



*Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa Alakaupunki,
korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (ns.
Everstinlinnan tontti)*

Kaavaselostus



KAUPUNKISUUNNITTELUOSASTO

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	EVERSTINLINNAN ALUE, OSA KORTTELISTA 418 SEKÄ VESIALUEEN 876-2-0 OSA
Kaupunki:	LOVIISAN KAUPUNKI
Kaupunginosa:	4
Kortteli:	KORTTELIN 418 OSA
Kaava:	ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA
Kaavatunnus:	AM4–15

Asemakaavan selostus koskee 16.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin keskustasta noin 1,5 km etelään. Alue rajautuu lounaassa puistoalueeseen. Lännessä kaava-alue rajautuu voimassa olevassa asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeseen. Everstinlinnan kiinteistön pohjoispuolella sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialue, joka on poikkeamisluvalla muutettu asuinkäyttöön. Muilta osin kaava-alue rajautuu vesialueeseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 3,8 hehtaaria, josta vesialuetta on noin 2,9 ha.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (ns. Everstinlinnan tontti).

Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava, osoittaa alueen rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet ja tutkia kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus. Alue on erotettu omaksi kaavamuutosalueekseen maanomistajan tahdosta, aikaisemmin alue on sisältynyt Tullisillan kaavamuutosalueeseen.

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	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	3
2	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	Lähtökohdat.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Henkilöhistoria	6
3.1.5	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.3.1	Osalliset.....	8
4.3.2	Vireilletulo	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	8
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	9
5	Asemakaavan kuvaus.....	9
5.1	Kaavan rakenne.....	9
5.1.1	Mitoitus	9
5.1.2	Palvelut.....	9
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	9
5.3	Aluevaraukset ja kaavamääräykset.....	10
5.4	Kaavan vaikutukset.....	10

5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	11
6	Asemakaavan toteutus	11
6.1	Toteutuksen ohjaus	11
6.2	Toteuttamien ja ajoitus.....	12
6.3	Toteutuksen seuranta	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1 Tullisillan kaava-alueet

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

Rakennusinventointikortti, Sisko Jokinen, 2006.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo vuoden 2013 kaavoituskatsauksella.
Kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa 20.12.2018 § 206.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 17.1.2019–31.1.2019.
Kaavan hyväksyminen 26.9.2019.

2.2 Asemakaava

Kaava-alue koostuu kiinteistöistä 434-4-78-419 ja 434-405-1-41 sekä kiinteistön 434-405-1-33 osasta. Kaava-alueeseen kuuluu vesialueen 876-2-0 osa. Kaava-alueella sijaitsee 1800- ja 1900-lukujen taitteessa rakennettu huvilarakennus, Everstinlinna.

Kaavan tavoitteena on luoda uusi ajanmukainen asemakaava suunnittelualueen nykyisen vanhentuneen (1965) kaavan tilalle. Tavoitteena on myös luoda edellytykset Everstinlinnan rakennuksen säilymiselle mahdollistamalla nykyistä laajempi käyttötarkoitus. Ensimmäinen asemakaava laaditaan ohjaamaan vesialueen käyttöä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue liittyy lännessä ja pohjoisessa Loviisan alakaupungin ja Tullisillan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueen yleisilme on puistomainen, jota täydentää huvilamainen rakennuskanta puutarhamaisine tontteineen. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Loviisanlahden rannalla ja alue on rakennettua ympäristöä. Alueen maisemaan ja luonnonympäristöön on meren läheisyydellä ollut suuri vaikutus. Meren läheisyyden vuoksi alueen ilmasto on kostea. Suunnittelualue on melko alavaa ja viettää merenrantaa kohti. Alueen maaperä on karkeaa hietaa. Everstinlinnan tontilla maanpinnan korkeus on noin 1–3 metriä meren pinnan yläpuolella.

Vesistöt

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueesta vesialuetta on 2,87 ha. Loviisanlahden ylin tulvakorkeus on ollut vuonna 2005, jolloin vesi nousi jopa 1,75 metriin. Tulvariskikartalla rannan läheisyyteen on osoitettu alueita, joille vesi voi nousta tulvan aikaan.



Tulvakartta harvinaisesta tulvasta, jonka arvioitu toistuvuus on kerran 100 vuodessa (Tulvakeskus, tulvakarttapalvelu).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee 1800- ja 1900-lukujen taitteessa rakennettu jugend-tyylinen asuin- ja konttorirakennus, Everstinlinna. Kivirakennus on rapattu ja kattomuotona on mansardikatto, joka on saumattua peltiä. Rakennus on väriltään vaalea ja katto tiilenpunainen. Ympäristö on säilynyt puistomaisena ja rakentamattomana, lukuun ottamatta rantaa, missä saunarakennus sijaitsee. Rannassa on luonnonkivipengertä. Tonttia ympäröi harmaa betonista ja tiilestä rakennettu aita. Kiinteistön eteläosaan on myönnetty rakennuslupa toimistorakennukselle.



Everstinlinna.



Kiinteistöä reunustavaa aitaa.



Sauna- ja talousrakennus sekä sen edustalla oleva kivilaituri.



Sauna- ja talousrakennus. Etualalla rakennettua rantapengertä.

3.1.4 Henkilöhistoria

Jugend-talo on myös erityinen kohde siksi koska siinä on asunut laivanvarustaja, everstiluutnantti ja kaupungin kunniaporvari Ragnar Nordström, joka on ollut Nordström-konsernin johdossa. Konserni oli aikoinaan merkittävä työllistäjä Loviisassa. Ragnar Nordströmiä pidetään myös valtakunnallisesti merkittävänä henkilönä. Lempäälässä Kelhon taistelun 100-vuotispäivän muistoksi paljastetussa muistolaatassa kerrotaan seuraavaa everstistä: ”Suomen itsenäisyyden vaaran vuosina hänen merkityksensä koko Suomen puolustukselle oli hyvin merkittävä”.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta osaa vesialueesta ja kiinteistöstä 434-405-1-33.

