


ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAUPUNGINOSA 10, KUNINGATTARENRANTA, KORTTELI 1060 JA REGAALIENKUJAN VIIREINEN ALUE.
ÄNDRING AV DETALJPLAN, STADSDEL 10, DROTTNINGSTRANDEN, KVARTER 1060 OCH OMRÅDE INVID REGALIEGRÄNDEN.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 1060 sekä Regaalienukujan ja korttelin 1060 väliin jäävää paikoitusalueita ja hulevesialuevarausta. Asemakaavan muutoksella kortteli 1060 laajenee ja muodostuu uusi kiinteistö kaupunginosassa 10.

Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 1060 och parkeringsområdet och dagvattenområdesreserveringen mellan Regaliegränden och kvarter 1060. Genom detaljplaneändringen utvidgas kvarter 1060 och en ny fastighet bildas i stadsdel 10.


Pohjakartan hyväksyminen
Godkännande av baskarta
Asemakaavan pohjana oleva kartta täyttää 11.4.2014 annetun maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (323/2014) mukaiset vaatimukset. Kartan som utgör grund för detaljplanen uppfyller kraven i enlighet med lagen om ändring av markanvändnings- och bygglagen (323/2014) som utfärdades 11.4.2014.

Loviisa Maanmittausinsinööri
Lovisa Lantmäteringenjör

Tanja Jokela

Pvm	10.3.2025	Kuulutettu	Kungjörd
Mittakaava	Skala 1:1000	Elinkeino- ja infrastruktuuri- ja liikennevirasto	Näringslivs- och infrastrukturnämnden
Kohde	Projekt 434_10-29	Kaupunginhallitus	Stadsstyrelsen
Arkistotunnus	Arkivsignum	Kaupunginvaltuusto	Stadsfullmäktige

Loviisa Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Lovisa Stadsplaneringschef

Marko Luukkonen

Loviisa Kaavoitusarkkitehti, kaavan laatija
Lovisa Planeringsarkitekt, utarbetare av planen

Perttu Huhtiniemi



AO

Erillispienalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.

ET-1

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Jätteiden aluekeräyspiste.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Regional miljöstation för avfall.

3 m

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 område eller del av område.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

1060

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

217

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.

+9,8

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan alin korkeusasema.
Lägsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

1 1/2

Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.

t50

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt för en ekonomibyggnad i kvadratmeter våningsyta.

30 dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

j-4

Jätteiden keräystä varten varattu alueen osa. Jätehuoltopiste korttelien 1057-1062 käyttöön, kotitalousjätteen keräyspiste.
Del av område som reserverats för avfallsamling. Avfallsanbringningsställe för kvarter 1057-1062, plats för uppsamling av hushållsavfall.

ajo

Ajoyhteyks.
Körförbindelse.

p

Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

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

YLEISMÄÄRÄYKSET
ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristönsä kaupunkikuvallisesti. Teknisten laitteiden, ajojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, yhtenäistä ja ympäristöön luontevasti istuvaa.

Byggsättet på området ska vara högklassigt och tydligt. I planeringen av nya byggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att bebyggelsen passar stadsbildmässigt in i miljön. Tekniska anläggningar, staket, fasta reklamanordningar och belysning samt andra motsvarande konstruktioner som påverkar stadsbilden ska planeras och genomföras på ett högklassigt och enhetligt sätt samt på ett naturligt sätt passa in i miljön.

Kaava-alueella tulee pyrkiä edistämään puun käyttöä korttelialueille toteutettavissa rakenteissa, julkisivuissa, aidoissa ja rakennelmissä.

På planområdet ska man sträva efter att främja användningen av trä i de konstruktioner, fasader, staket och byggnader som byggs i kvartersområdet.

Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttävä erillinen julkisivujen väriyysuunnitelma.

En separat färgsättningsplan för fasaderna ska godkännas i bygglovsskedet.

AO-korttelialueella sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäyttöä häiritsevää aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.

På kvartersområden ska tillåtas användning för boende tillåts utöver det huvudsakliga användningsändamålet dessutom placering av småskalig företagsverksamhet som inte förorsakar störning till användningen för boende.

Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kuluteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Suuret siirtolohkareet ja puusto, joka ei sijaitse rakennusalalla, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Obebyggda områden, som inte används för parkering eller passagevägar, ska hållas planterade och välsködda. Större flyttblock och nuvarande träd som inte finns på byggnadsytan, ska i mån av möjlighet bevaras.

Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksilla tai muuten rajattava liikennöitävistä, alueista esimerkiksi aitaamalla. Leikki- ja oleskelualueita varten on varattava riittävästi tilaa asuinkäytön sallivilla korttelialueilla. Tilojen riittävyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös lähiympäristön tarjoamat, leikkii ja oleskelua palvelevat alueet.

Lekområden och områden för utevistelse ska omgärdas med skyddsplanteringar eller på annat sätt avgränsas från områden med trafik till exempel genom att uppföra staket. På kvartersområden där bostadsbruk tillåts ska tillräcklig plats reserveras för lek- och utevistelseområden. Då man bedömer om området är tillräckligt, kan man även beakta sådana områden i närmiljön som betjänar lek och utevistelse.

Kaava-alueella saa rakentaa tarvittavat terassit. Asuinrakennuksiin kiinnittyvien terassien pinta-alaa ei rajoiteta.

På planområdet får byggas behövliga terrasser. Ytstorleken av de terrasser som är kopplade till bostadsbyggnaderna begränsas inte.

Hulevedet
Dagvatten

Tontilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä imeyttävien ja virtaamaa hidastavien rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennuslupan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta sisältäen rakennusaikaisen hulevesien hallinnan. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

Dag- och takvatten som uppkommer på tomten ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering av vattnet och fördröjning av strömningen. Där dagvatten inte kan avledas till terrängen får det avledas till det allmänna dagvattensystemet. Innan bygglov beviljas för tomten ska man utarbeta en plan för hanteringen av dagvattnet, vilken ska omfatta dagvattenhantering under byggtiden. I planen ska ingå en dimensioneringsberäkning för hanteringen av dagvattnet.

Asuinympäristön turvallisuus ja tekniset ratkaisut

Säkerheten i bostadsmiljön och tekniska lösningar

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

Då man bygger på området ska man beakta radonsäkert byggande.

Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä tulee varmistua, että rakennuksien ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on riittävä.

Då bygglov och åtgärdsstillstånd beviljas ska man säkerställa att byggnadernas ytterväggar och fönster samt andra konstruktioner har tillräcklig ljudisolering mot trafikbuller.

Kotitalousjätteen keräys järjestetään keskitetysti osoitetulla alueen osalla j-4.

På den anvisade delen av området j-4 ordnas uppsamlingen av hushållsavfall centraliserat.

Kortteleissa 1058-1062 tonttikohtaisen venepaikan saa toteuttaa vesialueen osalla lv-4. Venepaikkoja saa toteuttaa korttelia 1060 kohti yhteensä korkeintaan 3 kpl (tontit 2, 3 ja 4). Venepaikan saa toteuttaa korkeintaan 3 metriä leveänä. Veneiden ja laitureiden kiinnittämiseen liittyvät rakenteet saavat ulottua lv-4-alueiden ulkopuolelle. Laitureille kulkua ei tule estää porteilla tai muilla rakenteilla.

I kvarter 1058-1062 får man bygga en tomtspecifik båtplats på vattenområdets del lv-4. Man får bygga högst 3 båtplatser för kvarter 1060 (tomt 2, 3 och 4). Båtplatsen får vara högst 3 meter bred. Konstruktioner som anknyter till förtöjning av båtar och bryggor får nä utifrån lv-4-områdena. Passagen till bryggorna får inte förhindras med portar eller andra konstruktioner.

Korttelissa 1060 tulee huomioida alueella elävät lepakot ulkovalaistuksen järjestämisen osalta. Gröna Uddenin rajautuvilla osilla lepakoiden elinoloja häiritsevää valaistusta ei tule toteuttaa touko-syyskuun aikana. Mikäli alueita valaistetaan kesäaikaan, tulee turha valon leviäminen ympäristöön estää, esimerkiksi suuntaamalla valaistus alaspäin tai asentamalla valaisimiin liiketunnistinkytkimet.

Vid ordnandet av utbelysning i kvarter 1060 ska man ta hänsyn till de fladdermöss som lever i området. I de delar som gränsar mot Gröna Udden får man inte under maj-september använda belysning som stör fladdermössens levnadsförhållanden. Ifall områdena belyses sommartid ska onödig spridning av ljuset till miljön förhindras till exempel genom att rika belysningsanordningen neråt eller genom att installera rörelsedetektorbrytare i belysningsanordningen.

Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto tai huoneisto.

Autopaikkavelvoitteessa ei huomioida sitä rakennusoikeutta, joka käytetään talousrakennusten rakentamiseen.

Det ska finnas minst 2 bp/bostad eller lägenhet.

I bilplatsförpliktelsen beaktas inte den bygggrätt som används för uppförandet av ekonomibyggnader.