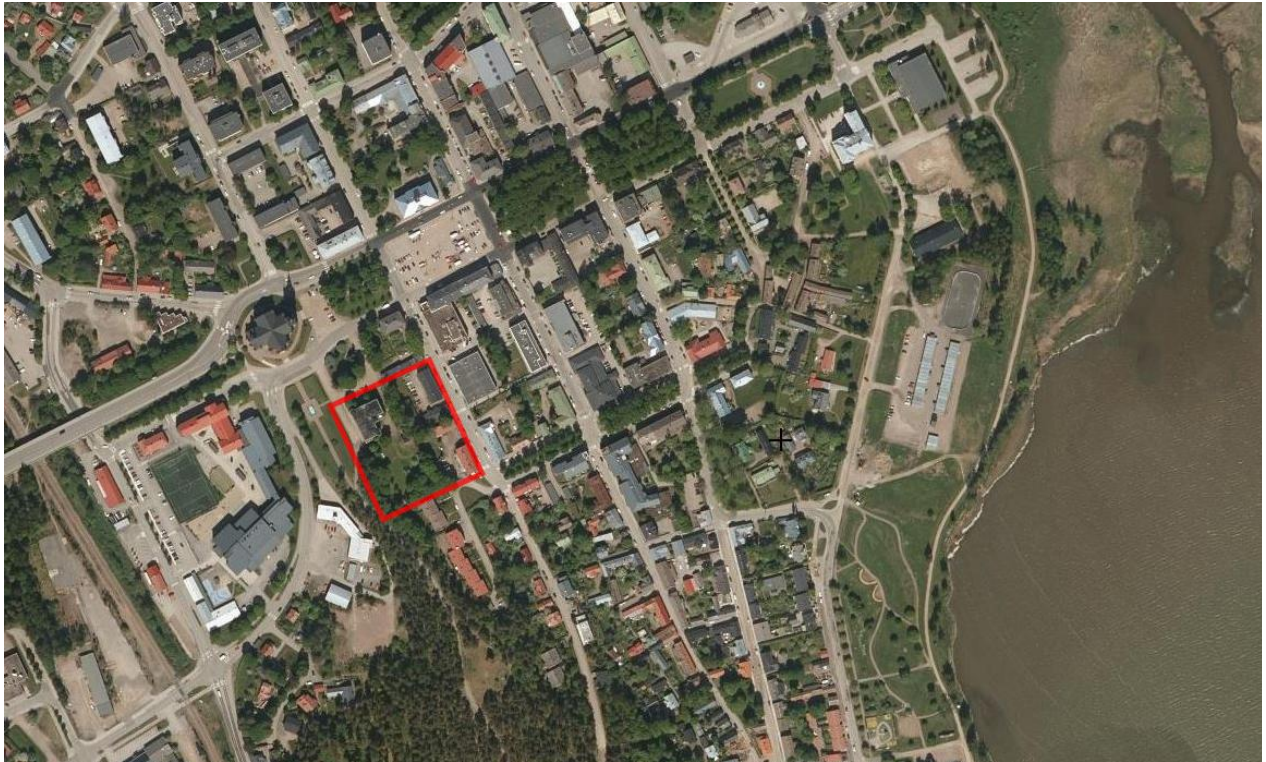


Vastaanottaja
Loviisan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan selostus, ehdotus

Päivämäärä
18.12.2025

LOVIISAN KAUPUNKI ALEKSANTERINKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS



LOVIISAN KAUPUNKI

ALEKSANTERINKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS

Projekti	Aleksanterinkadun asemakaavamuutos	Ramboll
Projekti nro	1510040236	Niemenkatu 73
Vastaanottaja	Loviisan kaupunki	15140 LAHTI
Asiakirjatyyppi	Asemakaavan selostus, ehdotus	P +358 20 755 611
Laatija	Heta Tuunanen, Pirjo Pellikka, Eveliina Könttä, Jenny Hölttä, Tiina Heikkilä, Henna Leppänen	F +358 20 755 6201
Hyväksyjä	Loviisan kaupunki	https://fi.ramboll.com

SISÄLTÖ

1.	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja raja	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Selostuksen liiteasiakirjat	4
1.5	Kaavaa koskevat muut asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali	5
2.	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan sisältö	5
2.3	Toteuttaminen	6
3.	Lähtökohdat	6
3.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.2	Luonnonympäristö	7
3.2.1	Korkeussuhteet	7
3.2.2	Maa- ja kallioperä	7
3.2.3	Vesistöt ja vesitalous	7
3.2.4	Luonnonsuojelu	8
3.2.5	Lepakot	8
3.3	Maisema ja kulttuuriympäristö	10
3.3.1	Maisema	10
3.3.2	Arvokkaat kulttuuriympäristöt	11
3.3.3	Arvokkaat rakennukset	12
3.3.4	Muinaisjäännökset	14
3.4	Rakennettu ympäristö	15
3.4.1	Väestön rakenne ja kehitys	15
3.4.2	Yhdyskuntarakenne	15
3.4.3	Asuminen	15
3.4.4	Palvelut	15
3.4.5	Työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
3.4.6	Virkistys	16
3.4.7	Liikenne	16
3.4.8	Tekninen huolto	16
3.4.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	16
3.4.10	Maanomistus	16
3.5	Suunnittelutilanne	16
3.5.1	Maakuntakaava	16
3.5.2	Yleiskaava	18
3.5.3	Asemakaava	19
3.5.4	Rakennusjärjestys	21
3.5.5	Alueelle laadintavaiheessa tehdyt selvitykset	22
3.5.6	Aluetta koskevat muut suunnitelmat	22
4.	Suunnittelun vaiheet	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1	Osalliset	25
4.3.2	Viranomaisyhteistyö	25
4.3.3	Kaavaluonnosvaiheen palaute ja huomioiminen	25
4.3.4	Ehdotusvaiheen palaute ja niiden huomioiminen	26

4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	26
5.	Asemakaavan kuvaus	26
5.1	Kaavan rakenne	26
5.1.1	Mitoitus	28
5.1.2	Suojelumääräykset	29
5.1.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.2	Aluevaraukset	31
5.2.1	Korttelialueet	31
5.2.2	Muut alueet	31
5.2.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
5.2.4	Yleismääräykset	35
6.	Kaavan vaikutukset	36
6.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	36
6.1.1	<i>Luontoon</i>	36
6.1.2	<i>Luonnonsuojeluun</i>	37
6.1.3	<i>Vesistöihin ja vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin sekä tulvariskeihin varautumiseen</i>	37
6.2	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	38
6.2.1	<i>Maisemaan</i>	38
6.2.2	<i>Kaupunkikuvaan</i>	38
6.2.3	Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	41
6.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	42
6.3.1	<i>Yhdyskuntarakenteeseen</i>	42
6.3.2	<i>Asumiseen</i>	43
6.3.3	<i>Palveluihin</i>	43
6.3.4	<i>Virkistykseen</i>	43
6.3.5	<i>Liikenteen järjestämiseen ja turvallisuuteen</i>	43
6.3.6	<i>Ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöihin</i>	43
6.4	Muut vaikutukset	43
6.4.1	<i>Vaikutukset talouteen</i>	43
6.4.2	<i>Vaikutukset elinkeinoihin ja yritystoimintaan</i>	43
6.4.3	<i>Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen</i>	44
6.5	Ympäristön häiriötekijät	44
6.6	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	44
6.7	Suhde maakuntakaavaan	44
6.8	Suhde yleiskaavaan	44
7.	Asemakaavan toteutus	46
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	46
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	46
7.3	Toteutuksen seuranta	46
LIITTEET		47

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, kortteli 325 ja korttelin osa 302
Kaupunki:	LOVIISAN KAUPUNKI
Kaupunginosa:	3 Vanhakaupunki
Kortteli:	kortteli 325 ja osa korttelista 302
Kaava:	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, kortteli 325 ja osa korttelista 302, osa Lukkarinkujan katualueesta (Aleksanterinkatu / Lukkarinkuja)
Kaavatunnus:	-

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan Vanhakaupunki korttelia 325 ja osaa korttelista 302 sekä osaa Lukkarinkujan katualueesta (Aleksanterinkatu/Lukkarinkuja)

Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan Vanhakaupunki osa korttelista 302, katualueen osa ja osa puistoalueesta.

Asemakaavan selostus koskee 18.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, kortteli 325 ja osa korttelista 302, osa Lukkarinkujan katualueesta (Aleksanterinkatu / Lukkarinkuja)

Vireilletulo

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2018 (tekla 26 § 22.2.2018).

Luonnosvaiheen nähtävilläolo

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta 27.1.2022 §6. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.3.-18.4.2022 välisenä aikana.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.20__ välisenä aikana.

Teknisen lautakunnan hyväksyminen

Loviisan tekninen lautakunta on hyväksynyt asemakaavan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja raja

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa noin 100 metrin etäisyydellä torista. Asemakaavan muutos koskee Loviisan kaupungin 3. Vanhakaupunki kaupunginosan korttelia 325 ja osaa korttelista 302. Alueella sijaitsevat seuraavat kiinteistöt: 434-3-3-24, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37 sekä osa kiinteistöstä 434-3-9903-0. Suunnittelualue rajautuu idässä Aleksanterinkatuun, etelässä Pengermäkatuun ja asuinkortteliin, lännessä Myllyharjun virkistysalueeseen ja Bonganlinnan puistoon ja pohjoisessa Linnakujaan ja viereiseen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen. Kaava-alueen koko on noin 1,1 ha.



Kuva 1-1 Suunnittelualan sijainti ja raja.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Asemakaavan muutos, kaupunginosa 3 Vanhakaupunki, kortteli 325 ja osa korttelista 302, osa Lukkarinkujan katualueesta (Aleksanterinkatu / Lukkarinkuja). Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Tavoitteena on Loviisan keskustan elävöittäminen säilyttämällä liiketilat Aleksanterinkadun katutasossa sekä luomalla uusia asuntoja keskustaan. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteleiden 302 ja 325 väliin on osoitettu jalankulku- ja pyöräilyväylä, joka ei ole toteutunut. Asemakaavalla on tarkoitus siirtää jalankulku- ja pyöräilyväylä kaavamuutosalueen eteläreunaan, Pengerimäkadun puolelle ja tontin 37 reunaan.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

Kaavaselostus liittyy 18.12.2025 päivättyyn asemakaavamuutostakarttaan merkintöineen ja määräyksineen.

- Liite 1** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.1.2022, päivitetty 4.12.2025
- Liite 2** Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti, 28.11.2025
- Liite 3** Tonttien 24, 36 ja 37 viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 3.12.2025
- Liite 4** Rakennushistoriallinen selvitys kortteleiden 302 ja 325 rakennuksista, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018
- Liite 5** Bongon linnan rakennushistoriallinen selvitys, Loviisan kaupunki, 16.8.2019
- Liite 6** Aloitustilaisuuden viranomaisneuvottelun muistio, 18.6.2018
- Liite 7** Pohjavesitutkimus, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020
- Liite 8** Lepakkoselvitys 2025, Ramboll Finland Oy, 31.10.2025
- Liite 9** Työneuvottelun muistio, 17.9.2025

1.5 Kaavaa koskevat muut asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Lepakkoselvitys Loviisan asemakaava-alueilla vuonna 2008, Faunatica Oy, 2009
- Loviisan kaupungin kevyen liikenteen väylien inventointi, Loviisan kaupunki, 2012
- Loviisan kaupungin tulvastrategia, Ramboll, 2010
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Museovirasto 2009
- Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisu E 245 - 2022

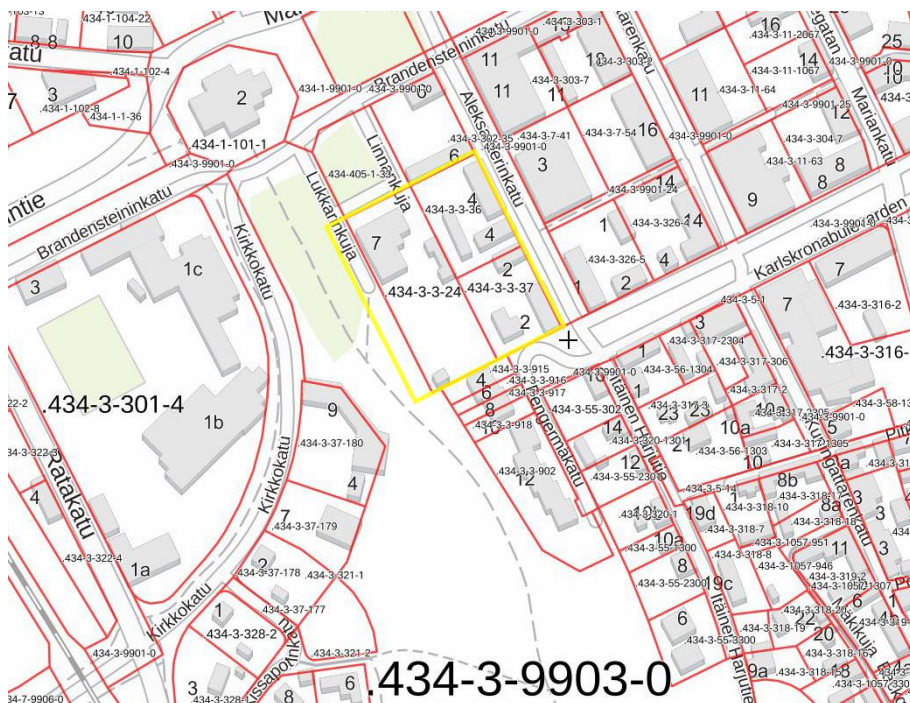
2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Vireilletulo	Kaavoituskatsaus 2018 (TL 26 § 22.2.2018)
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo	18.3.-18.4.2022
Ehdotuksen nähtävilläolo	
Kaupunginvaltuuston hyväksyminen	

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavamuutos koskee korttelia 325 ja osaa korttelista 302 sekä katu- ja virkistysalueita. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kiinteistöjen 434-3-3-24, 434-3-3-36 ja 434-3-3-37 käyttötarkoituksen muuttaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Asemakaavamuutoksella muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL, AL-6, AL-7). Kaavalla osoitetaan aiemmin korttelien 302 ja 325 välissä kulkenut jalankulun ja pyöräilyn katu Vuorineuvoksenkuja kaavamuutosalueen eteläreunaan. Lukkarinkuja säilytetään katualueena. Myllyharjun virkistysalueeseen liittyvä alue osoitetaan puistoalueeksi (VP).



Kuva 2-1. Asemakaavamuutoksen kiinteistöt.

2.3 Toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman. Korttelialueiden toteutuksesta vastaavat yksityiset maanomistajat. Loviisan kaupunki toteuttaa tarvittavat kunnallistekniset työt ja vastaa kaavateiden ja puistoalueen rakentamisesta ja kunnossapidosta.

