



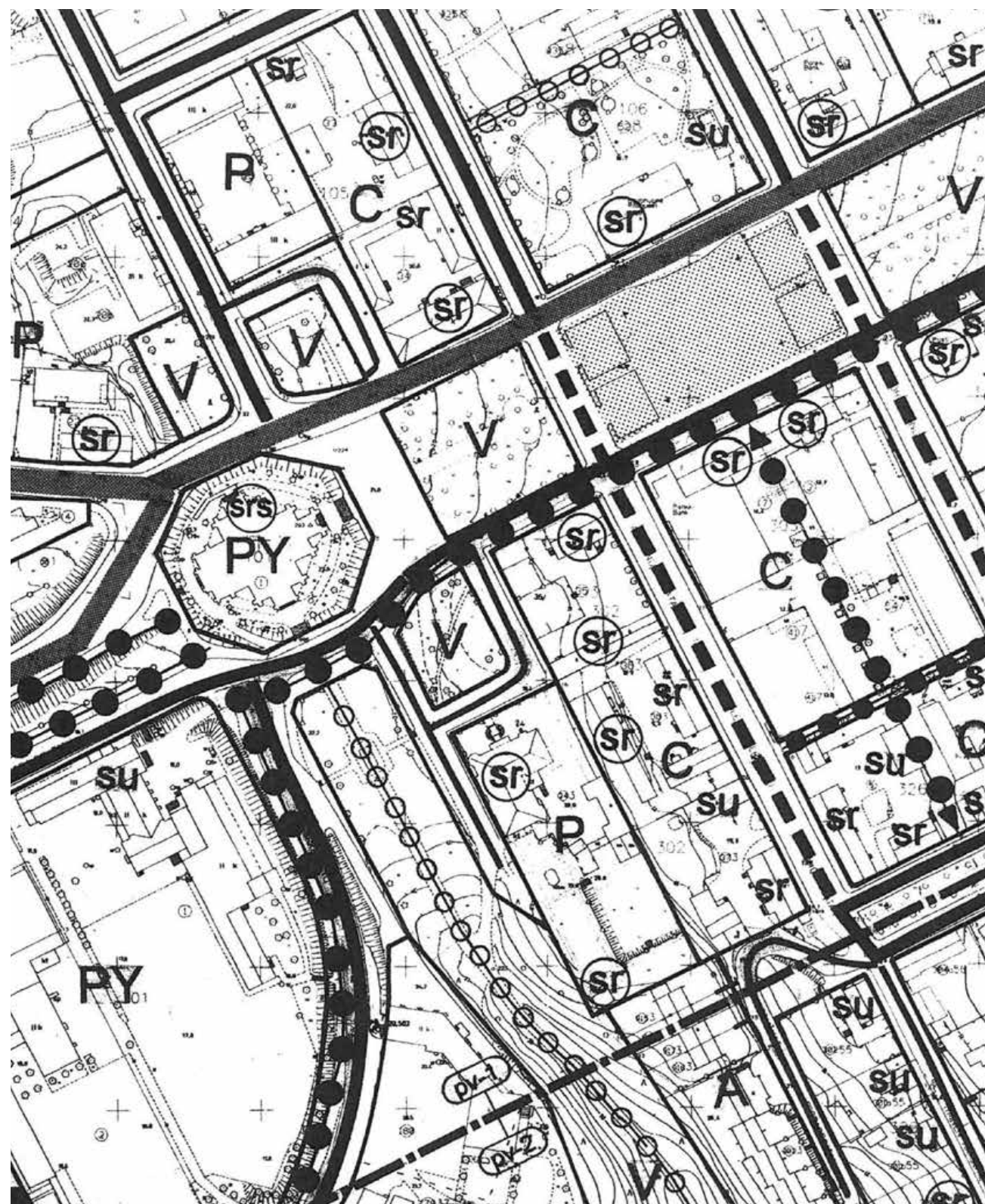
**LOVIISA/ Korttelit 302 ja 325 / Tontit 24, 36 ja 37**

