



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET  
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

- AK-2** Asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavassa osoitettun suurimman sallitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi saa pääkäyttötarkoituksista palveluvia yhteistiloja kuten sauna- ja oleskelutiloja, terasseja sekä muita vastaavia tiloja rakentaa ulakkokerrokseen. Ulakkokerros tulee olla sisennetty. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävää osaa eikä hissikuitua, eikä tälle kerrossalun ylläpitäville alan osalle tarvitse varata autopaikkoja. Kvartersonnirde för flervåningshus. Utöver det i planen anvisade största tillåtna antalet våningar och byggrätten för gemensamma utrymmen som betjänar huvudsakligen såsom bastu- och vistelseutrymmen, terrasser och andra motsvarande utrymmen byggas i vindsvåningen. Vindsvåningen ska vara indragen. Den del av trapphus som överstiger 20 m<sup>2</sup> samt hisschakt räknas inte in i byggrätten, och för den här delen som överskrider våningsytan behöver inga bilplatser reserveras.
- AKR-1** Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Rinne tulee muotoilla täyttämällä ja rakennukset porrastaa rinte mukaisesti. Kvartersonnirde för flervåningshus och radhus. Slutningen ska omformas genom utfyllning och byggnaderna avtrappas enligt slutningen.
- AO** Erillispientalojen korttelialue. Kvartersonnirde för fristående småhus.
- AO-5** Erillispientalojen korttelialue. Saa rakentaa kiinni Eteläharjun katuun. Kvartersonnirde för fristående småhus. Får byggas ändå fram till gatan Södra Asen.
- VL-9** Lähivirkistysalue. Område för närrökreation. Lähivirkistysalue. Käytössä poistuneen soranottoalueen luiskat loivennetaan vähintään 1:2 kaltevuuteen sekä maisemoidaan luonnonmukaista kasvillisuutta käyttäen. Alueen kasvillisuudessa tulee suosia kiviä ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. Luiskat tulee muotoilla vaihteleviksi pinnanmuodoilla. Område för närrökreation. Slättern på grustaktsområdet, som tagits ur bruk, görs flackare till en lutning på minst 1:2 samt eftervärdsas för att smälta in i omgivningen med hjälp av naturlig växtlighet. För områdets växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas. Slättern ska utformas så att de får varierande terrängformer.
- LP** Yleinen pysäköintialue. Område för allmän parkering.
- EV** Suojavirhealue. Skyddsgrönområde.
- MA-2** Maisemapelto. Alueelle voidaan sijoittaa pumpaamo. Landskapaker. På området kan en pumpstation placeras.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
- Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för delområde.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande gräns för tomt/bygplats.
- 5 SÖD 535 SÖDERÅSENS
- 290 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
- III Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. En romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.
- 12/3 Murtoluku roomalaisen numeron jätjässä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrososan laskettavaksi tilaksi. Ett bråkdel efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
- e = 1,50 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringsstal, dvs. våningsytans förhållande till tomten/bygplatsens areal.
- Rakennusala. Byggnadsyta.
- at Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för biförvaringsplats.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger riktningen för byggnadens tak.
- ha Harjan suunta kohtisuoraan katuun nähden. Takens vinkelrikt mot gatan.
- rp Rinteeseen upotettu pysäköintirakennus, joka tulee maisemoida. Rinteen kasvillisuudessa tulee suosia kiviä ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. Parkeringsbyggnad införd i slutningen, ska fås att smälta in i landskapet. För slutningens växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas.
- 35 dB(A) Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan bör byggnadens ytterväggar samt fönsters och andra konstruktionerna ljudisolerat mot trafikbuller vara minst 35 dB(A).
- le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande områdesdel reserverad för lek och utvistelse.
- pm Ohjeellinen puistomäntöalan rakennusala. Riktgivande byggnadsyta för parktransformator.
- ○ ○ ○ Säilytettävä/istutettava puuri. Trädar som ska bevaras/planteras.
- Katu. Gata.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Riktgivande områdesdel reserverad för gång- och cykeltrafik.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatubyggnadens gräns där in- och utfart för fordon inte får ordnas.
- /s Alue, jolla ympäristö säilytetään. Område där miljön ska bevaras.