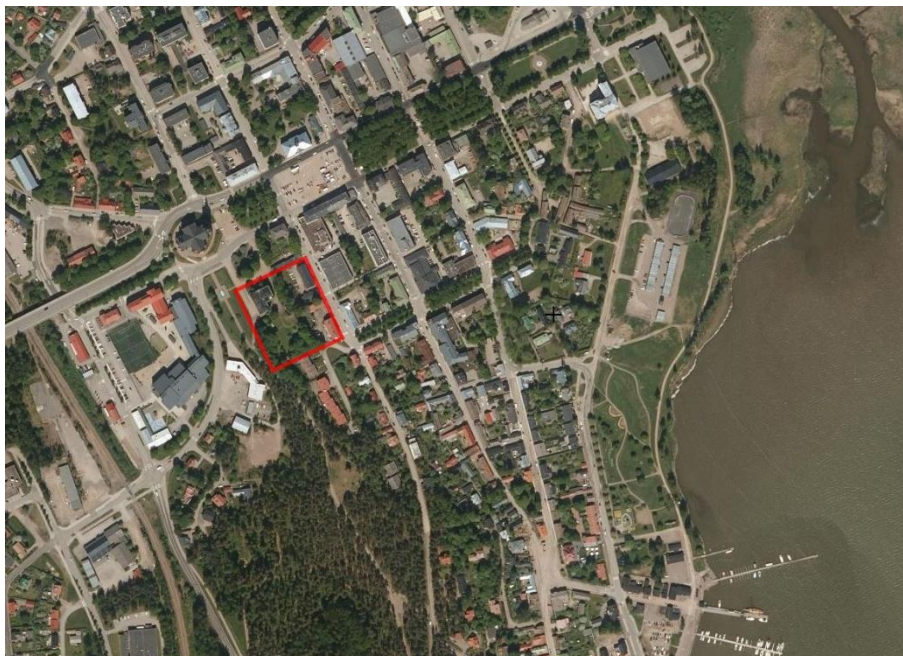
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Loviisan keskustassa Aleksanterinkadun ja Lukkarinkujan välissä. Alueen pohjoispuolta rajaa Linnankuja ja eteläosaa Pengermäkatu. Luoteessa alue rajautuu Lukkarinkujaa reunustavaan Bongan linnan puistoon ja lounaassa Myllyharjun virkistysalueeseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 1,1 ha.

Linnankujalla sijaitsee suojeltu, vuosina 1904–1906 rakennettu jugendlinna (Bongan linna). Rakennuksessa sijaitsee ateljee ja museo. Bongan linnan alkuperäiset piirustukset on laatinut arkkitehti K. Hjelt. 1920-luvulla rakennusta ”muodistettiin” arkkitehti Hilding Ekelundin piirustusten pohjalta. Pihapiirissä sijaitsee myös talousrakennuksia, ja se muodostaa edustavan rakennetun ympäristön kokonaisuuden Loviisan keskustaan.

Aleksanterinkadun puolella sijaitsee asemakaavoitettavan alueen päissä kadun suuntaiset rakennukset, joiden katutasossa on liiketilaa. Eteläisimmessä rakennuksessa on lisäksi asuntoja toisessa kerroksessa. Näiden välissä on kaksi katuun nähden poikittaista ja matalampaa rakennusta, joista toinen on rapattu ja toinen puuvuorattu. Näistä avautuu kadulle liiketilat ja sisäpihan puolella on asuin- ja varastotilaa. Sisäpihan puolella on puinen talousrakennus, joka on tyhjiällä.



Kuva 3-1. Kaava-alueen rajausta punaisella ilmakuvassa (Maanmittauslaitos 2020).

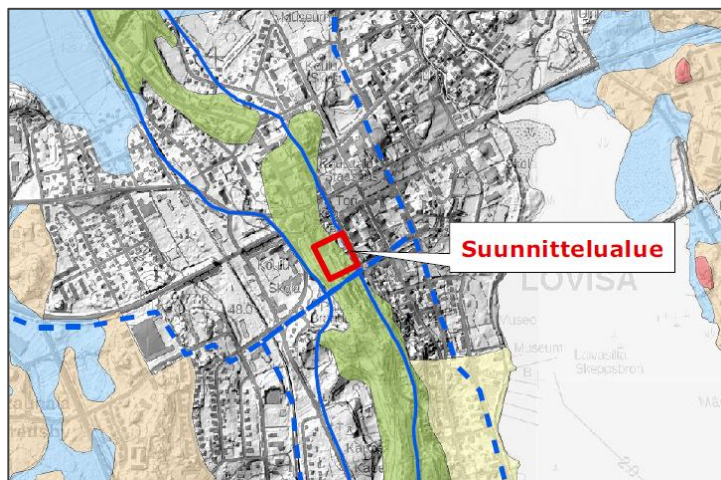
3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Korkeussuhteet

Suunnittelualueen korkeustaso vaihtelee välillä 13–29 metriä merenpinnan yläpuolella. Topografia nousee suunnittelualueelta lounaaseen harjumuodostumalle siirryttäessä ja laskee kohti itää.

3.2.2 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on GTK:n avoimeen paikkatietoaineistoon perustuen pääosin hiekkaa ja soraa. Alueen itäreuna sijoittuu kartoittamattomalle alueelle. Maaperä- ja pohjavesitutkimuksen mukaan irtomaakerrosten paksuus vaihtelee noin 14,2...18,6 metrin välillä. Kalliopinta on noin +5,5...7,6 tasolla.

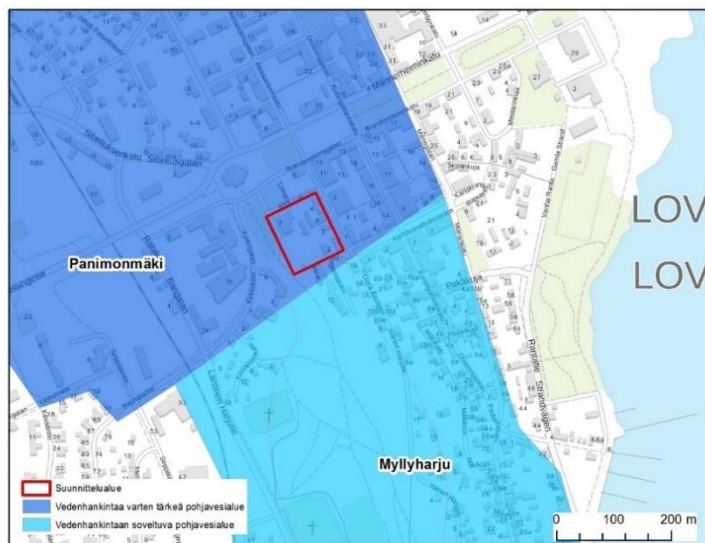


Kuva 3-2. Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa (vihreä väri). Pohjaveden muodostumisalueen raja on merkitty yhtenäisellä sinisellä viivalla ja pohjavesialueen raja sinisellä katkoviivalla.

3.2.3 Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavaa varten on laadittu pohjavesiselvitys kesällä 2020. Selvitys on selostuksen liitteenä (liite 7). Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Eteläpuolella on Myllyharjun (0143402) vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Pohjavesiselvityksen mukaisesti suunnittelualueen etelä-kaakkoisreunalle sijoittuu kallioselänteen muodostama vedenjakaja Panimonmäen ja Myllyharjun pohjavesialueiden rajan mukaisesti. Suunnittelualueella pohjaveden virtaus suuntautuu harjun suuntaisesti luoteeseen.

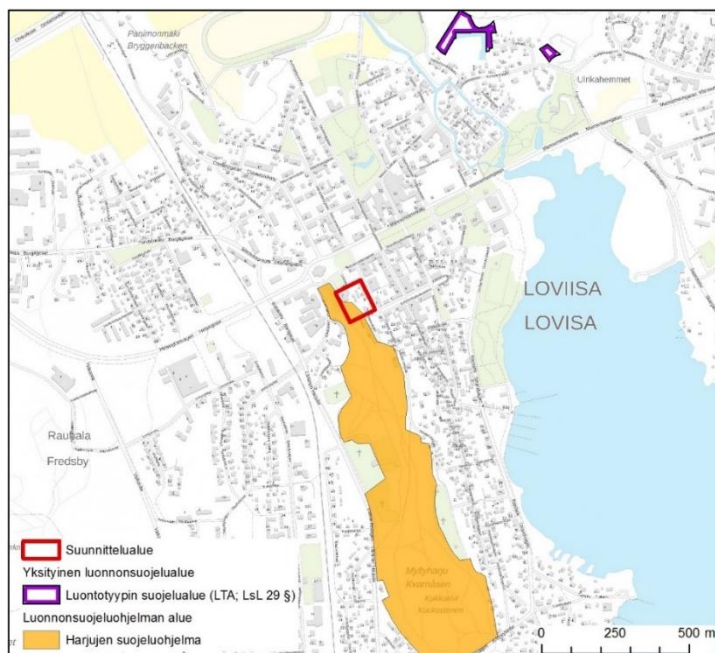
Alueella tehtyjen kairausten ja asennettujen pohjaveden havaintoputkien perusteella pohjavettä esiintyy ainoastaan ohut kerros kallion päällä ja osittain kallionpinnantasoo kohoaa pohjavedenpinnan yläpuolelle. Pohjavesiselvityksen mukaan pohjaveden pinnantasoo oli 2.6.2020 tasolla +5.97.



Kuva 3-3. Suunnittelualueen sijoittuminen pohjavesialueelle.

3.2.4 Luonnonsuojelu

Osa suunnittelualueesta kuuluu harjujensuojeluohjelmaan (Myllyharju HSO010009). Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita.



Kuva 3-4. Luonnonsuojeluohjelmat ja -alueet.

3.2.5 Lepakot

Lepakoiden esiintymistä suunnittelualueella on tarkasteltu vuonna 2008 tehdyssä lepakkoselvityksessä ja sen jatkoselvityksessä vuonna 2009 (Faunatica Oy). Selvityksessä lepakkoja tarkasteltiin neljällä eri asemakaava-alueella, joista suunnittelualue lukeutuu Myllyharju-Eteläharju, Tamminiemi ja Meri-Bellan niemi -alueeseen. Alueen 32 havaittua lepakkoyskilöä keskittyivät Myllyharjun keskiosiin ja reunoille sekä Eteläharjun-Tamminiemen maaston lehtimetsiin ja asutusympäristöön. Vuoden 2009 jatkoselvityksen lepakkohavainnot eivät poikenneet olennaisesti edellisestä vuodesta. Selvityksessä koko Myllynharjun alue osoitettiin

lepakoille tärkeäksi elinympäristöksi. Kaavamuutosalueelle ei sijoittunut lepakkohavaintoja eikä selvityksessä ei ole annettu kaavamuutosalueelle kohdistuvia kaavasuosituksia.



Kuva 3-5. Myllyharju-Eteläharju, Tamminiemi ja Meri-Bellaniemen lepakkoselvitysalue.

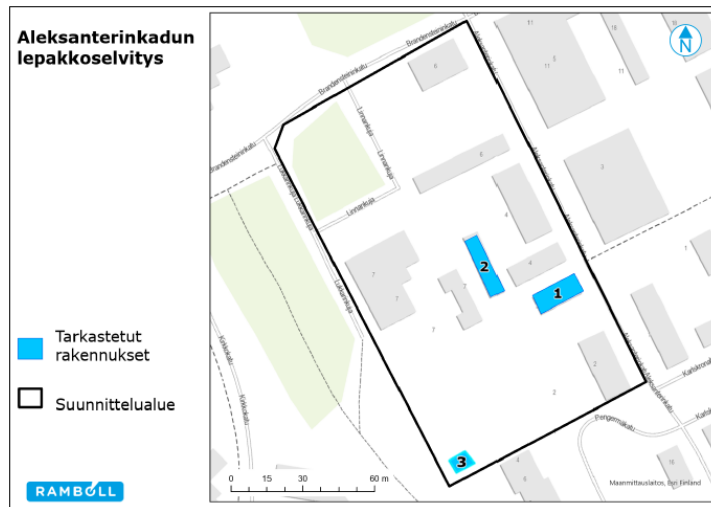
Suunnittelualueelle sijaitseville osittain purettavaksi suunnitelluille rakennuksille laadittiin lepakkoselvitys 2025. Ramboll Finland Oy:n 31.10.2025 päivätty selvitys on selostuksen liitteenä (liite 8).

Laaditussa selvityksessä kolme rakennusta (Kuva 3-6) tarkastettiin 15.9.2025. Selvityksen perusteella kahdessa rakennuksessa tehtiin havaintoja lepakon jätöksistä ja lepakoiden jättämistä hyönteisjäämistä. Rakennuksessa 1 havaintoja tehtiin runsaasti rakennuksen ullakolla. Havaintojen runsauden ja sijoittumisen perusteella voidaan todeta, että rakennus toimii lepakkoyhdyskunnan päiväpiilona ja luokan I lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana.

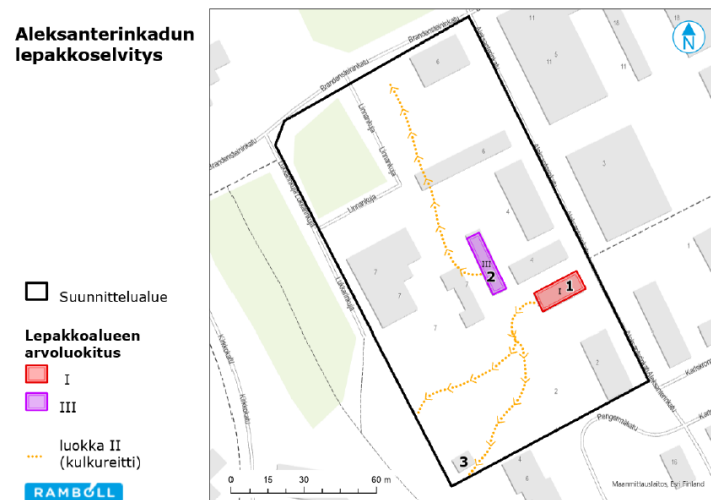
Rakennuksessa 2 tehtiin kohtalaisesti havaintoja lepakoiden jätöksistä ja hyönteisjäämistä. Jätöksien määrä ja sijainti viittaavat siihen, että rakennus toimii satunnaisesti muutamien yksilöiden päiväpiilona. Alue rajattiin luokkaan III eli lepakoiden monimuotoisuutta turvaavaksi kohteeksi. Kohde ei ole lailla suojattu, mutta se on ekologisesti merkityksellinen.

Rakennuksessa 3 ei tehty havaintoja lepakkoyksilöistä, hyönteisjäämistä, ulostepapanoista tai raapimajäljistä.

Selvityksessä määriteltiin myös mahdollisia lepakoiden kulkureittejä, mutta niiden lepakkoaktiivisuutta ei ole kartoitettu. Parhaiksi kulkureiteiksi on arvioitu rakennuksia ympäröivät puustoiset käytävät, jotka on luokiteltu luokkaan II.



Kuva 3-6. Lepakkoselvityksessä 2025 tarkastetut rakennukset.



Kuva 3-7. Lepakkoselvityksessä tarkistettujen kohteiden arvoluokitus.

3.3 Maisema ja kulttuuriympäristö

3.3.1 Maisema

Loviisa kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaoissa eteläisen rantamaan maisemamaakuntaan, jossa tarkemmin Suomenlahden rannikkoseudun maisemaseutuun. Eteläinen rantamaa on pääosin alavaa, mutta pienipiirteisyydessään hyvin vaihtelevaa. Suunnittelualue sijoittuu maisemallisesti tarkasteltuna Eteläiseen rantamaahan ja siellä tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun. Mantereella asutus on keskittynyt jokien tuntumaan. Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoa tarkentava maisematyyppijako (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Maisematyyppijaoissa Loviisan kaupunkikeskusta ja suunnittelualue sijoittuvat Suomenlahden rannikkoseudun sisäsaaristoon ja mannerrannikkoon.

