

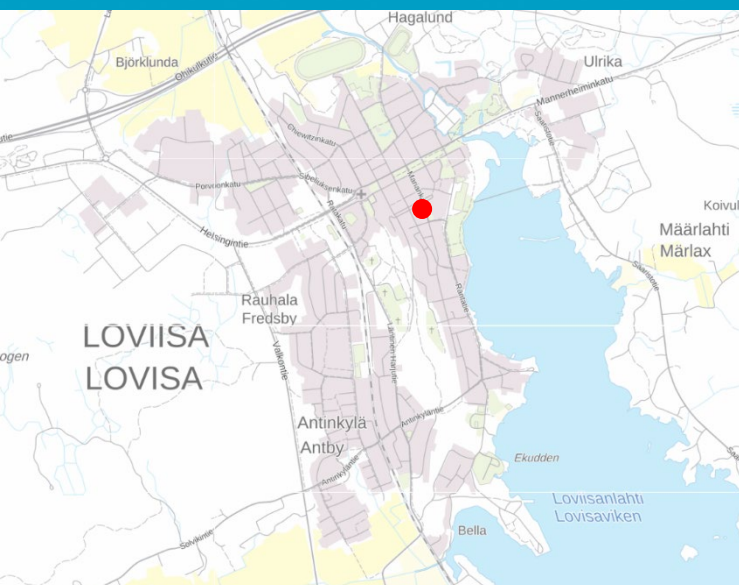


3-28

Dnro. 935/10.02.03/2023

*ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 3,
VANHAKAUPUNKI, KORTTELIN 316 OSA,
KARLSKRONABULEVARDI 7*

Kaavaselostus



1 Perus- ja tunnistetiedot

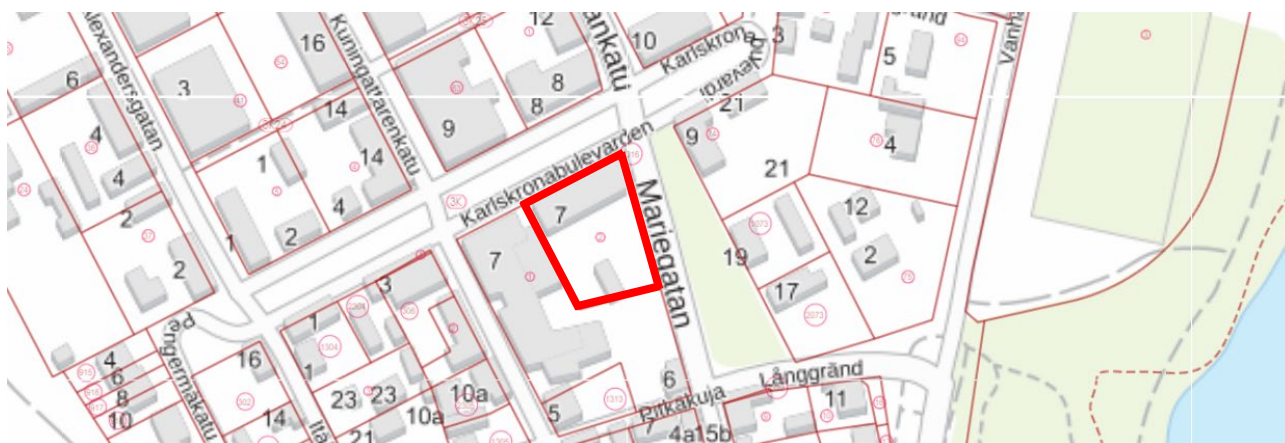
1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Karlskronabulevardi 7
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	3 Vanhakaupunki
Kortteli:	korttelin 316 osa
Kaava:	asemakaavan muutos
Kaavatunnus:	3-28
Dnro:	935/10.02.03/2023

Asemakaavan selostus koskee 22.07.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskustassa, Vanhakaupungin kaupunginosassa ja noin 230 metrin päästä torista. Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 434-3-316-2 ja 434-3-316-1.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Karlskronabulevardi 7. Kaavamuutos pitää sisällään kiinteistöt 434-3-316-2 ja 434-3-316-1.

Kaavan tavoitteena on tarkastella rakennusoikeutta, kiinteistön rajaa sekä mahdollisuutta monipuolisempaan toimintaan kiinteistöllä. Kiinteistön toimintamahdollisuuksia voitaisiin monipuolistaa esimerkiksi AL-merkinnällä; asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista.....	3

2	Tiivistelmä.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteutus	3
3	Lähtötilanne.....	3
3.1	Suunnittelualueen olot	3
3.2	Alueen yleiskuvaus	3
3.2.1	Luonto ja ympäristö.....	6
3.2.2	Rakennettu ympäristö	7
3.2.3	Palvelut, työpaikat ja virkistys	7
3.2.4	Rakennusoikeus ja maanomistus	8
3.3	Suunnittelutilanne	8
3.3.1	Maakuntakaava	8
3.3.2	Yleiskaava	9
3.3.3	Asemakaava	10
3.3.4	Rakennusjärjestys	10
3.3.5	Pohjakartta	11
3.3.6	Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset	11
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	12
5	Asemakaavan kuvaus	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.1.1	Mitoitus	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
6	Kaavan vaikutukset.....	13
6.1	Ympäristön häiriötekijät	14
6.2	Suhde yleiskaavaan.....	14
7	Asemakaavan toteutus.....	15
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	15
7.2	Toteutuksen seuranta.....	15

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Rakennushistoriallinenselvitys, Skanssintalo, Loviisan kaupunki 2024

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi, Fredrika Andersson, 1995
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1977

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen vireille tulo elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan (EKIL) päätöksellä 26.10.2023 § 143

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 17.11.–17.12.2023 Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen käsitelty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 1.8.2024 § 109

Kaavaehdotus nähtävillä 23.8.–23.9.2024

Kaava hyväksytty elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa 30.01.2025 § 11, kaava on saanut lainvoimansa ja lainvoimaisuus on kuulutettu 31.7.2025.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suunnittelualueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa kahdelle samanarvoiselle tontille.

Rakennusoikeudet on osoitettu erillisinä lukuina rakennuspaikkakohtaisesti. Asuinrakennusten ja talousrakennusten rakennusoikeudet on osoitettu erikseen. Kummankin olemassa olevan rakennuksen rakennussuojelu on päivitetty. Kaavakartan määräykset on laadittu muun muassa turvaamaan alueen ominaispiirteitä.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

3 Lähtötilanne

3.1 Suunnittelualueen olot

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan kaupungin asemakaava-alueella. Alue rajautuu Karlskronabulevardiin, Mariankatuun sekä kiinteistöön 434-3-316-3.

3.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakennettua ja kooltaan noin 2 500 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan on vielä olemassa käyttämätön rakennusoikeus sekä mahdollisuus maanalaiseen pysäköintiin. Alue rajautuu pohjoisessa Karlskronabulevardiin ja idässä Mariankatuun ja on osa korttelia, jossa on pääosin palveluun suuntautunutta toimintaa.



Tiilirakennus suunnittelualueella. 1940-luvulta. Rajautuu Karlskronabulevardiin ja Mariankatuun.



Tiilirakennus Karlskronabulevardilta katsottuna. Rakennus on alun perin ollut hotelli ja siellä on myöhemmin ollut ravintola- ja yökerhotoimintaa.



Suunnittelualueella on kahden rakennuksen lisäksi rakennettu puutarha, jossa on puurivi ja kivipylväällinen puuaita Mariankadun puolella...



Suunnittelualueen toinen rakennus on vanhahko puurakennus, jota on ensisijaisesti käytetty kahvilana ja ravintolana kesäaikaan...



Tiilirakennus puurakennuksen terassilta nähtynä...

3.2.1 Luonto ja ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee taajaan rakennetun alueen läheisyydessä. Lähialueen kasvillisuus koostuu bulevardiympäristöstä, puistoympäristöstä ja sisäpihojen istutuksista.

Myllyharju kohoaa suunnittelualueen länsipuolella, ja Loviisanlahti sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella. Suunnittelualue sijaitsee siis kahden hallitsevan maisemaelementin välissä, jotka molemmat vaikuttavat lähiympäristön luonnonelämään ja virkistysympäristöön.

Suunnittelualue on tasainen ja enimmäkseen kovien, asfaltoitujen pintojen ympäröimä. Alue ei sijaitse meritulvien riskialueella, mutta jotta voimakkaan sateen aiheuttamien tilapäisten katutulvien riski vähentyisi, tulee alueen hulevesien käsittelyyn suunnitella kunnallisen hulevesien käsittelyn lisäksi muita ratkaisuja. Kun suurin osa ympäröivien asfalttipintojen ja läheisen harjurinteen rakennetun osan hulevesistä johdetaan kunnan hulevesiputkiin, ylikuormittumisriski kasvaa voimakkaiden sateiden yleistyessä ilmastonmuutoksen seurauksena.



Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Myllyharjun arvioidulla pohjavesialueella.

Loviisan kaupungin kallioperä kostuu pääasiassa graniitista ja enimmäkseen rapakivestä. Alueen maaperä ei ole kartoitettu, mutta koostuu luultavasti pääasiassa savesta tai karkeasta hiedasta.

Alue on kokonaisuudessaan arvioidulla pohjavesialueella. Pohjavesialueella puhdasta sadevettä, esimerkiksi katolta, voidaan imeyttää maastoon. Pohjaveden laatu ja korkeustaso eivät saa vaarantua, minkä vuoksi esimerkiksi maalämpökaivoja ei sallita alueella ja kaivuutöissä on noudatettava varotoimia.

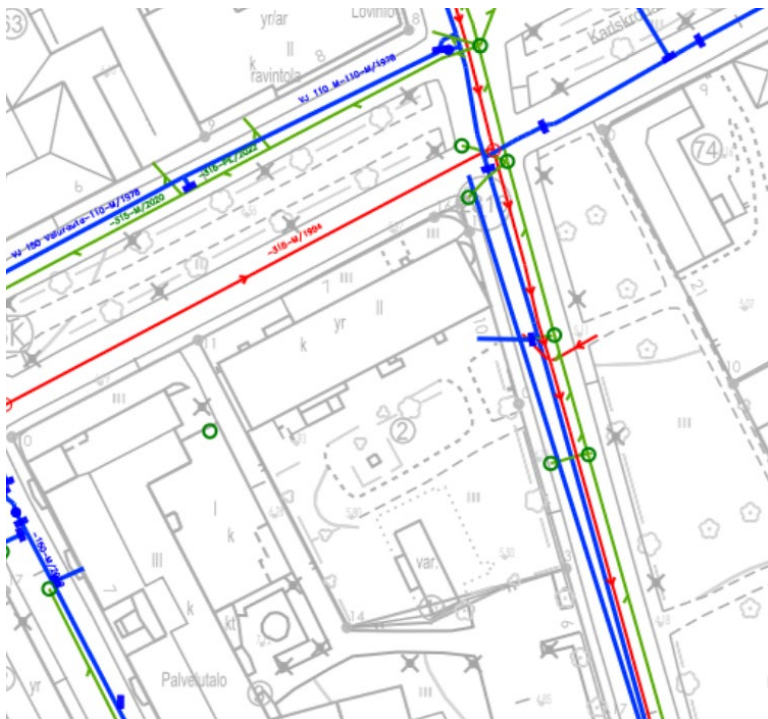
3.2.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue lähialueineen kuuluu Vanhakaupungin ja Alakaupungin tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen ja koostuu näin ollen rakennetusta ympäristöstä. Suunnittelualue on osa Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä¹. Lähialueella on niin vanhoja empiretyyisiä puurakennuksia kuin 1960–90-lukujen betonirakennuksia. Rakennukset ovat 1–2-kerroksisia ja pääsääntöisesti rakennettu kiinni katuun tai puistoalueen viereen. Uudempien rakennusten pääsisäänkäynnit ovat pääsääntöisesti kadun puolella, mutta vanhempien rakennusten ja asuintalojen joukossa on useampi, joihin on pääsisäänkäynti sisäpihalta. Kaikissa rakennuksissa on ikkuna kadun puolella.

3.2.3 Palvelut, työpaikat ja virkistys

Suunnittelualue on osa raja-aluetta aktiivisen keskustatoiminta-alueen ja asuintalovaltaisen Alakaupungin välillä. Suunnittelualue rajautuu Mariankatuun, joka on yksi turistikautena vierailluista kaduista. Siksi siellä on varsinkin kesäaikaan hyvät edellytykset liiketoiminnalle.

Koska suunnittelualue on keskusta-alueen vieressä, saatavilla on hyvää palvelua ja hyvät yhteydet keskustan ulkopuolisille työpaikoille. Lähistöllä on runsaasti virkistysalueita: Hortenin puistikko ja Karlskronabulevardi kadun toisella puolella sekä 300 metrin päässä Rantatienpuisto, Harjupuisto ja Esplanadinpuisto.



Kuvassa vesijohdot on merkitty sinisellä, viemärijohdot punaisella ja hulevesiputket vihreällä.