3.12.2025

ARKKITEHTITOIMISTO **IIRO MIKKOLA OY**

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iio.mikkola@iio.mikkola.fi

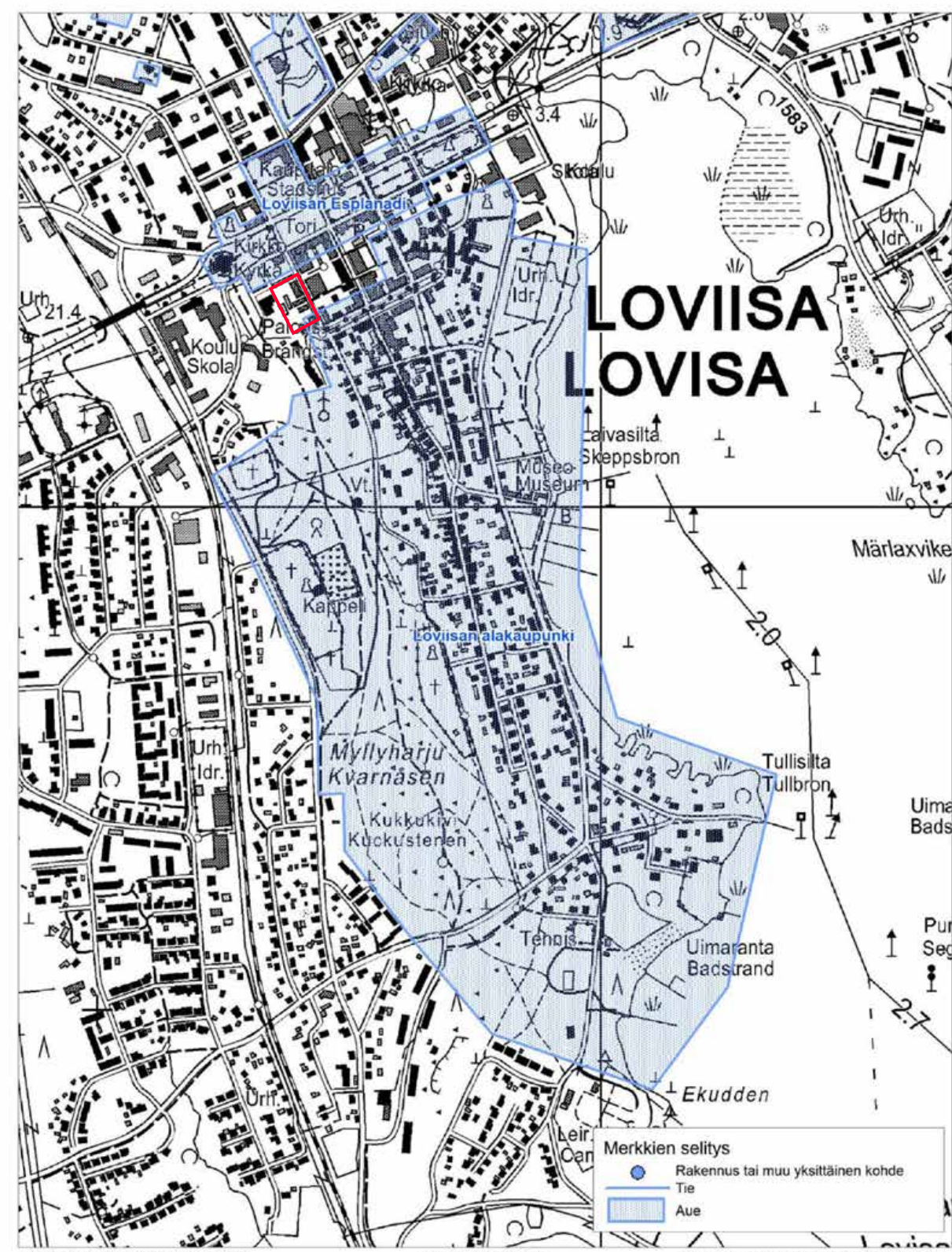




OTE LOVIISAN OSAYLEISKAAVASTA

Valtakunnallisesti merkittävät  
rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Id: 1 519  
Kunta: Loviisa  
Kohdenimi: Loviisan alakaupunki

