

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 4 ALAKAUPUNKI, KORTTELIN 418 OSA  
ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 4 NEDERSTADEN, DEL AV KVARTERET  
418

Asemakaava koskee vesialueen 876-2-0 osaa.

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan korttelin 418 osaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat 4. kaupunginosan korttelin 418 osa sekä siihen rajautuva vesialueen osa.

Detaljplanen berör en del av vattenområdet 876-2-0.

Ändringen av detaljplanen berör en del av kvarteret 418 i stadsdelen 4.

Genom detaljplanen och ändringen av detaljplanen bildas del av kvarteret  
kvarteret 418 samt därtill angränsande vattenområden i stadsdelen 4.

Loviisanlahti  
Lovisaviken

Pohjakartan hyväksyminen Godkännande av baskarta		
Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset. Detaljplanens baskarta uppfyller fordringarna i enlighet med lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som givits 11.4.2014.		
Lovisa Lovisa	Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Toni Sepperi
Pvm Datum	13.12.2018	Kuulutettu Kungjord
Mk Skala	1:1000	
Kohde Projekt	434_4-15	
Arkistotunnus Arkivsignum		Tekninen lautakunta Tekniska nämnden
Kaavoittaja Planläggare		
Lovisa Lovisa	kaupunginarkkitehti stadsarkitekt	Maaria Mäntysaari
Kaavanlaatija Utarbetare av planen	Maaria Mäntysaari	Kaavasuunnittelija Planerare
		Timo Leikas, Tiina Hahl

Erityismääräykset  
Särskilda bestämmelser

3 § Rakennusluvhakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenevät myös naapurirakennusten julkisivumateriaalit, värit, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasetat.  
3 § Till ansökan om bygglov skall bifogas gatufasadröningar, varav framgår också grannbyggnadernas fasadmateriäl, färgsättning, takform, åshöjd och höjd till takskägg samt gatans, gårdplanens, inhägnadernas e.dyl. höjdlägen.

4 § Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa niiden kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla. sr-merkinnällä osoitettujen rakennusten rakennusaloiilla ja niiden läheisyydessä on erityisesti noudatettava historiallisesti arvokaiden rakennusten julkisivumateriaalia, kattomuotoa, räystäslinjaa jne. niin, että uudet rakennukset ja rakennusten osat soveltuvat ympäristöön. Uudisrakennusten tulee olla rakennusmuodoltaan ja ulkoasultaan alisteisia sr-merkityille rakennuksille.  
4 § Byggnaderna och deras miljö ska skötas på det sätt som deras kulturhistoriska värde förutsätter. På byggnadsföretag med beteckningen sr och i närheten av dessa bör särskilt iakttagas historiskt värdefulla byggnadernas fasadmateriäl, takform, takskäggslinje osv. så att nya byggnader och delarna av byggnaderna passar in i miljön. Nybyggnaderna bör till sin byggnadsform och exteriör underordnas de sr-betecknade byggnaderna

5 § Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä muureja, portteja, aitoja tms. ei saa hävittää tai tyylillisesti muuttaa ilman kaupunginarkkitehdin puoltavaa lausuntoa.  
5 § På tomten befintliga murar, portar, inhägnader, e.dyl. som är viktiga med tanke på bevarandet av stadsbilden får ej utan stadsarkitektens förordande utlåtande avlägsnas eller stilmässigt ändras.

6 § Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelussa tulee niin ikään pyrkiä korkeatasoiseen, yhtenäiseen ja miljöiseen luontevasti istuvaan toteutukseen.  
6 § Vid planering av tekniska anläggningar, inhägnader, fasta reklamianläggningar och armaturer samt andra motsvarande konstruktioner, som inverkar på stadsbilden, bör man likaså sträva efter ett högklassigt, enhetligt och miljöanpassat byggande.

7 § Asuinkäytön sallivilla rakennuspaikoilla tulee toteuttaa yhtenäinen ja turvallinen leikki- ja oleskelualue.  
7 § Från sådana byggnadsplatser som tillåter boende skall ett enhetligt och säkert lek- och utvistelseområde anläggas.

