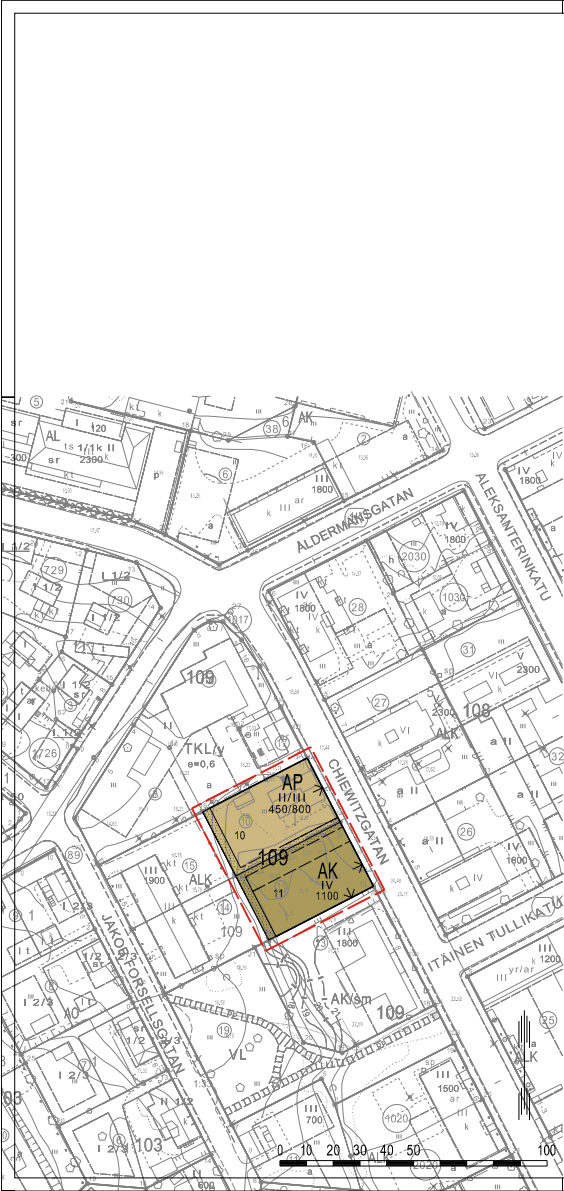




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

AK

Asumakerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för bcfvåningshus.

AP

Asumientalojen 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.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1100

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

450/800

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä, siten määriteltynä, 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.
Römersk 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 määriteltynä, 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.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Istutettava alueen osa.
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 massoitteelu, kattomuotojen, värtäksen ja ulkovalon oisita tulee pyrkiä laadukaaseen, laaspainoiseen ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan.

Vid ny- och reparationsbyggnande ska särskild vikt fästas vid att byggnationen passar in och harmoniserar sin omgivning. Beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer, färgsättning och väggbeklädnad ska ett högglassigt, balanserat och för miljön kompletterande och förenhetligande byggnadsställ eftersträvas.

Rakennustupahakemuksen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenee myös naapurirakennusten julkisivumateriaalit, värtäys, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasetma.

Till anslutning om bygglös bilagor ritningar över gatufasaden, där även grannbyggnadernas fasadmateriel, färgsättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, staketen 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. Byggnandet och den övriga markanvändningen på området kan begränsas av det miljösäkerhetslagstiftningen förbuden att förorena grundvattnet och av bestämmelserna i vattenlagen om projekts tillståndspliktighet.

Pohjavesialueella ei saa rakentaa energialkajoja. Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päälyyttää öjyä läpäsennettömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Määräys koskee myös kellariloja.

Energirunnar får inte byggas på grundvattenområdet. Parkeringsområden och utplaceringsplatser för avfallsbehållare ska betäckas med ett ytmateriel som inte släpper igenom öja eller med en konstruktion som innefattar grundvattenskydd. Bestämmelsen berör även källarokaler.

Pohjavesialueella saa viivytää ja imeyttää vain puhtaita hule- ja kattovesiä. Tontilla 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 öljynerotuslaitteiden, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesirakaut 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 tomlerna 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 öljsepareringsbrunnar, biofilter eller övriga motsvarande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare till utanför grundvattenområdet. Dagvattenlösningar ska framföras i samband med bygglovet till exempel på situationsplan.

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

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

Autopaikkoja tulee kaava-alueella varata seuraavasti: Biplatser på planområdet skall reserveras enligt följande: AK ja AP alueella 1 ap / 120 k-m² På AK och AP område 1 bp / 120 m²-vy

AK: Yhteistiloja, kuten oiskelu-, 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 m²:ä ylittävää osaa eikä hissikulus. Kerrosalan ylittävää osaa ja yhteistilojen kerrosalaa ei huomioida autopaikkalaskelmissa. Hisschaktet och den del av trapphuset som överstiger 15 m² räknas inte med i bygggrätten. Den del som överskrider våningsytan och våningsyta för gemensamma utrymmen beaktas inte vid beräkningen av biplatser.

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

Parvekkeilla, jotka sijoitetaan pohjoisjulkisivulle tontin 10 suuntaan, näkymää tontin 10 pih-alueelle on rajoitettava vähintään 60 % rakenteiden avulla. Näiden rakenteiden ja laskelman näkymästä on tullava ilmi rakennusluvan piirustuksissa. Näkymää laskettaessa on huomioitava kulma, joka syntyy korkeuseron kasvaessa, sekä esimerkiksi parvekkeitaiteet. 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 framkommas i byggnadslovs ritningar. Vid kalkylering av insyn för vinkeln som tillkommer vid växande höjden tillägg samt exempelvis balkongräcken tas i beaktande. Insynen beräknas från en höjd på 180 cm från balkongens golvyta.

LOVIISA LOVISA

ASEMAKAAVAMUUTOS, KAUPUNKIOSA 1, POHOJISTULLI, 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 Lovisan 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.

Kaavaehdotus Planförslag

Pohjakaartian hyväksyminen: Godkännande av baskartan Pohjakaarta täyttävä alueenkäytön alueen vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i enlighet med lagen om områdesavgränsning.			
Loviisa Lovisa	27.10.2025	Maanmittauslähendöri Lantmätteringenjör	Tanja Jokela
Svm Datum	19.11.2025	Kuulutettu Kunglerad	-
Mittakaava Skala	1:1000	Tekninen lautakunta Tekniska nämnden	-
Kohde Projekt	1-25	Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen	-
Arkituslunus Arkisegnum	1119/10.02.03/2025	Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige	-
Loviisa Lovisa	20.11.2025	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Stadsplaneringschef	Marko Luukkonen
Kaavanlaajitus Uutarbetare av planen			
Loviisa Lovisa	19.11.2025	Suunnittelijan titeli Planläggarens titel	Lotta Qvis

dnro 1119/10.02.03/2025
TEKL-TEKN 18.12.2025/S 59