¹https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1519

3.2.4 Rakennusoikeus ja maanomistus

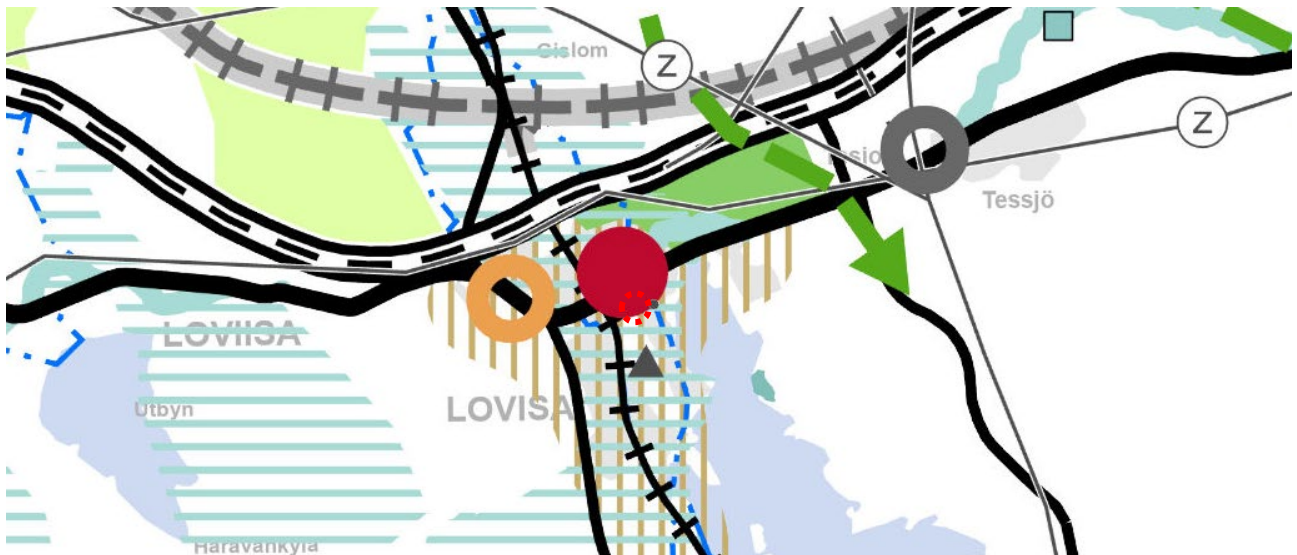
Rakennusoikeudet lähialueella on osoitettu usealla eri tavalla. Niin tehokkuuslukuja, rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia kuin kokonaisrakennusoikeuksia, joihin kuuluu erityinen rakennusoikeus talousrakennuksille, on käytetty. Tämä johtuu suurelta osin lähiympäristön asemakaavojen isosta ikähaarukasta sekä lähiympäristön rakennuksia koskevista erityisolosuhteista. Erityisolosuhteilla rakennuksille osoitetaan eri käyttötarkoituksia sekä rakennussuojelua.

Suunnittelualueen on yksityisomistuksessa. Lähialueen viher- ja katualueet omistaa Loviisan kaupunki, muut kiinteistöt ovat kaikki yksityisessä omistuksessa.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uusimaan vaihemaakuntakaava, joka hyväksyttiin 25.8.2020. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan kaava jää voimaan kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisesti. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin alueen ja Itä-Uusimaan kaavoja ei muutettu oikeuskäsittelyssä.



Suunnittelualueen sijainti kartalla



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

3.3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue sijaitsee korttelialueella, jolla on P-merkintä, *Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue*. Alue rajautuu pääkatuun (osa Mariankatua), yhdys-/kokoojakatuun (Karlskronabulevardi).



Yleismääräys:

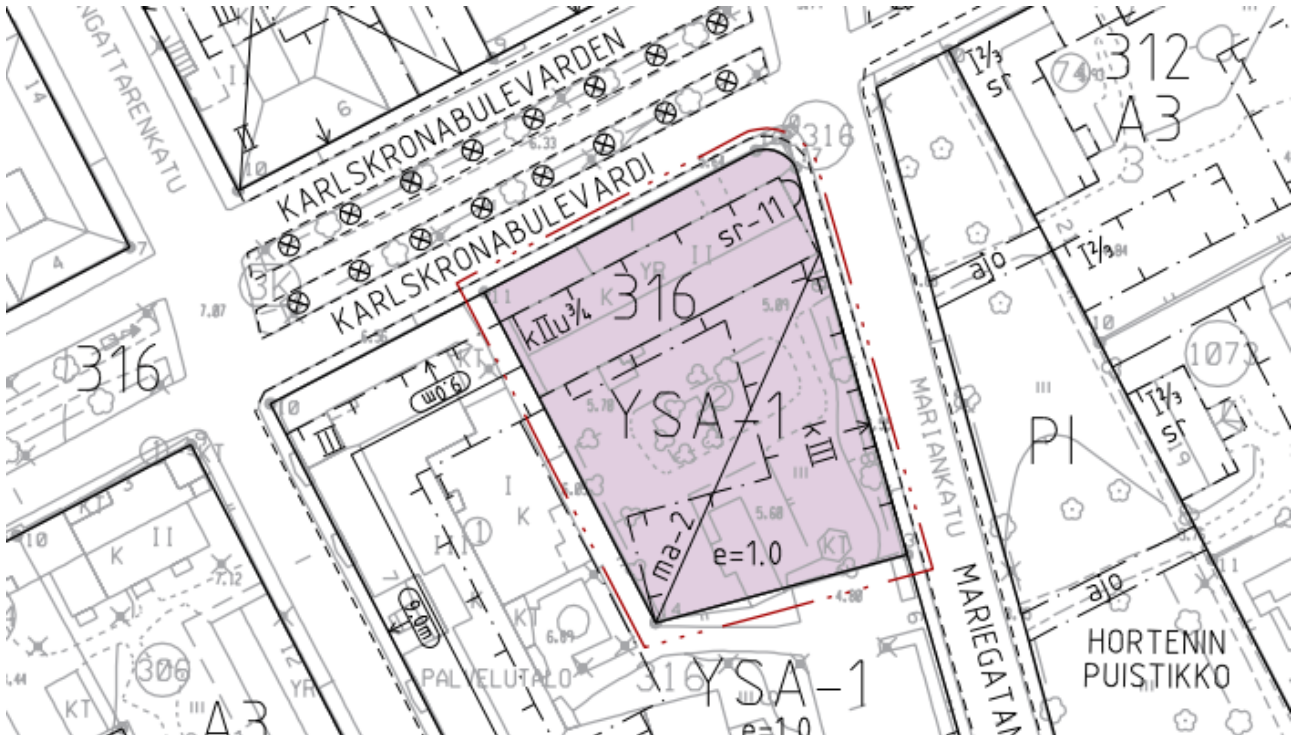
Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyylipteiteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Asemakaavoihin on liitettävä tätä koskevat tarpeelliset ohjeet.

Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisuuteen. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

P Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue.

3.3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 30.10.2012 vahvistettu asemakaava. Asemakaava laajensi kiinteistön rakennusoikeutta ja mahdollisti maanalaisen pysäköinnin. Kiinteistön rakennusoikeus on asemakaavan mukaan 2 527 k-m².



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 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.12.2022.

3.3.5 Pohjakartta

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

3.3.6 Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

Ks. luku 3.2.2 Rakennettu ympäristö, rakennetun kulttuuriympäristön suojelun osalta, sekä luku 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (maankäyttö- ja rakennuslain 24. §). Kohteelle on suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Capstan Limited -yritys on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 434-3-316-2. Kaavan tavoitteena on tarkastella kiinteistön toimintamahdollisuuksien laajentamisen edellytyksiä tavalla, joka yhtenäistää yhdyskuntarakennetta ja ylläpitää alueen ympäristöarvoja. Asemaakaavamuutoksella tarkastellaan rakennusoikeutta, kiinteistön rajaa, maanalaisen pysäköinnin tarvetta ja rakennussuojelua kiinteistön kahdelle rakennukselle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Capstan Limited -yritys on hakenut asemakaavan muutosta 18.5.2021 päivätyllä hakemuksella.

Asemakaavan muutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.10.2023 § 143.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.10.2023 § 143.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 17.11.–17.12.2023

Porvoon museo suhtautuu ullakkokerroksen käyttöönottoon kriittisesti, mikäli se aiheuttaa julkisivumuutoksia katonlappeille olemassa olevien aukotuksien lisäksi. Tyylikäs ja vähäeleinen 1940-luvun arkkitehtuuri on muutoksille herkkää. Pihan puolella voidaan tutkia vähäisiä muutoksia katonlappeelle, mutta kadun puolella ne eivät ole mahdollisia. Jatkosuunnittelun tueksi on suositeltavaa laatia rakennushistoriaselvitys. Tontilla sijaitsevasta piharakennuksesta ei ole kaavamateriaalissa tietoa. Porvoon museo kaipaa rakennuksesta lisätietoa.

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry haluaa lausunnossaan varmistaa, että tiilirakennuksen rakennussuojelu koskee julkisivua sekä Karlskronabulevardin että Mariankadun puolella. Lisäksi yhdistys toivoo, että kaikkien rakennusten rakennusoikeuksia selvennetään.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi 23.8.–23.9.2024.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Täydennetään nähtävilläoloajan jälkeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Aktiivisen kaupungin keskustan edistäminen.

Arvokkaan rakennetun ympäristön vaaliminen.

Sellaisten alueiden kehittäminen, joilla on valmista kunnallistekniikkaa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamutoksen kohteena oleva korttelin 418 osa on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). AL-merkinnän lisäksi Karlskronabulevardilla olevalla rakennuksella on "I 50%" -merkintä, joka määrää, että vähintään 50 % alimmasta kerroksesta on käytettävä liike- tai toimistotiloina. Lisämerkinnän on tarkoitus varmistaa riittävät liike- ja toimistotilat elinvoimaisen kaupungin keskustan vahvistamiseksi, ja 50 %:n raja ensimmäisen kerroksen pinta-alalle tulee rakennuksen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta hotellina, jossa rakennuksen muut osat (paitsi kellari ja ullakko) olivat hotellihuoneita ja siten sopivat myös asunnoiksi ilman muutoksia rakennuksen julkisivuihin. Rakennus on suojeltu sr-8-merkinnällä, joka painottaa erityisesti rakennuksen julkisivujen suojelua. Sisätiloja ja huonejakoa ei ole suojeltu asemakaavassa. Tiilirakennuksen rakennusoikeus rajoittuu 1 900 kerrosalaneliömetriin, mikä antaa mahdollisuuden vain pienimuotoiseen laajennukseen. Kiinteistö jaetaan kaavamutoksella kahteen tonttiin, mitä se on ollut aikaisemmin. Kiinteistöä myös laajennetaan etelään niin, että olemassa oleva puurakennus jää kokonaisuudessaan tontinrajojen sisäpuolelle. Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen, ja rakennuslupaa varten edellytetään erillisen tonttijaon laatimista.

Pienemmälle puurakennukselle on annettu lisärakennusoikeutta, joka vastaa $e=0,3$, mikä on ollut standardi lähialueen puutalokortteleissa. Uudisrakentaminen tehdään Mariankadun vieressä, Mariankadun varrella sijaitsevien rakennusten enemmistön mukaisesti, ja julkisivu varustetaan Mariankadun katu ympäristöön sopivilla ikkunoilla ja julkisivun yksityiskohdilla. Asemakaavan yleiset määräykset ohjaavat lisäksi, kuinka rakentaminen asemakaava-alueella tulee toteuttaa, jotta rakennus sopii kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Määräykset koskevat rakentamisen lisäksi hulevesien hallintaa, pohjavesimääräyksiä, radonturvallisuutta ja pihasuunnittelua, autojen pysäköintiä sekä aitaamista.

Loviisan taajaan rakennetun keskustan alueella kohtuullisena pysäköintivarauksena on pidetty 1 auton pysäköintipaikkaa (ap) per 120 $k\text{-m}^2$. Suojeltujen rakennusten pysäköintivaatimusten laskemista 20 %:lla on myös pidetty järkevänä, jotta voidaan paremmin vaalia rakennettua kulttuuriperintöä, joka päärakennuksen lisäksi koostuu usein talousrakennuksista ja pihamaasta, joilla on kulttuuriarvoa. Näin ollen vaadittu pysäköintivaraus on 1 ap / 150 $k\text{-m}^2$.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AL	0.2570 ha	2180 $k\text{-m}^2$
Koko kaava-alue yhteensä	0,2570 ha	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennusten massoittelun ja kattomuotojen sekä värityksen ja ulkoverhouksien osalta edellytetään korkeatasoista, tasapainoista ja selkeää rakennustapaa, joka täydentää ja eheyttää ympäristöään. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelussa tulee niin ikään edellyttää korkeatasoista ja yhtenäistä rakentamista, joka istuu luontevasti valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön.

Tontin rakentamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma, josta ilmenevät rakennusten ja rakennelmien mitat, värit, materiaalit, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset historiallisessa tai muutoin arvokkaassa rakennuksessa sekä pihasuunnitelma, josta ilmenevät istutukset, pihamateriaalit, yhtenäiset ja turvalliset leikki- ja vapaa-alueena käytettävät alueen osat, pysäköintiin käytettävät alueen osat sekä kiinteistöjätepiirteen sijoituspaikka.

Tontit on aidattava kadun puolelta puurivillä tai pystysuoralla lauta-aidalla.

Autopaikkoja tulee kaava-alueella varata seuraavasti:

AL-alueella 1 ap / 150 k-m²

Tarvittaessa osa kahvila- ja ravintolatoiminnan autopaikoituksesta voidaan kaupungin ja kiinteistönomistajan sopimuksen perusteella sijoittaa myös katualueelle.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Asemakaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Pohjavesialueelle ei saa rakentaa energiakaivoja.

Pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausjärjestelmän sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja.

Pohjavesialueella saa viivyttaa ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä. Tonteille muodostuvat puhtaat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä voi johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Pysäköinti- ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesiratkaisut tulee esittää rakennuslupan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa.

