GUIDE FÖR ANSÖKNING AV EN MÄSSTOMT

ASUNTOMESSUT
BOSTADSMÄSSAN

LOVIISA | LOVISA 2023

KUNINGATTARENRANTA
Loviisa
DROTTNINGSTRANDEN
Lovisa
MANNERHEIMINKATU MANNERHEIMGATAN
LPA
1
1052
PL
ULRIIKANMÄKI
ULRIKABACKEN
NORDENSKIÖLDINTIE
1051
AK-2
KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
SAARISTOTIE SKÄRGÅRDSVÄGEN
ULRIIKA-MÄÄRLAHTI
ULRIKA-MÄRLAX
307 000 €
275 000 €
275 000 €
1054
AK-4
KRUUNUPOLKU
KRONOSTIGEN
55 000 €
55 000 €
55 000 €
55 000 €
55 000 €
1
2
1056
A-2
3
4
5
KRUUNUKUJA KRONOGRÄNDEN
A-1
1
2 AH
3
1055
4
AP-5
150 000 €
150 000 €
82 000 €
KRUUNUNRANTA
KRONOSTRANDEN
149 000 €
149 000 €
134 000 €
7
AP-6
6
KUNINGATTARENRANTA DROTTNINGSTRANDEN
LÄTTRAFIKLED
AP-7
VL
1
P
AH
3
P-4
KRUUNUSILTA KRONOBRON
UIMA-
ALLAS
KELLUVAT
TALOT
FLYTANDE HUS
VUOKRA:
850 € / VUOSI
1058
A0
2
4
3
27 500 €
29 500 €
32 500 €
36 500 €
32 500 €
1
1059
A0
2
3
4
1061
A0
2
3
4
6
AL-5
5
87 500 €
81 500 €
92 500 €
92 500 €
92 500 €
92 000 €
53 000 €
135 000 €
REGAALIENKUJA
REGALIEGRÄNDEN
REGAALIENKATU REGALIEGATAN
48 000 €
1060
AP-8
1
1
2
3
1062
A0
113 000 €
117 000 €
129 000 €
LOVIISANLAHTI
LOVISAVIKEN
AALLONMURTAJA
VÅGBRYTARE
GRÖNA UDDEN
VIHERALUE