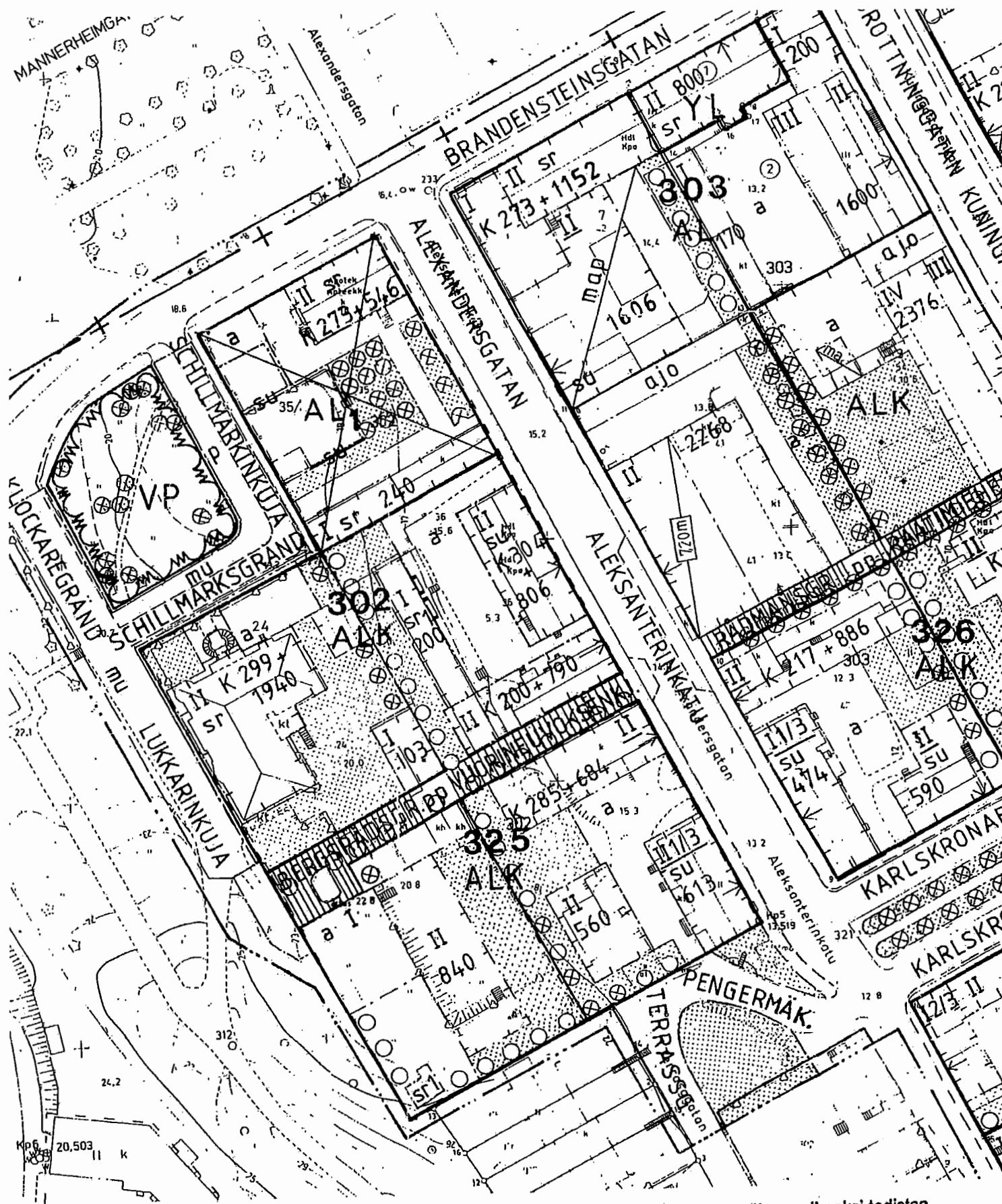


Taustakartta: Maanmittauslaitos, 2015

Mittakaava 1:10 000

Museovirasto/ARTI/Tiedonhallinta 6.5.2015





Ote asemakaavasta 1:1 000  
Utdrag ur detaljplanen  
Vahvistettu/fastställt 10.2.1986

Otteen/jäljennöksen oikeaksi todistaa  
Loviisassa 25.5.2016

Marianne Forstén  
Klnt.rek.hoitaja  
Fast.reg.skötare  
LOVIISA LOVIISA

LÖSEN  
LINASTUS 18,-

# LOVIISA

## III KAUPUNGINOSA KORTTELIT 302-304, 317, 325-327, OSA KORTT. 305 ASEMAKAAVA 1:1 000

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varatun katualueen osan sekä jalankulku- ja pyörätien tai muun sellaisen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

Istutettava puurivi.

Istutettava katualueen tai korttelin osa.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen pohjapinta-alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää asuinhuoneistoksi.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan ullakkokerroksen pohjapinta-alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuteen.

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun.

Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

.....

-----

---+---

=====

-----

3  
302

MARIANKATU

o o o o o

=====

III

1/2 II

II 1/2

II

e = 0,3

806

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen pohjapinta-alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää asuinhuoneistoksi.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan ullakkokerroksen pohjapinta-alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi rakennusoikeuteen.

Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen kerrosluvun.

Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jossa K-kirjaimen jälkeinen luku ilmoittaa rakennuksen kokonaan maanpinnan alapuolella olevan kellarikerroksen myymälä-, liike- tai työtilojen kerrosalan neliömetrimäärän ja jossa toinen luku ilmoittaa sallitun maanpäällisen kerrosalan neliömetrimäärän.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Ohjeellinen pysäköintialue katualueella.

Rakennusala.

Rakennusala, jossa nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Mikäli tämän pyrkimyksen vastaisesti on rakennuksessa aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai kaupunkikuvaan muuten sopivalla tavalla.

Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, mutta se voidaan siirtää muualle.

Historiallinen tai kaupunkikuvaan sopeutuva rakennus, jonka säilyminen on suotavaa, mutta sen korvaaminen uudisrakennuksella on mahdollista. Tällöin rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Puujulkisivuissa on käytettävä perinteellistä panelointia. Rakennuksen räystäään tulee ulottua 40-60 cm yli julkisivun. Kattokaltevuuuden tulee olla entisen tai naapurirakennusten kaltainen.

Maanalainen tila.

Pihanalainen pysäköintialue. Tontilla sijaitsevat autopaikat on sijoitettava maan alle.

Tontin osa, jonka kautta ajo toiselle tontille on sallittu.

Yleiselle jalankululle varattu katualue.

1/2 II

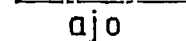
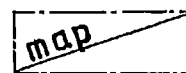
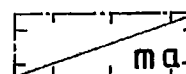
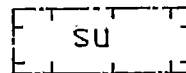
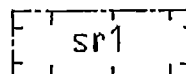
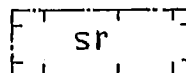
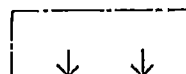
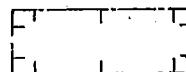
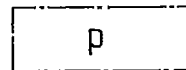
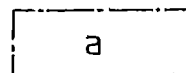
II 1/2

II

e = 0,3

806

K 406+1066



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla tontille ajo ja huoltoajo on sallittu.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puu tai puurivi. Mikäli rakennuslautakunta tai rakennustarkastaja antaa luvan puun kaatamiseen, on tilalle istutettava uusi puu.

Rakennuksen enimmäiskorkeus räystän kohdalla.

Liikerakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa asuinhuoneistoja kiinteistön hoidolle tarpeellista henkilökuntaa varten.

Asuinrakennusten korttelialue.

Asuinrakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa liike-, myymälä- ja käsityöläisteollisuustiloja. Tontille sallitusta kokonaiskerrosalasta saa enintään 1/3 käyttää muuhun kuin asuintarkoitukseen. Tonteille saadaan sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tms. takia häiritse asumista ja ne on sijoitettava pääasiassa kadun varrelle.

Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue. Liike-, myymälä- ja toimistotiloja saa tonteille sijoittaa enintään 1/2 kokonaiskerrosalasta mutta niitä tulee olla vähintään 1/4 kokonaiskerrosalasta. Edellä mainitut tilat on sijoitettava pääasiassa ensimmäiseen kerrokseen ja kadun varrelle.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa asuinhuoneistoja kiinteistön hoidolle tarpeellista henkilökuntaa varten.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontilla saa olla asunto kiinteistön hoitoa varten tarpeelliselle henkilökunnalle.

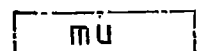
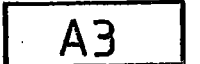
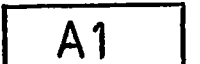
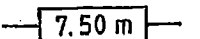
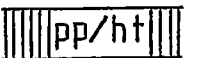
Istutettava puisto.

Alue, jonka mukulakivipinta tulee säilyttää.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

#### ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

1§ Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että hanke soveltuu katu-, kortteli- ja pihakokonaisuuteen ottaen huomioon tällöin myös, ettei kaupunginosan tai sen osa-alueen historiallista oma-leimaisuutta tai kaupunkikuvaa turmella silloin kun rakennuslautakunta harkitsee hakemusta, joka koskee



- uudisrakennuksen rakennuslupaa
  - rakennuksen korjausta tai muuttamista, julkisivujen muuttamista, rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta rakennusasetuksessa tarkoitettua toimenpidettä
  - rakennusjärjestyksessä tarkoitettujen aidan rakentamista tai muuttamista
  - rakennusjärjestyksessä tarkoitettujen pylväiden, johtojen tai muiden teknisten laitteiden asentamista
  - rakennusjärjestyksessä tarkoitettujen kioskien pystyttämistä
  - rakennuslaissa tarkoitettua lupaa luonnollisen maanpinnan muuttamiseen tai puiden kaatamiseen
- sekä

rakennustarkastajan harkitessa hakemusta, joka koskee

- rakennusjärjestyksen lupaa kevyen rakennelman tai jako-kaapin pystyttämiseen tai rakennuksen ulkonäköön tai kaupunkikuvaan vaikuttavaan toimenpiteeseen, kuten rakennusten seinäpäällysteen, ulkoverin, katon kattamisaineen tai värin muuttamiseen
- rakennusjärjestyksen lupaa mainoslaitteen asettamiseen

- 2§ Tontin rakentamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhte-näinen suunnitelma tontin rakentamisesta mittakaavaan 1:200, jossa on varsinkin selvitettävä rakennusten ulottuvuudet, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset historial-lisessa tai muutoin arvokkaassa rakennuksessa sekä mahdolli-suudet järjestää tontin leikki- ja muut vapaa-alueet, auto-paikat, istutukset ja rakennusten värit.
- 3§ Niinikään on hakemukseen liitettävä katuulkisivupiirustukset, tarvittaessa julkisivupiirustuksia tontilla olevista rakennuk-sista, sekä selvitys naapurirakennuksista, niiden julkisivuista, kattomuodosta ja korkeudesta.
- 4§ Harkittaessa purkuluvan myöntämistä rakennuksille, jotka sijaitsevat sr-merkintäisillä rakennusaloilla, on museo-virastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.
- 5§ Sr- ja su-merkintäisillä rakennusaloilla rakennuslautakunta voi sallia, että ullakolle tai maanpäälliseen kellaritilaan saa sisustaa asunto- tai aputiloja, mikäli toimenpide ei tarvele rakennuksen ulkonäköä.
- 6§ A1- ja A3-korttelialueilla tulee rakennuksissa olla harjakatto, jonka kaltevuus on vähintään 15° ja enintään 40° sekä julki-sivupinnasta ulkonevat räystäät. Rakennuksen julkisivumate-riaalina tulee olla puu, joka on maalattava. Rakennusten ikku-noiden tulee olla jaolliset ja julkisivut jäsenneltyjä pysty-tai vaakajaoiin. Rakennusten yhtäjaksoinen julkisivu ei saa olla yleensä 30 m pidempi. Rakennuksiin voidaan liittää kevyt-rakenteisia enintään 5 m<sup>2</sup> suuruisia ympäristöön sopeutuvia varasto-osia, joita ei saa sijoittaa kadun varrelle.