6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutos lisää olemassa olevien rakennusten toimintamahdollisuuksia ja parantaa siten rakennusperinnön vaalimisen taloudellisia edellytyksiä sekä edellytyksiä vilkkaalle kaupungin keskustalle. Pienentynyt rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen uudelleenjako poistaa maanalaisen pysäköinnin tarpeen. Tästä syystä mahdollisuus maanlaiseen pysäköintiin on poistettu asemakaavasta. Rakennusten erottaminen kahdelle eri tontille parantaa pienemmän puurakennuksen mahdollisuuksia uuteen käyttöön.

Rakennussuojelu varmistaa rakennettujen kulttuuriarvojen säilymisen. Kaava voi vaikuttaa kaupunkikuvaan Mariankadun varrella, koska rakennusoikeus ulottuu kadulle asti ja puurivi jää ilman suojelua. Suunnittelualueen ollessa tiiviin kaupunkirakenteen sisällä ei sellaista muutosta pidetä kielteisenä, vaan

nähdään, että sillä on potentiaalia vahvistaa kaupunkikuvaa, riippuen siitä, miten hyvin alue suunnitellaan Mariankadun suuntaan. Kaavan yleismääräyksissä ohjataan uutta rakentamista siten, että varmistetaan viihtyisä kaupunkiympäristö.

Kaavan myönteisiin seurauksiin kuuluvat myös pohjaveden suojelu ja hulevesien käsittely, koska ne päivitetään kaavamuutoksen myötä.

6.1 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä, jotka olisi tarpeen huomioida kaavan toteutuksessa.

6.2 Suhde yleiskaavaan

Alueella on oikeusvaikutteinen osayleiskaava, mutta se on osittain vanhentunut. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa suurempaan, pääasiassa palveluille ja hallinnolle suunniteltuun kokonaisuuteen.

Asemakaavassa suunnittelualueen asuinkäyttötarkoitus poikkeaa yleiskaavasta. Jos yleiskaava on todettu vanhentuneeksi, voi asemakaava pätevästä syystä poiketa siitä. Siinä tapauksessa asemakaavan tulee sopia yleiskaavan kokonaisuuteen ja siinä on huomioitava yleiskaavojen sisältövaatimukset (maankäyttö- ja rakennuslain 39. §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	Asemakaava
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	Kaavamuutos parantaa toiminnan edellytyksiä olla taloudellisesti kestävä. Rakennussuojelu estää purkamista ja korvaavaa uudisrakentamista. Kun rakennusten käyttöä parannetaan, yhdyskuntarakenne vahvistuu.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	Alueella on olemassa kunnallistekniikkaa ja rakennuksia, joiden liiketilat tukevat keskustan toimintaa.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Kaavamuutos mahdollistaa sekä asumisen että liiketoiminnan. Samoin lähialue.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla</i>	Alueella on kunnallistekniikkaa ja hyvät liikenneyhteydet jalankulkijoille, pyöräilijöille ja mopoilijoille. Jätehuolto voidaan järjestää tarkoituksenmukaisesti.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	Kaavamuutos lisää keskustan aktiivisuutta, mikä edistää tervettä, turvallista ja urbaania elinympäristöä.
<i>6) kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	Kaavamuutos mahdollistaa tilat elinkeinoelämälle.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	Tarkemmin määriteltyt maankäyttömahdollisuudet lisäävät mahdollisuuksia taloudellisesti kestäväan ja hyvään rakennussuojeluun.

<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	Rakennussuojelu ja yleismääräykset turvaavat arvojen säilyttämisen.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	Suunnittelualueella on tarpeeksi tilaa pihaille, ja monenlaisia virkistysalueita löytyy lähiympäristöstä.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Asemakaava ei aiheuta maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi korttelialueen toteuttamisen. Kaavamuutos ei lisää rakennusoikeutta tai alueen arvoa. Siitä ei tehdä maankäyttösopimusta omistajien ja kaupungin välillä.

7.2 Toteutuksen seuranta

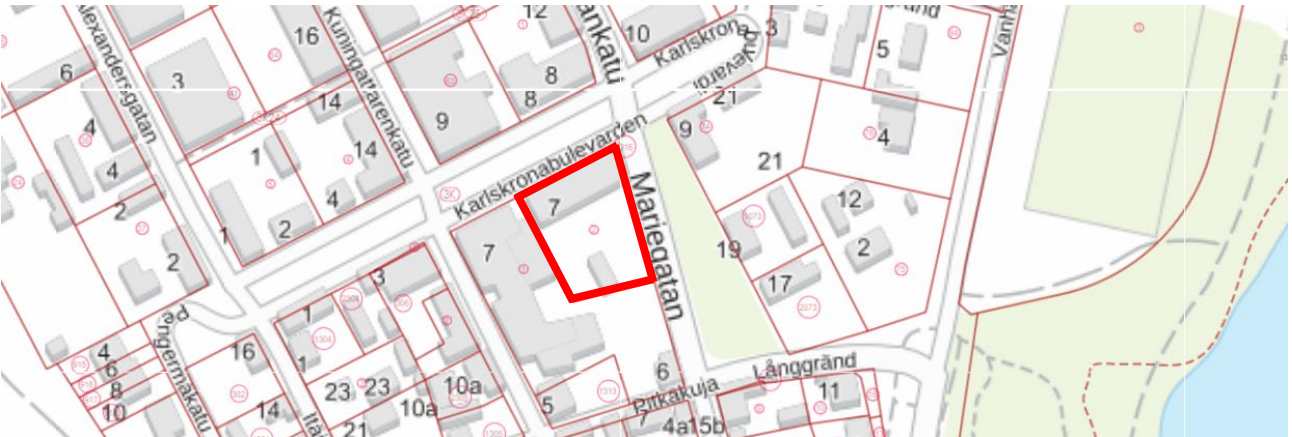
Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.



Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
Kaupunkisuunnitteluosasto

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 3, VANHAKAUPUNKI, KORTTELIN 316 OSA, KARLSKRONABULEVARDI 7



Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin virallisella ilmoitustaululla asiakaspalvelupiste Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksessa tai kaupungin verkkosivustolla koko asemakaavan valmistelun ajan:

<https://www.loviisa.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/kaavoitus/asemakaavoitus/>.

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 434-3-316-2. Suunnittelualue sijaitsee keskustassa 230 metriä torilta. Asemakaavan muutos on tullut vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.10.2023 § 143.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavan tavoitteena on tarkastella rakennusoikeutta, kiinteistön rajoja ja mahdollisuutta monipuolisemmalle toiminalle kiinteistöllä. Kiinteistön toimintamahdollisuuksia voisi esimerkiksi monipuolistaa AL-merkinnällä; asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

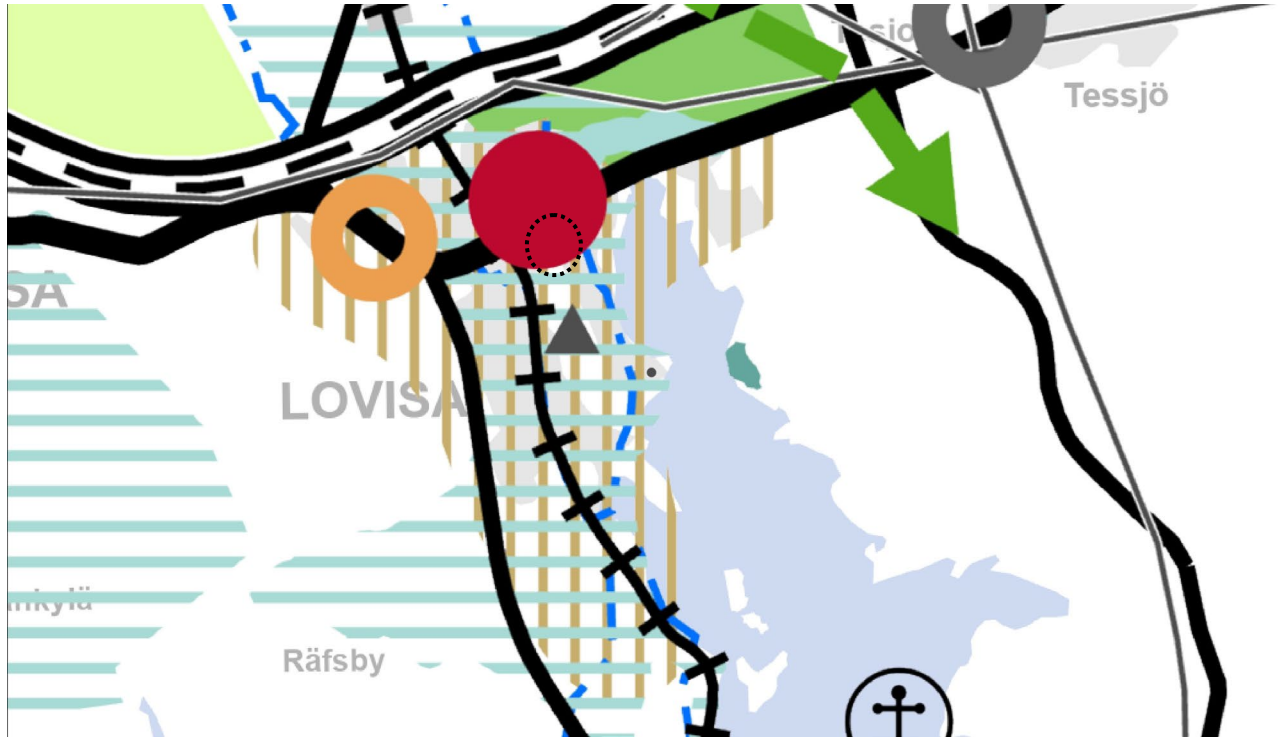
3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 2 500 m² ja sen omistaa yritys nimeltään Capstan Limited. Suunnittelualue on rakennettu. Voimassa olevassa asemakaavassa on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta sekä mahdollisuus maanalaiselle pysäköinnille. Pohjoisessa alue rajautuu Karlskronabulevardiin ja idässä Mariankatuun ja se on osa pääasiassa palvelupainotteisen toiminnan korttelia.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 25.8.2020 hyväksytty Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun myötä Itä-Uudenmaan kaava jää voimaan kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisesti. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia



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

Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue on P-merkinnän, *pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue*, omaavan alueen sisällä. Alue rajautuu pääkatuun (Mariankadun osa) ja yhdys-/kokoojakatuun (Karlskronabulevardi).



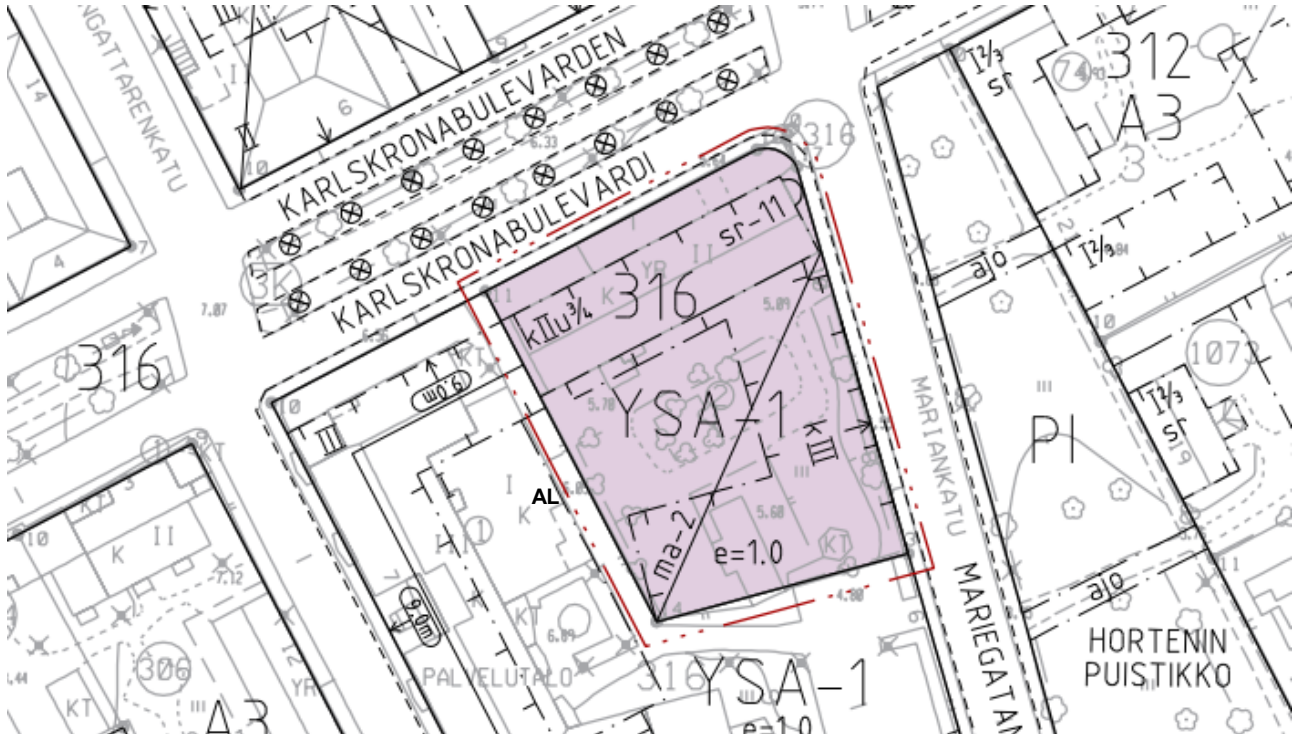
Yleismääräys:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyyli- ja rakennuspiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Asemakaavoihin on liitettävä tätä koskevat tarpeelliset ohjeet.

Alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia harkittaessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen kortteleiden ja tonttien kokonaisarvoon. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa 30.10.2012 vahvistettu asemakaava. Asemakaava lisäsi kiinteistön rakennusoikeutta ja mahdollisti maanalaisen pysäköinnin. Asemakaavan mukaan kiinteistön rakennusoikeus on 2 527 k-m².



