

*Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja,
kortteli 9, Östra Nylands folkhögskola ja Solom sekä
niihin liittyvät viheralueet*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Pernaja
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	30 Pernaja
Kortteli:	9
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	434_33-2
Dnro:	553/10.02.03/2023

Asemakaavan selostus koskee 3.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Kuggomissa ja se rajautuu Lapinjärventiehen, Metsämarjantiehen ja Mesimarjakujaan. Suunnittelualueen läpi kulkee Kansanopitontie. Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee Perinnekeskus Kuggom useine rakennuksineen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on *Asemakaavan muutos, kaupunginosa 30, Pernaja, kortteli 9, Östra Nylands folkhögskola ja Solom sekä niihin liittyvät viheralueet*. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia aluetta ja suojeltujen rakennusten tulevaa käyttöä. Tavoitteena on selvittää mahdollisuuksia kaava-alueen koulutus- ja kulttuuritoiminnan turvaamiseen sekä alueen mahdollisuuksia pientalorakentamiseen ja uuteen yritystoimintaan. Kaavoituksessa otetaan huomioon rakennusten nykyinen suojelu ja rakennuksista on tehty päivitetty rakennushistorialliset arvioinnit. Kaava-alueen tieverkon osalta tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa tieverkostoa. Kaavamuutoksesta on sovittu asemakaavoituksen käynnistämissopimuksella. Asemakaavan muutoksella viheralueiksi muutettavat alueet on tarkoitus siirtää maankäyttösopimuksella Loviisan kaupungille.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.2.1	Osalliset	14
4.2.2	Vireilletulo	14
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3	Asemakaavan tavoitteet	15
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
5	Asemakaavan kuvaus	15
5.1	Kaavan rakenne.....	15
5.1.1	Mitoitus.....	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3	Kaavan vaikutukset.....	19
5.3.1	Liikenteelliset vaikutukset.....	19
5.3.2	Alue- ja yhdyskuntarakenne.....	19
5.3.3	Kaupunki- ja maisemakuva	19
5.3.4	Luonnonympäristö	19
5.3.5	Pinta- ja pohjavedet	19
5.3.6	Ilmasto	19
5.3.7	Suhde maakuntakaavaan	19
5.3.8	Kaavan suhde yleiskaavaan	19
5.4	Ympäristön häiriötekijät	21
6	Asemakaavan toteutus	21
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	21
6.2	Toteutuksen seuranta	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kuggomin perinnekeskus, Rakennushistoriallinen selvitys opiston rakennuksista, 2024
Loviisan kaupunki

Liite 3 Lausunnot ja vastineet valmisteluvaiheesta

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdeaineistoista

- Loviisan Kuggomin perinnekeskuksen asemakaavan muutosalueen luontoselvitys, 2023 Jere Salminen
- Uusimaa, valtakunnalliset maisema-alueet VAMA, 2021
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 24.12.2014

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 25.5.2023, § 94.

Kuulutus kaavan vireilletulosta 16.6.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.6–30.6.2023.

Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 26.9.2024.

Kaavaluonnos nähtävillä 18.10–18.11.2024.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen käsittely elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa __.__.2025.

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.2025.

Kaavan hyväksyminen __.__.2025, § ____.

2.2 Asemakaava

Alueella on toiminut opisto ja lähes kaikki alueen rakennukset ovat liittyneet opiston toimintaan.

Asemakaavan muutoksessa rakennuskannan suojelulliset arvot selvitetään ja suojelumerkinnot päivitetään.

Alueella olevat rakennukset jaetaan pienempiin tontteihin, joille kullekin osoitetaan ajoyhteys. Alueelle osoitetaan myös uusia pientalotontteja. Lapinjärventien puoleinen alue säilyy virkistysalueena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt Östra Nylands folkhögskola 434-448-3-9 ja Solom 434-448-7-40.

Suunnittelualue on kooltaan noin 5,2 hehtaaria. Koko suunnittelualueen omistaa Svenska folkskolans vänner rf. Suunnittelualueella sijaitsee Perinnekeskus Kuggom.