- 7§ AL-korttelialueilla ja kaikilla kortteleiden 303 ja 304 tonteilla on rakennusten julkisivut tehtävä säilytettävien rakennusten kaltaisina maalattuina rappauspintoina. Rakennusten ikkunoiden tulee olla jaolliset, kohtuullisessa määrin myös liikehuoneis-tojen osalta sekä julkisivupinnasta ulkonevin räystäin.
- 8§ ALK-korttelialueilla, lukuunottamatta kortteleita 303 ja 304 sekä tonttia 4 (55) korttelissa 326, rakennusten julkisivut on tehtävä puusta, joka on maalattava, rajoitetusti voidaan sallia myös maalattua rappauspintaa muistuttavat kiviaineiset julkisivut. Rakennusten ikkunoiden tulee olla jaolliset, kohtuullisessa määrin myös liikehuoneistojen osalta, sekä julkisivupinnasta ulkonevin räystäin.
- 9§ Rajaseinä on käsiteltävä muun julkisivun tavoin.
- 10§ Tontilla olevia kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeitä muureja, portteja, aitoja, terasseja tms. ei saa hävittää tai tyyli-llisesti muuttaa ilman rakennuslautakunnan lupaa.
- 11§ Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri-ja kattamisaineita, jotka soveltuvat olemassa olevaan katukuvaan.
- 12§ Rakennusten korkeuden tulee pääpiirteissään noudattaa naapuri-rakennusten korkeuksia, erityisesti räystäslinjaa niin, että katukuvasta muodostuu tasapainoinen.
- 13§ Tontin rajalle on rakennettava umpinainen peitemaalattava lauta-aita tai istutettava pensaita ottaen huomioon jokaisen korttelin perinteisen aitaustavan.
- 14§ Kortteleissa 302 ja 317 on rakennusten sijoittelu ja piha-alueiden järjestely suoritettava erityisen huolellisesti maaston luonnetta noudattaen.
- 15§ Kaikilla asuintonteilla tulee olla puita ja pensaita.
- 16§ Rakennuslautakunnan luvalla saa rakennukset korjata uudis-rakennuksen tavoin myös silloin, kuin sijoitus tontilla, rakennusala tai kerrosluku ei ole sama kuin asemakaavassa.
- 17§ Autopaikkoja saadaan asuin- ja yleisten rakennusten tonteille sijoittaa enintään yksi autopaikka 150 kerrosneliömetriä kohti ja liike- ja toimistorakennusten tonteille enintään 1 autopaikka 100 kerrosneliömetriä kohti lukuunottamatta tontteja, joille voidaan rakentaa pihanalainen pysäköintialue. Näille tonteille voidaan sijoittaa myös muiden tonttien autopaikkoja eikä auto-paikkojen määrää ole rajoitettu. Autopaikkoja määrättäessä ei liikerakennusten tonteilla olevaa K-tunnuksen mukaista maanalaista kerrosalaa lasketa mukaan. Rakennuslautakunta voi sallia poikkeuksia tontille sijoitettavien autopaikkojen määrästä. Kaupunki osoittaa lunastettavan autopaikan.

LOVIISA / KORTTELIT 302 ja 325, ASEMAKAAVAMUUTOS 1:500 LUONNOS 1

TONTIT 36 ja 37

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Rak 1-36: Säilyvä ar/L                 | 800 |
| Rak 2-36: Säilyvä ar/L                 | 170 |
| Rak 3-36: Osittain säilyvä tr          | 65  |
| Rak 4-36: Uusi ar III( $\frac{3}{4}$ ) | 605 |

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| Rak 1-37: Säilyvä ar/L                | 750  |
| Rak 2-37: Osittain säilyvä L          | 100  |
| Rak 3-37: Uusi ar IV( $\frac{3}{4}$ ) | 1031 |

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Uudisrakennukset yht.     | 1636 |
| Säilyvät rakennukset yht. | 1888 |

|                      |      |
|----------------------|------|
| Tontit 36 ja 37 yht. | 3524 |
|----------------------|------|

TONTTI 24 Bongan linna

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| Rak 1-24: Säilyvä ar Bongan linna     | 1940 |
| Rak 2-24: Säilyvä tr                  | 100  |
| Rak 4-24: Uusi ar II( $\frac{1}{2}$ ) | 1035 |

