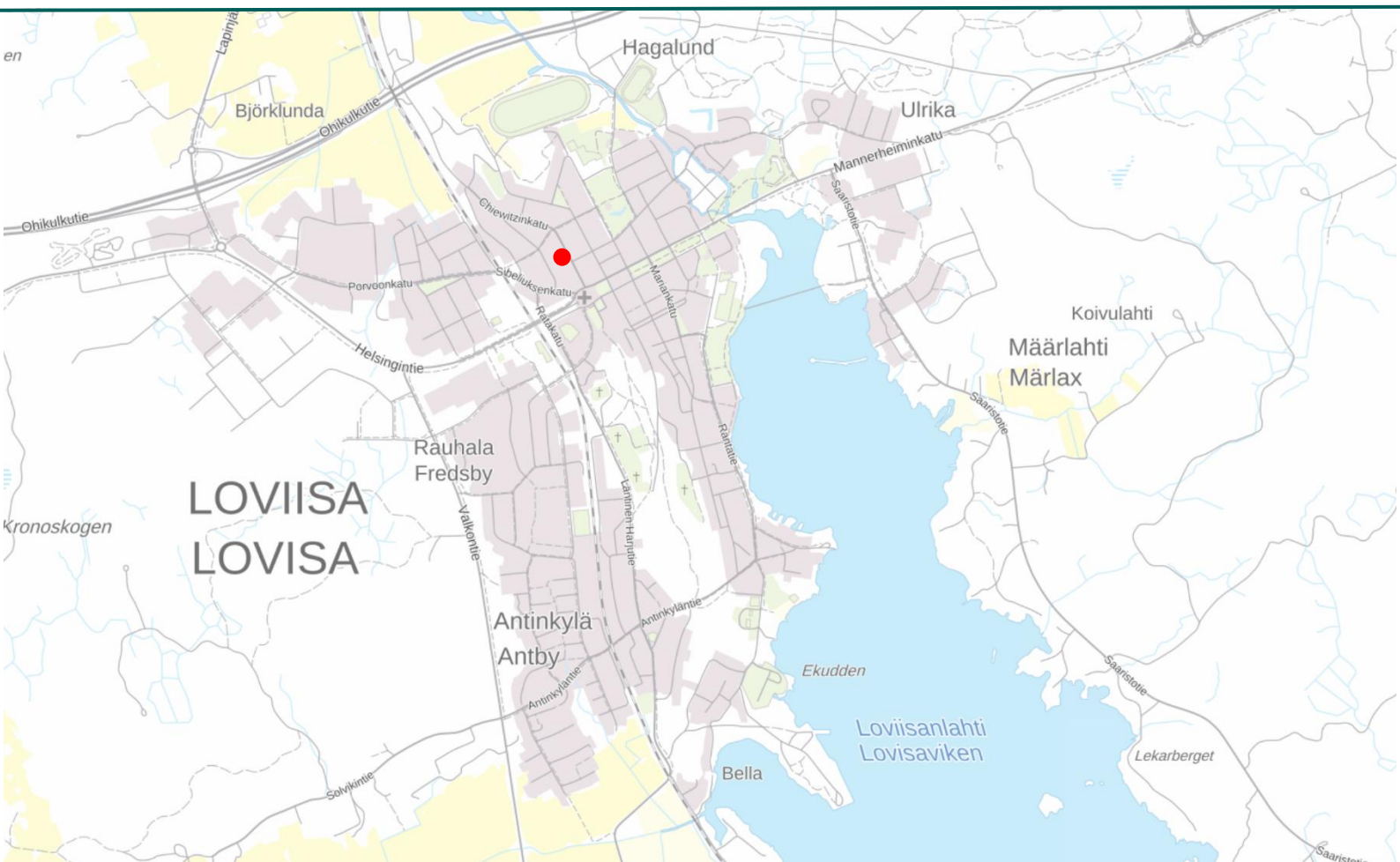


ASEMAKAAVAMUUTOS, KAUPUNKIOSA 1,
POHJOISTULLI, KORTTELIN 109 OSA

Kaavaselostus



Perus- ja tunnistetiedot

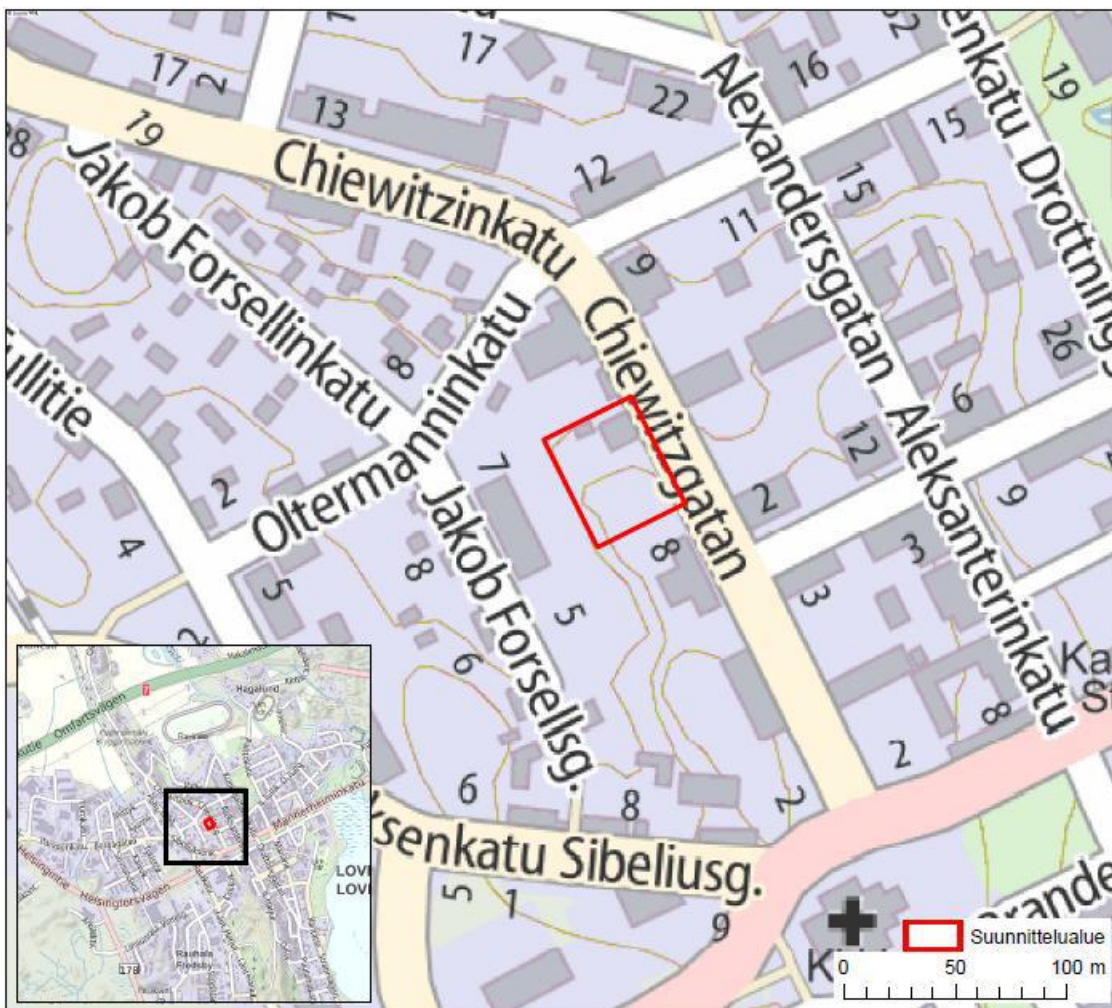
1.1 Tunnistetiedot

Alue:	Korttelin 109 osa, Chiewitzinkatu 10 ja 12
Kaupunki:	Loviisa
Kaupunginosa:	1 Pohjoistulli
Kortteli:	korttelin 109 osa
Kaava:	asemakaavamuutos
Kaavatunnus:	1-25
Dnro:	608/10.02.03/2016 ja 1119/10.02.03/2025

Asemakaavan selostus koskee 9.2.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Loviisan kaupungin 1. kaupunginosan Pohjoistullin osaa korttelista 109, kiinteistöjä 434-1-109-10 ja 434-1-109-11.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuuotos on välttämätön, sillä voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu määräävä rakennusala ja rakennusoikeus yhdelle kerrostalolle ja sen autopaikoille. Kaavanmukaista tonttijakoa ei ole tehty, vaan alueella on voimassa aiemman asemakaavan mukaiset kaksi tonttia, joista toisella sijaitsee omakotitalo ja toinen on rakentamaton. Asemakaavan avulla tutkitaan suunnittelualueen käyttötarkoituksen muuttamista pientaloalueeksi sekä kerrostaloalueeksi. Suunnittelualueen kaksi tonttia on kahden eri yksityisen tahon omistuksessa.

Tavoitteena on sovittaa yhteen eri asumismuodot vierekkäisillä tonteilla siten, etteivät ne häiritse toisiaan pysäköinnin, liikenteen, parvekkeiden näkymien tai muiden toimintojen osalta. Laadullisena tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa Chiewitzinkadun kaupunkikuvallisia arvoja.