Suunnittelualue sijoittuu korttelialueelle, jonka maaperä on voimakkaasti muokattua. Vehreällä korttelialueella on runsaasti näyttäviä jalopuita, istutuksia ja nurmea, erityisesti alueen etelä- ja lounaispuolella. Bongan linnan pihapiiriä kiertää aita, joka rajaa tontin kaupungin puistoalueesta. Alueen lounaiskulmassa maisemasta erottuu selkeästi maastosta kohoava Myllyharju, joka sulkee korttelialueelta etelään suuntautuvia näkymiä. Koilliskulmassa suunnittelualue rajautuu vehreään

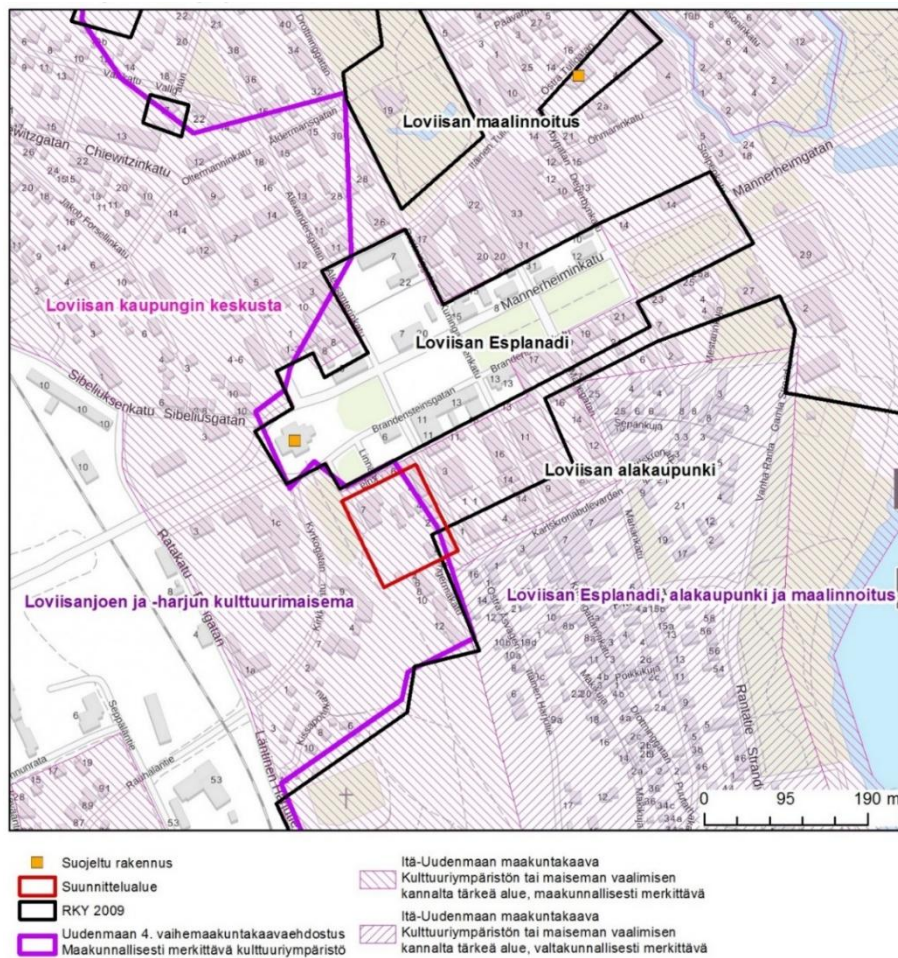
kortteliin. Luoteisosissa suunnittelualueetta on avoimempia näkymiä, jotka avautuvat korttelia rajaavan puistoalueeseen ja pohjoispuolella sijaitsevaan Loviisan kirkkoon.

3.3.2 Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue sijaitsee usean arvokkaan kulttuuriympäristön alueella. Korttelialueen koilliskulma kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY 2009) *Loviisan alakaupunkiin*. Kyseisen alueen arvot perustuvat 1700-luvun yhtenäiseen ja hyvin säilyneeseen kaupunkirakenteeseen, asemakaavaan ja rakennuskantaan. Alueen pitkiä ja suoria katunäkymiä reunustavat pienikokoiset 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun alussa rakennetut rakennukset.

Aivan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY 2009) *Loviisan Esplanadi*, joka on 1800-luvun puolenvälin kaupunkisuunnitteluperiaatteiden mukaan toteutettu leveä puistokatu. Esplanadia reunustava 1860-luvulla tai 1800-luvun loppupuolella rakennettu rakennuskanta edustaa aikakauden kaupunkirakentamisen ihanteita. Pohjoisempana, lähimmillään noin 300 m etäisyydellä suunnittelualueesta, sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY 2009) *Loviisan maalinnoitus*.

Suunnittelualue sijoittuu Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan maakunnallisesti merkittävän *Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman* alueelle itäosaa lukuun ottamatta. *Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman* alueen arvot perustuvat selkeästi maisemassa hahmottuvaan pitkittäisharjuun, jonka suuntaisesti kulkevien jokilaakson ja Loviisa-Lahti -radan ympärillä on vanhoja kyliä. Alueen itäpuoli sijoittuu maakunnallisesti merkittävän *Loviisan Esplanadi, alakaupunki ja maalinnoitus*-alueelle, jonka arvot perustuvat 1700-luvun maalinnoitukseen ja yhtenäiseen kaupunkialueeseen, jossa on hyvin säilynyttä vanhaa rakennuskantaa.

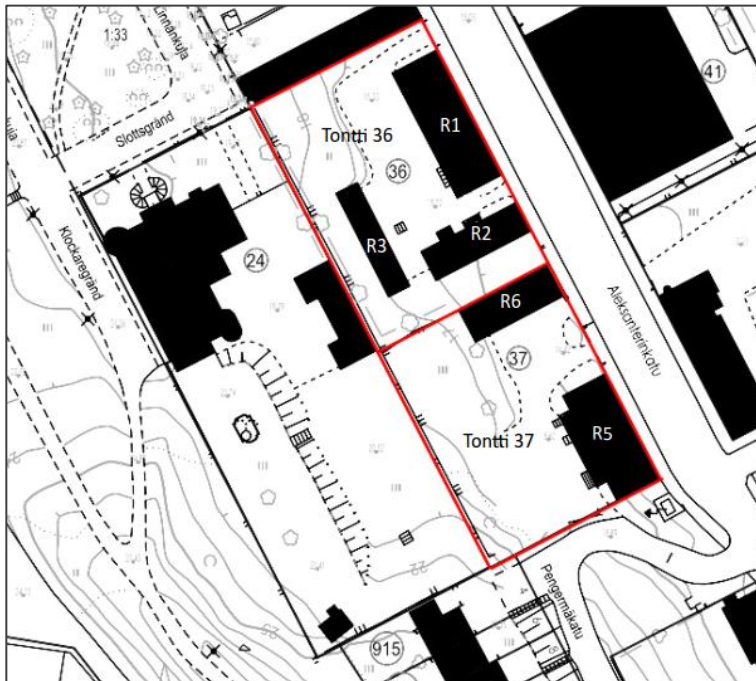


Kuva 3-8. Arvokkaat maisema- ja kulttuuriympäristöalueet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

3.3.3 Arvokkaat rakennukset

Voimassa olevassa asemakaavassa Bonganlinna on osoitettu merkinnällä *sr* eli rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Tontilla 36 oleva sisäpihan puoleinen rakennus sekä tontilla 24 oleva pieni talousrakennus on osoitettu merkinnällä *sr1* eli rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle. Aleksanterinkadun suuntaisesti olevat kaksi rakennusta on osoitettu merkinnällä *su* eli historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus, jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista.

Kaava-alueen rakennuksista on laadittu rakennushistorialliset selvitykset, jotka ovat selostuksen liitteinä (liitteet 4 ja 5). Alla olevaan taulukkoon on koottu päätietoja alueelle sijoittuvista rakennuksista.



Kuva 3-9. Kaava-alueelle sijoittuvat rakennukset (Tonttien 36 ja 37 rakennushistoriallinen selvitys).

R1, päärakennus - Suunniteltu 1859 - 1950-luvulla rakennukseen tehtiin suuria muutoksia (mm. vanhat kolmiruutuiset ikkunat poistettiin ja tilalle näyteikkunoiden nauha, uudet sisäänkäynnit liiketiloihin)	
R2, leipomo/-asuinrakennus - Suunniteltu 1859 - Laajennettu 1900-luvun alussa länteen päin - Ikkuna- ja ovimuutoksia	
R3, puinen talousrakennus - Suunniteltu 1859 - Pohjoispäästä on purettu osa varastotiloista ja pitkältä seinustalta noppamainen siipi	

R5, päärakennus - Rakennusajankohta ajoittuu n. vuoteen 1900 - Julkisivut pääpiirteittäin alkuperäisessä asussaan	
R6, talousrakennus - Rakennettu 1900-luvun alkupuolella - Laajennettu sisäpihan suuntaan	
Bonganlinna - Valmistui 1906 - Julkisivut tehtiin kokonaan uusiksi 1928 muutoksen yhteydessä - Rakennuksen ulkomuoto on muutettu jugendvillasta klassistisvaikutteiseksi palatsiksi	
Bonganlinnan piharakennus - Suunniteltu 1907 - L-mallinen rakennus on laajennettu U-malliseksi	
Bonganlinnan vanha asuinrakennus - Sijainnut paikalla ennen linnan rakentamista - Pahoin lahonnut piipun läpiviennin kautta, osa hirsistä myös lahonnut	

3.3.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualue ei sijaitse muinaisjäännösalueella. Alueen pohjoispuolella noin 130 metrin etäisyydellä sijaitsee *Loviisan maalinnoitus* (1000003233).

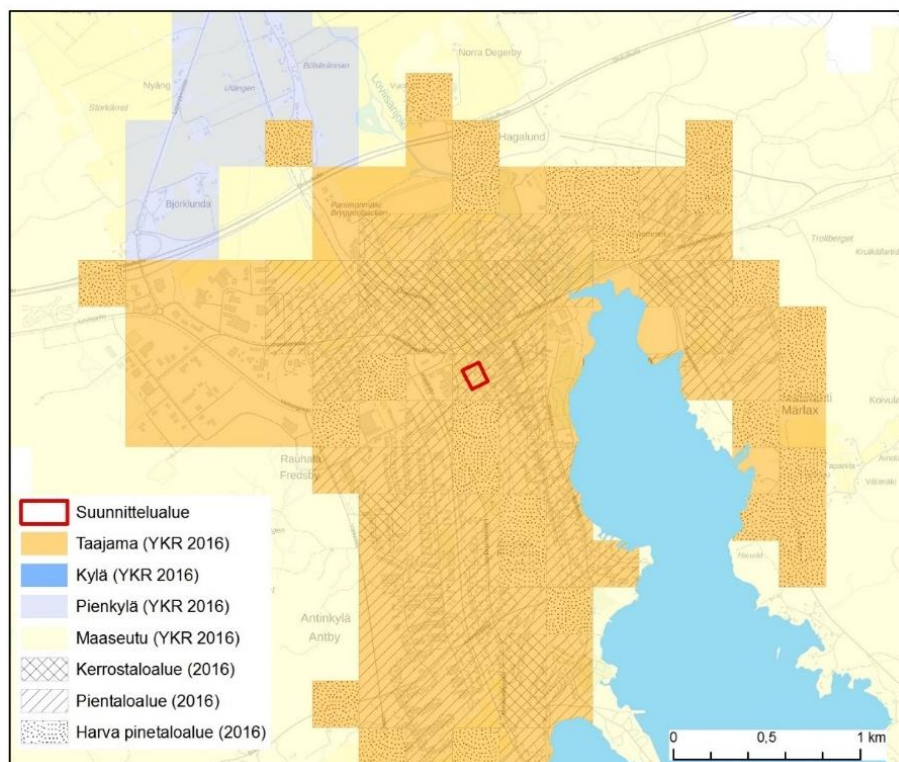
3.4 Rakennettu ympäristö

3.4.1 Väestön rakenne ja kehitys

Loviisan asukasluku on vähentynyt hieman vuosittain. Loviisassa oli 1.1.2010 asukkaita 15 549, vuoden 2015 lopussa 15 316 ja vuoden 2020 lopussa 14 745. Asukkaista noin 55 % on suomenkielisiä, 42 % ruotsinkielisiä ja muita 3 %. Vuonna 2015 väestöstä oli alle 15-vuotiaita 14,8 %, 15–64 –vuotiaita 59,3 % ja yli 64–vuotiaita 25,9 %. Loviisan taajama-aste oli 74,6 % vuonna 2021.

3.4.2 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu aivan Loviisan keskustan tuntumaan. Alue on YKR-luokituksen mukaisesti taajamaan sijoittuvaa pientaloaluetta.



Kuva 3-10. Ote YKR-aineistosta. Suunnittelun alue on osoitettu punaisella rajauksella.

3.4.3 Asuminen

Suunnittelun alueella on nykyisin muutamia asuntoja. Suunnittelun alueen eteläpuolella on runsaasti pientalovaltaista asumista.

3.4.4 Palvelut

Suunnittelun alue sijoittuu Loviisan keskustan tuntumaan, joten kaikki keskustan palvelut ovat noin puolen kilometrin säteellä. Loviisan torille on matkaa alle 100 m ja lähin ruokakauppa sijaitsee noin 500 metrin päässä. Alle 200 metrin päässä suunnittelun alueelta sijaitsee Harjuntien koulu ja Loviisan lukio. Loviisan uuteen, vuonna 2026 avattavaan päiväkotiin on matkaa noin 600 metriä.

Suunnittelun alueella sijaitsevassa Bonganlinnassa on näyttelygalleria sekä ateljee- ja työtiloja. Aleksanterinkadun varren rakennusten liiketiloissa sijaitsee mm. ravintola, kahvila, parturiliike, myymälöitä ja kiinteistövälitysyriys.

3.4.5 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Loviisassa on useita työpaikkoja kaupan sekä julkisten- ja yksityisten palveluiden alalla. Kunnassa olevien työpaikkojen määrä vuonna 2020 oli 4 648, joista palvelujen osuus oli 58,9 %, jalostuksen 33,4 % ja alkutuotannon 5,4 %.

Suunnittelualueella on muutamia työpaikkoja Aleksanterinkadun liiketiloissa.

3.4.6 Virkistys

Myllyharjunreitille on suunnittelualueelta helppo pääsy. Reitti kulkee kirkolta etelän suuntaan Kukkukiven näkötorin kautta aina Bellan rantaan.

Loviisan keskustassa on useita viheralueita, joita voi käyttää virkistystarkoitukseen. Loviisanjoen itäpuolella kulkee noin kahden kilometrin mittainen Ehrensärdinpolku, joka on osittain metsäpolkua. Ehrensärdinpolulla sijaitsee useita rakennusperintökohteita, ja sen tarkoitus on esitellä Loviisan maalinnoitusta ja sen rakennusvaiheita.

Loviisan rantapuisto ja -reitti ovat myös alueelta helposti saavutettavissa.

3.4.7 Liikenne

Suurin liikennemäärä muodostuu Aleksanterinkadulle, josta on yhteys kaava-alueen itäosan tontteihin. Alueen eteläpuoli rajautuu osin Pengermäkatuun ja länsipuoli Lukkarinkujaan, josta on yhteys Bonganlinnan tonttiin.

