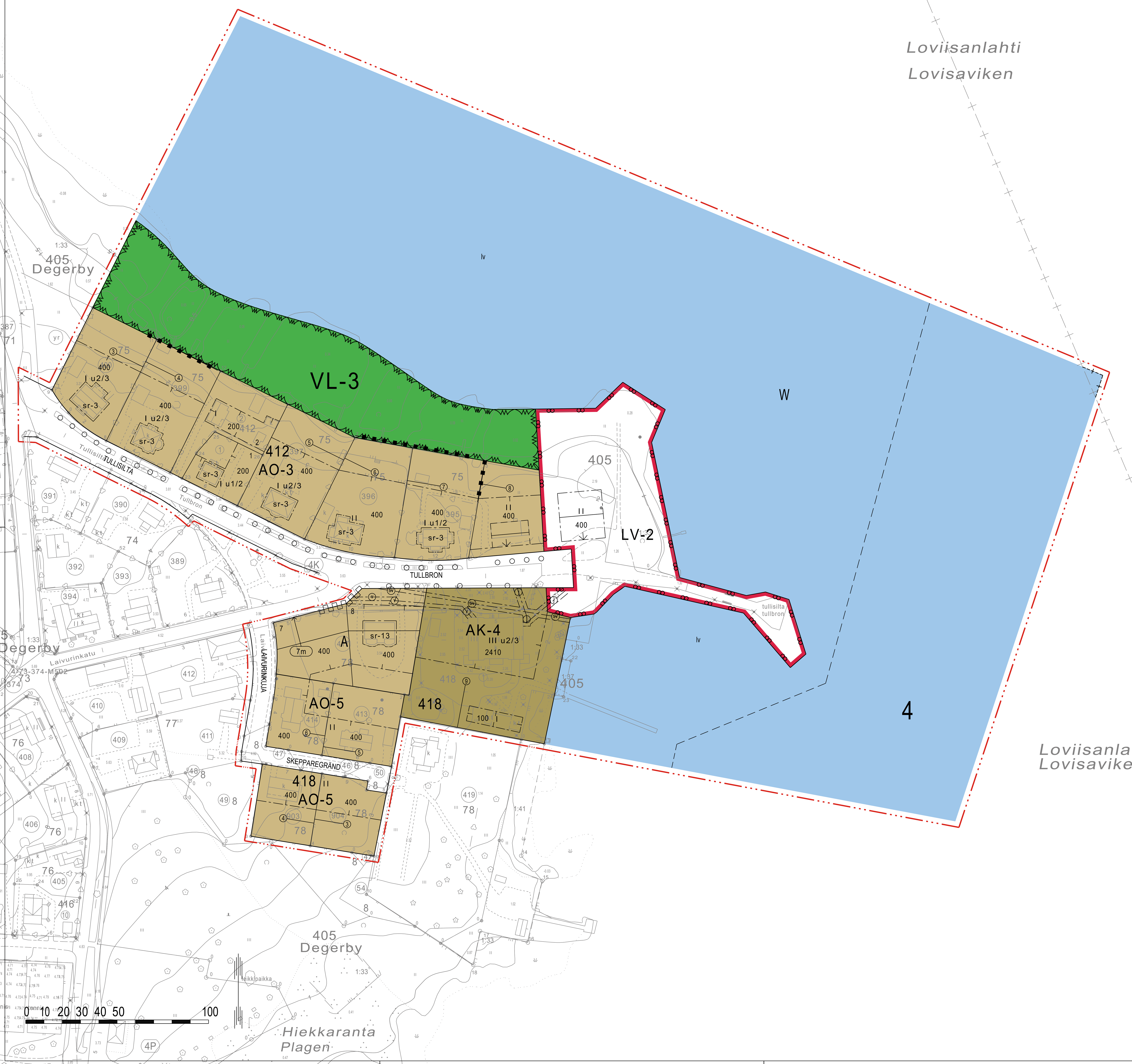

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET SEKÄ SITOVA TONTTIJAKO
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN OCH BINDANDE TOMTINDELNING

A – Asuinrakennusten korttelialue. Kerrosalasta saa käyttää enintään ¼ liike- ja toimistotiloja varten.
Kvartersområde för bostadshus. Av våningsytan får högst ¼ användas som affärs- och kontorslokaler.