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.

Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat

- III ja IV kaupunginosien arkistoaineiston inventointi, Fredrika Andersson, 1995

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- 3. ja 4. kaupunginosan rakennusten arvotus, Museoviraston rakennushistorian osasto, 1977
- Rakennushistoriallinenselvitys, Skanssintalo, Loviisan kaupunki 2024

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimintaa suunnittelun aikana käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

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

Viranomaistahot ja muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Porvoon museo
- Loviisan Vesiliikelaitos
- Loviisan kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta
- Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike r.y.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaavamuutos tuli vireille elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 26.10.2023 § 143.

Perusselvitysvaihe ja tavoitteet

Perusselvitysvaiheessa kootaan kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kavasuunnittelun edetessä. Valmisteluvaiheessa laaditaan alustava kaavaluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja alustavan kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla siten, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Kaavaehdotusvaihe

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville kaupungin viralliselle ilmoitustaululle asiakaspalvelupiste Lovinfoon ja kaupungin verkkosivustolle 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallinnonaloilta (maankäyttö- ja rakennuslain 65. §, maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. § ja 28. §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (maankäyttö- ja rakennuslain 66. § 2. mom., maankäyttö- ja rakennusasetuksen 18. §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava asiakaspalvelupiste Lovinfoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutukseen (maankäyttö- ja rakennuslain 65. § 2. mom.).

Tavoiteaikataulu:

kesä 2024

Kaavan hyväksyminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (maankäyttö- ja rakennuslain 52. §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (maankäyttö- ja rakennuslain 67. §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Lovinfossa ja paikallislehdissä (maankäyttö- ja rakennuslain 93. §).

Tavoiteaikataulu:

talvi 2024

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa työstetään rinnakkain sekä kaavakarttaa että kaavaselostusta. Kaavan tulee perustua kaavoituksen kannalta riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

sähköposti: kaupunki@loviisa.fi
puh. 019 555 555
Avoinna ma–pe klo 9.00–16.00.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi myös lähettää elinkeino- ja infrastruktuurikeskukselle:

Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
PL 77
07901 Loviisa

sähköposti: kaavoitus@loviisa.fi

SKANSSI

RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

LOVIISA 10.5.2024



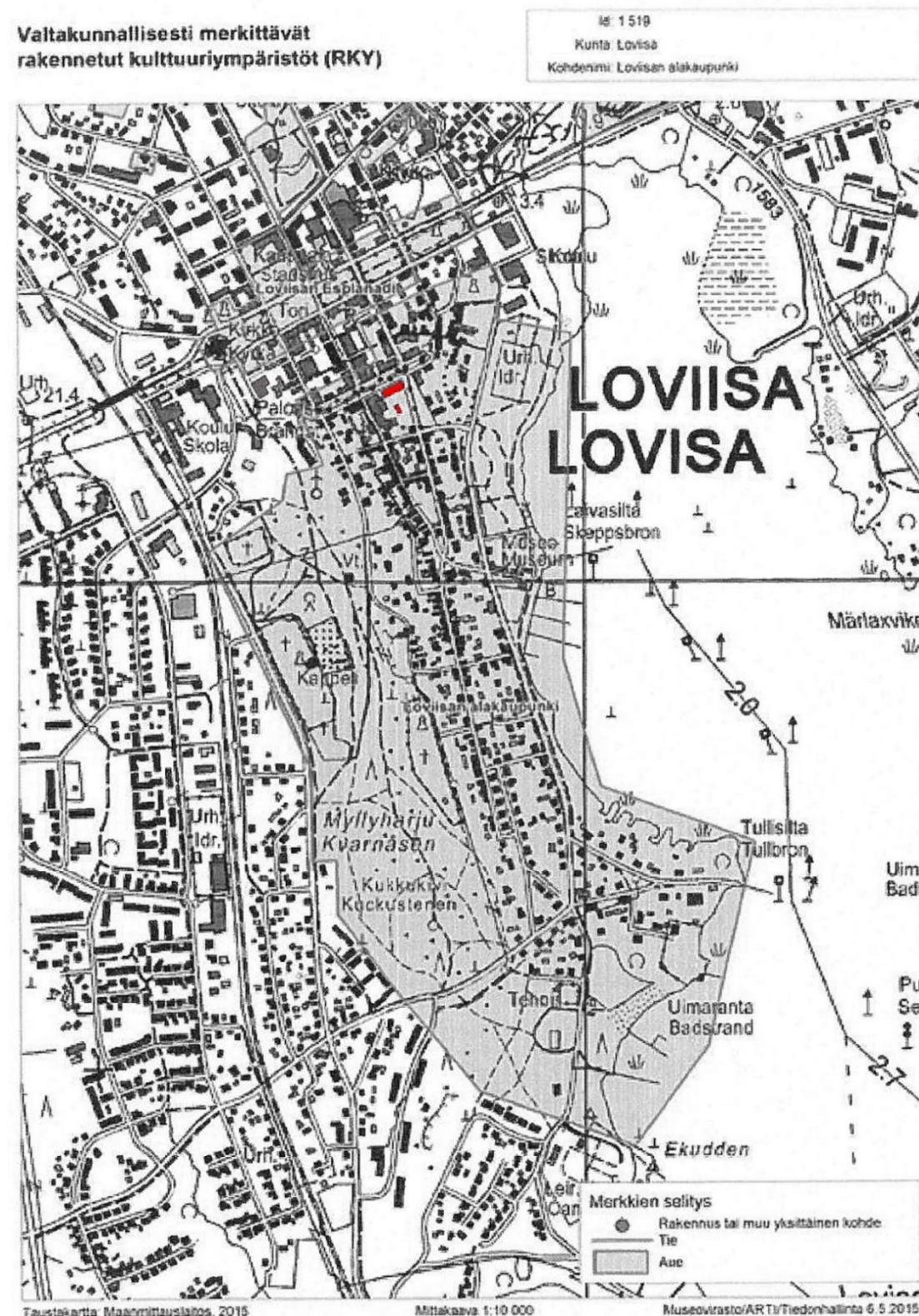
Sisällysluettelo

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

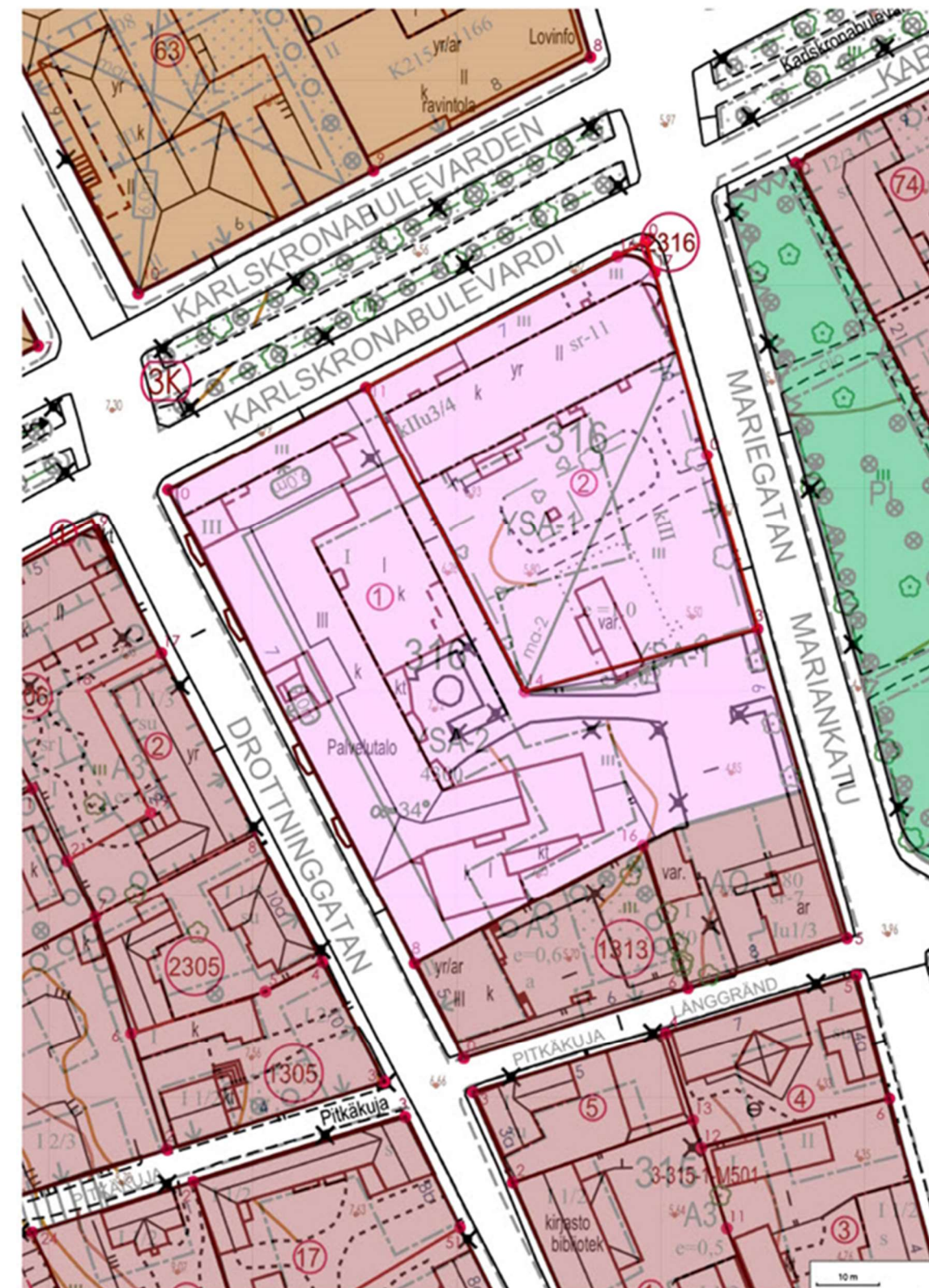
1 RAKENNUKSEN PERUSTIEDOT

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



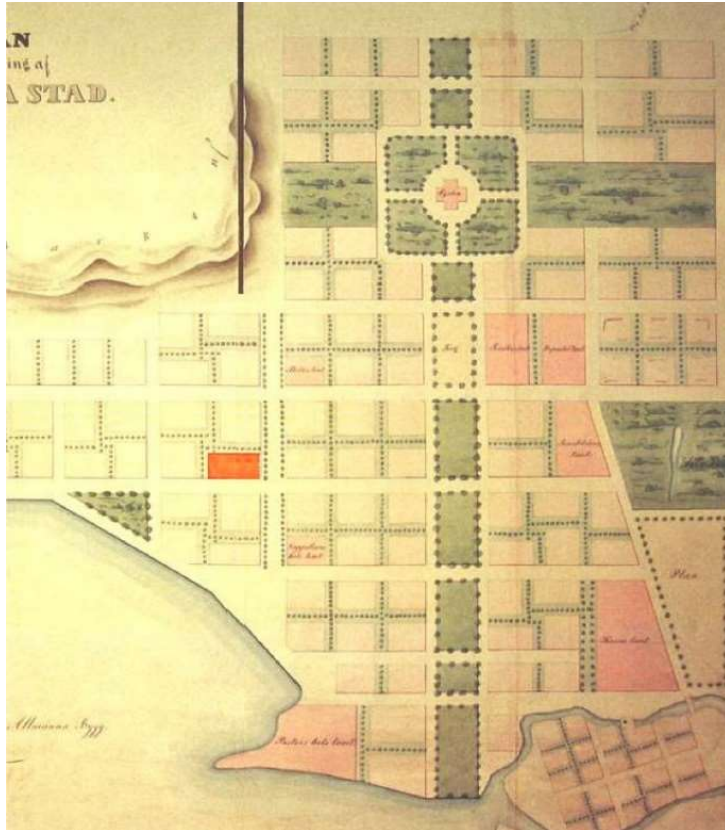
Kuva 1. Loviisan alakaupunki on RKY-alue (tummennettu alue). Skanssin tontin rakennukset on merkattu punaisella.



Kuva 2. Voimassa oleva asemakaava, Skanssin tontti korttelin koillisosassa. Kortteli on YSA-1, aluetta, "Sosiaalitoimen ja terveydenhuollon palvelualueen korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten ja vammaisten palvelukeskuksen siihen liittyvine asunnoineen".

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 säästyí 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 Skandinaviens toimintansa

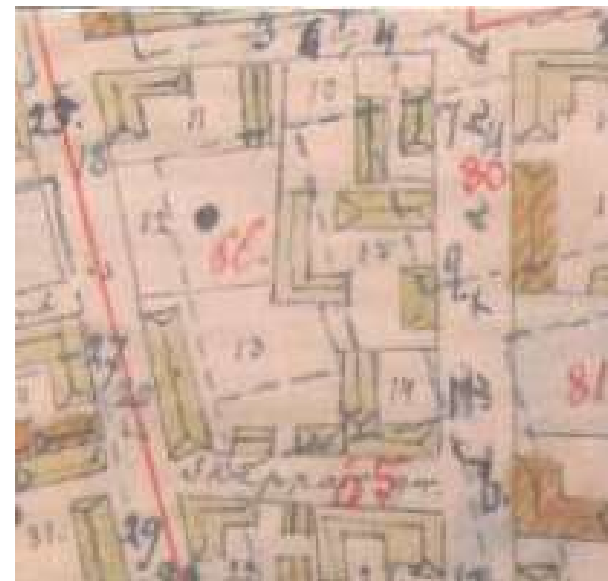
vuonna 1899. Vuoden 1901-02 kartassa korttelissa näkyy useita rakennuksia, esplanadinpuoleinen kulma on kuitenkin vielä rakentamaton. Edla Hanssonin kuoltua vuonna 1937 muutettiin tonttijakoa, jolloin Skanssin tontti muodostettiin. Korttelin reunaan esplanadia vasten suunniteltiin 2-kerroksinen kivirakenteinen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

Anniskelu- ja ravintolatoiminnalla oli perinteitä varuskunta-, purjehdusmerenkulun-, ja kylpyläkauden ajoista asti. Näistä mainittakoon kylpylä ("Vesihoidolaitos"), pensioaatti 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 ja keittiön 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.