Asemakaavamuutoksen alkuperäinen tarkoitus oli tutkia, onko asemakaavaa mahdollistaa muuttaa siten, että se sallisi kaksiasuntoisen omakotitalon rakentamisen tontille 10 ja kerrostalon rakentamisen tontille 11. Myöhemmin tavoite on tarkentunut tontin 10 osalta sekä nykyisen omakotiloasumisen mahdollistamiseen että nykyisessä asemakaavassa, jossa tontti on merkitty kerrostaloalueeksi, olevan rakennusoikeuden säilyttämiseen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 Luettelo kaavaa koskevistä asiakirjoista	4
2 Tiivistelmä.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteutus	4
3 Lähtötilanne.....	4
3.1 Suunnittelualueen olot	4
3.2 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.2.1 Luonto ja ympäristö.....	4
3.2.2 Maisema ja kulttuuriympäristö	5
3.2.3 Rakennettu ympäristö	9
3.2.4 Palvelut, työpaikat ja virkistys	9
3.2.5 Rakennusoikeus ja maanomistus.....	10
3.3 Suunnittelutilanne.....	11
3.3.1 Maakuntakaava	11
3.3.2 Yleiskaava.....	12

3.3.3	Asemakaava	13
3.3.4	Rakennusjärjestys	13
3.3.5	Pohjakartta	13
3.3.6	Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset.....	14
4.3.2	Neuvottelut.....	14
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
5	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne.....	18
5.1.1	Mitoitus.....	18
5.1.2	Kaavamerkinnät	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
6	Kaavan vaikutukset.....	20
6.1	Suhde maakunta- ja yleiskaavaan	22
6.2	Ympäristön häiriötekijät.....	22
7	Asemakaavan toteutus.....	22
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
7.2	Toteutuksen seuranta	23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Chiewitzinkadun maalinnoituksen tarkkuusinventointi 2017

Liite 3. Museoviraston lausunto (arkeologia) 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016)

Liite 4. Varjotutkielmat 2-, 3- ja 4-kerroksisista vaihtoehtoista AK-korttelinosaan

Liite 5. Katukuva rakennusvaihtoehtoista

Liite 6. Kooste ehdotusvaiheen palautteesta kaavaehdotukseen,
joka oli nähtävillä 12.10-10.11.2017

Liite 7. Kooste ehdotusvaiheen palautteesta kaavaehdotukseen,
joka oli nähtävillä __. __ - __. __. ____, ja niihin annetut vastineet (täydennetään myöhemmin)

Liite 8. Tilastolomake (täydennetään myöhemmin)

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista

- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014
- Arkeologinen inventointi, 2004, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen
- Ympäristöhallinnon OIVA-ympäristö- ja paikkatietopalvelu
- Liikenneviraston aineistopalvelut
<http://portal.liikennevirasto.fi/sivu/www/f/aineistopalvelut/kartat>
- Loviisan keskustan pysäköinti, Nykytila ja tulevaisuuden mahdollisuudet, 2024, Sisko Jokinen

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos tuli vireille teknisen lautakunnan (TL) päätöksellä 29.9.2016 99 §.

Kaavoituksen alkamisesta kuulutettiin paikallislehdessä 14.10.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 14.10.–12.11.2016.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen käsitelty teknisessä lautakunnassa 28.9.2017 § 101, TEKL 18.12.2025 § 56 ja TEKL 29.1.2026 § 14.

Kaavaehdotus nähtävillä 12.10.–10.11.2017 ja 26.2.–26.3.2026

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavan __.__.____§ __.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutos mahdollistaa kiinteistön 434-1-109-10 käyttötarkoituksen muuttamisen pientalotontiksi ja kiinteistön 434-1-109-11 käyttötarkoituksen muuttamisen kerrostalotontiksi.

2.3 Asemakaavan toteutus

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

3 Lähtötilanne

3.1 Suunnittelualueen olot

Chiewitzinkadun varrella sijaitsee useita punatiilisiä kerrostaloja ja sen kaupunginpuoleisessa päässä sijaitsee punatiilirakenteinen Loviisan kirkko. Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja on osa maakunnallisesti merkittävää Loviisan kaupungin keskustan kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita. Suunnittelualue sijaitsee laajalla alueella, jossa on muinaisjäännöksiä.

3.2 Alueen yleiskuvaus

Kiinteistöllä 434-1-109-10 sijaitsee 1960-luvulla rakennettu kaksikerroksinen omakotitalo ja sen aidattu piha. Kiinteistö 434-1-109-11 on rakentamaton ja sen länsi- ja pohjoisreunalla on maavalli, jonka alla on jäänteitä venäläisestä linnoituksesta. Maavallin päällä kasvaa jonkin verran puustoa omakotitalon aitaa vasten.

3.2.1 Luonto ja ympäristö

Pinnanmuodot

Suunnittelualueen korkeustaso vaihtelee välillä 17–22 metriä meren pinnan yläpuolella. Topografia nousee suunnittelualueelta etelään harjumuodostumalle siirryttäessä ja laskee kohti pohjoista.

Kaupunkisuunnitteluosasto – Kaavaselostus

Maa- ja kallioperä

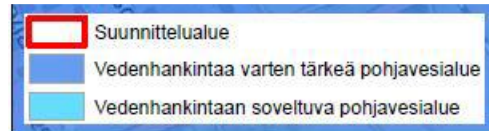
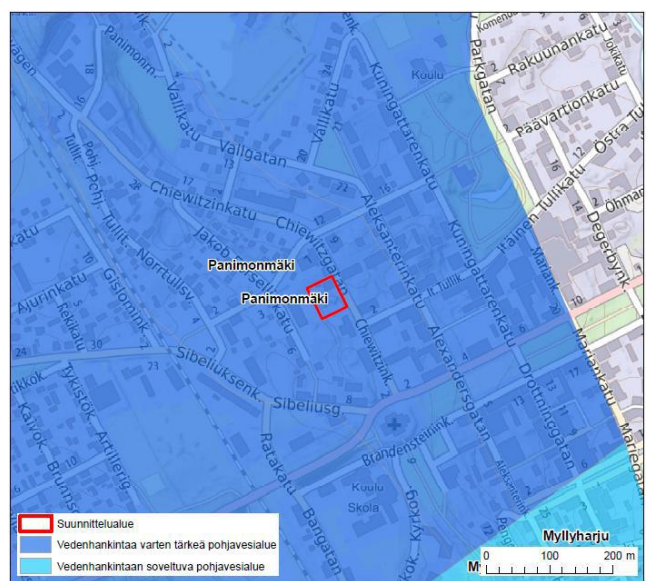
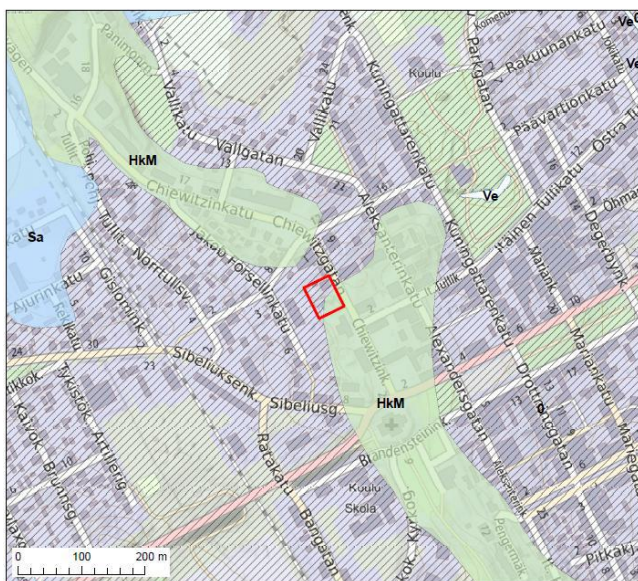
Suunnittelualueen itäisessä osassa maaperä on hiekkaa. Muutoin suunnittelualue sijoittuu kartoittamattomalle alueelle. Suunnittelualueen kallioperä on viborgiittia.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu Panimonmäen (0158555) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse lampia tai muita pienvesiä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu luonnonsuojelualueita tai tiedossa olevia luonnonympäristön kannalta arvokkaita kohteita tai alueita. Lähin luonnonsuojelualue (LTA200868; Hagalundin jalopuumetsikkö) sijoittuu runsaan 700 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta koilliseen. Lähimmillään noin 250 metrin etäisyydelle etelään sijoittuu harjujensuojeluohjelmaan kuuluva Myllyharju (HSO010009).



Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maaperä. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella.

Kasvillisuus ja luontotyytit

Suunnittelualueella kasvaa koivun- ja männyntaimia ja pihlajia. Tonttien välisellä kumpareella kasvuolosuhteet ovat karummat ja siinä kasvaa mäntyjä ja koivuja. Omakotitalon tontti on istutettua aluetta.

Suunnittelualueen kasvillisuutta.

3.2.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu maisemallisessa maakuntajaossa Eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun (Ympäristöministeriö 1993). Suomenlahden rannikkoseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Mantereella asutus on keskittynyt jokien tuntumaan. Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoa tarkentava maisematyyppijako (Itä-Uudenmaan

liitto 2007). Maisematyyppiassa Loviisan kaupunkikeskusta ja suunnittelualue sijoittuvat Suomenlahden rannikkoseudun sisäsaaristoon ja mannerrannikkoon.