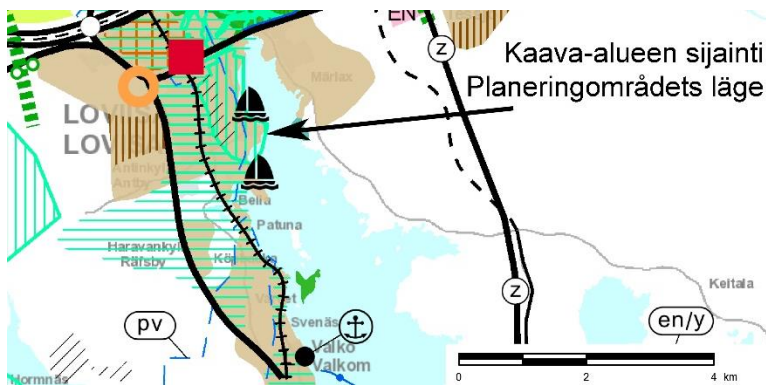
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella ovat voimassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, joka vahvistettiin ympäristöministeriössä 30.10.2014 ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava, jonka Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Nyt maakuntakaava on tullut voimaan, sillä siitä on kuulutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa. Tullisillan alue on taajamatoimintojen aluetta (A). Suunnittelualue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Uusimaa 2050 –maakuntakaavan luonnos oli nähtävillä 8.10.–9.11.2018 ja kaavaehdotusaineisto viranomaislausuntokierroksella 21.3.–24.5.2019. Ehdotusaineistossa kaavanmuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle sekä Valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaisuus –merkinnän alueelle. Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville syksyllä 2019.



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

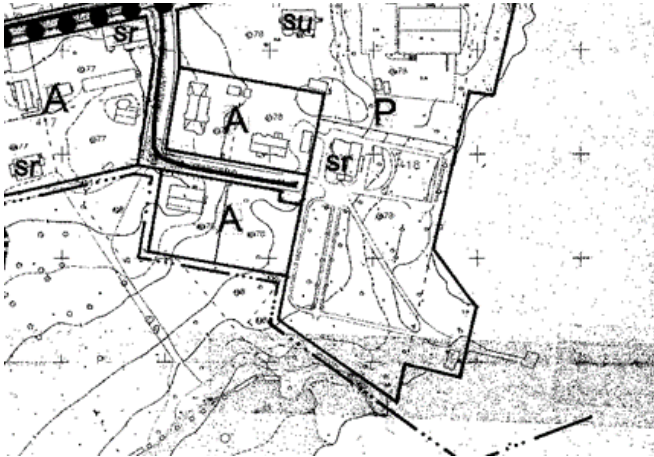
Yleiskaava

Kaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.6.2001 hyväksymä Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa korttelin 418 osa on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Everstinlinna on osoitettu sr -merkinnällä:

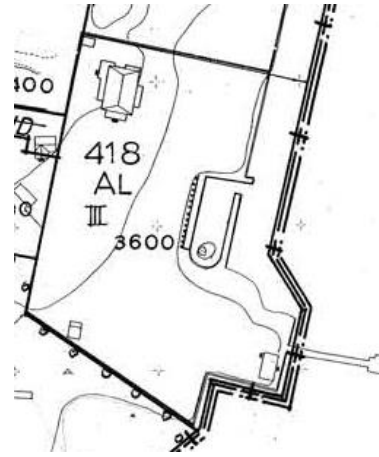
Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaava

Alueella on voimassa 15.10.1965 vahvistettu asemakaava, jossa korttelin 418 osa on osoitettu liikerakennusten korttelialueiksi (AL). Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on III ja rakennusoikeus 3 600 k-m².



Ote osayleiskaavasta.



Ote Everstinlinna tontilla voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava ja muuttaa sitä sallimaan nykyistä laajempi käyttötarkoitus. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Everstinlinnan rakennuksen säilymiselle.

Kaava-alueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa toimistorakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros ja kolme pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosta. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty rakennuslain aikana, joten alueelle on voitu myöntää lupa rakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros kaavassa sallitun kolmen kerroksen lisäksi. Nyt laadittavassa kaavassa rakennusluvan mukainen rakennus on tulkittava 4-kerroksisena, ja rakennusoikeus on tarpeen osoittaa kaikki rakennuksen kerrosten alat sisältävänä (MRL 115 §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Loviisan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 18.12.2006 käynnistää asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosan kortteleille 412, 413, 417, 418 ja niihin rajautuville katu-, uimaranta- ja viheralueille sekä laajentaa asemakaava-aluetta vesialueille. Tekninen lautakunta päätti 30.8.2011 erottaa niin sanotun Everstinlinnan tontin omaksi kaavahankkeekseen (TL 30.8.2011, § 120). Maanomistajien kanssa käydyssä neuvottelussa he olivat ilmaisseet toivomuksen, että heidän omistamansa alue käsitellään erillisenä kaavahankkeena. Everstinlinnan tontin asemakaavan

muutos on tullut vireille vuoden 2013 kaavoituskatsauksella. Tullisillan kaava-alueet on kuvattu liitteessä 1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa ovat

- suunnittelualueen lähiasukkaat ja maanomistajat
- alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit
- yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki/Ympäristöterveydenhuolto
- Kymenlaakson sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon museo
- Museovirasto
- Rakennus- ja ympäristölautakunta, Loviisan kaupunki
- Loviisan kaupungin tekninen keskus, yhdyskuntatekniikka
- Loviisan vesiliikelaitos

4.3.2 Vireilletulo

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 17.1.–31.1.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta. Muistutuksia saatiin kuusi kappaletta.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamääräyksiin on tehty muutoksia. Everstinlinnan suojelumerkinnästä sr-14 poistettiin parvekkeita koskeva täsmennys, vesialueella tehtävien töiden luvanvaraisuutta koskevaa erityismääräysten 10. §:ää täydennettiin ja autopaikkojen määrää koskevaa määräystä lievennettiin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava ja muuttaa sitä sallimaan nykyistä laajempi käyttötarkoitus. Tavoitteena on luoda edellytykset Everstinlinnan rakennuksen säilymiselle. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle (MRL 50 § ja 54 §).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT, MRL 24 §)

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutosalueella sijaitsevat Everstinlinna sekä sauna- ja talousrakennus on Ympäristöministeriön ja Museoviraston selvityksessä *Suomalaisia puukaupunkeja* (selvitys 5/1995) arvioitu arvoluokkaan 1a, joka edustaa inventointiaineiston parhaiten säilynyttä rakennuskantaa.

