

ALEKSANTERINKADUN ASEMAKAAVAMUUTOS LOVIISAN KAUPUNKI

Projekti **Aleksanterinkadun asemakaavamuutos**
Asiakirjatyyppi **Palauteraportti, luonnosvaihe**
Päivämäärä **4.12.2025**
Laatija **Heta Tuunanen**

SISÄLTÖ

1.	Lausunnot	1
1.1	Loviisan kaupunki, Perusturvakeskus, 16.3.2022	1
1.2	Loviisan kaupunki, Kasvatus- ja sivistyslautakunta / Sivistys- ja hyvinvointikeskus, 23.3.2022	1
1.3	Uudenmaan liitto, 30.3.2022	1
1.4	Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 4.4.2022	2
1.5	Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry	2
1.6	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 8.4.2022	4
1.7	Porvoon museo, 14.4.2022	4
1.8	Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto, 19.4.2022	6
1.9	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 21.4.2022	6
2.	Mielipiteet	10
2.1	Mielipide 1, 13.4.2022	10

1. Lausunnot

1.1 Loviisan kaupunki, Perusturvakeskus, 16.3.2022

Ei lausuttavaa.

Vastaus: Merkitään tiedoksi.

1.2 Loviisan kaupunki, Kasvatus- ja sivistyslautakunta / Sivistys- ja hyvinvointikeskus, 23.3.2022

Kasvatus- ja sivistyslautakunta toteaa asemakaavamuutoksen mahdollistavan tervetullutta uudisrakentamista keskustassa. Sen sijaan lautakunta esittää toivomuksenaan, että ehdotettua suunnitelmaa paremmin huomioidaan kyseisissä kortteleissa sijaitsevaa historiallisesti arvokasta rakennuskantaa.

Vastaus: Asemakaavaa on ehdotusvaiheeseen päivitetty siten, että kaikki vanhat Aleksanterinkadun puoleiset rakennukset säilytetään ja osoitetaan kaavassa suojeltaviksi.

1.3 Uudenmaan liitto, 30.3.2022

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoja asemakaavan luonnoksesta.

Vastaus: Merkitään tiedoksi.

1.4 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 4.4.2022

Ei huomautettavaa.

Vastaus: Merkitään tiedoksi.

1.5 Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry

Yleistä

Loviisan oman rakentamisjärjestyksen mukaan, josta seuraavassa suora lainaus ”rakennusten tulee sopeutua ympäröivään maisemakuvaan. Pengerrykset tai muu maanpinnan merkittävä muuttaminen eivät ole sallittuja ilman erityisiä perusteluita. Rakennus tulee suunnitella rakennuspaikan maaston muotoihin sopivaksi. Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnon mukaisuus säilyy.

Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä peltoalueille rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa ennestään olevan asutuksen yhteyteen tai olemassa olevien teiden varteen.”

Kaavamuutos heikentäisi maisemakuvaa ratkaisevasti eikä erityisiä perusteita sille ole. Tässä kaavoitetaan luultavasti täysin tarpeettomasti: tarpeettomia kerrostaloneliöitä ja tarpeetonta uutta tiealuetta.

Tieväylän esitetty peruste on tekaistu. Suomenkielisen koulukeskuksen oppilaat eivät tuota reittioikaisua tarvitse.

Luonnoksen mukainen rakentaminen sijoittuu harjunsuojelualueelle, pohjaveden muodostumisalueelle ja historialliseen kaupunkirakenteeseen ja loukkaa kaikkien edellä mainittujen suojeltavien arvokkaiden kokonaisuuksien säilymistä.

Erityisesti kaavaselostusosiossa 3.2.5 Lepakot on mainittu lepakoiden puuttuminen kaavamuutosalueelta. Kysymme, onko ko. alueella ollut ylipäättään havaintopistettä? Louhikkoinen Myllyharju ja Panimonmäki ovat koko alueeltaan lepakkoaluetta alueella liikkuvien luontoaktiivien mukaan.

Lisäksi LKYL ry kiinnittää huomiota seuraaviin voimassa oleviin osayleiskaavamääräyksiin: sr tarkoittaa, ettei rakennusta saa purkaa ja su on suojelua edistävä merkintä eikä purkamista voi tehdä ilman perustetta.

Kaavamuutoksella haetaan mittavaa lisärakennusoikeutta, jolloin sr- ja su-rakennukset ovat uudisrakentamisen esteenä. Tämä ei ole kestävä peruste.

