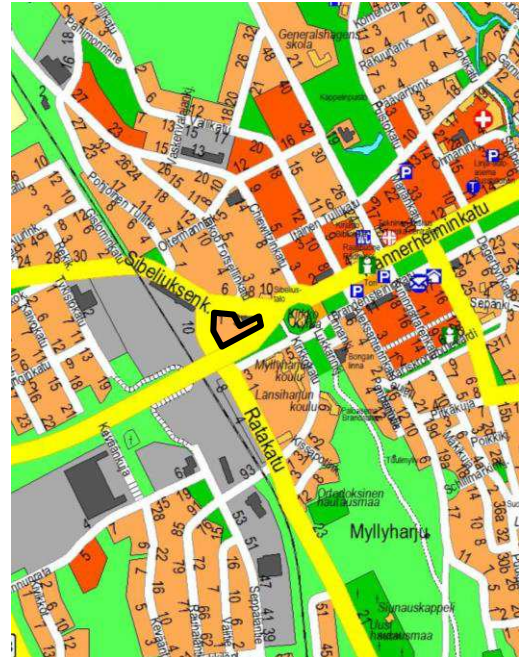
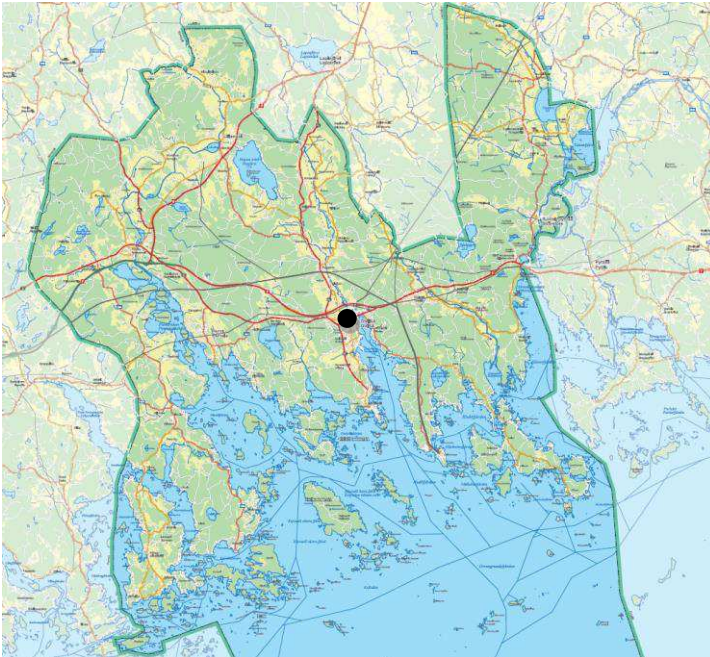




ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1 POHJOISTULLI, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)

KAAVASELOSTUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT **1.1 Tunnistetiedot**

Alue:	SIBELIUKSENKATU 1, KESKUSTA
Kaupunki:	LOVIISA
Kaupunginosa:	1
Kortteli:	KORTTELIN 102 OSA
Kaava:	ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavatunnus:	1-24

Asemakaavan vireilletulo:
Kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2011 kaavoituskatsauksella. Tekninen lautakunta 22.3.2011, § 56

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä teknisen keskuksen ja raatihuoneen ilmoitustauluilla sekä kaupungin verkkosivuilla 7.10.–7.11.2014.

Asemakaavan hyväksyminen
Tekninen lautakunta __.__.2018, § __

Asemakaavan selostus koskee 29.11.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa Sibeliuksenkadun, Ratakadun ja Helsingintien rajaamalla korttelialueella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa yksityisomistuksessa olevan korttelin ja siihen liittyvän kaupungin omistaman viheralueen asemakaava. Aluetta on tarkoitus muuttaa liikerakennusten korttelialueesta asuinkäyttöön.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Teknisen lautakunnan kaavoitus päätös 22.3.2011, § 56 (kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksella 2011)

Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 7.10.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävänä 7.10.–7.11.2014.

Kaavaehdotuksen nähtävillä asettaminen teknisessä lautakunnassa 24.2.2015, § 15

Kuulutus kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 10.3.2015

Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti 10.3.–10.4.2015

Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös 17.11.2015, § 116

Kaavaehdotuksen nähtävillä asettaminen teknisessä lautakunnassa 20.12.2017

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen kaupunginhallituksessa __.__.2018

Teknisen lautakunnan hyväksymispäätös __.__.2018, § __

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen __.__.2018

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue ja puistoalue. Muutoksella on korotettu rakennusoikeutta siten että se on nyt 4 750 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavanmuutos on tullut vireille Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiön aloitteesta. Kaupunki ja kiinteistönomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta. Maanomistaja on sitoutunut maksamaan kaavan laatimisesta aiheutuneet kustannukset.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



3.1.1 Alueen yleiskuvaus

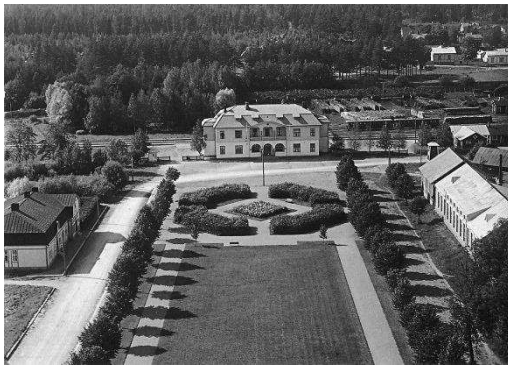
Suunnittelualue koskee yhtä tonttia ja siihen liittyvää viheraluetta ja on kooltaan noin 7 100 m². Alue on osittain rakennettua ympäristöä. Luoteisosa alueesta on vesakoitu-

nutta hiekkakenttää. Alueen eteläosa on nurmipintaista viheraluetta, jota rajaavat lehmusrivi toisella sekä sekalajisten lehtipuiden muodostama rivi toisella puolella. Nurmi-alueen jälkeen maasto nousee jyrkästi etelään päin Helsingintien penkereenä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö oli pitkään kaupungin läntisenä sisääntuloporttina sijoituen kaupunkiasutuksen länsireunaan suunniteltujen linnoitusosien lounaispuolelle. Kaava-alueetta pohjoisessa rajaava Sibeliuksenkatu on ollut osa Turusta Viipuriin johtanutta Suurta Rantatietä, joka vakiinnutti linjauksensa maastoon jo keskiajalla. Katu toimi 1970-luvulle saakka läntisenä sisääntulotienä kaupunkiin. Katu tunnettiin aiemmin Läntisenä Tullikatuna, nykyisen kirkon luoteiskulmassa sijainneen tullituvan mukaan.

Kaava-alueella sijaitseva viheralue on ollut osa vuoden 1855 kaupunkipalon jälkeen vaihteittain rakentunutta puistokatua Loviisan Esplanadia. Kirkon ja sen länsipuolella sijainneen rautatieaseman väliin rakennettiin 1910-luvulla puistoesplanadin läntisin osa, eli niin kutsuttu Asemapuisto. Avointa puistoa reunustivat lehmusrivit ja sen länsipäässä oli pensaiden rajaama istutusaihe. Puistoalue muuttui merkittävästi 1970-luvulla, kun rautatieasema purettiin ja puiston kohdalle rakennettiin korotettu läntinen sisääntuloväylä. Nykyisin Asemapuistosta on jäänteinä lehmusrivit molemmin puolin sisääntuloväylää sekä kapea nurmialue väylän pohjoispuolella.



Asemapuisto 1930-luvulla (Fredrick Grönvall) ja puiston pohjoissivu vuonna 2013

3.1.3 Tontti- ja rakennushistoriaa

Suunnittelualueella oli rakennuksia jo 1700-luvun lopulla. 1800-luvun alkupuolella alueella sijaitsi viisi tonttia, ja Sibeliuksenkatua vasten sijaitsi kolme päärakennusta. Korttelin keskimmaisilla tonteilla oli suuret ryytimaat. Kadun varren rakennuksissa ehti olla monenlaista liiketoimintaa, muun muassa kahvila, ruokatavarakauppa ja kuumetautisten sairaala.