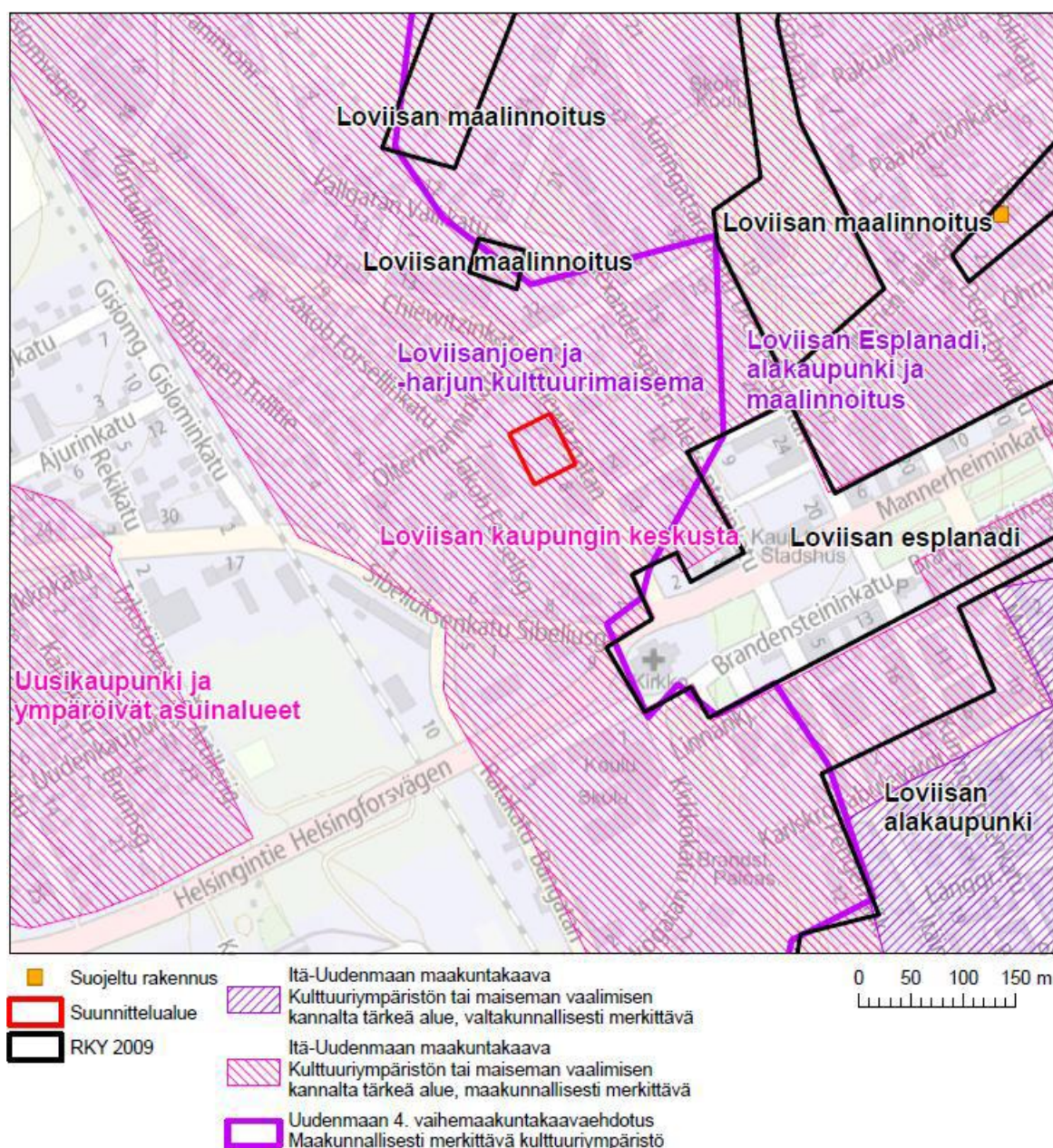
Suunnittelualue sijoittuu korttelialueelle, jonka maaperä on voimakkaasti muokattua. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevassa korttelissa sijaitsee pientalo ja ulkorakennus. Korttelit rajautuvat idässä Chiewitzinkatuun ja muutoin korttelien viereisiin tontteihin. Alue on osa rakennettua kaupunkiympäristöä ja suunnittelualueetta ympäröi kerrostaloalueet.

Suunnittelualueella on nykyisellään runsaasti puustoa, joka sulkee suunnittelualueelta avautuvia näkymiä. Pohjoisemman korttelin pihapiiriä kiertää myös aita. Näkymiä suunnittelualueen kortteleille avautuu Chiewitzinkadulta ja ympäröiviltä lähimmiltä kerrostaloilta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueesta lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä idässä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY 2009) Loviisan esplanadi ja noin 120 metrin etäisyydellä pohjoisessa Loviisan maalinnoitus.

Osana Uudenmaan liiton maakuntakaavatyötä laadittiin vuonna 2012 *Missä maat on mainioimmat* -selvitys. Selvityksen ja maakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijoittuu Loviisanjoen ja –harjun kulttuurimaiseman alueelle. Suunnittelualueesta lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä idässä sijaitsee 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa osoitettu Loviisan Esplanadi, alakaupunki ja maalinnoitus – maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.



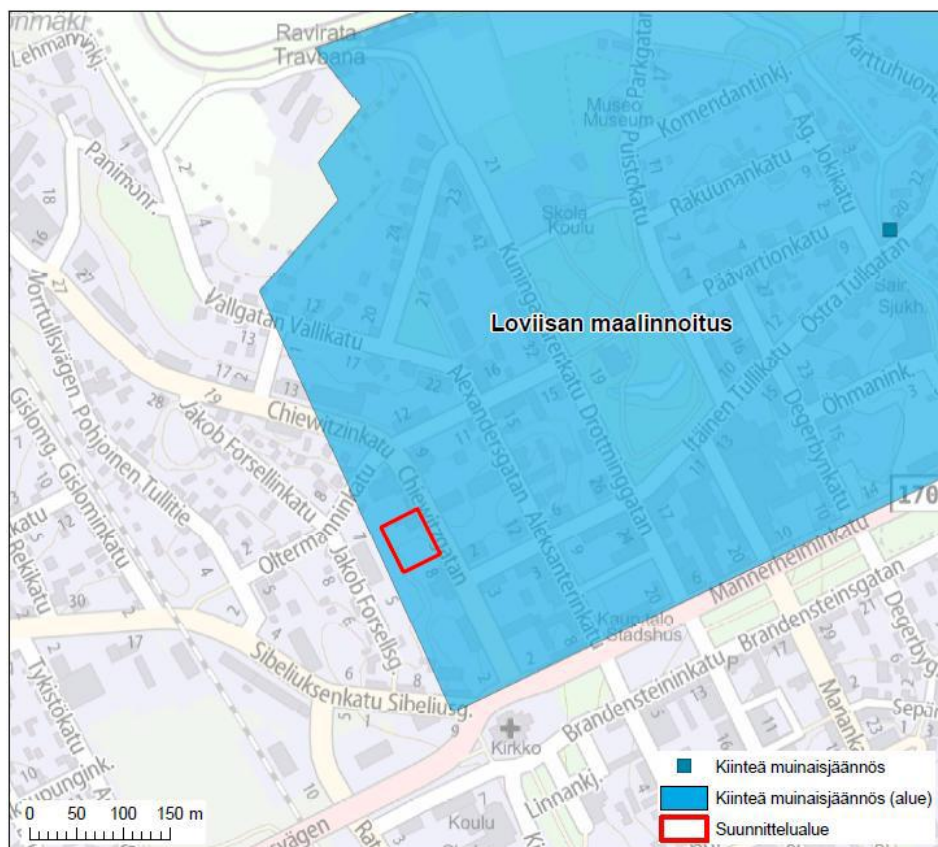
Maisema- ja kulttuuriympäristöalueet suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualue sijaitsee laajalla muinaisjäännösalueella Loviisan maalinnoitus (1000003233). Museoviraston rakennushistorian osasto on toteuttanut vuonna 2004 Loviisan maalinnoituksen inventoinnin, jonka tarkoituksena oli selvittää maalinnoituksen nykyinen kunto.

Chiewitzinkadun ja Jakob Forsellinkadun välissä, jossa myös suunnittelualue sijaitsee, on yhä havaittavissa venäläisen linnoituksen vallituksesta muistuttavia sortuneita pengermiä. Pohjoiseteläsuuntaisen vallin jäännöksiä on noin 200 metrin matkalla kolmessa kohdassa. Valli on paikoitellen täysin hävinnyt. Suunnittelualue sijoittuu venäläisen linnoituksen pohjoisosaan. Pohjoisosan valli on huonossa kunnossa, sillä sen molemmilta puolilta on otettu maata. Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut teki helmikuussa 2017 tarkkuusinventoinnin Loviisan Pohjoistullin korttelin 109 alueella Chiewitzinkadun lounaispuolella sijaitsevan maalinnoituksen luoteisosassa. Tarkkuusinventoinnissa havaittiin muutamia valliin liittyviä kivrakenteita sekä erilaisia maatäytekerroksia. Tutkitun linnoituksen pintakerrokset ovat suurelta osin tuhoutuneet, mutta maavallin laella on todennäköisesti alkuperäistä pintaa jäljellä, ja myös vallin alempia

kerroksia on säilynyt. Vallin päälle on myös kasattu myöhemmin maata ja kiviä, ja näiltä osin on vaikea arvioida, kuinka hyvin linnoite on maakasojen alla säilynyt. Maavalli on arvioitu autonomisen ajan rakenteeksi, mutta sen linja on nähtävissä myös varhaisemmissa ruotsalaisissa kartoissa. On mahdollista, että pieni osa rakenteesta ajoittuu jo 1700-luvun puolelle. Tarkkuusinventointiraportti on selostuksen liitteessä 2.



Kiinteät muinaisjäännökset suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

Ote Loviisan maalinnoituksen inventointiraportin liitteen 2 kartasta 5. Suunnittelualue sijoittuu venäläisen linnoituksen (nro 17) pohjoisosaan (c).

