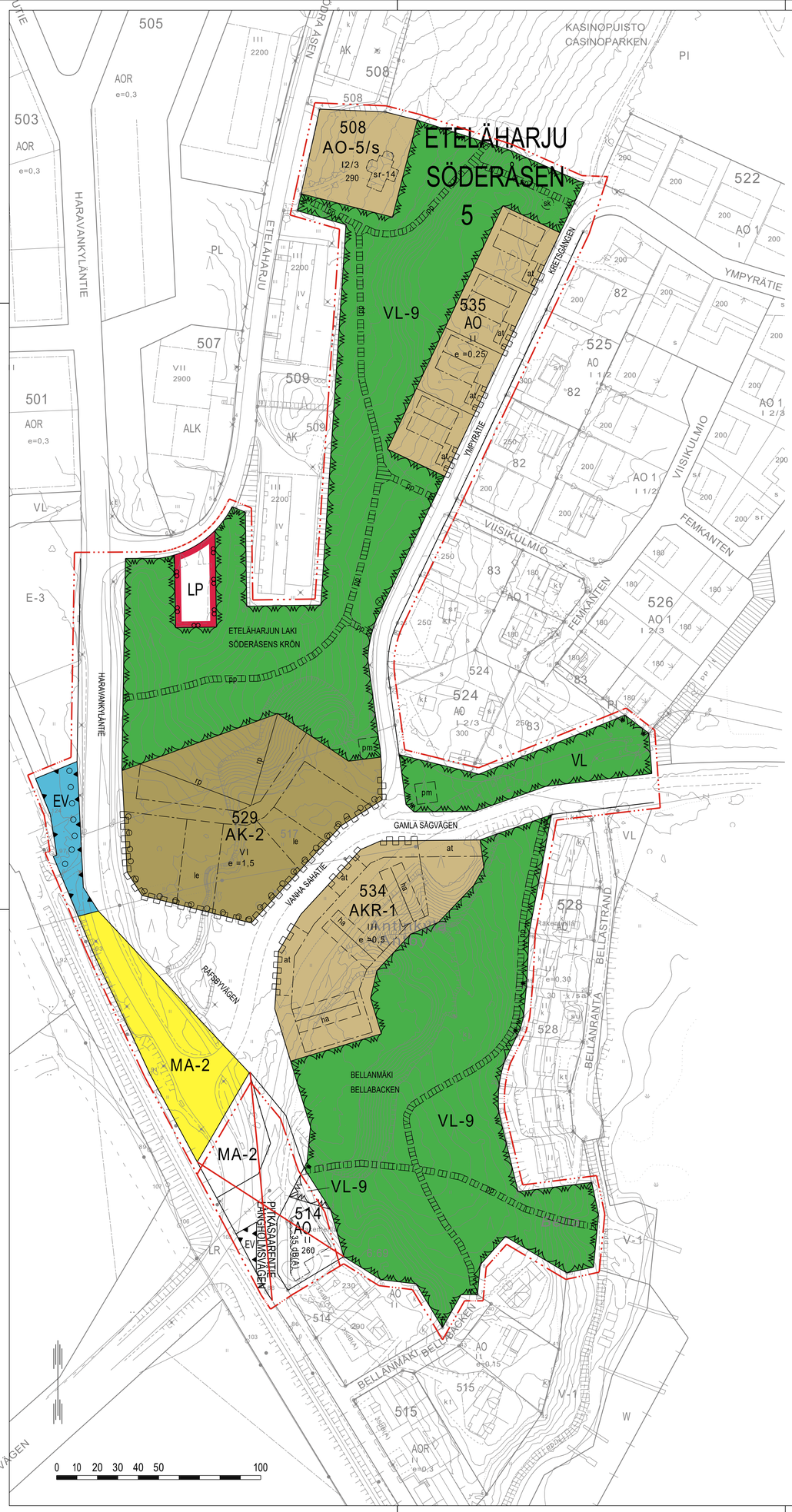

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK-2 — Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi saa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteistiloja kuten sauna- ja oleskelutiloja, terasseja sekä muita vastaavia tiloja rakentaa ullakkokerrokseen. Ullakkokerros tulee olla sisennetty. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m2 ylittävää osaa eikä hissikuilua, eikä tälle kerrosalan ylittävälle alan osalle tarvitse varata autopaikkoja.
Kvartersområde för flervåningshus.
Utöver det i planen anvisade största tillåtna antalet våningar och byggrätten får gemensamma utrymmen som betjänar huvudanvändningen såsom bastu- och vistelseutrymmen, terrasser och andra motsvarande utrymmen byggas i vindsvåningen. Vindsvåningen ska vara indragen. Den del av trapphus som överstiger 20 m2 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 rinteen mukaisesti.
Kvartersområde för flervåningshus och radhus.
Sluttningen ska omformas genom utfyllning och byggnaderna avtrappas enligt sluttningen.

AO — Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.

AO-5 — Erillispientalojen korttelialue.
Saa rakentaa kiinni Eteläharjun katuun.
Kvartersområde för fristående småhus.
Får byggas ända fram till gatan Södra Åsen.

VL — Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.

VL-9 — Lähivirkistysalue.
Käytöstä poistuneen soranottoalueen luiskat loivennetaan vähintään 1:2 kaltevuuteen sekä maisemoidaan luonnonmukaista kasvillisuutta käyttäen. Alueen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. Luiskat tulee muotoilla vaihteleviksi pinnanmuodoiltaan.
Område för närrekreation.
Slänterna på grustäktsområdet, som tagits ur bruk, görs flackare till en lutning på minst 1:2 samt eftervårdas för att smälta in i omgivningen med hjälp av naturlig växtlighet. För områdets växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas. Slänterna ska utformas så att de får varierande terrängformer.

LP — Yleinen pysäköintialue.
Område för allmän parkering.

EV — Suojavieralue.
Skyddsgrönområde.

MA-2 — Maisemapelto. Alueelle voidaan sijoittaa pumppaamo.
Landskapäker. 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.
Kvarters-, 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/byggplats.

5 — Kaupungin- tai kunnanosan numero.
Stads- eller kommundels nummer.

