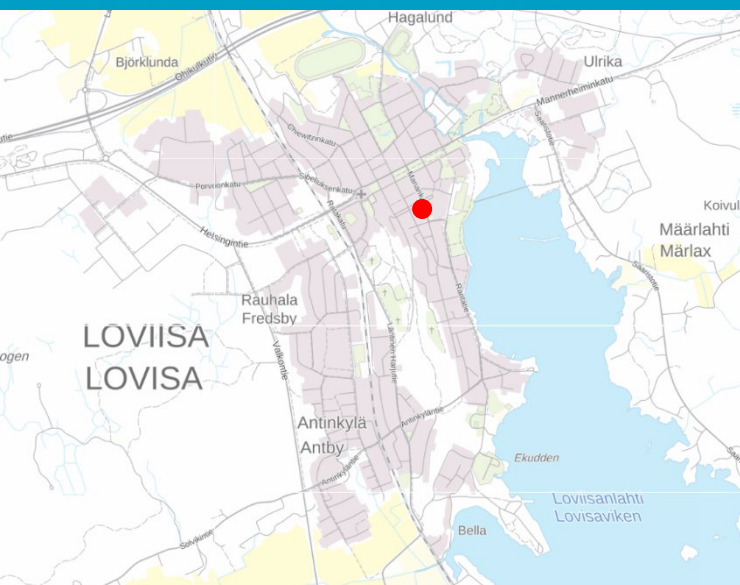


*ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 3,
GAMMELSTADEN, DEL AV KVARTER 316,
KARLSKRONABULEVARDEN 7*

Planbeskrivning



1 Bas- och identifikationsuppgifter

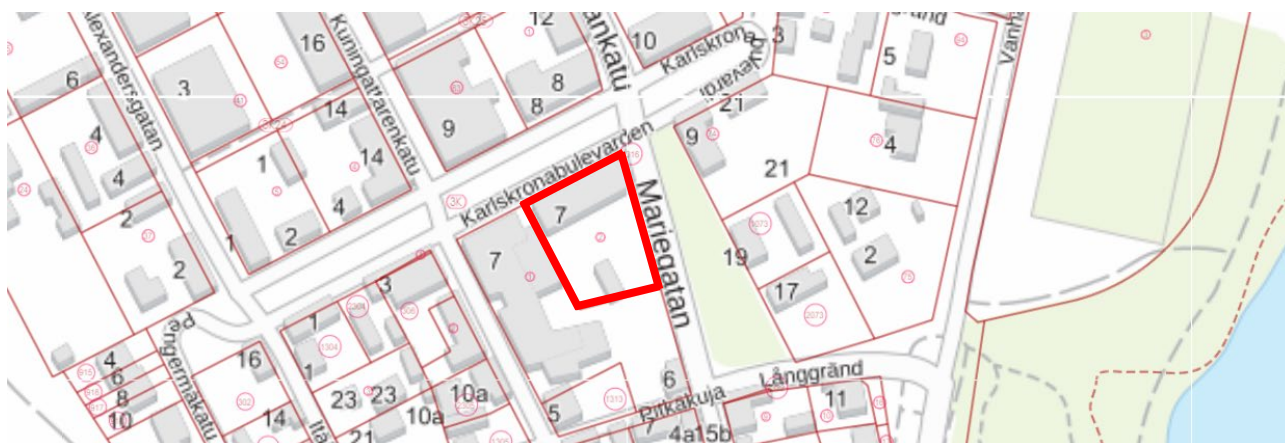
1.1 Identifikationsuppgifter

Område: Karlskronabulevarden 7
Stad: Lovisa
Stadsdel: 3 Gammelstaden
Kvarter: del av kvarteret 316
Plan: ändring av detaljplan
Plankod: 3-28
Dnr: 935/10.02.03/2023

Detaljplanebeskrivningen gäller för 22.07.2024 daterad detaljplane-karta.

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i centrum, stadsdel Gammelstaden och är beläget cirka 230 meter från torget. Till planeringsområdet hör fastighet 434-3-316-2.



1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är Ändring av detaljplan, stadsdel 3, Gammelstaden, del av kvarter 316, Karlskronabulevarden 7. Planändringen innefattar fastigheter 434-3-316-2 och 434-3-316-1.

Syftet med planen är granska byggnadsrätten, fastighetsgränsen och möjligheten för mångsidigare verksamhet för fastigheten. Fastighetens verksamhetsmöjligheter skulle exempelvis kunna diversifieras genom AL-beteckning; kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1	Bas- och identifikationsuppgifter	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens namn och syfte	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	1
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.6	Förteckning över handlingar som berör planen	3

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning

2	Sammandrag.....	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	3
3	Utgångsläge	3
3.1	Förhållanden i planeringsområdet	3
3.2	Allmän beskrivning av området.....	3
3.2.1	Natur och miljö.....	6
3.2.2	Byggd miljö	7
3.2.3	Service, arbetsplatser och rekreation.....	7
3.2.4	Byggnadsrätt och markägförhållanden	8
3.3	Planeringssituation	8
3.3.1	Landskapsplan	8
3.3.2	Generalplan	9
3.3.3	Detaljplan.....	10
3.3.4	Byggnadsordning	10
3.3.5	Baskarta	11
3.3.6	Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut	11
4	Olika skeden i planeringen av detaljplanen.....	11
4.1	Behov av detaljplanering.....	11
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	11
4.3	Deltagande och samarbete	11
4.3.1	Intressenter	11
4.3.2	Anhängiggörande	11
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	11
4.4	Mål för detaljplanen	12
5	Beskrivning av detaljplanen.....	12
5.1	Planens struktur.....	12
5.1.1	Dimensionering.....	12
5.2	Uppnående av miljökvalitetsmål	13
6	Planens konsekvenser	13
6.1	Störande faktorer i miljön	14
6.2	Förhållande till generalplanen.....	14
7	Genomförande av detaljplanen.....	15
7.1	Genomförande och tidsplanering.....	15
7.2	Uppföljning av genomförandet	15

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Rakennushistoriallinenselvitys, Skanssintalo (*Byggnadshistorisk utredning, Scanniahuset*),
Lovisa stad 2024

1.6 Förteckning över handlingar som berör planen

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen (*III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi*), Fredrika Andersson, 1995
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus (*Värdering av byggnaderna i stadsdelarna 3 och 4*), Museiverkets avdelning för byggnadshistoria, 1977

2 Sammandrag

2.1 Olika skeden i planprocessen

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens (NLIN) beslut 26.10.2023 § 143.

Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 17.11 – 17.12.2023.

Framläggningen av planförslaget behandlad av NLIN 1.8.2024, § 109.

Planförslaget framlagt 23.8.–23.9.2024.

Godkännande av planen NLIN 30.01.2025 § 11, planen har vunnit laga kraft, vilket har kungjorts 31.7.2025.

2.2 Detaljplan

Genom ändringen av detaljplanen har planeringsområdet anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Till planeringsområdet har anvisats två byggplatser för två tomter.

Byggrätterna har anvisats som separata tal för varje byggplats. Byggrätterna för bostadshus och ekonomibyggnad är separerade. Existerande byggnader har båda fått uppdaterat byggnadsskydd.

Plankartans bestämmelser är utgjorda för att bland annat trygga områdets karaktärsdrag.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Utgångsläge

3.1 Förhållanden i planeringsområdet

Planeringsområdet är beläget inom Lovisa stads detaljplaneområde. Området angränsar till Karlskronabulevarden, Mariegatan samt fastigheten 434-3-316-3.

3.2 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är cirka 2 500 m² stort och bebyggt. Enligt gällande detaljplan finns ännu outnyttjad byggnadsrätt samt möjlighet till underjordisk parkering. Området gränsar i norr mot Karlskronabulevarden och i öster mot Mariegatan och är del av ett kvarter med huvudsakligen serviceinriktad verksamhet.

Stadsplaneringsavdelningen – Planbeskrivning



Tegelbyggnad i planeringsområdet. Från 1940-talet. Gränsar mot Karlskronabulevarden och Mariegatan.



Tegelbyggnaden sett från Karlskronabulevarden. Byggnaden har ursprungligen varit hotell och senare haft restaurang- och nattklubsverksamheter.



Inom planeringsområdet finns utöver två byggnader också en anlagd trädgård med trädrad och trästaket med stenstolpar mot Mariegatan..



Den andra byggnaden på planeringsområdet är en äldre träbyggnad, som främst använts som kafé och restaurang sommartid..



Tegelbyggnaden sett från träbyggnadens terrass.

3.2.1 Natur och miljön

Planeringsområdet ligger i närheten av ett tätbebyggt område. Näromgivningens växtlighet består av bulevardmiljö, parkmiljö och planteringar på innergårdar.

Kvarnåsen reser sig på västra sidan av planeringsområdet och på den östra sidan ligger Lovisaviken. Planeringsområdet ligger således mellan två dominerande landskapselement som båda påverkar näromgivningens naturliv och rekreativmiljö.

Planeringsområdet är plant och omgivet av främst hårda, asfalterade ytor. Området är inte inom riskområde för havsöversvämningar, men för att minska risken för tillfälliga gatuöversvämningar i och med kraftiga regn, bör områdets dagvattenhantering planeras med lösningar utöver den kommunala dagvattenhanteringen. Då största delen av omgivande asfaltsytor och dagvatten från den närliggande bebyggda delen av ås slutningen leds till kommunala dagvattenrör, ökar risken för överbelastning då kraftiga regn blir allt vanligare till följd av klimatförändringen.



Planeringsområdet är i sin helhet inom Kvarnåsens beräknade grundvattenområde.

Berggrunden i Lovisa stad består huvudsakligen av granit och mestadels av rapasten. Jordmånen är inte kartlagt på området, men består troligen huvudsakligen av lera eller finsand.

Området är i sin helhet inom beräknat grundvattenområde. På grundvattenområde får gärna rent regnvatten infiltreras i marken, exempelvis regnvatten från taken. Grundvattnets kvalitet och nivå får inte riskeras, vilket medföljer att exempelvis jordvärmebrunnar inte tillåts på området och försiktighetsåtgärder bör vidtas vid grävningsarbeten.

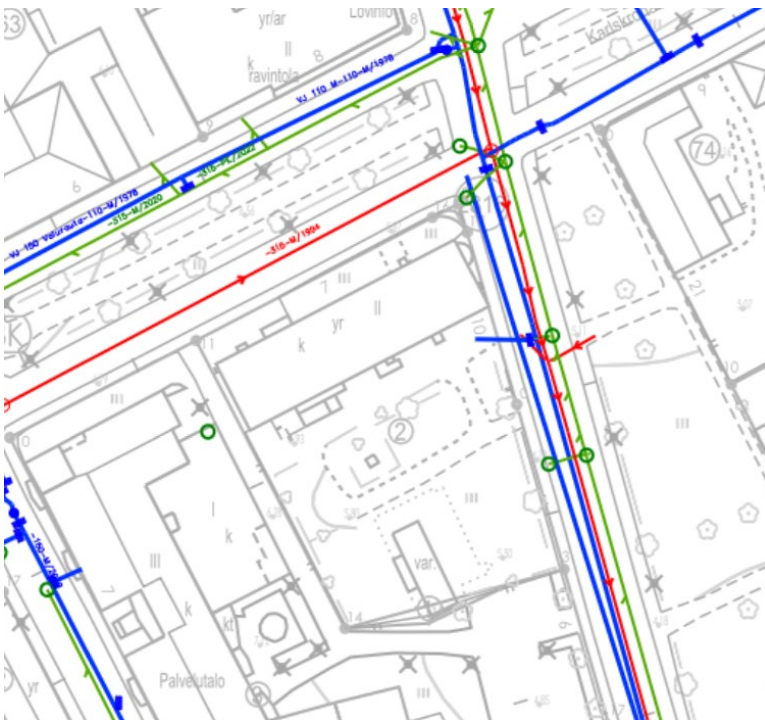
3.2.2 Byggd miljö

Planeringsområdet och närområdet hör till den täta samhällsstrukturen i Gammelstaden och Nedre staden och utgörs således av byggd miljö. Planeringsområdet hör till Nedre stans byggda kulturmiljö av riksintresse¹. Närområdet har såväl gamla träbyggnader i empirestil, som betongbyggnader från 1960–90-talet. Byggnaderna är i 1–2 våningar och är i regel fastbyggda till gatan eller gränsar till parkområden. De nyare byggnaderna har i regel huvudentrén mot gatan, men av de äldre byggnaderna och bostadshusen finns flera med huvudentrén från innergården. Alla byggnader har fönster mot gatan.

3.2.3 Service, arbetsplatser och rekreation

Planeringsområdet utgör en del av gränsområdet mellan aktivt centrumverksamhetsområde och den bostadsdominerade Nedre staden. Planeringsområdet gränsar till Mariegatan som är en av de besökta gatorna under turistsäsongen. Därav finns särskilt under sommaråret goda förutsättningar för affärsverksamhet.

Eftersom planeringsområdet gränsar till centrumområde finns god service och goda förbindelser till arbetsplatser ytterom centrum. Det finns gott om rekreationsområden i närheten: Hortenskvären och Karlskronabulevarden på andra sidan gatan samt inom 300 meter Strandvägsparken, Åsparken och Esplanadparken.



¹ https://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1519

Bilden visar vattenrör i blått, avloppsvattenrör i rött och dagvattenrör i grönt.

3.2.4 Byggnadsrätt och markägförhållanden

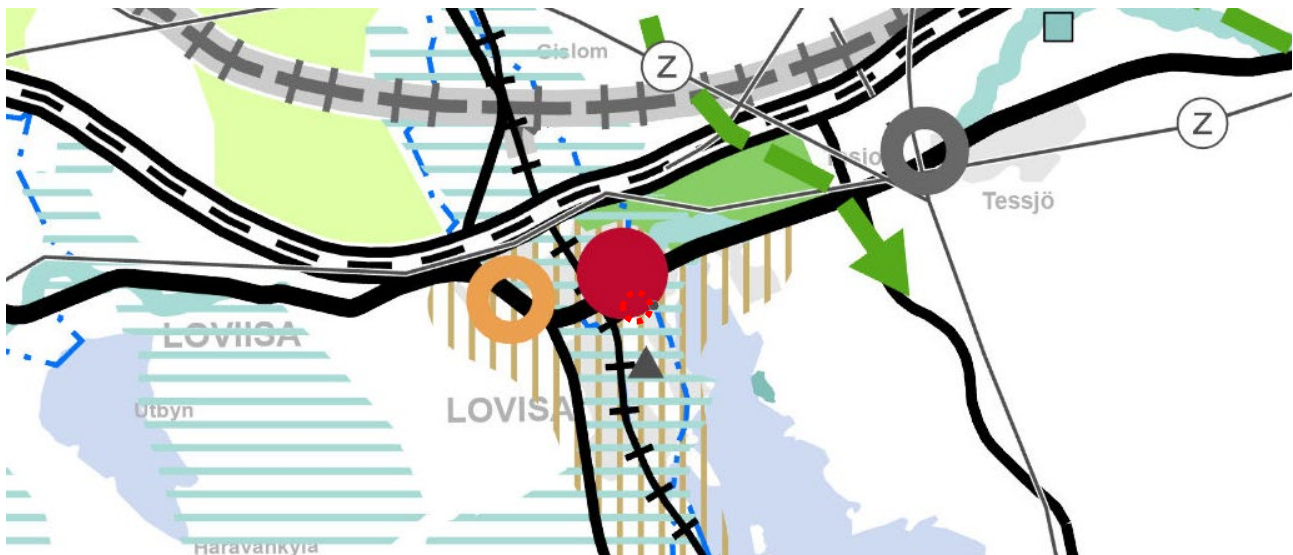
Byggnadsrätterna på närområdet har angetts på flera olika sätt. Såväl effektivitetstal, som byggrätt per byggplats som helhetsbyggrätt med särskilt byggrätt för ekonomibyggnader har använts. Detta beror till stort på en stor åldersgaffel på näromgivningens detaljplaner samt särskilda förhållanden gällande näromgivningens byggnader. Med särskilda förhållande hänvisas till byggnader olika användningsändamål samt byggnadsskydd.

Planeringsområdet är privat ägt. Näromgivningens grön- och gatuområden ägs av Lovisa stad, övriga fastigheter är alla privat ägda.

3.3 Planeringssituation

3.3.1 Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som godkändes 25.8.2020. I och med Högsta förvaltningsdomstolens avgörande förblir planen för östra Nyland i kraft i sin helhet i enlighet med fullmäktiges beslut om godkännande. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen.