Kaava-alue on osa Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Suunnittelussa huomioidaan Keskustan ja Alakaupungin oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa korttelin 418 osa on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Everstinlinna on osoitettu osayleiskaavaan sr -merkinnällä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aikaisemmin alue on sisällynyt Tullisillan kaavamuutosalueeseen, ja alue on erotettu omaksi kaavamuutosalueekseen (TL 30.8.2011, § 120). Alueeseen rajautuva Tullisillan pohjois- ja itäosan asemakaavan muutos, asemakaava ja sitova tonttijako, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 23.1.2019 § 4. Päätos on valituksenalainen.

Everstinlinnan rakennus on saanut uuden omistajan, jonka tarkoituksena on kunnostaa rakennus pääosin asuinkäyttöön. Kiinteistölle eteläosaan on myönnetty rakennuslupa 3-kerroksiselle toimistorakennukselle. Rakennushankkeen etenemiselle saattaisi olla suotuisaa nykyistä liikerakentamista laajempi käyttötarkoitus.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on 38 087 m². Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on osoitettu 3 600 k-m². Nyt laadittavassa kaavassa rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle osoitetaan kaikkiaan 4 250 k-m². Everstinlinnan kiinteistölle osoitettava rakennusoikeus on 650 k-m². Ohjeellinen tonttinumero on 10. Korttelialueen eteläosassa ohjeellisella tontilla nro 11 suojeltavan sauna- ja talousrakennuksen rakennusoikeus on 100 k-m², ja uudisrakennuksen rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 500 k-m².

Autopaikat edellytetään toteuttamaan seuraavan erityismääräyksen mukaisesti: Jokaista asuntoa varten tulee varata vähintään 1 autopaikkaa. Jokaista liike- ja toimistotilaa kohden tulee varata vähintään 1 autopaikka / 50 k-m². Ohjeellisen tontin numero 11 autopaikat tulee toteuttaa rakennusalalla.

5.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa asuintilojen ja majoitus-, kokous- yms. palvelutilojen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittumisen kaavamuutosalueelle korttelialueelle A-1.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda säilymisedellytykset rakennuskannalle. Alueen arvokkaat rakennukset on osoitettu tarpeellisilla merkinnöillä, jotta säilyminen toteutuisi. Säilytettävän kiviaidan, tukimuurin tai kivirakennelman osoittava merkintä säilyttää

kaavamuutosalueella sijaitsevat säilytettävät rakenteet. Suunnittelualueelle rakennettaessa ympäristön laadullisiin ominaisuuksiin, kuten turvallisuuteen, terveellisyteen, viihtyisyyteen sekä kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin ominaisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentaminen tulee suunnitella siten, että se edesauttaa viihtyisän ja ehyen ympäristön muodostumista.

5.3 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Kaavalla osoitetaan korttelialue A-1:

Alueelle saa sijoittaa asumista, majoitus-, kokous- ja yms. palvelutiloja sekä liike- ja toimistotiloja. Korttelin rakentamatta jäävät piha-alueet tulee säilyttää puistomaisena alueena. Rakennusalojen ulkopuolelle saa rakentaa kevytrakenteisia paviljonki- tms. rakennelmia sekä kuisteja, terasseja ja parvekkeita.

Kaavamuutosalueen itäosa osoitetaan vesialueena, W.

Rannan vesialue osoitetaan merkinnällä lv:

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

Everstinlinna osoitetaan suojelumerkinnällä sr-14:

Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätilan toiseen kerrokseen vievä portaikko tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Everstinlinnan piharakennus osoitetaan suojelumerkinnällä sr-3:

Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos vaikuttaa olemassa olevaan ympäristöön ja sen säilymiseen positiivisesti, koska Everstinlinna ja siihen historiallisesti liittyvä sauna- ja talousrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä. Everstinlinnan ja meren välinen alue on säilytetty puistomaisena. Everstinlinnan välittömään ympäristöön ei ole osoitettu lisärakentamista. Kaavamuutosalueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa, joka on lainvoimainen. Kaavamuutoksessa on huomioitu tämä rakennuslupa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ovat vähäiset, koska alue on suureksi osaksi vettä ja maa-alue on pääasiassa rakennettua ja muokattua ympäristöä. Uudisrakennuksen rakennusoikeuden sijoittaminen kiinteistön eteläosaan säilyttää Everstinlinnan ja meren välisen puistomaisen luonteen. Kaavalla edellytetään ennen vesialueeseen kohdistuvia ruoppaustoimenpiteitä

tarvittaessa tekemään pohjasedimenttien lisätutkimukset ja hakemaan asianmukaiset vesilainsäädännön luvat.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä melun lähteitä eikä liikenne aiheuta alueelle kohtuuttomia meluhaittoja. Alueella ei ole erityisiä maisemahäiriöitä.

Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan 11 aiheuttamaa liikenteellistä vaikutusta on arvioitu ympäristöministeriön julkaiseman oppaan ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (27/2008)” mukaisesti. Arvion mukaan A-1-korttelinosan ohjeellisen tontin/rakennuspaikan 11 aiheuttamat liikennemäärät eivät suuresti eroa nykyisen kaavan käyttötarkoituksen ja asemakaavan muutoksen käyttötarkoituksen välillä.

Nykyisen kaavan mukaisesti myönnetyn voimassa olevan rakennusluvan mukaiset käyttötarkoitukset jakautuvat suunnilleen seuraavasti: asuntoja noin 380 k-m², ravintolatilaa noin 250 k-m² ja avokonttoritiloja noin 2 200 k-m². Arvioinnissa on oletettu, että avokonttoritiloihin sijoittuisi suunnittelutoimiston tai tutkimuslaitosten tyyppisiä tiloja, joissa asiakkaita käy vähemmän kuin esimerkiksi virastoissa tai vakuutusyhtiöiden toimipisteissä.