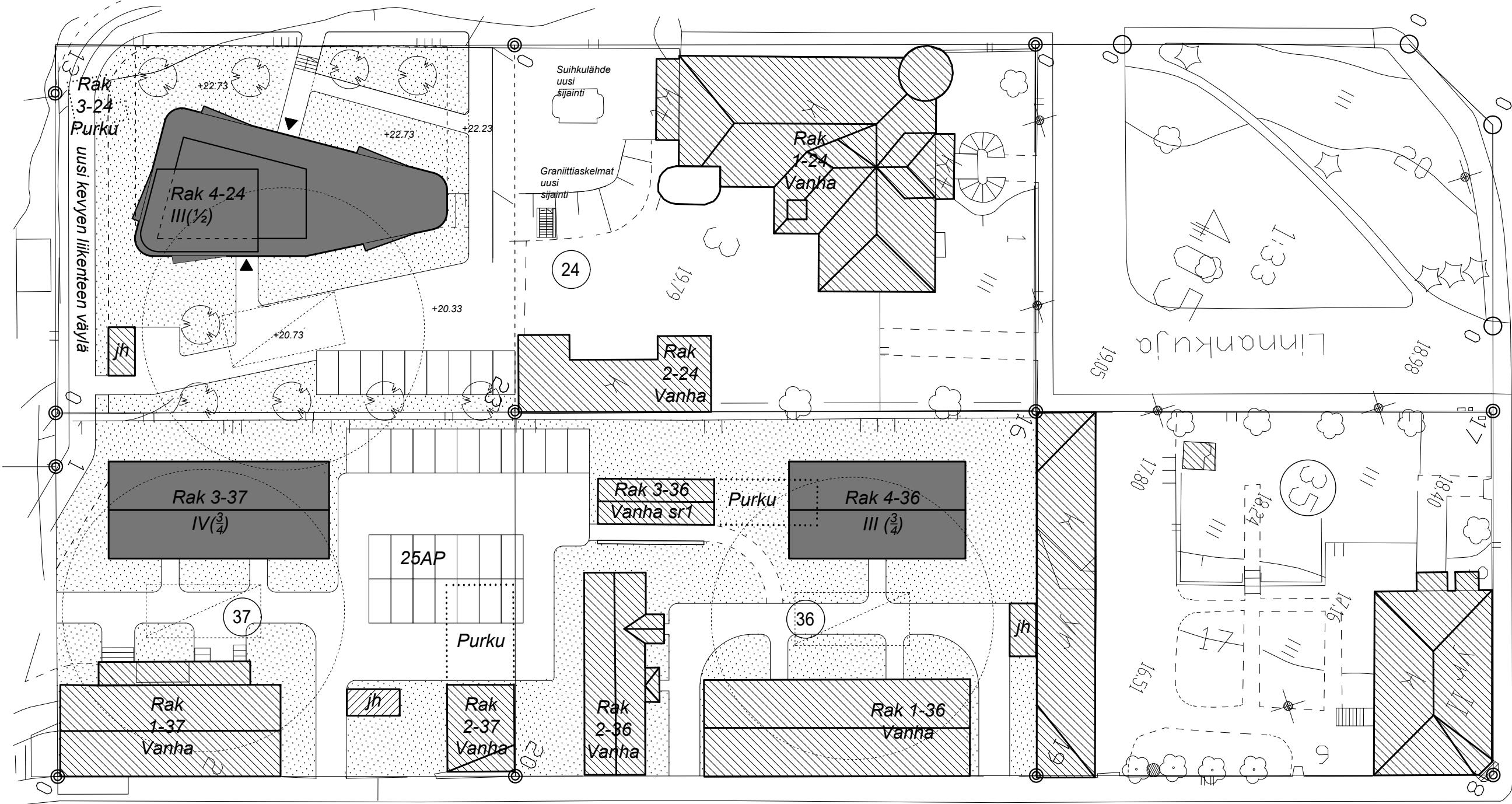
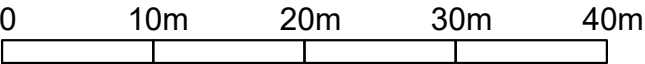
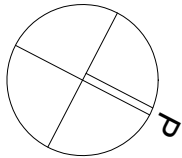
|                           |      |
|---------------------------|------|
| Uudisrakennukset yht.     | 1035 |
| Säilyvät rakennukset yht. | 2040 |

|                |      |
|----------------|------|
| Tontti 24 yht. | 3075 |
|----------------|------|

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

PVM 12.6.2025

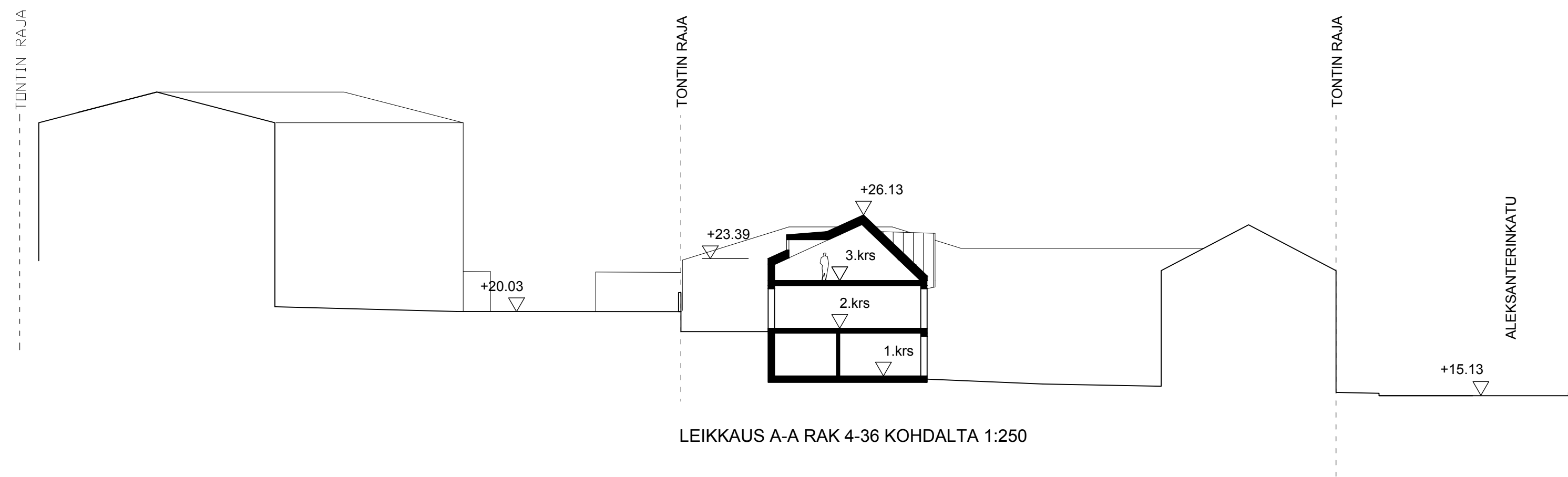
PUISTOKATU 3 C  
00140 HELSINKI  
gsm 040-5240652  
tel 09-638848 fax 09-628870  
e-mail iiro.mikkola@iiromikkola.fi