Kartonkitehtaan rakennus etelästä päin kuvattuna vuonna 1986 ja vuonna 2013

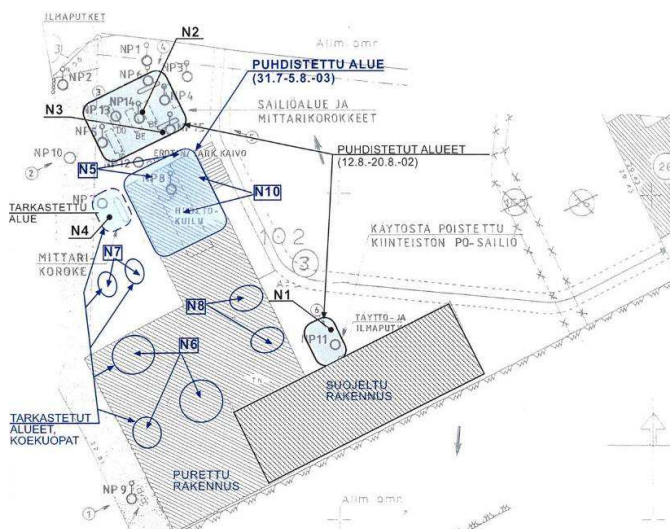
Kartonkitehdas perustettiin alueen länsiosaan vuonna 1912 pankinjohtaja Ivar Söderströmin ja kirjakauppias John Petterssonin aloitteesta. Punatiilisen rakennuksen suunnitteli kaupungin rakennusmestari J.A. Blässar. Tehdas valmisti aluksi mm. kartonkia ja kirjekuoria, myöhemmin pahvilautasia ja -pikareita. Tehdas oli ensimmäisiä merkittäviä rautatiekuljetuksia hyödyntäviä teollisuuslaitoksia Loviisassa. Tehtaan alueelle johti pistoraide. Tehdas lopetti toimintansa vuonna 1925, kun tuotteille ei ollut kysyntää. Tehtaan lopetettua rakennusta korotettiin ja AB Lovisa Auto OY aloitti toimintansa rakennuksessa. Yrityksen toimintaan kuului mm. verstaas, metallipaja, auto- ja pyöräliike sekä autokoulu. (Olle Sirén.) Kartonkitehtaan rakennukseen tehtiin yritystoiminnan tarpeisiin laajennusosia. Useampi yritys piti tiloissa huoltoasemaa, ja tiloissa oli myös kahvila- ja ravintolatoimintaa.

Korttelin 1800-luvun rakennuskanta purettiin 1960- ja 1970 -luvuilla. Suunnittelualueen ulkopuolelle korttelin itäosaan rakennettiin 1960-luvulla hotellirakennus, jossa toimii nykyisin Majatalo Loviisa. Huoltoasematoiminta korttelissa loppui 1990-luvulle tultaessa ja huoltoasemarakennukset purettiin 2000-luvun alussa.

3.1.4

Maaperä ja pohjavesi

Alue sijaitsee murroslaaksoon kerrostuneessa pitkittäisharjussa ja siihen muodostuneella pohjavesialueella. Kartonkitehtaan tontilla tehtyjen selvitysten mukaan piha-alue on ohutpeitteinen kalliokumpare. Tontin länsiosassa luonnontilainen maa-aines on lähinnä kerroksellista hiekkaa. Etelän suuntaan on nouseva silttikerros. Kalliokumpareiden reunoilla on hienoa hiekkaa, jossa on lähellä pintaa siltti- tai savikerrostumia. (Geo-Work Oy, 2001.)



Kunnostetut alueet (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 2003)

Suunnittelualueen tontin irtomaakerroksessa ei ole pohjavettä, sillä kalliopinta kohoaa alueella pohjavesitason yläpuolelle. Tontin pohjoisosan säiliöalueen maaperässä havaittu vesi sijaitsee kalliopainanteessa, jolla ei ole yhteyttä harjumuodostuman pohjaveeseen. (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy)

Tontilla suoritettiin maaperän kunnostustöitä vuosina 2002 ja 2003, jolloin poistettiin huoltamorakenteita, asfalttia sekä öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata puretun huoltoasemarakennuksen alueelta. Heinäkuussa 2010 suoritettujen maaperätutkimuksien yhteydessä havaittiin, että maaperä entisen kartonkitehtaan rakennuksen alapuolella rasvamonttujen kohdalla on voimakkaasti pilaantunut öljyhiilivedyillä. Rakennuksen alueen

maaperästä tarvitaan lisänäytteenottoa ja saatujen tietojen perusteella on tehtävä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi.

- 3.1.5 Maanomistus
Kartonkitehtaan tontin omistaa Osuuskauppa Osla Handelslag. Viheralueen omistaa kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

- 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava ja 30.10.2014 vahvistettu Uudenmaan toinen maakuntakaava. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta sekä pohjavesialuetta (pv). Alueen länsiosaa on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää, maakunnallisesti merkittävää aluetta (ma/m). Alueen pohjoispuolelle on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus. Suunnittelualue on tiivistettävää aluetta. Liite 1.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 13.6.2001 hyväksytty Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava. Alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Kartonkitehtaan rakennus on osoitettu kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr). Liite 2.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Korttelissa 102 on voimassa 18.11.1977 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli 102 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Viheralueella on voimassa 11.11.1965 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI). Liite 3.

Rakennusjärjestys

Loviisan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2014.

Pohjakartta

Kaavan pohjakartan on hyväksynyt kaupungingeodeetti.

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat, suojelupäätökset

(ks. kappale 7.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista)

Alueelta ei ole laadittu erityisselvityksiä. Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 24 §), joista on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraavat tavoitteet ja arvot:

- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilyminen

Aluetta koskevia suojeluohjelmia ovat:

- Loviisan keskustan ja Alakaupungin alue on I-luokan pohjavesialuetta, jolla on hyväksytty suojelusuunnitelma.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö ja Osuuskauppa Osla Handelslag ovat tehneet esisopimuksen vuonna 2011 entisen kartonkitehtaan tontin luovutuksesta ja rakennuttamisesta. Sopimuksen pohjalta on aloitettu neuvottelut Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiön ja Loviisan kaupungin välillä alueen asemakaavan muuttamisesta. Loviisan kaupunki on esittänyt tontin ja sisääntuloväylän väliin jäävän viheralueen osan liittämistä tonttiin ja asemakaavamuutokseen. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö on laatinut tontille rakennussuunnitelmat kaavamuutoksen pohjalle. Tavoitteena on rakentaa alueelle n. 40–50 asuntoa. Entinen kartonkitehtaan rakennus on suunniteltu loft-asunnoiksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavan muuttamiseen on tehnyt Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö. Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset ks. 1.1 Vireilletulo, 2.1 Kaavaprosessin vaiheet ja OAS.

Tekninen lautakunta hyväksyi omalta osaltaan kaavaehdotuksen 17.11.2015 § 116 ja on esittänyt sitä maankäyttösopimuksen hyväksymisen jälkeen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäyttösopimuksesta, mutta siitä ei ole päästy sopuun, joten kaava ja maankäyttösopimus eivät ole edenneet kaupunginhallituksen käsittelyyn. Neuvotteluissa on ilmennyt vielä muutostarpeita kaavan osalta, josta aiheutuu, että kaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistuminen toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Liite 4

4.3.2 Vireilletulo

Ks. kappaleet 1.1 ja 2.1.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Suunnitteluvaiheen kuuleminen ja valmisteluvaiheen vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 7.10.–7.11.2014.

Kaavaluonnosvaiheessa saadut lausunnot ja mielipiteet (ks. liite 5)

Kaavaluonnoksesta saatiin viranomaisten lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Museovirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähköverkko Oy
- Porvoon museo
- rakennus- ja ympäristölautakunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- yhdyskuntatekniikka
- kiinteistö- ja paikkatietotoimisto
- Loviisan vesiliikelaitos.

Mielipiteitä kaavaluonnoksesta ei saapunut.

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi 10.3.–10.4.2015.

Kaavaehdotusvaiheessa saadut lausunnot ja muistutukset (ks. liite 5)

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Museovirasto
- Kymenlaakson Sähköverkko Oy
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupunki, Terveystieteiden keskus
- Porvoon museo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Rakennus- ja ympäristölautakunta.

Museovirastolla, Kymenlaakson sähköverkko Oy:llä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella, Porvoon kaupungin terveystieteiden keskuksella, Porvoon museolla ja Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole kaavaehdotukseen huomauttamista, mikäli huomioidaan jo luonnosvaiheessa esitetyt asiat ja että puistoalueelle tulisi olla mahdollista sijoittaa puistomuuntamo. Asiasta on neuvoteltu Kymenlaakson Sähkön kanssa ja sovittu ettei alueelle osoiteta erillistä puistomuuntamoa. Uudenmaan ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa varsinaiseen asemakaavan muutosehdotukseen, vaan kaava-alueen ulkopuolella olevan ajantasa-asemakaavan Helsingintien kaavamerkintään.

Muistutuksia kaavasta ei saapunut.

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen julkisesti nähtäville

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi __. __. – __. __. 2018.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausulta Porvoon museolta, koska muutos koskee vanhan kartonkitehtaan rakennuksen sr-merkintää.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa yksityisomistuksessa olevan korttelin ja siihen liittyvän kaupungin omistaman viheralueen asemakaava siten että alueen käyttötarkoitusta muutetaan liikerakennusten korttelialueesta asuinkäyttöön.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on Loviisan kaupungin yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Oikeusvaikutteinen osayleiskaava tulee huomioida asemakaavan laadinnassa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamutoksessa tulee huomioida alueen teollisuushistoriallinen arvo. Entinen kartonkitehtaan rakennus on osayleiskaavassa suojeltu.