Uuden asemakaavan mukaisessa esimerkissä kerrosala jakautuu päin vastaisesti: asuntoja noin 2 200 k-m², ravintolatilaa noin 250 k-m² ja avokonttoritiloja noin 380 k-m². Avokonttoritiloihin sijoittuvana toimintona on tässäkin arvioissa sama kuin edellä. Lopputuloksena molemmissa arvioissa on suunnilleen sama liikennetuotos: nykyisellä rakennusluvalla noin 131 autoa vuorokaudessa ja kaavanmuutoksen mukaisella toteutuksella noin 125 autoa vuorokaudessa. Toteutuvat liikennemäärät sen sijaan voivat erota molemmista arvioista, sillä tarkan arvion tekeminen edellyttäisi sitä, että rakennuspaikalle sijoittuvista toiminnoista olisi jo tässä suunnitteluvaiheessa tarkempaa tietoa.

Toiminto	Kaavan mahdollistama esimerkki		Nykyisen rakennusluvan mukainen	
	k-m ²	automatkoja/vrk	k-m ²	automatkoja/vrk
Asuntoja	2 200	45	380	8
Ravintola	250	71	250	71
Avokonttoritilat	380	9	2 200	52
yhteensä	2830	125	2830	131

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutuksen ohjaus

Kaavan erityismääräykset ohjaavat kaava-alueen toteuttamista mm. seuraavasti:

1 § ottaa kantaa siihen, että uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa huomioidaan rakentamisen sopiminen kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. 4 § edellyttää, että rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa niiden kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla, ja 5 §:n mukaisesti kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakenteita, kuten muureja, ei saa hävittää tai tyyllillisesti muuttaa ilman kaupunginarkkitehdin puoltavaa lausuntoa.

2 § mukaisesti rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma rakennuspaikan rakentamisesta, jossa ilmenevät mm. rakennusten ja rakennelmien ulottuvuudet, värit, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset sekä pihasuunnitelma.

8 § edellyttää edesauttamaan alueen omaleimaisen ja puistomaisen luonteen säilymistä siten, että rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina.

Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuuslausunnon antamiseen rakentamiseen kohdistuvista toimenpiteistä (2 §). Ennen vesirakennustöitä on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä Museovirastoon, jotta voidaan arvioida vedenalaisinventoinnin tarve mahdollisten vedenalaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi (10 §).

Iv-merkinnällä osoitettu alue on tarkoitettu ainoastaan tämän asemakaava-alueen venelaitureiden sijoittamista varten.

Kaupunkikuvallisesti soveltuvaksi uudisrakennusten julkisivumateriaaliksi suositellaan puuverhousa.

Everstinlinnan parvekkeiden lasittaminen ja kattaminen sallitaan.

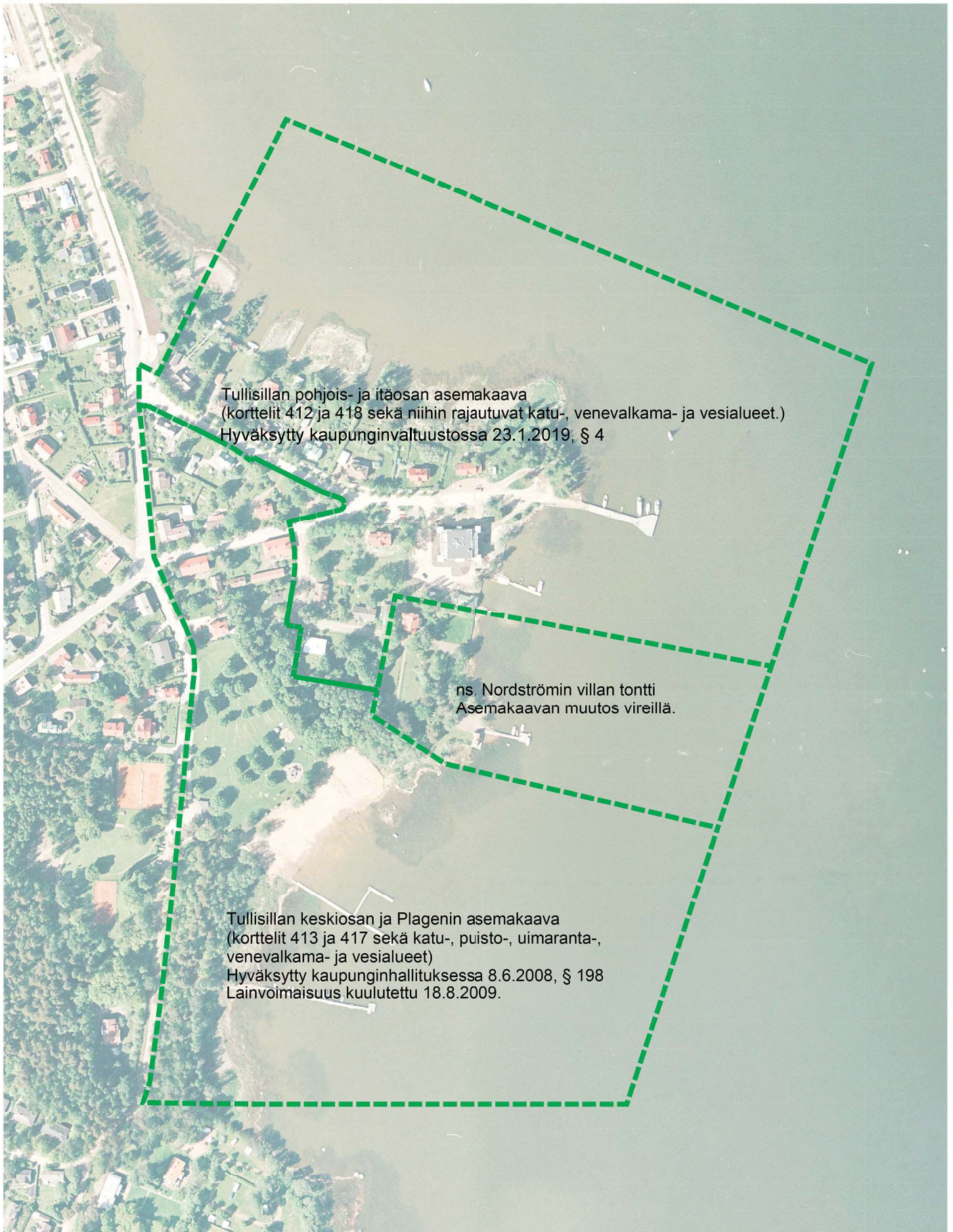
Alue tulee muodostaa siten, että alueelle syntyy realistiset pelastustoiminnan edellytykset: loogisesti etenevät osoitenumerot, riittävän leveät kadut ja tiestöt. Umpiperien muodostumista katusuunnittelussa tulee välttää ja tonteille ajot tulee suunnitella selkeiksi. Sammutusveden saannista tulee huolehtia alueen infrastruktuuria suunniteltaessa. Rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida tulvariskit pelastustoiminnan turvaamiseksi.