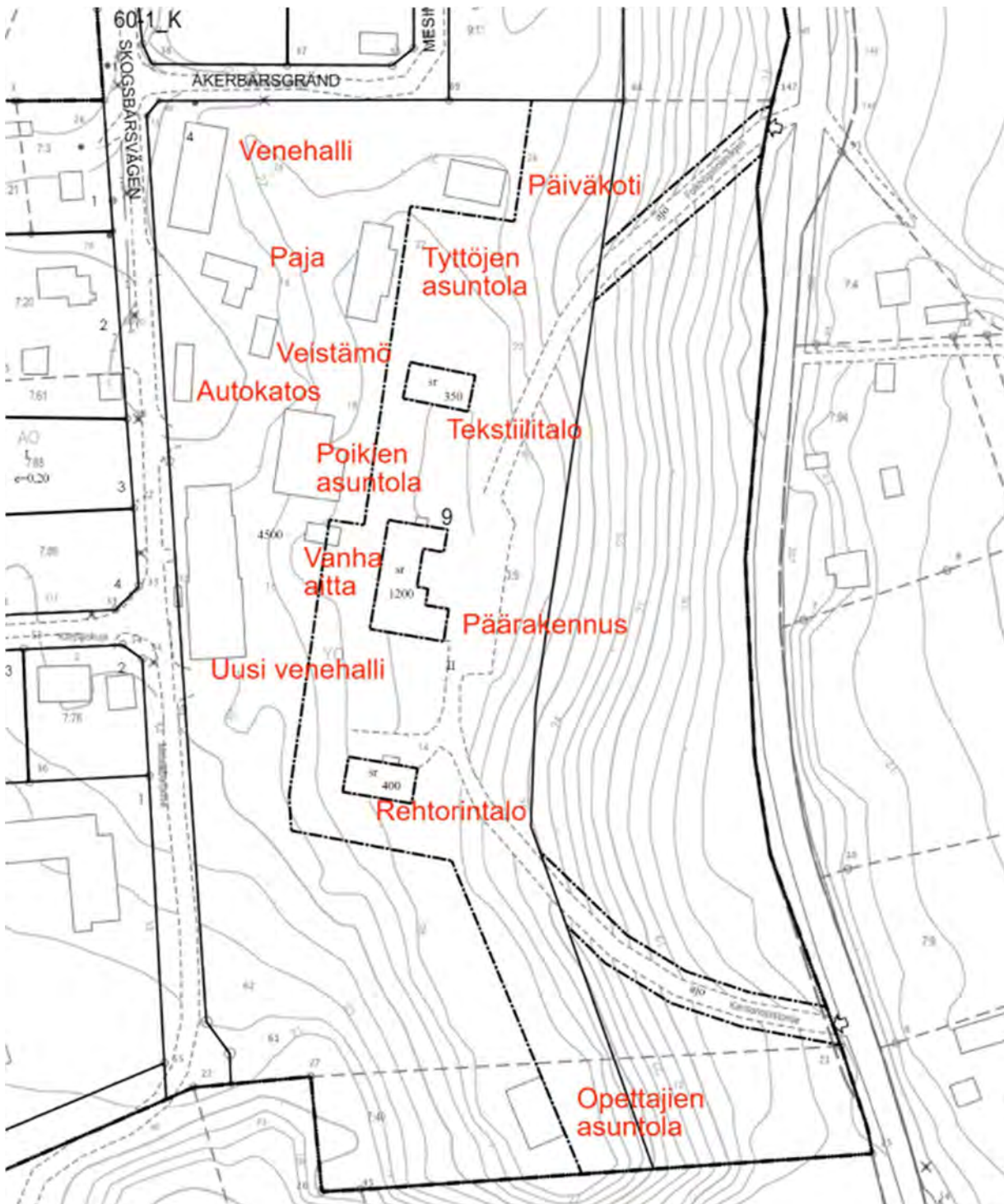
Kaavoitettava alue sijaitsee n. 7 km Loviisan keskustasta pohjoiseen, Lapinjärventien länsipuolella. Maastoltaan alue on osa pohjois-eteläsuuntaista harjumuodostelmaa, jonka eteläisimmät osat ovat havaittavissa Valkon ja Loviisan alueella. Korko vaihtelee muutosalueella n. 15...29 m välillä mpy, alimmillaan se on alueen itäosassa Lapinjärventien lähetyvillä.

Alue on osin rakennettua, osin kangas- tai sekametsää. Itäiseltä osaltaan alue on nykyisessä asemakaavassa virkistysaluetta (VL), läntiseltä osaltaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO).

Alueen rakennuskanta on eri ikäistä. Yhtä lukuun ottamatta rakennukset on rakennettu puusta. Punainen punamultamaali on alueella hallitseva väritys tehden alueen yleisilmeestä yhtenäisen.

Harjun päällä on kolme hirsirakennusta, joista kookkain on alueelle ensimmäiseksi vuonna 1910 rakennettu Päärakennus. Sen pohjoispuolella on Tekstiilitalo vuodelta 1927, päärakennuksen eteläpuolella on Rehtorintalo vuodelta 1937. Näiden länsipuolella länteen viettävällä rinteellä on opiston muita rakennuksia; mm. majoitusrakennuksia, opetusverstaita ja varastoja. Näistä historiallisesti merkittävin on vanha veneveistämö vuodelta 1922. Ainoa muurattu rakennus alueella on Tinaverstas vuodelta 1929, sen takaseinään kiinni on rakennettu puuvarasto vuonna 2000. Koko alueen vanhin rakennus on ilmeisesti paikalle muualta siirretty vanha aitta vuodelta 1817. Uusin rakennus alueella on kookas uusi venehalli vuodelta 2005. Tarkemmin alueen rakennuskanta on selvitetty Rakennushistoriallisessa selvityksessä, liite 2.

Muutosalue on kokonaisuudessaan Kuggomin 1-luokan pohjavesialueen varsinaista muodostumisaluetta (pohjavesialuetunnus 0158505).



Kuggomin kurssikeskuksen rakennukset.



Kuggomin päärakennus vuodelta 1910.



Kuggomin vanha veneveistämö vuodelta 1922.



Tekstiilitalo vuodelta 1927. Takana vasemmalla näkyy tyttöjen majoitustalo vuodelta 1957.



Rehtorintalo vuodelta 1937.



Päärakennuksen kohdalta kuva länteen päin. Keskellä poikien majoitustalo (1974), vasemmalla vanha aitta (1817), oikealla vanhan veneenveistämön pääty.



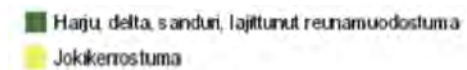
Uusi venehalli vuodelta 2005.

Pinnan muodot ja maaperä

Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman maaperäkartaston (1:100 000) mukaan maaperä alueella on harju, delta, sanduuri, lajittunut reunamuodostuma.



© GTK



Pohjavesi

Alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. Alue on kokonaan pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta.



Lähde: Vesi.fi

Pohjavesialueet

- Pohjavesialueen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksellä.



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue: Pernajanlahden ympäristö ja Koskenkylän jokilaakso, joka valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä Suuri Rantatie, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön tie.