Kaavamutoksessa tulee ottaa huomioon Suuren Rantatien tieympäristön ominaispiirteet ja turvata merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Maaperänäytteistä tehtyjen havaintojen mukaan maaperä entisen kartonkitehtaan rakennuksen alapuolella rasvamonttujen kohdalla on voimakkaasti pilaantunut öljyhiilive-

dyillä. Rakennuksen alapuolen maaperästä tarvitaan lisänäytteenottoa ja saatujen tietojen perusteella on tehtävä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi.

Kaupunginarkkitehdin ja Yhdyskuntatekniikan päällikön toimesta kaavakarttaa on muutettu vähäisenä teknisenä korjauksena Helsingintien mutkaan ulottuneen puisto-aluemerkinnän osalta, osoittamalla Helsingintien alueelle ulottunut kiilamainen puistoalueen osa katualueen osana.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset (Liite 6)

Kaavaluonnos

Asemakaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti yksi kaavaluonnos. Kaavaluonnoksessa on osoitettu entinen kartonkitehtaan alue asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja sitä on laajennettu kaavamutoksella puistoalueelle (VP). Koko kortteliin sallitaan maanalaisen pysäköinnin rakentaminen (ma-1). Vanha kartonkitehtaan rakennus on osoitettu sr-merkinnällä. Merkinnän selitys on Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotukseen rakennusalat ovat tarkentuneet ja puistoalue on osoitettu VP/s-merkinnällä, jolla ympäristö säilytetään.

Tekninen lautakunta hyväksyi omalta osaltaan kaavaehdotuksen 17.11.2015 § 116 ja on esittänyt sitä maankäytösopimuksen hyväksymisen jälkeen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvottelleet maankäytösopimuksesta, mutta siitä ei ole päästy sopuun, joten kaava ja maankäytösopimus eivät ole edenneet kaupunginhallituksen käsittelyyn. Neuvotteluissa on ilmennyt vielä muutostarpeita kaavan osalta, josta aiheutuu, että kaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Uudelleen nähtävillä ollut kaavaehdotus

Uuteen kaavaehdotukseen kerrostalokorttelia (AK-1) on pienennetty korttelin eteläpuolelta. Kaavaehdotuksen rakennusoikeudet on tarkistettu ja niitä on muutettu siten, että rakennusoikeutta muodostuu kortteliin yhteensä 4 750 k-m². Myös kartonkitehtaan rakennuksen sr-merkintä on muutettu sr-12-merkinnäksi. Tällä merkinnällä osoitetaan rakennus, jonka kaakkoispuolen julkisivu sekä räystäs- ja harjakorkeus tulee säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella entinen kartonkitehtaan alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Kaavamääräys mahdollistaa liike- ja toimistotilojen sijoittamisen pohjakerrokseen. Uudisrakennusten rakennusoikeus on osoitettu kahteen erilliseen 2 800 k-m² ja 1 250 k-m² suuruiseen massaan. Kartonkitehtaan rakennusoikeus 700 k-m², eikä sitä voi siirtää muualle. Uudisrakennusten kerrosluvuksi on osoitettu III–V, siten että rakennusala on jaettu osiin. Kartonkitehtaan rakennuksen kerrosluku on I u3/4. Kaavamutoksella on osoitettu osa istutettavasta puistoalueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Loput puistoalueesta on osoitettu puistoalu-

eeksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s) sekä Helsingintien varrella olemassa oleva kevyenliikenteenväylän alue katualueen osana. Alueella olevan ns. Kartonkitehtaan rakennus on osoitettu sr-12-merkinnällä, joka säilyttää sen kaakkoispuolen julkisivun sekä räystääs- ja harjakorkeuden. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Kaava mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin AK-korttelialueelle, mikä vapauttaa piha-alueen oleskelukäyttöön. Entisen kartonkitehtaan rakennuksen rasvamonttujen kohdalla maaperä on voimakkaasti pilaantunut öljyhiilivedyillä, mistä johtuen kyseinen alue on osoitettu puhdistettavaksi maa-alueeksi (saa).

5.1.1

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 7 144 m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta muodostuu 4 730 m², ja rakennusoikeutta siihen muodostuu 4 750 k-m². Rakennusoikeutta on korotettu voimassa olevan kaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä, joka on 3 374 k-m². Puistoaluetta muodostuu 2 372 m². AK-1-aluetta on laajennettu puistoalueelle noin 3,5 m kartonkitehtaan seinälinjasta etelään eli tontti on suurentunut 231 m². Katualuetta muodostuu 42 m².



Kuvat: Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueelle rakennettaessa ympäristön laadullisiin ominaisuuksiin, kuten turvallisuuteen, terveellisyteen, viihtyisyyteen sekä kaupunkikuvallisiin ja maisemallisiin ominaisuuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentaminen tulee suunnitella siten että se edesauttaa viihtyisän ja ehyen ympäristön muodostumista. Kaavaan on liitetty erillismääräyksiä, joilla pyritään tukemaan näitä tavoitteita.

5.3

Aluevaraukset

Suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jossa pohjakerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja (AK-1), puistoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s), ja katualueen osaksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavalla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, koska se turvaa alueen käytön myös tulevaisuudessa. Yleismääräyksellä ja säilyttämismerkinnöillä pyritään turvaamaan arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Asemakaavan muutos palauttaa korttelia asuinkäyttöön. Asuinkorttelin piirteet väistyivät 1900-luvun puolivälissä kun huoltoasema perustettiin ja vanhat puurakennukset purettiin. Huoltoasema- ja ravintolatoiminnan jälkeen korttelin länsiosaan ei ole sijoittunut osayleiskaavan osoittamia palvelun tai hallinnon toimintoja.

Kaupan palveluverkkoselvitys on osoittanut että Loviisassa on riittävästi päivittäistavarakaupan liiketilaa vuoteen 2030 saakka. Mahdollista on, että liiketilat riittävät selvityksen tavoitevuotta pidemmällekin, sillä väestönkasvutavoite ei ole toteutunut. Kaava mahdollistaa liike- ja toimistotilojen sijoittamisen pohjakerrokseen.

Kaavamuuotos eheyttää yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla ydinkeskustassa sijaitsevan korttelin asumiskäytön. Käyttötarkoituksen muutos turvaa myös kartonkitehtaan rakennuksen säilymisen ja tulevan käytön. Korttelin itäosassa suunnittelun alueen ulkopuolella säilyy palvelutoimintaa osayleiskaavan mukaisesti.

Avara Sibeliuksenkadun ja Ratakadun risteysalue jäntevöityy kaupunkitilallisesti ja -kuvallisesti, kun alueelle tulee korkeampaa rakentamista. Rakennusmassojen väliin jäävä rakentamaton tila mahdollistaa Sibeliuksenkadun pohjoispuolella sijaitsevista kiinteistöistä näkymiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Helsingintie, joka on läntinen sisääntuloväylä keskustaan, aiheuttaa jonkin verran meluhaittoja. Keskimääräinen liikennemäärä on 3 400–7 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Helsingintien nopeusrajoitus on suunnittelun alueen keskivaiheilta lännen suuntaan 50 km/h, itään päin nopeusrajoitus on 40 km/h.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan saatua lainvoimansa se mahdollistaa välittömästi korttelialueen toteuttamisen. Sähköjohtoverkoston osalta tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. Mikäli alueelle on tarvetta sijoittaa puistomuuntamo tai muu vastaava rakennelma, tulee siitä sopia erikseen. Lisätutkimuksin tulee varmistaa, ettei kartonkitehtaan alla olevasta pilaantuneesta maaperästä ole kulkeutunut haitta-aineita rakennusta ympäröivään maaperään.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Loviisan kaupunki.