Erittelyä

- 1) Aleksanterinkadun varressa oleville tonteille (kaavaluonnoksessa korttelialue AL-6, kiinteistönnumerot 3:36 ja 3:37) kaavailtu rakennusoikeus ylittää 2600 kerros-m2 nykyisen

rakennusoikeuden. Hankesuunnitelmassa uusien asuntojen määräksi arvioidaan 55–71 huoneistoa ja niihin muuttavien asukkaiden määräksi 75–97 henkilöä.

Loviisan kulttuuri- ja ympäristöliike ry (LKYL) pitää maankäyttöä liian tehokkaan Suomen parhaaksi pikkukaupungiksi pyrkivälle kaupungille.

- 2) Kaavaluonnoksessa esitettyjen uudisrakennusten maanalaiseksi tilaksi on merkitty 2900 m². Rakennusten perustukset sekä 60 auton kellarihalli edellyttävät laaja-alaista ja monen metrin syvyyteen ulottuvaa kaivamista.

Asemakaava-alue on pohjaveden muodostumisaluetta. LKYL:n mielestä päävedenottamon pohjavettä ei saa vaarantaa.

- 3) Tontilla 3:36 sijaitseva, osayleiskaavassa sr-merkinnällä sijaitseva hirsirakenteinen varistorakennus on kaavaluonnoksessa suunniteltu jätettäväksi ilman suojelumerkintää sillä lupauksella, että se puretaan ja siirretään johonkin muuhun paikkaan.

LKYL:n mielestä rakennus on suojeltu omalla paikallaan ja omistajan tulee huolehtia sen kunnostuksesta. Sen näkeminen talojen välistä ilahduttaa Aleksanterinkadulla liikkuesssa. Se ilmentää konkreettisesti sadan vuoden takaisten rakennusten ryhmittelyä ja kertoo silloisesta tilankäytöstä.

- 4) Aleksanterinkadun varresta purettaisiin kaksi täysin korjauskelpoista rakennusta, joista toisella on su-suojelumerkintä.

LKYL ei kannata uudisrakennuksen merkitsemistä uuteen kaavaan. Sen sijaan olisi toimittava hyväksytyn osayleiskaavan hengessä, pienipiirteisesti täydentäen.

- 5) LKYL:n mielestä tontille 3:37, nykyisen ravintola Kronanin taakse mahtuisi pienempi ja matalampi, n. 5–6 asunnon puurunkoinen ja -pintainen uudisrakennus.
- 6) Pengermäenkadun ja Lukkarinkujan välille kaavaillaan uutta kevyen liikenteen väylää, nimeltään Vuorineuvoksenkuja. Kuja ei ole tarpeellinen. Siitä tulisi vain kunnossapito-ongelma jyrkkyytensä vuoksi. LKYL poistaisi kujan.
- 7) Bongan linnan tontin etelälaidan pikkumökki on osayleiskaavassa (2001) merkitty suojeltavaksi sr-merkinnällä. Nähtävillä olevassa asemakaavaluonnoksessa suojelua ei ole. Tontille suunniteltu kerrostalo on puolestaan aivan liian massiivinen ja maisemaa hallitseva. Bongan linnan tulee olla selkeästi kooltaan hallitseva.

LKYL antaisi omistajalle sr-suojelumääräyksen mukaisesti korjausmääräyksen somasta pikkutuvasta. Kerrostalon osalta kaavaluonnosta ei voida hyväksyä esitetystä muodosta. Pieni täydennysrakentaminen olisi ehkä mahdollinen.

Vastaus:

- 1) Rakennusoikeuden määrää on kaavaehdotukseen vähennetty.
- 2) Asemakaavassa on annettu pohjavettä koskevia määräyksiä, joita on täydennetty ehdotusvaiheeseen. Alueen rakentaminen ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

- 3) Kyseisen talousrakennuksen eteläpääty on asemakaavaehdotuksessa osoitettu säilytettäväksi.
- 4) Kaavaratkaisua on päivitetty ehdotukseen siten, että Aleksanterinkadun varren nykyiset rakennukset säilyvät eikä kadun puolelle osoiteta uusia rakennusaloja.
- 5) Kaavaratkaisua on ehdotusvaiheeseen muutettu säilyttävämmäksi ja täydennysrakentamisen määrää on vähennetty. Kaavaan on osoitettu kyseiselle paikalle nelikerroksinen asuinkerrostalo ja rakennusoikeutta 1150 k-m². Tämä tarkoittaa arviolta noin 12 asuntoa. Kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä rakentamisen sopeutumisesta ympäristöönsä.
- 6) Voimassa olevassa asemakaavassa kävelyille ja pyöräilylle tarkoitettu katu on osoitettu korttelialueen keskelle. Katu ei ole toteutunut asemakaavassa osoitettuun sijaintiin. Korttelin halkaiseva katu on korttelialueen toteuttamisen kannalta hankala ja kaavamutoksessa katu on osoitettu korttelin eteläreunaan. Katu palvelee yhteyttä Alakaupungista Myllyharjulle sekä Myllyharjulla sijaitseville kouluille.
- 7) Bonganlinnan tontin etelälaidalla sijaitseva rakennus on todettu pahasti vaurioituneeksi ja korjauskelvottomaksi, eikä rakennusta näin ollen ole osoitettu suojeltavaksi. Bonganlinnan tontille osoitettu uudisrakennusta on kaavaehdotukseen madallettu yhdellä kerroksella ja rakennusoikeutta on vähennetty.