AK-4 – Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 1/4 toimistotiloja varten.
Kvartersområde för flervåningshus. Av den byggda våningsytan i kvarteret får användas högst 1/4 för kontorslokaler.

AO-3 – Erillispientalojen korttelialue. Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa enintään 50 m2 kokoisen talousrakennuksen.
Kvartersområde för fristående småhus. Utanför byggnadsytan får man placera en ekonomibyggnad på högst 50 m2.

AO-5 – Erillispientalojen korttelialue. Erillisen, yksikerroksisen talous-, saunarakennuksen ja autotallin/-katoksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.
Kvartersområde för fristående småhus. En separat ekonomi-, bastubyggnad och ett garage/biltak i en våning får placeras utanför byggnadsytan.

LV-2 – Venesatama/venevalkama. Alueelle tulee järjestää veneenlaskuluiska. Alueelle saa sijoittaa myös venesatama/venevalkama-alueen toimintaan liittyviä toimisto, majoitus-. kahvila- tms. palvelutiloja. Osoitetulle rakennusalalle saa sijoittaa uudisrakennuksen tai paikalle siirrettävän vanhan rakennuksen, jonka tulee soveltua ympäristöönsä. Veneiden säilytys maalla on kielletty. Majoitustiloihin saa käyttää enintään 50 % rakennusoikeudesta.
Småbåtshamn/småbåtsplats. På området bör ordnas en sjösättningsramp för båtar. På området får också placeras kontors-, inkvarterings-, kafé- el.dyl. servicelokaliteter, som ansluter sig till småbåtshamn/småbåtsplats -områdets verksamhet. På den anvisade byggnadsytan får placeras en nybyggnad eller en gammal byggnad, som flyttas till platsen, och som harmonierar med miljön. Förvaring av båtar på land är förbjudet. Av byggrätten får högst 50 % användas som inkvarteringslokaler.

VL-3 – Lähivirkistysalue, jolla sallitaan veneväylät ja vähäiset rakenteet.
Område för närrekreation, där båtfarleder och mindre konstruktioner tillåts.

W – Vesialue.
Vattenområde.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kaupungin- tai kunnanosan raja.
Stadsdels- eller kommundelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

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.

(9) – Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

4 – Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stadsdels- eller kommundelsnummer.

418 – Korttelin numero.
Kvartersnummer.

8 – Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

TULLBRONS – Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

2410 – Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II – 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.

III u2/3 – Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal 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.

7m – Julkisivun ja katon leikkauskohdan enimmäiskorkeus metreinä maanpinnasta.
Det maximala höjdläget för fasadlivets och yttertakets skärningspunkt angivet i meter över marken.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Päärakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning i huvudbyggnaden.

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

lv – Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
Del av vattenområde där båtbryggor får placeras.

Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.

Katu.
Gata.

(j) – Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Del av område som reserverats för underjordisk ledning.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

sr-3 – 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.

sr-13 – Säilytettävä rakennus, jonka saa siirtää kaupunkikuvallisesti sopivaan paikkaan.
Byggnad som ska bevaras och som kan flyttas till en plats som stadsbildsmässigt är lämplig.

Säilytettävä kiviaita, tukimuuri tai muu kivirakennelma.
Stenmur, stödmur eller övrig stenkonstrution som skall bevaras.

Erityismääräykset
Särskilda bestämmelser

Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennusten massoittelun ja kattomuotojen sekä värityksen 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. Uudisrakennuksen pituus saa olla enintään 20 m ja runkosyvyys pääosin enintään 10 m.
Vid planering av ny- och reparationsbyggande skall särskild uppmärksamhet fästas vid att byggandet 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 byggnadssätt, som kompletterar miljön. Vid all byggnadsverksamhet skall sådant byggnads-, färg- och taktäckningsmaterial samt fönsterindelning och fönsterplacering, som harmonierar med den befintliga gatubilden, användas. Nybyggnaden får vara högst 20 m lång och stomdjupet huvudsakligen högst 10 m.