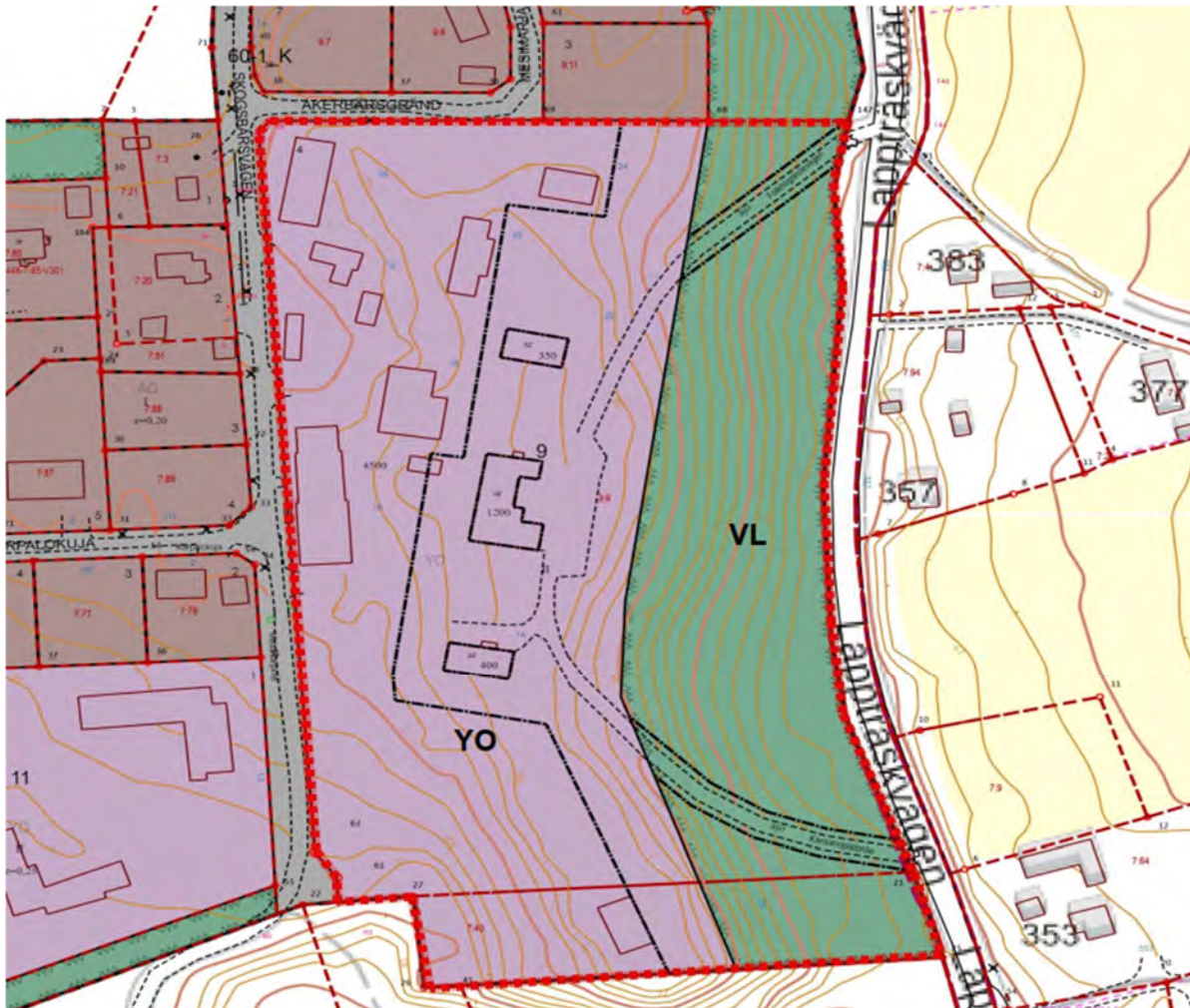
Pohjavesialue: Pernajan kirkonkylä, Uvbergen, Garpgård.

3.2.1.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

3.2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1991.



YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
VL Lähivirkistysalue

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

3.2.1.5 Pohjakartta

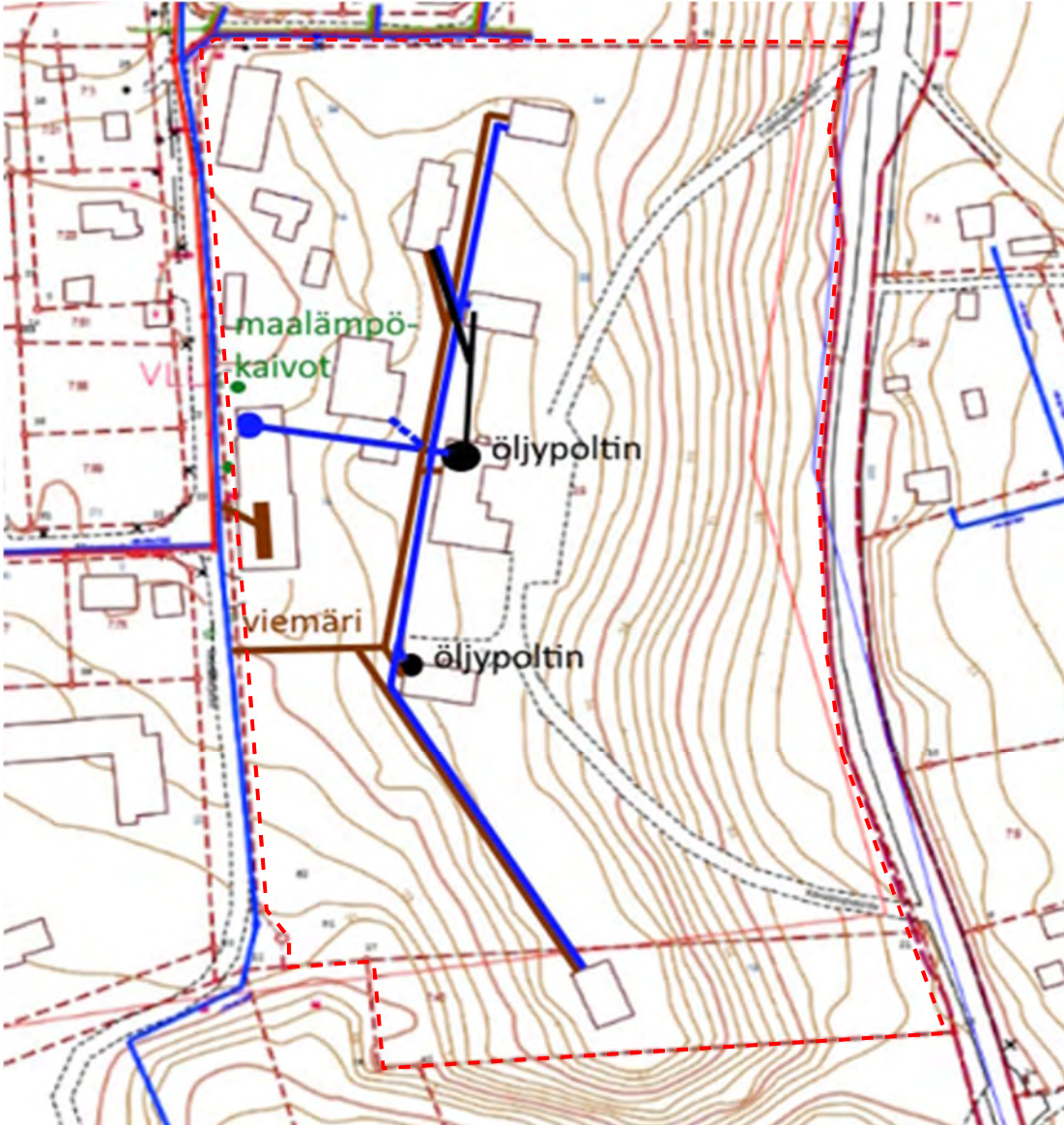
Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset.

3.2.1.6 Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

Katso luku 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

3.2.1.7 Alueella oleva lvis-tekniikka

Alueella on ollut useita rakennuksia saman kiinteistön alueella. Vesi- viemäri- lämmitys ja sähköreitistö tulee huomioida, mikäli rakennukset sijaitsevat jatkossa eri kiinteistöissä.



Kuva 74. Suuntaa antava kartta alueella kulkevista putkireiteistä. Öljylämpö (musta), maalämpökaivot (vihreä), vesi (sininen), viemäri (ruskea).

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tarpeellinen alueen omistussuhteiden muuttuessa. Yhden kiinteistön sijaan alue jaetaan useaksi kiinteistöksi. Samalla tutkitaan laajemmin alueen maankäyttö ja päivitetään kaavamääräykset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 25.5.2023 § 94.

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa 25.5.2023, § 94.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

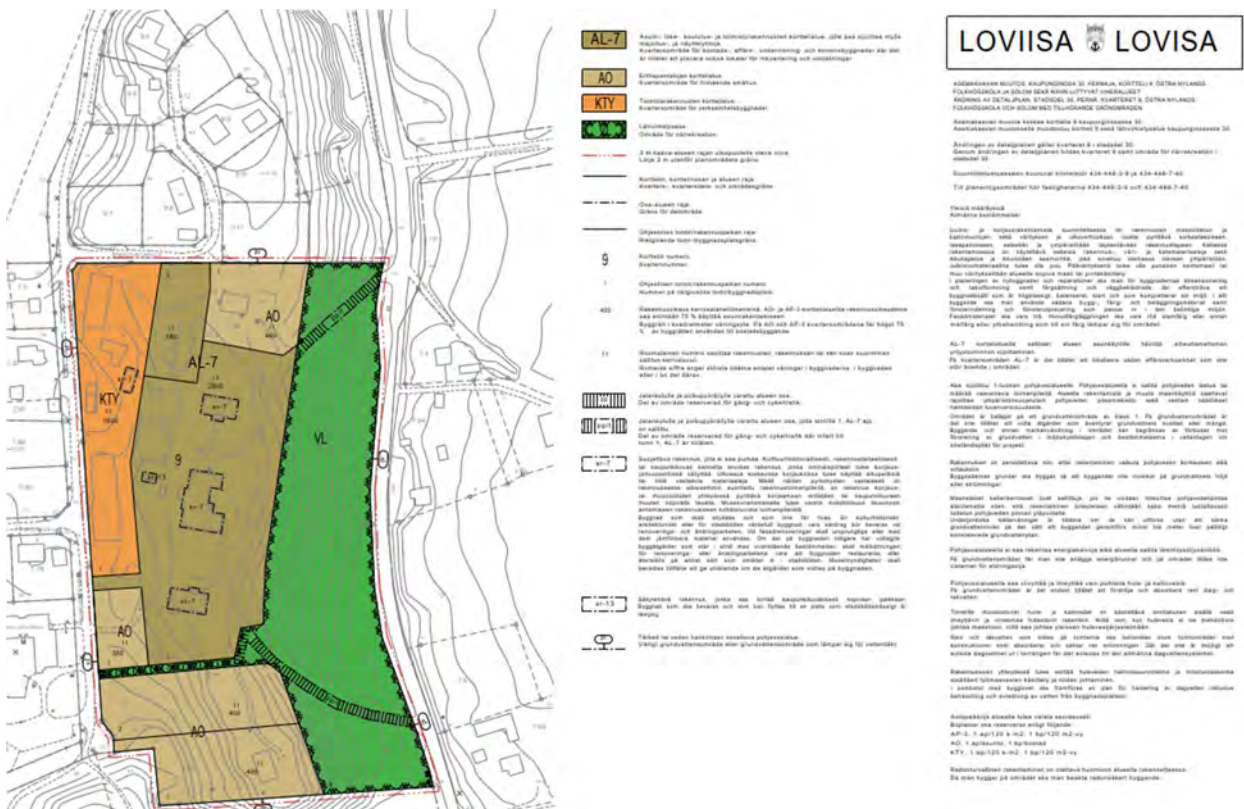
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu julkisesti nähtäville 16.6.–30.6.2023.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot

Valmisteluvaiheessa saatiin kaksi vastausta lausuntopyyntöihin. Porvoon museo lausui, että kaavamateriaalista tulee selvitä koko alueen nykyinen rakennuskanta. Kymenlaakson Sähköverkolla ei ollut lausuttavaa.

Kaavaluonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville

Valmistelun aikana laadittiin yksi kaavaluonnos, joka asetettiin nähtäville 18.10.–18.11.2024. Ohessa on kuva kaavaluonnoksesta.



Kaavaluonnoksesta saatiin viisi (5) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Lausunnot ja vastineet on koottu erilliselle liitteelle. Lausuntojen pohjalta kaavaan on tehty muutoksia ja täydennyksiä:

- Kaavakarttaan on lisätty ohjeelliset rakennuspaikat ja liittymien sijainnit.
- Hulevesimääräyksiä täydennetään seuraavalla määräyksellä:
 - *Moottoriajoneuvojen ajoalueet ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka ja muut vastaavat alueet tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.*
- Sr-13-merkintää täydennetään seuraavasti:
 - *”Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.”*
- Määräykseen on lisätty ulkovarastoinnista seuraava lause:
 - *Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.*

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on huomioida rakennusten suojeluarvo muutosalueen osalta sekä tutkia alueen muu maankäyttö ja nämä huomioiden tutkia, voiko alueen rakennuksia jakaa eri tonteille. Samalla selvitetään, onko alueelle mahdollista sijoittaa uusia omakotitalo- tms. tontteja.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on runsaasti rakennuksia, jotka ovat eri ikäisiä. Ilmeeltään alue on kuitenkin melko yhtenäinen mm. rakennusten väriyksen vuoksi. Historiallisia arvoja sisältäviä rakennuksia on useita, niiden arvo tulee huomioida alueen maankäytössä. Alueella olevat viheralueet tulee huomioida maankäytössä. Edelleen, alue on pohjavesialueella, mikä tulee huomioida maankäytössä.

Kunnallistekniikka kulkee alueen länsipuolella Metsämarjantiellä. Rakennuksilla on osin yhteisiä lämmitysjärjestelmiä. Rakennusten vesi- ja viemäriinjat haaroittuvat eri rakennuksille muutosalueella.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen itäinen osa säilytetään lähiviheralueena (VL). Kaavamuutoksessa alue siirtyy kaupungin omistukseen korvauksena kaavamuutoksen tuomasta hienoisesta arvonnoususta muutosalueelle. Harjun päällä ja sen länsirinteessä oleville yksittäisille rakennuksille tai rakennusryhmille on muodostettu omia tontteja. Liittymä katuverkostoon on osoitettu kaikille kiinteistöille Metsämarjatien tai Mesimarjakujan kautta.

Rakennushistoriallisesti merkittävimmät rakennukset alueella ovat harjun laelle sijoittuvat hirsirunkoiset päärakennus (1910), Tekstiilitalo (1927) ja Rehtorintalo (1937). Päärakennuksen lähetyvillä on ilmeisesti paikalle siirretty kaksikerroksinen aitta (1817). Näiden lisäksi rankarakenteinen ensimmäinen veistämö (1922) on alueen historian kannalta merkittävä. Näille viidelle rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä.

Merkintä on sr-7 lukuun ottamatta vanhaa aittaa, jonka suojelumerkintä on sr-13 sallien rakennuksen siirtämisen.

Alue on jaettu kuudelle eri tontille. Harjun päällä olevat neljä suojeltua hirsirakennusta osoitetaan samalle tontille. Samalla tontilla on myös purkukuntoinen tasakattoinen entinen majoitus- ja opetusrakennus. Alueen pohjoisosassa on kaksikerroksinen entinen majoitusrakennus, joka vaatii kunnostustoimenpiteitä, mikäli se säilytetään. Molemmat ovat korttelialuetta AL-7, jolle sallitaan asumisen lisäksi mm. liike-, koulutus-, toimisto-, majoitus-, ja näyttelytoiminta.

Metsämarjantien varressa oleva pitkulainen tontti alueen luoteisnurkassa on korttelialue KTY, joka osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Merkintä sallii mm. ympäristöä häiritsemättömän teollisuus- ja varastorakentamisen, toimistorakentamisen ja palvelurakentamisen sisältäen opetuskäyttöön tulevan rakentamisen. Alueella on nykyisellään uusi ja vanha venehalli, muurattu paja, samassa rakennuksessa kiinni oleva varasto, suojeltu pieni veistämörakennus ja autokatos. Alueella sallitaan ulkoarastointi, se ei kuitenkaan saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.

Alueen eteläosaan osoitetaan kaksi pientalotonttia (AO). Näistä eteläpuoleisimmassa on nykyisellään purkukuntoinen asuinrakennus. Näiden pohjoispuolelle osoitetaan kevyen liikenteen väylä, joka luo yhteyden alueen läpi Lapinjärventielle. Lisäksi alueen pohjoisosaan osoitetaan pientalotontti (AO) alun perin päiväkotina toimineen rakennuksen kohdalle.