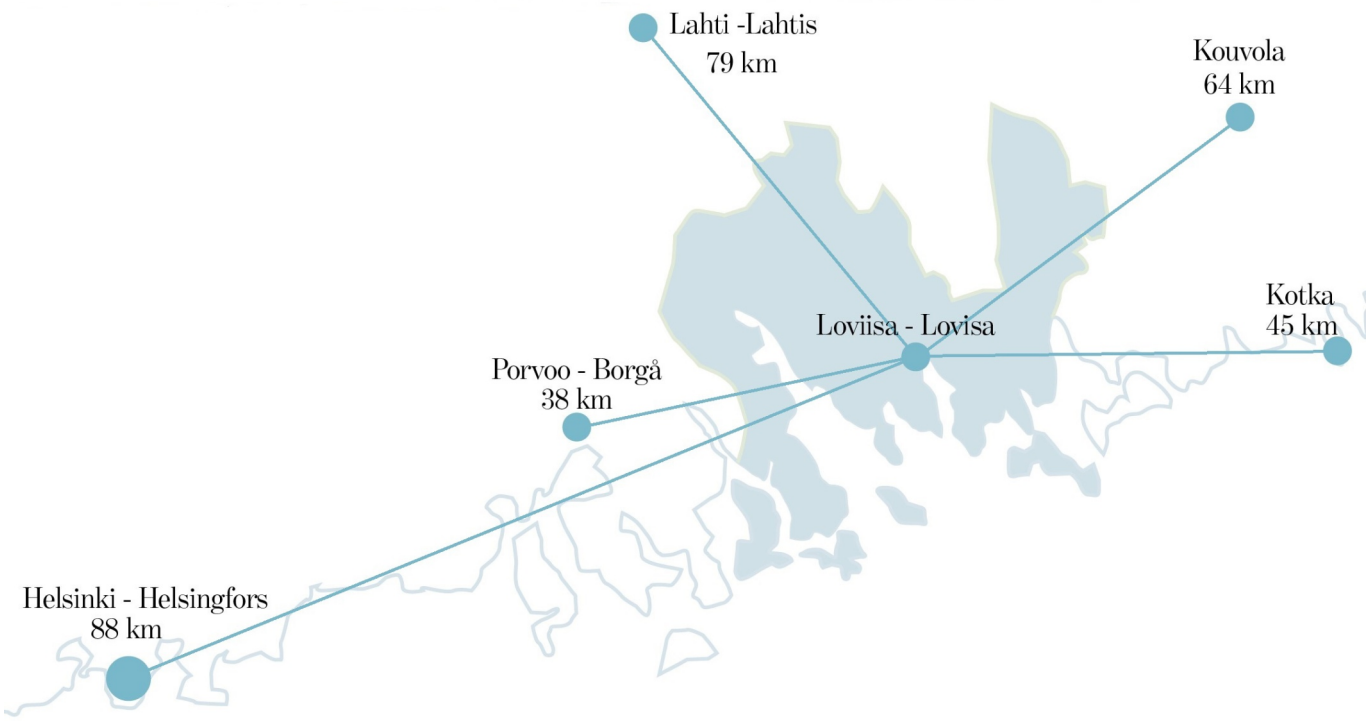
Liten stad, stora upplevelser

Drottningstranden är ett nytt bostadsområde och scenen för bostadsmässan 2023. En utsökt vy över den historiska nedre stan öppnar sig över Lovisaviken.

Det som gör Drottningstranden exceptionellt är småbåtshamnen och skvärerna i dess närhet samt strandens vida grönområden med de vackra promenadstråkarna. Inalles har bostadsområdet nästan två kilometer av havsstrand och stadens centrum är på gångavstånd.

Lovisa kallas inte utan orsak Finlands Bästa Småstad. Lovisa är en trivsam småstad med knappa 15 000 invånare på Finska vikens kust i östra Nyland.

Vårt läge är ypperligt, vi är mindre än 90 km från Helsingfors och mindre än 50 km från Kotka.


Lahti -Lahtis
79 km
Kouvola
64 km
Kotka
45 km
Loviisa - Lovisa
Porvoo - Borgå
38 km
Helsinki - Helsingfors
88 km

Ditt hem på Drottningstranden

Vi håller tillsammans på att göra Drottningstrandens nya bostadsområde till en fantastisk, havsnära och arkitektoniskt högklassig helhet där ni boende kommer att trivas.

För att hjälpa till med tomtansökningar, planering och byggande har vi sammanställt en handbok. I den finns de allmänna principerna för att bygga området. Mer detaljerade anvisningar för byggsätt, planbestämmelser och beskrivningar av planbeteckningar finns på webbplatsen drottningstranden.fi. Om du vill kan vi också skicka dem i pappersform.

Seman

Bostaden är mer än ett hem

Nuförtiden är hemmet mer än bara platsen du bor i. Utgångsläget för planeringen av Drottningstrandens bostadsområde var tanken om att ditt hem kan vara både en distansarbetsplats och hemorten för din företagsverksamhet. Eller skulle du vilja skapa en fritidsoas av ditt hem, en plats som du aldrig skulle behöva lämna för att ta dig till stugan? Det kan finnas en gårdsbastu bara några steg ifrån huset på din gård, och framför bastun skulle havet skymta. Du behöver inte åka längre på semestern än de få steg som tar dig till havet. Vad skulle du tycka om ditt hem var så smart att din uppgift endast skulle vara att flytta in och njuta av boendet?