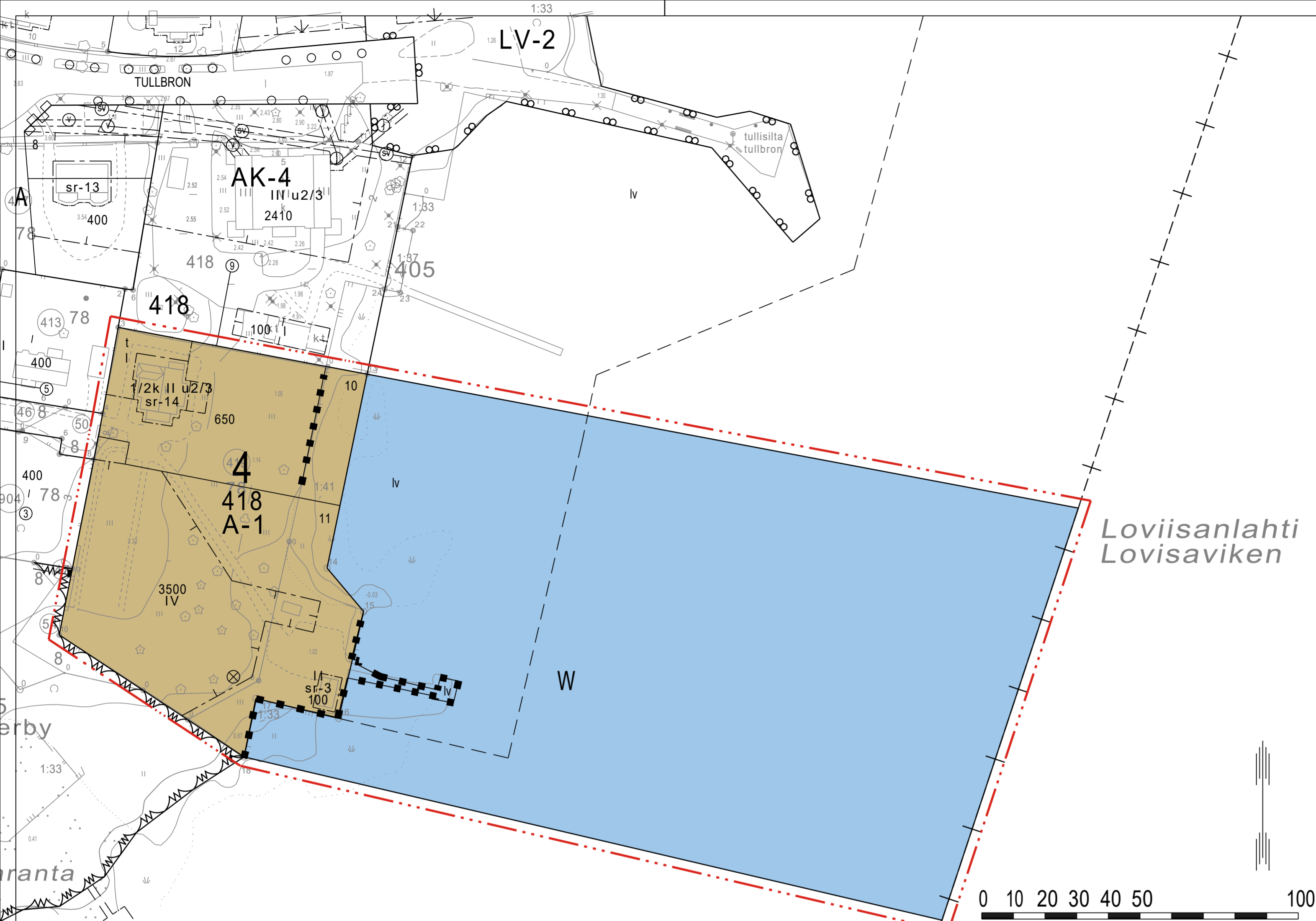
8 § Alueella tulee edesauttaa alueen omaleimaisen, puistomaisen luonteen säilymistä siten, että rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina.  
8 § På området bör bevarandet av områdets särdrag, parkartade karaktär främjas sålunda att de områden som blir obebyggda och som inte används för parkering eller som gångvägar skall hållas planterade och välsköta.

9 § Jokaista asuntoa varten tulee varata vähintään 1,5 autopaikkaa. Jokaista liike- ja toimistotilaa kohden tulee varata vähintään 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellisen tontin nro 11 autopaikat tulee toteuttaa rakennusalalle.  
9 § För varje bostad bör reserveras minst 1,5 bilplatser. För varje affärs- och kontorslokal bör reserveras minst 1 bilplats / 50 m<sup>2</sup>-vy. Bilplatserna för den riktgivande tomten 11 ska genomföras på byggnadsarean.

10 § Ennen vesialueeseen kohdistuvia ruoppaustoimenpiteitä on tarvittaessa tehtävä pohjasedimenttien lisätutkimukset ja haettava asianmukaiset vesiansäädännön luvat. Ennen vesirakennustöitä on oltava hyvissä ajoittain etukäteen yhteydessä Museovirastoon, jotta voidaan arvioida vedenalaisinventoinnin tarve mahdollisten vedenalaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi.  
10 § Innan muddringsåtgärder vidtas på vattenområdet skall vid behov utföras tilläggsundersökningar av bottensedimentet och ansökas om behöriga tillstånd enligt vattenlagstiftningen. Innan vattenbyggnadsarbeten utförs bör man i god tid kontakta Museiverket för att kunna uppskatta behovet av en marin inventering för att upptäcka eventuella marina föremålningar.

