

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET  
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

- AK** Asuinkeuhkoston korttelialue.  
Kvartersområde för flervåningshus.
- AP** Asuinpienalojen korttelialue.  
Kvartersområde för småhus.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  
Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.  
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Osa-alueen raja.  
Gräns för delområde.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.  
Riktgivande tomt/byggnadsplatsgräns.

- 109** Korttelin numero.  
Kvartersnummer.
- 11** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.  
Numer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
- 1100** Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- 450/800** Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä, siten määrättyinä, että ensimmäinen luku osoittaa enimmäiskerrosalan enintään kahden asunon rakennuksille ja toinen luku vähintään kolmen asunon rakennuksille.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta sålunda, att den första siffran anger hösta tillåtna våningsytan för byggnader på upp till 2 lägenheter och den andra siffran för byggnader med minst 3 lägenheter.
- IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.  
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- II/III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun, siten määrättyinä, että ensimmäinen luku osoittaa enimmäiskerrosalan enintään kahden asunon rakennuksille ja toinen luku vähintään kolmen asunon rakennuksille.  
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav sålunda, att den första siffran anger hösta tillåtna våningsytan för byggnader på upp till 2 lägenheter och den andra siffran för byggnader med minst 3 lägenheter.

- Rakennusala.  
Byggnadsyta.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.  
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
- Istuettava alueen osa.  
Del av område som skall planteras.

YLEISMÄÄRÄYKSET  
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä ja yhtenäisää sitä. Rakennusten massoiteluun, kattomutojen, värtäyksen ja ulkovalon osalta tulee pyrkiä laadukkaaseen, laisapinoiseen ja ympäristöään täydentävään ja ohjeittävään rakennustapaan.  
Vid ny- och reparationsbyggande ska särskild vikt fästas vid att byggnationen passar in och harmoniserar sin omgivning. Beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer, färgsättning och väggbeklädnad ska ett högklassigt, balanserat och för miljön kompletterande och förenhetligande byggnadsstätt eftersträvas.

Rakennustupahakemuksaan on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenee myös naapurirakennusten julkisivumateriaalit, värtäyksen, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen ms. korkeusasetus.  
Till ansökan om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där även grannbyggnadernas fasadmateriäl, färgsättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, staketet och annat anges.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.  
Då man bygger på området ska man beakta ett radonsäkert byggande.

Asemakaava-alue sijoittu pohjaviesialueelle. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaviedon pilaauskelloista sekä vesilain säädökset hankkeiden luvvaraisuudesta.  
Detaljplanområdet är beläget på ett grundvattenområde. Bygandet och den övriga markanvändningen på området kan begränsas av det miljöskyddslagliga förbudet att förorena grundvattnet och av bestämmelserna i vattenlagen om projekts tillståndspliktighet.

Pohjaviesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päättää öljyä läpäsämättömiä pintamateriaaleita tai pohjaviesiuojauksen sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellariloja.  
Energibrunnar får inte byggas på grundvattenområdet. Parkeringsområden och utplaceringsplatser för avfallsbehållare ska betäckas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innefattar grundvattenskydd. Bestämmelsen berör även källarokaler.

Pohjaviesialueella saa viivytää ja imeyttää vain puhtaista hule- ja kattovesiä. Tontilla muodostuvat puhtaat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä imeytävän ja virtaamaa hidastavien rakentein. Niitä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Pysäköintialueiden ja muiden liikennöitävien alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerokäivöjen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjaviesialueen ulkopuolelle. Hulevesiratkaisu tulee esittää rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirustuksessa.  
På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och absorbera rent dagvatten och takvattnet. Rent dagvatten och takvatten som bildas på tomterna ska hanteras inom tomtområdet med konstruktioner som absorberar vattnet och saktar ner flödet. Till den del som det inte är möjligt att avleda dagvattnet i terrängen kan det avledas i det allmänna dagvattensystemet. Dagvatten från parkeringsområden och andra områden för trafik ska avledas via oljesepareringsbrunnar, biofilter eller övriga motsvarande konstruktioner till dagvattensloppt och vidare till utanför grundvattenområdet. Dagvattenlösningar ska framföras i samband med bygglovet till exempel på situationsplan.