På området byggs hus vars livscykel sträcker sig långt in i framtiden. Byggnaderna är planerade så att de kan omvandlas för att passa till olika livssituationer. Förutom själva boendet överväger vi hur hemmet på andra sätt kan betjäna sina boende. Det är miljövänligt att tänka på nya perspektiv för rumsanvändningen, så att huset inte alltid behöver renoveras när behoven ändrar.

Belysningen spelar en roll

Drottningstrandens unika läge vid havet mittemot den historiska nedrestaden ställer också krav på hur området som ska byggas ser ut sett från den motsatta stranden. Med belysning skapar man olika stämningar – den kan till exempel betona unika naturformationer på gården, bergsskärningar och träd. Genom att ägna uppmärksamhet åt belysningen får man också trivsel och säkerhet för boendet.

Som en del av gårdsplaneringen skapas en plan för utomhusbelysning för husen som ska byggas i området. Vi rekommenderar att planen utvidgas till att också omfatta inomhusbelysningen. Planeringen syftar å ena sidan till att finna smarta belysningslösningar, med vilka säkerhet, trivsel och energieffektivitet kan förbättras, och å andra sidan att belysa gårdselement som betonar gårdarnas naturvärden.

Havet är viktigt

Att bo helt i stadscentrum och vid vattnet är många finländares dröm. Bostadsmässområdet i Lovisa erbjuder en fantastisk möjlighet att bo alldeles invid havet. De boende har också ett ansvar för miljöns och havets välbefinnande. Planeringen ska ta hänsyn till de djur, fåglar och fiskar som lever i området. Syftet är att värna om strandlandskapet och betona naturligheten genom att bland annat bevara strandlinjens splittrade karaktär. I all verksamhet tar man hänsyn till närheten till havet och ett ekologiskt byggsätt. Naturliga material prioriteras på gårdarna i området.

Havens välbefinnande utgör en viktig del av det globala ekosystemet. Även våra egna små aktioner är viktiga, och också i byggandet kan vi göra små men betydelsefulla saker för att skydda haven. Vilken är din lilla gärning för att öka Finska vikens välbefinnande?

Stadsbilden och miljön

Byggsättet på området ska vara av högklassig och tydlig. I planeringen måste särskild uppmärksamhet ägnas åt att byggandet stadsbildsmässigt passar in i sin miljö och att slutresultatet bildar en harmonisk helhet. Husen som planeras ska uttryckligen vara planerade för kvarteret och tomten i fråga. Tomtens särdrag, terrängformer och väderstrecken ska framgå av planen i tomtansökningsskedet. Betydelsen av en bra planering betonas i den unika marina miljön, där en del av husen ligger precis vid havets strand och till och med havet. En fantastisk havsutsikt öppnar sig också från de andra tomterna.

Tekniska anläggningar, staket, belysning och andra liknande konstruktioner som inverkar på stadsbilden måste planeras och byggas på ett sådant sätt att de är högklassiga, enhetliga och passar naturligt in i miljön.

Då man väljer tomtansökare är valkriteriet inte husets stam- eller fasadmaterial, och användningen av ett visst material ger ingen fördel i valet. En separat plan för fasadfärg måste godkännas under bygglovsskedet, men inga specifika bestämmelser har getts angående fasadens färg.

Förutom det huvudsakliga användningsändamålet får man i kvartersområden som tillåter boende placera sådan småskalig affärsverksamhet som inte stör boendet.