7 ASEMAKAAVAN LIITTEET

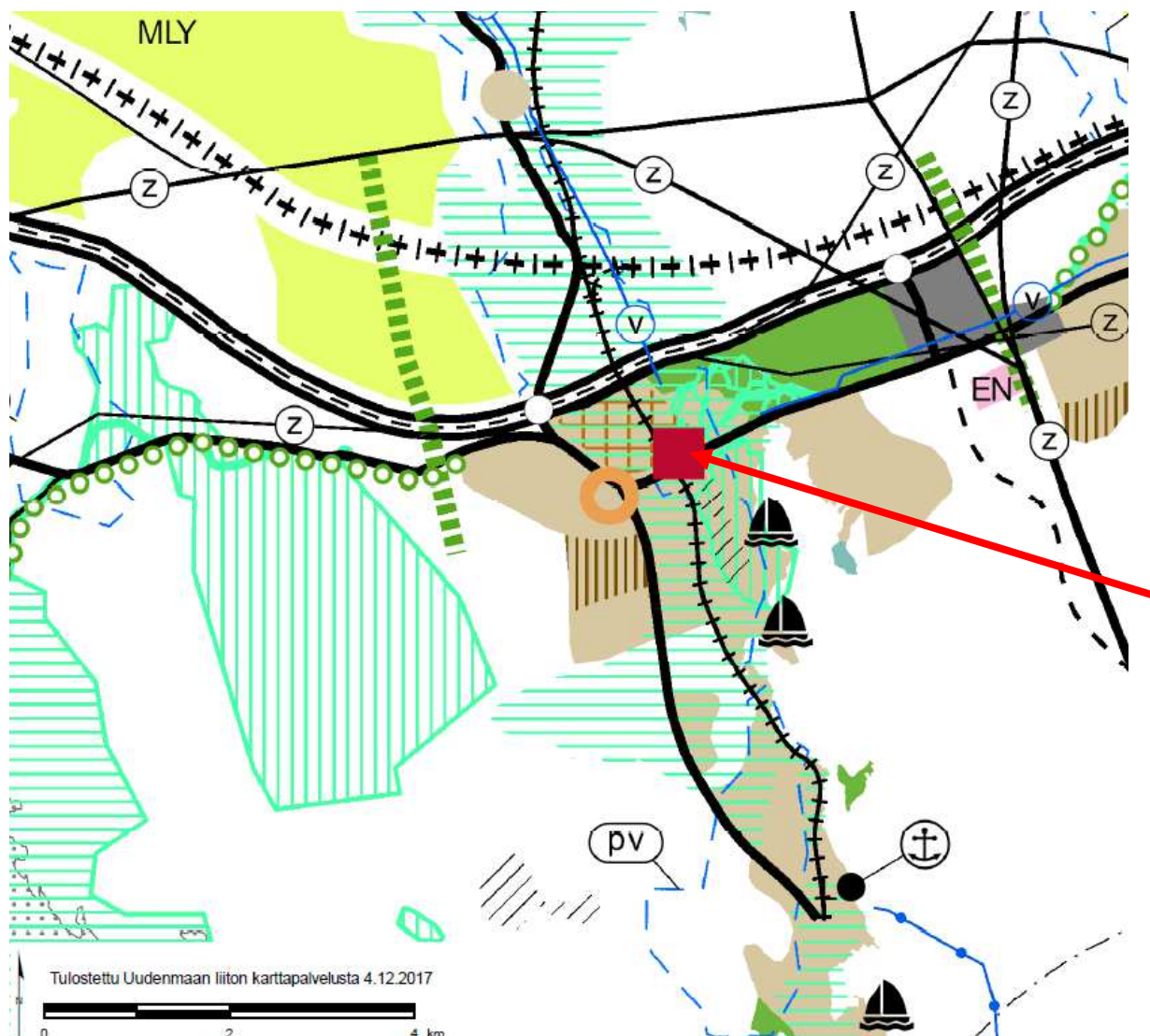
7.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote maakuntakaavasta
2. Ote osayleiskaavasta
3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Kooste saapuneista lausunnoista ja niihin laaditut vastineet.
6. Nähtävillä olleet kaavaluonnos ja kaavaehdotus

7.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

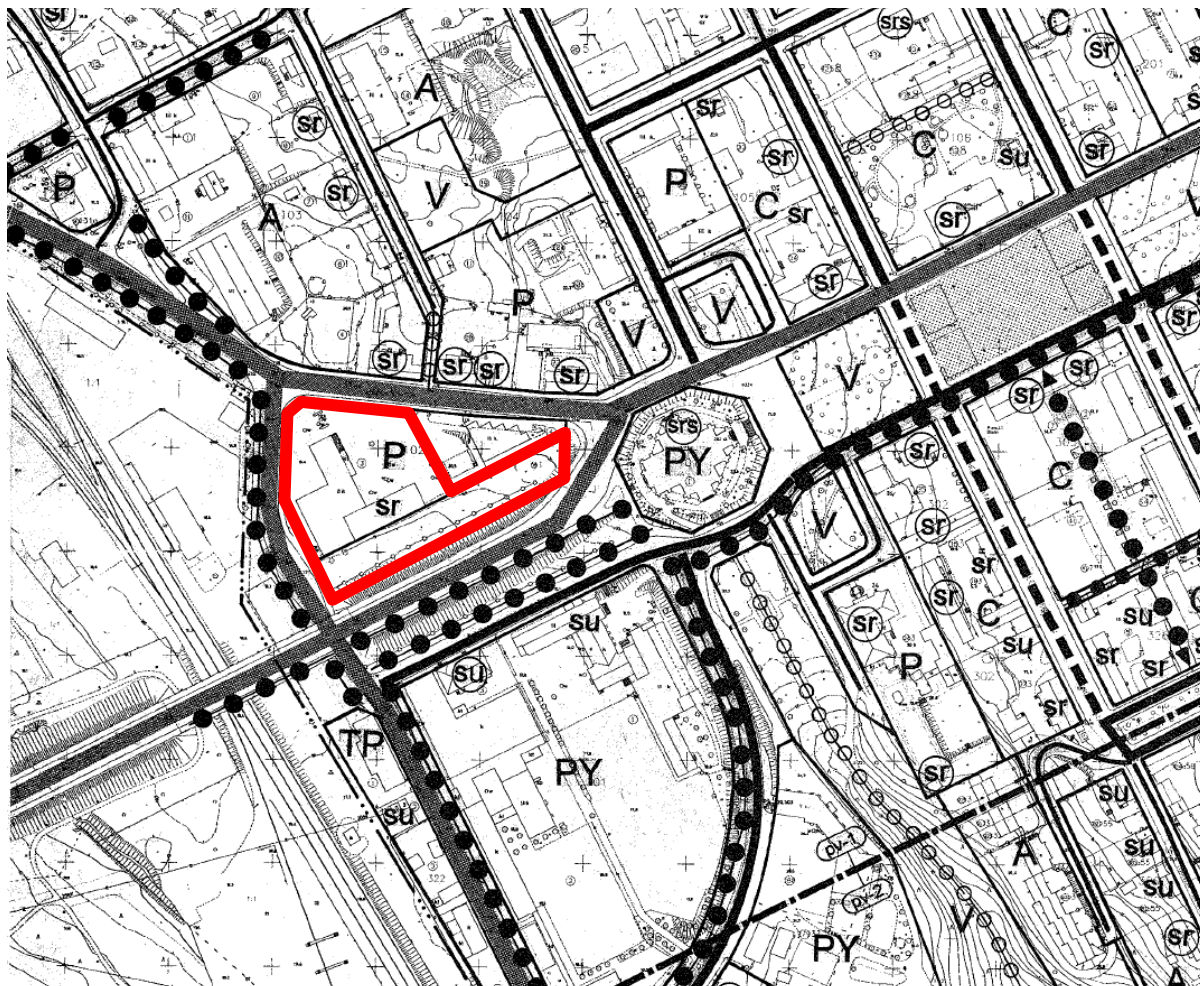
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Loviisan Esplanadi, Museovirasto 2010.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Suuri Rantatie, Museovirasto, 2010.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Suunnittelukeskus Oy, 2006.
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.
- Kunnostussuunnitelma, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2001.
- Massanvaihdon toimenpideraportti, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2002.
- Loppuraportti, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2001.
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Lovisa stads historia I 1745–1808, Gabriel Nikander, 1930.
- Loviisan kaupungin historia 1745–1995, Olle Sirén, 1995.
- Loviisan kadonneet näkymät, Eddie Bruce, 2010.
- Kaupankäyntiä entisaikojen Loviisassa, Eddie Bruce, 2013.
- Kaupan palveluverkkoselvitys, Entrecon Oy, 2011
- Korttelin 102 rakennushistoriaa, Suvi Peltola, 2014
- Rakennusinventointi, Kartonkitechdas, Suvi Peltola, 2014

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)
ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I
STADSDELEN 1 NORRTULL**