1.6 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 8.4.2022

Aluesuunnittelussa on huomioitava pelastusajoneuvojen pääsy kohteeseen. Lisäksi kaavassa tulee huomioida alueelle rakennettavien uudisrakennusten poistumismahdollisuudet riippuen siitä, suunnitellaanko rakennuksesta poistuminen onnettomuustilanteessa täysin omatoimisesti (vähintään kahta erillistä uloskäytävää tai yhtä uloskäytävää ja varatietä käyttäen) vai pelastusviranomaisen avustamana (yli kaksikerroksissa rakennuksissa esim. nostolavayksikköä käyttäen).

Pelastusyksiköiden toimintaedellytysten mahdollistamiseksi on laadittu HIKLU Pelastustien suunnitteluja toteutusohje, jonka avulla kaavoitus- ja rakennussuunnittelijat voivat huomioida pelastustoiminnan tarpeet kohdealueella.

Vastaus: Alueelle laaditussa viitesuunnitelmassa on huomioitu pelastusajoneuvojen pääsy kohteeseen. Rakentamislupaa haettaessa on esitettävä pelastussuunnitelma.

1.7 Porvoon museo, 14.4.2022

Kaava-alue sijaitsee Loviisan torista noin 100 metrin etäisyydellä Aleksanterinkadun ja Lukkarinkujan välissä. Pohjoispuolta rajaa Linnankuja ja eteläosaa Pengermäkatu. Asemakaavamutoksen on tarkoitus mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Tavoitteena on säilyttää Aleksanterinkadun varren liiketilat ja elävöittää keskustaa. Toteutumaton kaavan mukainen kevyenliikenteen väylä sijoitetaan suunnittelualueen reunalle.

Osa kaava-alueen itäpuolesta kuuluu Loviisan alakaupungin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueeseen. Suunnittelualueen pohjoispuoli kuuluu Loviisan Esplanadin RKY-alueeseen. Lisäksi suunnittelualueella on voimassa kaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristömerkintää sekä maakunnallisesti merkittävä Loviisan keskusta-alue -merkintä. Alueella on pääosin voimassa vuonna 1986 ja osin vuonna 1998 hyväksytyt asemakaavat. Niissä on esitetty osalle rakennuksista suojelumerkintöinä sr-, sr1- tai su-

merkintöjä. Merkinnot eivät täysin vastaa enää tämän päivän suojelukäsityksiä, koska osa niistä sallii rakennuksen siirtämisen. Alueen yleiskaava on vuodelta 2001 ja siinä suojelumerkinnot (sr, su) on kaikilla muilla rakennuksilla paitsi Hambergin talon (tontti 36) Aleksanterinkadulle päin olevalla pakarirakennuksella ja Bongan linnan talousrakennuksella.

Kaavaluonnoksessa esitetään Bongan linnan tontin eteläosaan nelikerroksista kerrostaloa ja tonttien 36 ja 37 sisäreunaan kolmea nelikerroksista kerrostaloa sekä Aleksanterinkadun varteen päärakennuksien R1 ja R5 väliin kaksikerroksista harjakattoista uudisrakennusta sivurakennuksien R2 ja R6 tilalle. Kerrostalojen ullakkokerroksista on mahdollista käyttää ½ tai ¾ osaa kerrosalaan luettavaksi, joka ohjataan määräyksissä tekemään sisäänvedettynä kattokattokerroksena. Kaavaluonnoksessa on merkitty suojelumerkinnoin Bongan linna (sr-14) ja Aleksanterinkadun varren päärakennukset (sr-15 ja sr-16).

Asemakaavamuutoksen kaavamateriaalin yhteydessä on esitetty suppea rakennushistoriaselvitys, jonka laatija on tehnyt myös esityksen uudisrakentamisesta kaava-alueelle. Porvoon museo ei näe selvityksen perusteella erityisiä perusteita alueen kulttuurihistoriallisten arvojen heikentämiseen rakennusten suojelun kohdalla.