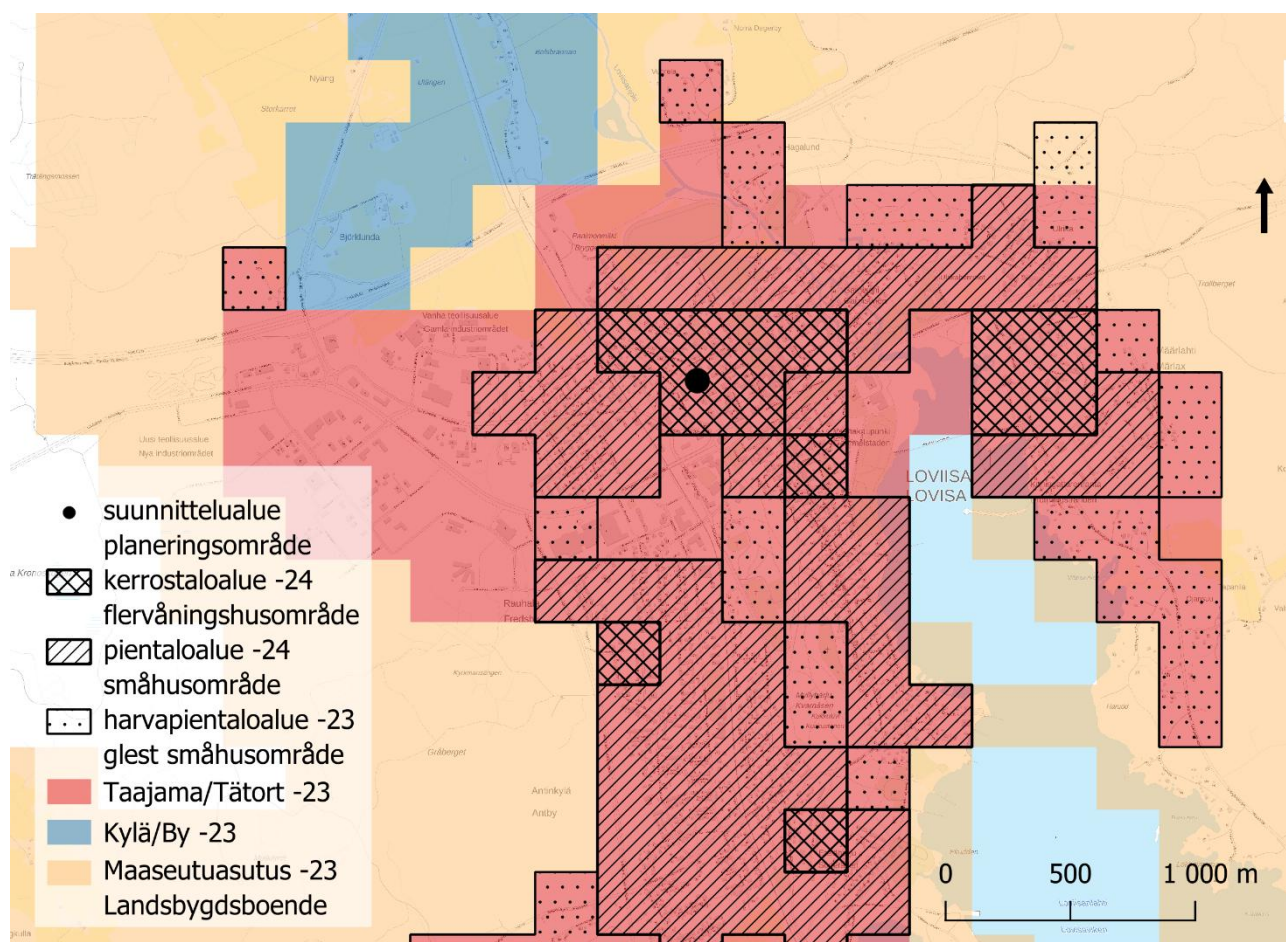
3.2.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Loviisan asukasluku on vähentynyt hieman vuosittain. Asukkaista noin 55 % on suomenkielisiä, 39 % ruotsinkielisiä ja muita 6 %. Vuonna 2015 väestöstä oli alle 15-vuotiaita 12,4, 15–64-vuotiaita 55,8 ja yli 64-vuotiaita 31,8 prosenttia.

Yhdyskuntarakenne

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



Ote YKR-aineistosta.

Asuminen

Chiewitzinkadun ympäristöön sijoittuu pääosin asuinkerrostaloja ja keskustamaista asutusta.

3.2.4 Palvelut, työpaikat ja virkistys

Palvelut:

Suunnittelualue sijoittuu Loviisan keskusta, joten kaikki keskustan palvelut ovat puolen kilometrin säteellä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Vuonna 2023 kunnassa olevien työpaikkojen määrä oli noin 4 700, mistä yksityisen sektorin osuus oli 45 %, kunnan 24 %, yrittäjien 18 % ja osakeyhtiöiden, joissa valtio on enimmäisomistaja, 13 %. Vuonna 2023 Loviisassa asui ja työskenteli 3 310 henkilöä (57 %), kun taas 2 540 loviisalaista (43 %) kävi töissä Loviisan ulkopuolella. Tämän lisäksi 1 400 henkilöä kävi töissä Loviisassa kaupungin ulkopuolelta. 6 600 henkilön

työvoimasta 88 % oli työllisiä. Vuosien 2023 ja 2025 välillä vapaiden työpaikkojen määrä on vaihdellut 30:n ja 300:n välillä kuukaudessa ja työttömien lukumäärä välillä 620–820.

Virkistys

Myllyharjunreitti on lähimpänä suunnittelualuetta sijaitseva virkistysreitti. Loviisan keskustassa on useita viheralueita, joita voi käyttää virkistystarkoitukseen. Loviisanjoen itäpuolella kulkee noin kahden kilometrin mittainen Ehrensvärdinpolku, joka on osittain metsäpolkua. Ehrensvärdinpolulla sijaitsee useita rakennusperintökohteita, ja sen tarkoitus on esitellä Loviisan maalinnoitusta ja sen rakennusvaiheita. Loviisan rantapuisto ja –reitti ovat myös alueelta helposti saavutettavissa.

Liikenne

Chiewitzinkadulla ja siitä pohjoisen suuntaan jatkuvalla Gislomintiellä on asutusta, josta liikenne pääosin muodostuu. Läpikulkuliikennettä Chiewitzinkadulla on vain vähän. Selvityksen *Loviisan keskustan pysäköinti, Nykytila ja tulevaisuuden mahdollisuudet* vuodelta 2024 mukaan Loviisan keskustassa on runsaasti kadunvarsipaikoitusta tarpeeseen nähden. Näin ollen korttelialueen pysäköintivaatimukset voivat olla neuvoteltavissa esimerkiksi Loviisan kaupungin ja kiinteistönomistajan välisellä erillisellä sopimuksella, jolla osa pysäköintipaikoista ulkoistetaan katualueelle.

Tekninen huolto

Alue kuuluu Loviisan kaupungin kunnallistekniseen verkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

3.2.5 Rakennusoikeus ja maanomistus

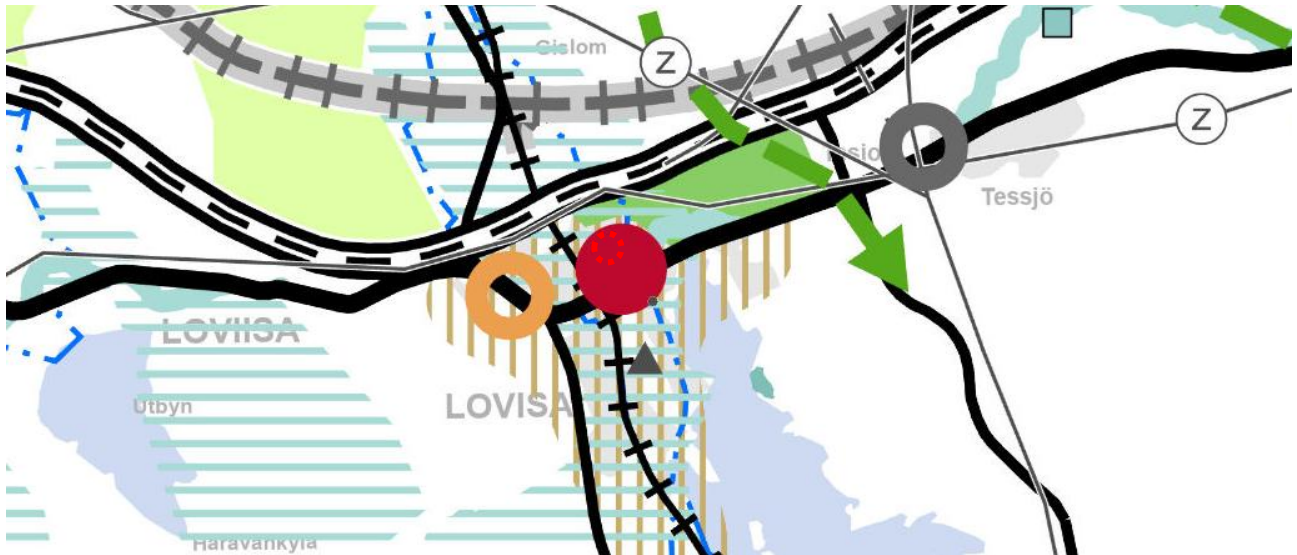
Rakennusoikeudet lähialueella on osoitettu usealla eri tavalla. Niin tehokkuuslukuja, rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia kuin kokonaisrakennusoikeuksia, joihin kuuluu erityinen rakennusoikeus talousrakennuksille, on käytetty. Tämä johtuu suurelta osin lähiympäristön asemakaavojen isosta ikähaarukasta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