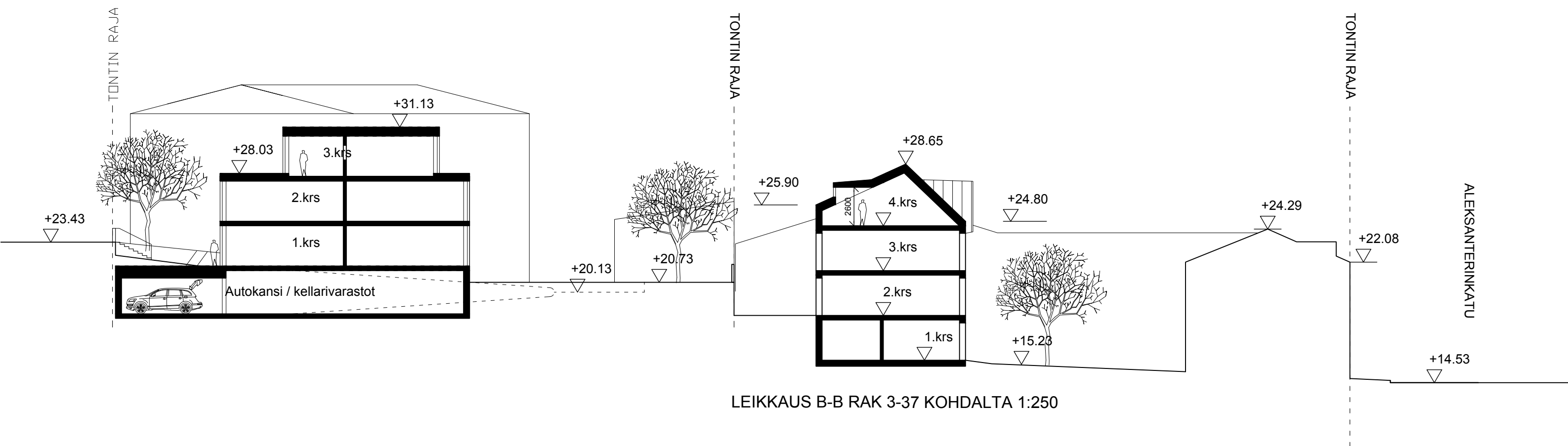
Brandensteininkatu

Aleksanterinkatu

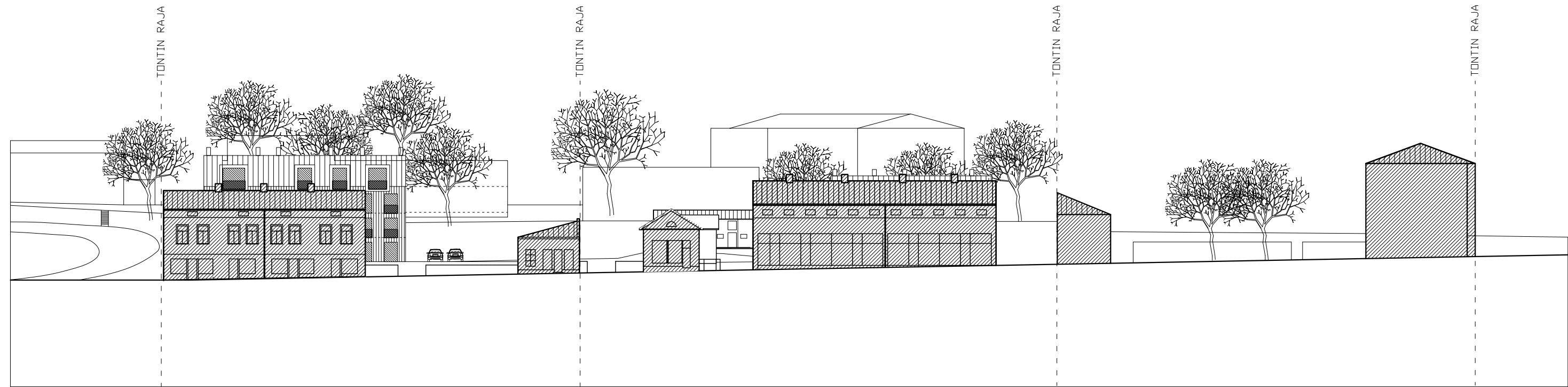
1505



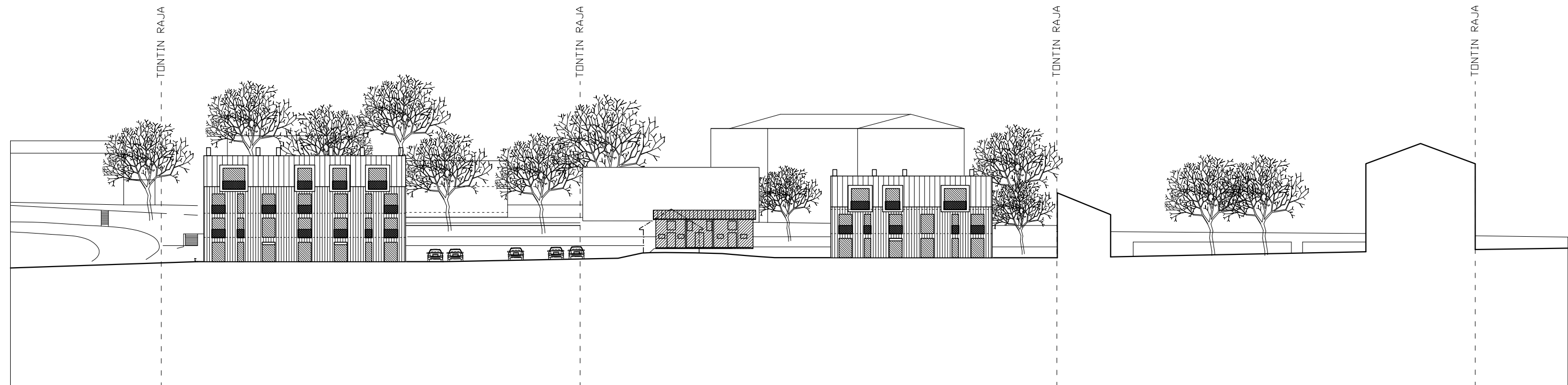
LEIKKAUS A-A RAK 4-36 KOHDALTA 1:250



LEIKKAUS B-B RAK 3-37 KOHDALTA 1:250



Alueleikkaus Aleksanterinkatua pitkin

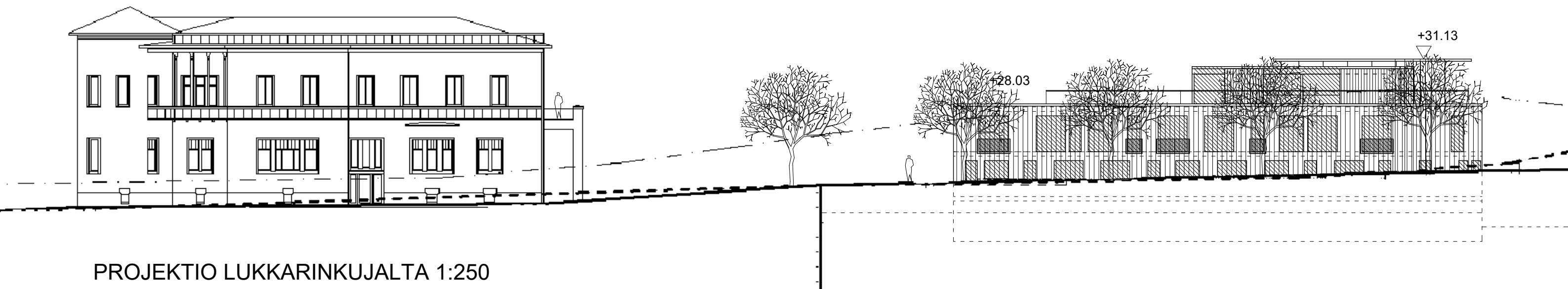


Alueleikkaus Aleksanterinkadun suuntaisesti pihaa pitkin



BONGANLINNA / UUDISRAKENTAMINEN, PROJEKTIO LUKKARINKUJALTA 1:250

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY  
PVM 20.12.2024  
PUUSTOKATU 3 C  
00140 HELSINKI  
gsm 040-5240652  