Porvoon museo katsoo, että Hambergin pihapiiri tulee säilyttää nykyisessä muodossaan. Pakaritupa on tontin alkuperäiseen suunnitelmaan oleellisesti kuulunut rakennus, jossa on myöhemmin sijainnut mm. Aleksandra Hambergin kirjakauppa. Pihapiiri on hyvä esimerkki empireajan tyypillisestä kaupunkikiinteistöstä, jossa on päärakennuksen lisäksi tarvittavat ulkorakennukset pihan laidoilla. Rakennusten arvo on sidoksissa myös rakennuspaikkaansa. Siirtämisessä tuhoataan rakennuksien muodostama alkuperäinen kokonaisuus. Lisäksi siirtäminen niin ettei rakennus menetä alkuperäisiä detaljejaan on haastavaa. Kuten museo esitti jo aloitusvaiheen neuvotteluissa, myös tonttirakenteen säilyttämiseen on historialliset perustelut. Porvoon museo esittää suojelumerkintöjä Aleksanterinkadun varren molemmille poikkisuuntaisille talousrakennuksille (R2 ja R6) sekä ulkorakennukselle (R3).

Suojelumerkintöihin tulee kaikkiin lisätä määräys *”jota ei saa purkaa”*. Lisäksi sr-14-määräykseen tulee lisätä *”Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.”*

Porvoon museo on huolissaan esitetyn uudisrakentamisen korkeudesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Kaavamateriaalin havainnekuvat keskittyvät näkymiin lähialueille, eikä vaikutuksia ympäröiville RKY-alueille ole tutkittu. Rakentamisen vaikutukset valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristöille tuleekin tutkia tarkasti.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta todetaan seuraavaa. Degerbyn kylässä oli 1540-luvulla yhdeksän veronmaksajaa. Myöhemmin alueelle kehittyi Loviisan maalinnoituksen eteläpuolinen esikaupunki. Esikaupunki on vuoden 1747 kartassa ulottunut kaava-alueen itäosaan, nykyiselle Linnankujalle asti. Nykyisen Lukkarinkujan varrella on sijainnut muutama yksittäinen rakennus. Historiallisesta asutuksesta ei todennäköisesti ole säilynyt mitään. Degerbyn historiallinen kyläpaikka (1000022528) on merkitty muinaisjäännösrekisteriin mahdollisena muinaisjäännöksenä ja se on sijoitettu kaava-alueesta muutamia kortteleita itään, Degerby Gillen kohdalle, jossa on suurin todennäköisyys vanhojen rakenteiden säilymiselle. Vaikka kaava-alueella on sijainnut historiallisen ajan asutusta, uudempi maankäyttö on ollut niin voimakasta, että arkeologisia selvityksiä kaavaan liittyen ei edellytetä.

Vastaus: Kaavaratkaisua on kaavaehdotukseen muutettu ja kaikki Aleksanterinkadun varren vanhat rakennukset on osoitettu säilytettäväksi. Eteläisempi poikittain katuun nähden olevista rakennuksista on osoitettu säilytettäväksi osittain (rakennushistoriaselvityksen rakennus R6). Kaupunkikuvan kannalta arvokas kadun puoleinen pääty on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi. Rakennusta on laajennettu 1900-luvun loppupuoliskolla sisäpihan suuntaan. Tätä osaa ei ole kaavassa osoitettu suojeltavaksi, vaan säilytettäväksi on osoitettu kaupunkikuvan kannalta arvokas kadunpuoleinen pääty.

Kaavaratkaisua on ehdotusvaiheeseen muutettu siten, että Aleksanterinkadun pohjoisempi tontti, Hambergin pihapiiri, tulee säilymään pääosin. Sisäpihan piharakennuksen (rakennushistoriaselvityksen rakennus R3) eteläpääty on kaavaehdotuksessa osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi rakennuksen osaksi. Hirsirakenteinen eteläpääty on rakennushistoriaselvityksen mukaan säilynyt pääpiirteiltään alkuperäisessä asussaan. Kaavaratkaisussa Hambergin pihapiiriä täydennetään yhdellä sisäpihan pohjoisosaan sijoittuvalla uudisrakennuksella, jonka kerroslukua on kaavaluonnokseen nähden madallettu kerroksella kaavaehdotukseen.

Suojelumääräyksiä on täydennetty museon esittämällä tavalla.