Alueen itäpuolella oleva metsäinen rinne osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Sen läpi Lapinjärventieltä rakennetulle alueelle osoitetaan kaksi kevyen liikenteen väylää, jota voi käyttää myös tontille ajoa varten (pp/t). Näiden kohdilla on nykyisellään ollut ajotie.

Kaavamerkinnät:



Asuin- liike-, koulutus- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös majoitus- ja näyttelytiloja.



Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa asuinkäytössä olevia pientaloja.

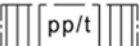
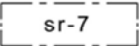
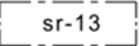


Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toimitilarakennusten korttelialueelle voi sijoittua myös palvelun toimitiloja, jos ne luonteeltaan sopivat muun toiminnan yhteyteen.



Lähivirkistysalue.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
9	Korttelin numero. Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. AO- ja AL-7-korttelialueilla rakennusoikeudesta saa enintään 75 % käyttää asuinrakentamiseen. Byggrätt i kvadratmeter våningsyta. På AO och AL-7 kvartersområdena får högst 75 % av byggrätten användas till bostadsbyggande.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Römsk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille 1, AL-7 ajo on sallittu. Del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt 1, AL-7 är tillåten.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Byggnad som skall skyddas och som inte får rivas. En kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för stadsbilden värdefull byggnad, vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ändringsarbeten. Vid fasadrenoveringar skall ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Om det på byggnaden tidigare har vidtagits byggåtgärder som står i strid med ovanstående bestämmelser, skall målsättningen för renoverings- eller ändringsarbetena vara att byggnaden restaureras eller återställs på annat sätt som smälter in i stadsbilden. Museimyndigheten skall beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden.
	Säilytettävä rakennus, jonka saa siirtää kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Byggnad som ska bevaras och som kan flyttas till en plats som stadsbildsmässig är lämplig. Museimyndigheten ska beredas tillfälle att ge utlåtande om åtgärder som vidtas på byggnaden.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.

5.1.1 Mitoitus

Tonttinro	Aluevaraus	Pinta-ala m ²	e-luku	Rakennusoikeus k-m ²
1	AO	3 821	-	400
2	AO	3 827	-	400
1	AL-7	14 183		2 800
1	KTY	6 869	-	1 900
2	AL-7	2 037	-	550
1	AO	2 708	-	400
	VL	18 123		

Yhteensä koko kaava-alue 5,1568 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kuggomin perinnekeskuksen rakennukset ovat eri ikäisiä. Alueella on useita suojelun arvoisia rakennuksia ja kokonaisuudessaan alueella on rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Ympäristön esteettistä laatua on huomioitu seuraavassa kaavan yleismääräyksessä:

Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on rakennusten massoitteiden ja kattomuotojen sekä värityksen ja ulkoilma-olosuhteiden osalta pyrittävä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään rakennustapaan. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja sekä ikkunajakoa ja ikkunoiden asemointia, jotka soveltuvat olemassa olevaan ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee olla puu. Päävärityksenä tulee olla punainen keittomaali tai muu väritykseltään alueelle sopiva maali tai pintakäsittely.

Muutosalue on pohjavesialueella. Aluetta koskevia rajoituksia on huomioitu yleismääräyksissä:

Alue sijoittuu 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin.

Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta siten, että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja eikä alueella sallita lämmitysöljysäiliöitä.

Pohjavesialueella saa viivyttaa ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä. Moottoriajoneuvojen ajoalueet ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka ja muut vastaavat alueet tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus- ja sisäilma-olosuhteiden rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos parantaa alueen kaavoituksen ajanmukaisuutta. Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, kun uudet rakennuspaikat täydentävät olemassa olevaa aluerakennetta. Kaavalla on myös kulttuuriympäristön säilymistä tukeva vaikutus, koska alueen iäkkäälle rakennuskannalle osoitetaan suojelullisia määräyksiä ja uudisrakentamiselle asetetaan määräyksiä.

5.3.1 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa katuverkostoa. Metsämarjantieltä osoitetut liittymät tonteille vähentävät Lapinjärventien liittymien käyttöä, millä on todennäköisesti liikenneturvallisuutta lisäävä vaikutus.

5.3.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee Pernajan Kuggomissa olemassa olevalla asutusalueella. Alue tiivistää maltillisesti yhdyskuntarakennetta.

5.3.3 Kaupunki- ja maisemakuva

Alueella on useita rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden toiminto on alun perin liittynyt toisiinsa. Rakennuksille on osoitettu suojelumerkintöjä, joilla säilytetään alueen maisemalliset ja rakennustaiteelliset arvot. Uudisrakentamisen sijoittuminen ja rakennustapa huomioivat nykyisten rakennusten arvon.

5.3.4 Luonnonympäristö

Alueen itäosassa oleva mäntyvaltainen metsä säilyy sen siirtyessä kaupungin omistukseen lähivirkistysalueeksi. Alueen eteläosassa on luonnontilaisempaa ympäristöä. Luontoselvityksessä ei kuitenkaan löytynyt uhanalaisia luontotyyppisiä tai yksittäisiä kasvilajeja.

5.3.5 Pinta- ja pohjavedet

Alue on pohjavesialuetta. Pohja- ja hulevesistä on annettu kaavassa erilliset määräykset. Uusi rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa pohjavedelle.

5.3.6 Ilmasto

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Alue kuitenkin hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava säilyttää alueen itäosassa olevan laajan lähivirkistysaluevyöhykkeen rakennetun ympäristön ja Lapinjärventien välissä.