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

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava

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



Suunnittelualan sijainti kartalla



Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum



Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Utvecklingszon för tätortsfunktioner

a



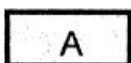
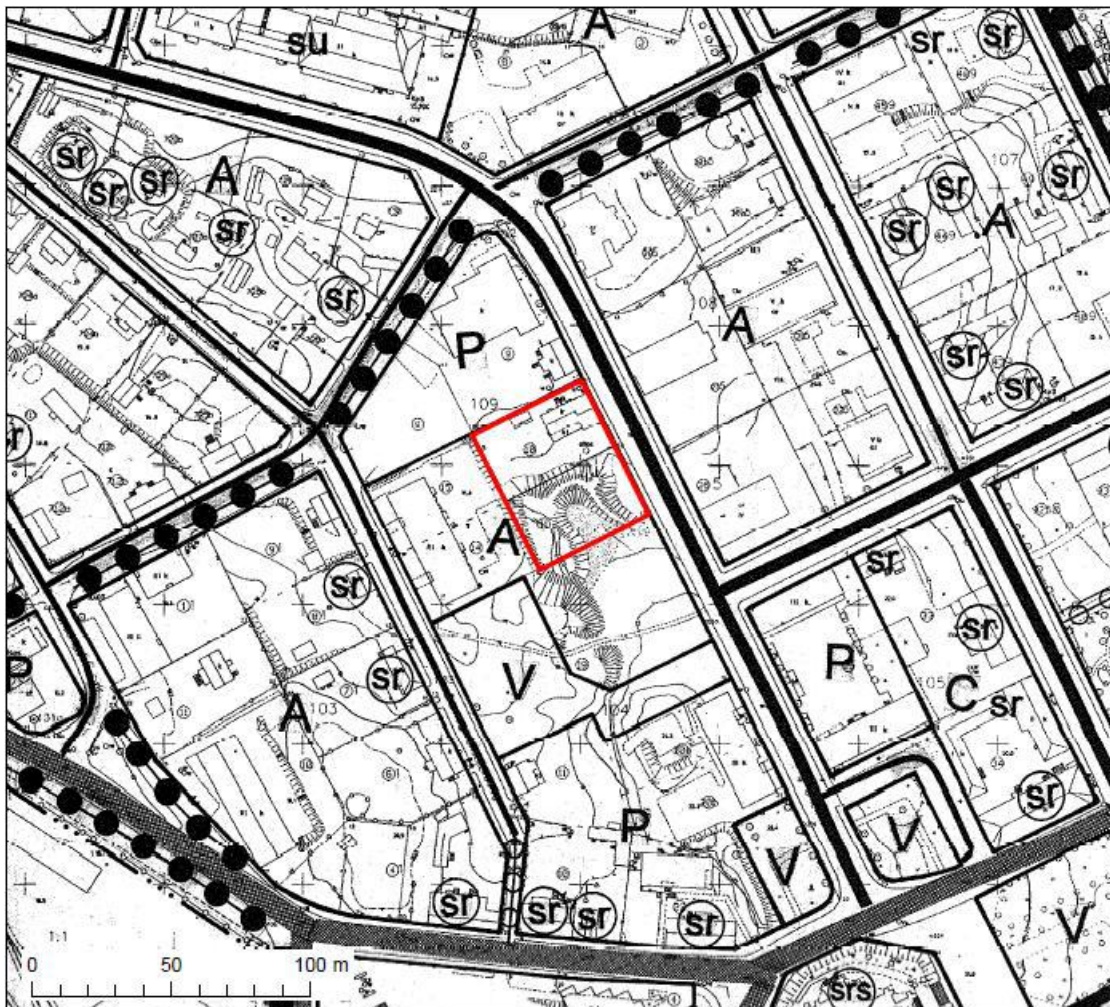
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården



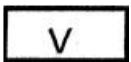
Pohjavesialue
Grundvattenområde

3.3.2 Yleiskaava

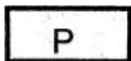
Alueella on voimassa keskustan ja Alakaupungin osayleiskaava, joka hyväksyttiin 13.6.2001. Alue sijaitsee korttelialueella, jolla on A-merkintä, *Pääasiassa asuntoalue*. Alue rajautuu yhdyskatuun (osa Chiewitzinkatua) ja P-alueeseen, *Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeseen*.



Pääasiassa asuntoalue



Virkistysalue



Pääasiassa palvelujen ja hallinnon alue

Yhdyskatu/kokoajakatu

Yleismääräys:

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

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

3.3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 434_BI85, joka on vahvistettu 20.8.1975.

Asemakaavassa suunnittelualue on varattu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK).

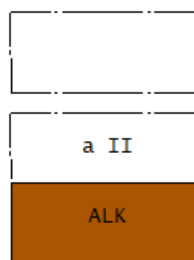


— Ohjeellinen tontin raja.

○ ○ ○ ○ Lehtipuuri. Puiden väli saa olla korkeintaan 7 m.

III Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku.

1600 Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä.



Rakennusala.

Autopaikkojen tai -katosten rakennusala, jossa numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.

Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue.

3.3.4 Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.12.2022.

3.3.5 Pohjakartta

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

3.3.6 Olemassa olevat selvitykset, suojeleohjelmat, suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Loviisan maalinnoituksen inventointi, Museovirasto/RHO, Johanna Enqvist & V.-P. Suhonen, 2004
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy, 24.12.2014

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

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty kaava-alueen eteläpuoleisen tontin omistajan kaavoitusaloitteen pohjalta. Kaavamuutoshakemuksessa on esitetty voimassa olevan asemakaavamerkinnän muuttamista asuinkerrostalon rakentamiselle soveltuvaksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava tuli vireille teknisen lautakunnan päätöksellä 29.9.2016 § 99. Loviisan kaupungilla ja eteläisen tontin omistajalla on asemakaavasta aloitus sopimus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Neuvottelut

Kaupungin ja asemakaava-alueen kiinteistönomistajien kesken järjestettiin neuvottelu 5.10.2016, jossa todettiin kiinteistöjen 434-1-109-10 ja 434-1-109-11 omistajien tavoitteiden olevan ristiriidassa.

Kaupungin ja asemakaava-alueen kiinteistönomistajien kesken järjestettiin toinen neuvottelu 22.5.2017, jossa keskusteltiin kolmesta erikorkuisesta asuinrakennuksesta kiinteistölle 434-1-109-11. Kiinteistön 434-1-109-10 omistaja ei pitänyt minkään esitetyn vaihtoehdon toteutumista toivottavana.

22.1.2024 ja 29.3.2024 pidettiin kaksi erillistä asiakastapaamista kummankin kiinteistönomistajan asemakaavaa koskevien toiveiden kuulemiseksi. Asemakaavoitus oli aloitettu uudestaan pitkän tauon jälkeen, ja kaavoittaja ja mukana olleet virkamiehet olivat vaihtuneet sen jälkeen, kun asiaa viimeksi valmisteltiin. Omistajilla oli osin ristikkäisiä tavoitteita, mutta he halusivat kaavoituksen jatkuvan. Kiinteistön 434-1-109-11 omistajat toivovat jatkossa kaavamerkintää, joka sallisi enemmän kuin kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja 800 k-m²:n rakennusoikeuden. He ovat valmiita käymään neuvotteluja tontin pohjoisesta alueesta, joka rajautuu kiinteistöön 434-1-109-10. Kiinteistön 434-1-109-10 omistajat toivovat saavansa säilyttää nykyisen 800 k-m²:n rakennusoikeutensa, mutta lisäksi he haluavat kaavamerkinnän, joka vastaa nykyistä rakennusta, eli 420 k-m²:n suuruista omakotitaloa. Samaiset omistajat toivovat myös, että kiinteistölle 434-1-109-11, joka sijaitsee korkeammalla etelässä, ei rakenneta kerrostaloja varjostamaan heidän taloaan ja että tonttien välissä oleva maasto jää koskemattomaksi ja mielellään suojellaan kaavassa. Vuonna 2024 esiteltiin sähköpostin kautta vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja kiinteistön 434-1-109-10 omistajalle. Erot keskittyivät lähinnä siihen, miten heidän tonttejaan voitaisiin kehittää ja miltä raja-alue tonttien 10 ja 11 välillä voisi näyttää naapurisovun edistämiseksi. Mikään

vaihtoehtoista ei kiinnostanut, ja naapuritontin, tontin 11, rakennusoikeus, kerrosluku ja rakennuspaikka närkästyttivät yhä.