Kaavaehdotukseen uudisrakennusten määrää on vähennetty ja kerroslukua laskettu Aleksanterinkadun puoleisen tontin pohjoisemman uudisrakennuksen sekä Bonganlinnan tontin uudisrakennuksen osalta. Asemakaavan toteuttamisen vaikutusten arviointia rakennettuun kulttuuriympäristöön on täydennetty kaavaselostukseen. Uudisrakennusten näkymisestä Loviisan Esplanadin RKY-alueella sijaitsevalle Loviisan torille on laadittu uusi havainnekuva, joka on lisätty kaavaselostukseen.

1.8 Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto, 19.4.2022

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa Aleksanterinkadun asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Vastaus: Merkitään tiedoksi.

1.9 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 21.4.2022

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien 24, 36 ja 37 osoittaminen tehokkaampaan asuinkäyttöön. Tarkoituksena on Loviisan keskustan elävöittäminen säilyttämällä liiketilat Aleksanterinkadun katutasossa sekä luomalla uusia asuntoja keskustaan.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL, AL-6, AL-7). Suunnittelualueelle sijoittuu kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, minkä lisäksi sinne esitetään sijoitettavaksi neljä 4½–4¾ kerrosta korkea asuinkerrostaloa. Rakennusoikeutta niille esitetään 5 700 k-m².

Suunnittelualue kuuluu pieneltä osin valtakunnallisesti merkittävään Loviisan alakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), mutta se rajautuu sekä siihen että Loviisan Esplanadin valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Mainittuja

kulttuuriympäristöjä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan niiden arvot tulee turvata. Voimassa olevassa maakuntakaavassa, alue on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Maakuntakaavan määräysten mukaan luonnon- ja kulttuuriympäristön erityiset arvot tulee säilyttää ja turvata.

Alueella on voimassa Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava vuodelta 2001. Kortteli on osoitettu keskustatoimintojen (C) sekä palvelujen ja hallinnon (P) alueeksi. Siellä on myös suojeltuja rakennuksia (sr, su). Osayleiskaavan määräysten mukaan alueella on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että muutos- ja uudisrakentaminen sopii historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa oman ympäristönsä syntyäikää liittyviä tyylipiirteitä 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.

Asemakaavamuutos on osittain keskustan osayleiskaavan vastainen, koska palvelujen ja hallinnon korttelialueelle esitetään asumista. AL-korttelin rakennusoikeus on kokonaisuudessaan 1450 k-m², eikä siinä ole osoitettu, mikä osuus siitä on asumista sekä liike- ja toimistotilaa. Korttelin osalta ei ole tehty tarkempaa yleiskaavatarkastelua. Kaava-aineiston perusteella jää myös epäselväksi, ottaako asemakaavaratkaisu riittävästi huomioon yleiskaavan yleismääräyksiä ympäristöön sopimisesta (ks. kulttuuriympäristö).

Yleiskaavan ollessa ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 42 §).

Edellä kerrottuun viitaten kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi millä tavoin yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, millä perusteella siitä voidaan poiketa sekä varmistaa, että ratkaisu sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen. Asemakaavaa tulee tarkentaa tältä osin.

Kulttuuriympäristö

Olemassa olevien rakennusten arvot on tunnistettu ja turvattu sinänsä asianmukaisin suojelumääräyksin. AL-6-korttelin pihapiirin säilymistä on kuitenkin syytä tutkia edelleen. Se on edustava esimerkki empireajan tyyppillisestä tontista, jossa on päärakennuksen lisäksi piharakenteeseen kytkeytyvät ulkorakennukset. Kaava-aineistossa ei ole esitetty purettavaksi esitettyjen piharakennusten arvojen vähenemistä. Tältä osin ei pysty arvioimaan, ovatko niiden maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n tarkoittamat arvot kadonneet siinä määrin, että niitä ei tarvitse turvata.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja erityisesti siihen kytkeytyvien valtakunnallisten arvojen näkökulmasta alueelle esitetyt lähes viisikerroksiset kerrostalot ovat ongelmallisia. ELY-keskus suhtautui niihin varauksellisesti asemakaavamuutoksesta 18.6.2018 järjestetyssä maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisessa viranomaisneuvottelussa.

Kaava-aineistoon on liitetty havainne- ja perspektiivikuvia, jossa aluetta on tarkasteltu lähinnä Aleksanterinkadun suunnasta. Niiden perusteella ympäristö tulee muuttumaan, minkä lisäksi vanhan kaupunkirakenteen suunnitteluperiaatteet, jossa asuin- ja liikerakennukset sijoittuvat kadun varteen ja piha- sekä talousrakennukset pihalle, muuttuvat. Kerrostalojen korkeusasema nousee selkeästi Kuningattarenkadun kadunvarsitalojen ylitse.

