



19.6.2018

Kaupunkisuunnitteluosasto
Tekninen keskus, kanslian kirjaamo
PL 11
07901 Loviisa

Lausuntopyyntö dnro 281/10.02.03/2018; 22.5.2018

Loviisa; kaavaehdotus, asemakaavan muutos, 2. Itätulli, korttelit 203, 204 ja 219-221 ym alueet

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

Suunnittelualue on osittain valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Loviisan maalinnoitus ja Esplanadi). Näiltä osin asemakaavan muutosta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden kulttuuriympäristöä koskevan tavoitteen mukaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt sekä arkeologisesti merkittävät kohteet tulee ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan. Tämä on syytä mainita kaavamääräyksissä. Alueen selvityksissä arvokkaiksi todetut rakennukset on huomioitu asianmukaisin suojelumääräyksiin.

Kerrostalokorttelit tulevat muuttamaan verraten matalaan rakentamiseen perustuvan valtakunnallisesti merkittävän Esplanadin ympäristöä. Kaupunkikuvallisesti ja alueen ominaispiirteiden perusteella on hyvä tutkia matalampaa vaihtoehtoa, etenkin korttelin AL-5 osalta. ELY-keskuksella ei ole muilta osin huomautettavaa kulttuuriympäristön osalta.

Hulevesien käsittely- ja johtamisjärjestelyjä koskevat kaavamääräykset ovat asianmukaiset.

Kaavaselostuksessa on esitetty keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan leviämiskartta. Kyseistä tulvatasoa voidaan pitää hyvänä lähtökohtana olemassa olevan rakennuskannan ja eri toimintojen suojausten suunnittelussa. Uudisrakentamisen ja rakennusten täysimittaisen uusimisen tapauksessa tulee kuitenkin ottaa huomioon rakennuksen tuleva käyttöikä sekä mm. ilmastomuutoksen vaikutus. Tällöin rakentamisessa ja toimintojen sijoittelussa tulee noudattaa kansallisesti määritettyjen periaatteiden mukaisesti mitoitettua alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta. Kyseisen

korkeustason alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus Loviisan rannikon kohdalla ilman aaltoiluvaraa on N60 +2,82 metriä (N2000 +3,04 m). Alueen suojaisuudesta johtuen aaltoilu tulvatilanteessa on kaava-alueella verraten vähäistä. Alue kuitenkin sijaitsee pitkänomaisen Loviisanlahden pohjukassa, joten lounaisen/eteläisen myrskytuulen vettä pakkaava vaikutus tulee ottaa huomioon. Näin ollen alin suositeltava rakentamiskorkeus nyt kyseessä olevalla kaava-alueella on N60 +3,1 metriä (N2000 +3,32 m).

Suosituskorkeus tulee kirjata kaavamääräyksiin. Korkeustaso koskee uudisrakentamista ja siihen verrattavissa olevaa toimintaa; myös yhdyskuntatekniikan rakenteiden (mm. vesihuolto, energianjakelu) osalta. Suosituskorkeustason alapuolelle rakennettavat mahdolliset uudet tilat on toteutettava vesitiiviinä kyseiseen korkeustasoon saakka.

Alueen melutasot tulee selvittää ja varmistaa, että alueen piha-, leikki- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla päästään VNp 993/1992 mukaisiin ohjearvoihin. Tarvittaessa tästä tulee antaa riittävät kaavamääräykset.

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

Tämä asiakirja UUELY/5518/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/5518/2018 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kuusisto Elina 19.06.2018 11:45

Esittelijä Miettinen Olli 19.06.2018 11:04