Kävely- ja pyöräily-yhteys suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevalle Myllyharjun kävelyreitille on pohjoisesta Brandensteininkadulta Bonganlinnan puiston / Lukkarinkujan läpi.

Loviisan linja-autoasema sijaitsee reilun puolen kilometrin päässä suunnittelualueelta.

3.4.8 Tekninen huolto

Alue kuuluu Loviisan kaupungin kunnallistekniseen verkostoon.

3.4.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.4.10 Maanomistus

Suunnittelualueen asuintontit ovat yksityisessä omistuksessa. Katu- ja viheralueet omistaa kaupunki.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuutta. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (ruskea pystyviivitus), aivan keskustatoimintojen alueen tuntumaan (punainen ympyrä).

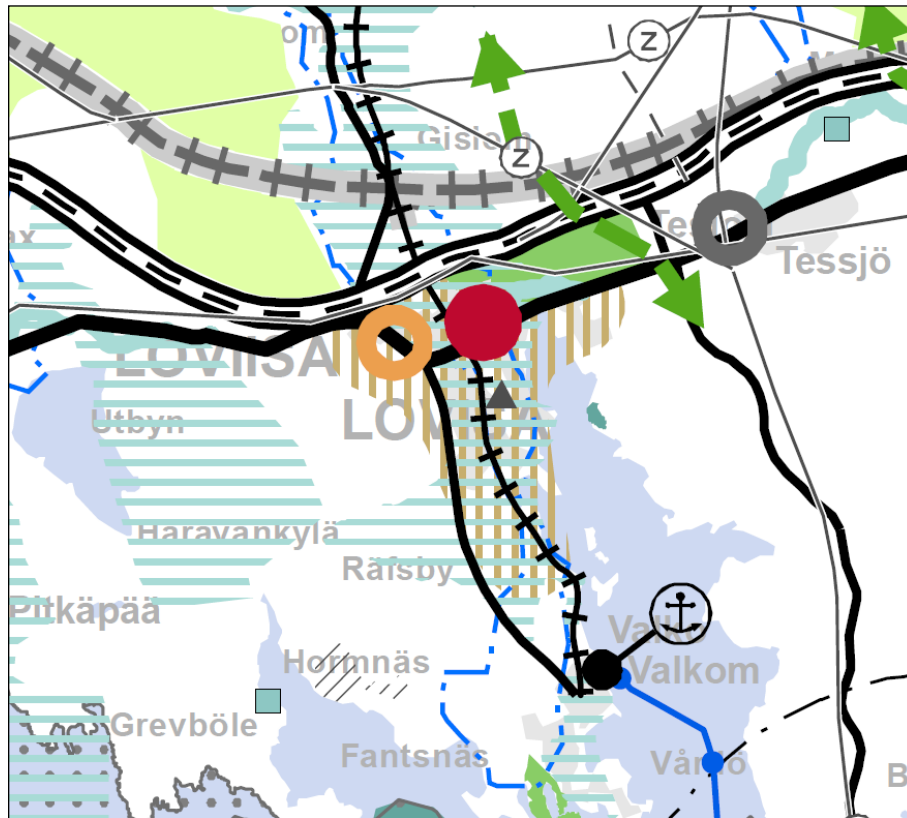
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen, ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen,

työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Suunnittelualue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (sininen vaakaviivitus), jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet, valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet, maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet. Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Alue sijaitsee pohjavesialueella (sininen pistekatkoviiva). Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma ja pohjavesialueiden suojelusuunnitelmat. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota erityisesti maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin sekä otettava huomioon pohjavesialueille sijoittuvien vedenottamoiden suoja-alueet. Pohjavesialueita koskeva ajantasainen tieto tulee tarkistaa ympäristöhallinnolta. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu arvokas geologinen muodostuma (harmaa kolmio).



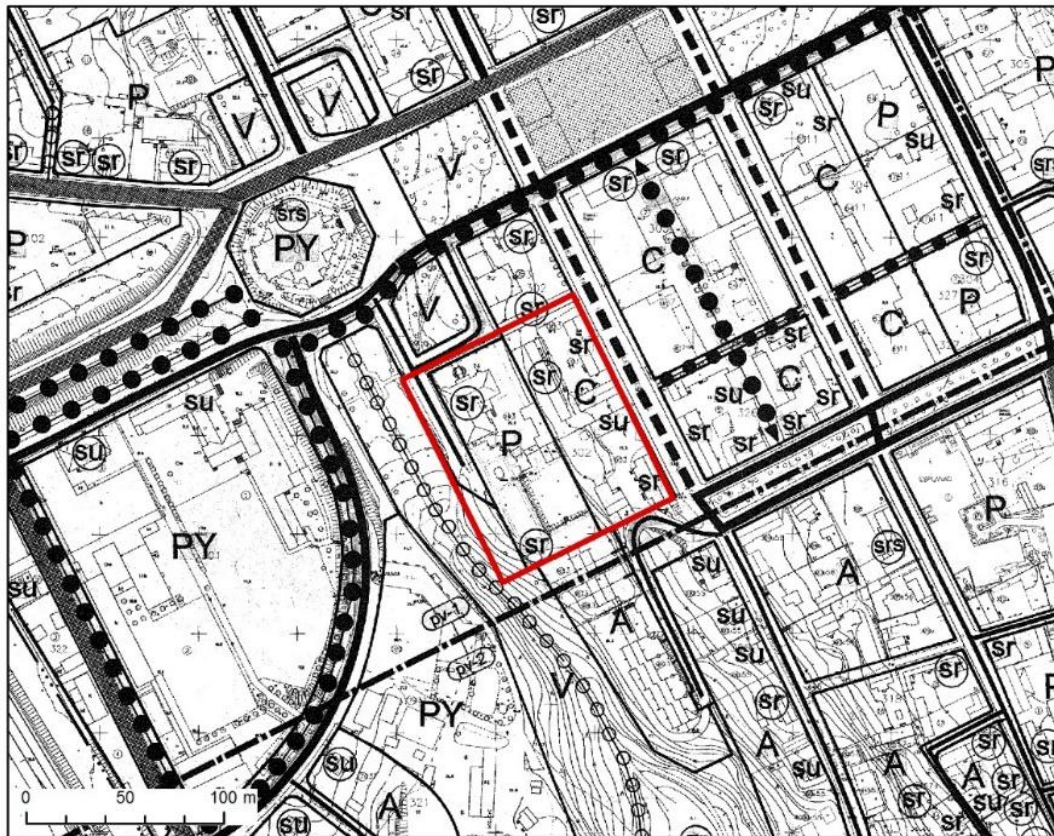
Kuva 3-11. Ote Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta.

3.5.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava, joka on hyväksytty Loviisan kaupunginvaltuustossa 13.6.2001.

Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavassa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

C	Keskustatoimintojen alue
P	Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue
sr	Asemakaavalla suojeltu rakennus
SU	Kaupunkikuvallista eheyttä tukeva tai muuten huomionarvoinen rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoitellun, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyylipiirteitä soveltaen.
sr	Kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Kuva 3-12. Ote Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavasta. Suunnittelualan sijainti on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Lisäksi osayleiskaavassa on annettu seuraavat yleismääräykset:

Osayleiskaava-alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikään 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 hakiessa tulee huolellisesti tutkia myös tonteilla olevien talousrakennusten ja muiden pienempien rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden suojelun tarve ottaen huomioon myös niiden vaikutus rakennettujen korttelien ja tonttien kokonaisarvoon. Ympäristön arvokkaat piirteet ja historiallinen tausta tulee ottaa huomioon talojen, rakennelmien sekä katujen ja puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamisessa.

3.5.3 Asemakaava

Alueella on voimassa korttelien 302 ja 325 sekä Lukkarinkujan ja Vuorineuvoksenkujan osalta asemakaava AM3-9, joka on vahvistettu 10.2.1986. Virkistysalueella ja Lukkarinkujan länsireunassa on voimassa asemakaavan muutos AM3-15, joka on kuulutettu voimaan 27.10.1998.

Korttelit 302 ja 325 ovat yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK). Liike-, myymälä- ja toimistotiloja saa tontille sijoittaa enintään 1/2 kokonaiskerrosalasta, mutta niitä tulee olla vähintään 1/4 kokonaiskerrosalasta. Edellä mainitut tilat on sijoitettava pääasiassa

ensimmäiseen kerrokseen ja kadun varrelle. Vuorineuvoksenkuja on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp). Lukkarinkuja on katualuetta, jonka mukulakivipinta tulee säilyttää (mu). Alueen lounaiskulma on virkistysaluetta (V).

Tontilla 24 sijaitsee Bongan linna, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa (sr). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Bongan linnan kerrosluvuksi on merkitty II ja rakennusoikeudeksi K299+1940 kem², jossa K-kirjaimen jälkeinen luku ilmoittaa rakennuksen kokonaan maanpinnan alapuolella olevan kellarikerroksen myymälä-, liike- tai työtilojen kerrosalan neliömetrimäärän, ja jossa toinen luku ilmoittaa sallitun maanpäällisen kerrosalan neliömetrimäärän. Tontilla on myös Bongan linnan piharakennus, jonka kerrosluku on I ja rakennusoikeus 103 kem². Tontille on merkitty myös auton säilytyspaikan rakennusala (a) ja kaupunkikuvallisesti arvokas puu/puurivi, jonka tilalle on istutettava uusi puu, mikäli rakennuslautakunta tai rakennustarkastaja antaa luvan puun kaatamiseen. Tontin koillis- ja luoteisnurkat on merkitty istutettavaksi korttelin osaksi.

Tontin 24 eteläosassa sijaitsee rakennusala, jonka kerrosluku on II ja rakennusoikeutta on 840 kem² sekä auton säilytyspaikan rakennusala (a). Lounaisnurkassa sijaitsee pieni piharakennus, joka on merkitty rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle (sr1). Vuorineuvoksenkujan eteläpuolelle on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokas puu ja tontin lounaisnurkkaan istutettava puurivi. Tontin itä- ja eteläraja on merkitty istutettavaksi korttelin osaksi.

Tontilla 36 Aleksanterinkadun suuntainen rakennus on osoitettu historialliseksi tai kaupunkikuvaan sopeutuvaksi rakennukseksi (su), jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista. Tällöin rakennuksen julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristönsä historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Puujulkisivupinnoissa on käytettävä perinteellistä panelointia. Rakennuksen räystäään tulee ulottua 40–60 cm yli julkisivun. Kattokaltevuuden tulee olla entisen tai naapurirakennusten kaltainen. Rakennusalan kerrosluku on II ja rakennusoikeus K304 + 806 kem². Sisäpihan puoleinen rakennus on osoitettu rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle (sr1). Kerrosluku on I ja rakennusoikeus 200 kem². Aleksanterinkatuun nähden poikittain olevan rakennuksen kerrosluku on II ja rakennusoikeus K200 + 790 kem². Rakennusten välissä on auton säilytyspaikan rakennusala (a). Aleksanterinkadun puoleiset rakennukset tulee rakentaa katuun kiinni. Tontin lounaisosa on istutettava korttelin osa, jolle tulee istuttaa puurivi.

Tontilla 37 Aleksanterinkadun suuntainen rakennus on osoitettu historialliseksi tai kaupunkikuvaan sopeutuvaksi rakennukseksi, jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista (su). Rakennuksen ehdottomasti käytettävä kerrosluku on II 1/3 ja rakennusoikeus 613 kem². Poikittain Aleksanterinkatuun nähden olevan rakennusalan ehdottomasti käytettävä kerrosluku on II ja rakennusoikeus K285+684 kem². Sisäpihan rakennusalan kerrosluku on II ja rakennusoikeus 560 kem². Rakennusten välissä on auton säilytyspaikan rakennusala (a). Aleksanterinkadun puoleiset rakennukset tulee rakentaa katuun kiinni. Tontin lounaisosa on istutettava alueen osa, jossa on säilytettävä/istutettava puurivi.

Lisäksi kaavassa on annettu useita koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä koskien alueen toteuttamista.



Kuva 3-13. Ote ajantasa-asemakaavasta, kaavamuutosalueen rajausta punaisella katkoviivalla (Loviisan karttapalvelu 2020).



Kuva 3-14. Voimassa oleva tonttijako (Loviisan karttapalvelu 2020).

3.5.4 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.5.2014.

3.5.5 Alueelle laadintavaiheessa tehdyt selvitykset

Asemakaavamuutosta varten on laadittu Aleksanterinkadulle rajautuvien tonttien 36 ja 37 rakennuksia koskeva rakennushistoriallinen selvitys sekä Bongan linnan rakennushistoriallinen selvitys. Selvitykset ovat tämän selostuksen liitteinä (liitteet 4 ja 5).

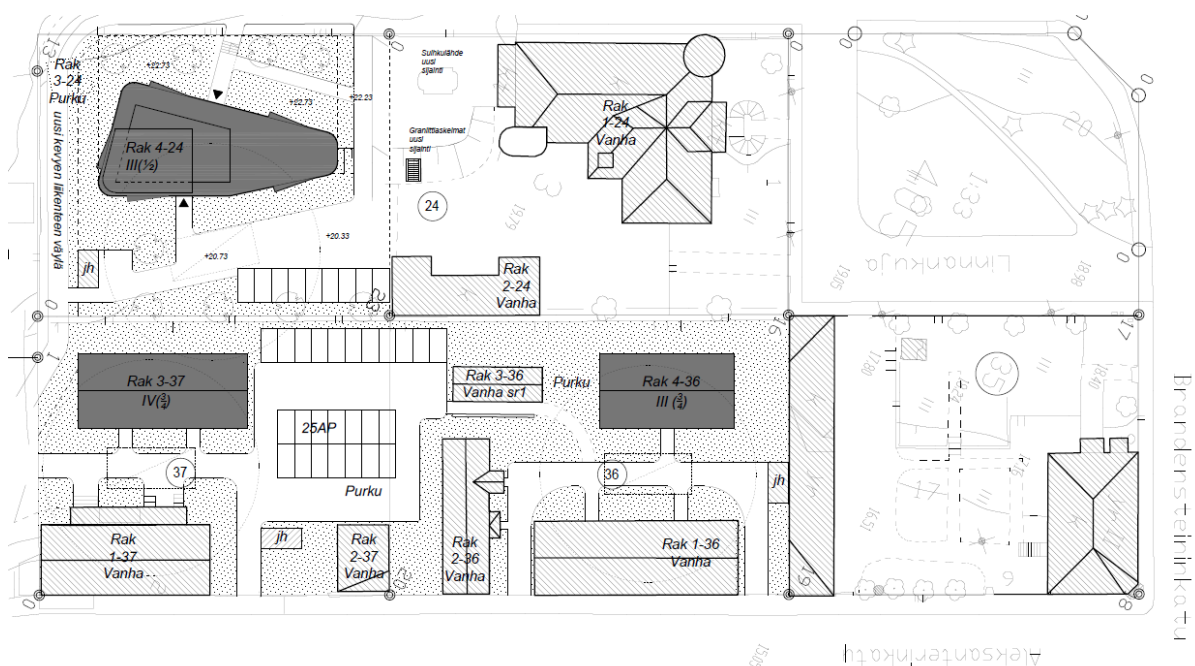
Asemakaavaehdotusvaiheessa suunnittelualueen purettaviksi aiottuihin rakennuksiin on laadittu lepakkoselvitys (Ramboll Finland Oy 31.10.2025). Selvitys on selostuksen liitteenä (liite 8).