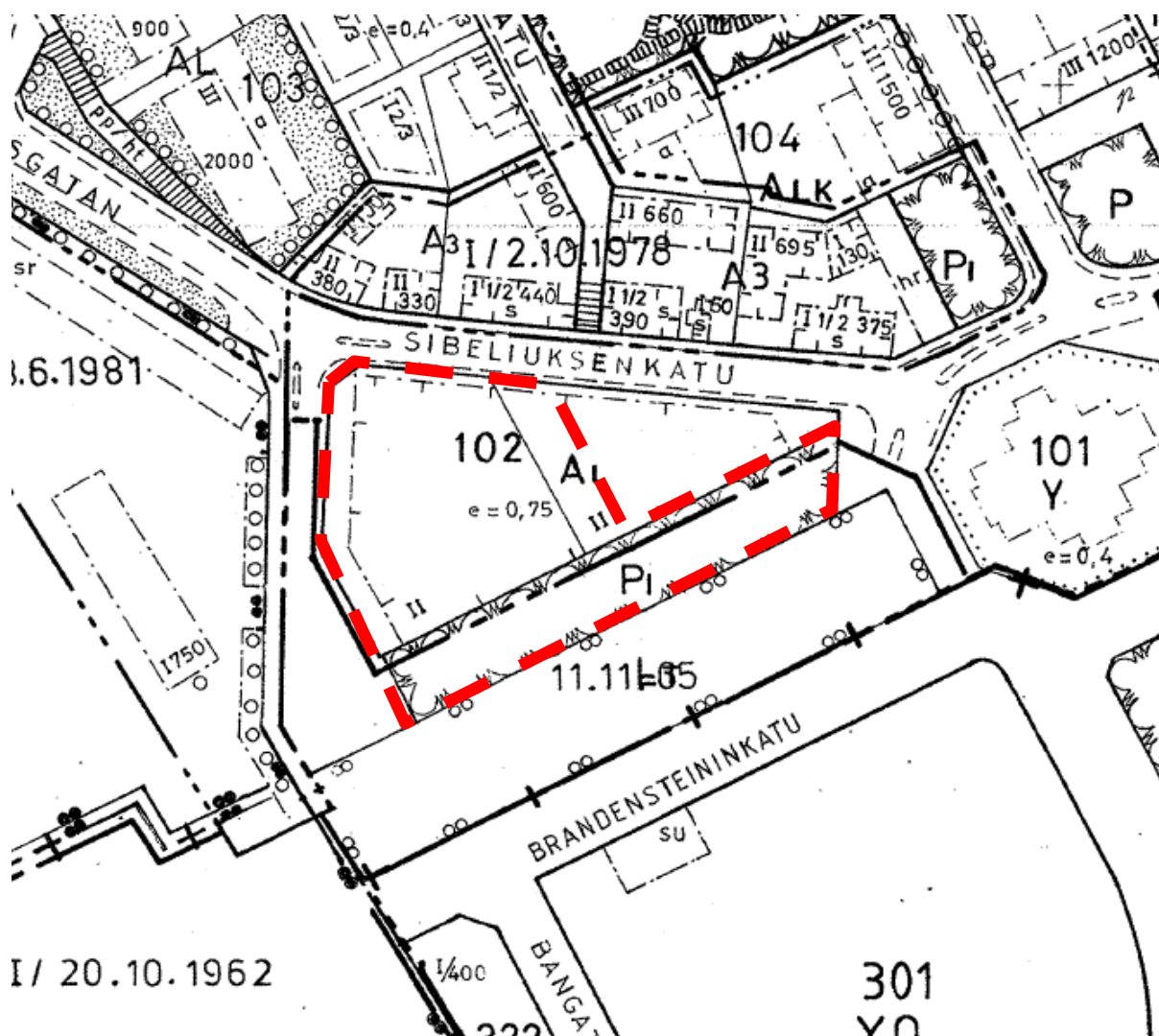
**VAHVISTETTUIJEN MAAKUNTAKAAVOJEN YHDISTELMÄ
SAMMANSTÄLLNING AV DE FASTSTÄLLDA LANDSKAPSPLANERNA**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)
ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I
STADSDELEN 1 NORRTULL**



**OTE LOVIISAN KESKUSTAN JA ALAKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVASTA
UTDRAG UR DELGENERALPLANEN ÖVER CENTRUM OCH NEDRE STADEN**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)
ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I
STADSDELEN 1 NORRTULL**



**OTE VOIMASSA OLEVISTA ASEMAKAAVOISTA
UTDRAG UR GÄLLANDE DETALJPLANER**



Loviisan kaupunki
Tekninen keskus
Kaavoitus ja arkkitehtuuri

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1 POHJOISTULLI, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä suunnitelmassa esitetään kaavoitushankkeen sijainti ja tavoitteet sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan, ja se on nähtävillä Loviisan kaupungin asiakaspalvelupisteessä Lovinfossa kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Loviisan kaupungin teknisessä keskuksessa tai kaupungin verkkosivuilla

www.loviisa.fi/fi/palvelut/kaavoitusjamaankaytt/kaavoitus/asemakaavoitus koko asemakaavan valmistelun ajan.

Loviisassa 9.9.2014
täydennetty 11.2.2015
29.11.2017

SISÄLLYSLUETTELO

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1 SUUNNITTELUALUE JA HANKKEEN TAUSTA

Kaupungin keskustassa sijaitsevan korttelin 102 kaavamuutos on tullut vireille vuoden 2011 kaavoituskatsauksella, jonka Loviisan tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 22.3.2011, § 56. Aloitteen kaavamuutokseen on tehnyt Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö ja Osuuskauppa Osla Handelslag ovat tehneet esisopimuksen vuonna 2011 entisen kartonkitehtaan tontin luovutuksesta ja rakennuttamisesta. Sopimuksen pohjalta on aloitettu neuvottelut Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiön ja Loviisan kaupungin välillä alueen asemakaavan muuttamisesta. Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö on laatinut tontille rakennussuunnitelmat kaavamuutoksen pohjalle. Kaupunki ja kiinteistönomistaja pyrkivät neuvottelemaan asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999; MRL) mukaisen maankäyttösopimuksen sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta.

Suunnittelualue on rajattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteinä olevalle kartalle. Asemakaavoituksen vaikutusalue on suunnittelualueetta laajempi.

2 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavan tavoitteena on ajanmukaistaa yksityisomistuksessa olevan korttelin ja siihen liittyvän kaupungin omistaman viheralueen asemakaava. Aluetta on tarkoitus muuttaa liikerakennusten korttelialueesta (AL) asuinkäyttöön.

3 ALUEEN KUVAUS, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

Yleistä

Suunnittelualue on kooltaan noin 8 600 m². Alue sijaitsee Sibeliuksenkadun, Ratakadun ja Helsingintien rajaamalla korttelialueella. Korttelissa on toiminut aikoinaan mm. kartonkitehdas ja huoltoasema. Korttelissa sijaitseva entinen kartonkitehtaan rakennus on osayleiskaavassa suojeltu.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava ja 30.10.2014 vahvistettu Uudenmaan toinen maakuntakaava. Suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta sekä pohjavesialuetta (pv). Alueen länsiosa on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää, maakunnallisesti merkittävää aluetta (ma/m). Alueen pohjoispuolelle on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus. Suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 13.6.2001 hyväksytty Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaava. Alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Kartonkitehtaan rakennus on osoitettu kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (sr).

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Korttelissa 102 on voimassa 18.11.1977 vahvistettu asemakaava, jossa kortteli 102 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Viheralueella on voimassa 11.11.1965 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (PI).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutosta laadittaessa tulee ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä mahdolliset muut ilmenevät, laadittavat tai tarkentuvat

selvitykset. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (MRL 24 §) on kohteelle suoraan osoitettavissa seuraava tavoite ja arvo:

1. yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
2. kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilyminen

Olemassa olevat selvitykset, suojeluohjelmat ja suojelupäätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Loviisan Esplanadi, Museovirasto 2010.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: Suuri Rantatie, Museovirasto, 2010.
- Loviisan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Suunnittelukeskus Oy, 2006.
- Loviisan kaupungin alueen kasvillisuuskartoitus sekä yleinen kuvaus linnustosta, Maud Östman, 1994.
- Kunnostussuunnitelma, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2001.
- Massanvaihdon toimenpideraportti, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2002.
- Loppuraportti, Sibeliuksenkatu 1–3, Öljyalan palvelukeskus Oy, 2001.
- Loviisan Esplanadipuiston uudistaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.
- Loviisan Esplanadipuiston kunnostus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009.

Aluetta koskevia suojeluohjelmia ovat:

- Loviisan keskustan ja Alakaupungin alue on I-luokan pohjavesialuetta, jolla on hyväksytty suojelusuunnitelma.

OSALLISTUMINEN JA ARVIOINTI

4 OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa ovat

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

Viranomaistahot ja muut tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa ovat

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Porvoon museo
- Museovirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- LPOnet Oy Ab
- Rakennus- ja ympäristölautakunta
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Loviisan kaupungin tekninen toimi:
 - Kiinteistö- ja paikkatietotoimisto
 - Yhdyskuntatekniikka
- Loviisan vesiliikelaitos.

5 TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavoituksen käynnistäminen

Kaava on tullut vireille vuoden 2011 kaavoituskatsauksella. Kaavamutosta on hakenut Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Kommandiittiyhtiö.