Rakennuspaikan rakentamista koskevaan rakennuslupahakemukseen 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 kiinteistöjätepisteen sijoituspaikka. Museoviranomaiselle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakentamiseen kohdistuvista toimenpiteistä.
Till ansökan om bygglov för bebyggandet av byggplatsen bör förutom byggnadsritningar vid behov bifogas en enhetlig plan över bebyggandet av byggplatsen (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 placeringsplatsen för fastighetens avfallskärl framgår. Museimyndigheten skall beredas tillfälle att ge utlåtande om de åtgärder som hänför sig till byggandet.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenevät myös naapurirakennusten julkisivumateriaalit, väritys, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasemat.
Till ansökan om bygglov skall bifogas gatufasadritningar, varav framgår också grannbyggnadernas fasadmaterial, färgsättning, takform, åshöjd och höjd till takskägg samt gatans, gårdsplanens, inhägnadernas e.dyl. höjdlägen.

Rakennuksia ympäristöineen tulee hoitaa niiden kulttuurihistoriallisen arvon edellyttämällä tavalla. sr-merkinnällä osoitettujen rakennusten rakennusaloilla ja niiden läheisyydessä on erityisesti noudatettava historiallisesti arvokkaiden rakennusten julkisivumateriaalia, kattomuotoa, räystäslinjaa jne. niin, että uudet rakennukset ja rakennusten osat soveltuvat ympäristöön. Uudisrakennusten tulee olla rakennusmuodoltaan ja ulkoasultaan alisteisia sr-merkityille rakennuksille.
Byggnaderna och deras miljö ska skötas på det sätt som deras kulturhistoriska värde förutsätter. På byggnadsytor med beteckningen sr och i närheten av dessa bör särskilt iakttagas historiskt värdefulla byggnaders fasadmaterial, 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

Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä muureja, portteja, aitoja tms. ei saa hävittää tai tyylillisesti muuttaa ilman kaupunginarkkitehdin puoltavaa lausuntoa.
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.

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

Tontit on aidattava kadun puolelta pensasaidalla tai rakennetulla lauta- tai rauta-aidalla.
Tomterna skall från gatusidan inhägnas med häck eller byggt träplank eller järnstängsel.

Asuinkäytön sallivilta korttelialueilta on osoitettava yhtenäisesti rakennettavaa ja turvallista leikki- ja oleskelualuetta vähintään 15 m² asuntoa kohti.
Från sådana kvartersområden som tillåter boende skall minst 15 m² enhetligt bebyggt och säkert lek- och utevistelseområde anvisas per bostad.

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.
På området bör bevaradet av områdets säregna, parkartade karaktär främjas sålunda att de områden som blir obebyggda och som inte används för parkering eller som gångvägar skall hållas planterade och välskötta.

Istutettavissa puuriveissä puulajina tulee käyttää puistolehmusta.
I de trädrader som skall planteras bör som trädslag användas parklindar.

Jokaista asuntoa varten tulee varata vähintään 1,5 autopaikkaa. Jokaista liike- ja toimistotilaa kohden tulee varata vähintään 1 autopaikka / 50 k-m2.
För varje bostad bör reserveras minst 1,5 bilplatser. För varje affärs- och kontorslokal bör reserveras minst 1 bilplats / 50 m2-vy.

Ennen vesialueeseen kohdistuvia ruoppaustoimenpiteitä on tarvittaessa tehtävä pohjasedimenttien lisätutkimukset ja haettava asianmukaiset vesilainsäädännön luvat. LV-2-alueen ja korttelin 412 tontin 8 maaperä tulee tutkia mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten selvittämiseksi ennen rakentamista ja mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset tulee tarvittaessa eristää tai poistaa ja korvata puhtailla massoilla.
Innan muddringsåtgärder vidtas på vattenområdet skall vid behov utföras tilläggsundersökningar av bottensedimentet och ansökas om behöriga tillstånd enligt vattenlagstiftningen. Marken på LV-2-området och på tomt 8 i kvarteret 412 ska undersökas för utredande av eventuellt förorenade marksubstanser innan de byggs och eventuella förorenade marksubstanser ska vid behov isoleras eller tas bort och ersättas med rena massor.