5.3.7 Suhde maakuntakaavaan

Kaavamuuotos noudattaa voimassa olevaa maakuntakaavaa.

5.3.8 Kaavan suhde yleiskaavaan

Muutosalueella ei nykyisellään ole yleiskaavaa. Yleiskaavassa huomioon otettavia asioita suhteessa asemakaavaluonnokseen on esitetty alla taulukkomuodossa.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	Alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jossa on olemassa oleva tiestö ja kunnallistekniikka. Muutosalueella on olemassa olevaa rakennuskantaa, joista arvokkaimmat suojellaan. Alueella säilyy laaja puistomainen alue.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Alue hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja tiivistää nykyistä rakennettua ympäristöä.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Alueella ja sen ympäristössä on runsaasti virkistyskäyttöön sopivaa luontoa. Palvelut sijaitsevat Loviisan keskustassa.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</i>	Alue tukeutuu nykyiseen infraan. Alueen tiivistäminen edesauttaa mahdollisuuksia joukkoliikennetarpeen synnyttämiseksi. Alueella huomioidaan kevyen liikenteen tarpeet.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Osin vanhaa, osin uudempaa rakennuskantaa sisältävä ympäristö sisältää ajallista kerroksellisuutta. Uudempi rakennuskanta uusine määräyksineen täyttää esteettömyysvaatimukset.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	Kaava mahdollistaa yritystoiminnan sijoittumisen alueelle.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Pohjavesialueen vaatimukset huomioidaan. Hulevesien johtamisesta annetaan kaavamääräyksiä.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Osa alueen rakennuskannasta suojellaan. Uuden rakennuskannan osalta kaava sisältää määräyksiä sen sopivuudesta alueelle. Alueen luonnonarvot on inventoitu. Kaavassa säilytetään laaja puistomainen alue lähivirkistysalueena.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Alueella ja sen ympäristössä on runsaasti virkistykseen sopivia puistoja ja myös luonnontilaista ympäristöä.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Maanomistaja on kaavamuutoshankkeen osapuoli.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on ilmajohto, joka kulkee alueen eteläosassa aiheuttaen maisemallista häiriötä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi alueen toteuttamisen.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 3.2.2025,

Perttu Huhtiniemi, kaavasuunnittelija

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.–30.6.2023
Kaavaluonnos nähtävillä 18.10.–18.11.2024

KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

VALMISTELUVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1 LAUSUNNOT 2

- 1.1 Porvoon museo, 14.6.2023
- 1.2 Kymenlaakson Sähkö Oy, 26.6.2023

KAVALUONNOS

2 LAUSUNNOT 3

- 2.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 11.11.2024
- 2.2 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 17.10.2024
- 2.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 18.11.2024
- 2.4 Kymenlaakson Sähkö Oy, 15.11.2024
- 2.5 Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (aiemmin Porvoon museo), 23.10.2024

3 MIELIPIDE 5

- 3.1 Mielipide 1, 18.11.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.–30.6.2023
Kaavaluonnos nähtävillä 18.10.–18.11.2024

VALMISTELUVAIHE, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Valmisteluvaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.3.–11.4.2023, jolloin viranomaistahoilla oli mahdollisuus antaa lausunto, osallisilla mahdollisuus antaa mielipide. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa.

1 LAUSUNNOT

1.1 Porvoon museo, 12.4.2023	Vastine
Suunnittelualue sijaitsee Kuggomin kylässä ja rajautuu Lapinjärventiehen, Metsämarjantiehen ja Mesimarjankujaan. Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee Kuggomin perinnekeskuksen rakennusryhmä, joista kolme on suojeltuja. Kaavan tavoitteena on tutkia suojeltujen rakennusten tulevaa käyttöä ja turvata alueen koulutus- ja kulttuuritoiminta sekä selvittää mahdollisuuksia pientalorakentamiseen ja uuteen yritystoimintaan. Kaavamateriaalin mukaan alueen suojelluista rakennuksista laaditaan rakennushistorialliset selvitykset. Kaava-alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaisemaan. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1991. Porvoon museo katsoo, että rakennushistoriaselvitysten lisäksi kaavamateriaalista tulee selvittää koko alueen nykyinen rakennuskanta. Kaavan tavoitteista ei museolla ole huomautettavaa. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Porvoon museolla ei ole huomautettavaa.	Alueen koko rakennuskannasta tehdään inventointi.
1.2 Kymenlaakson Sähkö Oy 26.6.2023	Vastine
Ei lausuttavaa.	

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.–30.6.2023
Kaavaluonnos nähtävillä 18.10.–18.11.2024

KAVALUONNOS

Kaavaluonnos oli nähtävillä 18.10.–18.11.2024, jolloin viranomaistahoilla oli mahdollisuus antaa lausunto, osallisilla mahdollisuus antaa mielipide. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