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausua toimenpiteitä, jotka koskevat maankäyttöä. Museuyhteyden kanssa on mahdollista tehdä sopia, jotka koskevat maankäyttöä.  
Museovirmyndigheten ska reserveras möjlighet att ge utlåtande vid åtgärder som ska beröra markgrävningar.

Korttelialueelle tulee osoittaa riittävä yhtenäinen leikki- ja oiskelualueen osa.  
En enhetlig, tillräckligt stor del av området skall reserveras enligt följande.

Autopaikkoja tulee kaava-alueella varata seuraavasti:  
Bilplatser på planområdet skall reserveras enligt följande:  
AK ja AP alueella 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>  
På AK och AP område 1 bp / 120 m<sup>2</sup>-vy

AK  
Yhteistiloja, kuten oiskelua, sauna-, kerho-, askartelu-, varasto- ja huoltotiloja, saa olla enintään 15 % asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta.  
Gemensamma utrymmen såsom vistelse-, bastu-, klubb-, hobby-, förråds- och serviceutrymmen får utgöra högst 15 % av bostadsbyggnadens totala våningsyta.

Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävää osaa eikä hissikulus. Kerrosalan ylittävää osaa ja yhteistilojen kerrosalaa ei huomioida autopaikalaskelmassa.  
Hisschaktet och den del av trapphuset som överstiger 15 m<sup>2</sup> räknas inte med i byggrätten. Den del som överskrider våningsytan och våningsyta för gemensamma utrymmen beaktas inte vid beräkningen av bilplatser.

Ilmanvaihokonehuoneita ei saa sijoittaa katolle.  
Maskinrum för ventilation får inte placeras på taket.

Parvekkeilla, jotka sijoitetaan pohjaosajulkisivulle tontin 10 suuntaan, näkymää tontin 10 pihalle-alueella on rajoitettava vähintään 60 % rakenteiden avulla. Näiden rakenteiden ja laskelman näkymästä on tullava ilmi rakennusluvan piirustuksista. Näkymää laskettaessa on huomioitava kulma, joka syntyy korkeuseron kasvaessa, sekä esimerkiksi parvekkeita. Näkymää laskettaessa 180 cm:n korkeudelta parvekkeen lattapinnasta.  
Till balkonger som placeras på norra fasaden, i riktning mot tomt 10, skall insynen till tomt 10 gärdsområde begränsas med minst 60% genom konstruktioner. Dessa konstruktioner och uträkning av insyn skall framkommas i byggnadslovs ritningar. Vid kalkylering av insyn får vinkeln som tillkommer vid växande höjdhöjden samt exempelvis balkongräcken tas i beaktande. Insynen beräknas från en höjd på 180 cm från balkongens golvyta.



ASEMAKAAVAMUUTOS, KAUPUNKIOSA 1, POHJOISTULLI,  
KORTTELIN 109 OSA  
ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 1, NORRATULL,  
DEL AV KVARTER 109

Asemakaavan muutoksia koskeva 1. kaupunginosan korttelin 109 tontilla 10 ja 11. Asemakaavan muutoksella muodostuu osa Loviisan kaupungin 1. kaupunginosan korttelista 109 osa. Ändring av detaljplan berör tomt 10 och 11 i kvarter 109 i stadsdelen 1. Genom ändringen av detaljplanen bildas en del av kvarteret 109 i stadsdel 1.

Kaavaehdotus Planförslag

Pohjakaarttan hyväksynnän Godkännande av baskartan		Loviisa 27.10.2025		Maanmittausmäärittäjä Lantmätterningsör Tanja Jokela
Svm Datum	19.11.2025	Kuultettu Kungärd		
Mittakaava Skala	1:1000	Tekninen lautakunta Tekniska nämnden		
Kohde Projekt	1-25	Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen		
Arkitointumies Arkivnum	1119/10.02.03/2025	Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige		
Loviisa Kaupunki	20.11.2025	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	Marko Luukkonen	
Loviisa Kaupunki	19.11.2025	Suunnittelijan titteli Planläggarens titel	Lotta Ovis	

dnro 1119/10.02.03/2025  
TEKL-TEKN 18.12.2025/§ 56