3.5.6 Aluetta koskevat muut suunnitelmat

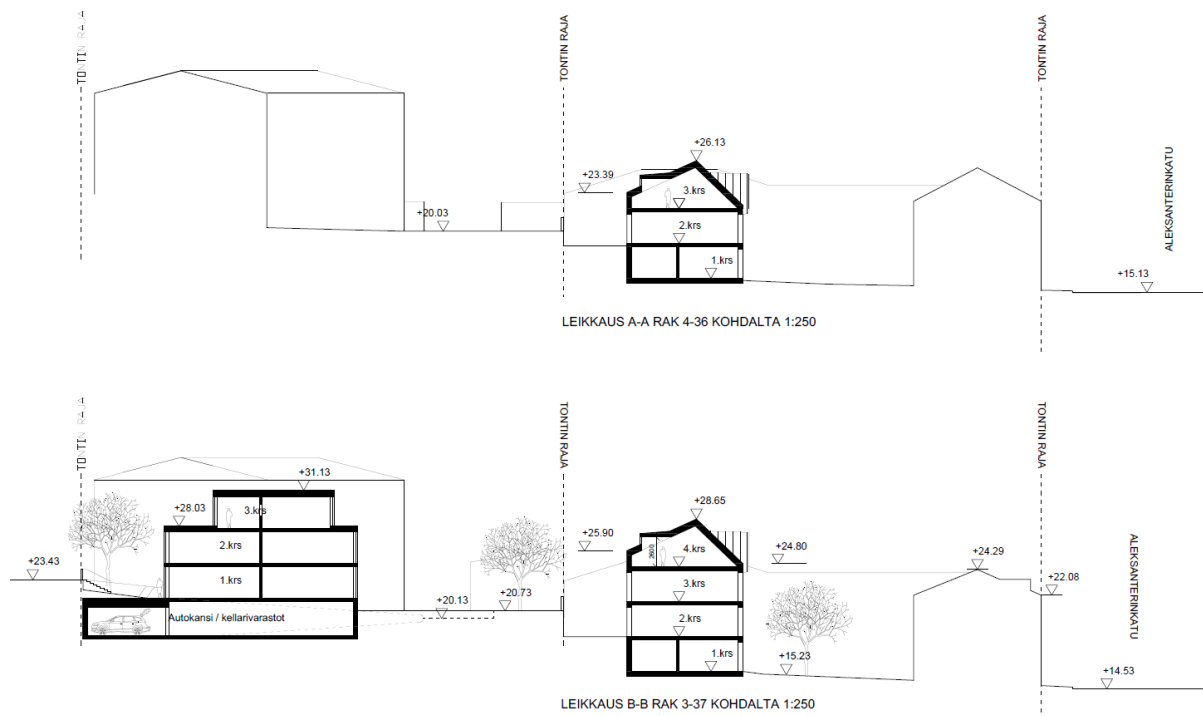
Viitesuunnitelma

Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola on laatinut alueen toteuttamisesta viitesuunnitelman, joka koskee tontteja 24, 36 ja 37. Viitesuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 3). Viitesuunnitelmaa on päivitetty kaavan ehdotusvaiheeseen.

Viitesuunnitelmassa Aleksanterinkadun varren rakennukset tonteilla 36 ja 37 säilytetään (Kuva 3-15). Sisäpihan puolelle on esitetty kaksi uudisrakennusta. Pysäköinti on osoitettu maanpäällisenä sisäpihalla. Bongan linnan eteläpuolelle, tontille 24, on osoitettu yksi uudisrakennus.



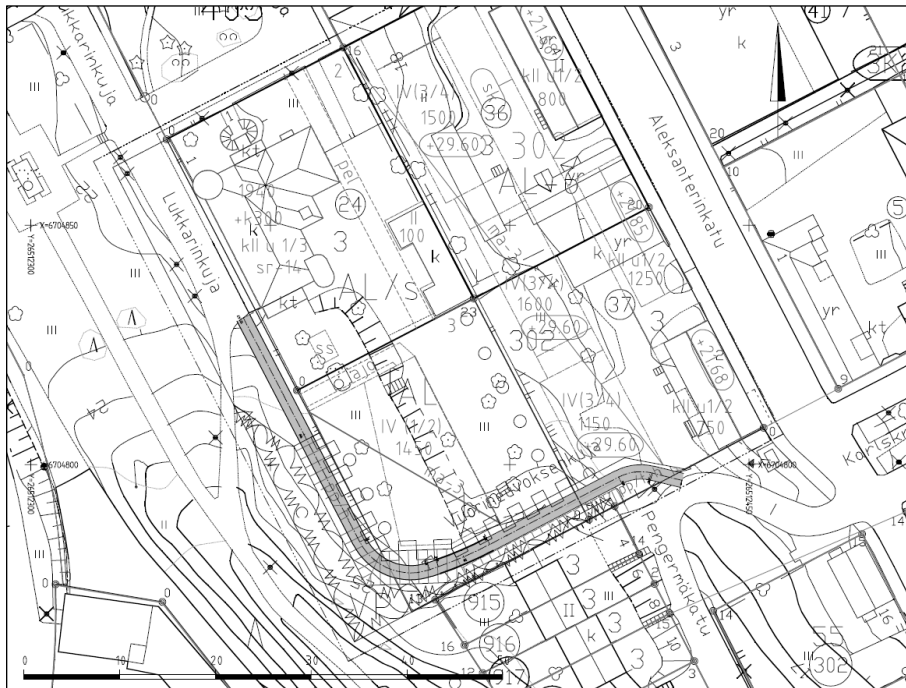
Kuva 3-15. Viitesuunnitelman asemapiirustus (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2025).



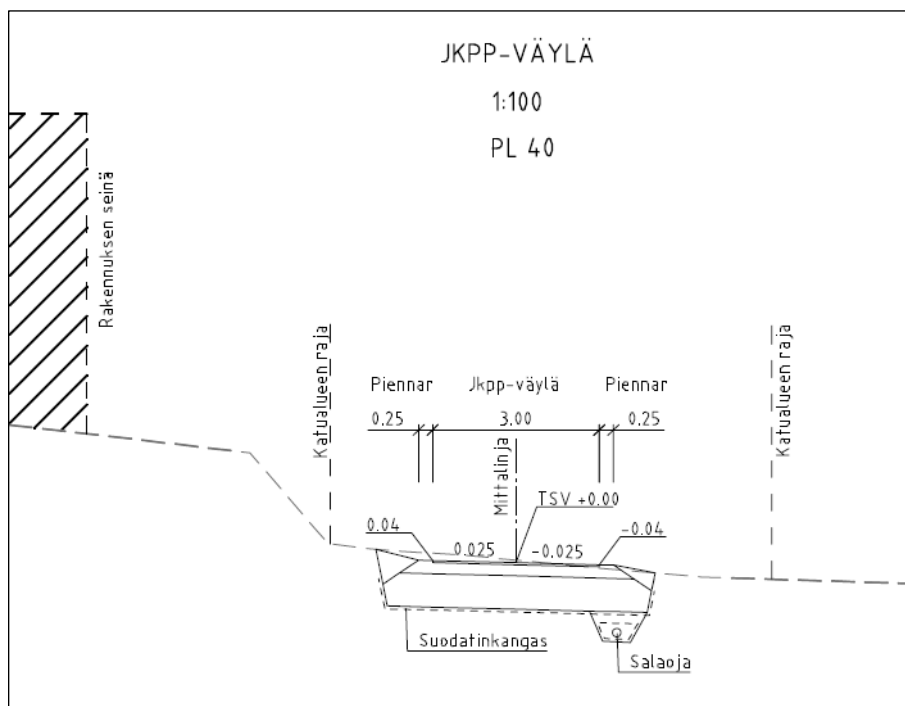
Kuva 3-16. Viitesuunnitelman alueleikkaukset (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2025).

Vuorineuvoksenkujan tilavaraussuunnitelma

Vuorineuvoksenkujasta on laadittu tilavaraussuunnitelmaluonnos, pituusleikkaus ja tyypipoikkileikkaus sekä kustannusarvio kadun toteuttamisesta (Ramboll 2021). Vuorineuvoksenkujan eteläpuolella, kiinteistöjen rajalla, sijaitsee tukimuuri. Vuorineuvoksenkujan tilavaraussuunnittelun yhteydessä on arvioitu tukimuurin tukemistarpeita. Tukimuurin perustamistavasta, painosta ja perustamissyvyydestä riippuu, kuinka lähellä muuria voidaan turvallisesti kaivaa. Mikäli tukimuuri on perustettu maanvaraisesti ja lähelle maanpintaa, niin mahdollisia tukimuurin tuentatapoja maaperän mukaan voivat olla perustusten alustäytön / pohjamaan injektointi ennen kaivua tai paalujen lisääminen nykyisten perustusten läpi. Mikäli tukimuuri on perustettu melko syvälle maanpinnasta, tukemistarvetta ei todennäköisesti ole.



Kuva 3-17. Vuorineuvoksenkujan asemapiirrosluonnos (Ramboll 2021).



Kuva 3-18. Vuorineuvoksenkujan tyyppipoikkileikkausluonnos (Ramboll 2021).

4. SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksella tutkitaan kortteleiden täydennysrakentamismahdollisuuksia. Samalla päivitetään asemakaavaa jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun linjauksen osalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu Loviisan kaupungin kaavoituskatsauksessa, joka jaettiin kaupunkilaisille keväällä 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti, alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan (liite 1).

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Aloitustaiheen viranomaisyhteistyö käytiin 18.6.2018. Porvoon museon kommentit liittyivät lisärakentamisen ja täydennysrakentamisen toteuttamiseen sekä tonttijaon muutokseen. ELY:n puolelta kommentoitiin erityisesti yleiskaavassa esitettyjen suojeltavien rakennusten merkitystä toteutettavassa asemakaavassa, ympäristösuunnitelmasta edustavan kaupunginosan näkymien säilyttämisestä täydennysrakentamisessa ja Porvoon museon tavoin tontin 4. rakennuksen palauttamista alkuperäiseen ulkoasuun. Neuvottelun muistio on selostuksen liitteenä (liite 6).

Kaavan ehdotusvaiheessa käytiin työneuvottelu ELY-keskuksen ja Porvoon museon edustajien kanssa 17.9.2025. Työneuvottelun muistion kaavaselostuksen liitteenä (liite 9).

4.3.3 Kaavaluonnosvaiheen palaute ja huomioiminen

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta 27.1.2022 §6. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 18.3.-18.4.2022.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide. Saadut lausunnot ja niihin laaditut vastaukset ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta on kaava-aineistoon tehty seuraavat muutokset ehdotusvaiheeseen:

- kaikki Aleksanterinkadun varren vanhat rakennukset säilytetään ja osoitetaan suojeltaviksi erilaisin kaavamerkinnoin ja -määräyksin
- Aleksanterinkadun puoleisen pohjoisemman tontin pihapiiri säilytetään ja sisäpihan talousrakennus osoitetaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi
- kaavaluonnoksen Aleksanterinkadun sisäpihalle uudisrakennuksille osoitetuista rakennusaloista keskimäinen on jätetty pois ehdotusvaiheeseen
- Aleksanterinkadun sisäpihan pohjoisemman sekä Bonganlinnan eteläpuolen uudisrakennusten kerroslukua on madallutettu kerroksella
- Aleksanterinkadun varren rakennusten kerroslukuja on tarkistettu
- rakennusaloja ja rakennusoikeuksia on tarkistettu
- rakennusten suojelumääräyksiä on tarkistettu
- yleismääräyksiä on tarkistettu
- AL-6 -korttelialueen määräystä on muutettu muotoon "Aleksanterinkatuun rajautuvien tontilla olevien rakennusten ensimmäisen kerroksen kerrosalasta vähintään 1/4 on käytettävä liikehuoneistoja varten."
- AL-8 -korttelialueen määräystä on täydennetty määräyksellä "Korttelin kerrosalasta enintään 1/3 saa käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten."
- korttelialueille on lisätty ohjeelliset pysäköimispaikat ja ajoyhteyksiä on tarkistettu
- kaavaselostukseen on täydennetty vaikutuksia lepakoihin, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja suhdetta yleiskaavaan

- kaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa on päivitetty

4.3.4 Ehdotusvaiheen palaute ja niiden huomioiminen

Täydentyä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Loviisan keskustassa. Palvelut ovat lähellä ja hyvin saavutettavissa muun muassa jalan ja pyöräillen. Alueen hyvä sijainti antaa perusteita tutkia kortteleiden tehokkaampaa rakentamista erityisesti asuinkäyttöön.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1986. Asemakaavassa osoitettu kävelyn ja pyöräilyn väylä ei ole toteutunut. Asemakaavamuutoksella on tarpeen tutkia väylän sijaintia uudelleen siten, että yhteys Aleksanterinkadulta suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevalle viheralueelle säilyy.

Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että alueen vanhoihin rakennuksiin liittyvät rakennetun kulttuuriperinnön arvot huomioidaan. Rakennuksista on laadittu rakennushistorialliset selvitykset asemakaavaa varten (liitteet 4 ja 5).

Suunnittelualue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjaveden pintaa ei saa alentaa eikä sen laatua heikentää. Asemakaavaa varten laadittu pohjavesitutkimus on selvityksen liitteenä 7.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta asemakaavaratkaisua on muutettu säilyttämällä olemassa olevaa rakennuskantaa ja vähentämällä uudisrakentamisen määrää suunnittelualueella.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella osoitetaan korttelialueet asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL-6, AL-7, AL-8) (Kuva 5-1). Asemakaavamuutoksella jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Vuorineuvoksenkuja siirtyy alueen eteläreunaan. Vuorineuvoksenkuja toimii kävelyn ja pyöräilyn reittinä suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevalle Myllyharjun virkistysalueelle. Myllyharjuun kuuluva viheralue osoitetaan puistoalueeksi. Tonttijako on osoitettu ohjeellisena ja kaavassa on annettu yleismääräys erillisen sitovan tonttijaon laatimisesta ennen rakentamisluvan myöntämistä.