Planeringsområdets placering på kartan



Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner

a



Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden



Pohjavesialue
Grundvattenområde

3.3.2 Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för Centrum och Nedre stan som godkändes 13.6.2001. Området är inom kvarter med P beteckning, *Område för i huvudsak service och förvaltning*. Området gränsar till huvudgata (del av Mariegatan), förbindelse/matarled (Karlskronabulevarden)



Allmän bestämmelse:

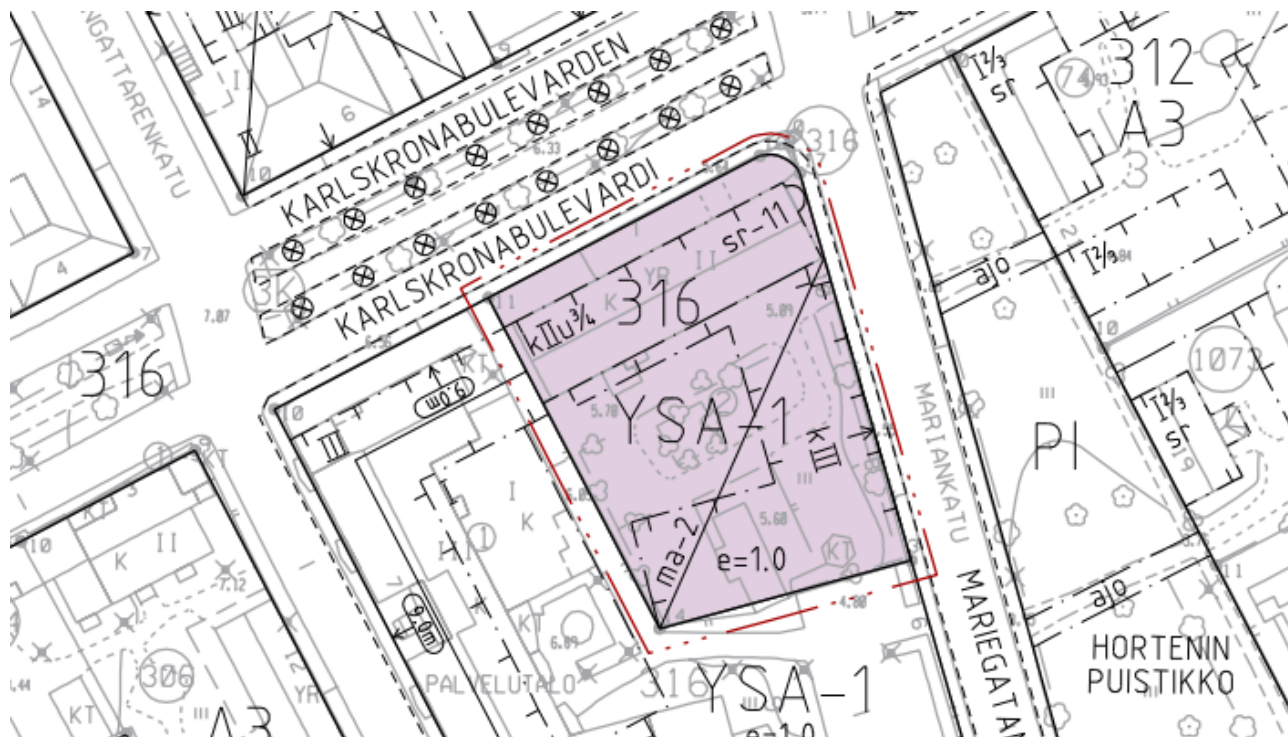
På delgeneralplaneområdet skall särskild uppmärksamhet fästas på att ändrings- och nybyggandet historiskt och stadsbildsmässigt passar in i sin miljö, respekterar de stildrag som ansluter sig till uppkomsttiden av den egna miljön samt gör miljön enhetlig. Detta gäller såväl huvudbyggnader, ekonomibyggnader,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

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

P Område för i huvudsak service och förvaltning

3.3.3 Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 30.10.2012. Detaljplanen utökade fastighetens byggrätt och möjliggjorde underjordisk parkering. Byggrätten för fastigheten är enligt detaljplanen 2 527 m²-vy.



YSA-1

Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoineen.

Kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialvården och hälsovården och där en servicecentral för äldre och handikappade jämte därtill hörande bostäder får placeras.

ma-2

Maanalainen tila pysäköintiin ja rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja varten. Tilaan saa sijoittaa kiinteistön jätepiisteet.

Underjordiskt utrymme för parkering och för utrymme som betjänar den huvudsakliga användningen av byggnaden. I utrymmet får fastighetens avfallkärl placeras.

e=1.0

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

sr-11

Rakennus, jonka kadun puoleiset julkisivut tulee säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Byggnad, vars fasader mot gatan bör bevaras. I fasadreparationerna bör originala eller motsvarande material användas.

3.3.4 Byggnadsordning

Lovisa stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 28.12.2022.

3.3.5 Baskarta

Den baskarta som har använts som grund för detaljplanen uppfyller kraven i ändringen av markanvändnings- och bygglagen (323/2014).

3.3.6 Befintliga utredningar, skyddsprogram, skyddsbeslut

Se kapitel 3.2.2 Byggd miljö; för skydd av byggd kulturmiljö och kapitel 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.

När ändringen av detaljplanen utarbetas bör de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas (24 § MBL). Följande mål och värden kan direkt anvisas för objektet:

- Fungerande samhällen och hållbara färdssätt
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar.

4 Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Behov av detaljplanering

Företaget Capstan Limited har ansökt om ändring av detaljplan för fastighet 434-3-316-2 som är i företagets ägo. Syftet med planen är granska förutsättningarna för att bredda verksamhetsmöjligheterna för fastigheten på ett sätt som förenhetliga samhällsstrukturen och bibehåller områdets miljövärden. Genom detaljplanändringen granskas byggrätten, fastighetsgränsen, behovet av underjordisk parkering och byggnadsskyddet för fastighetens två byggnader.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Företaget Capstan Limited har ansökt om ändring av detaljplan med en ansökan daterad 18.5.2021. Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 26.10.2023 § 143.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Deltagandet verkställs i enlighet med programmet för deltagande och bedömning, se bilaga 1.

4.3.2 Anhängiggörande

Ändringen av detaljplanen anhängiggjordes med näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 26.10.2023 § 143.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning framlagt

Programmet för deltagande och bedömning och ett preliminärt utkast framlagt 17.11 – 17.12.2023.

Borgå museum förhåller sig kritiskt till vindsvåningens ibruktagande, ifall det förorsakar fasadförändringar till takfallen utöver de befintliga öppningarna. 1940-talets stiliga och konstlade arkitektur är känslig för förändringar. På sidan av gården kan mindre ändringar på takfall granskas men på sidan av gatan är de inte möjliga. Det är rekommendabelt att utarbeta en byggnadshistorisk utredning till stöd för fortsatt planering. Det finns inte information i planmaterialet om den gårdsbyggnad som ligger på tomten. Borgå museum vill ha mer information om byggnaden.

Lovisa kultur- och miljöföreningen rf vill i sitt utlåtande försäkra att byggnadsskyddet för tegelbyggnaden gäller både för fasaden mot Karlskronabulevarden samt mot Mariegatan. Dessutom önskas att byggnadsrätten förtydligas för samtliga byggnader.

Offentlig framläggning av planförslaget

Förslaget till ändring av detaljplan framläggs offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen under 14 dygn 23.8–23.9.2024.

Växelterkan under planförslagsskedet och inkomna utlåtanden och anmärkningar

Kompletteras efter tiden för framläggning.

4.4 Mål för detaljplanen

Att gynna en aktiv stads kärna.

Att värna om den värdefulla, byggda kulturmiljön.

Att utveckla områden med färdig kommunalteknik.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Den del av kvarter 418 som planändringen gäller är anvisad som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Utöver AL-beteckningen har byggnaden mot Karlskronabulevarden beteckningen "I 50 %" som bestämmer att minst 50 % av nedre våningen skall användas som affärs-, eller kontorslokaler. Tilläggsbeteckningen skall säkra tillräckliga affärs- och kontorslokaler för att stärka ett livskraftigt stadscentrum och gränsen på 50 % av första våningsytan kommer från byggnadens ursprungliga användningsändamål som hotell där övriga delar av byggnaden (förutom källaren och vinden) var hotellrum och därav passande även för bostadslägenheter utan förändringar av byggnadens fasader. Byggnaden är skyddad med sr-8 beteckning som lägger särskild betoning på skyddet av byggnadens gatufasader. Interiörer och rumsindelningen är inte skyddad i detaljplanen. Tegelbyggnadens byggrätt begränsas till 1900 m²-vy, vilket är ger möjlighet till endast småskalig utbyggnad. Fastigheten delas genom planändringen upp i två tomter, vilket den har varit tidigare. Fastigheten utvidgas också söderut så att den existerande träbyggnaden i sin helhet är inom tomtgränserna. Tomtindelningen är i detaljplanen riktgivande och en separat tomtindelning krävs för bygglov.

Den mindre träbyggnaden har getts extra byggrätt som motsvarar e=0,3, vilket har varit standarden i näromgivningens trähuskvarter. Nybygge skall ske fast vid Mariegatan, i enlighet med majoriteten av byggnaderna längs Mariegatan, och gatufasaden skall förses med fönster och fasaddetaljer för passa Mariegatans gatumiljö. Detaljplanens allmänna bestämmelser handleder ytterligare hur byggandet i detaljplanområdet skall ske för att passa in i den kulturhistoriska miljön. Bestämmelserna behandlar förutom byggandet också dagvattenhantering, bestämmelser för grundvattenområde, radonsäkerhet och gårdsplanering, bilparkering samt inhängning.

Inom Lovisas tätbebyggda centrumområde har en parkeringsreservation på 1 bilparkeringsplats (bp) per 120 m²-vy ansetts rimlig. Det har även ansetts rimligt att till skyddade byggnader sänka parkeringskraven med 20 % för att bättre värna om det byggda kulturarvet, som utöver huvudbyggnaden ofta består av ekonomibyggnader och gårdsplan med kulturvärden. Därav är kravet på parkeringsreservation 1 bp / 150 m²-vy.

5.1.1 Dimensionering

Områdesreservering	Areal	Byggrätt
AL	0.2570 ha	2180 m ² -vy
Hela planområdet totalt	0.2570 ha	

5.2 Uppnående av miljökvalitetsmål

Vid planering av ny- och reparationsbyggande ska särskild uppmärksamhet fästas vid att byggandet stadsbildsmässigt och historiskt lämpar sig för den värdefulla, byggda kulturmiljön av riksintresse. Beträffande byggnadernas massor, takformer samt färgsättning och väggbeklädnad krävs ett högklassigt, harmoniskt och tydligt byggnadssätt, som kompletterar och förenhetligar miljön. Vid planering av tekniska anläggningar, inhägnader, fasta reklamanläggningar och armatur samt andra motsvarande konstruktioner som inverkar på stadsbilden, bör man likaså kräva ett högklassigt och enhetligt byggande som på ett naturligt sätt ansluter sig till den riksomfattande betydande bebyggelsen.

Förutom byggnadsritningar ska vid behov till ansökan om bygglov för bebyggandet av tomten bifogas en enhetlig plan varav framgår byggnadernas och konstruktionernas dimensioner, färger, material, användningsändamål, planerade ändringar, vilka berör historiska eller i övrigt värdefulla byggnader, samt gårdsplanering av vilken framgår planteringar, gårdsmaterial, enhetliga och trygga områdesdelar som skall användas till lek- och friområden, delar av området som ska användas till parkering samt placeringsplatsen för en fastighetensavfallsstation.

Tomterna ska från gatusidan inhägnas med trädrad eller byggt stående träplank.

Bilparkeringsplatser ska reserveras på planområdet på följande sätt:

På AL område 1 bp / 150 m²-vy

För café- och restaurangverksamhet är det möjligt att genom skilt kontakt mellan Lovisa stad och fastighetsägaren utlokalisera en del parkeringsplatserna till gatuområdet.

Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

Detaljplaneområdet är beläget på ett grundvattenområde. Byggandet och den övriga markanvändningen på området kan begränsas av det miljöskyddslagenliga förbudet att förorena grundvatten och av bestämmelserna i vattenlagen om projekts tillståndspliktighet.

Energibrunnar får inte byggas på grundvattenområdet.

Parkeringsområden och utplaceringsplatser för avfallsbehållare ska betäckas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innefattar grundvattenskydd. Bestämmelsen berör även källarlokalerna.

På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och absorbera rent dagvatten och takvatten. Rent dagvatten och takvatten som bildas på tomterna ska hanteras inom tomtområdet med konstruktioner som absorberar vattnet och saktar ner flödet. Till den del som det inte är möjligt att avleda dagvatten i terrängen kan det avledas i det allmänna dagvattensystemet. Dagvatten från parkeringsområden och andra områden för trafik ska avledas via oljesepareringsbrunnar, biofilter eller övriga motsvarande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare till utanför grundvattenområdet. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglovet till exempel på situationsplan.

6 Planens konsekvenser

Ändringen av detaljplanen ökar verksamhetsmöjligheterna i befintliga byggnader och förbättrar därav de ekonomiska förutsättningarna för att värna om byggnadsarvet samt förbättrar förutsättningarna för ett levande stadscentrum. Minskad byggrätt och omfördelning av byggplatser eliminerar behovet av underjordisk parkering. Därav har möjligheten för underjordisk parkering tagits bort från detaljplanen. Separeringen av byggnaderna till två olika tomter förbättrar möjligheterna för ny användning av den mindre byggnaden i trä.

Byggnadsskyddet säkrar bevarande av byggda kulturvärden. Stadsbilden längs Mariegatan kan påverkas av planen då byggrätten sträcker sig fram till gatan och av att trädraden förblir oskyddad. Då

planeringsområdet är inom tät stadsstruktur, ses en sådan förändring inte som negativ utan har potential att stärka stadsbilden, beroende på hur väl området planeras mot Mariegatan sett. I planens allmänna bestämmelser styrs nytt byggande så att en trivsamt stadsmiljö skall säkras.

Av planens positiva konsekvenser hör även skyddandet av grundvatten och hantering av dagvatten då dessa uppdateras i och med planändringen.

6.1 Störande faktorer i miljön

Vid området finns inga störande faktorer som behöver beaktas i förverkligandet av planen.

6.2 Förhållande till generalplanen

Till området finns en delgeneralplan med rättsverkningar, men den är delvis föråldrad. Planeringsområdet hör i generalplanen till en större helhet som är huvudsakligen tilltänkt för service och förvaltning.

Detaljplanens bostadsanvändning för planeringsområdet avviker från generalplanen. Om generalplanen har konstaterats föråldrad, kan detaljplanen med giltiga orsaker avvika från denne. Detaljplanen måste i så fall passa in i generalplanens helhet och beakta innehållskriterierna för generalplaner (39 § i markanvändnings- och bygglagen).

När en generalplan utarbetas ska man beakta	Detaljplan
<i>1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar</i>	Planändringen förbättrar verksamhets förutsättningarna att vara ekonomiskt hållbara. Byggnadsskyddet motverkar rivning och ersättande nybygge. Förbättras byggnadens användning så stärks samhällsstrukturen.
<i>2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas</i>	Området har befintlig kommunal teknik och befintliga byggnader med affärsutrymmen som stöder centrumverksamhet.
<i>3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas</i>	Planändringen möjliggör både boende och affärsverksamhet. Likaså närområdet.
<i>4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt</i>	Området har befintlig kommunal teknik och goda förbindelser för gång-, cykel- och mopedtrafik. Avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt.
<i>5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö</i>	Planändringen ökar centrumaktivitet, vilket bidrar till en sund, trygg och urban livsmiljö.
<i>6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för stadens näringsliv</i>	Planändringen möjliggör utrymmen för näringsliv.
<i>7) att miljöolägenheterna minskas</i>	Vidare definierade markanvändningsmöjligheter öka möjligheten till ekonomiskt hållbar och god byggnadsvård.

<i>8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas</i>	Byggnadsskyddet och de allmänna bestämmelserna tryggar att värdena bibehålls.
<i>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.</i>	Planeringsområdet har tillräckliga utrymmen för gårdar och varierade rekreationsområden finns i näromgivningen.
<i>Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.</i>	Detaljplanen orsakar inte markägaren eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

7 Genomförande av detaljplanen

7.1 Genomförande och tidsplanering

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft blir det omedelbart möjligt att genomföra kvartersområdet. Genom planändringen tillkommer inte byggrätt eller ökat värde av området. Därav görs mellan ägare och staden inget markanvändningsavtal.

7.2 Uppföljning av genomförandet

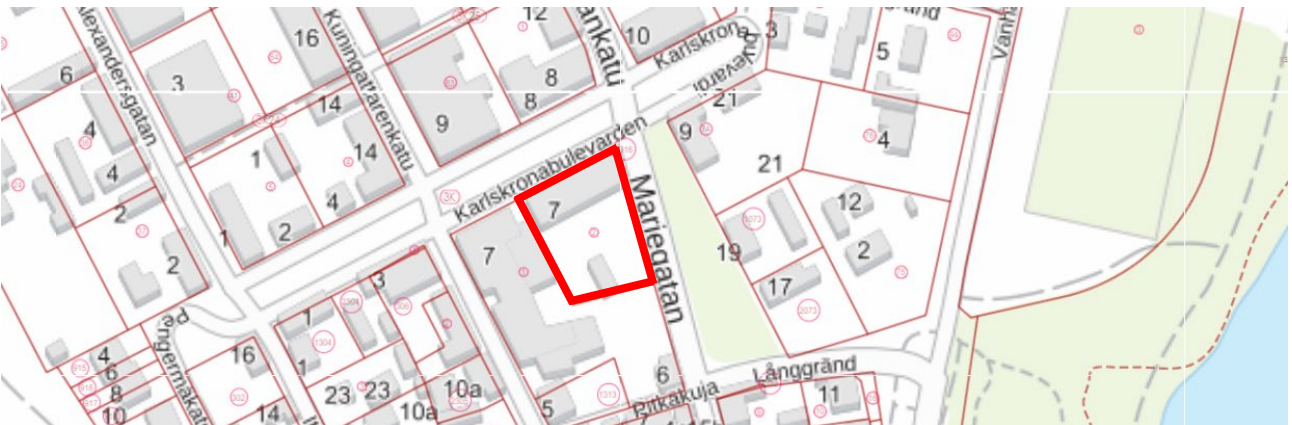
Lovisa stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planområdet.



