>1.2 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 24.10.2014</b></p>	<p><b>Vastine</b></p>
<p>Rakennusten välinen etäisyys tulee rajata erillismääräyksillä tai rakennusaloilla vähintään kahdeksaan metriin. Riittävä rakennusten välinen etäisyys estää sen, että palo ei helposti leviä naapurirakennuksiin ja, että aluepalon vaara jää vähäiseksi.</p>	<p>Kaavassa on osoitettu rakennusalat melko väljästi. Rakennusten tarkempi sijoittuminen ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.</p>
<p>Vähintään kolmekerroksisille asuinkerrostaloille tulee järjestää pelastustie siten, että pelastuslaitoksen nostolavayksiköllä saavutetaan jokainen huoneisto. Ehdotettu asemakaava on mahdollinen, mutta jatkosuunnittelussa on otettava huomioon toimivien pelastusreittien järjestäminen. Pelastusviranomaisen esittää että kaavoituksen yhteydessä tulisi esittää alustava suunnitelma aluetta koskevista pelastusjärjestelyistä. Tällöin varmistetaan, että kiinteistölle järjestyy riittävän leveät ja tarkoituksenmukaiset ajoreitit.</p>	<p>Kaavassa on osoitettu avoin sisäpiha, jonne pääsee pelastuskalustolla. Pihajärjestelyt tarkentuvat myöhemmässä suunnittelussa.</p>
<p><b>Toimenpiteet</b></p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p><b>1.3 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 30.10.2014</b></p>	<p><b>Vastine</b></p>
<p>Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.</li> <li>- Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.</li> </ul>	<p>Lisätään kaavaselostukseen seuraavanlainen maininta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.</li> </ul>
<p><b>Toimenpiteet</b></p>	<p>Lisätään kaavaselostukseen seuraavanlainen maininta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.</li> </ul>

	aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.
<b>1.4 Porvoon museo, 4.11.2014</b>	<b>Vastine</b>
Entisen kartonkitehtaan rakennukseen esitetty sr-määräys on riittävä. Ottaen huomioon korttelin strategisen aseman Loviisan puistoesplanadin läntisimpänä osana, olisi ympäristön ominaispiirteiden kokonaisvaltaisemmalle säilymiselle hyväksi, että VP-alueelle lisätään indeksi /s, määräyksellä; "alue, jolla ympäristö säilytetään".	Tarkennetaan puistoalueen määräystä muuttamalla VP-merkintä VP/s -merkinnäksi, jonka määräys on seuraavanlainen: - Puistoalue, jolla ympäristö säilytetään.
<b>Toimenpiteet</b>	Muutetaan VP-merkintä VP/s -merkinnäksi.
<b>1.5 Rakennus- ja ympäristölautakunta, 6.11.2014</b>	<b>Vastine</b>
Lisätutkimusten yhteydessä tulee varmistaa, ettei kartonkitehtaan alla olevasta pilaantuneesta maaperästä ole kulkeutunut haitta-aineita rakennusta ympäröivään maaperään.	Tarkennetaan maaperän puhdistusvelvoitetta kaavaselostukseen esityksen mukaisesti.
Kaava mahdollistaisi IV- ja V-kerroksiset uudisrakennukset. Alueen läheisyydessä olevissa rakennuksissa on pääosin yhdestä kolmeen kerrosta. Neljä- ja viisikerroksiset rakennukset muodostaisivat katukuvassa liian poikkeavan elementin. Kortteliin ei tule sallia kolmea kerrosta korkeampia rakennuksia.	Tavoitteena on uudisrakennusten luonteva liittyminen ympäristöön kaikista suunnista. Suunnittelualue sijaitsee sisääntulotiehen nähden matalammalla, jolloin luontevaa on korkeampi rakentaminen.  Suunnitelluista uudisrakennuksista lähempänä kirkkoa sijaitseva on päämassaltaan kolmekerroksinen ja Ratakatuun rajautuva rakennus neljäkerroksinen. Rakennuksiin ei ole suunnitteilla huoltotiloja sisältävää kivijalkakerrosta. Alueen läheisyydessä olevissa kerrostaloissa on kolmen–neljän kerroksen lisäksi puolikerroksinen kivijalka, joten suunnitellut uudisrakennukset eivät ole merkittävästi näitä korkeampia. Sibeliuksenkadun näkemäakseli kirkolle säilyy. Avara risteysalue jäntevöityy kaupunkitilallisesti ja -kuvallisesti, kun siihen tulee korkeampaa rakentamista.  Kerrosluvun alentaminen saattaa estää hankkeen toteutumisen taloudellisesti kannattamattomana, jolloin myös kartonkitehtaan tuleva käyttö ei varmistu.  Kaavakarttaan lisätään uudisrakennusten eri osat rakennusaloilla ja osoitetaan niiden suurimmat sallitut kerrosluvut. Kaavaselostukseen lisätään havainnekuvat uudisrakennusten sovittamisesta ympäristöön.
<b>Toimenpiteet</b>	Jaetaan uudisrakennusten rakennusalat osiin ja osoitetaan niiden suurimmat sallitut kerrosluvut. Kaavaselostukseen lisätään havainnekuvat alueesta sekä tarkennus maaperän puhdistusvelvoitteesta.
<b>1.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 7.11.2014</b>	<b>Vastine</b>
Koska asemakaavamuutos ei koske Helsingintien aluetta, ei kaavakartalla saa tehdä muutoksia muutettavan alueen ulkopuolelle.	Kaavakarttaan on piirretty suunnittelualueen ulkopuolista aluetta havainnollistavaa ajantasakaavaa. Voimassa olevassa kaavassa