6.2 Toteuttamien ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.



KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAVAEHDOTUS

Lausunnot.....	2
1.1. Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 30.1.2019	2
1.2. Porvoon museo, 30.1.2019.....	2
1.3. Museovirasto, 21.1.2019 ja 30.1.2019	3
1.4. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 31.1.2019	4
1.5. Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 31.1.2019	5
1.6. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 14.1.2019.....	5
Muistutukset	6
2.1. Muistutus 1, 28.1.2019	6
2.2. Muistutus 2, 28.1.2019	6
2.3. Muistutus 3, 31.1.2019	6
2.4. Muistutus 4, 31.1.2019	7
2.5. Muistutus 5, 31.1.2019	8
2.6. Muistutus 6, 31.1.2019	8

KAVAEHDOTUS

Kaupunginosa 4 Alakaupunki, korttelin 418 osan ja siihen liittyvän vesialueen (Everstinlinnan tontti), asemakaavan muutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 17.1.–31.1.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin kuusi kappaletta. Muistutuksia saatiin kuusi kappaletta.

Uudenmaan liitto on ilmoittanut, että se ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

LAUSUNNOT

1.1. Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 30.1.2019	Vastine
Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.	Ei toimenpiteitä.
Toimenpiteet	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
1.2. Porvoon museo, 30.1.2019	Vastine
Porvoon museo lausui tiivistetysti seuraavasti: Kaavahanke ja sen konteksti on pitkään ollut kulttuuriympäristön vaalinnan kannalta ongelmallinen. Lisäksi kaava-alueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa toimistorakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros ja kolme pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosta. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty rakennuslain aikana, joten alueelle on katsottu voitavan myöntää lupa rakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros kaavassa sallitun kolmen kerroksen lisäksi. Hankkeen rakennuspiirustukset ovat ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kanssa. Täydennysrakennusta ei ole sopeutettu alueen väljään ja matalaan rakentamiseen perustuvaan asemakaavaan, jugend-huvilaan eikä puistomaiseen ympäristöön.	Merkittään tiedoksi. ks. seuraavat kappaleet.
Rakennuslupan ja kaavassa merkityn lisärakentamisen vaikutuksia ei ole sisällytetty kaavaselostuksen vaikutuksen arviointiin, jossa ainoastaan todetaan: "Kaavamuutos vaikuttaa olemassa olevaan ympäristöön ja sen säilymiseen positiivisesti, koska Everstinlinna ja siihen historiallisesti liittyvä sauna- ja talousrakennus säilyvät". Vaikutuksen arvioinnissa tulee tarkastella myös uudisrakentamista ja sen määrää. Tontin puistomainen osa ja itse rakennus ovat lähtökohtaisesti yksi kokonaisuus, ja tätä tulee kaavassa käsitellä sen mukaisesti. Kaava-alueen merkittävä henkilöhistoriallinen merkitys on myös yksi peruste kokonaisuuden turvaamiselle. Kuten jo tontin rakennuslupaa käsittelevässä lausunnossaan Porvoon museo	Kaavanmuutosalueen eteläosaan on myönnetty rakennuslupa, joka on lainvoimainen. Kaavanmuutoksessa on huomioitu tämä rakennuslupa. Kaavanmuutoksessa on huomioitu Everstinlinnan ja sen välittömän ympäristön historiallinen arvo siten, että rakennuksen ja meren välinen alue on säilytetty puistomaisena. Everstinlinnan välittömään ympäristöön ei ole osoitettu lisärakentamista. Täydennetään kaavaselostuksen Kaavan vaikutukset -kappaletta.

<i>totesi, lisärakentamista ei ole mitenkään sopeutettu paitsi alueen puistomaiseen ympäristöön ei myöskään tontin kokoon. Kaiken lisäksi tontti sijaitsee rannassa. Kaavoitettavan pienimittakaavaisen lisärakentamisen tulisi tukea tontin käyttöä sen nykyisistä lähtökohdista.</i>	
<i>Kaavahankkeen nurinkuruus heijastuu kaavan erityismääräyksiin, joiden kohdassa 4 § todetaan: ”Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa niiden kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla. sr-merkinnällä osoitettujen rakennusten rakennusaloilla ja niiden läheisyydessä on erityisesti noudatettava historiallisesti arvokkaiden rakennusten julkisivumateriaalia, kattomuotoa, räystäslinjaa jne. niin, että uudet rakennukset ja rakennusten osat soveltuvat ympäristöön. Uudisrakennusten tulee olla rakennusmuodoltaan ja ulkoasultaan alisteisia sr-merkityille rakennuksille”. Museo tietysti toivoo, että erityismääräys ohjaisi uudisrakentamista. Mutta miten tämä ympäristöön soveltuvuus ja alisteisuus suojelluille rakennuksille, jossa on kaavoitettu kulttuuriympäristöön soveltumattoman paljon rakennusoikeutta ja -korkeutta uudisrakentamiselle, toteutuu käytännössä, aiheuttaa lähtökohtaisesti kulttuuriympäristön vaalintaan keskittyneissä viranomaisissa lähtökohtaisesti skeptisyyttä.</i>	Ks. edellinen kappale.
<i>Asemakaavaehdotuksessa olevaa lisärakennusoikeuden määrää ja -korkeutta ei ole tutkittu kulttuuriympäristön ja maiseman ehdoilla, minkä seurauksena kaava on paitsi ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön vaalinnan tavoitteiden kanssa, myös ristiriitainen omien erityismääräystensä kanssa. Porvoon museo edellyttää, että uudisrakentamisen rakennusoikeuden määrää ja korkeutta tarkastellaan uudelleen.</i>	Asemakaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus ja kerrosluku ovat voimassa olevan rakennusluvan mukaiset. Koska rakennuslupa on voitu myöntää ja se on saavuttanut lainvoiman, kaupunki katsoo, että sen mukainen ratkaisu voidaan tuoda myös asemakaavaan. Ei toimenpiteitä.
<i>Kaavaehdotuksessa Everstinlinna on osoitettu suojelumerkinnällä sr-14. Määräyksen viimeinen virke esitetyn kaltaisena vesittää ja alistaa koko suojelun tarkoituksen. Porvoon museo esittää ”Parvekkeiden lasittaminen ja kattaminen sallitaan” -virkkeen poistamista määräyksestä. Tämä ei tarkoita, etteikö parvekkeita voisi lasittaa tai kattaa, mutta tämä on tehtävä kulttuuriympäristön ehdoilla eikä päinvastoin.</i>	Poistetaan mainittu virke määräyksestä ja lisätään kaavan toteuttamista ohjaavaan kappaleeseen.
Toimenpiteet	Täydennetään kaavaselostusta ja kaavakarttaa.
1.3. Museovirasto, 21.1.2019 ja 30.1.2019	Vastine
<i>Museoviraston kulttuuriympäristöpalvelujen osastonjohtaja Mikko Härö lausui 21.1.2019 seuraavista seikoista:</i>	Ks. kohta 1.2.