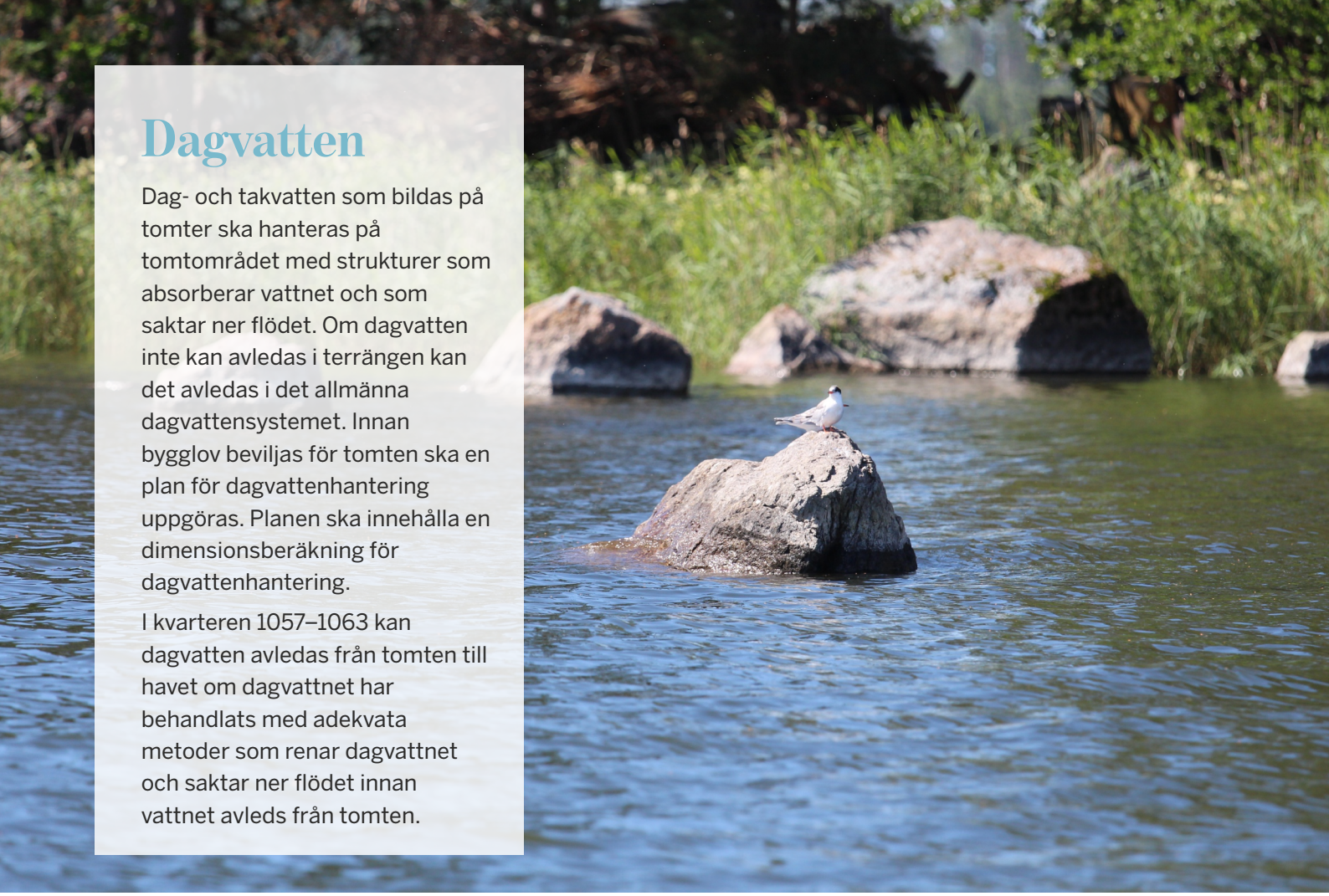
Obebyggda områden som inte används för parkering eller passage ska hållas planterade och välskötta. Om möjligt ska stora flyttblock och trädbeståndet bevaras om de inte finns på byggplatsen.

Höjdnivåer och översvämningsskydd

Vid nybygge ska byggnadsdelar som är känsliga för fukt vara minst +3,1 meter över medelvattenståndet (N60). Gatornas ytstrukturer ska vara minst +2,8 meter över medelvattenståndet (N60). Var vänlig och observera att vi i Lovisa kommer att använda höjdsystemet N2000 från och med mars 2021. Skillnaden mellan höjdsystemen N2000 och N60 är i Lovisaområdet +23 cm.