Perusselvitysvaihe, tavoitteet ja vaihtoehdot

Perusselvitysvaiheessa on koottu kaavan lähtötietoaineisto sekä laaditaan mahdolliset tarpeelliset selvitykset ja täsmennetään kaavanmuutoksen tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavasunnittelun edetessä. OAS:n ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kuuluttamalla, kuten kunnalliset ilmoitukset kuulutetaan.

Kaavaluonnosvaihe

Yksi kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä luonnoksesta. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä. Kaavaluonnoksesta pyydetään kommentit tai alustavat lausunnot viranomaisilta. Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Mielipiteet ja arvioinnit luonnoksista voi jättää määräajassa joko teknisen keskuksen kaavoitus- ja arkkitehtitoimistoon tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@loviisa.fi

Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan tavoitteisiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön. Osalliset voivat määräajassa esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä luonnoksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävänä 7.10.–7.11.2014

Kaavaehdotusvaihe

Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville Lovinon ilmoitustaululle 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, maankäyttö- ja rakennusasetus, MRA 27 § ja 28 §).

Mahdollinen ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään nähtävilläoloajan ja saatujen lausuntojen jälkeen (MRL 66.2 §, MRA 18 §). Mahdolliset muistutukset on toimitettava teknisen keskuksen arkkitehtitoimistoon ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat muistutusta jättäessä ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2).

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen omalta osaltaan 17.11.2015 § 116 ja on esittänyt sitä maankäytösopimuksen hyväksymisen jälkeen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäytösopimuksesta, mutta siitä ei ole päästy sopuun, joten kaava ja maankäytösopimus eivät ole edenneet kaupunginhallituksen käsittelyyn. Neuvotteluissa on ilmennyt vielä muutostarpeita kaavan osalta, josta aiheutuu, että kaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Osalliset voivat määräajassa jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti 10.3.–10.4.2015

Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä MRL 65 §:n mukaisesti talvi/2018

Kaavan hyväksyminen

Ennen kaavan hyväksymistä tulee kaupunginhallituksen käsitellä ja hyväksyä maankäyttösopimus. Tekninen lautakunta käsittelee lausuntojen ja vaikutusten arvioinnin sekä mahdollisten muistutusten avulla täsmentyneen kaavaehdotuksen ja päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle, kaavamuutoksen hakijalle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93 §).

Tavoiteaikataulu: kevät/2018

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

7 YHTEYSTIEDOT

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voit jättää Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon kaavan ollessa nähtävillä. Lovinfo palvelee myös puhelimitse. Lovinon kautta voit myös varata tapaamisajan kaupunginarkkitehdin kanssa.

Loviisan kaupunki, Lovinfo
Mariankatu 12 A
07900 LOVIISA

Sähköposti: lovinfo@loviisa.fi
Puh. 019 555 555

Avoinna ma-pe klo. 9.00-16.00

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset voi lähettää myös postitse osoitteella

Loviisan kaupunki, tekninen keskus
PL 11
07901 Loviisa

tai sähköpostitse kaavoitus@loviisa.fi

Loviisan kaupunki, tekninen keskus

Sähköposti: etunimi.sukunimi@loviisa.fi

Maaria Mäntysaari
kaupunginarkkitehti

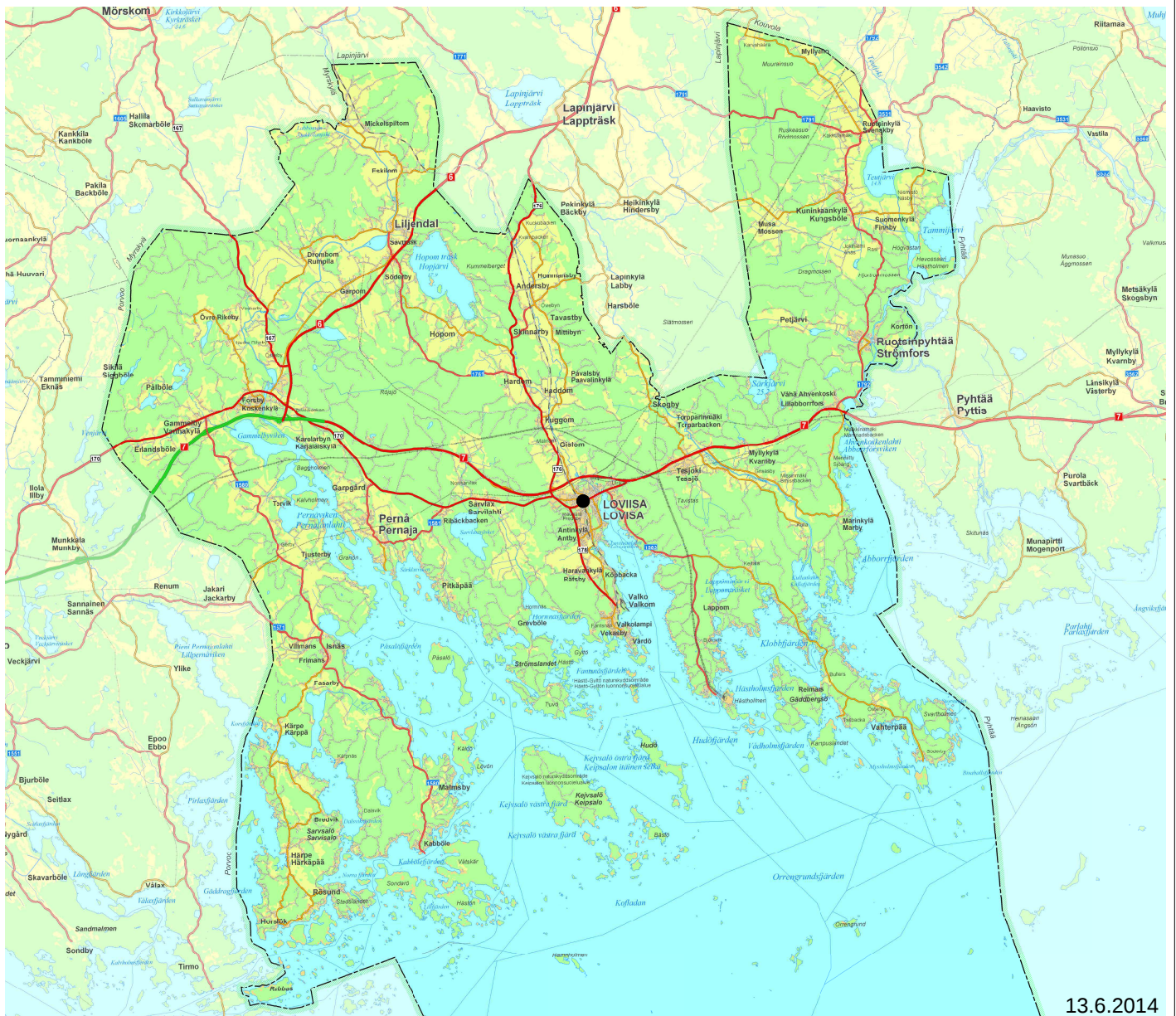
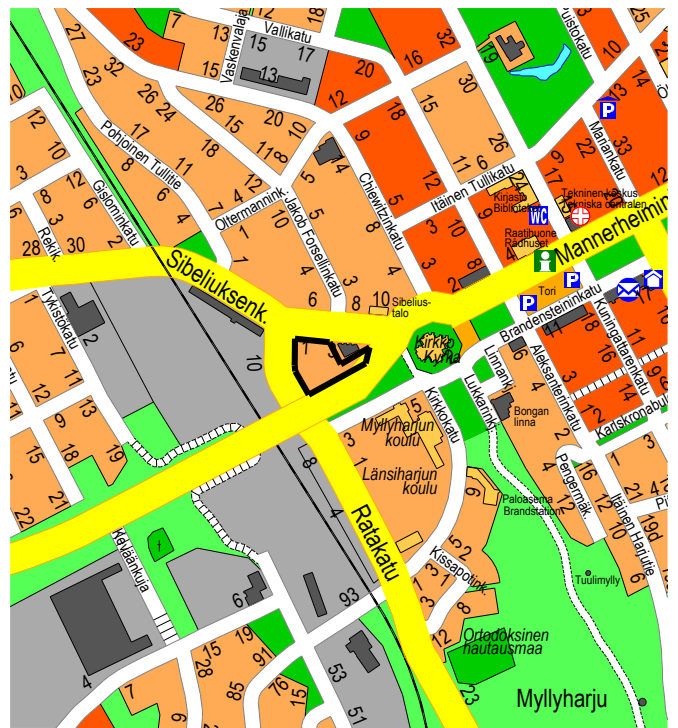
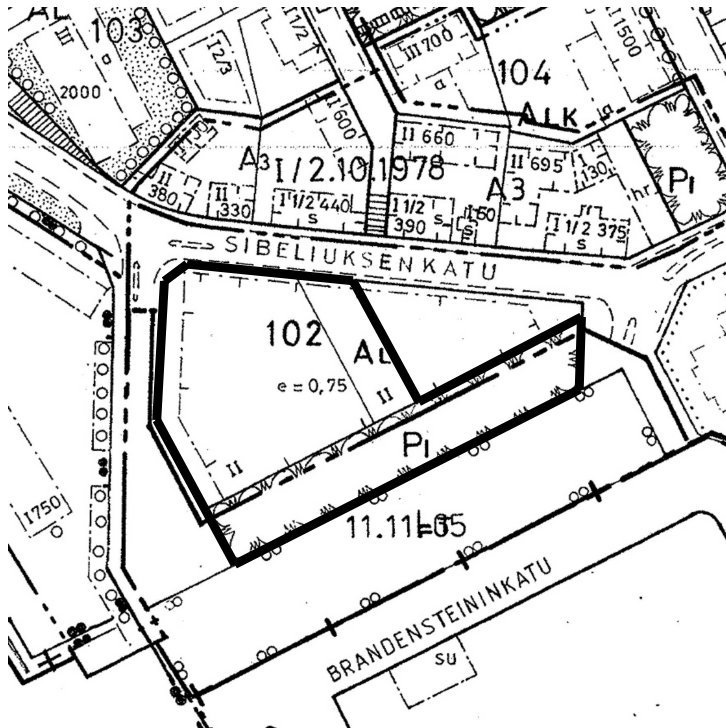
0440 555 403