<i>Tontille voi rakentaa, mutta hyvin pienimuotoisesti, olemassa olevan rakennuksen käyttöä tukemaan ja samalla siten, että pihan puistomaista ympäristöä palautetaan arvoonsa. Rakennuksella ja paikalla on erityistä merkitystä Loviisan ja sen elinkeinojen historiassa, mutta poliittisen historian ulottuvuudet olennaisesti paikallistakin suuremmat.</i>	
<i>Lausuntopyyntöön museovirasto vastasi 30.1.2019 tiivistetysti seuraavasti: Museovirasto on perehtynyt kaavaehdotukseen maassa ja vedessä olevan arkeologisen perinnön osalta. Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman asiantuntija- ja suojelutehtävistä Loviisassa vastaa Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo. Maassa sijaitsevan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa. Vesialueilla olevien mahdollisten arkeologisten kohteiden sijaintia on vaikea ennustaa. Kaavaehdotus mahdollistaa muutoksia tämänhetkiseen vesialueen käyttöön. Kaavaehdotuksen erityismääräyksissä vedenalainen kulttuuriperintö on huomioitu. Tämä on riittävä menettely vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimiseksi, eikä museovirastolla siten ole asiassa huomautettavaa.</i>	Ei toimenpiteitä.
Toimenpiteet	Täydennetään kaavaselostusta ja kaavakarttaa.
1.4. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 31.1.2019	Vastine
<i>ELY-keskus lausui tiivistetysti seuraavasti: Käsillä olevassa asemakaavan muutoksessa korttelin rakennusten arvot on selvitetty riittävästi ja niiden suojelutavoitteet on turvattu asianmukaisin suojelumääräyksin. Suunnittelualue kytkeytyy arkkitehtitoimisto Jung & Bomanssonin 1910-luvun lopussa laatiman puutarhakaupunkiaatteen periaatteita noudattavaan asemakaavaan.</i>	
<i>ELY-keskus suhtautuu kriittisesti nelikerroksinen kerrostalon mahdollistamaan rakennusalaan erityisesti kulttuuriympäristöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden näkökulmasta.</i>	Ks. kohta 1.2.
<i>Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Loviisan rannikolla ilman aaltoiluvaraa N2000 +3,04 metriä (N60 +2,82 m). Nyt kyseessä oleva kiinteistö rajoittuu suoraan Loviisanlahden avoimeen ulappaan, joten suosituskorkeuteen on lisättävä 30–40 cm aaltoiluvara. Näin ollen ”tulvavahingoille ja kosteudelle alttiit rakennusosat” tulee sijoittaa korkeustason N2000 +3,4 metriä (N60 +3,18 m) yläpuolelle. Kaavan erityismääräysten 11 §:ää tulee korjata tältä osin. Korkeustaso koskee uudisrakentamista ja siihen verrattavissa olevaa</i>	Loviisan kaupunki siirtyy käyttämään korkeusjärjestelmään sidottua määräystä sen jälkeen, kun kaupungilla vireillä oleva siirtyminen N2000-korkeusjärjestelmään on toteutunut. Loviisan kaupunginvaltuusto on 23.1.2019 hyväksynyt Tullisillan pohjois- ja itäosan asemakaavan muutoksen, asemakaavan ja sitovan tonttijaon, joka rajautuu nyt käsiteltävään Everstinlinnan asemakaavan muutokseen. Tuossa kaavassa tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien alimmaksi korkotasoksi on määrätty +2,8 m keskimääräisen merenpinnantason yläpuolella. Kaupunki katsoo, että on tasapuolista osoittaa tässä