SÖD — Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Stads- eller kommundels namn.

535 — Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

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.

I2/3 — 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.

e =1,50 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. våningsytans förhållande till tomtens/byggplatsens areal.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

at — Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för bilförvaringsplats.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger riktningen för byggnadens takås.

ha — Harjan suunta kohtisuoraan katuun nähden.
Takåsen vinkelrätt mot gatan.

rp — Rinteeseen upotettu pysäköintirakennus, joka tulee maisemoida. Rinteen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta.
Parkeringsbyggnad infälld i sluttningen, ska fås att smälta in i landskapet. För sluttningens 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 dBA.
Beteckningen anger att mot denna side av byggnadsytan bör byggnadens ytterväggar samt fönsters och andra konstruktionera ljudisolering mot trafikbuller vara minst 35 dB(A).

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel reserverad för lek och utevistelse.

pm — Ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för parktransformator.

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

Katu.
Gata.

pp — Ohjeellinen jalankulule ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel reserverad för gång- och cykeltrafik.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes 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 ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennukseen soveltuvin perinteisin materiaalein ja menetelmin.
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.

Valituksen alainen alue. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 § 3. momentin mukainen rakennuskielto.
Område som besvär anförts över. På området gäller byggförbud enligt 53 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kosteudelle alttiiden 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 maanalaisia tiloja.
Bortsett från parkeringsbyggnaden som fälls in i sluttningen i kvarter 529 får inga utrymmen byggas under jord på området.

Kortteleissa 529, 534 ja 535 tulee noudattaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa.
I kvarteren 529, 534 och 535 ska ett enhetligt byggnadssätt per kvarter följas.