Havainnekuvien perusteella ei kuitenkaan pysty tarkemmin arvioimaan, eikä kaava-aineistosta ilmene, mikä kerrostalojen vaikutus on laajemmalle valtakunnallisesti merkittävään Loviisan alakaupungin ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaaseen Loviisan Esplanadin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaava-aineistoon ei sisälly erillistä selvitystä kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksista edellä mainittuihin RKY 2009 -alueisiin.

Asiaan tulee paneutua erityisen huolellisesti ja tarkkaan asianmukaisin selvityksin, jotta voidaan arvioida, täyttääkö kaavaratkaisu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitetut asemakaavan sisältövaatimukset.

Pohja- ja hulevedet

Asemakaavassa on tunnistettu kaava-alueen sijainti Panimonmäen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella, pohjaveden muodostumisalueella. Kaavatyöhön liittyen on teetetty erillinen pohjavesiselvitys. Pohjavesiselvityksen perusteella pohjavesi on kaava-alueen pohjoispuolella tasolla noin +6 m. Kaava-alueelle asennetut havaintoputket olivat kuivia. Suunniteltujen maanalaisten tilojen alimmat rakentamistasot ovat noin +12,7 m, joten pohjaveden ja alimpien rakentamistasojen väliin jää riittävä suojakerrospaksuus.

Kaavamääräyksissä pohjavesien suojeleminen on huomioitu hyvin yleispiirteisesti. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa tulee antaa riittävät määräykset pohjaveden suojelemiseksi.

Kaavamääräyksiin tulee lisätä alla mainitut asiat. 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.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

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

Kaavan sallimat toiminnot eivät vaikuta merkittävästi hulevesien laatuun, ja niiden käsittelylle on annettu määräyksiä. Sijainti pohjavesialueella asettaa kuitenkin rajoituksia hulevesien imeyttämiseksi tai johtamiseksi alueen ojastoon.

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.

Pysäköintihallin rakentamisen aikaisia työmaavesiä ei saa myöskään käsitellä tai imeyttää pohjavesialueella.

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella, mistä johtuen hulevesiä koskevat määräykset voi esittää joko hulevesiä koskevassa osuudessa tai pohjavesimääräyksissä. Tärkeintä on, että ne tulevat huomioitua.

Lopuksi

Kaavatyön edetessä siitä on hyvä järjestää työneuvottelu esimerkiksi yleiskaavan vanhentuneisuuden ja kaavan vaikutusten osalta.

Vastaus: Asemakaavassa on annettu useita kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä.

Määräyksiä on täydennetty määräyksillä:

- *Kaikessa rakentamisessa, mukaan lukien piha-alueet, on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kokonaiskuvaan ja historiallisiin tyylipiirteisiin.*
- *Yleisten alueiden rakentamisen tulee sopeutua kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä.*

AL 8-korttelin määräystä on täydennetty määräyksellä: *Korttelin kerrosalasta enintään 1/3 saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten.* Korttelin rakennusoikeuden jakaantumisesta asumiselle ja liike- ja toimistotiloille ei ole haluttu tarkemmin rajata. Korttelin pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen, mutta liike- ja toimistotilojen sijoittamista kortteliin ei haluta rajata pois. Loviisan keskustassa on paljon tyhjää liiketilaa, joten vähimmäismäärän osoittamista liike- ja toimistotiloille ei nähdä tarkoituksenmukaiseksi.

Kaavaselistusta täydennetään suhteesta voimassa olevaan yleiskaavaan.

Kulttuuriympäristö

Kaavaehdotukseen AL-6 korttelialueen Aleksanterinkatuun nähden poikittaiset talousrakennukset on osoitettu suojeltaviksi samoin kuten pohjoisemman tontin piharakennus. Piharakennuksesta suojeltavaksi on osoitettu rakennuksen alkuperäinen eteläpääty ja Aleksanterinkadun varren eteläisemmästä rakennuksesta alkuperäinen, kadun puoleinen pääty.

Kaavaehdotukseen AL-6 -korttelialueen pohjoisemman rakennuksen kerroslukua sekä Bonganlinnan tontin uudisrakennuksen kerroslukua on laskettu kerroksella. Bonganlinnan tontin uudisrakennus on kolmekerroksinen, jossa rakennuksen ylimmässä kerroksessa 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. AL-6 -korttelialueen pohjoisempi rakennus on kolmekerroksinen ja eteläisempi rakennus on neljäkerroksinen. Näiden rakennusten ylimmästä kerroksesta 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kaavaehdotukseen uudisrakennusten määrää on vähennetty ja kerroslukua laskettu. Rakentamisen vaikutuksia RKY 2009 -alueille on täydennetty kaavaselistukseen. Uudisrakennusten näkymisestä Loviisan Esplanadin RKY-alueella sijaitsevalle Loviisan torille on laadittu uusi havainnekuva, joka on esitetty kaavaselistuksessa.

