



31.1.2019

Loviisan kaupunki
Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus
PL 77
07901 Loviisa

Lausuntopyyntö dnro 942/10.02.03/2018; 8.1.2019

Loviisa; kaavaehdotus, asemakaavan muutos, kaupunginosa 4 Alakaupunki, korttelin 418 osa ja siihen liittyvä vesialue (Everstinlinnan tontti)

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) lausuu asiassa seuraavaa:

Kaavaprosessin tarkoituksena on ajanmukaistaa vanhentunut asemakaava, osoittaa alueen rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet ja tutkia kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoitus.

Tullisillan alue on osa Loviisan alakaupunkia. Alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, jota koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kulttuuriympäristöä koskevien alueidenkäyttötavoitteiden mukaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta tulee huolehtia.

Tullisillan kaupunkikuvallisia, maisemallisia ja rakennus- sekä kulttuurihistoriallisia arvoja on selvitetty Tullisillan aiemman asemakaavoituksen yhteydessä 2000-luvun puolivälissä. Käsillä olevan asemakaavamuutoksen kortteli poistettiin tuolloin laadittavana olleesta asemakaavamuutoksesta.

Voimassa oleva asemakaava (15.10.1965) mahdollistaa tontille kolmikerroksien kerrostalon rakentamisen. Tontille on myönnetty rakennuslupa toimistorakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros ja kolme pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosta. Olemassa oleville rakennuksille ei ole osoitettu suojelumerkintöjä. Asemakaavan voi katsoa olevan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittaman valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön huomioimisen ja rakennussuojelun näkökulmasta vanhentunut.

ELY-keskus on antanut lausunnon kolmikerroksisen rakennuksen rakennusluvasta 18.5.2015. ELY-keskus totesi tuolloin, että maanpäällinen kellarikerros huomioon ottaen rakennus on

tosiasiallisesti nelikerroksinen. Mainitussa lausunnossa ELY-keskus katsoi, että kyseistä tonttia koskeva asemakaavamuutos tulee käynnistää viipymättä tonttiin ja laajemminkin Tullisiltaan liittyvien rakennushistoriallisten ja maisemallisten suojelutavoitteiden turvaamisen varmistamiseksi, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamiseksi sekä asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden hyödyntämiseksi. Suunnitellun kerrostalon osalta ELY-keskus totesi, että jugend-rakennuksen kupeeseen esitetty kerrostalo on vieras sekä Tullisillan väljään ja matalaan rakentamiseen perustuvalle asemakaavalle että jugend -rakennuksen ja sitä ympäröivän puutarhan muodostamalle kokonaisuudelle.

Käsillä olevassa asemakaavan muutoksessa korttelin rakennusten arvot on selvitetty riittävästi ja niiden suojelutavoitteet on turvattu asianmukaisin suojelumääräyksin. Suunnittelualue kytkeytyy arkkitehtitoimisto Jung & Bomanssonin 1910-luvun lopussa laatiman puutarhakaupunkiaatteen periaatteita noudattavaan asemakaavan. Alueen puutarhamaiset tontit ovat verraten suuria ja niille sijoittuu huvilamaisia asuinrakennuksia. Alueella on myös Jung & Bomanssonin asemakaavaa vanhempia rakennuksia. Alue on säilyttänyt verraten hyvin varhaisen asemakaavan mukaiset piirteensä. Suunnittelualueen lähettyvillä sijaitseva 1960-luvun puolivälissä rakennettu nelikerroksinen asuinkerrostalo poikkeaa alueen varhaisemmasta kaupunkisuunnitteluperinteestä.

Edellä kerrotusta johtuen ELY-keskus suhtautuu kriittisesti nelikerroksinen kerrostalon mahdollistavaan rakennusalaan erityisesti kulttuuriympäristöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden näkökulmasta.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Loviisan rannikolla ilman aaltoiluvaraa N2000 +3,04 metriä (N60 +2,82 m). Nyt kyseessä oleva kiinteistö rajoittuu suoraan Loviisanlahden avoimeen ulappaan, joten suosituskorkeuteen on lisättävä 30-40 cm aaltoiluvara. Näin ollen ”tulvavahingoille ja kosteudelle alttiit rakennusosat” tulee sijoittaa korkeustason N2000 +3,4 metriä (N60 +3,18 m) yläpuolelle. Kaavan erityismääräysten 11 §:ää tulee korjata tältä osin.

Korkeustaso koskee uudisrakentamista ja siihen verrattavissa olevaa rakennusten täysimittaista saneerausta, sekä varsinaisten rakennusten lisäksi yhdyskuntatekniikan haavoittuvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita (mm. energianjakelu ja vesihuolto). Korkeuslukemaa ei tule kiinteiden rakenteiden osalta sitoa vuosittain vaihtuvaan keskimääräiseen merenpinnan tasoon, vaan valtakunnalliseen korkeusjärjestelmään (esim. N60 tai N2000).

Kaava mahdollistaa venelaitureitten rakentamisen suhteellisen isolle lv-alueelle (vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita). Laitureitten ja venepaikkojen määrä voi olla suuri. ELY-keskus katsoo, että selostuksessa tulee kuvata kaavan lv-alueelle mahdollistama venepaikkojen määrä ja arvioida tällaisen kehityksen vaikutukset vesialueelle sekä mahdolliset liikenteelliset vaikutukset.

Kaavan erityismääräysten 10 §:ää on syytä täydentää seuraavasti: Ennen vesialueeseen kohdistuvia ruoppaustoimenpiteitä on tarvittaessa tehtävä pohjasedimenttien lisätutkimukset ja *tarvittaessa* haettava asianmukaiset vesilainsäädännön luvat. *Myös muu vesialueelle kohdistuva rakentaminen, kuten laiturit ja täytöt, voi vaatia vesilain mukaisen luvan.* Ennen vesirakennustöitä on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä myös Museovirastoon, jotta voidaan arvioida vedenalaisinventoinnin tarve mahdollisten vedenalaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi.

Asian on ratkaissut ylitarkastaja Elina Kuusisto ja esitellyt lakimies Olli Miettinen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja UUELY/305/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/305/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kuusisto Elina 31.01.2019 16:59

Esittelijä Miettinen Olli 31.01.2019 16:59