



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- AK-2** Asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi saa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteistiloja kuten sauna- ja oleskelutiloja, terrasseja sekä muita vastaavia tiloja rakentaa ulkokerrokseen. Ulkokerros tulee olla sisennetty. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa eikä hissikulua, eikä tälle kerrosalan ylittävälle alalle tarvitse varata autopaikkoja. Kvartersohmalla for 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 hissack räknas inte in i byggrätten, och för den här delen som överskridervåningsstyan behöver inga bilplatser reserveras.
- AKR-1** Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Rinne tulee muotoilla täyttämällä ja rakennukset porrastaa rinte mukaisesti. Kvartersohmalla for flervåningshus och radhus. Slutningen ska omformas genom utfyllning och byggnaderna avtrappas enligt slutningen.
- AO** Erillispientalojen korttelialue. Kvartersohmalla for fristående småhus.
- AO-5** Erillispientalojen korttelialue. Saa rakentaa kiinni ETELÄHARJUN katuun. Kvartersohmalla for fristående småhus. För byggas ända fram till gatan Södra Åsen.
- VL-9** Lähivirkistysalue. Område för närrökreation.
- VL-9** Lähivirkistysalue. Käytöstä poistuneen soranottoalueen luiskat loivennetaan vähintään 1:2 kaltevuuteen sekä maisemoidaan luonnomukaisista kasvillisuutta käyttäen. Alueen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. Luiskat tulee muotoilla vaihteleviksi pinnanmuodoillaan. Område för närrökreation. Slänterna på gruståktsohmalla, 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. Slänterna ska utformas så att de får varierande terrängformer.
- LP** Yleinen pysäköintialue. Område för allmän parkering.
- EV** Suojaviherialue. Skyddsgrönområde.
- MA-2** Maisemapelto. Landskaparker.
- 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 osa-alueen raja. Riktgivande gräns för delområde.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande gräns för tomt/byggsplats.
- 5** Kaupungin- tai kunnanosan numero. Stads- eller kommunaldels nummer.
- SÖD** Kaupungin- tai kunnanosan nimi. Stads- eller kommunaldels namn.
- 535** Korttelin numero. Kvarternummer.
- 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.
- 12/3** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråkalt efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan i byggnadens största våning man får använda i vindspanet för utrymme som inräknas i våningsstyan.
- e = 1,50** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringsstal, dvs. våningsytans förhållande till tomtens/byggsplatsens areal.
- Rakennusala. Byggnadsyta.
- at** Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för bilforvaringsplats.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger riktningen för byggnadens takås.
- ha** Harjan suunta kohtisuoraan katuun nähden. Takåsen vinkelrätt mot gatan.
- Rinteeseen upotettu pysäköintirakennus, joka tulee maisemoida. Rinteen kasvillisuudessa tulee suosia kuivien ja paahteisten alueiden kasvillisuutta. Parkeringsbyggnad infälld i slutningen, ska fås att smälta in i landskapet. För slutningens växtlighet ska växter som trivs på torra och solbelysta områden väljas.
- le** Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande områdesdel reserverad för lek och utestivelse.
- pm** Ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala. Riktgivande byggnadsyta för parktransformator.
- Säilytettävä/stutettava puurivi. Trädrad som ska bevaras/planteras.
- Katu. Gata.
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie. Riktgivande gata/väg 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 rakennus. Byggnad som ska skyddas.

- Suojeltava puu. Träd som ska skyddas.
- Suojeltu kivi. Stenblock som är skyddat.

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 maanalaista tiloja. Bortsett från parkeringsbyggnaden som fällt in i slutningen i kvarter 529 får inga utrymmen byggas under jord på området.

Korttelissa 529, 534 ja 535 tulee noudattaa korttelittain yhtenäistä rakennustapaa. I kvarteren 529, 534 och 535 ska ett enhetligt byggnadsätt per kvarter följas.

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

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuun on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatu- tai pisyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

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.

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 mitoituskalkeima.

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.

Pysäköintirakennusten, autosuojien ja talousrakennusten katot suositellaan toteuttamaan viherkattotilaa, joissa kattovesiä on mahdollista viivyttaa. Det rekommenderas att parkeringsbyggnadernas, de takta bilplatsernas och ekonomibygnadernas 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 dagvattnet.

Autopaikkoja tulee korttelialueilla varata seuraavasti:
AO-korttelialueilla 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-kvartersohmalla 2 bp/bostad
På AKR-kvartersohmalla 1 bp/80 m² vy
På AK-kvartersohmalla 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:
Detta detaljplaneområde skall utarbetas en separat tomtindelning.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristönsä. Rakennusten massoittelem, kattomotojen, värtäyksen ja ulkoverhoilun osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöön täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Rakennushakemukseen on liitettävä katujulkisivu- ja värtäyksen, kattomuoto, harja- ja räystäskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasetma.

Vid ny- och reparationsbyggnad ska särskild vikt fastas vid att byggnationen passar in i sin omgivning. Beträffande disponering av byggnadsmassan, takformer, färgsättning och väggbeklädnad ska ett högljussigt, balanserat, tydligt och för miljön kompletterande och förenhetligande byggnadsätt eftersträvas. Till ansökan om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där även grannbyggnader- nas fasadmateriäl, färgsättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, staketet och annat anges.



ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 5, ETELÄHARJU, KORTTELI 529 JA OSA KORTTELISTA 508 SEKÄ KATU- JA VIHERALUEET (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE) ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 5, SÖDERÅSEN, KVARTERET 529 OCH EN DEL AV KVARTER 508 SAMT GATU- OCH GRÖNOMRÅDEN (GAMLA SÄGVÄGEN/RÄFSBYVÄGEN/KRETSÅNGEN)

Asemakaavan muutos koskee korttelia 529, osaa korttelista 508 sekä niihin liittyviä virkistys-, suojaviherialue-, pysäköinti- ja katualueita kaupunginosassa 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteleit 529, 534, 535 ja osa korttelista 508 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, pysäköinti-, erityis-, maisemallisesti arvokas pelto- ja katualueet kaupunginosassa 5.

18.10.2017 EHDOTUS/FÖRSLAG

Pohjkartan 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. Detaljiplanens baskarta uppfyller fordringarna i enlighet med lagen om ändring av marktvännings- och bygglagen (323/2014) som givits 11.4.2014. Planen har utarbetats i höjdsystemet N2000.		
Loviisa	vt. kaupungingeodeetti	Antti Piippo
Loviisa	tr. stadsgeodet	
Pvm	Kuuluttettu	Kuuluttettu
Datum	18.10.2017	Kungjörd
Mk	1:1000	Kaupunginvaltuusto
Skala		Stadsfullmäktige
Kohde		Kaupunginhallitus
Projekt		Stadsstyrelsen
Arkistotunnus	Arkistotunnus	Tekninen lautakunta
Arkivsignum		Tekniska nämnden
Kaavoltaaja		
Planläggare		
Loviisa	kaupunginarkkitehti	Maaria Mäntyselä
Loviisa	stadsarkitekt	
Kaavalaatija	Utbetare av planen	Kaavasuunnittelija
		Planerare
		Niina Ahlfors, arkkitehti