tel 09-638848 fax 09-628870  
e-mail iiro.mikkola@iirormikkola.fi



LOVIISA / KORTTELIT 302 JA 325, ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOS  
HAVAINNEKUVA TORIN SUUNASTA 20.12.2024

























## VARJOSTUSTUTKIELMA

ARKKITEHTITOIMISTO **IIRO MIKKOLA OY**

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
[iiro.mikkola@iromikkola.fi](mailto:iiro.mikkola@iromikkola.fi)



22. maaliskuuta klo 9



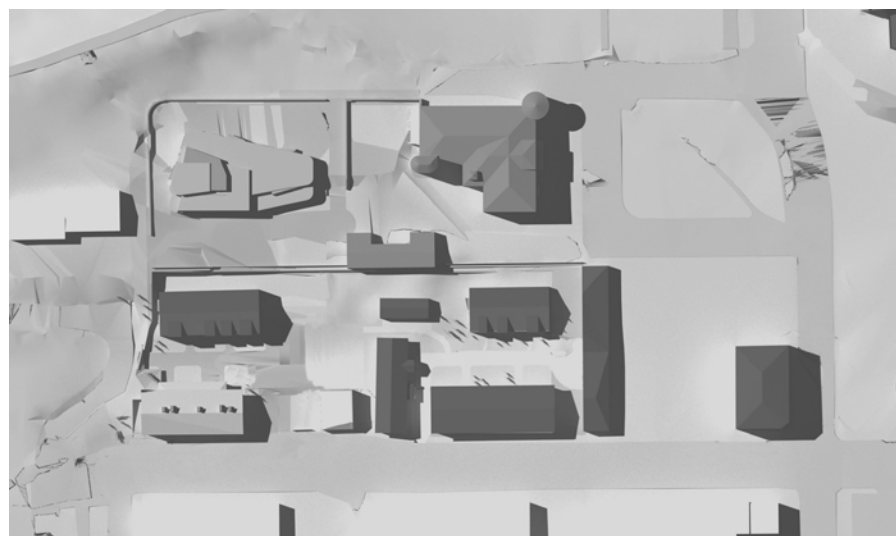
22. kesäkuuta klo 9



22. syyskuuta klo 9



22. maaliskuuta klo 12



22. kesäkuuta klo 12



22. syyskuuta klo 12