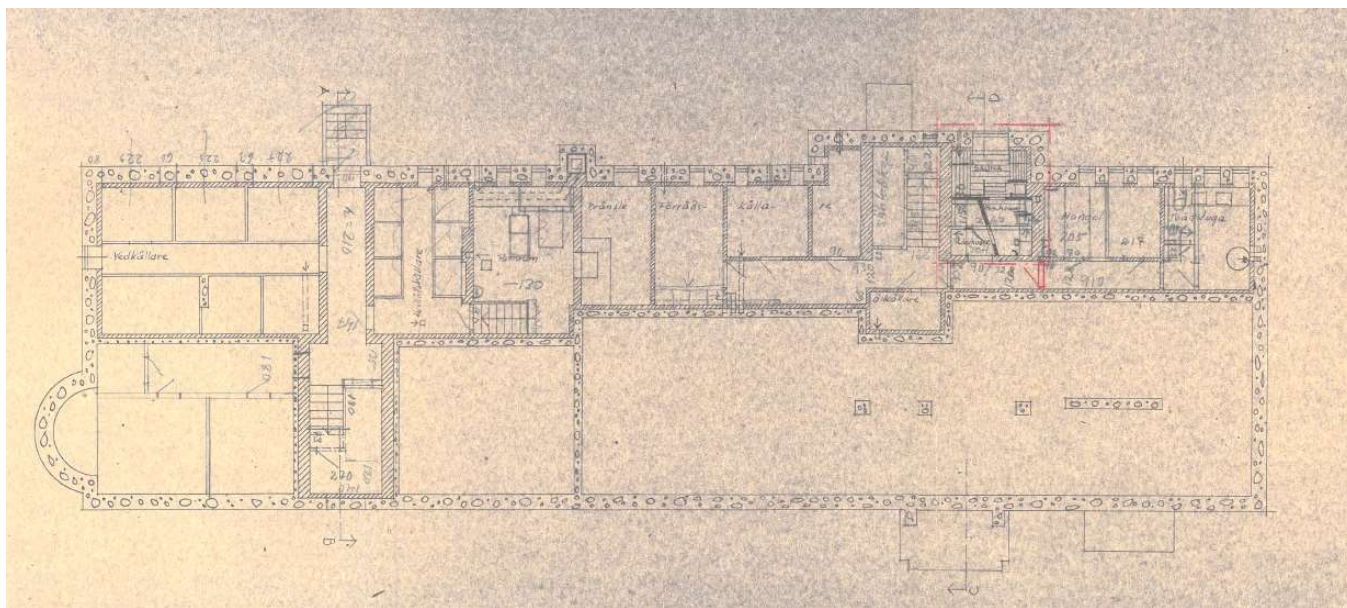
Puistokadun puolella on kolme sisäänkäyntiä, joista kahta (huoneistot, ravintola-hotelli) on korostettu kookkain graniittipieliin. Baarin sisäänkäynti integroituu sen molemmin puolin oleviin ikkuna-aukkoihin.

Rakennus edustaa tyyliään alkuajoista pehmennyttä funktionalismia. Rakennuksessa on funkistyyliin kulmaikkunoita, toisaalta on käytetty koristeprofileita. 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.

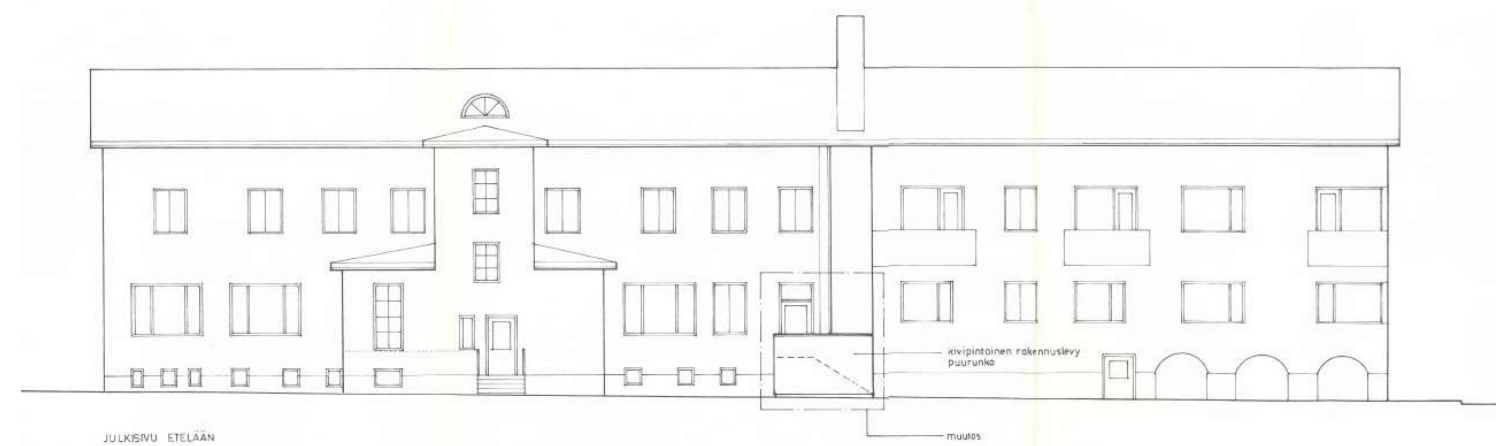
Rakennusmassan suorakulmaisesta pinnasta poiketaan itäpäädyssä, jossa on puolipyöreä erkkeriaihe. Pihan puolella pinnasta ulkonee kellarista nouseva pannuhuoneen piippu ja porrashuone, josta on yhteys pihalle. Erkkeriaihe on tässä ensimmäisessä kerroksessa selvästi toista leveämpi. Kattomuoto on korkeahko 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.



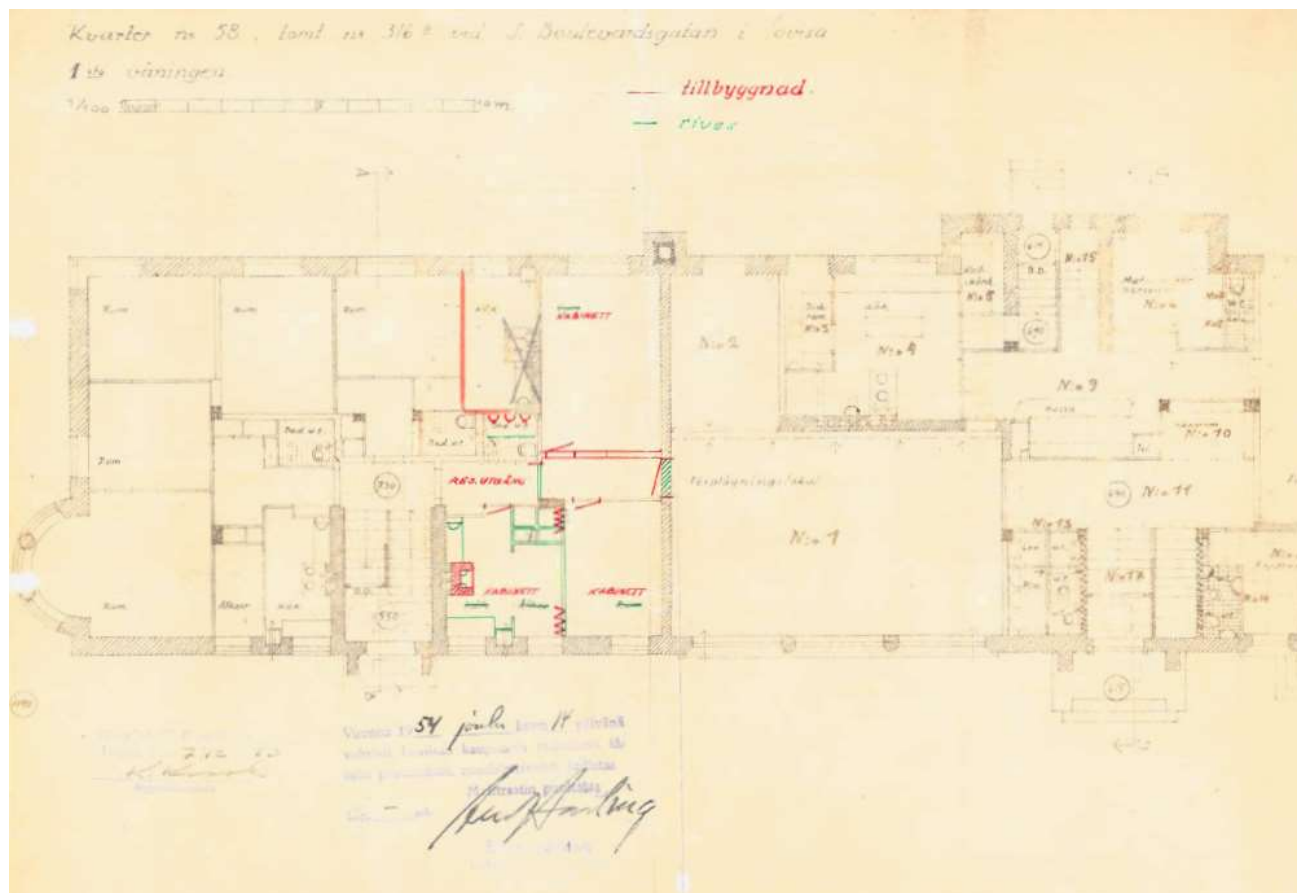
Kuva 7. Kellarin pohjapiirros vuodelta 1954, joka saattaa olla alkuperäiskuvan päälle piirretty. Kuvassa on sauna esitetty muutosalueena. Oikealla olevaan pesutupaan on piirretty alkuperäisen kuvan päälle kaksi wc-tilaa. Vasemmalla on varastotiloja, kellarimuuri on tässäkin kohdin umpinainen. Tulevien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



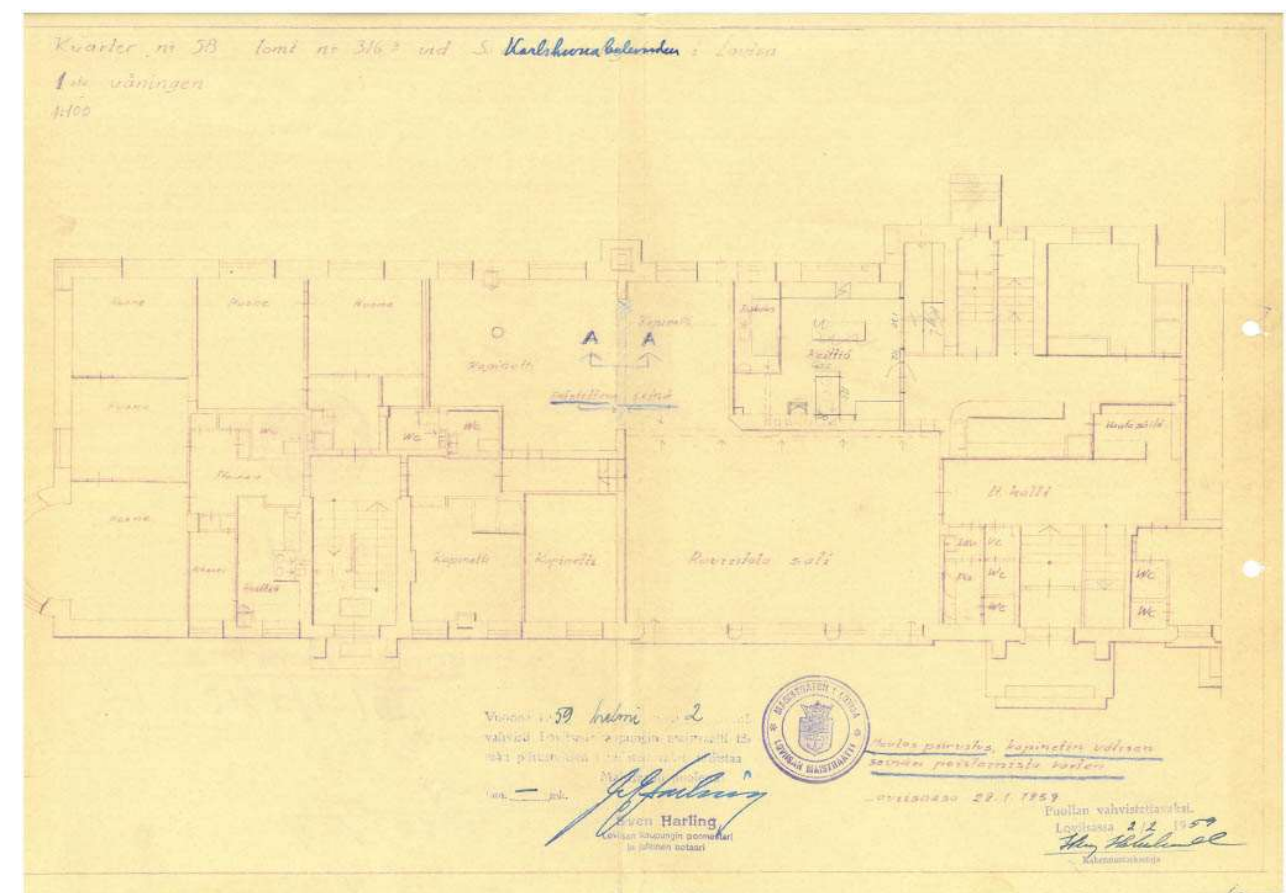
Kuva 9. Eteläjulkisivu. Ikkunat ovat pääosin kaksilehtisiä ja rytmitys rauhallinen. Keskellä oleva ulko-ovi on puhkottu julkisivuun vuonna 1994. Oikealla alhaalla on kolme kaari-ikkunaa, jotka lienevät tehdyn samassa yhteydessä päädyn uima-allasosastomuutoksen kanssa vuonna 1975.