Sisko Jokinen
kaavasuunnittelija

040 555 0455

Tiina Hahl
Kaavasuunnittelija, sijainen 22.1.2018 alkaen

UUDEN KAAVA-ALUEEN RAJAUS JA SIJAIN NYA PLANOMRÅDETS GRÄNS OCH PLACERING



KOOSTE SAAPUNEESTA PALAUTTEESTA JA LAADITUT VASTINEET

KAVALUONNOS

1 LAUSUNNOT

2

- 1.1 Museovirasto, 21.10.2014
- 1.2 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 24.10.2014
- 1.3 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 30.10.2014
- 1.4 Porvoon museo, 4.11.2014
- 1.5 Rakennus- ja ympäristölautakunta, 6.11.2014
- 1.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 7.11.2014
- 1.7 Porvoon kaupunki, Terveystieteiden tutkimuskeskus, 7.11.2014
- 1.8 Yhdyskuntatekniikka, 14.11.2014
- 1.9 Kiinteistö- ja paikkatietotoimisto, 19.11.2014
- 1.10 Loviisan vesiliikelaitos, 21.11.2014

KAVAEHDOTUS

2 LAUSUNNOT

6

- 2.1 Museovirasto, 25.3.2015
- 2.2 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 30.3.2015
- 2.3 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 1.4.2015
- 2.4 Porvoon kaupunki, Terveystieteiden tutkimuskeskus, 2.4.2015
- 2.5 Porvoon museo, 8.4.2015
- 2.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 10.4.2015
- 2.7 Rakennus- ja ympäristölautakunta, 16.4.2015

KAVALUONNOS

Korttelin 102 osan asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 7.10.–7.11.2014, jolloin pyydettiin viranomaisilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä 10 kpl, mielipiteitä ei saapunut.

1 LAUSUNNOT

1.1 Museovirasto, 21.10.2014	Vastine
Varsinaisella kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kortteli 102 rajoittuu kiinteään muinaisjäännökseen (Loviisan maalinnoitus). Korttelin 102 alueella on ollut runsaasti maaperään kajoavaa rakennustoimintaa, jonka johdosta mahdolliset siellä sijainneet linnoitteen reuna-alueet ovat jo tuhoutuneet. Tämän vuoksi Museovirasto ei näe tarpeelliseksi edellyttää arkeologista koetutkimusta rajauksen reuna-alueen tutkimiseksi. Museovirastolla ei näin ollen ole huomautettavaa kaavamuutokseen.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.2 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 24.10.2014	Vastine
Rakennusten välinen etäisyys tulee rajata erillismääräyksillä tai rakennusaloilla vähintään kahdeksaan metriin. Riittävä rakennusten välinen etäisyys estää sen, että palo ei helposti leviä naapurirakennuksiin ja, että aluepalon vaara jää vähäiseksi.	Kaavassa on osoitettu rakennusalat melko väljästi. Rakennusten tarkempi sijoittuminen ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.
Vähintään kolmekerroksisille asuinkerrostaloille tulee järjestää pelastustie siten, että pelastuslaitoksen nostolavayksiköllä saavutetaan jokainen huoneisto. Ehdotettu asemakaava on mahdollinen, mutta jatkosuunnittelussa on otettava huomioon toimivien pelastusreittien järjestäminen. Pelastusviranomainen esittää että kaavoituksen yhteydessä tulisi esittää alustava suunnitelma aluetta koskevista pelastusjärjestelyistä. Tällöin varmistetaan, että kiinteistölle järjestyy riittävän leveät ja tarkoituksenmukaiset ajoreitit.	Kaavassa on osoitettu avoin sisäpiha, jonne pääsee pelastuskalustolla. Pihajärjestelyt tarkentuvat myöhemmässä suunnittelussa.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.3 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 30.10.2014	Vastine
Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:	Lisätään kaavaselostukseen seuraavanlainen maininta:
- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. - Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.	- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.
Toimenpiteet	Lisätään kaavaselostukseen seuraavanlainen maininta:
	- Tilaaja vastaa rakentamisen

	aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.
1.4 Porvoon museo, 4.11.2014	Vastine
Entisen kartonkitehtaan rakennukseen esitetty sr-määräys on riittävä. Ottaen huomioon korttelin strategisen aseman Loviisan puistoesplanadin läntisimpänä osana, olisi ympäristön ominaispiirteiden kokonaisvaltaisemmalle säilymiselle hyväksi, että VP-alueelle lisätään indeksi /s, määräyksellä; "alue, jolla ympäristö säilytetään".	Tarkennetaan puistoalueen määräystä muuttamalla VP-merkintä VP/s -merkinnäksi, jonka määräys on seuraavanlainen: - Puistoalue, jolla ympäristö säilytetään.
Toimenpiteet	Muutetaan VP-merkintä VP/s -merkinnäksi.
1.5 Rakennus- ja ympäristölautakunta, 6.11.2014	Vastine
Lisätutkimusten yhteydessä tulee varmistaa, ettei kartonkitehtaan alla olevasta pilaantuneesta maaperästä ole kulkeutunut haitta-aineita rakennusta ympäröivään maaperään.	Tarkennetaan maaperän puhdistusvelvoitetta kaavaselostukseen esityksen mukaisesti.
Kaava mahdollistaisi IV- ja V-kerroksiset uudisrakennukset. Alueen läheisyydessä olevissa rakennuksissa on pääosin yhdestä kolmeen kerrosta. Neljä- ja viisikerroksiset rakennukset muodostaisivat katukuvassa liian poikkeavan elementin. Kortteliin ei tule sallia kolmea kerrosta korkeampia rakennuksia.	Tavoitteena on uudisrakennusten luonteva liittyminen ympäristöön kaikista suunnista. Suunnittelualue sijaitsee sisääntulotiehen nähden matalammalla, jolloin luontevaa on korkeampi rakentaminen. Suunnitelluista uudisrakennuksista lähempänä kirkkoa sijaitseva on päämassaltaan kolmekerroksinen ja Ratakatuun rajautuva rakennus neljäkerroksinen. Rakennuksiin ei ole suunnitteilla huoltotiloja sisältävää kivijalkakerrosta. Alueen läheisyydessä olevissa kerrostaloissa on kolmen–neljän kerroksen lisäksi puolikerroksinen kivijalka, joten suunnitellut uudisrakennukset eivät ole merkittävästi näitä korkeampia. Sibeliuksenkadun näkemäakseli kirkolle säilyy. Avara risteysalue jäntevoityy kaupunkitilallisesti ja -kuvallisesti, kun siihen tulee korkeampaa rakentamista. Kerrosluvun alentaminen saattaa estää hankkeen toteutumisen taloudellisesti kannattamattomana, jolloin myös kartonkitehtaan tuleva käyttö ei varmistu. Kaavakarttaan lisätään uudisrakennusten eri osat rakennusaloilla ja osoitetaan niiden suurimmat sallitut kerrosluvut. Kaavaselostukseen lisätään havainnekuvat uudisrakennusten sovittamisesta ympäristöön.
Toimenpiteet	Jaetaan uudisrakennusten rakennusalat osiin ja osoitetaan niiden suurimmat sallitut kerrosluvut. Kaavaselostukseen lisätään havainnekuvat alueesta sekä tarkennus maaperän puhdistusvelvoitteesta.
1.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 7.11.2014	Vastine
Koska asemakaavamuutos ei koske Helsingintien aluetta, ei kaavakartalla saa tehdä muutoksia	Kaavakarttaan on piirretty suunnittelualueen ulkopuolista aluetta havainnollistavaa

