

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET  
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

|     |                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| AK  | Asuinkerrostalojen korttelialue.<br>Kvartersområde för flervåningshus.                    |
| AP  | Asuinpientalojen korttelialue.<br>Kvartersområde för småhus.                              |
| --- | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.<br>Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
| --- | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.<br>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.    |
| --- | Osa-alueen raja.<br>Gräns för delområde.                                                  |
| --- | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.<br>Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.          |

109

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11      | Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.<br>Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1100    | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.<br>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 500/800 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, siten määritettynä, että ensimmäinen luku osoittaa enimmäiskerrosalan enintään kahden asunnon rakennuksille ja toinen luku vähintään kolmen asunnon rakennuksille.<br>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta sålunda, att den första siffran anger hösta tillåtna våningsytan för byggnader på upptill 2 lägenheter och den andra siffran för byggnader med minst 3 lägenheter. |
| IV      | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.<br>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 kerrosluvun, siten määritettynä, että ensimmäinen luku osoittaa enimmäiskerrosalan enintään kahden asunnon rakennuksille ja toinen luku vähintään kolmen asunnon rakennuksille.<br>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 upptill 2 lägenheter och den andra siffran för byggnader med minst 3 lägenheter. |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --- | Rakennusala.<br>Byggnadsyta.                                                                                                                   |
| t   | Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.<br>Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.                                            |
| ↓   | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.<br>Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. |
| --- | Istutettava alueen osa.<br>Del av område som skall planteras.                                                                                  |

YLEISMÄÄRÄYKSET  
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

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

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenee myös naapurirakennusten julkisivumateriaalit, väritys, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasema.  
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 sijoittuu pohjavesialueelle. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.  
Detaljplaneområdet är beläget på ett grundvattenområde. Byggandet och den övriga markanvändningen på området kan begränsas av det miljöskyddslagenliga förbudet att förorena grundvatten och av bestämmelserna i vattenlagen om projekts tillståndspliktighet.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellaritiloja.  
Energibrunnar får inte byggas på grundvattenområdet. Parkeringsområden och utplaceringsplatser för avfallsbehållare ska betäckas med ett ytmateriäl som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innefattar grundvattenskydd. Bestämmelsen berör även källarlokalerna.

Pohjavesialueella saa viivytää 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 rakennusluvan yhteydessä esimerkiksi asemapiirroksessa.  
På grundvattenområdet är det endast tillåtet att fördröja och absorbera rent dagvatten och takvatten. 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 dagvatten 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 dagvattenavloppet och vidare till utanför grundvattenområdet. Dagvattenlösningarna ska framföras i samband med bygglovet till exempel på situationsplan.

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus lausua toimenpiteistä, jotka koskevat maankaivuuta. Museimyndigheten ska reserveras möjlighet att ge utlåtande vid åtgärder som ska berör markgrävningar.

Tontin tasauskorkeudessa on otettava huomion naapurin tontin korkeustaso.  
Vid bestämmande av tomtens utjämningshöjd ska angränsande tomts höjdläge beaktas.

Korttelialueelle tulee osoittaa riittävä yhtenäinen leikki- ja oliskelualueen osa.  
En enhetlig, tillräckligt stor del av området skall anvisas i kvartersområdet för lek och vistelse.

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

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

Rakennusoikeuteen ei lasketa porrahuoneiden 15 m<sup>2</sup>:ä ylittävää osaa eikä hissikuilua. Kerrosalan ylittävää osaa ja yhteistilojen kerrosalaa ei huomioida autopaikkalaskelmissa.  
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.

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

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 parvekkeitaet. Näkymä lasketaan 180 cm:n korkeudelta parvekkeen lattiapinnasta.  
Till balkonger som placeras på norra fasaden, i riktning mot tomt 10, skall insynen till tomt 10 gårdsområde begränsas med minst 60% genom konstruktioner. Dessa konstruktioner och uträkning av insyn skall framkomma i byggnadslovet ritningar. Vid kalkylering av insyn får vinkeln som tillkommer vid växande höjdskillnad samt exempelvis balkongräckan tas i beaktande. Insynen beräknas från en höjd på 180 cm från balkongens golvyta.

LOVIISA  LOVISA

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

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

|                                                                                                                                                                                              |            |                                           |                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pohjakartan hyväksyminen<br>Godkännande av baskarta<br>Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain mukaiset vaatimukset.<br>Baskartan uppfyller kraven i enlighet med lagen om områdesanvändning. |            |                                           |                                                                                                    |
| Loviisa<br>Lovisa                                                                                                                                                                            | 27.10.2025 | Maanmittausinsinööri<br>Lantmäteringenjör | Tanja Jokela  |

|                                    |                   |                                                     |                                                                                                       |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pvm<br>Datum                       | 15.1.2026         | Kuulutettu<br>Kungjord                              | -                                                                                                     |
| Mittakaava<br>Skala                | 1:1000            | Tekninen lautakunta<br>Tekniska nämnden             | -                                                                                                     |
| Kohde<br>Projekt                   | 1-25              | Kaupunginhallitus<br>Stadsstyrelsen                 | -                                                                                                     |
| Arkistotunnus<br>Arkivsignum       | 608/10.02.03/2016 | Kaupunginvaltuusto<br>Stadsfullmäktige              | -                                                                                                     |
| Loviisa<br>Lovisa                  | 15.1.2026         | Kaupunkisuunnittelupäällikkö<br>Stadsplaneringschef | Marko Luukkonen  |
| Kaavanlaatija Utarbetare av planen |                   |                                                     |                                                                                                       |
| Loviisa<br>Lovisa                  | 15.1.2026         | Kaavoitusarkkitehti<br>Planläggningsarkitekt        | Lotta Qvis       |