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

<i>rakennusten täysimittaista saneerausta, sekä varsinaisten rakennusten lisäksi yhdyskuntatekniikan haavoittuvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita (mm. energianjakelu ja vesihuolto). Korkeuslukemaa ei tule kiinteiden rakenteiden osalta sitoa vuosittain vaihtuvaan keskimääräiseen merenpinnan tasoon, vaan valtakunnalliseen korkeusjärjestelmään (esim. N60 tai N2000).</i>	asemakaavanmuutoksessa vastaava määräys. Ei toimenpiteitä.
<i>Kaava mahdollistaa venelaitureitten rakentamisen suhteellisen isolle lv-alueelle (vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita). Laitureitten ja venepaikkojen määrä voi olla suuri. ELY-keskus katsoo, että selostuksessa tulee kuvata kaavan lv-alueelle mahdollistama venepaikkojen määrä ja arvioida tällaisen kehityksen vaikutukset vesialueelle sekä mahdolliset liikenteelliset vaikutukset.</i>	Alueelle on tarkoitus sijoittaa vain tämän kaava-alueen kiinteistöjä palvelevia laitureita. Täydennetään kaavaselistusta.
<i>Kaavan erityismääräysten 10 §:ää on syytä täydentää seuraavasti: ”Ennen vesialueeseen kohdistuvia ruoppaustoimenpiteitä on tarvittaessa tehtävä pohjasedimenttien lisätutkimukset ja tarvittaessa haettava asianmukaiset vesilainsäädännön luvat. Myös muu vesialueelle kohdistuva rakentaminen, kuten laiturit ja täytöt, voi vaatia vesilain mukaisen luvan. Ennen vesirakennustöitä on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä myös Museovirastoon, jotta voidaan arvioida vedenalaisinventoinnin tarve mahdollisten vedenalaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi.”</i>	Täydennetään määräystä esitetyllä tavalla.
Toimenpiteet	Täydennetään kaavaselistusta ja kaavakarttaa.
1.5. Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 31.1.2019	Vastine
<i>Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.</i>	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.6. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 14.1.2019	Vastine
<i>Rakennusalue tulee muodostaa siten, että alueelle syntyy realistiset pelastustoiminnan edellytykset: loogisesti etenevät osoitenumerot, riittävän leveät kadut ja tiestöt. Umpiperien muodostumista katusuunnittelussa tulee välttää ja tonteille ajot tulee suunnitella selkeiksi. Sammutusveden saannista tulee huolehtia alueen infrastruktuuria suunniteltaessa. Asemakaavan suunnittelussa sekä rakennusten sijoittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida tulvariskit pelastustoiminnan turvaamiseksi.</i>	Merkitään tiedoksi. Täydennetään kaavaselistuksen toteutusta ohjaavaa kappaletta.
Toimenpiteet	Täydennetään kaavaselistusta.

MUISTUTUKSET

2.1. Muistutus 1, 28.1.2019	Vastine
<i>Ns. Everstin tontille suunniteltu monikerroksinen asuin- ja/tai toimistorakennus ei sovellu rakennettavaksi tontin puistoalueelle.</i>	Ks. kohta 1.2.
<i>Suuresti lisääntyvä asukas- ja/tai toimihenkilömäärä tuo mukanaan autoliikenteen. Niiden pysäköimiseen ei vaikeuksitta riitä alueita.</i>	Kaava-alueen tarpeelliset pysäköintipaikat sijoittuvat kaava-alueen sisäpuolelle.
<i>Kaikki lähialueen yksityisten omistamat tontit mataline rakennuksineen ja puutarhoineen tulevat kärsimään arvon menetyksestä ja mm. lisääntyneen liikenteen aiheuttamasta häiriöstä.</i> <i>Alueelle johtaa vain kapea Laivurinkuja, jonka liikenne vaarantaa alueen asukkaiden liikkumista.</i>	Kaavaselistukseen täydennetään arvio liikennemäärästä. Tuon arvion mukaan nykyisen kaavan mukaisesti toteutettavan liikerakennuksen ja kaavanmuutoksen mukaisesti toteutettavan asuin- ja liikerakennuksen aiheuttama liikenteellinen vaikutus on likimain saman suuruinen. Täydennetään kaavaselistusta.
<i>Alueen tonttien nykyisille omistajille/asukkaille aiheutetaan korvaamattomat taloudelliset vahingot (omaisuuden arvon alennus), jos monikerroksinen talo sallittaisiin rakennettavaksi ko. tontille.</i>	Ks. kohta 1.2. Kyseiselle tontille on jo nykyisen kaavan perusteella myönnetty rakennuslupa monikerroksisen talon rakentamiseksi.
<i>Haluan muistuttaa myös 7.8.2018 Lempäälässä Kelhon taistelun 100-v muistoksi paljastetun muistolaatan tekstistä koskien everstiä: ”Suomen itsenäisyyden vaaran vuosina hänen merkityksensä koko Suomen puolustukselle oli hyvin merkittävä”.</i>	Täydennetään kaavaselistusta.
Toimenpiteet	Täydennetään kaavaselistusta.
2.2. Muistutus 2, 28.1.2019	Vastine
<i>Täten valan velvollisuuksin todistan, että Oy R. Nordström & Co Ab:n yhtiökokouksessa ilmoitin, että everstin puutarhaan ei voida rakentaa monikerroksista rakennusta, ja että minut oli valtuutettu (museovirasto) näin ilmoittamaan.</i>	Merkitään tiedoksi.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.3. Muistutus 3, 31.1.2019	Vastine
<i>Nähtävillä olevaa kaavaehdotusta ei pitäisi hyväksyä sellaisenaan. Kaavaehdotus nykyisessä muodossaan ei tue yhdyskuntarakenteen eheyttämistä puoltamalla monikerroksisen rakennuksen sijoittamista keskelle valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.</i>	Ks. kohta 1.2. ja 2.1.
<i>Tontin rakennusoikeutta ei ole pienennetty, vaan sitä suurennetaan, vaikka rakennusoikeuden pienentäminen olisi ollut tarkoituksenmukaisempaa, jotta mahdolliset uudisrakennukset eivät dominoisi aluetta. Rakennusoikeutta tulisi uudessa kaavassa pienentää. Tullisillan huvila-alueen kerrosluku on kaksi. Kerrosluku tulisikin kaavassa muuttaa</i>	Ks. kohta 1.2.