<p>Ajantasakaavassa oleva rakennuslain mukainen kaavamerkintä Lt tulee säilyttää sellaisenaan, eikä sitä saa muuttaa maantieteellistä osoittavaksi kaavamerkinnäksi LT väärinkäsitysten välttämiseksi.</p>	<p>suunnittelun alueen eteläpuolinen Helsingintien alue on osoitettu merkinnällä ”Sisääntulotien tiealue” (LT). Loviisan kaupunki käyttää teknisistä syistä ajantasa-asemakaavassa merkintätapaa LT, vaikka merkintä on vanhemmissa kaavoissa osoitettu L<sub>T</sub>.</p>
<p>Suunnittelun alueella sijaitseva vanha kartonkitehdas 1910-luvulta on suojeltu asianmukaisesti kaavaratkaisussa. Kerrostalojen kytkeytymistä kaupunkirakenteeseen on syytä havainnollistaa havainnekuvin, jotta niiden vaikutus ympäristöön voidaan arvioida tarkemmin. Myös yksityiskohtaisemmat määräykset rakentamisen sovittamisesta ympäristöön saattavat olla tarpeellisia.</p>	<p>Kaavakarttaan lisätään uudisrakennusten eri osat rakennusaloilla ja osoitetaan niiden suurimmat sallitut kerrosluvut. Lisätään määräys rakentamisen sovittamisesta ympäristöön ja lähialueen arvokkaaseen rakennuskantaan. Kaavaselostukseen lisätään havainnekuvat uudisrakennusten sovittamisesta ympäristöön.</p>
<p>Kaavamuuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta. Koska Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), tulee kaavaselostuksessa olla riittävät perustelut yleiskaavasta poikkeamiselle.</p>	<p>Asemakaavan muutos palauttaa korttelia asuinkäyttöön. Asuinkorttelin piirteet väistyivät 1900-luvun puolivälissä kun huoltoasema perustettiin ja vanhat puurakennukset purettiin. Huoltoasema- ja ravintolatoiminnan jälkeen korttelin länsiosaan ei ole sijoittunut osayleiskaavan osoittamia palvelun tai hallinnon toimintoja.</p> <p>Kaupun palveluverkkoselvitys on osoittanut että Loviisassa on riittävästi päivittäistavarakaupan liiketilaa vuoteen 2030 saakka. Mahdollista on, että liiketilat riittävät selvityksen tavoitevuotta pidemmällekin, sillä väestönkasvutavoite ei ole toteutunut. Mahdollistetaan liike- ja toimistotilojen sijoittaminen AK-korttelin pohjakerrokseen.</p> <p>Kaavamuuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla ydinkeskustassa sijaitsevan korttelin asumiskäytön. Käyttötarkoituksen muutos turvaa myös kartonkitehtaan rakennuksen säilymisen ja tulevan käytön. Korttelin itäosassa suunnittelun alueen ulkopuolella säilyy palvelutoimintaa osayleiskaavan mukaisesti.</p> <p>Lisätään kaavaselostukseen yllä mainitut perustelut osayleiskaavasta poikkeamiselle.</p>
<p><b>Toimenpiteet</b></p>	<p>Kaavakarttaan lisätään uudisrakennusten eri osat rakennusaloilla ja osoitetaan niiden suurimmat sallitut kerrosluvut. Lisätään kaavaselostukseen havainnekuvat uudisrakennusten sovittamisesta ympäristöön sekä yllä mainitut perustelut osayleiskaavasta poikkeamiselle. Lisätään kaavamääräyksiin liike- ja toimistotilojen sijoittamismahdollisuus rakennusten pohjakerrokseen.</p>
<p><b>1.7 Porvoon kaupunki, Terveystieteiden osasto, 7.11.2014</b></p>	<p><b>Vastine</b></p>
<p>Asuinrakennuksissa meluohjearvot saattavat ylittyä. Rakenteiden riittävä ääneneristävyys tulee huomioida suunnittelussa.</p>	<p>Lisätään kaavakarttaan seuraava yleismääräys: - Rakentamisessa tulee varmistaa, että sisätilojen melutaso ohjearvo ei ylitä.</p>
<p>Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi sekä vaadittavat puhdistustoimenpiteet tulee tehdä ennen asuinrakennusten</p>	<p>Maaperän pilaantuneisuus on huomioitu kaavaluonnoksessa saa-aluerajauksella ja kaavaselostuksessa.</p>

rakennustöiden aloittamista.	
<b>Toimenpiteet</b>	Lisätään kaavan yleismääräyksiin, että rakentamisessa tulee varmistaa, että sisätilojen melutason ohjearvo ei ylity.
<b>1.8 Yhdyskuntatekniikka, 14.11.2014</b>	<b>Vastine</b>
Merkintä "Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää" tulisi merkitä liitteen mukaisesti.	Lisätään kaavakarttaan liittymäkielto Sibeliuksenkadun ja Ratakadun risteykseen esityksen mukaisesti.
<b>Toimenpiteet</b>	Lisätään liittymäkielto Sibeliuksenkadun ja Ratakadun risteykseen.
<b>1.9 Kiinteistö- ja paikkatietotoimisto, 19.11.2014</b>	<b>Vastine</b>
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
<b>Toimenpiteet</b>	Ei toimenpiteitä.
<b>1.10 Loviisan vesiliikelaitos, 21.11.2014</b>	<b>Vastine</b>
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
<b>Toimenpiteet</b>	Ei toimenpiteitä.