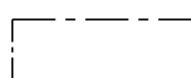
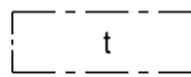
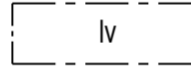
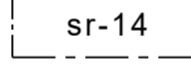
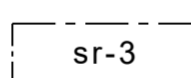
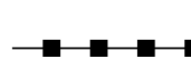
11 § Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +2,8 m keskimääräisen merenpinnanoton yläpuolella.  
11 § De delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador skall placeras minst +2,8 m över havets medelvattenstånd.

12 § Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.  
12 § Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

- A-1** Alueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, kokous- ja yms. palvelutiloja sekä liike- ja toimistotiloja. Korttelin rakentamatta jäävät piha-alueet tulee säilyttää puistomaisena alueena. Rakennusalojen ulkopuolelle saa rakentaa kevytrakenteisia paviljonki- tms. rakennelmia sekä kuisteja, terasseja ja parvekkeita. På området får placeras bostads-, inkvarterings-, mötes- o.dyl. servicelokaler samt affärs- och kontorslokaler. Gårdsområdet i kvarteret bör bevaras som ett parkaktigt område. Utanför byggnadstorna får uppföras paviljong- eller dylika lätta konstruktioner samt verandor, terrasser och balkonger.
- W** Vesialue. Vattenområde.  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.  
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.  
Osa-alueen raja. Gräns för delområdet.  
Ohjeellinen osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.  
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.  
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
- 4** Kaupungin- tai kunnanosan numero. Stadsdels- eller kommunidelsnummer.  
**418** Korttelin numero. Kvartersnummer.  
**11** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.  
**100** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.  
**IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- 1/2k II** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråkdel framför en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.  
**II u2/3** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråkdel efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

-  Rakennusala. Byggnadsyta.  
 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.  
 Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita. Del av vattenområde där båtbyggor får placeras.  
 Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Ulkoasua koskevissa korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätilan toiseen kerrokseen vievä portaikko tulee säilyttää. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Parvekkeiden lasittaminen ja kattaminen sallitaan. Byggnad som skall skyddas och som inte får rivas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller med hänsyn till stadsbilden värdefull byggnad vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. Vid fasadrenoveringar skall ursprungliga eller med dem jämförbara material användas. Trappuppgången inomhus till andra våningen ska bevaras. Museimyndigheten skall beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden. Det är tillåtet att glasa balkonger och förse dem med tak.  
 Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä. Byggnad som skall skyddas och som inte får rivas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller med hänsyn till stadsbilden värdefull byggnad vars särdrag bör bevaras vid renoverings- och ombyggnadsarbeten. I synnerhet vid fasadrenoveringar bör användas ursprungliga eller motsvarande material. Museimyndigheten skall beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som vidtas på byggnaden.  
 Säilytettävä kiviäitä, tukimuuri tai muu kivirakennelma. Stenmur, stödmur eller övrig stenkonstruktion som skall bevaras.

Erityismääräykset  
Särskilda bestämmelser

1 § Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennusten massoitteelu ja kattomuotojen sekä värikyksen ja ulkoverhouksien osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään rakennustapaan. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja sekä ikkunajakoa ja ikkunoiden asemointia, jotka soveltuvat olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

1 § Vid planering av ny- och reparationsbyggande skall särskild uppmärksamhet fästas vid att byggnandet lämpar sig stadsbildsmässigt och historiskt till den värdefulla, byggda kulturmiljön av riksintresse. Beträffande byggnadernas massor och takformer samt färgsättning och väggbeklädnad skall man sträva efter ett högklassigt, harmoniskt och tydligt byggnadsätt, som kompletterar miljön. Vid all byggnadsverksamhet skall sådant byggnads-, färg- och taktäckningsmaterial samt fönsterindelning och fönsterplacering, som harmonierar med den befintliga gatubilden, användas.

2 § Rakennuspaikan rakentamista koskevaan rakennusluvhakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma rakennuspaikan rakentamisesta (riittävässä mittakaavassa), josta ilmenevät rakennusten ja rakennelmien ulottuvuudet, värit, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset sekä pihasuunnitelma, josta ilmenevät pihassa käytettävät materiaalit, mahdolliset istutukset, leikki- ja oleskelualueet, pysäköintiin käytettävät alueen osat ja kiinteistöjätepiesteen sijoituspaikka. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakentamiseen kohdistuvista toimenpiteistä.

2 § Till ansökan om bygglov för bebyggandet av byggnadsplatsen bör förutom byggnadsritningar vid behov bifogas en enhetlig plan över bebyggandet av byggnadsplatsen (i tillräcklig skala), varav byggnadernas och konstruktionernas dimensioner, färger, material, användningsändamål och planerade ändringar framgår samt en gårdsplanering, varav gårdsmaterial, eventuella planteringar, lek- och vistelseområden, delar av områden som skall användas för parkering och placeringens plats för fastighetens avfallskärl framgår. Museimyndigheten skall beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som hänförs till byggnadet.