



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET DETALJPLANEKETTINGAR 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 uliakkerrokseen. Uljakkerros tulee olla sisäennelly. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa eikä hissikulkua, eikä tälle kerrosalan ylittävälle alalle tarvitse varata autopaikkoja. Kvartersohmäde 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 överskridervarningsytan behöver inga bilplatser reserveras.
- AKR-1** Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Rinne tulee muotoilla täyttämällä ja rakennukset porrastaa rinte mukaisesti. Kvartersohmäde för flervåningshus och radhus. Slutningen ska omformas genom utfylning och byggnaderna avtrappas enligt slutningen.
- AO** Erillispientalojen korttelialue. Kvartersohmäde för fristående småhus.
- AO-5** Erillispientalojen korttelialue. Saa rakentaa kiinni Eteläharjun katuun. Kvartersohmäde för fristående småhus. Får byggas anda fram till gatan Södra Åsen.
- VL-9** Lähivirkistysalue. Område för närekreation.
- 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 närekreation. Slänterna på grustäcksområdet, som tagits ur bruk, görs flackare till en lutning på minst 1:2 samt eftervärddas 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** Suojavirhealue. Skyddsgrönområde.
- MA-2** Maisemapelto. Alueelle voidaan sijoittaa pumppaamo. Landskapåker. På området kan en pumpstation placeras.
- 3 m** 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Korttelin, kortteliosan 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/byggsplats.
- 5** Kaupungin- tai kunnanosan numero. Stads- eller kommunfelsnummer.
- SÖD** Kaupungin- tai kunnanosan nimi. Stads- eller kommunfelsnamn.
- 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 kerrosalan alasta saa ulakon tasolla käyttää kerrosalain laskettavaksi tilaksi. Ett bråkalt 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. Exploateringsstal, dvs. våningsytans förhållande till tomten/byggsplatsens areal.
- le** Rakennusala. Byggnadsyta.
- at** Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för bilförvaringsplats.
- ha** 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 infald 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 äänenristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan bör byggnadens ytterväggar samt fönsters och andra konstruktionera ljudisolerat mot trafikbuller vara minst 35 dB(A).
- le** Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande områdesdel reserverad för lek och vistelse.
- pm** Ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala. Riktgivande byggnadsyta för parktransformator.
- o o o o** Säilytettävä/istutettava puuvri. Trädrad som ska bevaras/planteras.
- Katu. Gata.
- pp** Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutie. Riktgivande gata/väg för gång- och cykeltrafik.
- pp** 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.
- Suojeltu kivi. Stenblock som är skyddat.
- sr-14** Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutosten 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 altittiden 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 medelvat-tenståndet 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 kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa. I kvarteren 529, 534 och 535 ska ett enhetligt byggnads sätt per kvarter följas.

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

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankäyttöön tehtävä viiva, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pohjavedenhallintasuunnitelman tulee sisältää perustamistapaolosuhteet. Planområdet ligger på grundvattenområde. Byggnande, dikning och grävning i marken ska göras så att det inte leder till förändring av grundvattnets kvavitet eller bestående förändringar i grundvattnenivån. En plan för hur grundvattnet ska hållas under kontroll ska ingå i utlåtandet om grundläggningssätt.

Tontilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesi imeytävän ja virtaamaa hidastavien rakentein. Ennen rakennusluvun myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien käsittelystä. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien käsittelyn mitoilu- ja suunnitelma. 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, autoajon ja talousrakennusten katot suositellaan toteuttamaan viherkattoina, joissa kattovesiä on mahdollista viivyttaa. Det rekommenderas att parkeringsbyggnaderna, de täckta bilplatserna och ekonomibyggna-derna tak byggas 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 korttelialueella varata seuraavasti: AO-korttelialueella 2 ap/asunto ARK-korttelialueella 1 ap/80 k-m² AK-korttelialueella 1 ap/100 k-m²

Följande antal bilplatser ska reserveras på kvartersområdena: På AO-kvartersområdet 2 bp/bostad På ARK-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: Detta detaljplaneområde skall utarbetas en separat tomtindelning.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristönsä. Rakennusten massoitellun, kattomuotojen, väriyksen ja ulkovalon osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, taseapainoiseen, selkeään ja ympäristönsä täydentävään ja ehjettävään rakennustapaan. Rakennushakemuksen on liitettävä katujulkisivupuustukset, joista ilmenee myös naapurin rakennuksen julkisivu- materiaalit, väriyys, kattomuoto, harja- ja räystaskorkeus sekä kadun, pihan, aitojen tms. korkeusasema.

Vid ny- och reparationsbyggnande ska särskild vikt fästas vid att byggnationen passar in i sin omgivning. Beträffande dispositionen av byggnadsmassan, takformer, färgsätt- ning och vägg- beklädnad ska ett högklassigt, balanserat, tydligt och förmijön kom- pletterande och fören- hälligande byggnads sätt eftersträvas. Till ansökan om bygglov bifogas ritningar över gatufasaden, där öven grannbyggnader- nasfasadmaterial, färg- sättning, takform, höjd till taknocken och takfoten samt höjdnivå för gatan, gården, staketen och annat anges.



ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 8, ETELÄHARJU, KORTTELIT 529, 534 JA 535 JA OSA KORTTELEISTA 508 JA 514 SEKÄ KATU- JA VIHHER-ALUEET (VANHA SAHATIE/HARAVANKYLÄNTIE/YMPYRÄTIE) ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 8, 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 korttelia 529, osaa korttelista 508 ja 514 sekä niihin liittyviä virkistys-, suojavirhe-, 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 närekreati-ons-, 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	vt. kaupungingeodeetti	Antti Piippo
Loviisa	tr. stadsgeodet	
Pvm	Kuulutettu	
Datum 18.10.2017	Kungjord	
Mk	Kaupunginvaltuusto	
Skala 1:1000	Stadsfullmäktige	
Kohde	Kaupunginhallitus	
Projekt 5-16	Stadsstyrelsen	
Arkistotunnus	Arkistotunnus	Tekninen lautakunta
Arkivsignum		Tekniska nämnden
Kaavoittaja		
Planläggare		
Loviisa	kaupunginarkitehti	Maaria Mäntysaari
Loviisa	stadsarkitekt	
Kaavanlaatija	RAMBOLL	Kaavasuunnittelija
Utbetare av planen		Planerare
		Niina Ahlfors, arkkitehti