- ⊗ Suojeltava puu. Träd som ska skyddas.
- sk Suojeltu kivi. Stenblock som är skyddat.
- sr-14 Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtoniset ominaisuudet säilyvät. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennukseen soveltuvien perinteisten materiaalien ja menetelmien. Skyddskrävande byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska vara sådana att byggnadens arkitektoniska särdrag bevaras. Vid reparations- och ändringsarbeten ska traditionella material och metoder som lämpar sig för byggnaden användas.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET ALLMÄNNA BESTÄMMELSER**

Kosteudelle allittuden rakennusosien tulee olla vähintään +3,0 metriä keskivedenpinnan korkeudesta N2000 korkeusjärjestelmässä. Byggnadsdelar som är känsliga för fukt ska vara på minst +3,0 meters höjd över medelvattenståndet i höjdsystemet N2000.

Lukuun ottamatta korttelin 529 rinteeseen upotettua pysäköintirakennusta, alueelle ei saa rakentaa maanalaista tiloja. Bortsett från parkeringsbyggnaden som falls in i slutningen i kvarter 529 får inga utrymmen byggas under jord på området.

Kortteleissa 529, 534 ja 535 tulee noudattaa kortteilleitän yhtenäistä rakennustapaa. I kvarteren 529, 534 och 535 ska ett enhetligt byggnads sätt per kvarter följás.

VL-9 lähivirkistysalueella saa rakentaa lähivirkistysalueen käyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa Bellanmäki-kadun jatkeeksi auton kaatopaikan ja tarvittavat ajoneuvojen pysäköintipaikat. På området för närrökreation VL-9 får byggnader och konstruktioner med anknytning till användningen av området för närrökreation byggas. På området får som förlängning av gatan Bellabacken placeras en vändplats för bilar och behövliga parkeringsplatser för fordon.

Kortteleissa AK-2 ja AKR-1 rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava riittävä. I kvarteren AK-2 och AKR-1 ska byggnadernas ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ha tillräcklig ljudisolerat mot trafikbuller.

Alueella ei sallita öljylämmitystä eikä alueelle saa rakentaa maalämpökaivoja. På området tillåts inte oljeledning och inga jordvärmebrunnar får byggas på området.

Kaava-alue sijoittuu pohjaviesialueelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuun tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatuomutuksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pohjavedenhallintasuunnitelma tulee sisältää perustamistapalauseuon. Planområdet ligger på grundvattenområde. Byggnad, dikningar och grävning i marken ska göras så att det inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. En plan för hur grundvattnet ska hållas under kontroll ska ingå i uttåtandet om grundläggningssätt.

Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttoainoiden varastoinnissa tulee noudattaa Lovisan kaupungin voimassa olevia ympäristösuojelumääräyksiä. Vid lagring av kemikalier och bränslen som är skadliga för grundvattnet ska Lovisa stads gällande miljöskyddsbestämmelser iakttagas.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään. Avlopp ska byggas tätá så att inget avloppsvatten kan komma ut i marken. Jätevesien maahan imeyttyminen on kielletty. Det är förbjudet att infiltrera avloppsvatten i marken.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjaviesiolosuhteet huomioon ottaessa pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma sekä pohjaviesihallintasuunnitelma. Till ansökan om bygglov ska bifogas en geoteknisk undersökning som beaktar grundvattenförhållandena och en plan för byggande av grunden samt en plan för hur grundvattnet ska hållas under kontroll.

Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävää ja virtaamaa hidastavien rakenteiden avulla. Ennen rakennusluvun myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien käsittelyn mitoituslaskelma. Dag- och takvattnet som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktion för infiltrering och fördröjning av vattnet. Innan bygglov beviljas ska en plan för dagvattenbehandling på tomten utarbetas. Denna plan ska innehålla en dimensioneringsberäkning av dagvattenbehandlingens.

Alueella tulee noudattaa Lovisan kaupungin voimassa olevia ympäristösuojelumääräyksiä. På området ska Lovisa stads gällande miljöskyddsbestämmelser iakttagas.

Pysäköintirakennusten, autozoojen ja talousrakennusten katot suositellaan toteuttamaan viherkatoina, joissa kattovesiä on mahdollista viivyttaa. Det rekommenderas att parkeringsbyggnadernas, de täckta bilplatsernas och ekonomibyggnadernas tak byggs som gröna tak där takvattnet kan fördröjas.