28.10.2025 kiinteistönomistajille näytettiin uusi luonnos kaavakartasta. Tontille 11 ehdotettiin kaavamerkintää AK, *kerrostalojen korttelialue*, ja rajoitettua rakennusala tontin kaakkoiskulmaan, kolmekerroksisia taloja ja 1 100 k-m²:n suuruista kerrosalaa. Tontille 10 ehdotettiin kaavamerkintää AP, *asuinpienalojen korttelialue*, ja kaksi- ja kolmekerroksiset rakennukset sallivaa kerroslukua ja tontin itäiselle puoliskolle rakennusala, jonka suuruus on 450–800 k-m² riippuen huoneistojen määrästä. Tonttien yhteiselle rajalle ehdotettiin *istutettavaa aluetta*, ja näkymää tontin 11 parvekkeilta tontille 10 rajoitettiin yleisillä määräyksillä. Tontin 11 omistaja toivoi, että kaavaa viedään eteenpäin mahdollisesti pienin muutoksin, ja tontin 10 omistajat katsoivat, että kaavaehdotus ei ollut ottanut heidän toiveitaan huomioon ja että kaava oli edelleen yhtä epäedullinen heidän osaltaan kuin aiempi kaavaehdotus TL 28.09.2017 §101. Kun kompromissia ei vaikuttanut olevan näkyvässä, päätettiin kiinteistön 434-1-109-10 omistajan hyväksynnällä pitää kaavoituskokous vain kiinteistön 434-1-109-11 omistajan kanssa ja että kiinteistön 434-1-109-10 omistaja pidettäisiin ajan tasalla kaavaprosessin etenemisestä. Kaavoituskokous pidettiin 4.11.2025 kiinteistön 434-1-109-11 omistajan kanssa. Kokouksessa tuli esille, että kaavoitusaikana, joka oli ollut epätavallisen pitkä, oli tullut uusia rakentamisen vaatimuksia, jotka edellyttävät hissiä jo kolmekerroksissa rakennuksissa, ja että suunniteltu ostaja/rahoittaja, joka oli ollut kiinnostunut ostamaan puolet uudesta rakennuksesta, oli menettänyt kiinnostuksensa. Rakentamisen rahoituksesta on siten tullut epävarmempaa, ja kolmekerroksisen kerrostalon toteuttamisesta on tullut merkittävästi epäedullisempaa. Vaihtoehto (jonka toi esille aiemmat kaavamerkinnot sekä silloinen kaupunginjohtaja), jossa aiempi kerrostalotontti kaavoitetaan kaksikerroksisten talojen alueeksi, ei kiinnostanut tontinomistajia eikä kaupunkisuunnitteluyksikkö pitänyt sitä suotuisana kaupunkikehitykselle. Lisäksi kaavaratkaisu, jossa oli kolmekerroksisia kerrostaloja, oli ollut kompromissi, joka epäonnistui kaavan edistämisessä. Sen vuoksi päätettiin luopua kolmen kerroksen kompromissista ja päädyttiin nelikerroksiseen ratkaisuun, joka sopi keskeiselle sijainnille ja lähiympäristön kerrostaloille ja paransi toteuttamisedellytyksiä. Rakennusoikeudeksi jäi 1 100 k-m², ja molempien tonttien rakennusoikeutta suurennettiin, jotta niiden rakennusoikeuksia voitaisiin käyttää joustavammin.

Kaavaehdotuksen teknisen lautakunnan palauttamispäätöksen 18.12.2025 § 56 jälkeen kiinteistönomistajiin otettiin yhteyttä. Erillinen neuvottelu pidettiin kiinteistön 434-1-109-10 omistajien kanssa 15.1.2026. Tapaamisen aikana päätettiin neljästä toimenpiteestä kaavakarttaan: Lisättiin rakennusoikeutta rakennukselle, jossa korkeintaan kaksi asuntoa, 450 k-m²:sta 500 k-m²:iin. Autopaikkavaatimus AP-alueella muutettiin 1 ap/120 k-m²:sta 1 ap/asunnoksi. AK-alueen rakennusala jaettiin niin, että kerrostalojen rakennusalat palautuvat aiemmin ehdotettuun Chiewitzinkatuun rajoittuvaan rakennusalaan ja että suurennettu osa rakennusala takapihan suuntaan ainoastaan tarkoitetaan talousrakennuksille. Lopuksi yleisiin määräyksiin lisättiin ”*Tontin tasokorkeudessa on otettava huomioon naapurin tontin korkeustaso.*”. Tämä siksi, että minimoitaisiin rinteen aiheuttama vaikutus tonttiin 10 tonttia 11 rakennettaessa. Kiinteistön 434-1-109-11 kiinteistönomistajia on tiedotettu tilanteesta teknisen lautakunnan päätöksen ja neuvotteluiden jälkeen. Heillä ei ollut lisättävää kaavakarttaan ja he toivoivat kaavan edistyvän.

4.3.3. Osallistuminen ja vuoronvaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava luonnos nähtävillä 14.10.–12.11.2016.

Museovirasto antoi lausunnon ja Asunto Oy Loviisan Corona mielipiteen sekä kiinteistön 434-1-109-10 omistaja suullisen mielipiteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Palaute on huomioitu kaavamutoksen valmistelussa seuraavasti:

Museoviraston lausunnossa 9.11.2016 (MV/318/05.02.00/2016) edellytettiin kaavamuutosalueella sijaitsevan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittaman osan muinaisjäännöstä Loviisan maalinnoitus tarkkuusinventointia, jossa siihen kuuluvista rakenteista tehdään mittapiirustus ja arvioidaan niiden tämänhetkinen kunto. Tutkimusten jälkeen Museovirasto antaa vielä lopullisen lausuntonsa tutkimusten riittävydestä.

- Tarkkuusinventointi laadittiin helmikuussa 2017 (Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut). Museoviraston lausunnon 1.3.2017 (MV/318/05.02.00/2016) mukaan muinaisjäännöksen rakenteet on mahdollista poistaa riittävien jatkotutkimusten jälkeen.

Asunto Oy Loviisan Coronan mielipiteessä 4.11.2016 hallitus toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Hallitus esittää, että ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville tulee siitä pitää kaupungin ja osallisten kanssa neuvottelu. Huomioiden tontin 11 omakotitalon korkeus niin tontille 10 sallittaneen enintään kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen porrastetusti Chiewitzinkadun suuntaisesti ja siten, että kaikkien asuntojen autopaikat sijoitetaan maanalaiseen autotalliin. Mielipiteen liitteenä on asukkaiden (22 henkilöä) allekirjoittama muistutus, jossa vastustetaan tontin 11 omistajan tontille haluamaa neljäkerroksista asuinkerrostaloa ja vaaditaan rakennettavaksi enintään kaksi kerrosta maanpinnan yläpuolelle ja että tonttien 10 ja 11 välillä sijaitseva rinne säilytetään.

- Kaupungin ja maanomistajien kesken on järjestetty neuvottelu 22.5.2017.
- Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kolme kerrosta ja sen toteuttaminen on perusteltavissa kaupunkikuvallisilla syillä. Rakennusoikeuden määrä ei kasva nykyisestä. Kiinteistöjen 434-1-109-10 ja 434-1-109-11 välillä sijaitsevaa rinnettä ei voida säilyttää kiinteistön 434-1-109-11 osalta, sillä autopaikoitus on tarkoituksenmukaista sen osalta sijoittaa maanalaiseen autotalliin. Tontilla sijaitsevan Loviisan maalinnoituksen rakenteiden poistamiseen on perustelut ja Museoviraston lausunnossa sille annetaan hyväksyntä.

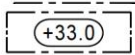
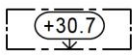
Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

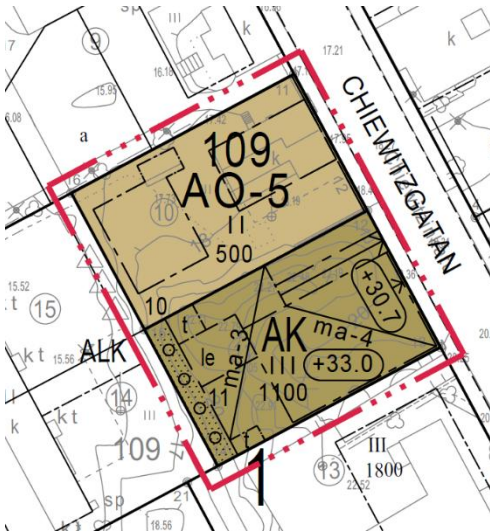
Teknisen lautakunnan päätöksellä 28.9.2017 § 101 asetettiin nähtäville kaavaehdotus, jossa tontille 10 osoitettiin AO-5-merkintä, jonka mukaan tontille saa rakentaa kaksikerroksisen, korkeintaan 500 k-m²:n kokoisen rakennuksen, ja tontille 11 AK-merkintä, jonka mukaan tontille saa rakentaa kolmikerroksisen, 1 100 k-m²:n kokoisen rakennuksen. Asemakaavan muutosehdotus asetettiin alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi 12.10.–10.11.2017.

Asemakaavan muutosehdotus käsiteltiin uudestaan teknisessä lautakunnassa 18.12.2025 § 56 ja ____ § ja asetettiin alueidenkäyttölain 65. §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27. §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi ____.

Kaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus sekä saadut lausunnot ja muistutukset

Ensimmäisenä nähtävilläoloaikana 12.10.–10.11.2017 saatiin 4 lausuntoa ja 4 muistutusta, joista yhdessä oli 220 allekirjoitusta. Muistutuksissa vastustettiin pääasiassa sitä, että tontille 11 olisi mahdollista rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia. Katso liite 6.

	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhteensä kolme asuntoa kahteen erilliseen rakennukseen. Kvartersområde för fristående småhus.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema korkeusjärjestelmässä N60. Höjdnivå för den högsta punkten på byggnadens yttertak i höjdsystemet N60.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema korkeusjärjestelmässä N60. Den högsta höjdnivån för byggnadens fasadytas och yttertakets skärningspunkt i höjdsystemet N60.



Kaavaehdotus, joka oli nähtävillä 12.10–10.11.2017 ja jonka kaupunginvaltuusto myöhemmin palautti kaupunkisuunnitteluosastoon.

Toukokuussa 2017 esiteltiin havainnekuvia 2–4-kerroksisista rakennuksista tontilla 11, Chiewitzinkadun suunnasta. Lisäksi tehtiin varjokuvia vaihtoehtoista, joissa tontilla 11 oli 2–3-kerroksisia rakennuksia, ja vaikutusten arviointi niiden vaikutuksista viihtyvyyteen, ympäristöön, katukuvaan sekä liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin. Tekninen lautakunta päätti 25.1.2018 § 8, että kaavoituksessa edettäisiin kolmen kerroksen ratkaisulla.