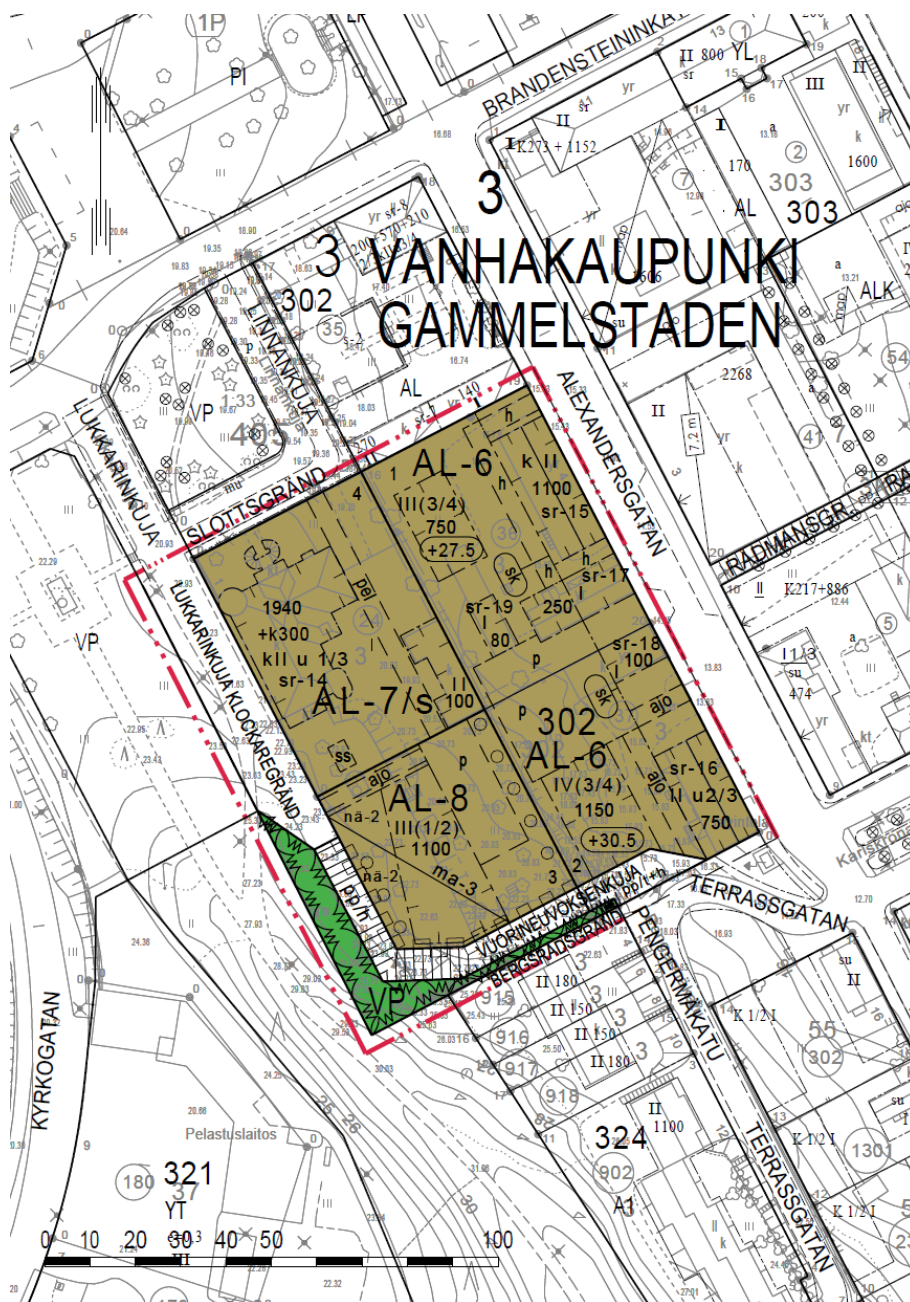
AL-6 -korttelialueelle Aleksanterinkadun varteen osoitetaan kadunsuuntaiset rakennusalat nykyisille kahdelle asuin- ja liikerakennukselle. Liiketilat sijaitsevat katutasossa kadun puolella ja asuinitilat näiden yläpuolella ja sisäpihan puolella. Kadun suuntaisten rakennusten väliin osoitetaan kaksi rakennusala katuun nähden poikkisuuntaisille nykyisille liike- ja asuinrakennuksille. Aleksanterinkadun varren rakennukset kuuluvat kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk), jonka arvoja tulee kehittää ja vaalia. Rakentamisen tavoitteena on pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan.

AL-6 -korttelialueelle Aleksanterinkadun sisäpihan puolelle osoitetaan kaksi rakennusala uusille asuinrakennuksille. Pohjoisemman tontin 1 sisäpihalle osoitetaan rakennusala nykyiselle

piharakennukselle. Tonttien väliin osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka, jonne on ajoyhteydet Aleksanterinkadulta ja Pengermäkadulta. Pysäköimispaikka on tonttien 1 ja 2 yhteinen ja osa tontin 1 pysäköimispaikoista tulevat rasitteeksi tontille 2. AL-6 -korttelialueelle tulee varata autopaikkoja vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. Vieraspaidat ja liiketilojen pysäköinti toteutetaan kadunvarsipysäköintinä. Pohjoisimmalle tontille on osoitettu ohjeellinen huoltoajoyhteys Aleksanterinkadulta.

AL-7/s -korttelialueella, nk. Bonganlinnan tontilla, sijaitsee suojeltu Bonganlinna sekä piharakennus. Tontille osoitetaan siirrettävän ja säilytettävän suihkulähteen ohjeellinen sijainti. Tontin läpi merkitään ohjeellinen pelastustie Linnankujalta eteläpuoleiselle tontille. AL-7/s -korttelialueella tulee varata yksi autopaikka asuntoa kohden, mutta tontilla tulee olla vähintään kaksi autopaikkaa.

Eteläpuoleiselle tontille AL 8-korttelialueelle osoitetaan rakennusala uudisrakennukselle. Rakennusala on muotoiltu niin, että näkemäsektori kohti Bonganlinnaa toteutuu. Näkemäalueella (nä-2) ei saa toteuttaa näkymää estäviä elementtejä, kuten korkeaa aittaa tai sijoittaa näkymää oleellisesti peittävää kasvillisuutta. Tontille osoitetaan maanalainen tila ma-3, jolle saa rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja, asuntojen apu- ja harrastetiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Rakennusalan koillispuolelle osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka, johon on ohjeellinen ajoyhteys rakennusalan pohjoispuolelta. Autopaikkojen vähimmäismäärä AL-6 -korttelialueella on yksi autopaikka asuntoa kohden. Tontin koillis- ja lounaislaitaan on osoitettu säilytettävät/istutettavat puurivit.



Kuva 5-1. Pienennös Aleksanterinkadun asemakaavamuutuskartasta.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 10 670 m², josta korttelialuetta on 8 700 m² ja viher- ja katualuetta 1 970 m². Lisäksi maanalaista tilaa (ma-3) muodostuu yhteensä 935 m². Rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle on osoitettu yhteensä 7 620 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 7 624 k-m².

Tonteille 1 ja 2 on viitesuunnitelman mukaisesti tulossa arviolta yhteensä noin 20–30 asuntoa ja noin 40–60 asukasta Tontille 3 voisi arvion mukaan sijoittua noin 10–15 asuntoa ja 20–30 asukasta.

Uusi käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AL-6	4 397 m ²	4 180 k-m ²
AL-7/s	2 457 m ²	2 340 k-m ²
AL-8	1 796 m ²	1 100 k-m ²
VP	521 m ²	-
Katualue	1021 m ²	-
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue	475 m ²	-
Yhteensä	10 668 m²	7 620 k-m²

Taulukko 1. Asemakaavamuutosalueen uudet pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksen mukaisin alueittain.

Nykyinen käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Käytetty rakennusoikeus
ALK, tontti 24	2 146 m ²	3 182 k-m ²	1 649 k-m ²
ALK, tontti 36	2 435 m ²	2 300 k-m ²	480 k-m ²
ALK, tontti 37	2 146 m ²	2 142 k-m ²	274 k-m ²
V	615 m ²	-	-
Katualue	849 m ²	-	-
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue	534 m ²	-	-
Yhteensä	10 667 m²	7 624 k-m²	2 403 k-m²

Taulukko 2. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksen mukaisin alueittain sekä tonteittain.

5.1.2 Suojelumääräykset

Bonganlinnan tontti osoitetaan kaavassa alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s). Kyseessä on kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus. Alueen suunnittelussa ja sitä koskevissa toimenpiteissä tulee huolehtia, etteivät alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot heikkene. Bonganlinna on suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa (sr-14). Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka rakentamisajalle tyypilliset piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen sisääntuloaulan portaikon ikkunan kaarimuodot ja holvin koristeaiheet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen räystääskorkeus tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkadun varren pohjoisin rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-15). Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennustoimenpiteiden yhteydessä kadunpuoleisen julkisivun ulkoasu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Liikehuoneistojen sisäänkäynnit tulee sijoittaa kadun puolelle tai rakennuksen päätyihin. Pihan puoleiselle julkisivulle sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennuksen räystääskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkadun varren eteläisin rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-16). Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka kadunpuoleisen julkisivun ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Pihan puoleiselle julkisivulle sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennuksen räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkatuun nähden poikittain oleva pohjoisempi rakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr-17). Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennustoimenpiteiden yhteydessä kadun puoleisen julkisivun ulkoasu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkatuun nähden poikittain oleva eteläisempi rakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi (sr-18). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Rakennus toimii lepakkoyhdyskunnan päiväpiilona ja luokan I lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Rakennuksessa ei tule tehdä sellaisia remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta. Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä ja hävittämistä varten täytyy hakea poikkeamislupaa luonnonsuojelulain 83 § mukaisesti.

Aleksanterinkadun pohjoisemman tontin sisäpihan puoleinen rakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi (sr-19). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Aleksanterinkadun varren rakennukset kuuluvat kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk), jonka kaupunkikuvallisia arvoja tulee kehittää ja vaalia. Alueella tulee pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan. Alue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään Loviisan alakaupungin kulttuuriympäristöalueeseen (RKY 2009).

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle rakennettaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen historiallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin. Kaavaan on liitetty rakennussuojeluun ja kaupunkikuvaan liittyviä yleis- ja erityismääräyksiä, joilla varmistetaan rakentamisen sopeutuminen kaupunkikuvaan ja valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Aleksanterinkadun varsi on asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-6. Aleksanterinkatuun rajautuvien tontilla olevien rakennusten ensimmäisen kerroksen kerrosalasta vähintään 1/4 on käytettävä liikehuoneistoja varten. Liikehuoneistojen tulee sijoittua pääasiassa kadun puolelle. AL-6-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kahdelle uudisrakennukselle sekä yhteensä viidelle olemassa olevalle rakennukselle. Korttelialueelle on osoitettu kaksi ohjeellista tonttia ja niiden väliin tonttien yhteinen ohjeellinen pysäköimispaikka, johon on ajoyhteydet Aleksanterinkadulta ja Pengermäkadulta.

Bonganlinnan tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-7/s. AL-7/s -korttelialueelle osoitetaan rakennusalat Bonganlinnalle sekä linnan piharakennukselle. Rakennukseen saa sijoittaa galleriatiloja. Ajo tontille tapahtuu Lukkarinkujalta.

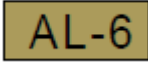
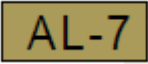
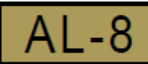
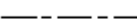
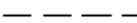
Bonganlinnan eteläpuoleinen tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-8. Korttelin kerrosalasta enintään 1/3 saa käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten. AL 8-korttelialueelle osoitetaan rakennusala uudisrakennukselle. Tontin länsiosa osoitetaan maanlaiseksi tilaksi (ma-3), jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja, asuntojen apu- ja harrastetiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Ajo tontille tapahtuu Lukkarinkujalta.

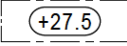
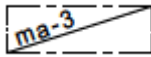
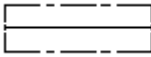
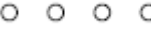
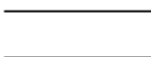
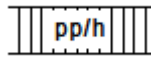
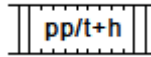
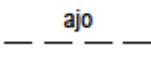
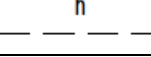
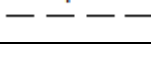
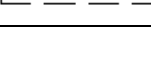
5.2.2 Muut alueet

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen läpi osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Vuorineuvoksenkuja ei ole toteutunut. Kaavamuutoksessa Vuorineuvoksenkuja siirretään alueen eteläosaan, jonne se on maaston korkojen osalta luontevammin toteuttavissa. Sijainti alueen eteläosassa huomioi alueen kulttuuriympäristöarvot paremmin kuin aiemmin Bongan linnan tontille osoitettu katualue. Vuorineuvoksenkuja muodostaa tärkeän kävelyn ja pyöräilyn yhteyden Alakaupungista Myllyharjulle sekä puistoalueen toisella puolella sijaitseville kouluille. Vuorineuvoksenkujasta on laadittu tilavaraussuunnitelmaluonnos, pituusleikkaus ja tyyppipoikkileikkaus sekä kustannusarvio kadun toteuttamisesta (Ramboll 2021).

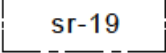
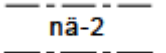
Lukkarinkuja osoitetaan katualueeksi. Alueen lounaiskulma on puistoaluetta (VP), joka jatkuu 2 metriä leveänä puskurina Vuorineuvoksenkujan ja Pengermäkadun asuintonttien välissä. Puistoalueelle tulee laatia valaistus- ja istutussuunnitelma, jossa tulee suosia köynnöskasveja ja alppiruusuja.

5.2.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Aleksanterinkatuun rajautuvien tontilla olevien rakennusten ensimmäisen kerroksen kerrosalasta vähintään 1/4 on käytettävä liikehuoneistoja varten. Liikehuoneistojen tulee sijoittua pääasiassa kadun puolelle.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa galleriatiloja.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta enintään 1/3 saa käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus. Alueen suunnittelussa ja sitä koskevissa toimenpiteissä tulee huolehtia, etteivät alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot heikkene.
	Puistoalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
3	Kaupunginosan numero.
VAN	Kaupunginosan nimi.
302	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
LUKKAR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1940+k300	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku kellarikerroksen asuntokerrosalan neliömetrimäärän.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

k	Kellarikerros, jonka koko saa olla enintään yhtä suuri kuin rakennuksen suurimman kerroksen ala.
III u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
IV (1/2)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema korkeusjärjestelmässä N2000.
	Rakennusala.
	Siirrettävän ja säilytettävän suihkulähteen ohjeellinen sijainti.
	Maanalainen tila, jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja, asuntojen apu- ja harrastetiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tiloja ei lasketa kerrosalaan.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla tontille ajo sekä huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen pelastustie.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr-14	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus, jonka rakentamisaikalle tyypilliset piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen sisääntuloaulan portaikon ikkunan kaarimuodot ja holvin koristeaiheet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.
sr-15	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Ulkoasua koskevilla korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennustoimenpiteiden yhteydessä kadunpuoleisen julkisivun ulkoasu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Liikehuoneistojen sisäänkäynnit tulee sijoittua kadun puolelle tai rakennuksen päätyihin. Pihan puoleiselle julkisivulle sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennuksen räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.
sr-16	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka kadunpuoleisen julkisivun ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevilla korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Pihan puoleiselle julkisivulle sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennuksen räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.
sr-17	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevilla korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Rakennustoimenpiteiden yhteydessä kadun puoleisen julkisivun ulkoasu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.
sr-18	Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevilla korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus

	korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Rakennus toimii lepakkoyhdyskunnan päiväpiilona ja luokan I lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Rakennuksessa ei tule tehdä sellaisia remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta. Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä ja hävittämistä varten täytyy hakea poikkeamislupaa luonnonsuojelulain 83 § mukaisesti.
	Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennuksen osa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Alueen kaupunkikuvallisia arvoja tulee kehittää ja vaalia. Alueella tulee pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan. Alue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään Loviisan alakaupungin kulttuuriympäristöalueeseen (RKY 2009).
	Näkemäalue. Näkemäalueella ei saa toteuttaa näkymää estäviä elementtejä, kuten korkeaa aitaa tai sijoittaa näkymää oleellisesti peittävää kasvillisuutta.

5.2.4 Yleismääräykset

KAUPUNKIKUVA

Rakennusten on sopeuduttava kaupunkikuvaan sekä rakennettuun ympäristöön ja ne on suunniteltava arkkitehtuuriltaan paikan arvon mukaisesti. Kaikissa luvanvaraisissa toimenpiteissä sekä muissa korjaus- ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Rakennusten massoittelemisen, kattomuotojen, värityksen ja ulkoverhoilun osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Kaikessa rakentamisessa, mukaan lukien piha-alueet, on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kokonaiskuvaan ja historiallisiin tyylipiirteisiin.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenee myös naapurirakennuksen julkisivumateriaalit, väritys, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasema.