Lovisa stad
Centralen för näringsliv och infrastruktur
Stadsplaneringsavdelningen

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 3, GAMMELSTADEN, DEL AV KVARTER 316, KARLSKRONABULEVARDEN 7



I detta program framlägger man planeringsprojektets läge och mål samt redogör för hur intressenterna inom området kan påverka planeringen och hur planens konsekvenser bedöms under arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras efter behov medan planeringen fortskrider, och det finns framlagt på Lovisa stads officiella anslagstavla på kundservicekontoret Lovinfo under de tidpunkter som meddelats med kungörelse. Man har möjlighet att ta del av programmet för deltagande och bedömning på Lovisa stads central för näringsliv och infrastruktur eller på stadens webbplats <https://www.loviisa.fi/sv/boende-och-miljo/planlaggning-och-markanvandning/planlaggning/detaljplanering/> under hela beredningstiden.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1. Planeringsområdet och projektets bakgrund
2. Målet med planeringen
3. Beskrivning av området, gjorda utredningar och tidigare planer

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4. Intressenter
5. Information och deltagande
6. Bedömning av konsekvenser
7. Kontaktuppgifter

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

1 PLANERINGSOMRÅDET OCH PROJEKTETS BAKGRUND

Till planeringsområdet hör fastighet 434-3-316-2. Planeringsområdet är beläget i centrum, 230 meter från torget. Detaljplaneändringen har anhängiggjorts genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 26.10.2023 § 143.

MÅLET MED PLANERINGEN

Syftet med planen är granska byggnadsrätten, fastighetsgränsen och möjligheten för mångsidigare verksamhet för fastigheten. Fastighetens verksamhetsmöjligheter skulle exempelvis kunna diversifieras genom AL-beteckning; kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

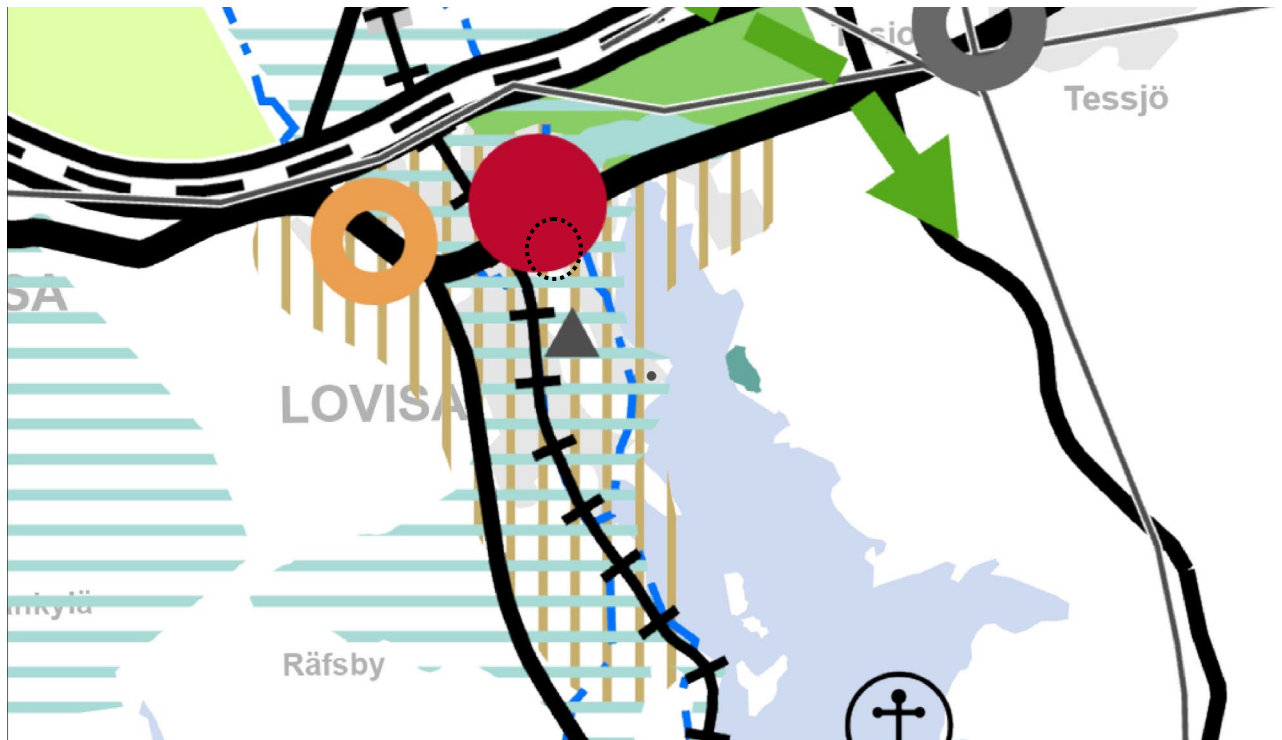
3 BESKRIVNING AV OMRÅDET, GJORDA UTREDNINGAR OCH TIDIGARE PLANER

Allmänt

Planeringsområdet är cirka 2 500 m² stort och ägs av företaget Capstan Limited. Planeringsområdet är bebyggt. Enligt gällande detaljplan finns ännu outnyttjad byggnadsrätt samt möjlighet till underjordisk parkering. Området gränsar i norr mot Karlskonabulevarden och i öster mot Mariegatan och är del av kvarter med huvudsakligen serviceinriktad verksamhet.

Landskapsplan

För området gäller östra Nylands etapplandskapsplan som godkändes 25.8.2020. I och med Högsta förvaltningsdomstolens avgörande förblir planen för östra Nyland i kraft i sin helhet i enlighet med fullmäktiges beslut om godkännande. Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen.



-  Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum
-  Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner
-  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården
-  Pohjavesialue
Grundvattenområde
-  Suunnittelualue
Planeringsområde

Generalplan

För området gäller delgeneralplanen för Centrum och Nedre stan som godkändes 13.6.2001. Området är inom kvarter med P beteckning, *Område för i huvudsak service och förvaltning*. Området gränsar till huvudgata (del av Mariegatan), förbindelse/matarled (Karlskronabulevarden)



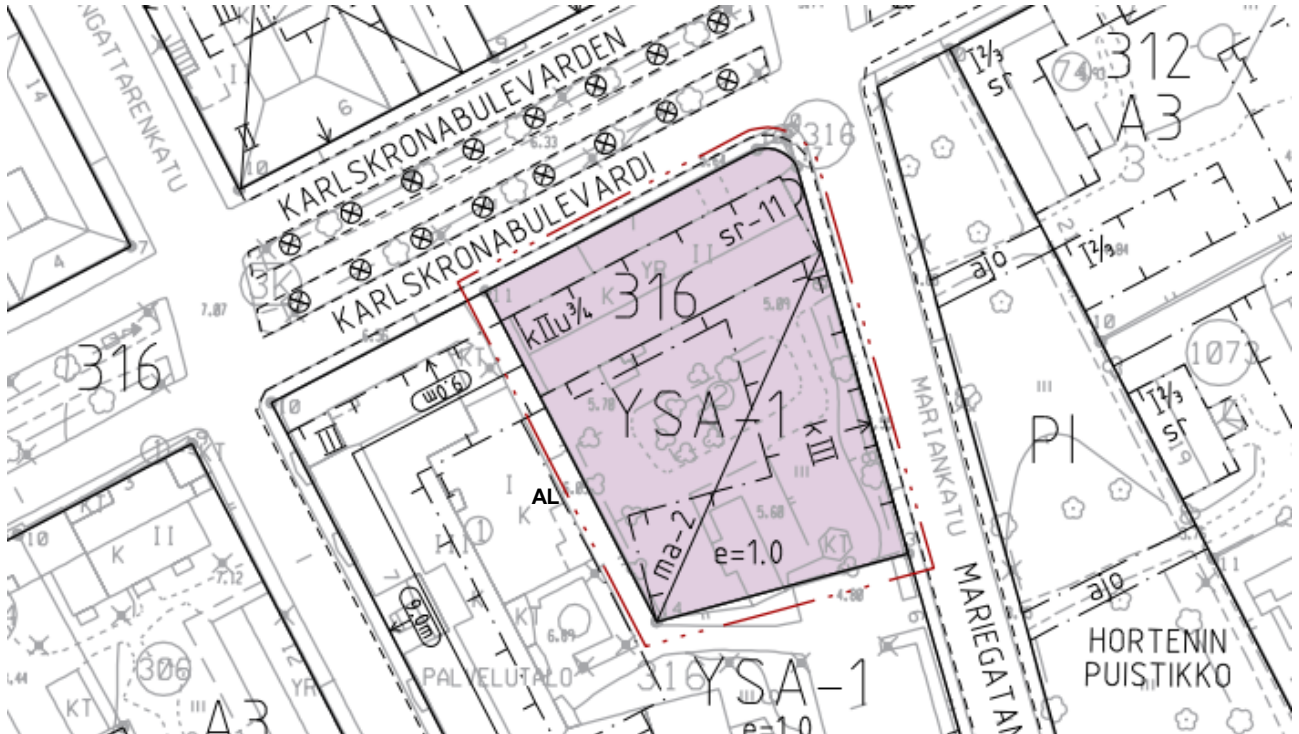
Allmän bestämmelse:

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

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

Detaljplan

För området gäller en detaljplan som fastställdes 30.10.2012. Detaljplanen utökade fastighetens byggrätt och möjliggjorde underjordisk parkering. Byggrätten för fastigheten är enligt detaljplanen 2527 m²-vy.



YSA-1

Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoiteen.

Kvartersområde för bostadsbyggnader som betjänar socialvården och hälsovården och där en servicecentral för äldre och handikappade jämte därtill hörande bostäder får placeras.

ma-2

Maanalainen tila pysäköintiin ja rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja varten. Tilaan saa sijoittaa kiinteistön jätepisteet.

Underjordiskt utrymme för parkering och för utrymme som betjänar den huvudsakliga användningen av byggnaden. I utrymmet får fastighetens avfallkärl placeras.

e=1.0

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

sr-11

Rakennus, jonka kadun puoleiset julkisivut tulee säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Byggnad, vars fasader mot gatan bör bevaras. I fasadreparationerna bör originala eller motsvarande material användas.

Befintliga utredningar, skyddsprogram och skyddsbeslut

Följande utredningar berör området:

- Inventering av arkivmaterial över III och IV stadsdelen, Fredrika Andersson, 1995
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (*Skyddsplan för grundvattenområdena i Lovisa*), Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus (*Värdering av byggnaderna i stadsdel 3 och 4*), Museiverkets byggnadshistoriska avdelning, 1977
- Rakennushistoriallinenselvitys, Skanssintalo (*Byggnadshistorisk utredning, Scanniahuset*), Lovisa stad 2024

DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

4 INTRESSENTER

Intressenter är områdets markägare och alla de, vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet behandlas under planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen:

- närbelägna invånare till planeringsområdet och markägarna
- ägarna till marken som gränsar till området och nära grannar
- sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas under planeringen.

Myndigheter och andra instanser som hörs under planläggningen:

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kymmenedalens El Ab
- LPOnet Oy Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Borgå museum
- Affärsverket Lovisa Vatten
- Lovisa stad, byggnads- och miljönämnden.
- Lovisa kultur- och miljöförhållanden r.f.

5 INFORMATION OCH DELTAGANDE

Inledning av planläggningen

Planändringen anhängiggjordes genom näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 26.10.2023 § 143.

Grundutredningsskede och mål

I grundutredningsskedet samlas utgångsmaterial för planen samt eventuella behövliga utredningar uppgörs och planändringens mål preciseras. Programmet för deltagande och bedömning kompletteras allt eftersom planeringen framskrider. I beredningsskedet utarbetas ett preliminärt planutkast. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning samt det preliminära planutkastet tillkännages genom kungörelse på det sätt som kommunala tillkännagivanden kungörs.

Planens förslagsskede

Näringslivs- och infrastrukturnämnden framlägger planförslaget på stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och stadens webbplats under 14 dagars tid. Framläggandet av planförslaget tillkännages i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av myndigheter och stadens förvaltningsområden (65 § i markanvändnings- och bygglagen, 27 och 28 § i markanvändnings- och byggförordningen).

Ett eventuellt samråd mellan myndigheter hålls i förslagsskedet efter det att planförslaget varit framlagt och utlåtanden fått (66 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 18 § i markanvändnings- och byggförordningen). Eventuella anmärkningar ska skickas till kundservicekontoret Lovinfo innan den tid då förslaget är framlagt går ut. De som gjort en anmärkning och som lämnat in sin adress får ett motiverat ställningstagande till den framförda anmärkningen (65 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell: sommar 2024

Godkännande av planen

Näringslivs- och infrastrukturnämnden behandlar planförslaget som preciserats med hjälp av utlåtanden, en konsekvensbedömning och eventuella anmärkningar samt fattar beslut om godkännande av planen. Detaljplanen träder i kraft då beslutet om godkännandet har vunnit laga kraft och kungjorts (52 § i markanvändnings- och bygglagen). Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, sökanden av planändringen och de som skriftligen bett om det får meddelande om att planen blivit godkänd (67 § i markanvändnings- och bygglagen). På stadens officiella anslagstavla på Lovinfo och i lokaltidningarna kungörs att planen vunnit laga kraft (93 § i markanvändnings- och bygglagen).

Målsatt tidtabell: vinter 2024

6 BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Vid utarbetandet av planen bearbetas plankartan och planbeskrivningen parallellt. Planen ska basera sig på tillräckliga utredningar och expertutlåtanden med tanke på planläggningen, så att man utgående från dessa kan bedöma de konsekvenser som genomförandet av planen har. Planläggningens mest centrala konsekvenser bedöms i förhållande till nuläget.

7 KONTAKTUPPGIFTER

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan lämnas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo under den tid planen är framlagd. Lovinfo betjänar även per telefon.

Lovisa stad, Lovinfo
Mariegatan 12 A
07900 LOVISA

e-post: kaupunki@loviisa.fi
tfn 019 555 555
Öppet mån.–fre. kl. 9.00–16.00.

Skriftliga åsikter och anmärkningar kan också skickas till:

Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur
PB 77
07901 Lovisa

e-post: kaavoitus@loviisa.fi

SKANSSI

RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

LOVIISA 10.5.2024



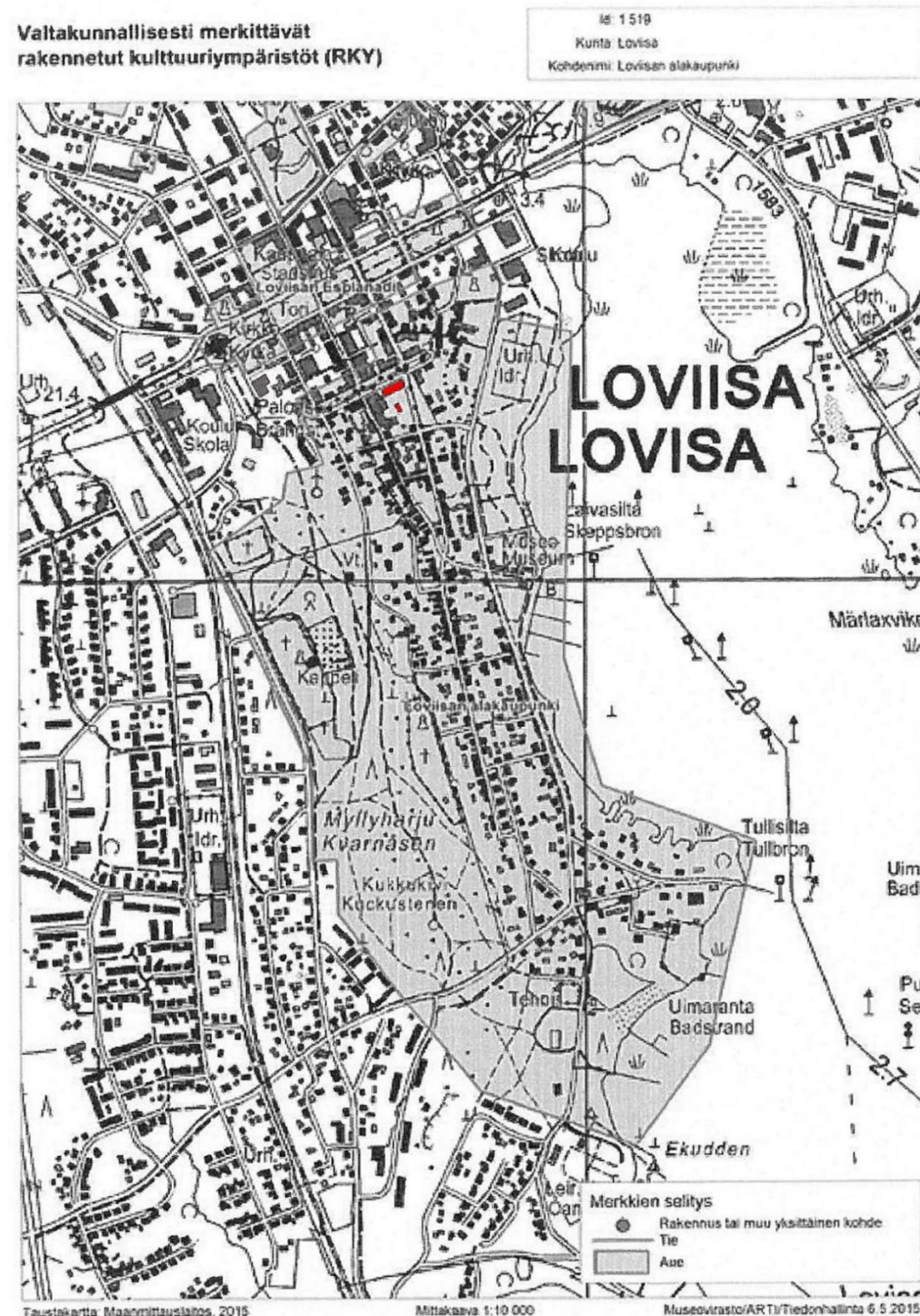
Sisällysluettelo

1	Perustiedot	3
2	Rakennuksen sijainti kaupunkirakenteessa	4
3	Rakennuksen synty ja eri vaiheet	6
4	Nykytilanne, pohjapiirrokset ja valokuvat	11
5	Piharakennus	23
6	Yhteenveto	25