VL-9 lähivirkistysalueille saa rakentaa lähivirkistysalueen käyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa Bellanmäki-kadun jatkeeksi auton kääntöpaikan ja tarvittavat ajoneuvojen pysäköintipaikat.
På området för närrekreation VL-9 får byggnader och konstruktioner med anknytning till användningen av området för närrekreation 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 rakennuksien 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 ljudisolering mot trafikbuller.

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

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pohjavedenhallintasuunnitelma tulee sisältyä perustamistapalausuntoon.
Planområdet ligger på grundvattenområde. Byggande, 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 utlåtandet om grundläggningssätt.

Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttoaineiden varastoinnissa tulee noudattaa Loviisan kaupungin voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä.
Vid lagring av kemikalier och bränslen som är skadliga för grundvattnet ska Lovisa stads gällande miljöskyddsbestämmelser iakttas.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että mitään jätevesiä ei pääse maaperään.
Avlopp ska byggas täta så att inget avloppsvatten kan komma ut i marken.

Jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty.
Det är förbjudet att infiltrera avloppsvatten i marken.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pohjavesiolosuhteet huomioon ottava pohjatutkimus ja pohjarakentamissuunnitelma sekä pohjavesihallintasuunnitelma.
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 imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien käsittelyn mitoituslaskelma.
Dag- och takvatten 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 dagvattenbehandlingen.

Alueella tulee noudattaa Loviisan kaupungin voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä.
På området ska Lovisa stads gällande miljöskyddsbestämmelser iakttas.

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

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

Autopaikkoja tulee korttelialueilla varata seuraavasti:
AO-korttelialueella 2 ap/asunto
ARK-korttelialueilla 1 ap/80 k-m2
AK-korttelialueilla 1 ap/100 k-m2

Följande antal bilplatser ska reserveras på kvartersområdena:
På AO-kvartersområdet 2 bp/bostad
På AKR-kvartersområdena 1 bp/80 m2 vy
På AK-kvartersområdena 1 bp/100 m2 vy

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

Tonttijako:
Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.
Tomtindelning:
För detta detaljplaneområde ska en separat tomtindeling utarbetas.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä. Rakennusten massoittelun, kattomuotojen, värityksen ja ulkoverhoilun osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Rakennushakemukseen on liitettävä katujulkisivupiirustukset, joista ilmenee myös naapuri rakennuksen julkisivumateriaalit, väritys, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasema.

Vid ny- och reparationsbyggande 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 förenhetligande byggnadssätt eftersträvas. Till ansökan om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där även grannbyggnadernas fasadmaterial, färgsättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, staketen och annat anges.

LOVIISA LOVISA

ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELIT 529, 534 JA 535 JA OSA KORTTELEISTA 508 ja 514 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEET (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTIE/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 SÅGVÄGEN/RÅFSBYVÄGEN/KRETSGÅNGEN)

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

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 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 närrekreations-, parkerings-, specialområden och landskapsmässigt värdefulla åker- och gatuområden.

Pohjakartan hyväksyminen
Godkännande av baskarta
Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset. Kaava on laadittu N2000 korkeusjärjestelmässä.
Detaljplanens baskarta uppfyller fordringarna i enlighet med lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som givits 11.4.2014. Planen har utarbetats i höjdsystemet N2000.

Loviisa Lovisa	kiinteistöinsinööri fastighetsingenjör	Toni Sepperi

Pvm Datum	6.7.2018		Kuulutettu Kungjord
Mk Skala	1:1000		Kaupunginvaltuusto Stadsfullmäktige
Kohde Projekt	434_5-16		Kaupunginhallitus (osittainen voimaantulo) 6.8.2018 Stadsstyrelsen (partiellt ikraftträdande)
Arkistotunnus Arkivsignum			Tekninen lautakunta (hyväksyminen) 26.4.2018 § 83 Tekniska nämnden (godkännande)
Kaavoittaja Planläggare			
Loviisa Lovisa	kaupunginarkkitehti stadsarkitekt		Maaria Mäntysaari
Kaavanlaatija Utarbetare av planen	Ramboll Finland	Kaavasuunnittelija Planerare	Niina Ahlfors, arkkitehti