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

LV-2-alueelle tulee laatia erillinen käyttösuunnitelma ja lv-alueelle tulee laitureiden rakentamista varten laatia erillinen suunnitelma. lv-merkintäisten alueiden venelaiturit tulee rakentaa keskitetysti.
För LV-2-området skall utarbetas en separat dispositionsplan och för lv-området skall en separat plan för byggande av bryggor utarbetas. Båtbryggorna till de lv-betecknade områdena bör byggas centraliserat.

Ennen LV-2- ja lv-alueilla tehtäviä vesirakennustöitä on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä Museovirastoon, jotta voidaan arvioida vedenalaisinventoinnin tarve mahdollisten vedenalaisten muinaisjäännösten havaitsemiseksi.
Innan vattenbyggnadsarbeten utförs på LV-2- och lv-områdena bör man i god tid kontakta Museiverket för att kunna uppskatta behovet av en marin inventering för att upptäcka eventuella marina fornlämningar.

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

Korttelin 412 tontilla 8 ja LV-2-alueella on kellarin rakentaminen kielletty.
Det är förbjudet att bygga källare på tomt 8 i kvarteret 412 och på LV-2-området.

LOVIISA LOVISA

TULLISILLAN POHJOIS- JA ITÄOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, ASEMAKAAVA JA SITOVA TONTTIJAKO
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH DETALJPLAN FÖR NORRA OCH ÖSTRA DELEN AV TULLBRON SAMT BINDANDE TOMTINDELNING

Asemakaava koskee vesialueen 876-2-0 osaa.

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan kortteleita 412 ja 418 sekä niihin rajautuvia katualueita ja venevalkamaa.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat 4. kaupunginosan kortteli 412 ja korttelin 418 osa sekä niihin rajautuvat lähivirkistys-, katu-, venevalkama- ja vesialueet.

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

Ändringen av detaljplanen berör kvarteren 412 och 418 samt därtill angränsande gatuområde och båthamn i stadsdelen 4.

Genom detaljplanen och ändringen av detaljplanen bildas kvarteret 412 och del av kvarteret 418 samt därtill angränsande närrekrestions-, gatu-, småbåtsplats- och vattenområden i stadsdelen 4.

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.
Loviisa / Lovisa – kiinteistöinsinööri / fastighetsingenjör – Toni Sepperi

Pvm / Datum	13.6.2012, tarkistettu / korrigerad 8.11.2017, 13.12.2018		
Mk / Skala	1:1000	Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige	13.6.2012 § 65
Kohde / Projekt	AM4-13	Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen	28.5.2012 § 136
Arkistotunnus / Arkivsignum		Tekninen lautakunta / Tekniska nämnden	24.4.2012 § 67
Kaavoittaja / Planläggare — Loviisa / Lovisa	kaupunginarkkitehti / stadsarkitekt	Maaria Mäntysaari	
Kaavanlaatija / Utarbetare av planen	Maaria Mäntysaari	Kaavasuunnittelija / Planerare	Sisko Jokinen, Timo Leikas

Oikaisukehotuksen käsittely / Behandling av rättelseuppmaning (Maankäyttö- ja rakennuslaki 195 § ja 196 §) (Markanvändnings- och bygglag 195 § och 196 §)
Oikaisukehotus koskee korttelin 418 tontteja 7 ja 8.
Rättelseuppmaningen gäller tomt 7 och 8 i kvarter 418.

Tekninen lautakunta / Tekniska nämnden	21.8.2012 § 117
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen	15.10.2012 § 243
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige	14.11.2012 § 110
Tekninen lautakunta / Tekniska nämnden	20.12.2018
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelsen	
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige	
Kuulutettu / Kungjord	