Kaupunginjohtaja käytti 26.1.2018 otto-oikeuttaan teknisen lautakunnan päätökseen 25.1.2018 § 8 viitaten kolmikerroksisia rakennuksia vastustaviin muistutuksiin ja siihen, että kaavaratkaisu oli epätasa-arvoinen kaavan kiinteistöjen omistajien välillä. Kaupunginvaltuusto päätti 5.2.2018 § 28, että kaava palautetaan kaupunkisuunnitteluosastolle, jotta voidaan neuvotella maankäyttösopimuksista ja ottaa saapuneet muistutukset paremmin huomioon.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet:

- päivittää toteutumaton asemakaava-alue
- tutkia, onko kaavoitusalueelle mahdollista rakentaa kerrostaloja ja omakotitaloja
- lisätä kerrostaloasumisen mahdollisuuksia keskustan alueella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava sekä yleiskaava ohjaavat asemakaavamuutoksen suunnittelua.

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet:

- eri asumismuotojen yhteensovittaminen vierekkäisillä tonteilla laadullisesti ja yhtenäistävästi
- mahdollistaa tyhjän tontin rakentuminen keskusta-alueella ja ratkaista olemassa olevia omakotitaloja koskeva rakennuskieltoasia.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja muinaisjäännösalueella ([kohdetunnus: 1000003233](#)), mikä huomioidaan tausta-aineistossa, kaavamerkinnoissa ja/tai -määräyksissä.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen:

Kiinteistön 434-1-109-10 omistajat ovat korostaneet sitä, että heidän rakennusoikeutensa pysyisi samana kuin nykytilanteessa (800 k-m²), että rakentaminen kiinteistöllä 434-1-109-11 tapahtuisi mahdollisimman kaukana heidän yhteisestä kiinteistönrajastaan ja ettei parvekkeita tulisi suunnata kaavan mahdollistamasta kerrostalosta heidän tonttinsa suuntaan. Heidän tavoitteensa rakennuksen korkeudesta on ristiriidassa kiinteistön 434-1-109-11 omistajan tavoitteen kanssa. Kaavoittajan tavoitteena on maankäyttöratkaisu, jonka molemmat kiinteistönomistajat voivat hyväksyä ja joka edistää Loviisan kaupunkikehitystä.

5 Asemakaavan kuvaus

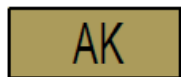
5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella osoitetaan kerrostalojen korttelialue (AK) sekä pientalojen korttelialue (AP), joissa asuntojen määrä ratkaisee tonttien rakennusoikeuden ja kerrosten määrän. Suurin sallittu kerrosmäärä AK-alueella on IV ja AP-alueella III.

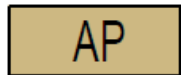
5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
AK	0,1188 ha	1 100 m ² -vy
AP	0,1188 ha	500–800 m ² -vy
Koko kaava-alue yhteensä	0,2376 ha	

5.1.2 Kaavamerkinnot



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinpienitalojen korttelialue.

Kaavamerkintä mahdollistaa niin omakotitalot kuin pienehköt kerrostalot, rivitalot tai paritalot.

1100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

450/800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, siten määritettynä, että ensimmäinen luku osoittaa enimmäiskerrosalan enintään kahden asunnon rakennuksille ja toinen luku vähintään kolmen asunnon rakennuksille.

Syy epätavalliselle rakennusoikeutta (ja myöhemmin kerroslukua) koskevalle kaavamerkinnälle on se, että kaavamuutoksen on voitava huomioida sekä nykyinen 420 k-m²:n suuruinen omakotitalo että omistajien toive säilyttää rakennusoikeus nykyisestä asemakaavasta, jossa tontti sijaitsee AK-alueella.

IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

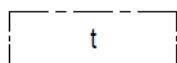
Keskeisen sijainnin vuoksi ja koska vapaista kerrostalotonteista, jotka sijaitsevat kävelymatkan päässä palveluista, on puutetta, kerrosluvun nostamisen neljään kerrokseen on katsottu suotuisammaksi Loviisan kaupunkikehitykselle. Korkeampi rakennus pienentää rakennuksen jalanjälkeä, mikä vapauttaa isomman osan tontista oleskeluun, istutuksille ja hulevesien käsittelyyn. Lisäksi korkeampi rakennus antaa paremmat mahdollisuudet valoisampiin ja viihtyisämpiin rakennuksiin verrattuna matalampaan ja leveämpään rakennukseen. Lähiympäristössä on kerrostaloja, joissa on 3–5 kerrosta, ja kolmekerroksisessa naapuritalossa on maanpäällinen kellarikerros, joka tekee rakennuksesta käytännössä neljäkerroksisen rakennuksen. Kerrosten lukumäärä asemakaavassa ei estä matalampia rakennuksia, mutta tekee rakennusoikeuden tarkoituksenmukaisesta ja taloudellisesti kestävästä toteuttamisesta joustavampaa.

II/III Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, siten määritettynä, että ensimmäinen luku osoittaa enimmäiskerrosalan enintään kahden asunnon rakennuksille ja toinen luku vähintään kolmen asunnon rakennuksille.

Kerrosluke huomioi nykyisen rakennuksen sekä mahdollistaa tulevaisuudessa tontin kehittämisen pienehköiksi kerrostaloiksi korvattavan asemakaavan mukaisesti.

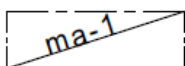


Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennusala käsittää suurimman osan tonteista pois lukien istutettava alue ja varaus tontin 11 pelastustielle.



Maanalainen tila pysäköintiin tai rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja varten.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.

Alueen pitäminen istutettuna edistää naapurisopua vähentämällä näkyvyyttä ja tekee tonttien korkeuserosta vähemmän ilmeisen.

Yleiset määräykset

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä ja yhtenäistää sitä. Rakennusten massoittelemalla, kattomuotojen, värityksen ja ulkoverhoilun osalta tulee pyrkiä laadukkaaseen, tasapainoiseen ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan.

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

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

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausalueen sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja.

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

Tontin tasauskorkeudessa on otettava huomioon naapurin tontin korkeustaso.

Korttelialueelle tulee osoittaa riittävä yhtenäinen leikki- ja oliskelualueen osa.

Autopaikkoja tulee kaava-alueella varata seuraavasti:

AK alueella 1 ap / 120 k-m²

AP alueella 1 ap / asunto

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausua toimenpiteistä, jotka koskevat maankaivuuta.

- Alue on osa muinaisjäännösalueetta. Muinaisjäännöksiä odotetaan lähinnä löytyvän tontilla 11 ja etelässä, tontin 10 lounaisosissa. Muinaisjäännösten odotetaan olevan osin tuhoutuneita aikaisempien maatöiden ja maankäytön vuoksi, mutta ne on kuitenkin suojeltu muinaismuistolain nojalla. Maatöiden yhteydessä on kuultava museovirastoa, jotta jäljellä olevat arvot ja löydöt voidaan tutkia ja poistaa tarkoituksenmukaisella tavalla.

AK:

Yhteistiloja, kuten oleskelu-, sauna-, kerho-, askartelu-, varasto- ja huoltotiloja, saa olla enintään 15 % asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta.

Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 15 m²:ä ylittävää osaa eikä hissikuilua. Kerrosalan ylittävää osaa ja yhteistilojen kerrosalaa ei huomioida autopaikkalaskelmissa.

Ilmanvaihtokonehuonetta ei saa sijoittaa katolle.

Parvekkeilla, jotka sijoitetaan pohjoisjulkisivulle tontin 10 suuntaan, näkymää tontin 10 piha-alueelle on rajoitettava vähintään 60 % rakenteiden avulla. Näiden rakenteiden ja laskelman näkymästä on tultava ilmi rakennusluvan piirustuksista. Näkymää laskettaessa on huomioitava kulma, joka syntyy korkeuseron kasvaessa, sekä esimerkiksi parvekekaiteet. Näkymä lasketaan 180 cm:n korkeudelta parvekkeen lattiapinnasta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristöön soveltuvuus pyritään turvaamaan kaavaratkaisun ja määräysten lisäksi kiinnittämällä huomiota alueelle tulevaan rakentamiseen ja sen toteutuksen suunnittelutasoon. Kaavamerkinnöin ja –määräyksiin määrätään muun muassa rakennusten korkeudesta, sijoittumisesta, istutuksista, leikki- ja ulko-oleskelualueista ja pohjavedestä.