AL 8-korttelialueella uudisrakennuksen vajaan kattokerroksen julkisivu tulee olla sisäänvedetty muusta julkisivun tasosta. Vajaan kattokerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa.

Korttelialueelle rakennettavissa tukimuureissa tulee suosia luonnonkiveä.

Puistoalueelle (VP) tulee laatia valaistus- ja istutussuunnitelma. Istutussuunnitelmassa tulee suosia köynnöskasveja ja alppiruusuja.

Yleisten alueiden rakentamisen tulee sopeutua kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä.

POHJA- JA HULEVEDET:

Asemakaava-alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteistä tulee pyytää lausunto toimivaltaiselta viranomaiselta.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Maanalaisten tilojen rakentamisen aikaisia työmaavesiä ei saa käsitellä tai imeyttää pohjavesialueella.

Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja ja maanalaista pysäköintitilaa.

Pohjavesialueella saa viivyttaa ja imeyttää vain puhtaita kattovesiä. Pysäköinti- ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Tonttien rakentamattomilla osilla tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaa- maa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärä AL-6 ja AL-8 -korttelialueilla on yksi autopaikka asuntoa kohden.

AL-7/s -korttelialueella tulee varata yksi autopaikka asuntoa kohden, mutta tontilla tulee olla vähintään kaksi autopaikkaa.

RADON

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

MUUT YLEISET MÄÄRÄYKSET

Korttelin 302 routasuojaukset tai muut vastaavat rakenteet eivät saa ulottua Vuorineuvoksenkujan katualueelle.

Korttelin 302 tontin 1 rakentamisessa on huomioitava tontin 35 tontin rajalle sijoittuvan rakennuksen maanalaiset rakenteet, jotka saattavat ulottua tontin 1 puolelle.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako ennen rakentamisluvan myöntämistä.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

6.1.1 Luontoon

Viitesuunnitelmassa Bonganlinnan tontin eteläisin pieni talousrakennus on esitetty purettavaksi. Kaavassa ei ole osoitettu rakennusala rakennukselle. Aleksanterinkadun talousrakennuksista

kaksi on viitesuunnitelmassa esitetty osittain purettavaksi. Kaavassa osoitetut rakennusalat kattavat rakennukset osittain. Purettaviksi tai osittain purettaviksi aiotuista rakennuksista on laadittu lepakkoselvitys syksyllä 2025 (liite 8).

Selvityksen perusteella toinen osittain purettavaksi aiotuista rakennuksista toimii lepakkoyhdyskunnan päiväpiilona ja luokan I lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana. Kaavassa on annettu määräys, että rakennuksessa ei tule tehdä sellaisia remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta. Lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä ja hävittämistä varten täytyy hakea poikkeamislupaa luonnonsuojelulain 83 § mukaisesti.

Toinen viitesuunnitelmassa osittain purettavaksi aiotuista rakennuksista on luokiteltu arvoluokkaan III. Lepakot käyttävät paikkaa epäsäännöllisesti esim. ruokailun välissä lepäämiseen. Rakennuksella ei ole lepakoiden takia lakisääteistä suojaa, mutta se on ekologisesti tärkeä osa lepakoiden liikkumisreittejä ja elinympäristöverkostoa. Selvityksessä rakenteiden säästämistä suositellaan mahdollisuuksien mukaan. Tarvittaessa rakennus voidaan korvata esimerkiksi lepakkopöntöillä tai muilla keinotekoisilla lepakkopiiloilla.

Viitesuunnitelmassa kokonaan purettavaksi esitetystä rakennuksesta ei tehty havaintoja lepakoista eikä rakennuksen purkamisella näin ollen ole vaikutusta lepakoihin.

Lisäksi selvityksessä on esitetty lepakoiden todennäköisiä kulkureittejä suunnittelualueella. Kulkureittien lepakkoaktiivisuutta ei ole kartoitettu, vaan se on tehty asiantuntija-arviona muun selvityksen yhteydessä. Kulkureitit on luokiteltu luokkaan II, sillä toinen kulkureiteistä toimii kulkuyhteytenä luokan I kohteelle. Luokan II reitit ovat merkittäviä, mutta eivät kriittisiä. Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten myötä puustoinen alue vähenee ja valaistus alueella lisääntyy sekä etenkin rakentamisaikana ihmistoiminta ja melu alueella lisääntyy. Rakentaminen vaikuttaa heikentävästi lepakoiden kulkureitteihin. Vaikutuksia voidaan lieventää säästämällä alueella puustoa, välttämällä kirkasta valaistusta reittien läheisyydessä ja ajoittamalla rakentaminen lepakoiden aktiivisimman kauden ulkopuolelle.

Muilta osin kaavan toteuttamisella ei ole luontovaikutuksia.

6.1.2 Luonnonsuojeluun

Pieni osa kaava-alueesta kuuluu Myllyharjun virkistysalueeseen, joka kuuluu harjajensuojeluohjelmaan. Alue on kaavassa osoitettu puistoalueeksi.

6.1.3 Vesistöihin ja vesitalouteen, pinta- ja pohjavesiin sekä tulvariskeihin varautumiseen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden laadun ja määrän turvaamiseksi. Suunnittelualueelle laaditun pohjavesiselvityksen mukaan pohjaveden pinnantaso on selvästi alempana uudisrakennusten maanalaisten kerrosten korkeustasoihin nähden, eikä suunnitellusta maanalaisesta rakentamisesta katsoa aiheutuvan haitallisia pohjavesivaikutuksia.

Kaavan toteuttaminen lisää rakennetun pinta-alan määrää alueella, joka lisää hulevesien muodostumista. Hulevesien hallintaa edistetään suosimalla vettä läpäiseviä pinnoitteita sekä vesiä imeyttävillä ja virtaamaa hidastavilla rakenteilla. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on

laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta, johon on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

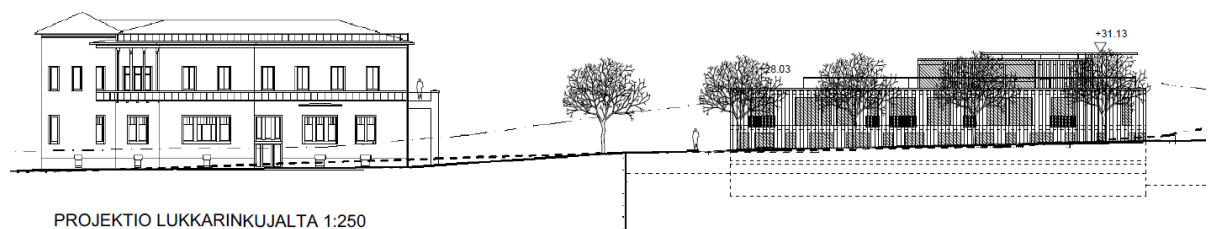
6.2 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

6.2.1 Maisemaan

Kaavan toteuttaminen muuttaa maisemaa nykyistä rakennetummaksi. Nykyisin rakentamaton Bongan linnan eteläpuoli muuttuu puistomaisesta alueesta rakennetuksi ympäristöksi. Uusi rakennus sijoitetaan tontille siten, että näkymä tontin läpi säilyy sekä Lukkarinkujan pohjois- että eteläpuolelta. Rakennuksen sijoitus ja muoto mahdollistavat näkymät kaavassa osoitetulta kävelyn ja pyöräilyn kadulta Vuorineuvoksenkujalta kohti maisemaa ja Bonganlinnaa. Tontin puistomainen ilme säilytetään tontin itä- ja länsisivujen puuriveillä. Suunnittelualueen lounaiskulmassa kohoava Myllyharju muodostaa taustan uudisrakennukselle.

6.2.2 Kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttamisella on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys. Kaavamuuotosalue sijaitsee merkittävällä paikalla Loviisan historiallisessa keskustassa. Bonganlinna ympäristöineen säilytetään kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana kohteena. Kaavassa on annettu suunnittelumääräys, että alueen suunnittelussa ja sitä koskevissa toimenpiteissä tulee huolehtia, etteivät alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot heikkene. Bonganlinnan eteläpuolelle sijoittuvan uudisrakennuksen kerroslukua on kaavaehdotusvaiheeseen laskettu yhdellä kerroksella ja näin ollen kaavan mahdollistama uudisrakennus toteutuu selvästi alisteisena Bongan linnaan nähden (Kuva 6-1 ja Kuva 6-2). Kaavassa on annettu määräys, että uudisrakennuksen ylin kerros tulee toteuttaa sisäänvedettynä muusta julkisivun tasosta eikä vajaan kattokerroksen päälle saa rakentaa ullakkoa.



Kuva 6-1. Projektio Lukkarinkujalta. Vasemmalla Bonganlinna ja oikealla eteläpuolelle suunniteltu uudisrakennus. (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy 2025)



Kuva 6-2. Näkymä Myllyharjulta kohti suunnittelualueutta. Vasemmalla Bonganlinna ja oikealla eteläpuolelle suunniteltu uudisrakennus. (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy 2025)

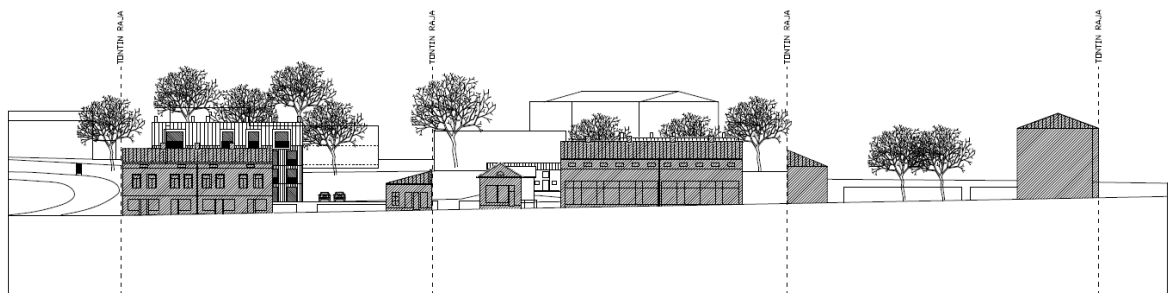
Aleksanterinkadun varren nykyiset rakennukset säilyvät. Kaava sallii Aleksanterinkadun puoleisten julkisivujen ennallistamisen niiltä osin, kuin julkisivuihin on tehty muutoksia. Aleksanterinkadun sisäpihan pohjoisemman uudisrakennuksen kerroslukua on madallettu ehdotusvaiheeseen kerroksella, jolloin uudisrakennus ei näy Aleksanterinkadulle eikä valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle *Loviisan Esplanadille*. Loviisan Esplanadiin kuuluvalta torialueelta on laadittu havainnekuva suunnittelualueen suuntaan, jossa Aleksanterinkadun pohjoisimmasta uudisrakennuksesta on näkyvissä ainoastaan katon harja (Kuva 6-3).

Aleksanterinkadun katukuvaan ei synny merkittäviä vaikutuksia, kun nykyiset kadunvarren rakennukset säilyvät (Kuva 6-4). Sisäpihan uudisrakennuksista pohjoisempi ei näy Aleksanterinkadulle. Eteläisemmästä rakennuksesta näkyy rakennuksen ylin, vajaa kerros, sekä hieman rakennuksen julkisivua. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön *Loviisan alakaupungin* suunnasta Aleksanterinkadun ja Karlskronabulevardin risteyksestä laaditussa havainnekuvassa eteläisemmän uudisrakennuksen eteläpääty näkyy säilyvän Aleksanterinkadun varren rakennuksen takaa, mutta ei aiheuta katukuvaan merkittäviä muutoksia (Kuva 6-5).

Aleksanterinkadun varsi on kaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka arvoja tulee kehittää ja vaalia sekä pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan. Lisäksi kaavassa on annettu kaupunkikuvaan liittyen yleismääräyksiä rakennusten sopeutumisesta ympäristöönsä, rakennustavasta ja yleisten alueiden toteuttamisesta. Alueen uudisrakentaminen toteutetaan vaalien alueen arvoja ja rakentaminen sopeutetaan alueen kaupunkikuvaan.



Kuva 6-3. Näkymä Mannerheiminkadulta Loviisan torin yli kohti suunnittelualueetta. Aleksanterinkatu kulkee kuvan keltaisten rakennusten välistä. Pohjoisemman uudisrakennuksen katonharja pilkottaa kuvassa matalimman keltaisen rakennuksen ja puun takana. (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2025)



Alueleikkaus Aleksanterinkatua pitkin

Kuva 6-4. Viitesuunnitelman alueleikkaus Aleksanterinkatua pitkin (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2025).



Kuva 6-5. Näkymä viitesuunnitelmasta Aleksanterinkadun ja Karlskronabulevardin risteyksestä kohti suunnittelualuetta (Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola 2025).

6.2.3 Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Bonganlinna on osoitettu suojelluksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa, ja Bonganlinnan tontti kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kävelylle ja pyöräilylle varatun kadun siirtäminen Bonganlinnan tontilta suunnittelualueen eteläreunaan on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta parempi ratkaisu kuin Bonganlinnan tontin läpi osoitettu yhteys. Bonganlinnan tontin länsirajalla sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeä kivimuuri, joka voidaan kunnostaa tai uusia. Muurin luonnonkivimateriaali tulee säilyttää. Tontin länsirajalla sijaitsee myös vanha, metallinen sähköpylväs, joka tulee säilyttää. Pylväs voidaan siirtää uuteen paikkaan. Tontilla sijaitsee säilytettävä suihkulähde, jolle on kaavassa osoitettu ohjeellinen uusi sijainti.

Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi määritelty pieni puinen rakennus suunnittelualueen lounaisnurkassa on rakennushistoriaselvityksen mukaan erittäin pahoin vaurioitunut, eikä rakennukselle näin ollen ole asemakaavamuutoksessa osoitettu suojelumääräystä.

Aleksanterinkadun varren kadunsuuntaiset rakennukset sekä pohjoisempi poikittain katuun nähtävistä rakennuksista on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa. Kahden pohjoisimman rakennuksen julkisivuihin on tehty runsaasti muutoksia ja kaavassa on annettu näitä koskien määräys, että kadun puoleisen julkisivun ulkoasu voidaan entistää alkuperäisen mukaiseksi. Aleksanterinkadun suuntaisten rakennusten pihan puoleisilla julkisivuilla sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Määräyksellä halutaan mahdollistaa rakennusten käyttö- ja kehittämismahdollisuudet. Rakennusten räystäskorkeutta ei saa muuttaa.