2 LAUSUNNOT

2.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 11.11.2024 Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutokseen.	Vastine
2.2 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 17.10.2024 Lähtökohta Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa pientaloasumista ja yritystoimintaa sekä turvata koulutus- ja kulttuuritoiminta. ELY-keskus kiinnittää huomiota, että olemassa olevia suojeltavia rakennuksia lukuun ottamatta kortteleista puuttuvat rakennusalat. Asemakaavan tarkkuustaso huomioiden ne on syytä lisätä. Alat voivat myös olla ohjeellisia. Myös liittymämerkinnät puuttuvat ja ne tulee lisätä. Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1991. Siinä alueelle on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) ja lähivirkistysalueen (VL) korttelialueet. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sisältövaatimusten mukaan laadittaessa asemakaava alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39) säädetään (MRL 54 §). Kaavaselostuksessa on suppea taulukko, jossa asemakaavaratkaisua on verrattu yleiskaavan sisältövaatimukseen (MRL 39 §). Ottaen huomioon voimassa oleva asemakaava ja alueidenkäyttö voi tarkastelua sen suppeudesta huolimatta pitää riittävänä. Pohjavesi Kaava-alueen sijainti Kuggomin vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella on huomioitu hyvin. ELY-keskus pitää esitettyjä pohjavettä koskevia kaavamääräyksiä asianmukaisina. Määräyksissä on myös huomioitu, että vain puhtaita hulevesiä saa imeyttää maaperään. Selvyyden vuoksi kaavamääräyksiin olisi hyvä vielä lisätä pysäköintialueiden päällystämistä ja hulevesiä koskeva kaavamääräys, esimerkiksi: ”<i>Moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikka ja muut vastaavat alueet tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueenulkopuolelle.</i>” Liikenne	Vastine Asemakaavaan lisätään ohjeelliset rakennusalat ja liittymämerkinnät. Kirjataan tiedoksi. Kaavamääräyksiä täydennetään lausunnon mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.–30.6.2023

Kaavaluonnos nähtävillä 18.10.–18.11.2024

Kaava-alue rajautuu maantiehen 176 (Lapinjärventie). Liikennevastuu-alue edellyttää, että Lapinjärventieltä kulku kaava-alueelle tulee tapahtua olemassa olevien liittymien kautta. Aineistossa todetaan, että tonteille tullaan osoittamaan uusia liittymiä katuverkon kautta. Liittymät tulee suunnitella turvallisiksi. Alueelle suunniteltavat kevyen liikenteen yhteydet tulee järjestää turvallisiksi, erityisesti liittyminen Lapinjärventiehen. Kiinteistön hulevesien ohjaamisessa on huomioitava, ettei niitä johdeta Lapinjärventien sivuojaan. Kulttuuriympäristö Asemakaavan muutos huomioi kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun tavoitteet asianmukaisin kaavamääräyksin.	Maantien 176 (Lapinjärventie) välille Gislom-Lurens on aikomus suunnitella kevyen liikenteen väylä. Tässä yhteydessä liittymät muutosalueelta Lapinjärventiehen tulee tarkasteltavaksi ja niiden turvallisuutta pystyttäneen parantamaan. Kirjataan tiedoksi.
2.3 Porvoon kaupunki, ympäristöterveysjaosto, 18.11.2024	
Suunnittelualueen sijoittaminen tärkeälle pohjavesialueelle on otettu hyvin huomioon asemakaavaluonnoksessa. Ympäristöterveydenhuollolla ei ole asemakaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.	Kirjataan tiedoksi.
2.4 Kymenlaakson Sähkö Oy 15.11.2024	
Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: -Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. -sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista verkkokartta liitteenä.	Kirjataan tiedoksi.
2.5 Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (aiemmin Porvoon museo) 23.10.2024	
Kaavan selvityksissä on huomioitu Porvoon museon OAS-vaiheessa (PoM115/23) esittämät huomiot. Rakennettu kulttuuriympäristö on selvitetty kokonaisuudessaan kaava-alueelta. Kaavassa suojellaan päärakennus, Tekstiilitalo, Rehtorintalo, ensimmäinen veneveistämö ja aitta. Aitan osalta suojelumääräys (sr-13) sallii siirtämisen kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan. Aitta on siirretty folkhögskolan rakentamisen yhteydessä 1900-luvulla kyseiseen paikkaan. Koska rakennus ei sijaitse alkuperäisellä paikallaan, museo ei vastusta siirron sallivaa kaavamerkintää. Määräykseen tulee sisältyä ”Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.” Muiden rakennusten suojelumerkintä sr-7 on asianmukainen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Porvoon museolla ei ole huomautettavaa.	Kirjataan tiedoksi. Määräystä täydennetään tältä osin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 16.–30.6.2023
Kaavaluonnos nähtävillä 18.10.–18.11.2024

3 MIELIPITEET

3.1 Mielipide 1, 18.11.2024	Vastine
Kaavaluonnoksessa nykyisten venehallien alue on määritelty kaavamerkinnällä KTY. Ongelmallista KTY kaavamerkinnässä on se, ettei merkintä salli ulkovarastointia. Tämä on haasteellista venehallien toiminnan näkökulmasta, sillä venehallin toimintaan oleellisesti sisältyy veneiden väliaikainen ulkovarastointi. Esimerkiksi viimeistely- ja purkuvaiheessa olevia veneitä saatetaan säilyttää tai valmistella väliaikaisesti ulkona. Lisäksi veneiden siirtoon hallille tai pois hallilta sisältyy lähes poikkeuksetta lyhytkestoista välivarastointia ulkotiloissa. Mikäli ulkovarastointi kielletään, se käytännössä tarkoittaa, ettei tontilla enää voida täyspainotteisesti puuveneiden korjaustoimintaa harjoittaa. Siten puuveneiden rakennus- ja koulutustoiminnan jatkaminen estyisi. Tämä olisi erittäin ikävää, sillä Kuggomin puuvenekoululla ja opetuksella on pitkä historia, ja paikalla oli yli satavuotinen perinne puuveneiden rakennuksessa ja korjauksessa. Esittäisimme siis KTY merkintää sellaista muutosta/tarkennusta, mikä mahdollistaisi veneiden väliaikaisen varastoinnin ja puuvenekoulun toiminnan esteettömän jatkumisen.	Ulkovarastointia ei ole kielletty erikseen luonnoksessa, eikä sitä tulla kieltämään kaavaehdotuksessa. Ulkovarastoinnista lisätään määräyksiin lause: <i>Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.</i>