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

<i>neljästä kahdeksi, jotta alueen kokonaisuus säilyy ja mahdolliset uudisrakennukset eivät olisi huomattavasti kookkaampia kuin sitä ympäröivät rakennukset.</i>	
<i>Uuden kaavan pitäisi määrittää mahdollisten uudisrakennusten julkisivumateriaaliksi puun.</i>	Täydennetään kaavaselostuksen toteutusta ohjaavaan kappaleeseen suositeltava julkisivumateriaali.
<i>Jos kaavan alueelle saa sijoittaa asuintiloja liikerakennusten sijaan, liikennemäärä nousee pienellä kujalla merkittävästi vuorokauden kaikkina aikoina, mikä haittaa jo kujalla asuvia meluhaittana ja alentuneena viihtyvyyden- ja turvallisuudentunteena.</i>	Ks. kohta 2.1. Täydennetään kaavaselostusta.
Toimenpiteet	Täydennetään kaavaselostusta.
2.4. Muistutus 4, 31.1.2019	Vastine
<i>Ns. Everstin tontin kiinteistön omistajan (Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab) näkemys on, että nykyinen kaava ei ole vanhentunut, vaan sitä on toteutettu ja toteutetaan edelleen vuonna 2016 annetun rakennusluvan nro 2014-328 mukaisesti. Mainittu käyttötarkoituksen laajentaminen on tarvittaessa toteutettavissa rakennusluvalla myönnettävänä vähäisenä poikkeamisena, kuten naapurikiinteistöllä 434-4-418-1 (Asunto Oy Loviisan Rederiet) on tehty.</i>	Loviisan kaupunki katsoo, että käyttötarkoituksen muutosta ei voida käsitellä rakennusluvalla, koska voimassa oleva asemakaava sallii ainoastaan liikerakentamisen.
<i>Selostuksessa todetaan, että "asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Everstinlinnan säilymiselle". Kaavaselostuksessa on lisäksi virheellinen maininta kaavanmuutosalueen kuulumisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab:n kanta on, että ns. Everstin linnalla on jo nykytilanteessakin riittävät säilymisen edellytykset ja kaavamuuotos on siten tältäkin osin tarpeeton.</i>	Kaavanmuutosalue kuuluu Loviisan alakaupungin RKY-alueeseen. Loviisan Keskustan ja Alakaupungin osayleiskaavassa rakennus on osoitettu sr-merkinnällä. Nykyisessä asemakaavassa Everstinlinnaa ei ole suojeltu. Kaupunki katsoo, että rakennuksen suojelu on tarkoituksenmukaista hoitaa asemakaavatasolla.
<i>Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab katsoo, ettei kaavanmuutokselle ole tarvetta eikä perusteita.</i>	Loviisan kaupunki katsoo, että kaavaehdotuksen mukainen käyttötarkoitus edistää alueen asemakaavan toteuttamista. Voimassa oleva asemakaava ei huomioi muun muassa rakennussuojeluasioita. Useat viranomaiset mukaan lukien ELY-keskus pitävät nykyistä asemakaavaa ajanmukaisuudeltaan vanhentuneena. Lisäksi muistutuksesta käy ilmi muistuttajan tahto käyttötarkoituksmerkinnän laajentamiseen siten, että myös asuinrakentaminen sallittaisiin. Tämä on kaavaehdotuksessa mahdollistettu.
<i>Autopaikkavaatimus 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden on ylimitoitettu, eikä se vastaa olemassaolevia tai tulevia tarpeita. Useissa muissa kunnissa on ohjeellinen autopaikkavaatimus asuinrakennuksille 1 ap / asunto tai vaihtoehtoisesti 1 ap / 80 as-m². Tätä tukee myös Kuntaliiton teettämä selvitys</i>	Päivitetään autopaikkoja koskevaa määräystä.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA
JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)**

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

"Autopaikoitus ja pysäköintiratkaisut kunnissa" (Kuntaliitto, Helsinki 2012).	
Toimenpiteet	Täydennetään kaavakarttaa.
2.5. Muistutus 5, 31.1.2019	Vastine
Kiinteistön 434-4-78-417 omistajan (Capstan Ltd) näkemys on, että nykyinen kaava ei ole vanhentunut, vaan sitä on toteutettu ja toteutetaan edelleen vuonna 2016 annetun rakennusluvan nro 2014-328 mukaisesti. Mainittu käyttötarkoituksen laajentaminen on tarvittaessa toteutettavissa rakennusluvalla myönnettävänä vähäisenä poikkeamisena, kuten naapurikiinteistöllä 434-4-418-1 (As. Oy Rederiet) on tehty.	Ks. kohta 2.4.
Selostuksessa todetaan, että "asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset Everstinlinnan säilymiselle". Kaavaselostuksessa on lisäksi virheellinen maininta kaavanmuutosalueen kuulumisesta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Capstan Ltd:n kanta on, että ns. Everstin linnalla on jo nykytilanteessakin riittävät säilymisen edellytykset ja kaavamuuotos on siten tältäkin osin tarpeeton.	Ks. kohta 2.4.
Capstan Ltd katsoo, ettei kaavanmuutokselle ole tarvetta eikä perusteita.	Ks. kohta 2.4.
Autopaikkavaatimus 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden on ylimitoitettu, eikä se vastaa olemassaolevia tai tulevia tarpeita. Useissa muissa kunnissa on ohjeellinen autopaikkavaatimus asuinkerrostaloille 1 ap / asunto tai vaihtoehtoisesti 1 ap / 80 as-m ² . Tätä tukee myös kuntaliiton teettämä selvitys "Autopaikoitus ja pysäköintiratkaisut kunnissa" (Kuntaliitto, Helsinki 2012).	Ks. kohta 2.4.
Toimenpiteet	Täydennetään kaavakarttaa.
2.6. Muistutus 6, 31.1.2019	Vastine
Kaavanmuutoksen kohteena olevan tontin omistajan ja käyttäjän näkemys on, että kaava tarkentaa ja mahdollistaa tontin käyttöä monella tapaa. Kiinteistö Oy Petsamo Stevedoring Fastighets Ab:n osakkaana ja ns. Everstinlinnan haltijana yhdyin näkemykseen, että talo kuuluu rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ja riittävät säilymisen edellytykset on hyvä varmistaa ja kaavamuuotos on siten tältäkin osin myönteinen asia.	Merkitään tiedoksi.
Esitetty autopaikkavaatimus 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden on kuitenkin ylimitoitettu. Niin korkeaan vaatimukseen ei ole tarvetta tai perusteita ja se lisää kustannuksia merkittävästi. Ympäristönäkökulmasta on päästävä pois liiallisesta autoriippuvuudesta ja suosia	Ks. kohta 2.4.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA
JA SIIHEN LIITTYVÄ VESIALUE (EVERSTINLINNAN TONTTI)**

Kaavaehdotus nähtävillä 17.1.–31.1.2019

<i>esimerkiksi pyöräilyä ja yhteisautoja. Useissa muissa kunnissa on ohjeellinen autopaikkavaatimus asuinkerrostaloille 1 ap / asunto tai vaihtoehtoisesti 1 ap / 80 as-m². Tätä tukee myös kuntaliiton tekemä selvitys ”Autopaikoitus ja pysäköintiratkaisut kunnissa”.</i>	
Toimenpiteet	Täydennetään kaavakarttaa.