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.

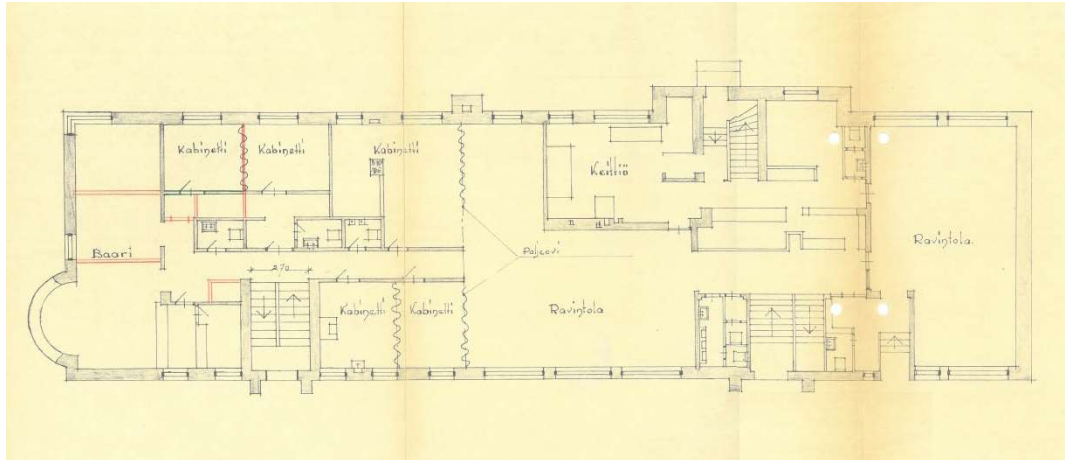


Kuva 10. Muutospiirros vuodelta 1953-1954. Muutokset on tehty mahdollisesti alkuperäiseen pohjapiirrokseen. Itäisen päädyn kolmesta huoneistosta yksi on muutettu kokonaan ja toinen osittain ravintolan kabinettitiloiksi. Oikealle jäävä baaritila rajautuu piirroksen kopiossa pois, sen alkuperäisistä järjestelyistä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

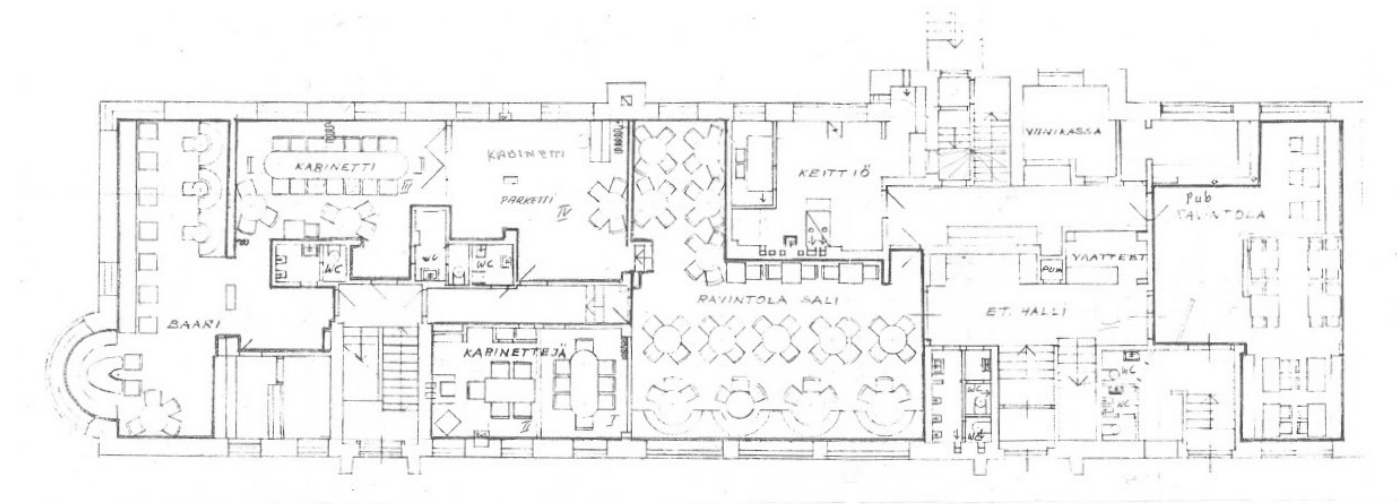


Kuva 13. Valokuva itäpäädyn American Barista. Taakse oikealle jää puolipyöreä erkkeri. Torni-lehti, 2/1967.



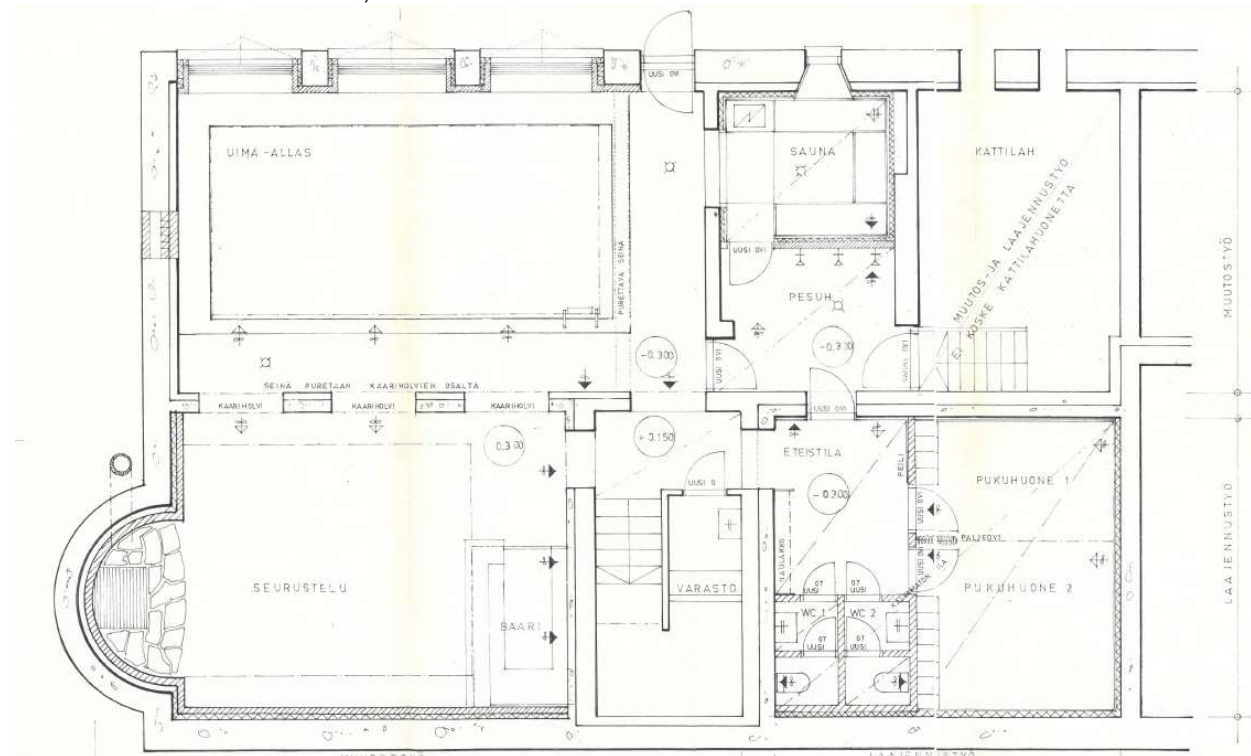
Kuva 14. Valokuva ravintolatilän sisääntulosta itään päin kuvattuna. Torni-lehti, 2/1967. Puupaneelikatto ja takana näkyvä seinämaalalus Loviisasta ovat edelleen nähtävissä tilassa. Etualalla tanssiparketti, oikealla orkesterikoroke.

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.

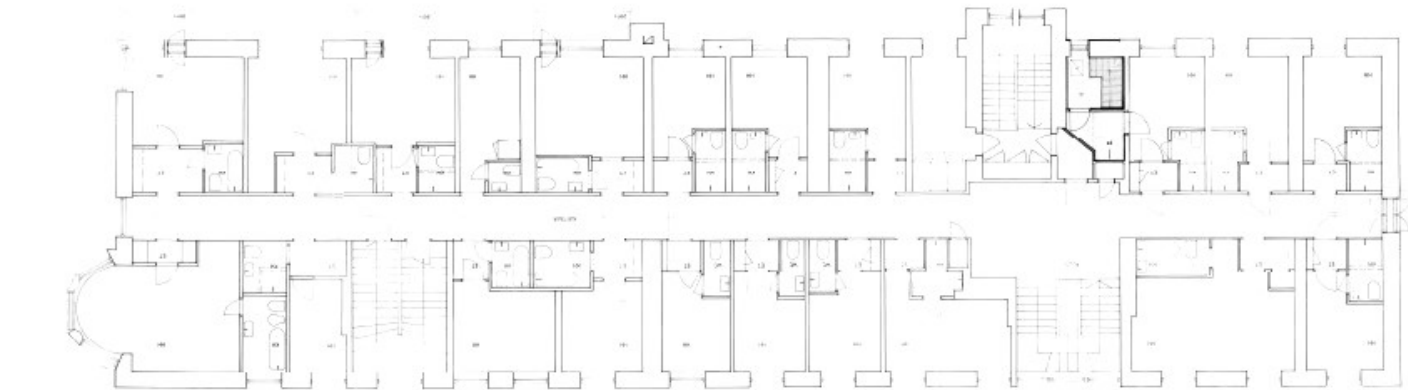
Vuodelta 1971 on myös muutospiirrokset kellarista. Massiivinen muutostyö koski itäpäädyn varastotiloja, joiden paikalle rakennettiin pieni uima-allasosasto saunoineen ja vilvoittelutiloineen. Muutoksessa myös kantavia rakenteita jouduttiin muuttamaan. Suunnitelmat laati Arkkitehtitoimisto Tarmo R Paju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

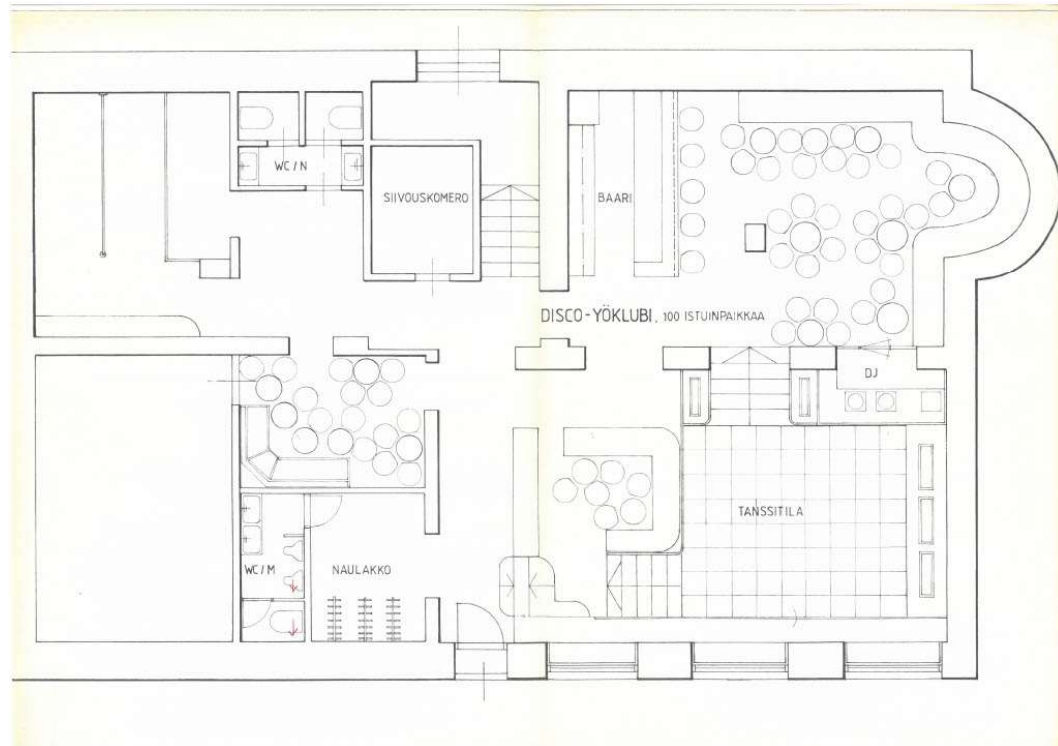


Kuva 17. Toisesta kerroksesta on muutospiirros vuodelta 1988. Piirustuksen mukaan hotellihuoneita on 21. Yhden huoneen yhteyteen on piirustuksessa esitetty saunaosasto muutoksena. Se on ilmeisesti jäänyt toteuttamatta.