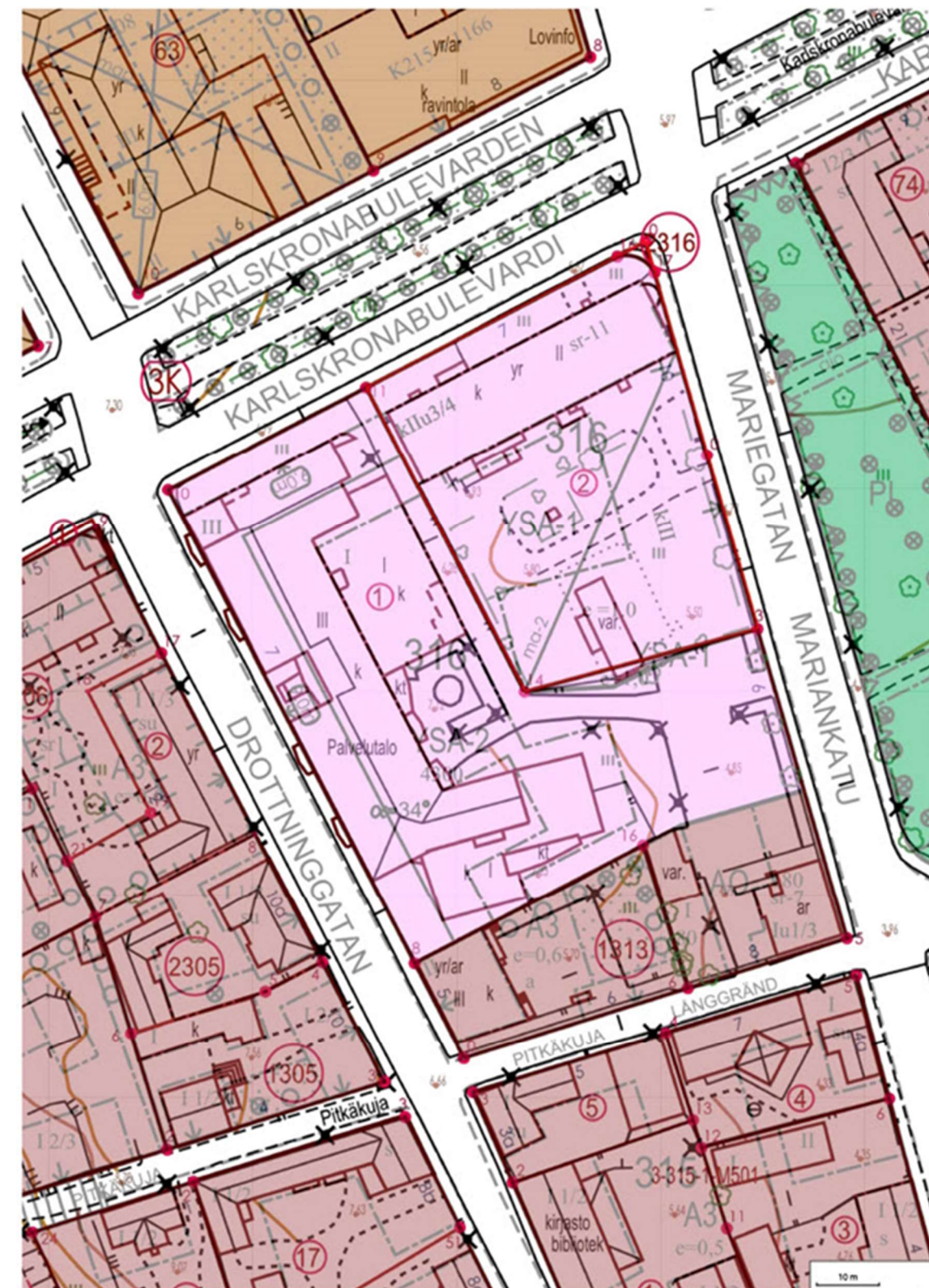
1 RAKENNUKSEN PERUSTIEDOT

Rakennuksen nimi:	Hotelli Skandinavia, Hotell Skandinavien, "Skanssi"
Osoite:	Karlskronabulevardi 9-11, 07900 Loviisa
Kiinteistötunnus:	434-3-316-2
Rakennusvuosi:	1939-40
Arkkitehti:	Ei tiedossa
Asemakaava:	2012
Tontti:	2 527 m ²
Kerrosala:	1123 m ²
Julkisivumateriaalit:	Roiskerappaus, terastirappaus, punagraniitti, maalattu peltikate

2 RAKENNUKSEN SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEES- SA



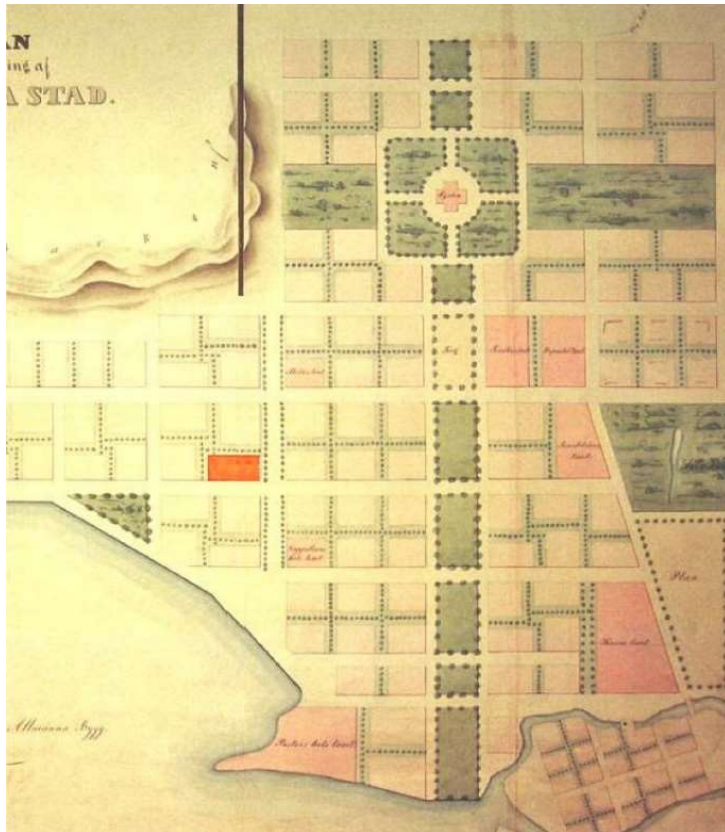
Kuva 1. Loviisan alakaupunki on RKY-alue (tummennettu alue). Skanssin tontin rakennukset on merkattu punaisella.



Kuva 2. Voimassa oleva asemakaava, Skanssin tontti korttelin koillisosassa. Kortteli on YSA-1, aluetta, "Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoon palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoimineen".

Turun rauhan myötä 1843 Venäjä laajeni nykyisen Ahvenkosken ääreen ja tarvittiin uusi linnoitettu kaupunki. Vuonna 1745 perustettiin Loviisan kaupunki, aluksi nimeltään Degerby, turvaamaan Ruotsin itäistä rajaa. Reilu sata vuotta perustamisen jälkeen vuonna 1855 Loviisaa kohtasi suuri kaupunkipalo, jossa suuri osa puurakennuksia tuhoutui. Etelämpänä sijainnut alakaupunki kuitenkin säästyi tuholta.

Tulipalon kanssa samaan aikaan laadittiin uutta asemakaavaa Ernst Lohrmannin toimesta. Suunnitelmassa on esitetty runsaasti puurivistöjä ja puistoja, joiden tarkoituksena oli viihtyisyyden lisäksi rajata mahdollisia uusia tulipaloja. Asemakaavassa on myös kaksi itä-länsisuuntaista esplanadia, joista leveämpi on edelleen Loviisan pääakseli kirkkoineen ja toreineen, kulkien Myllyharjun pohjoisosasta kohti Loviisanlahden pohjukkaa. Näistä eteläisempi, selvästi kapeampi Karlskronabulevardi sijoittuu tulipalossa tuhoutuneen ja siinä säästyneen kaupungin tienoille. Skanssin tontti sijoittuu tämän esplanadin reunaan alakaupungin puolelle.



Kuva 3. Lohrmannin asemakaava vuodelta 1857. Esplanadin ja puistoakselin risteykseen harjun viereen sijoittuu kirkko. Skanssin tontti merkattu punaisella.



Kuva 4. Vasemmalla Karlskronabulevardi, etualalla Skanssin korttelialuetta 1800-luvun lopussa.

Skanssin rakennuksen paikalla on ollut 1860-luvulla puutarha. Vuosisadan lopulla saman korttelin puurakennuksessa on aloittanut Rudolf ja Edla Hanssonin omistama ravintola ja hotelli Skandinavien toimintansa

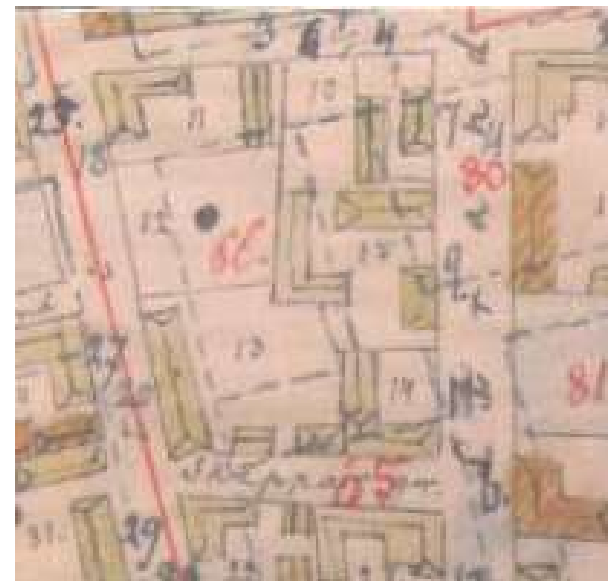
vuonna 1899. Vuoden 1901-02 kartassa korttelissa näkyy useita rakennuksia, esplanadinpuoleinen kulma on kuitenkin vielä rakentamaton. Edla Hanssonin kuoltua vuonna 1937 muutettiin tonttijakoa, jolloin Skanssin tontti muodostettiin. Korttelin reunaan esplanadia vasten suunniteltiin 2-kerroksinen kivirakenteinen hotelli- ja ravintolarakennus. Rakentaminen tapahtui vuosina 1939-1940, jolloin avattiin uusi Hotelli-Ravintola Skandinavien/Skandinavia.

Anniskelu- ja ravintolatoiminnalla oli perinteitä varuskunta-, purjehdusmerenkulun-, ja kylpyläkauden ajoista asti. Näistä mainittakoon kylpylä ("Vesihoitolaitos"), pensionaatti Mossebacken ja kesäravintola Kasino. Nämä kaikki tuhoutuivat tulipaloissa vuosina 1936, 1946 ja 1964. Seurahuoneessa hotelli- ja ravintolatoiminta jatkui vuoteen 1984. Kesäravintola Kappeli Kappelinpuiston keskellä oli kesäisin suosittu kokoontumispaikka. Valkossa oli mm. merimiesten suosima Rio.

Jo Lohrmannin asemakaavassa oli painotettu, että keskustan rakennukset tulisi olla kivirakenteisia tulipalojen ehkäisemiseksi. Torin ympärille nousikin useita muurattuja kaksi-kolmikerroksisia rakennuksia. Muu rakentaminen tapahtui valtaosin puurakenteisena. Tiilen valikoitumien Skanssin talon rakennusaineeksi lienee ollut käyttötarkoituksesta johtuvaa. Kivirakenteella on hotellirakennuksessa monia etuja, mm. ääneneristykseen ja e.m. paloturvallisuuden kannalta.



Kuva 5. Kartta vuodelta 1874. Skanssin kulma on ollut puutarhana.



Kuva 6. Kartta vuodelta 1901-1902. Skanssin tontti on korttelin koillisnurkassa.

3 RAKENNUKSEN SYNTY JA ERI VAIHEET

Rakennuksen alkuperäispiirustuksia ja suunnittelijaa ei ole saatu selvitettyä. Vuodelta 1954-55 on vanhin ensimmäisen kerroksen piirustus, jossa väliseiniä puretaan ja uusia rakennetaan.

Ensimmäiseen kerrokseen sijoittui hotellin aula, keittiö ja kaksi ravintolasalia, joista toinen on ollut länsipäädyssä tilassa, joka myöhemmin erotettiin omaksi baaritilaksi. Itäisessä päädyssä porrashuoneen ympärillä on ollut kolme huoneistoa; 3 huoneen, 2 huoneen ja yhden huoneen asunnot. Toiseen kerrokseen rakennettiin n. 20 hotellihuonetta. Kellarissa oli varastotiloja ja pannuhuone. Siellä on ollut joko alun perin rakennusaikaisena muutoksena tai viimeistään vuonna 1954 pieni saunaosasto ja wc-tilat pesulan yhteydessä. Harjakattoisen rakennuksen ullakkotila on rakentamaton kylmä vinttitiila.

Rakennuksen seinät on muurattu puolentoista kiven paksuisina, välipohjat ovat teräsbetonia. Katto on puurakenteinen. Rakennuksen ikkunapuitteet on tehty tammesta, julkisivut on roiskerapattu. Katto on konesaumattu peltikate.

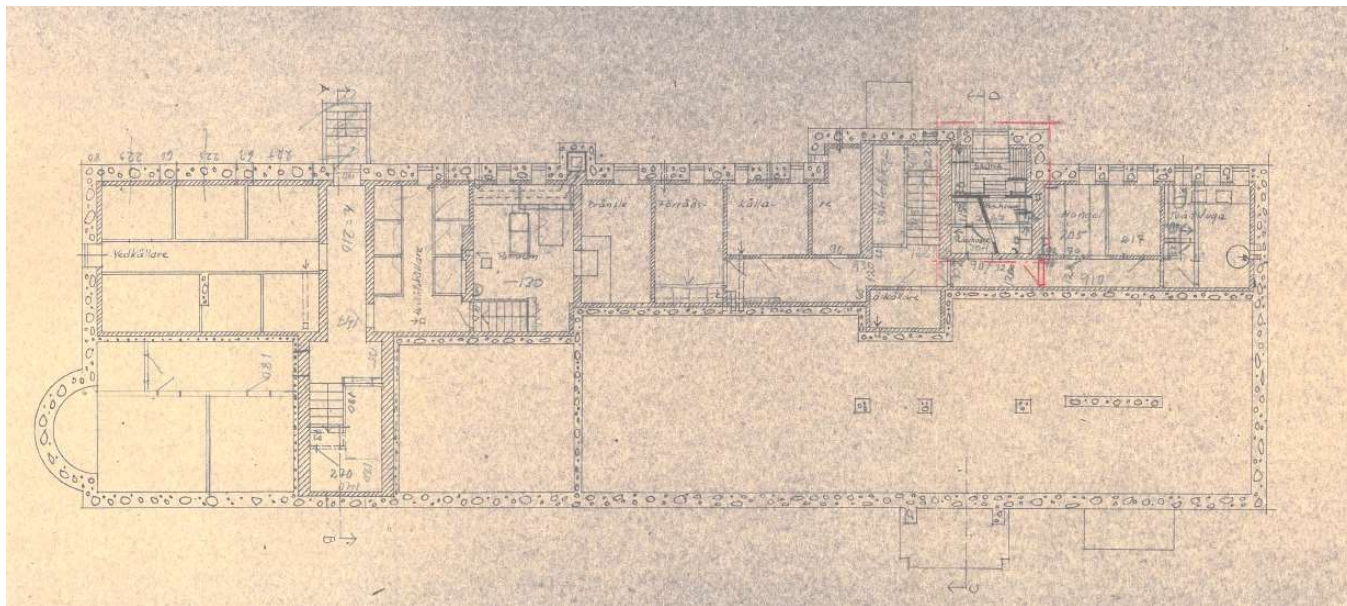
Puistokadun puolella on kolme sisäänkäyntiä, joista kahta (huoneistot, ravintola-hotelli) on korostettu kookkain graniittipieliin. Baarin sisäänkäynti integroituu sen molemmin puolin oleviin ikkuna-aukkoihin.