Aleksanterinkadun varren eteläisempi poikittaisista rakennuksista sekä pohjoisemman tontin sisäpihan talousrakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi. Aleksanterinkadun varren rakennuksesta säilytettäväksi on osoitettu kaupunkikuvan kannalta merkittävä kadun puoleinen, alkuperäinen 1900-luvun alkupuolella rakennettu rakennusosa. Rakennusta on laajennettu 1900-luvun jälkipuolella sisäpihan suuntaan. Laajennusosa ei ole rakennustaiteellisilta tai

kaupunkikuvallisilta arvoiltaan yhtä merkittävä kuin kadun puoleinen alkuperäinen osa, eikä laajennusosalle näin ollen nähdä tarvetta suojelumerkintään. Pohjoisemman tontin sisäpihan puisesta talousrakennuksesta on kaavassa osoitettu suojeltavaksi hirsirakenteinen eteläpääty, joka on säilynyt pääpiirteittäin alkuperäisessä asussaan. Lautarakenteisessa pohjoispäädyssä on tehty muutoksia ja osa päädyistä on purettu jo aiemmin. Aleksanterinkadun pohjoispuolinen tontti säilyttää pihapiirin alkuperäisen, tyypillisen empireajan sijoittelun, jossa on päärakennuksen lisäksi ulkorakennukset pihan laidoilla.

Aleksanterinkadun varsi on kaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka kaupunkikuvallisia arvoja tulee kehittää ja vaalia. Aleksanterinkadulla tulee pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan. Eteläisin rakennus sijaitsee Karlskronabulevardin päätepisteenä ja on osa valtakunnallisesti merkittävää Loviisan alakaupungin kulttuuriympäristöaluetta. Aleksanterinkadulle aukeaa näkymä pohjoisesta valtakunnallisesti merkittävältä *Loviisan Esplanadin* kulttuuriympäristöalueelta. Asemakaavamuutoksen yleismääräyksissä on annettu kaupunkikuvaa koskevia yleismääräyksiä, joilla varmistetaan uudisrakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden soveltuminen merkittäviin kulttuuriympäristöihin.

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten näkymisestä valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueille *Loviisan Esplanadille* ja *Loviisan Alakaupungin* suuntaan on esitetty havainnekuvia edellisessä kappaleessa *vaikutukset kaupunkikuvaan* (Kuva 6-3 ja Kuva 6-4). *Loviisan Esplanadi* edustaa 1800-luvun puolivälin kaupunkirakentamisen ihanteita. Kaavan mahdollistama rakentaminen ei heikennä alueen arvoja. *Loviisan Alakaupungin* arvot perustuvat 1700-luvun yhtenäiseen ja hyvin säilyneeseen kaupunkirakenteeseen, asemakaavaan ja rakennuskantaan. Alueen pitkät ja suorat näkymät alkavat suunnittelualueen itäpuolelta Karlskronabulevardilta kohti etelää Kuningattarencatua ja Mariankatua pitkin ja yhtyvät etelässä kiilamaisesti Suolatorin kohdalla. Kaavan toteuttaminen ei heikennä näitä arvoja.

Suunnittelualue kuuluu itäosaa lukuun ottamatta maakunnallisesti merkittävään *Loviisanjoen ja -harjun kulttuurimaiseman alueeseen*, jonka arvot perustuvat selkeästi maisemassa hahmottuvaan pitkäitsharjuun. Kulttuurimaisema-alue on laaja kokonaisuus, joka jatkuu Loviisan kaupungin pohjoisosasta kaupungin halki eteläpuolisiin Köpbackan ja Haravankylän kyliin asti. Kaavan toteuttaminen ei heikennä kulttuurimaiseman arvoja. Suunnittelualueen itäosan kattavan maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön *Loviisan Esplanadi, alakaupunki ja maalinnoitus* arvot perustuvat 1700-luvun maalinnoitukseen ja yhtenäiseen kaupunkirakenteeseen, jossa on hyvin säilynyttä rakennuskantaa. Kaavan toteuttaminen ei heikennä kulttuuriympäristön arvoja.

Alueella ei ole muinaismuistoja.

6.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

6.3.1 Yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksella on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus. Alueen käytön tehostaminen tukeutuu ja täydentää olemassa olevaa keskustarakennetta. Kaava toteuttaa kestävä kehityksen mukaista rakennetta, joka hyödyntää olemassa olevan kaupunkirakenteen, kunnallistekniikan, koulujen ja palvelujen läheisyyttä. Kaava luo keskustaan palveluja säilyttämällä katutasen liiketilat sekä luomalla uusia asuntoja ja lisäämällä asukkaita keskusta-alueella käyttämään palveluja.

6.3.2 Asumiseen

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa asumisen lisäämisen keskeisellä paikalla aivan Loviisan keskustassa. Palvelujen läheisyys muodostaa hyvän asuin ympäristön kaiken ikäisille ihmisille, yksinasujille sekä perheille.

6.3.3 Palveluihin

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa pienten erikoiskauppojen ja kahviloiden säilyttämisen Aleksanterinkadun varren liiketiloissa. Asukasmäärän lisääntyminen keskusta-alueella auttaa palveluiden säilyttämisessä sekä lisää hieman palveluiden kysyntää ja sosiaali- ja terveyspalveluiden tarvetta.

6.3.4 Virkistykseen

Kaavan toteuttaminen parantaa Myllyharjun virkistysalueen saavutettavuutta uuden kävelyn ja pyöräilyn reitin toteuttamisen myötä.

6.3.5 Liikenteen järjestämiseen ja turvallisuuteen

Alue sijoittuu aivan Loviisan keskustan palveluiden äärelle, joten henkilöauton käyttö päivittäisillä asiointimatkoilla on vähäistä ja jalankulun ja pyöräilyn rooli suuri. Lisääntyvä asutus aiheuttaa vähäisesti liikennemäärän lisääntymistä Aleksanterinkadulla, mutta muutos ei vaikuta Aleksanterinkadun liikennejärjestelyihin tai turvallisuuteen.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun toteuttaminen välille Pengermäkatu – Lukkarinkuja muodostaa tärkeän yhteyden Alakaupungista Myllyharjulle sekä kaavamuuotosalueen länsipuolella sijaitseville kouluille. Vuorineuvoksenkujan toteuttaminen parantaa liikenneturvallisuutta pohjoisessa Brandensteininkadulla etenkin koulumatkaliikenteen osalta, kun osa Brandensteininkadun kävelyn ja pyöräilyn liikenteestä siirtyy Vuorineuvoksenkujalle.

6.3.6 Ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöihin

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta ympäristönsuojeluun. Suunnittelualueella ei ole tunnistettu ympäristön häiriötekijöitä.

6.4 Muut vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset talouteen

Kaavan toteutuessa alueelle rakentuu uusia asuntoja noin 60–90 uudelle asukkaalle sekä uusia liiketiloja keskusta-alueelle, jolla on positiivinen vaikutus kaupungin talouteen. Alueen kiinnittyminen olemassa olevan kunnallistekniikan, tiestön ja palveluiden välittömään läheisyyteen vähentää kaupungin kustannuksia kaava-alueen toteutusvaiheessa.

6.4.2 Vaikutukset elinkeinoihin ja yritystoimintaan

Kaavan toteuttaminen lisää asukkaita Loviisan keskustan alueella, joka välillisesti vaikuttaa positiivisesti elinkeinoihin ja yritystoimintaan. Asukasmäärän kasvaminen keskusta-alueella ylläpitää nykyisten elinkeinojen ja yritysten säilymistä ja tukee uusien syntymistä. Kaavan

toteuttaminen säilyttää alueen liiketiloja sekä mahdollistaa uusia liiketiloja, joka luo mahdollisuuksia yritystoiminnalle keskusta-alueella.

6.4.3 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueen toteuttamisessa tulee rakennuslupavaiheessa huomioida radonturvallinen rakentaminen.

6.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella ei ole tunnistettu erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Aleksanterinkadun liikennemelu ei aiheuta meluntorjuntatarpeita suunnittelualueella.

6.6 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutos tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä tukeutumalla olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja täydentämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavamuutos tukee väestönkehitystä asuntotuotannolla. Alueen asuminen ja palvelut ovat helposti saavutettavissa eri väestöryhmien kannalta. Kaavamuutos edistää Myllyharjun virkistysalueen saavutettavuutta kävellen ja pyöräillen.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavamuutoksella suojellaan kulttuurihistoriallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Bongan linna ja alueen kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus. Aleksanterinkadun varsi on merkityksellinen kaupunkikuvallisesti ja kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään Loviisan alakaupungin kulttuuriympäristöalueeseen. Aleksanterinkadun varsi on kaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi ja kadunvarren rakennukset suojeltaviksi

6.7 Suhde maakuntakaavaan

Kaava noudattaa maakuntakaavaa. Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Kaavanlaadinnassa on huomioitu maakuntakaavoitus, eivätkä kaavat ole keskenään ristiriidassa.

6.8 Suhde yleiskaavaan

Voimassa olevassa osayleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C) Aleksanterinkatuun rajautuvien tonttien osalta, ja pääasiassa palvelujen ja hallinnon aluetta (P) Bongan linnan ja sen eteläpuoleisen tontin osalta. Asemakaavamuutoksessa suunnittelualue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Asemakaavamuutos on osittain ristiriidassa yleiskaavan palvelujen ja hallinnon alueen merkinnän kanssa, sillä asemakaavamuutoksessa alueelle on osoitettu myös asumista. Yleiskaava on laadittu yli 20 vuotta sitten, eikä kaavan mukainen maankäyttö ole toteutunut. Yleiskaavan ohjausvaikutus on siten heikentynyt ja asemakaavassa voidaan tarkentaa alueen käyttötarkoitusta, kun ratkaisu täyttää alueidenkäyttölain (AKL) sisältövaatimukset ja sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

Asumisen sijoittaminen alueelle on perusteltua, sillä alueella on tarvetta asuntotuotannolle. Asuminen sijoittuu osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen tukien palvelujen saavutettavuutta ja kestävästä liikkumista. Lisääntyvä asukasmäärä tukee palvelujen kysyntää ja parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Asuminen tukeutuu olemassa oleviin liikenneyhteyksiin ja kunnallistekniikan verkostoihin. Asemakaava mahdollistaa viihtyisän ja turvallisen elinympäristön ja parantaa yhteyttä Myllyharjun viheralueelle. Kaavassa huomioidaan alueen rakennetun ympäristön arvot sekä maisema- ja luontoarvot. Asumisen osoittaminen alueelle sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen, sillä asuinalue jatkuu heti asemakaava-alueen eteläpuolella.

Yleiskaavassa Bonganolinna, aivan suunnittelualueen etelänurkkaan sijoittuva Bonganolinnan piharakennus ja Aleksanterinkadun sisäpihan rakennuksista pohjoisin on merkitty asemakaavalla suojelluiksi rakennuksiksi (sr). Asemakaavamuutoksessa Bonganolinnan osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Bonganolinnan piharakennus on rakennushistoriallisessa selvityksessä todettu olevan erittäin pahoin vaurioitunut, eikä rakennukselle ole asemakaavamuutoksessa esitetty suojelumääräystä. Aleksanterinkadun sisäpihan talousrakennus osoitetaan asemakaavamuutoksessa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi. Merkintä koskee rakennuksen eteläpäätyä, joka on pääpiirteiltään säilyttänyt alkuperäisen hahmonsä. Myöhemmin rakennetulle rankarakenteiselle pohjoispäädylle ei ole esitetty suojelumääräystä.

Aleksanterinkadun varren pohjoisin ja eteläisin rakennus on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr), joita koskee määräys: *”Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tämä arvo tulee säilyttää. Jos rakennus tuhoutuu korjauskelvottomaksi, sen tilalle tulevan rakennuksen kaupunkikuvalliseen sopivuuteen ja arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.”* Rakennukset on asemakaavassa osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa. Rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaita. Eteläisemmän rakennuksen kadunpuoleisen julkisivun ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusten ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Mikäli näiden pyrkimysten vastaisesti on rakennuksessa aiemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla. Pihan puoleisille julkisivuille sallitaan muutoksia, jotka tulee toteuttaa olemassa olevaa arkkitehtuuria kunnioittaen. Rakennusten räystäskorkeutta ei saa muuttaa. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Pohjoisimman rakennuksen kadunpuoleisen julkisivun ulkoasu voidaan rakennustoimenpiteiden yhteydessä entistää alkuperäisen mukaiseksi. Liikehuoneistojen sisäänkäynnit tulee sijoittaa kadun puolelle tai rakennuksen päätyihin.

Aleksanterinkatuun nähden poikittain olevista rakennuksista eteläisempi on osayleiskaavassa osoitettu kaupunkikuvallista eheyttä tukevaksi tai muuten huomionarvoiseksi rakennukseksi (su), jota koskee määräys: *”Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa ja perusteltua syytä. Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee toteuttaa massoitellun, kattomuotojen sekä julkisivujen osalta alueen yhtenäisyydelle leimallisia tyyli- ja muotoilueita soveltaen.* Rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä kadun puoleinen pääty on asemakaavamuutoksessa osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi.

Uudisrakennusten sijoittelulla alueesta saadaan toimiva ja eheä kokonaisuus. Uudisrakentamista ohjataan asemaakaavamuutoksessa kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Aleksanterinkadun varsi on

asemakaavamuutoksessa merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolla tulee pyrkiä kaupunkikuvaa eheyttävään rakennustapaan.

Osayleiskaavassa on annettu yleismääräys, että muutos- ja uudisrakentamisen tulee sopia historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyikaan liittyviä tyylipiirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Määräys koskee sekä tonttien päärakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia, että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista, valaisemista ja kalustamista. Lisäksi on annettu yleismääräys, että alueen asemakaavoja muutettaessa ja purkulupia haettaessa tulee huolellisesti tutkia myös tontilla 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. Asemakaavamuutoksessa on kiinnitetty erityistä huomiota näihin ja alueen toteuttamista ohjataan kaavamerkinnoin ja -määräyksiin.

Bonganlinnan tontti on kaavamuutoksessa osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tontin länsirajalla sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeä kivimuuri, joka voidaan kunnostaa tai uusua. Muurin luonnonkivimateriaali tulee säilyttää. Tontin länsirajalla sijaitsee myös vanha, metallinen sähköpylväs, joka tulee säilyttää. Pylväs voidaan siirtää uuteen paikkaan. Tontilla sijaitsee säilytettävä suihkulähde, jolle on kaavassa osoitettu ohjeellinen uusi sijainti.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan lisäksi alueen suunnittelua ohjaavat Loviisan kaupungin rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset. Asemakaavamuutosalueen yhdestä toteuttamistavasta on laadittu viitesuunnitelma (liite 3). Kävelyn ja pyöräilyn kadusta on tehty tilavarausluonnos sekä pituus- ja tyyppipoikkileikkausluonnokset.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

Loviisassa 18.12.2025
Loviisan kaupunki, kaupunkisuunnitteluosasto

Marko Luukkonen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Perttu Huhtiniemi
Kaavoitusinsinööri

Lahdessa 18.12.2025
Ramboll Finland Oy

Heta Tuunanen
Kaavoittaja

LIITTEET

- Liite 1** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.1.2022, päivitetty 4.12.2025
- Liite 2** Kaavaluonnosvaiheen palauteraportti, 28.11.2025
- Liite 3** Tontin 24, 36 ja 37 viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 3.12.2025
- Liite 4** Rakennushistoriallinen selvitys kortteleiden 302 ja 325 rakennuksista,
Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola Oy, 4.6.2018
- Liite 5** Bongon linnan rakennushistoriallinen selvitys, Loviisan kaupunki, 16.8.2019
- Liite 6** Aloitussvaiheen viranomaisneuvottelun muistio, 18.6.2018
- Liite 7** Pohjavesitutkimus, Ramboll Finland Oy, 24.6.2020
- Liite 8** Lepakkoselvitys 2025, Ramboll Finland Oy, 31.10.2025
- Liite 9** Työneuvottelun muistio, 17.9.2025