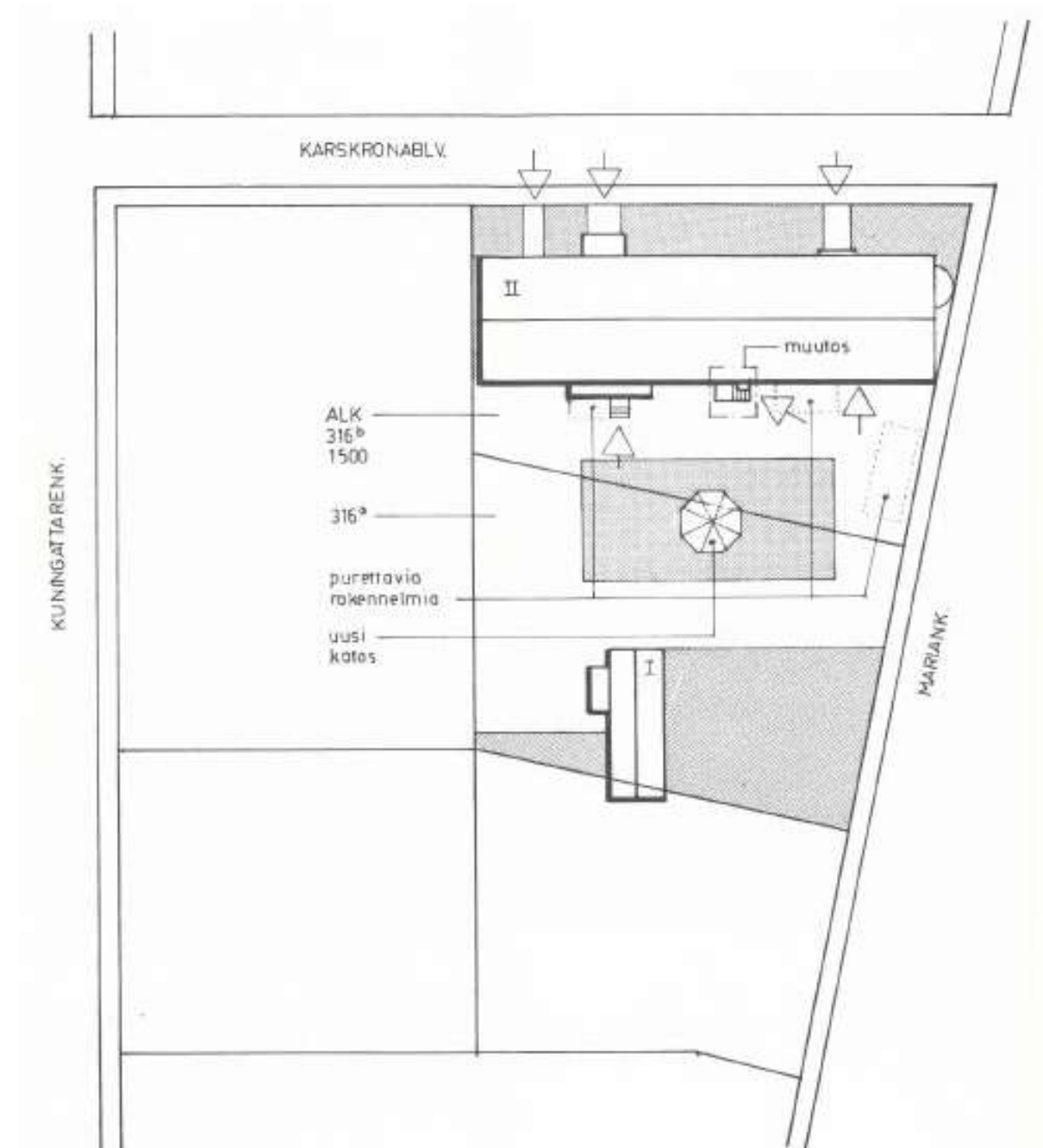
Kuva 18. Valokuva hotellin tilavimmasta huoneesta, jossa oli erkkeri ja muita tilavampi kylpyhuone. Torni-lehti 2/72.

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 taampaa 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.

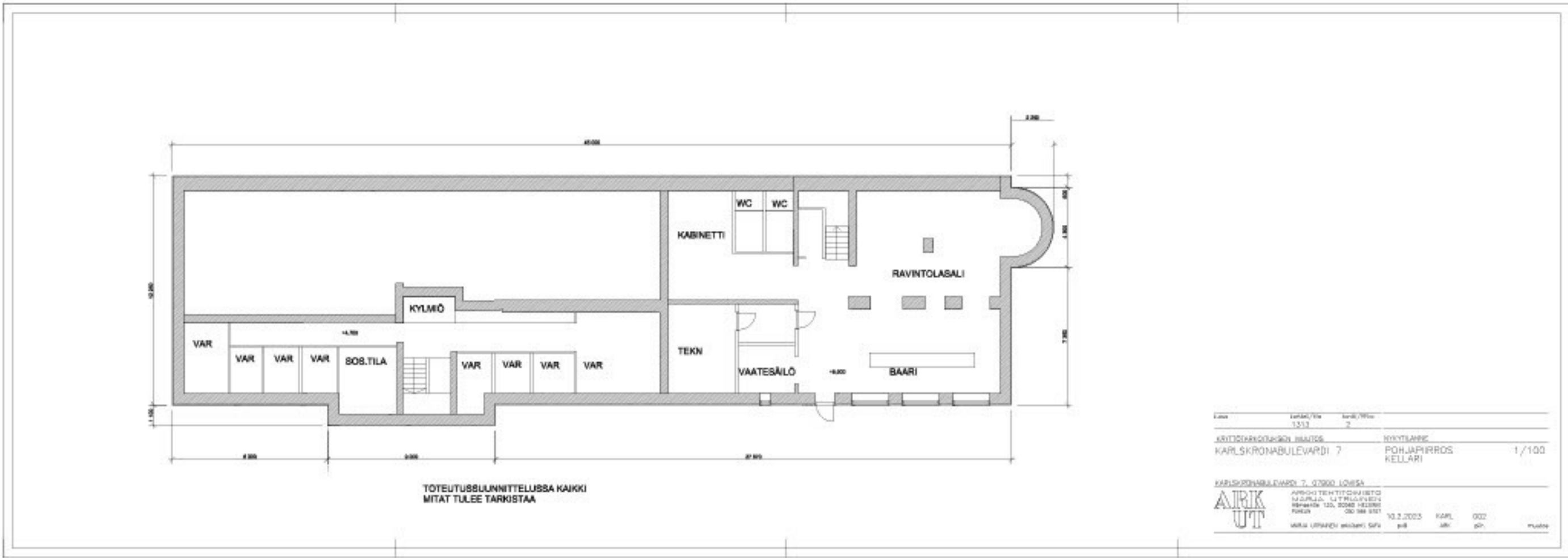


Kuva 30. Sisäänkäynti kellarin. Paikalla on ollut alun alkaen pihassa syvennys ja ovi. Kaari-ikkunat on tehty ilmeisesti uima-allasosastomuutoksen myötä vuonna 1975.



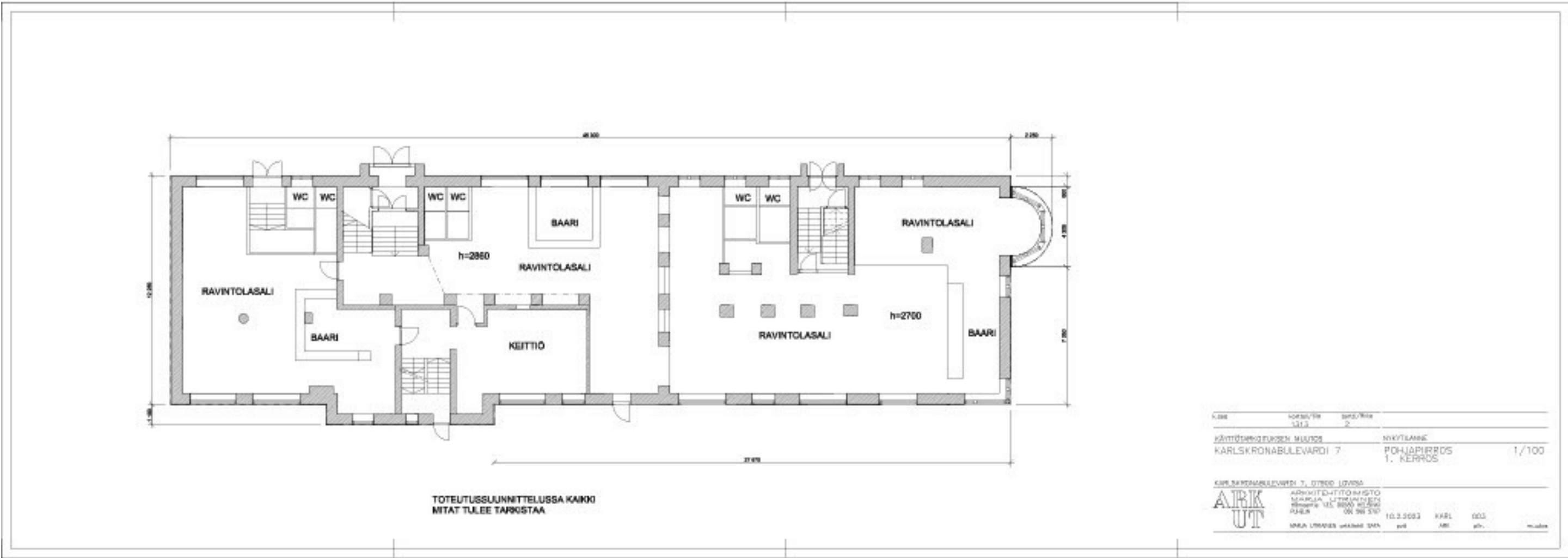
Kuva 32. Porrashuoneesta pihalle johtavan oven paikka on alkuperäinen, ovi on uusittu.

KELLARI



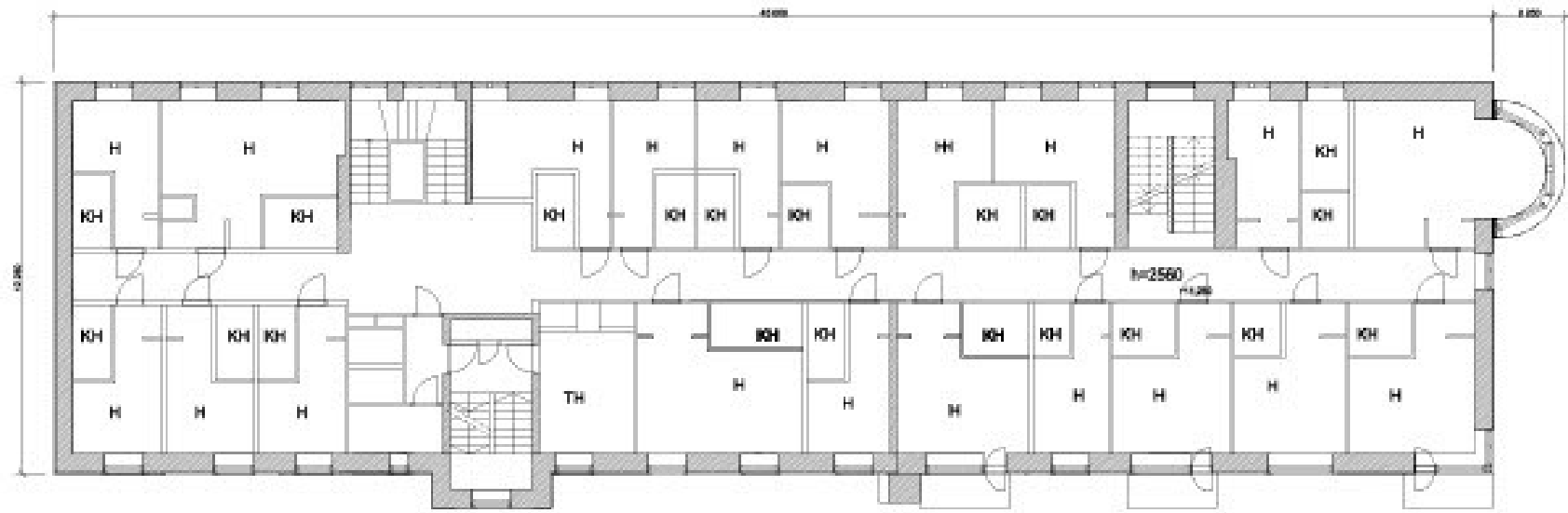
Kuva 33.
Kellarin pohjapiirros vuodelta 2023. Sosiaali-tilan kohdalla on ollut alun perin sauna. Oikealla olleen yökerhon baaritiskin kohdalla on ollut uima-allas, sitten tanssilattia.

1.KERROS



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

2. KERROS



Kuva 35.

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.