Pohja- ja hulevedet

Kaavaehdotukseen on täydennetty pohja- ja hulevesiin liittyviä määräyksiä lausunnon mukaisesti pois lukien määräys lämmitysöljysäiliöiden sijoittamisesta, joka ei vastaa nykypäivän lämmitysmuotoja.

Lopuksi

Kaavasta on järjestetty työneuvottelu ELY-keskuksen ja Porvoon museon edustajien kanssa 17.9.2025. Neuvottelun muistio lisätään kaava-aineistoon.

2. Mielipiteet

2.1 Mielipide 1, 13.4.2022

Tuomme tiedoksi asemakaavaluonnokseen seuraavat mielipiteet:

- 1) Katsomme, että korttelien 302 ja 305 kaavoitus kokonaisuudessaan tulee toteuttaa yhtäläisten periaatteiden mukaan ja ensisijaisesti yhtäaikaaisesti. Yhdenmukainen asukkaiden kohtelu sekä kaupunkikuvallisen arvokkaan yhtenäisen Aleksanterinkadun rakennetun kulttuurimiljöön kehittäminen puoltaa sitä.
- 2) Hallitsemamme kiinteistön kaava vahvistettiin vuonna 2015, emmekä saaneet osallistua kaavan valmisteluun. Päärakennuksen kaavamerkintöihin lisättiin, ettei talon ullakko 210 m² saa käyttää asuin- eikä toimistokäyttöön. Kaavamerkintöihin merkittiin, ettei katon korkeutta saa muuttaa milliaakaan eikä katon kaltevuuskulmaa. Tämä toteutettiin määräyksellä: rakennuksen harjakorkeus on 30,62 m ja räystäskorkeus on 27,90 m merenpinnasta.

Vastaavasti kaavamääräys piharakennuksen itäosan harjakorkeus on 24,20 m ja räystäskorkeus 21,00 m merenpinnasta. Piharakennuksen länsiosan harjakorkeus on 25,30 m ja räystäskorkeus on 22,90 m merenpinnasta. Piharakennuksen itäosan räystäs- ja harjakorkeutta ei saa muuttaa. Määräyksillä estettiin käytännössä myös piharakennuksen ullakon katon lämpöeristäminen ja käyttö.

Suunniteltujen sisäpihan puolelle rakennettavien 5-kerroksisten uudisrakennusten harjakorkeus on ilmeisesti 29,83 m. Se on ongelmallinen etenkin Linnankujan kulmaan suunnitellun rakennuksen osalta, koska se on 4,5 metriä korkeampi kuin kaavassa viereisen suojellun ja valtakunnallisesti arvokkaan rakennuksen korkeus 25,30 m. Tämä ei ole hyväksyttävissä, ja pilaisi massiivisuudellaan suojellun pihakokonaisuuden. Uudisrakennuksen korkeuden tulee rajoittua samoihin korkeusrajoituksiin kuin mitä kaupunki soveltaa tontillamme. Edelleen naapureina toivomme, ettei piha-alueella olevaa suojeltua rakennusta purettaisi, vaan se ja sen pihapiiri säilyisi.

Edelleen tutkittaessa esitettyä aineistoa, on ilmeistä, että siinä esitetyt havainnekuvat suunnitellusta kokonaisuudesta ovat harhaanjohtavia. Aleksanterinkatu 6 piharakennus vuodelta 1860 on esitetty ilmeisesti noin 5 metriä korkeammalla korolla kuin se on, jolloin suunniteltu alue rakennusmassoineen näyttää kokoaan vaatimattomammalta.

Aineistossa edelleen esitetty varjostuskuvaus, eli millaista varjostusta rakennukset aiheuttavat naapurikiinteistön pihapiiriin, on harhaanjohtava. Siinä on esitetty, että uudet rakennukset eivät aiheuta mitään varjoa kiinteistömme pihalle. Kuitenkin suunniteltu rakennus olisi 5 metrin päässä tontin rajalta ja kooltaan noin 20 metriä pitkä ja yli 10 metriä leveä tasakattoinen, jolloin suunnitellulla 4,5 metriä korkeammalla rakennuksella on merkittävä varjonmuodostus kiinteistömme ja siellä toimivan kahvilan terassialueelle ja Museoviraston suojelemaan puutarhaan. Empiirisesti arvioiden on varjon pituus klo 10 aamulla maaliskuun 18. päivä noin 10–15 metriä pitkä ja noin 10 metriä leveä pihapiirissä eli yli 100 m² varjo muodostuisi puutarhaan. Siten auringon peittyminen haittaisi niin kahvilan liiketoimintaa kuin varjostaisi suojellun pihapiirin huvimajoineen.