muutettavan alueen ulkopuolelle. Ajantasakaavassa oleva rakennuslain mukainen kaavamerkintä Lt tulee säilyttää sellaisenaan, eikä sitä saa muuttaa maantiealuetta osoittavaksi kaavamerkinnäksi LT väärinkäsitysten välttämiseksi.	ajantasakaavaa. Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualueen eteläpuolinen Helsingintien alue on osoitettu merkinnällä ”Sisääntulotien tiealue” (LT). Loviisan kaupunki käyttää teknisistä syistä ajantasa-asemakaavassa merkintätapaa LT, vaikka merkintä on vanhemmissa kaavoissa osoitettu L_T.
Suunnittelualueella sijaitseva vanha kartonkitehdas 1910-luvulta on suojeltu asianmukaisesti kaavaratkaisussa. Kerrostalojen kytkeytymistä kaupunkirakenteeseen on syytä havainnollistaa havainnekuvin, jotta niiden vaikutus ympäristöön voidaan arvioida tarkemmin. Myös yksityiskohtaisemmat määräykset rakentamisen sovittamisesta ympäristöön saattavat olla tarpeellisia.	Kaavakarttaan lisätään uudisrakennusten eri osat rakennusaloilla ja osoitetaan niiden suurimmat sallitut kerrosluvut. Lisätään määräys rakentamisen sovittamisesta ympäristöön ja lähialueen arvokkaaseen rakennuskantaan. Kaavaselostukseen lisätään havainnekuvat uudisrakennusten sovittamisesta ympäristöön.
Kaavamuuotos eheyttää yhdyskuntarakennetta. Koska Loviisan keskustan ja alakaupungin osayleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), tulee kaavaselostuksessa olla riittävät perustelut yleiskaavasta poikkeamiselle.	Asemakaavan muutos palauttaa korttelia asuinkäyttöön. Asuinkorttelin piirteet väistyivät 1900-luvun puolivälissä kun huoltoasema perustettiin ja vanhat puurakennukset purettiin. Huoltoasema- ja ravintolatoiminnan jälkeen korttelin länsiosaan ei ole sijoittunut osayleiskaavan osoittamia palvelun tai hallinnon toimintoja. Kaupan palveluverkkoselvitys on osoittanut että Loviisassa on riittävästi päivittäistavarakaupan liiketilaa vuoteen 2030 saakka. Mahdollista on, että liiketilat riittävät selvityksen tavoitevuotta pidemmällekin, sillä väestönkasvutavoite ei ole toteutunut. Mahdollistetaan liike- ja toimistotilojen sijoittaminen AK-korttelin pohjakerrokseen. Kaavamuuotos eheyttää yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla ydinkeskustassa sijaitsevan korttelin asumiskäytön. Käyttötarkoituksen muutos turvaa myös kartonkitehtaan rakennuksen säilymisen ja tulevan käytön. Korttelin itäosassa suunnittelualueen ulkopuolella säilyy palvelutoimintaa osayleiskaavan mukaisesti. Lisätään kaavaselostukseen yllä mainitut perustelut osayleiskaavasta poikkeamiselle.
Toimenpiteet	Kaavakarttaan lisätään uudisrakennusten eri osat rakennusaloilla ja osoitetaan niiden suurimmat sallitut kerrosluvut. Lisätään kaavaselostukseen havainnekuvat uudisrakennusten sovittamisesta ympäristöön sekä yllä mainitut perustelut osayleiskaavasta poikkeamiselle. Lisätään kaavamääräyksiin liike- ja toimistotilojen sijoittamismahdollisuus rakennusten pohjakerrokseen.
1.7 Porvoon kaupunki, Terveystieteiden osasto, 7.11.2014	Vastine
Asuinrakennuksissa meluohjeet saattavat ylittyä. Rakenteiden riittävä ääneneristävyyden tulee huomioida suunnittelussa.	Lisätään kaavakarttaan seuraava yleismääräys: - Rakentamisessa tulee varmistaa, että sisätilojen melutason ohjeet ei ylitä.
Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi sekä vaadittavat puhdistustoimenpiteet	Maaperän pilaantuneisuus on huomioitu kaavaluonnoksessa saa-alueajauksella ja

tulee tehdä ennen asuinrakennusten rakennustöiden aloittamista.	kaavaselostuksessa.
Toimenpiteet	Lisätään kaavan yleismääräyksiin, että rakentamisessa tulee varmistaa, että sisätilojen melutason ohjearvo ei ylity.
1.8 Yhdyskuntatekniikka, 14.11.2014	Vastine
Merkintä "Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää" tulisi merkitä liitteen mukaisesti.	Lisätään kaavakarttaan liittymäkielto Sibeliuksenkadun ja Ratakadun risteykseen esityksen mukaisesti.
Toimenpiteet	Lisätään liittymäkielto Sibeliuksenkadun ja Ratakadun risteykseen.
1.9 Kiinteistö- ja paikkatietotoimisto, 19.11.2014	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
1.10 Loviisan vesiliikelaitos, 21.11.2014	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.

KAVAEHDOTUS

Korttelin 102 osan asemakaavan muutoksen ehdotus oli nähtävillä 10.3.–10.4.2015, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia. Lausuntoja saatiin yhteensä 7 kpl, muistutuksia ei saapunut.

2 LAUSUNNOT

2.1 Museovirasto, 25.3.2015	Vastine
Kaava-alueella ei ole Museovirastolla käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain 295/1963 tarkoittamia ja rauhoittamia muinaisjäännöksiä, eikä kaavahankkeeseen näin ollen ole huomauttamista.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.2 Kymenlaakson Sähköverkko Oy, 30.3.2015	Vastine
Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: - Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. - Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. - Puistoalueelle tulee olla mahdollista sijoittaa puistomuuntamo.	Tähän on vastattu jo kaavaluonnoksen nähtävilläoloajan jälkeen. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n kanssa on neuvoteltu, että kaavakarttaan ei osoiteta erillistä aluetta puistomuuntamolle. Täydennetään kaavaselostuksen toteutusta ohjaavaa kappaletta seuraavasti "Mikäli alueelle on tarvetta sijoittaa puistomuuntamo tai muu vastaava rakennelma, tulee siitä sopia erikseen."
Toimenpiteet	Lisätään kaavaselostuksen toteutusta ohjaavaan kappaleeseen että "Mikäli alueelle on tarvetta sijoittaa puistomuuntamo tai muu vastaava rakennelma, tulee siitä sopia erikseen."
2.3 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 1.4.2015	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.4 Porvoon kaupunki, Terveystieteiden tutkimuskeskus, 2.4.2015	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.5 Porvoon museo, 8.4.2015	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.
2.6 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 10.4.2015	Vastine
Koska asemakaavamuutos ei koske Helsingintien aluetta, ei kaavakartalla saa tehdä muutoksia muutettavan alueen ulkopuolelle. Ajantasakaavassa oleva rakennuslain mukainen kaavamerkintä Lt tulee säilyttää sellaisenaan,	Esitetään kaava-alueen ulkopuolella oleva ajantasakaavan LT-merkintä Lt-merkintänä, kuten se on voimassa olevassa kaavassa.

mikä osoittaa, että alueen asemakaavamerkintä on vanhentunut eikä ohjaa maankäytön suunnittelua. Mikäli entisellä maantien alueella sijaitsevaa voimassa olevaa asemakaavamerkintää muutetaan, tulee sitä koskeva alue ottaa mukaan muutettavaan asemakaavaan ja osoittaa alue kaduksi.	
Kaavaan on liitetty havainnekuvia, joiden perusteella uudisrakentamisen suhdetta kaupunkikuvaan voidaan arvioida. Myös kaavakarttaa on täydennetty. Ely-keskus pitää edellä mainitun perusteella alueen rakentamista mahdollisena kulttuuriympäristön näkökulmasta.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Muutetaan kaava-alueen ulkopuolella oleva ajantasakaavan LT-merkintä Lt-merkinnäksi.
2.7 Rakennus- ja ympäristölautakunta, 16.4.2015	Vastine
Ei huomautettavaa.	Ei vaikutusta kaavakarttaan.
Toimenpiteet	Ei toimenpiteitä.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)
ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I
STADSDELEN 1 NORRTULL**

KAAVALUONNOS



**KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 7.10.–7.11.2014
PLANUTKASTET FRAMLAGT 7.10–7.11.2014**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 1, OSA KORTTELIA 102 (SIBELIUKSENKATU 1)
ÄNDRING AV DETALJPLANEN FÖR EN DEL AV KVARTERET 102 (SIBELIUSGATAN 1) I
STADSDELEN 1 NORRTULL**

KAAVA-EHDOTUS



**KAAVA-EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 10.3.–10.4.2015
PLANFÖRSLAGET FRAMLAGT 10.3.–10.4.2015**