6 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset palveluihin

Uusien asuntojen määrä lisää jonkin verran kuntapalveluiden tarvetta. Kaavamuutoksella ei mahdollisteta uusien palvelujen sijoittumista suunnittelualueelle. Loviisan keskustan palvelut ovat saavutettavissa lähietäisyydellä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja taajamakuvaan

Kaavoitusalue sijaitsee raja-alueella, jossa kerrostalot, joissa on 3–5 kerrosta, vaihtuvat 1,5-kerroksiisiin omakotitaloihin. Asemakaavassa kerrostalon (434-1-109-11) kerrosluvuksi annetaan korkeintaan neljä kerrosta, mikä on verrattavissa vieressä ja vastapäätä oleviin kerrostaloihin. Kerrostalon piha-alue sijaitsee korkeammalla kuin omakotitalon piha-alue (434-1-109-10) pohjoispuolella. Piha-alueiden korkeuseroa on havainnollistettu alueleikkauksessa, joka on selostuksen liitteessä 5. Korttelin osalle AP osoitetaan asemakaavassa kerroksien lukumääräksi 2–3 riippuen asuntojen määrästä. Katujulkisivu madaltuu asteittain etelästä pohjoiseen, ja siirtymästä kerrostalon ja omakotitalon välillä tulee merkittävä. Lähiympäristön rakennuskorkeuksien suurien erojen, suunnittelualueen pienen koon sekä topografian vuoksi saumaton siirtymä rakennustyyppien ja rakennuskorkeuksien välillä ei ollut mahdollinen. Aikaisemmassa kaavoituksesta saadussa palautteessa on toivottu, että vain kaksikerroksiset rakennukset sallittaisiin suunnittelualueella. Eri rakennusvaihtoehdoille tehdyissä alueleikkauksissa kaksikerroksinen vaihtoehto ei kuitenkaan tuottanut eheämpää katukuvaa, vaan muodosti terävän rajan lähellä oleviin kerrostaloihin. Asemakaavassa on neljäkerroksisten kerrostalojen rakentamiselle tarkoitettun rakennuspaikan kautta vedetty raja rakennustyyppien välille keskustasta pohjoiseen, jotta rakentamatonta, keskeisellä paikalla sijaitsevaa tonttia voitaisiin hyödyntää tehokkaasti. Jotta saataisiin eheämpi siirtymä,

tulee kerrostalo rakentaa kiinni eteläiseen tontinrajaan jättäen tilaa sekä pelastustielle että istutetulle alueelle pohjoispuolella omakotitalon tontin vieressä. On katsottu, että keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin tehokas käyttö on kaupunkikehitykselle edullisempaa, ilmastovaikutuksiltaan vähäisempää ja sopii paremmin Loviisan odotettuun väestökehitykseen kuin matalampi kaksikerroksinen rakennus, joka siirtäisi rakennustyyppien välistä rajaa etelämmäksi kohti keskustaa, mutta mahdollisuus puskurivyöhykkeelle talotyyppien välillä olisi huonompi. Kaavamuutos mahdollistaa sellaisen hissillisen kerrostalon rakentamisen keskusta-alueelle, joka on myös taloudellisesti toteutettavissa. Rakennustyyppi sopii yhteen ympäristön kerrostalojen kanssa, ja tehokkaasti rakennetut asuintontit keskusta-alueella vähentävät kaupungin päivittäistä ilmastojalanjälkeä sekä vähentävät painetta kaavamuutoksille, jotka aiheuttavat uutta rakentamista viher- ja metsäalueilla.

Kun tonttia 11 rakennetaan, maata on tarvetta tasoittaa ja puustoa poistaa. Maaston tasoittamisen tarve on pienempi kuin nykyisen asemakaavan toteutuessa, mutta tonttien ollessa pieniä puuston selviäminen rakennusvaiheesta ja maanmuokkauksesta ei ole todennäköistä. Kaavassa määrätään istutettava alueen osa. Uudet puut voivat varmistaa taajamakuvan vehreyden, tasoittaa rinnettä sekä edistää naapurisopua lisäämällä näkösuojaa ja laajentamalla raja-alueita tonttien välillä.

Verrattuna vallitsevaan asemakaavaan molemmat tontit kaavoitusalueella saavat kaavamuutoksen kautta paremmat mahdollisuudet kehittää kiinteistöjään ja hyödyntää rakennusoikeuksiaan.

Museovirasto on lausunut asiasta 9.11.2016 ja edellyttänyt tarkkuusinventoinnin toteuttamista. Laaditun tarkkuusinventoinnin 1.2.–2.2.2017 perusteella Museovirasto on todennut, että vaikka osa paikalla sijaitsevasta maalinnoitteesta on paikoitellen jo pahasti tuhoutunut aiemman maankäytön yhteydessä, sijaitsee rakennettavalla alueella edelleen muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita ja kerrostumia. Osittain tonteilla 11 ja 10 sijaitseva linnoitelaite kuuluu Loviisan maalinnoitteen osaan, joka on rakennettu autonomian aikana, ja on siten poikkeuksellinen. Museoviraston arvion mukaan rakenteet on kuitenkin mahdollista poistaa riittävien jatkotutkimusten jälkeen. Tutkimusten jälkeen Museovirasto antaa lopullisen lausuntonsa tutkimusten riittävydestä.

Suunnittelualueen korttelien asemakaavamuutoksella ei vaaranneta tai heikennetä muinaisjäännösalueen *Loviisan maalinnoitus* historiallisia arvoja tai rakenteita. Korttelit sijoittuvat alueelle, jolta on havaittavissa Venäläisen linnoituksen vallitusta muistuttavia sortuneita penkereitä. Maa-ainesoton vuoksi vallirakenteet ovat osin tuhoutuneet ja jäljellä olevat rakenteet huonossa kunnossa, joten korttelialueille osoitetun rakentamisen edellyttämä maanpohjan muokkaus ei hävitä tunnistettuja maalinnoituksen arvokkaita alueita.

Liikenteelliset vaikutukset

Asuinkerrostalon rakentaminen lisää jonkin verran liikennettä ja kadunvarsipysäköintiä Chiewitzinkadulla, mutta liikennemäärä ei nouse niin suureksi, että sillä olisi vaikutusta liikenteen sujuvuuteen.

Keskusta-alueella on hyvä jalankulun ja polkupyöräilyn verkosto sekä runsaasti pysäköintipaikkoja kadunvarsilla.

Vaikutukset pohjaveteen

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella, mikä on huomioitu kaavan yleismääräyksissä. Pohjaveden laatu turvataan rakentamisen ja huleveden käsittelyn rajoituksilla ja laatuvaatimuksilla. Hulevesien käsittely turvaa myös pohjaveden määrän, kun puhdas hulevesi on imeytettävä tontilla mahdollisuuksien mukaan. Tonttien koon ja rakennustehokkuuden vuoksi entistä suurempi osuus hulevesistä kuitenkin johdetaan pois imeyttämisen sijaan. Vaikutukset pohjaveteen parantuvat kuitenkin verrattuna nykyiseen asemakaavaan.

Vaikutukset asumiseen suunnittelualueen lähiympäristössä

Rakentaminen vaikuttaa naapurirakennusten asunnoista aukeaviin näkymiin, ja kadunvarsipysäköintimahdollisuudet vähenevät hieman uuden sisääntuloväylän ja asutuksen kasvun vuoksi. Kerrostalon rakentaminen vähentää koetun viherympäristön määrää ja lisää rakennettua pinta-alaa korttelissa. Viheralueiden kaavoitettu osuus ei vähene. Kaavassa osoitetaan istutettava alueen osa Chiewitzinkadun varrella olevien tonttien välissä.

Erikorkuisten rakennusten varjostusvaikutusta naapurikiinteistöihin selvitettiin eri vuodenaikoina. Varjoanalyysi on kaavaselostuksen liitteessä 4. Sen perusteella todettiin, että jo kaksikerroksinen rakennus tontilla 10 sijaitsevan omakotitalon eteläpuolella tulee varjostamaan omakotitalon piha-alueita. Neljäkerroksisen uudisrakennuksen varjostusta naapuritontille voidaan pitää keskusta-alueella tavanomaisena. Kaavaratkaisussa varjostus on minimoitu sijoittamalla AK-korttelin rakennusala niin lähelle eteläistä tontinrajaa kuin mahdollista.

Kerrostalorakentamisen massaa ja rakennuspaikkaa koskevien rajoitusten lisäksi kaavaan on lisätty määräyksiä viihtyvyyden varmistamiseksi, kuten rajoitus, joka koskee näkymää parvekkeilta naapurikiinteistölle, ja istutettava alueen osa.

Vaikutukset luontoon ja ilmastovaikutukset

Asemakaavassa osoitettava rakentaminen sijoittuu luonnonympäristöltään jo entuudestaan muutetulle kaupunkiympäristön alueelle. Kaavan vaikutukset luontoon ovat näin ollen vähäisiä.

Ilmastovaikutukset jäävät vähäisiksi verrattuna vallitsevaan asemakaavaan. Kun kaava-alue jakaa tontin ja rakennuspaikan kahdeksi erilliseksi tontiksi ja mahdollistaa omakotitaloasumisen entisellä kerrostalotontilla, kovien pintojen osuus kasvaa ja palvelee pienempää määrää asukkaita. Nämä toimenpiteet voi lukea ilmastovaikutusten pienenä huonontumisena. Kuitenkin kaavamuutoksen kautta istutetun maaosuuden vaatimukset lisääntyvät, olemassa olevat rakennukset huomioidaan, ja rakentamattoman tontin korkeampi kerrosluku mahdollistaa pienemmän jalanjäljen uudisrakentamiselle. Nämä ovat kaikki positiivisia toimenpiteitä ilmastovaikutusten kannalta. Kaavamuutos lisää mahdollisuuksia toteuttaa kerrostaloja Loviisan keskustassa, mikä on laajemmin katsottuna positiivinen ilmastotoimi.

6.1 Suhde maakunta- ja yleiskaavaan

Suhde voimassa olevaan maakuntakaavaan

Asemakaavamuutos toteuttaa lainvoimaista maakuntakaavaa, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Suhde yleiskaavaan

Asemakaavamuutos toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa, jossa korttelialue sijaitsee A-merkinnällä varustetulla alueella, joka on pääasiassa merkitty asuntoalueeksi.

6.2 Ympäristön häiriötekijät

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

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi korttelialueen toteuttamisen. Kaavamuutoksen myötä syntyy rakennusoikeutta ja alueen arvo kasvaa. Lisääntynyt rakennusoikeus on alle 500 k-m², mikä arvioidaan vähäiseksi. Näin ollen kaavoituksen yhteydessä ei tehdä maankäyttösopimusta omistajien ja kaupungin välille.

7.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

19.9.2017 RAMBOLL; Niina Ahlfors, Timo Laitinen, Pirjo Pellikka

19.2.2026 Lotta Qvis, Loviisan kaupungin kaavoitusarkkitehti