Pysäköintialueilla hulevedet on ohjattava hulevesien viivyttykseen ja imeytykseen öljnerottimien kautta. Dagvattnet från parkeringsområdena ska ledas via oljeavskiljare till fördröjning och infiltrering av dagvatten.

Autopaikkoja tulee korttelialueella varata seuraavasti:  
AO-korttelialueella 2 ap/autonpaikka  
ARK-korttelialueella 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>  
AK-korttelialueella 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>

Följande antal bilplatser ska reserveras på kvartersområdena:  
På AO-kvartersområdet 2 bp/bostad  
På AKR-kvartersområdena 1 bp/80 m<sup>2</sup> vy  
På AK-kvartersområdena 1 bp/100 m<sup>2</sup> vy

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa. Ett radonsäkert byggnande bör beaktas då man bygger på området.

Tonttijako. Till sådant asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako. Tomtindelning. För detta detaljplaneområde ska en separat tomtindelning utarbetas.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristönsä. Rakennusten massoittelemat, kattomuotojen, välytyksen ja ukoverhoilun osalta tulee pyrkiä korkealaatuisuuteen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöön täydentävään ja ehkäyttävään rakennustapaan. Rakennushakemukseen on liitettävä katujulkisivu- ja sisätilojen, joista ilmenee myös naapurin rakennuksen julkisivumateriaalit, värit, kattomuoto, harja- ja räystaskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasetus.

Vid ny- och reparationsbyggnad ska särskild vikt fästas vid att byggnationen passar in i sin omgivning. Beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer, färgsättning och väggbeklädnad ska ett högklassigt, balanserat, tydligt och för miljön kompletterande och förenligt byggande eftersträvas. Till ansökan om bygglov bifogas ritning över gatufasaderna, där även gatubyggnadernas fasadmateriäl, färgsättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, staketet och annat anges.

**LOVIISA LOVISA**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELIT 529, 534 JA 535 JA OSA KORTTELEISTA 508 JA 514 SEKÄ KATU- JA VIHHERALUEET (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTE/YMPYRÄTIE) ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 5, SÖDERÅSEN, KVARTERET 529, 534 JA 535 OCH EN DEL AV KVARTER 508 OCH 514 SAMT GATU- OCH GRÖN-OMRÅDEN (GAMLA SÄGVÄGEN/RÄFSBYVÄGEN/KRETSGÄNGEN)**

Asemakaavan muutos koskee kortteilla 529, osaa kortteleista 508 ja 514 sekä niihin liittyviä virkistys-, suojaviher-, pysäköinti- ja katualueita kaupunginosassa 5. Detaljplaneändringen gäller kvarteret 529, en del av kvarter 508 och 514 samt till dem hörande rekreations-, skyddsgrön-, parkerings- och gatuumråden i stadsdel 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kortteilla 529, 534, 535 ja osat kortteleista 508 ja 514 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, pysäköinti-, erityis-, maisemapelto- ja katualueet. Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteren 529, 534, 535 och delar av kvarter 508 och 514 samt till dem hörande närrökreati-ons-, parkerings-, specialområden och landskapsmässigt värdefulla åker- och gatuumråden.

Pohjakaartien hyväksyminen Godkännande av baskartan Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vaatimuksen. Etteå av baskartan som ligger till grund för planeringen i enlighet med lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som givits 11.4.2014. Planen har utarbetats i följande skedd N2000. Loviisa Kiltteistöinsinööri Toni Sepperi Loviisa fastighetsingenjör

Pvm Datum	18.10.2017, kaava-alueen laajuus 25.1.2016	Kuultettu Kungjörd
Mk Skala	1:1000	Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige
Kohde Projekt	5-16	Kaupunginhallitus Stadsstyrelsen
Akivistutunnus Arkivsignum	Arkistotunnus	Tekninen lautakunta Tekniska nämnden
Kaavoittaja Planläggare		
Loviisa Loviisa	kaupunginarkitehti stadsarkitekt	Maaria Mäntysaari
Kaavanlaajitus Utarbetare av planen	<b>RAMBOLL</b>	Kaavasuunnittelija Planerare Niina Ahlfors, arkitehti