Rakennus edustaa tyyliään alkuaajoista pehmennyttä funktionalismia. Rakennuksessa on funkistyyliin kulmaikkunoita, toisaalta on käytetty koriste-profiileita. Pienemmissä ikkunoissa ei ole ylimääräisiä jakoja, vaan kaksi samankokoista puitetta ovat rinnan. Ravintolatilojen ikkunat on suuremmat ja puistokadun puolella ne on terastirappauspielin ja koristelystöin yhdistetty toisiinsa ja länsipäädyn puoleisella pubin sisäänkäynnillä oveen. Sisäänkäyntejä on korostettu jyhkein graniittipieliin.

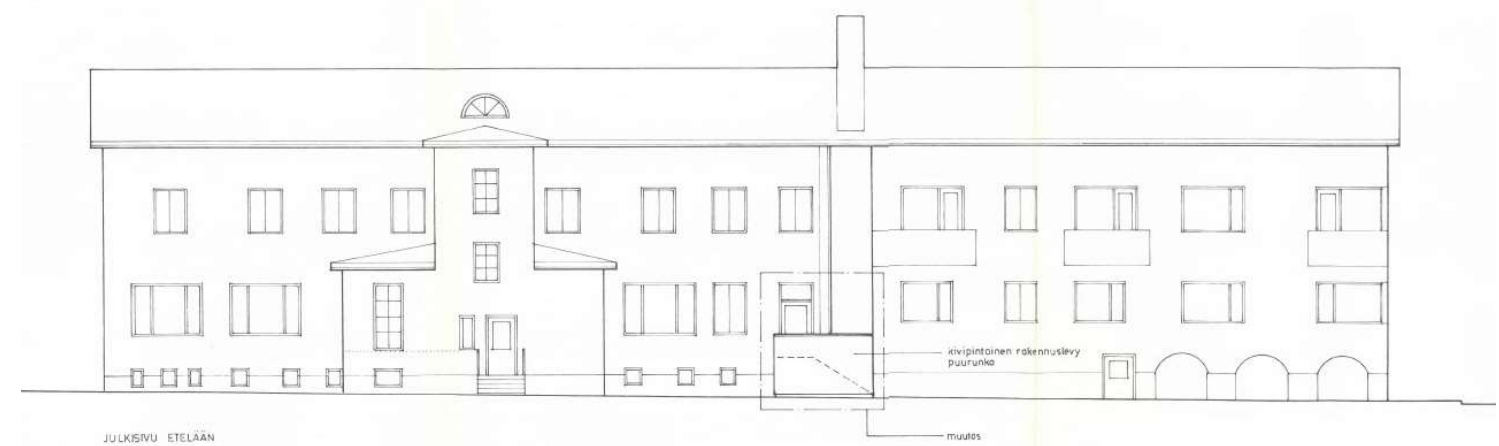
Rakennusmassan suorakulmaisesta pinnasta poiketaan itäpäädyssä, jossa on puolipyöreä erkkeriaihe. Pihan puolella pinnasta ulkonee kellarista nouseva pannuhuoneen piippu ja porrashuone, josta on yhteys pihalle. Erkkeriaihe on tässä ensimmäisessä kerroksessa selvästi toista leveämpi. Kattomuoto on korkeahko satulakatto. Ullakon ikkunoissa samoin kuin eteläjulkisivun erkkerissä on muista aukoista poiketen ruutuikkunajakoja. Ikkunat ovat kuitenkin profiililtaan samanlaisia, joten eri tyyppiset ikkunat lienevät olleen rakennuksessa alusta alkaen. Kokonaisuudessaan rakennuksen tyyli on nähtävissä piirteitä 50-luvulla vakiintuneesta, ruotsistakin piirteitä saaneesta romanttisesta modernismista.



Kuva 8. Kartta vuodelta 1962. Korttelin kulmissa on rakennukset. Keskellä korttelia olevaa piharakennusta ei ole merkattu karttaan. Se näkyy kuitenkin vuoden 1944 ilmakuvaissa.



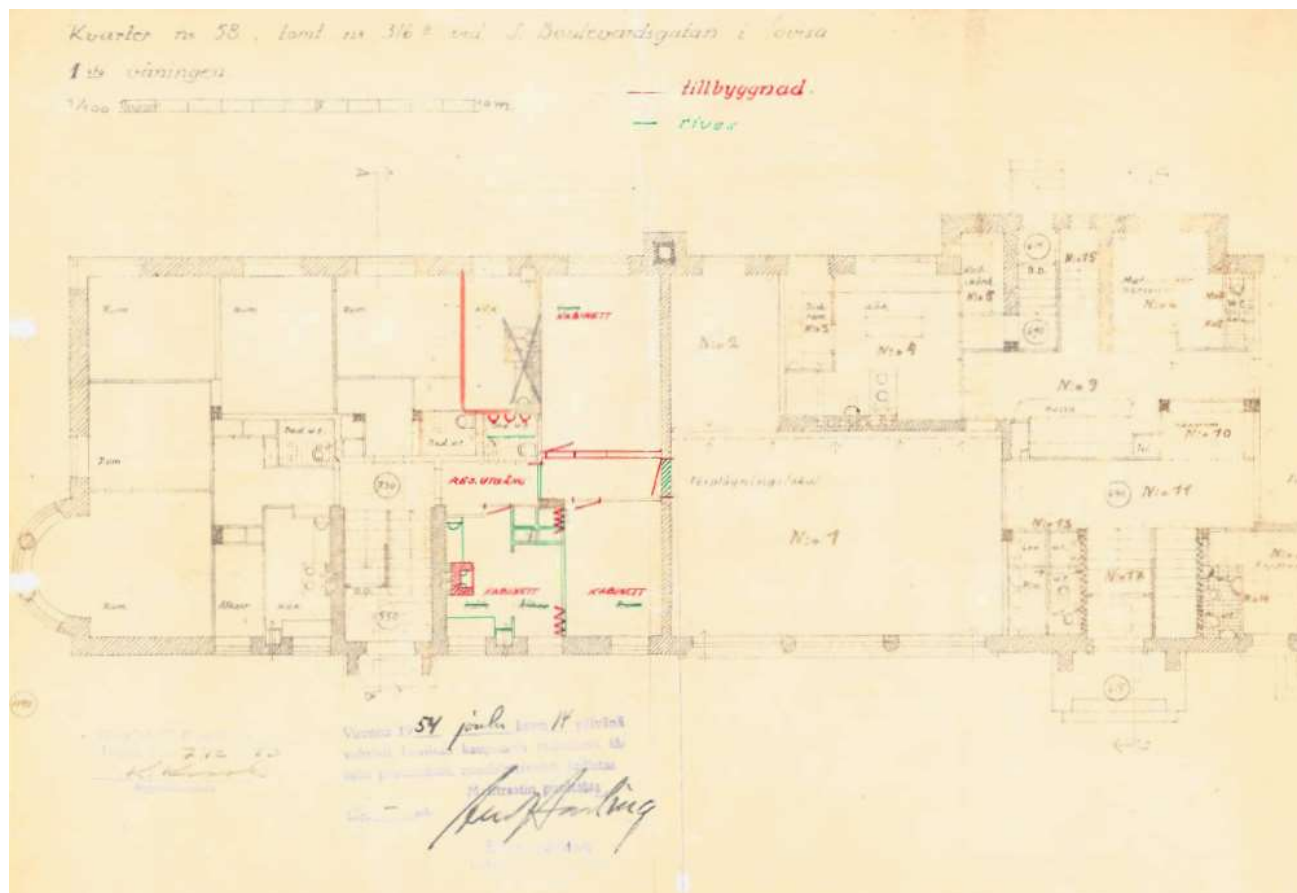
Kuva 7. Kellarin pohjapiirros vuodelta 1954, joka saattaa olla alkuperäiskuvan päälle piirretty. Kuvassa on sauna esitetty muutosalueena. Oikealla olevaan pesutupaan on piirretty alkuperäisen kuvan päälle kaksi wc-tilaa. Vasemmalla on varastotiloja, kellarimuuri on tässäkin kohdin umpinainen. Tulevien kaari-ikkunoiden kohdalle on merkattu kolme viivaa.



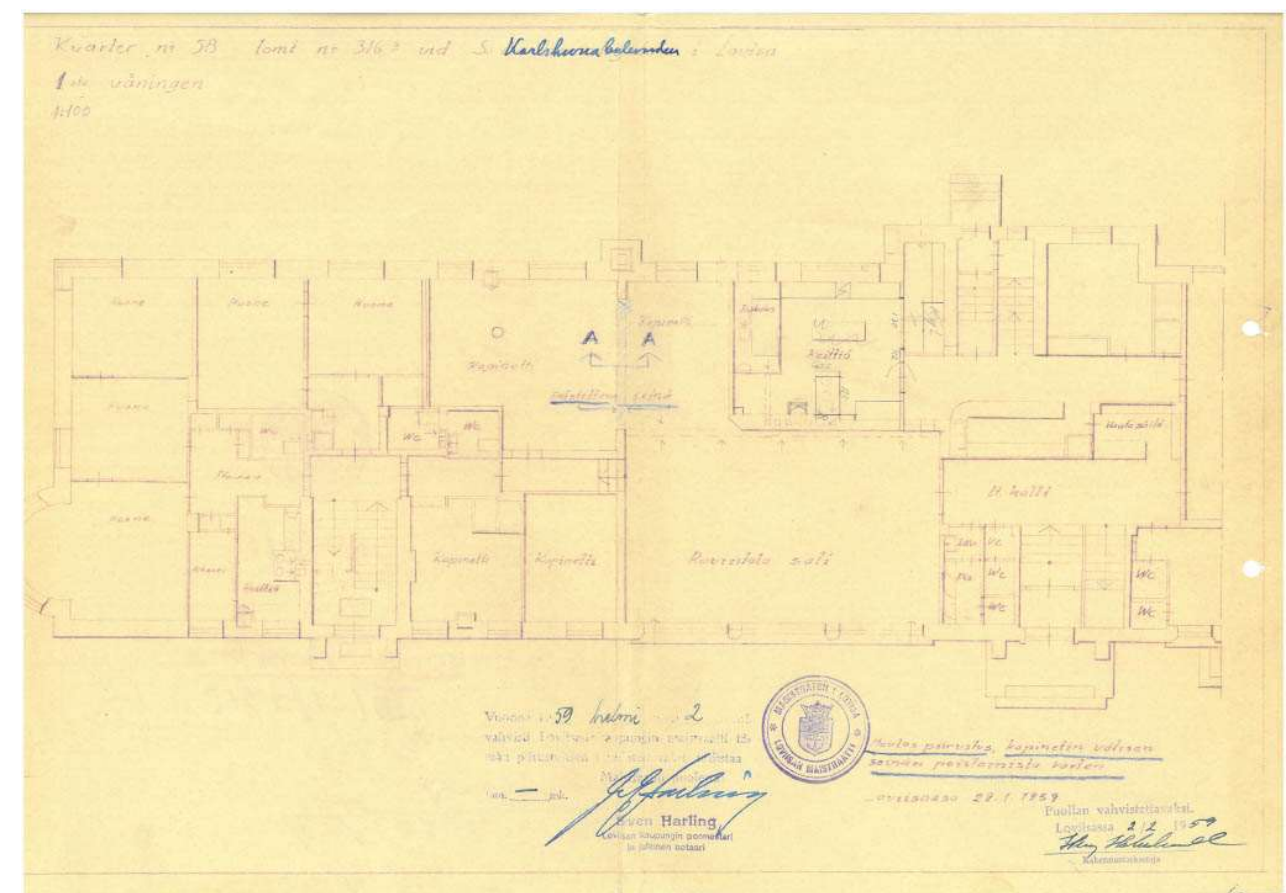
Kuva 9. Eteläjulkisivu. Ikkunat ovat pääosin kaksilehtisiä ja rytmitys rauhallinen. Keskellä oleva ulko-ovi on puhkottu julkisivuun vuonna 1994. Oikealla alhaalla on kolme kaari-ikkunaa, jotka lienevät tehdyn samassa yhteydessä päädyn uima-allasosastomuutoksen kanssa vuonna 1975.

Hotelli Skandinavia toimi rakennuksessa vuoteen 1985 asti. Tänä aikana kellarin ja ensimmäisen kerroksen tiloja muutettiin moneen kertaan. Ainoastaan toinen kerros on säilynyt ilman suurempia tilajaollisia muutoksia.

Hotelli- ja ravintolatilassa tehtiin 1953-54-luvulla remontti, jossa itäpäädyn asuinhuoneistoja otettiin osittain käyttöön. Samalta vuodelta on myös piirros, jossa rakennuksen eteläseinustalle on suunniteltu pitkulainen terassialue, "ulkoravintola". Vuodelta 1959 on toinen muutospiirros, jossa alun perin hotellin ja asuinhuoneistot erottava paksu seinä keskellä rakennusta puretaan osittain kabinettitilojen yhdistämiseksi.

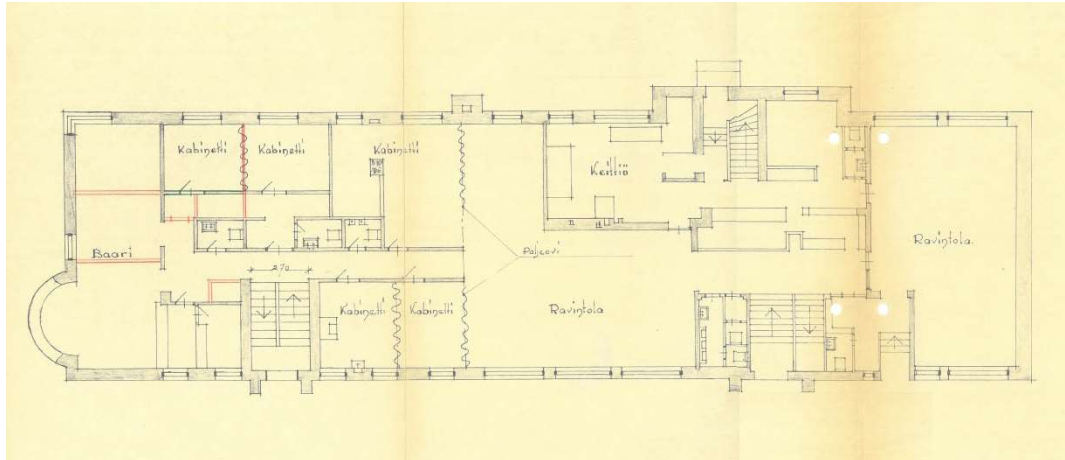


Kuva 10. Muutospiirros vuodelta 1953-1954. Muutokset on tehty mahdollisesti alkuperäiseen pohjapiirrokseen. Itäisen päädyn kolmesta huoneistosta yksi on muutettu kokonaan ja toinen osittain ravintolan kabinettitiloiksi. Oikealle jäävä baaritila rajautuu piirroksen kopiossa pois, sen alkuperäisistä järjestelyistä ja tilan käytöstä ei siten ole varmuutta.



Kuva 11. Ensimmäisen kerroksen pohjapiirros vuodelta 1959. Alun perin asuntojen ja ravintolan väliin rakennettu paksu seinä puretaan osittain kabinettitilojen välistä. Lisäksi ravintolan keittiötä muutetaan.

Omistajavaihdoksen yhteydessä vuonna 1965 sisätiloja muutettiin jälleen. Itäpäädyn asuinhuoneistot otettiin nyt kokonaan ravintolakäyttöön. Itäpäätyyn tuli pitkulainen baaritila, muut tilat muutettiin kabineteiksi. Näin koko kerros oli siis hotelli- ja ravintolakäytössä. Tällöin myös hotellihuoneet uusittiin, niitä on ollut nyt 23. Uudistuneen hotelli-ravintolan avajaisia vietettiin vuonna 1967. Vuodelta 1968 kerrotaan, että rakennuksessa on hotellitoiminnan ohella järjestetty hotelli- ja ravintola-alan kursseja.



Kuva 12. 1. kerroksen pohjapiirros vuodelta 1965. Itäpäädyn asunnot muutetaan kokonaan ravintola- ja baarikäyttöön.