- 3) Lausumista varten olemme pyytäneet 16. maaliskuuta havainnekuvat sekä leikkauskuvat kohti suunniteltua rakennushanketta valtakunnallisesti arvokkaan Loviisan torikeskusta-alueen suunnasta pitkin Aleksanterinkatua, kirkon suunnasta piharakennuksemme Bongon pään

suuntaan sekä kiinteistömme piha-alueen poikki Linnankujan suuntaisesti huvimajan kohdalla; mainittujen kuvien sisältäessä hallitsemamme kiinteistöt.

Havainnekuvia eikä leikkauskuvia ole toimitettu 13. huhtikuuta mennessä. Esitetystä materiaalista ei selviä, miten suunnitellut rakennukset näyttäytyvät suojellusta pihapiiristämme. Asiaa valmistelun ja asiasta lausumisen kannalta pyydettyt kuvat ovat välttämättömät.

- 4) Rakennusoikeus kiinteistöjen osalta tulee olla suhteessa ja maankäyttösopimuksella koskien muodostuneita lisärakennusoikeuksia on turvattava Loviisan kaupungin etu ja asukkaiden yhdenvertainen kohtelu.
- 5) Olemme esittäneet suunnitelmia piharakennuksen takajulkisivuille asetettavista ikkunoista ja lämpörappaamisesta. Piharakennuksessa on suuria tiloja, joissa ei ole ikkunaa, eikä ikkunaukkoa ole avattavissa muuhun suuntaan. Kaavoitusprosessin osana on sovittava naapurikiinteistön hallinnoijien kanssa, kuinka heidän tonttinsa suuntaan rajoittuva julkisivu kunnostetaan.
- 6) Piharakennuksen takajulkisivu ei saamamme tiedon mukaan ole tontin raja, vaan tonttimme jatkuu jonkin verran sen jälkeen. Tämä on selvitettävä osana kaavaprosessia.

Vastaus:

- 1) Korttelin 302 pohjoisimmalle tontille on laadittu asemakaavan muutos, joka on saanut lainvoiman vuonna 2015. Nyt käynnissä olevalla asemakaavamuutosalueella on pääosin voimassa oleva asemakaava vuodelta 1986, joka ei ole toteutunut. Nyt laadittava asemakaavan muutos saman korttelin eteläisille tonteille on saanut aloitteen maanomistajien toimesta.
- 2) Viitesuunnitelmaa ja siihen pohjautuvaa asemakaavaratkaisua on ehdotusvaiheeseen muutettu siten, että Aleksanterinkadun puoleisille tonteille osoitettujen uudisrakennusten määrä on vähennetty kahteen. Pohjoisemman rakennuksen kerroslukua on laskettu yhdellä, jolloin pohjoisimman rakennusalan kerrosluku on III($\frac{3}{4}$), joka tarkoittaa, että rakennuslalle saa rakentaa kolmikerroksisen rakennuksen, jonka ylimmässä kerroksessa rakennusalaan luettavaksi tilaksi saa käyttää $\frac{3}{4}$ rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Eteläisemmän rakennusalan kerrosluku on IV($\frac{3}{4}$). Pohjoisempi rakennusala on osoitettu 8 metrin päähän pohjoispuolen tontin rajasta.

Viitesuunnitelman varjostustutkielmaa on päivitetty.
- 3) Uudisrakennusten näkymisestä Loviisan Esplanadin RKY-alueella sijaitsevalle Loviisan torille on laadittu uusi havainnekuva, joka on lisätty kaavaselostukseen. Lisäksi viitesuunnitelmassa on esitetty muita leikkaus- ja havainnekuvia kaavan mahdollisesta toteutustavasta.
- 4) Rakennusoikeus ei kaavaehdotuksessa nouse voimassa olevaan asemakaavaan nähden.
- 5) Kaavaratkaisussa pohjoisimmalle tontille osoitettu uudisrakennuksen rakennusala on osoitettu 8 metrin päähän tontin rajasta. Kaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys ”Korttelin 302 tontin 1 rakentamisessa on huomioitava tontin 35 rajalle sijoittuvan rakennuksen maanalaiset rakenteet, jotka saattavat ulottua tontin 1 puolelle”.

- 6) Tontin raja on kaupungin toimesta tarkastettu, eikä kaupungin kartta-aineiston mukaan tontin rajassa ole virhettä.