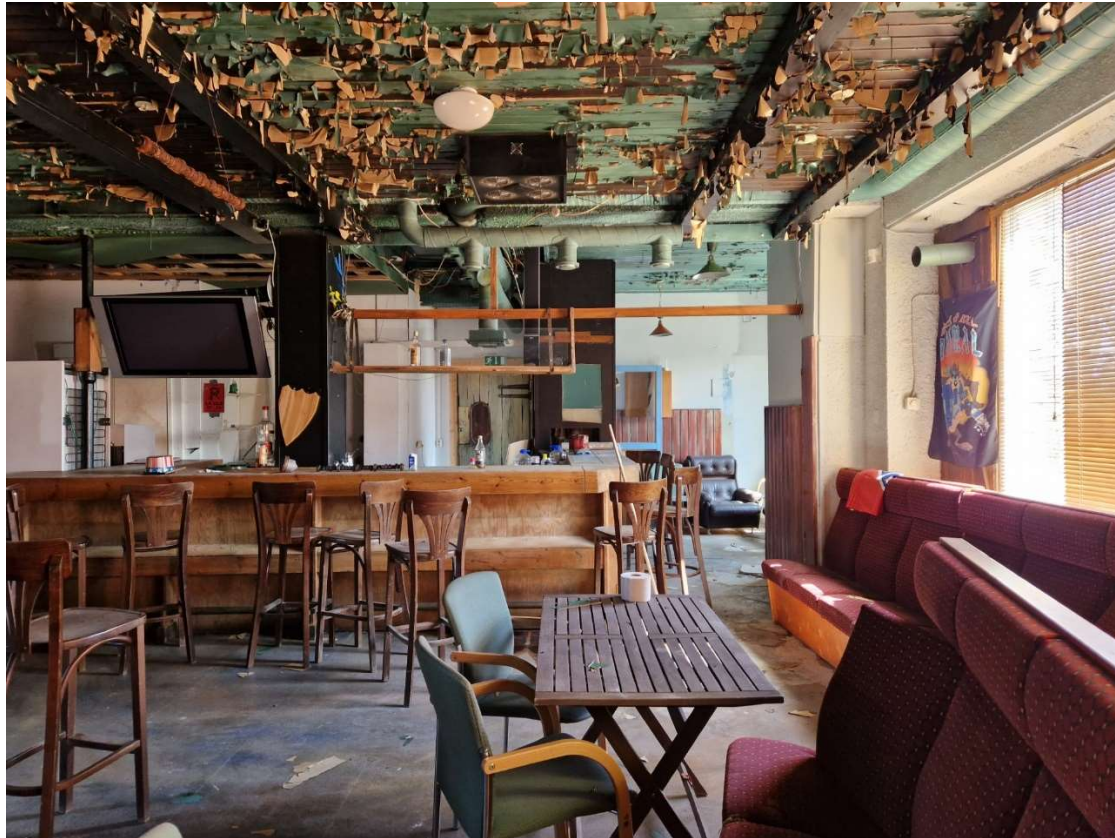
Kuva 38. Hotelli-ravintolan sisäänkäynti oikealla. Vasemmalla on ollut vastaanottotiski, tiiliväliseinä on tehty ravintolaremonttien myötä. Käytävän päässä oleva ovi johtaa länsipäädyn baariin.



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.



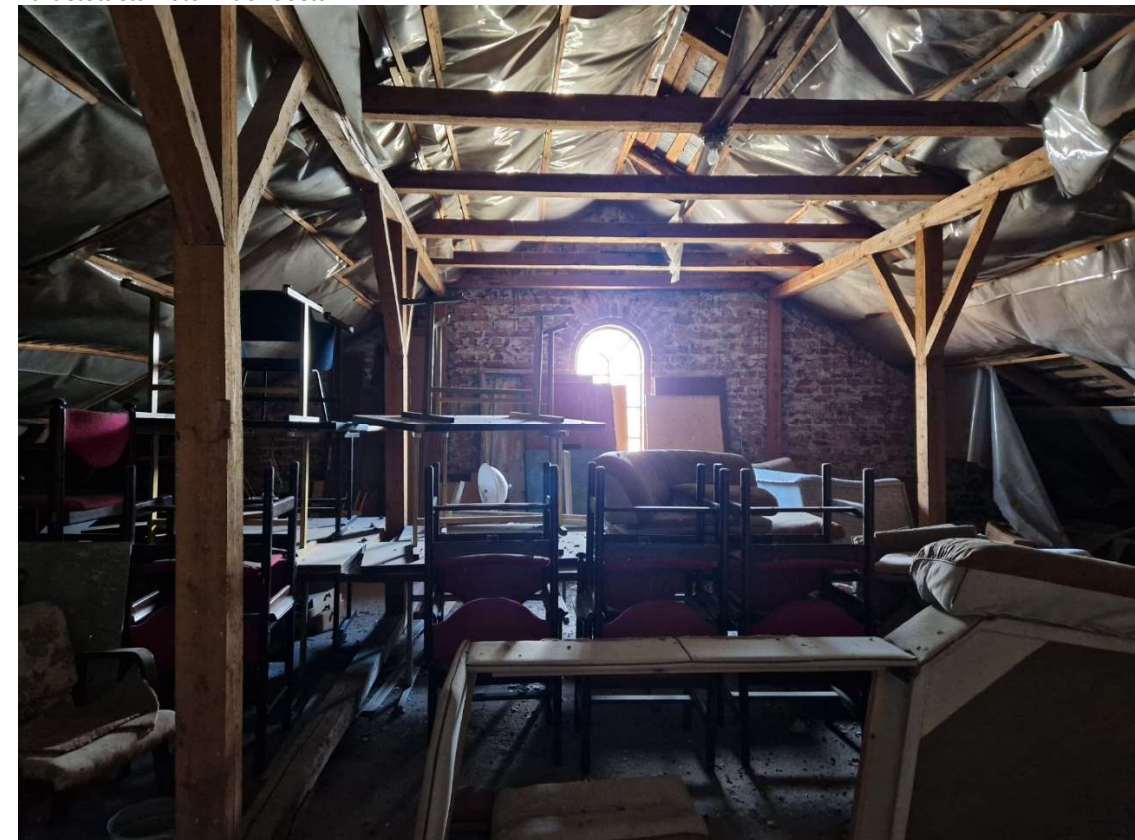
Kuva 45. toisen kerroksen kulmahuone. Kahdessa hotellihuoneessa on ollut parveke.



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



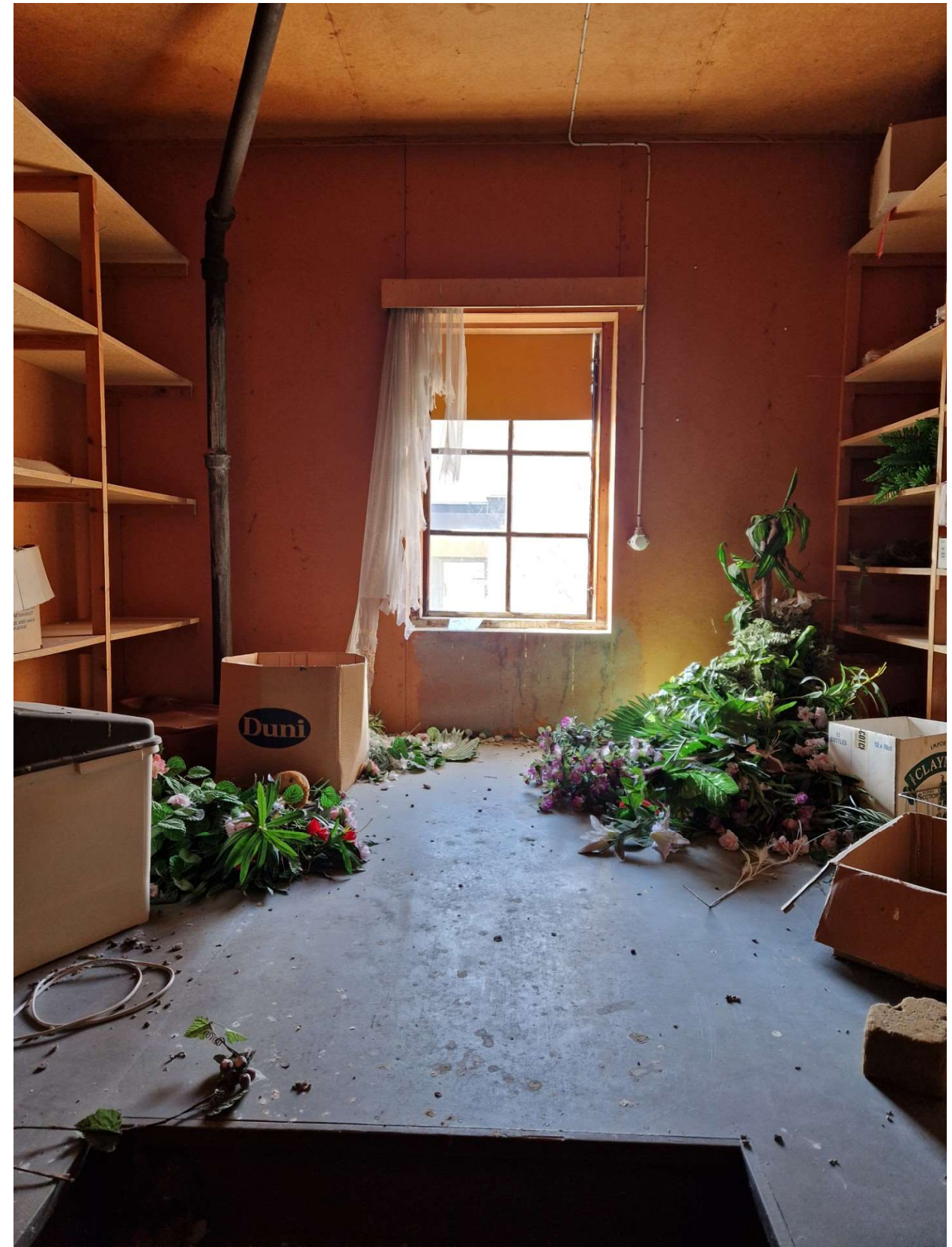
Kuva 47. Hotellihuoneiden kylpyhuoneet ovat eri kokoisia. Kuvassa on ammeellinen kylpyhuone erkerillä varustetusta hotellihuoneesta.



Kuva 48. Ullakon itäpäätä. 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.



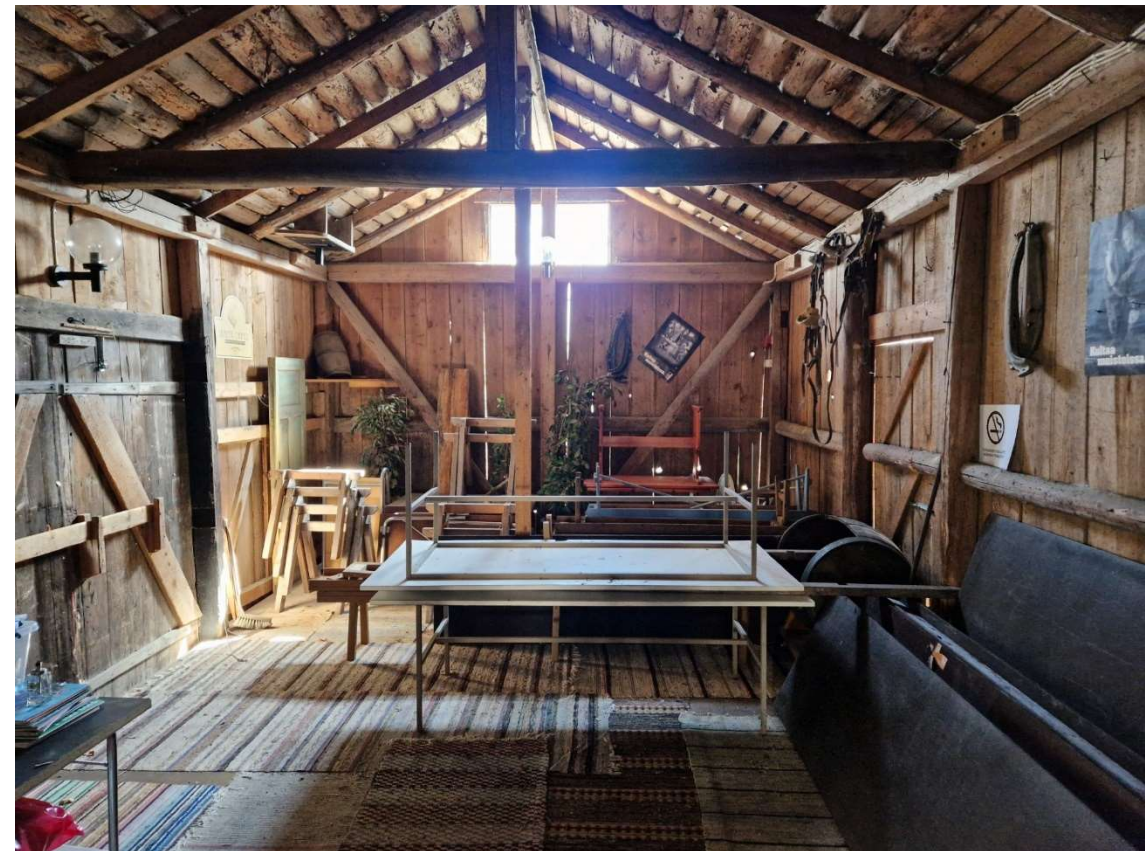
Kuva 55. Sisäkuva piharakennuksen hirsirakenteisesta pohjoispäädystä etelään päin. Ikkunan sisäpuiteessa on ruutujako.



Kuva 57. Sisäkuva piharakennuksen eteläpäädystä pohjoiseen päin.



Kuva 56. Sisäkuva piharakennuksesta itään päin.



Kuva 58. Sisäkuva piharakennuksen eteläpäädystä 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 tyyliässä 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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Loviisa	Täyttämispvm	30.5.2025
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3, Vanhakaupunki, korttelin 316 osa, Karlskronabulevardi 7		
Hyväksymispvm	19.3.2025	Ehdotuspvm	1.8.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	26.10.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	434_3-28
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2570	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2570

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,2570	100,00	2180	0,85	0,0000	-390
A yhteensä	0,2570	100,0	2180	0,85	0,2570	2180
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2570	-2570
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	2	1900	1	80

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,2570	100,00	2180	0,85	0,0000	-390
A yhteensä	0,2570	100,0	2180	0,85	0,2570	2180
AL	0,2570	100,0	2180	0,85	0,2570	2180
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,2570	-2570
YSA-1	0,0000	0,0	0		-0,2570	-2570
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	2	1900	1	80
Asemakaava	2	1900	1	80