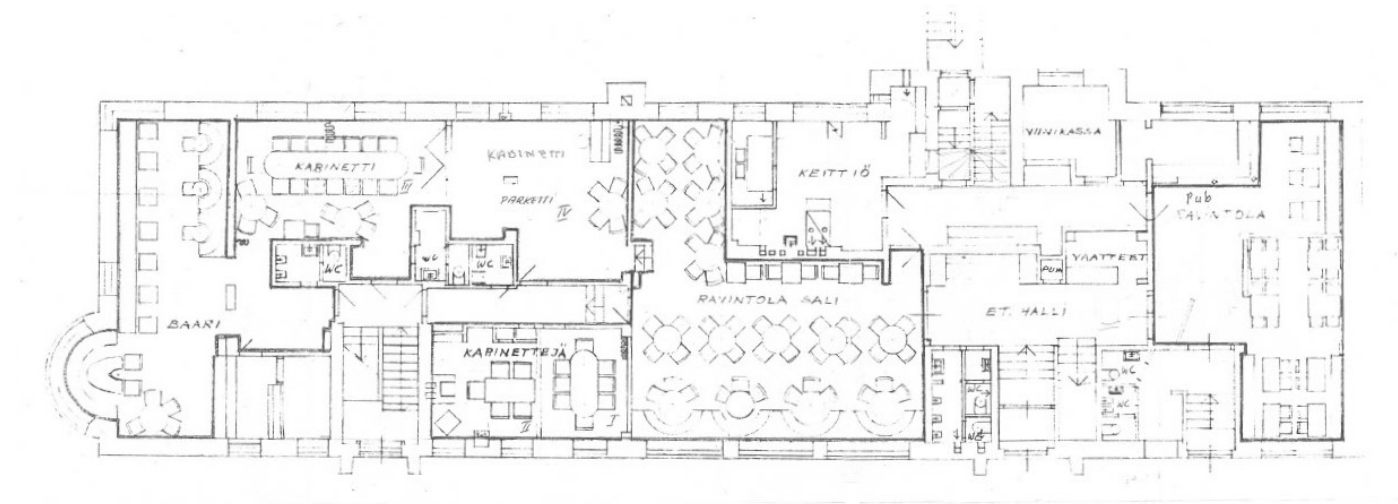


Kuva 13. Valokuva itäpäädyn American Barista. Taakse oikealle jää puolipyöreä erkkeri. Torni-lehti, 2/1967.



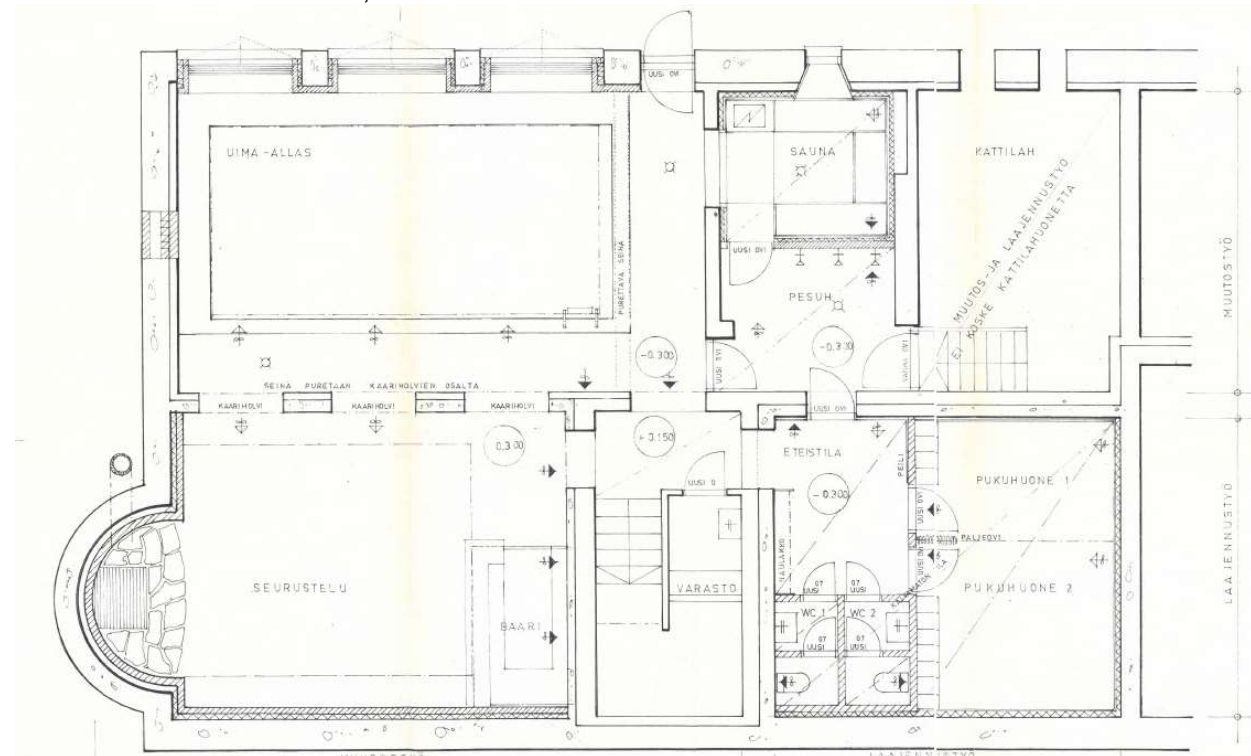
Kuva 14. Valokuva ravintolatilän sisääntulosta itään päin kuvattuna. Torni-lehti, 2/1967. Puupaneelikatto ja takana näkyvä seinämaalaus Loviisasta ovat edelleen nähtävissä tilassa. Etualalla tanssiparketti, oikealla orkesterikoroke.

Vuonna 1971 rakennuksen länsipäädyssä aloitti Skan-Pub, joka oli maamme ensimmäisiä olutpubeja. Vuodelta 1975 on pohjapiirros, jossa näkyy koko kerros kalustettuna. Ravintolasalin ja American Barin välissä on neljä kabinettia, niiden välissä on kapea käytävä.



Kuva 15. Sisustuspiirros vuodelta 1975, jossa on esitetty kalustus. Edelliseen pohjapiirrokseen verrattuna väliseinämuutokset ovat hyvin vähäisiä. Vain pubin ja ravintolan wc-tiloja on hieman muutettu.

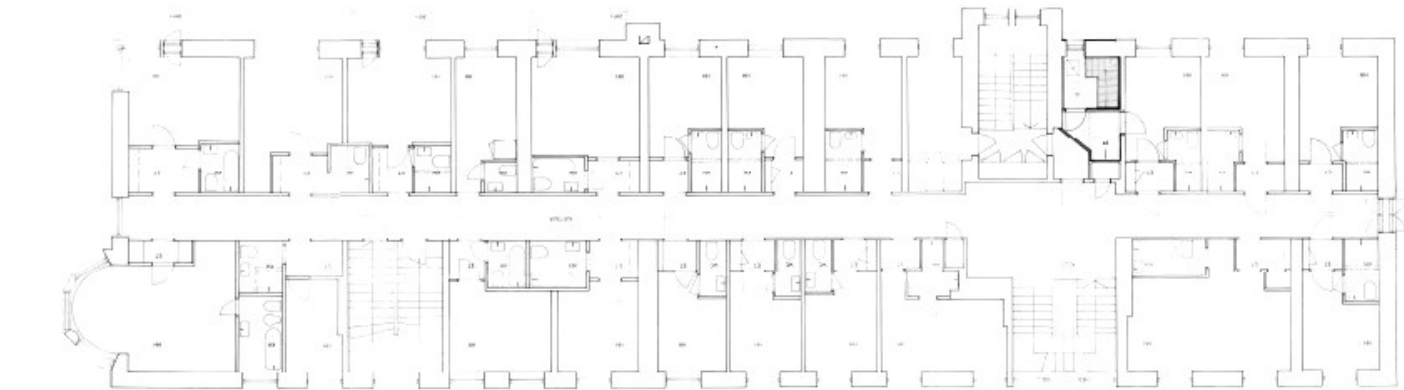
Vuodelta 1971 on myös muutospiirrokset kellarista. Massiivinen muutostyö koski itäpäädyn varastotiloja, joiden paikalle rakennettiin pieni uima-allasosasto saunoineen ja vilvoittelutiloineen. Muutoksessa myös kantavia rakenteita jouduttiin muuttamaan. Suunnitelmat laati Arkkitehtitoimisto Tarmo R Paju & co, rakennesuunnittelijana toimi Insinööritoimisto Korkee, Helander & co.



Kuva 16. Kellarin itäpääty, johon rakennettiin uima-allasosasto vuonna 1975. Poikittaissuuntainen kantava seinä on purettu ja tälle kohdin rakennettu kantava palkki. Pukuhuoneita on kaksi, ne on yhdistettävissä. Kellarimuuriin on tehty kolme kaarevaa ikkuna-aukkoa. Suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Tarmo R Paju & co.

Vuodelta 1981 on muutospiirros, jossa keittiötila olisi sijoitettu laajennuksena neliömäisenä massana pihan puolelle. Suunnitelmaa ei kuitenkaan toteutettu.

Toisessa kerroksessa on ollut vuoden 1988 piirustuksen mukaan 20 hotellihuonetta ja yksi pieni työhuone ilmeisesti henkilökunnan käyttöön.. Hotellihuoneissa on tehty pintaremontteja ja kylpyhuoneita on vuosien saatossa uusittu. Vuoden 1988 piirustuksessa yhden huoneen yhteyteen on suunniteltu sauna. Piirustus on siis Hotelli-ravintola Skandinavian lopettamisen jälkeen (1985), jolloin hotellin toiminnasta vastasi toinen taho.

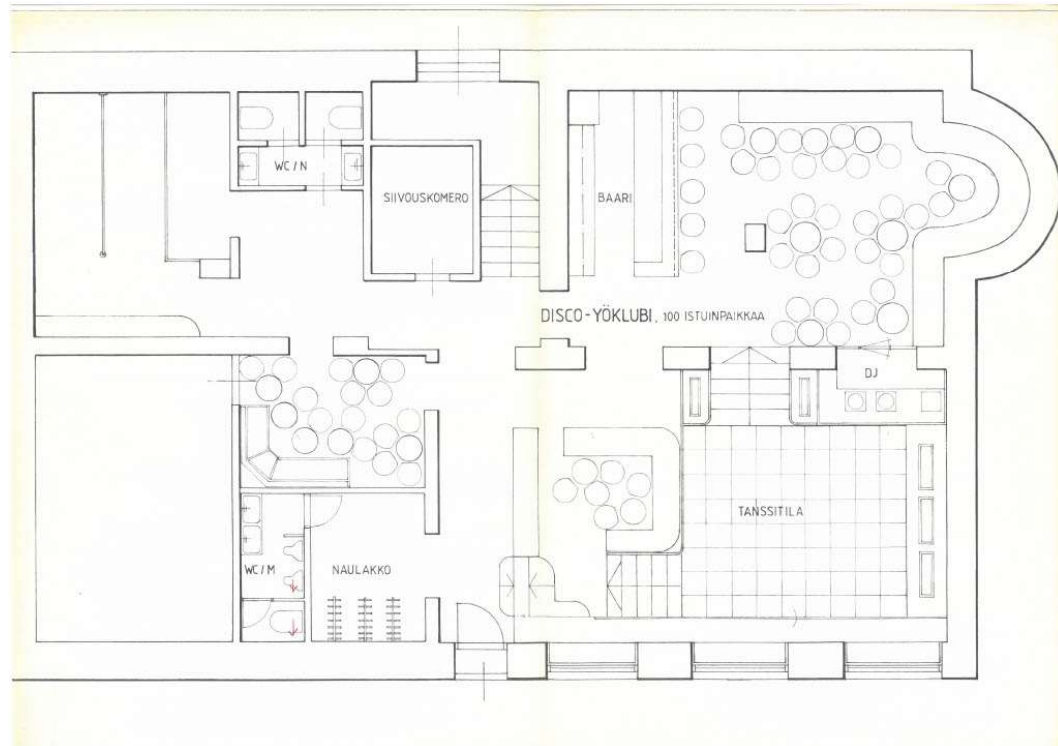


Kuva 17. Toisesta kerroksesta on muutospiirros vuodelta 1988. Piirustuksen mukaan hotellihuoneita on 21. Yhden huoneen yhteyteen on piirustuksessa esitetty saunaosasto muutoksena. Se on ilmeisesti jäänyt toteuttamatta.



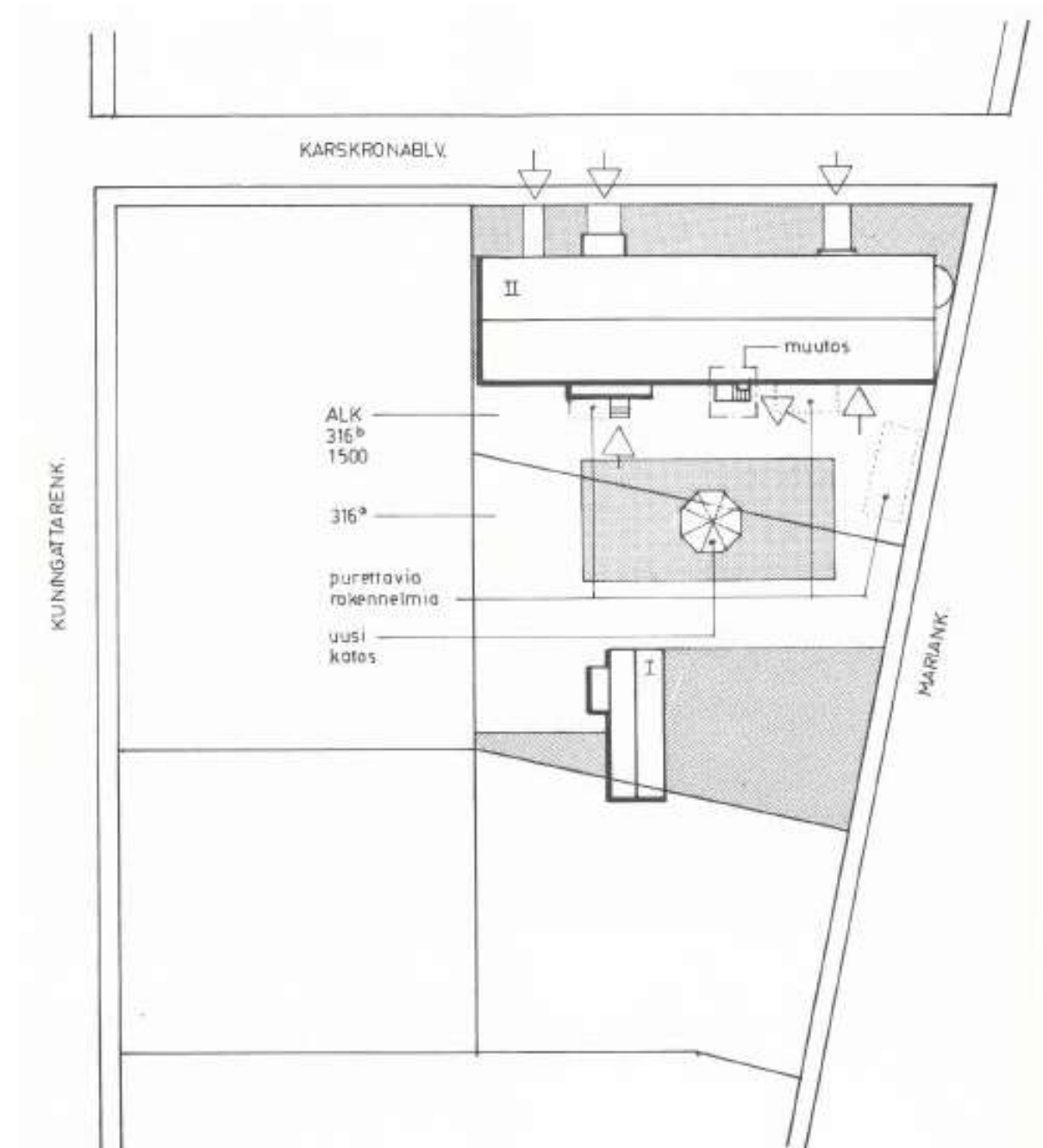
Kuva 18. Valokuva hotellin tilavimmasta huoneesta, jossa oli erkkeri ja muita tilavampi kylpyhuone. Torni-lehti 2/72.

Kellarissa ollut allasosasto muutettiin 1980-luvulla yökerhoksi. Ensimmäinen suunnitelma on vuodelta 1987. Siinä tanssilattia on muuta tilaa alempana altaan päällä. Toinen suunnitelma on vuodelta 1989, siinä altaan kohdalla on pienempi tasoero.



Kuva 19. Kellarin allasosasto on muutettu yökerhoksi. Piirustus on vuodelta 1987, suunnittelija Rak.arkkitehtitoimisto Matti Koponen Oy.

Ensimmäisessä kerroksessa uusi ovi pihan suuntaan tehtiin vuonna 1994. Koko ensimmäinen kerros sisustettiin tämän jälkeen uudelleen. Sisustuspiirustukset teki vuonna 1996 baarin osalta vuonna 1996 ja ravintolan osalta vuonna 1997, NI Architects Oy LTD. Kevyitä väliseiniä purettiin edelleen. Nykytilanne on pääosin tämän remontin jäljiltä. Ravintolatoiminta loppui 2000-luvulla. Rakennus on ollut viime vuodet käyttämättömänä satunnaisia pub-puolen pop-up-tyyppisiä aukioloja lukuun ottamatta. Kylmillään olleessa rakennuksessa on havaittu sisäilmaongelmia.



Kuva 20. Asemapiirros muutoksen yhteydestä, jossa uusi ovi puhkottiin eteläjulkisivuun vuonna 1994. Piirroksessa näkyy myös harjakattoinen piharakennus, joka toimi kesäravintolana. Sitä kiersi laajat terassit.

4 NYKYTILANNE, POHJAPIIRROKSET JA VALOKUVAT

Rakennuksen nykytilanne on dokumentoitu pohjapiirroksin vuodelta 2023 Arkkitehtitoimisto Marja Utraisen toimesta. Ohessa pohjapiirrokset; kellari, 1. kerros, 2. kerros, ullakko.



Kuva 21. Julkisivu pohjoiseen Karslkronabulevardille.



Kuva 22. Julkisivu itään.



Kuva 23. Julkisivu etelään.



Kuva 24. Länsipääty.



Kuva 25. Pohjoisjulkisivua. Etualalla Skan-Pubin ovi, joka on ilmeisesti alkuperäinen, mutta verhoiltu uudestaan vanerilla ja laudoilla. Se vasemmalla puolella on hotelli-ravintolan ovi, joka on uusittu. Sitä ja taaimpaa ovea kiertää graniittiharkot. Ikkunat ovat ravintolan ikkunoissa muita suuremman ja niiden ympärillä on terastirappaus samoin kuin etualan ovenpielissä.



Kuva 26. Pohjoisjulkisivu itäisin ovi on alkuperäinen. Se on valmistettu tammesta samoin kuin sen yläpuolella olevat ikkunat.



Kuva 27. Eteläjulkisivua. Toisen kerroksen parvekkeet ovat teräsbetonirakenteisia. Etualalla on kellarin uima-allasosastomuutoksen yhteydessä tehdyt kaari-ikkunat. Taaempana on uusi ulko-ovi portaineen vuodelta 1991.



Kuva 28. Rakennuksen eteläjulkisivua. Etualalla uusittuja ikkunoita ja niiden oikealla puolella vuonna 1994 puhkottu uusi yhteys pihalle. Se samoin kuin parvekkeet on levytetty kivilevyin. Ilmeisesti parvekkeiden rapattu pinta on ollut säärasituksen vaurioittama.



Kuva 29. Eteläjulkisivua länttä kohti. Kolmessa hotellihuoneessa on parveke, sen jälkeen julkisivusta erkanee kellarista nouseva piippu, sen toisella puolella vuonna 1991 tehty uusi oviyhteys pihalle. Sen takana porrashuone-erkkeri.



Kuva 31. Eteläjulkisivun erkkeri portaan kohdalla. Ensimmäisessä kerroksessa erkkerin muodostaa portaan lisäksi huoneet sen molemmin puolin. Erkkerin ikkunat ovat muista poiketen ruutuikkunat. Sen oikealla puolella uusittuja ikkunoita.

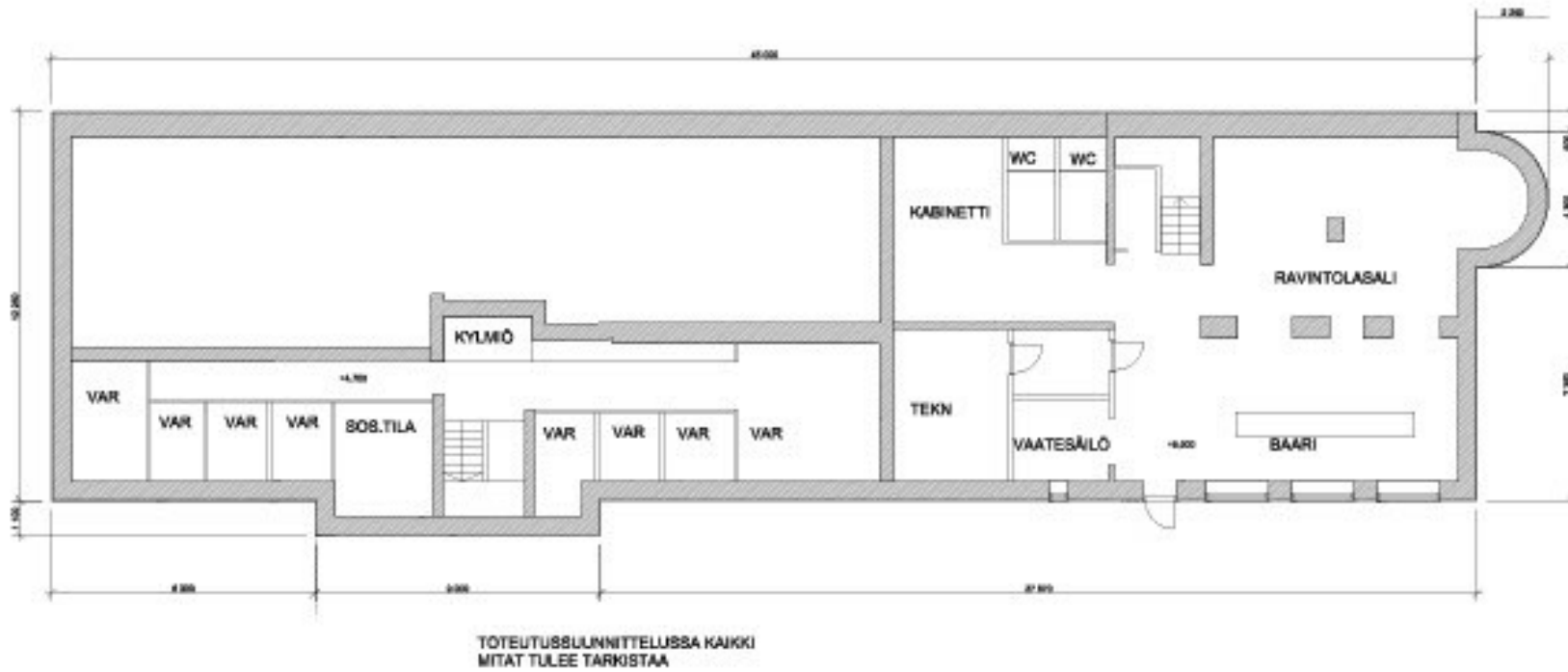


Kuva 30. Sisäänkäynti kellarin. Paikalla on ollut alun alkaen pihassa syvennys ja ovi. Kaari-ikkunat on tehty ilmeisesti uima-allasosastomuutoksen myötä vuonna 1975.



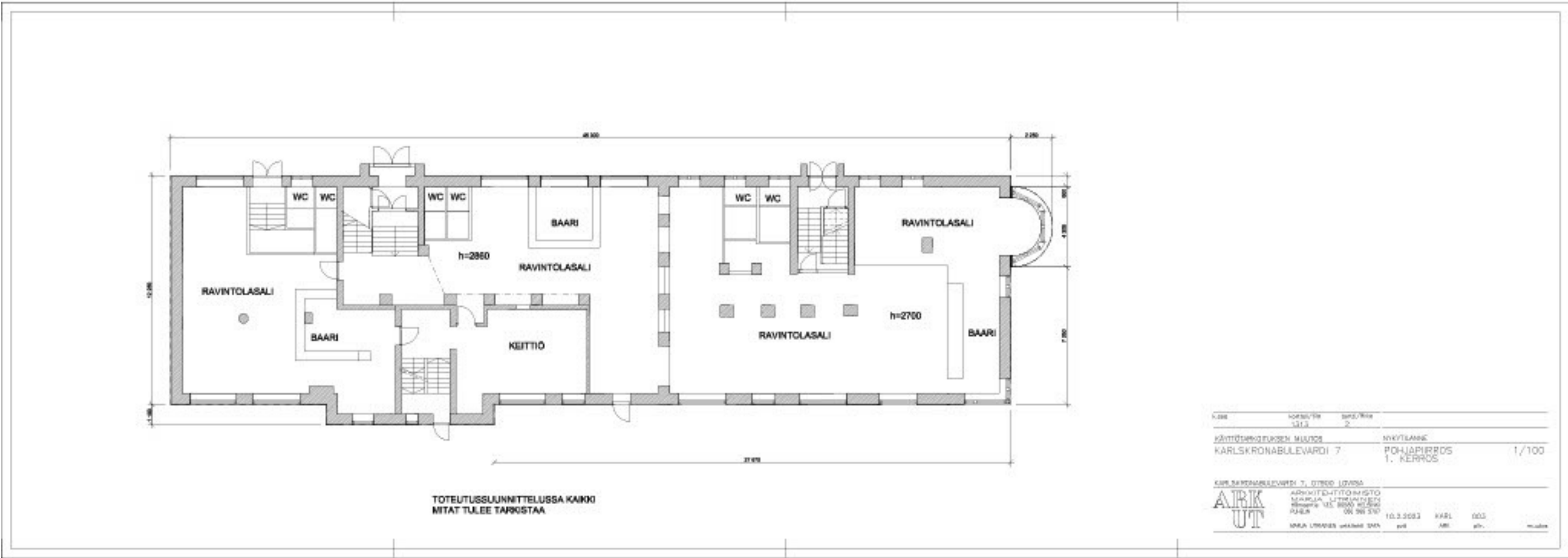
Kuva 32. Porrashuoneesta pihalle johtavan oven paikka on alkuperäinen, ovi on uusittu.

KELLARI



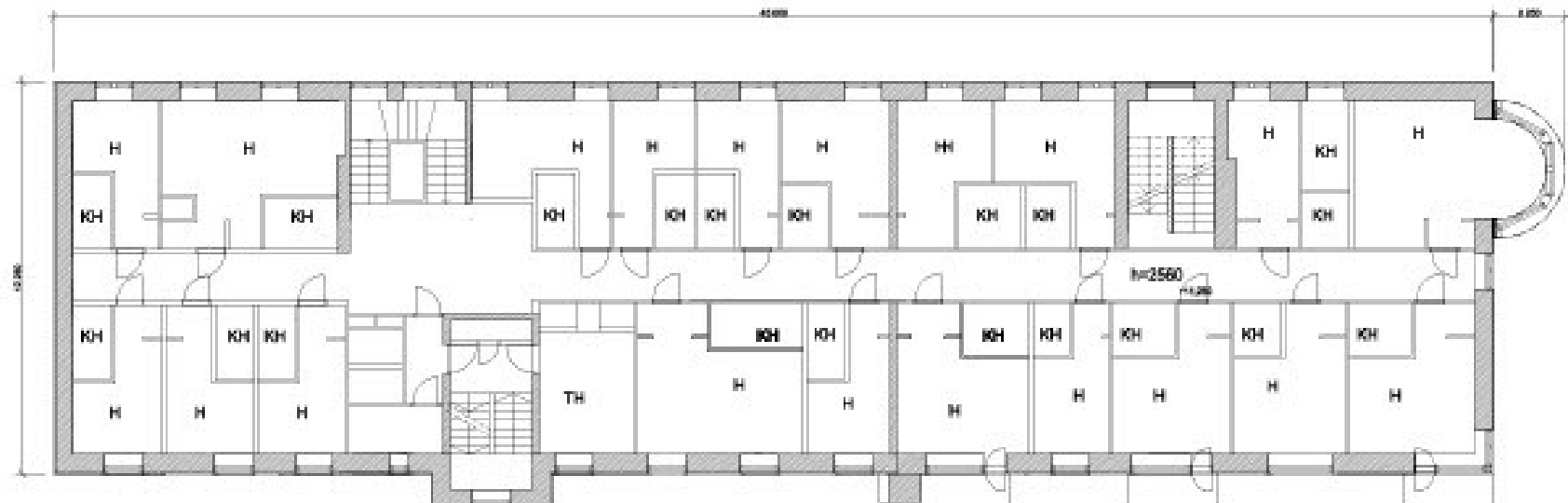
Kuva 33.
Kellarin pohjapiirros vuodelta 2023. Sosiaalitilan kohdalla on ollut alun perin sauna. Oikealla olleen yökerhon baaritiskin kohdalla on ollut uima-allas, sitten tanssilattia.

1.KERROS



Kuva 34.
 1. kerroksen pohjapiirros vuodelta 2023. Vasemmalla pub, keskellä ravintola, joka on laajentunut koko kerroksen alueelle.

2. KERROS



2. kerroksen pohjapiirros vuodelta 2023. Kuvasta poiketen vasemmalla käytävänä päässä on ovet ja parveke.

ULLAKKOKERROS



Kuva 36.
Ullakkokerroksen pohjapiirros vuodelta 2023. Vasemmalla on muusta ullakosta väliseinin erotettu tila. Keskemmällä on ullakkotilan jakava palomuur.



Kuva 37. Kellaritilan yökerho. Lattian alla on entinen uima-allas. Holvi-ikkunat on tehty julkisivuun jälkikäteen. Ensimmäisen altaan kohdalla oli tanssilattia, sittemmin baaritiski.



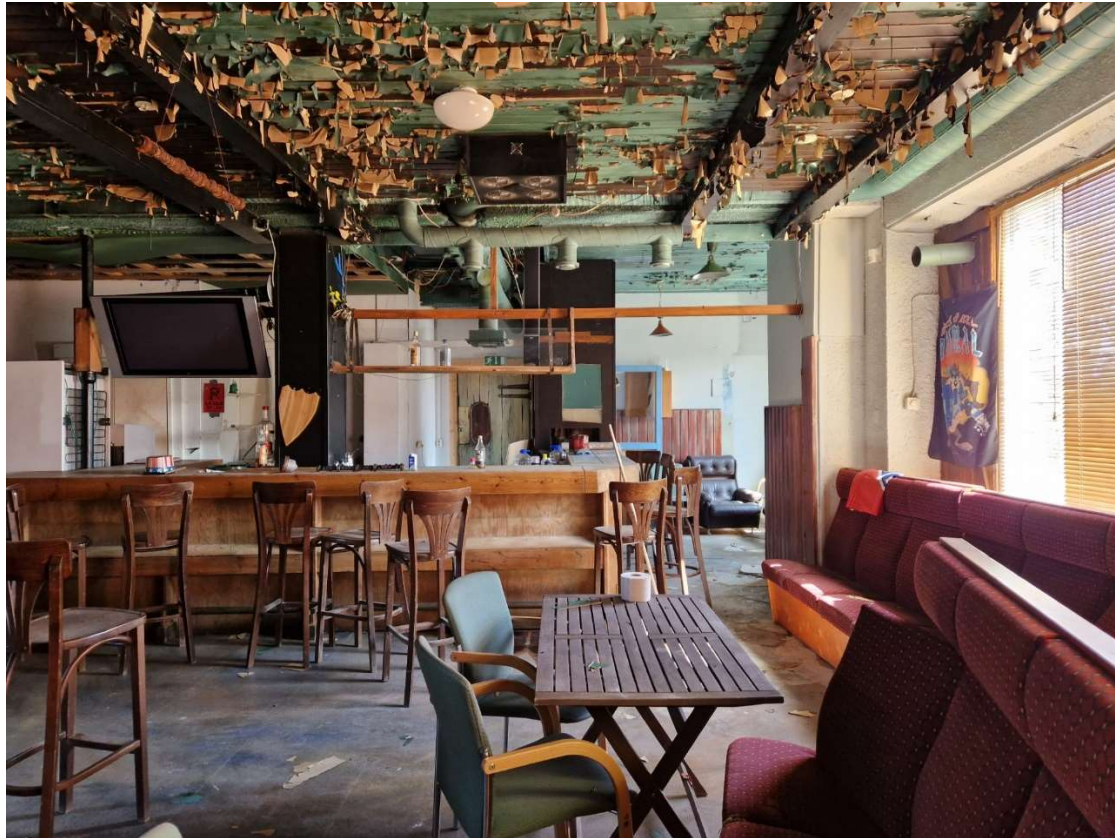
Kuva 38. Hotelli-ravintolan sisäänkäynti oikealla. Vasemmalla on ollut vastaanottotiski, tiiliväliseinä on tehty ravintolaremonttien myötä. Käytävän päässä oleva ovi johtaa länsipäädyn baariin.



Kuva 39. Näkymä ravintolasalista eteiseen päin. Katto on 60-70-luvun remontista, muut pinnat on uusittu 90-luvulla tai sen jälkeen.



Kuva 40. Edellisen kuvan vasemmalla puolella olevaa ravintolatilaa. Päädyssä olevan tiskin paikalla on ollut kapea American bar -tila 1960-luvulla.



Kuva 41. Länsipäädyn baari itään päin kuvattuna. Oikealle taakse jäävässä tilassa on ollut aluksi henkilökunnan sosiaalitiloja.



Kuva 43. Hotellin käytävää itään päin kuvattuna.



Kuva 42. Toisen kerroksen aulatila hotellin sisäänkäynnin yläpuolella.



Kuva 44. Toisen kerroksen itäpäädyn erkkerihuone.



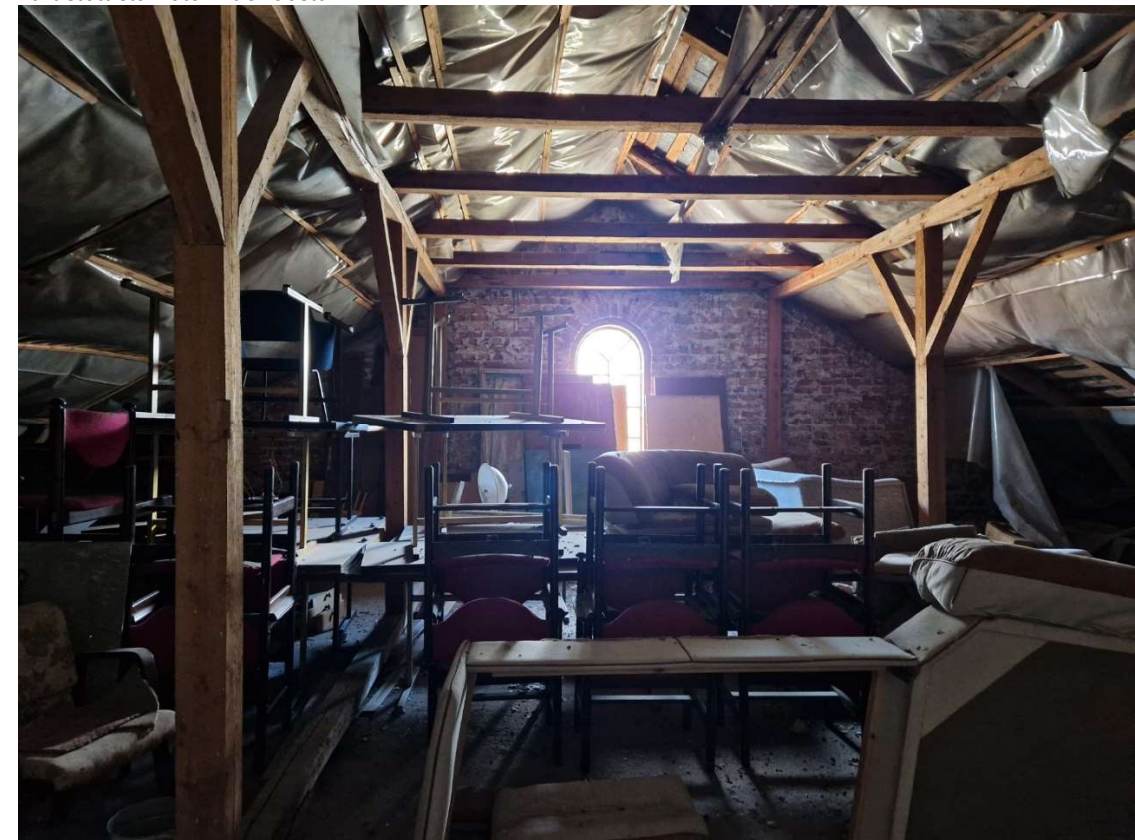
Kuva 45. toisen kerroksen kulmahuone. Kahdessa hotellihuoneessa on ollut parveke.



Kuva 46. Toisen parvekkeellisen hotellihuoneen ikkuna ja ovi. Parveke on teräsbetoninen. Ovi on vaihdettu, ikkunat ovat sen sijaan ilmeisesti alkuperäiset.



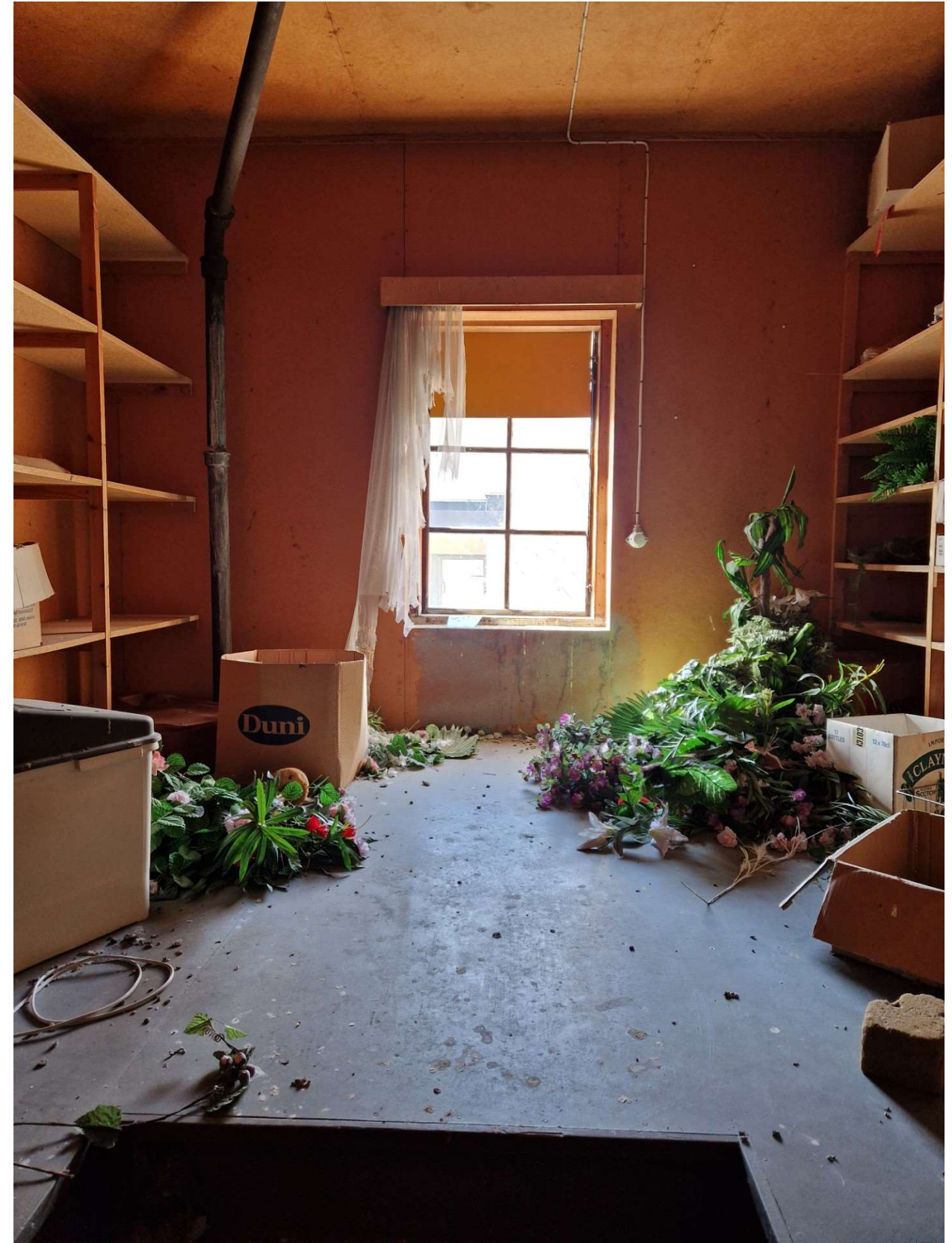
Kuva 47. Hotellihuoneiden kylpyhuoneet ovat eri kokoisia. Kuvassa on ammeellinen kylpyhuone erkerillä varustetusta hotellihuoneesta.



Kuva 48. Ullakon itäpäätyä. Yläpohjaa on eristetty myöhemmin villoituksella ja sen alapuolelle on asennettu muovi. Reunoille on asennettu muovista kourut ilmeisesti kondenssivesiä varten.



Kuva 49. Hotellikäytävän länsipäädyn ovi.



Kuva 50. Ullakon länsipäädyssä on muusta ullakosta seinin rajattu huone.

5 PIHARAKENNUS

Tontin pihalla on puurakenteinen piharakennus, jonka toisessa päädyssä on eristettyjä tiloja, toisessa on kylmä pariovellinen varasto. Rakennus toimi kesäisin ulkoterrassin anniskelupisteenä, sen ympärillä oli lehvästöjen varjossa laajat terassitilat. Rakennuksesta on niukasti tietoa. Se on noussut paikalleen ennen vuotta 1944, todennäköisesti jo 1900-luvun alussa.

Rakennus on perustettu luonnonkiville. Eristetty puoli on hirsirakenteinen, varastotila rankarunkoinen. Pärekaton päälle on asennettu ensin huopa, sitten tiilikate. Pystylaudoitettua julkisivua on uusittu vaakapaneelein alaosastaan. Pohjoispääty on muista poiketen kokonaan vaakapaneloitu. Ikkunat ovat eri ikäisiä. Hirsirakenteen puolella on ruutujaollinen sisäpuite, ulkoikkunat ovat kaksipuitteisia ilman rakoja. Pohjoispäädyn ikkuna lienee 1980-luvulla ja heikentää voimakkaimmin tyyllistä alkuperäisvaikutelmaa. Rakennuksessa on muurattu savuhormi, joten se on toiminut saunana tai asuin/leivintupana.



Kuva 51. Piharakennuksen julkisivu etelään.



Kuva 52. Piharakennuksen julkisivu länteen.



Kuva 53. Piharakennuksen julkisivu pohjoiseen.



Kuva 54. Piharakennuksen julkisivu itään.



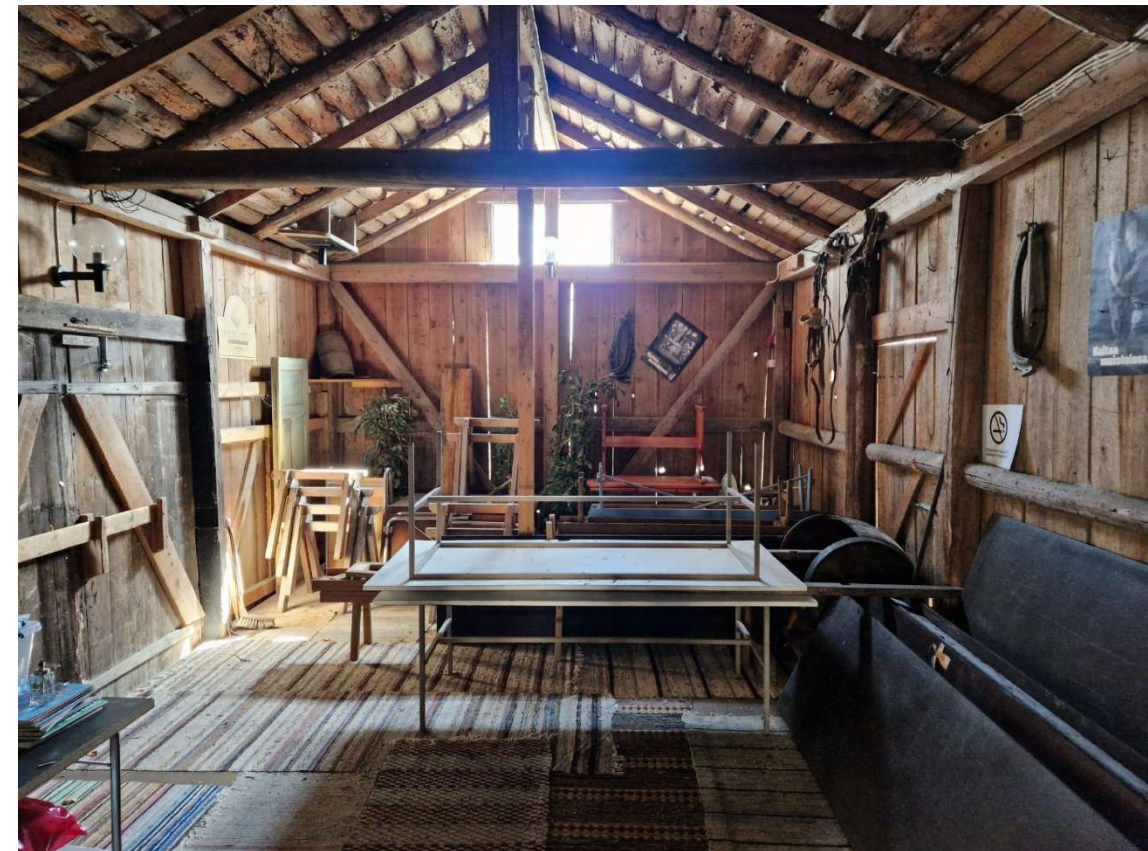
Kuva 55. Sisäkuva piharakennuksen hirsirakenteisesta pohjoispäädystä etelään päin. Ikkunan sisäpuiteessa on ruutujako.



Kuva 57. Sisäkuva piharakennuksen eteläpäädyistä pohjoiseen päin.



Kuva 56. Sisäkuva piharakennuksesta itään päin.



Kuva 58. Sisäkuva piharakennuksen eteläpäädyistä etelään päin.

6 YHTEENVETO

Loviisa oli 1800-1900 luvun taitteessa luonut mainetta kylpyläkaupunkina. Toiminta kuitenkin hiipui ja päättyi, kun kylpylä paloi vuonna 1936. Hotelli Skandinavia rakennettiin vuosien 1939-1940 aikana kaupungissa yöpyviä vieraita varten. Tätä ennen samassa korttelissa oli toiminut samanniminen hotelli puurakennuksessa.

Rakennus sijoittuu Karlskronabulevardin varrelle alakaupungin pohjoisreunaan. Tästä pohjoisempi osa kaupunkia oli tuhoutunut pahoin tulipalossa vuonna 1855. Rakennus on tiilestä muurattu ja siinä on kaksi kerrosta sekä kellari ja kylmä ullakko.

Rakennuksessa on tyyllillisesti piirteitä alkuvuosistaan pehmeämmästä funktionalismista. Kulmaikkunat ja laatikkomaiset parvekkeet edustavat funkista, toisaalta julkisivua on koristeltu terastirappauksin ja räystäissä on koristeprofileja. Rakennuksen tyyliä onkin nähtävissä piirteitä 50-luvulla vakiintuneesta, ruotsistakin piirteitä saaneesta romanttisesta modernismista.

Korjaustoimenpiteet ovat olleet julkisivujen osalta melkoisen holtittomia. Uusitut ikkunat ovat väriltään ja materiaaaliltaan sopimattomia kohteeseensa, samoin parvekkeiden kivilevytys ja aaltopeltinen jätekatos. Kaari-ikkunat kellarissa ovat nekin myöhempää perua. Sisäänkäyntien somisteet ovat ainakin pääosin ravintolauudistusten myötä tulleita.

Sisätiloiltaan rakennus on kokenut kellarin ja ensimmäisen kerroksen osalta monia myllerryksiä. Aluksi itäpäädyssä olleet kolme ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoa on purettu ja muutettu 50-60-lukujen aikana osaksi ravintolaa. Kellarin varastotiloihin itäpäädyssä on tehty ensin uima-allasosasto, sitten sama tila on muutettu yökerhoksi. Toisen kerroksen hotellihuonejako on kutakuinkin alkuperäinen. Sisäpintojen osalta alkuperäisyyttä on monien remonttien jälkeen rakennuksessa varsin vähän.

Piharakennus on osin hirsi-, osin rankarakenteinen. Rakennus on todennäköisesti 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä ja toiminut myöhemmin hotelli-ravintolan kesäravintolana. Matalan luonnonperustuksen johdosta alaosan laudoitusta on jouduttu uusimaan. Tyyllillistä eheyttä vähentävät paitsi laudoituksen, myös ikkunoiden epäyhtenäiset päivitysratkaisut. Rankarakenteinen pääty on sisätilaltaan vaikuttava.

Perttu Huhtiniemi, arkkitehti SaFa 7968
Kaavasuunnittelija, Loviisan kaupunki

LÄHTEET:

Loviisan kaupungin arkisto (LKA)

Loviisan kaupunki, paikkatieto (LK)

Loviisan museo (LM)

Museoviraston arkisto (MV)

Hotelli- ja ravintolamuseo (HRM)

Olle Sirén: Loviisan kaupungin historia (OS)
Itä-Uudenmaan paino 1995, ISBN 951-9114-51-3

Katja Tikka: Seppä, lukkari, hattumaakari, ajuri. Kertomuksia Loviisan alakaupungin taloista, tonteista ja niiden asukkaista (KT)
Oy Print Mill Ab 2014, ISBN 978-952-4226-6

Mikko Teerenhovi: Loviisa. Pienen kaupungin suurin menneisyys (MT)
Otavan kirjapaino Oy 2010, ISBN 978-952-92-7824-4

Romantiikkaa, förtitalismia vai inhimillistynyttä funktionalismia? – Suomen jälleenrakennuskauden arkkitehtuurihistoriografia,
Pro gradu -tutkielma Olli Hakli Helsingin yliopisto Filosofian, historian, kulttuurin ja taiteiden tutkimuksen laitos Taidehistorian oppiaine Ohjaaja Kirsi Saarikangas 2012

Loviisan Sanomat, 15.8.2023

Finna.fi

Vanhat kartat.fi (VK)

www.wikipedia.com

Kuka kukin oli - Wikiaineisto

Valokuvat (tekijän, ellei muuta mainita)

Kuva 1 LKA

Kuva 2 LK

Kuva 3 OS

Kuva 4 MV

Kuva 5 (MT, Senaatin kartasto)

Kuva 6 (KT, laatija Jedvard Ivenus)

Kuva 7 LKA

Kuva 8 VK

Kuvat 9-12 LKA

Kuvat 13, 14, 18 HRM

Kuvat 15-17, 19,20 LKA

Kuvat 33-36

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Lovisa	Datum för ifyllande	30.5.2025
Planens namn	Ändring av detaljplan, stadsdel 3, Gammelstaden, del av kvarter 316, Karlskronabulevarden 7		
Datum för godkännande	19.3.2025	Förslagsdatum	1.8.2024
Godkännare	V - kommunfullmäktige	Anmält datum för anhängiggörande	26.10.2023
Permanent plankod		Producentens plankod	434_3-28
Planområdets areal [ha]	0,2570	Ny areal för detaljplan [ha]	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	0,2570

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Byggplatser med egen strand	Byggplatser utan egen strand
Byggplatser för fritidshus [antal]	Byggplatser med egen strand	Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	0,2570	100,00	2180	0,85	0,0000	-390
A sammanlagt	0,2570	100,0	2180	0,85	0,2570	2180
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,0000	0,0	0		-0,2570	-2570
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	2	1900	1	80

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,2570	100,00	2180	0,85	0,0000	-390
A sammanlagt	0,2570	100,0	2180	0,85	0,2570	2180
AL	0,2570	100,0	2180	0,85	0,2570	2180
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,0000	0,0	0		-0,2570	-2570
YSA-1	0,0000	0,0	0		-0,2570	-2570
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	2	1900	1	80
Asemakaava	2	1900	1	80