Lusthus eller andra mindre konstruktioner för vilka man kan tillåta att strukturerna blir våta, kan placeras på en lägre nivå än +3,1 (N60) meter, men de tekniska anläggningarna och strukturerna måste klara av att de ibland blir våta.

I kvartersområdena W/a och W-ui bestäms höjden från vattenytan för byggnadsdelar som är känsliga för fukt enligt egenskaperna hos den flytande strukturen som används.



Dagvatten

Dag- och takvatten som bildas på tomter ska hanteras på tomtområdet med strukturer som absorberar vattnet och som saktar ner flödet. Om dagvatten inte kan avledas i terrängen kan det avledas i det allmänna dagvattensystemet. Innan bygglov beviljas för tomten ska en plan för dagvattenhantering uppgöras. Planen ska innehålla en dimensionsberäkning för dagvattenhantering.

I kvarteren 1057–1063 kan dagvatten avledas från tomten till havet om dagvattnet har behandlats med adekvata metoder som renar dagvattnet och saktar ner flödet innan vattnet avleds från tomten.

Avfallsinsamling

Insamlingen av hushållsavfall i kvarteren 1058–1062 ordnas centralt i gatuområdet j-4. Avfallshanteringen för kvartersområdet AL-5 kan endast ordnas i gatuområdet j-4 om kvartersområdet AL-5 enbart används för boende. Bioavfall får komposteras på fastigheterna. En gemensam plats för insamling av avfall för de flytande husen kommer att byggas i kvarteret 1057 AH.

Att beakta miljön

På alla tomter måste det säkerställas att byggnaderna passar naturligt in i terrängens höjd och dessutom måste översvämningshöjderna vid strandbyggande på tomter med egen strand beaktas i byggandet. I närheten av stranden ska byggnader placeras tillräckligt långt från strandlinjen så att den lokala terränghöjden beaktas. Det finns inga separata bestämmelser enligt avstånd i meter, utan bestämmelserna varierar beroende på tomtens terränghöjd. I kvarteren 1058, 1061, 1062 och 1063 får man utöver den anvisade byggrätten bygga invid stranden en båtstuga på högst 20 m2. I närheten av strandlinjen får man bygga små konstruktioner vars färg passar in i miljön. Båtskjul får inte byggas på vattenområden.

Båtplatser och bryggor

Båtplatsens bredd får inte överstiga tre meter. Förtöjningsstrukturerna för båtar och bryggor får sträcka sig ytterom lv-4-områdena. Tillgång till bryggorna får inte blockeras av grindar eller andra konstruktioner. De fastighetsägare som vill ha en båtplats för sin användning bygger bryggorna.

I kvarteren 1061, 1062 och 1063 är det tillåtet att bygga en egen brygga med en maximal längd på 10 meter och en areal på högst 35 m2. I kvarteret 1058 får man bygga en brygga med en längd på högst fem meter och en yta på maximalt 20 m2. Bryggornas ytmaterial ska vara trä. En landningsplats för båtar kan byggas på stranden.

Ekologiska värden

Omfattande muddring är inte tillåten framför tomter med egen strand. Stranden får muddras för båtfarled, brygga och utnyttjande av stranden.

I strandzonen i kvarteren 1058, 1061, 1062 och 1063 ska man försöka bevara strandlinjens splittrade karaktär och den fläckvis höga växtligheten och busksnåren som skyddar vattenfåglarnas potentiella häckningsplatser. Omfattande gräs- eller terrassområden får inte byggas i den omedelbara närheten av strandlinjen. Trädbeståndet i strandzonerna i kvarteren 1061 och 1062 ska bevaras. Byggnader, trappor och övergångar får byggas i kvarteret 1061 för tomtens användning, och trädbeståndet i kvarteret kan öppnas sektorsvis för att öppna utsikten.

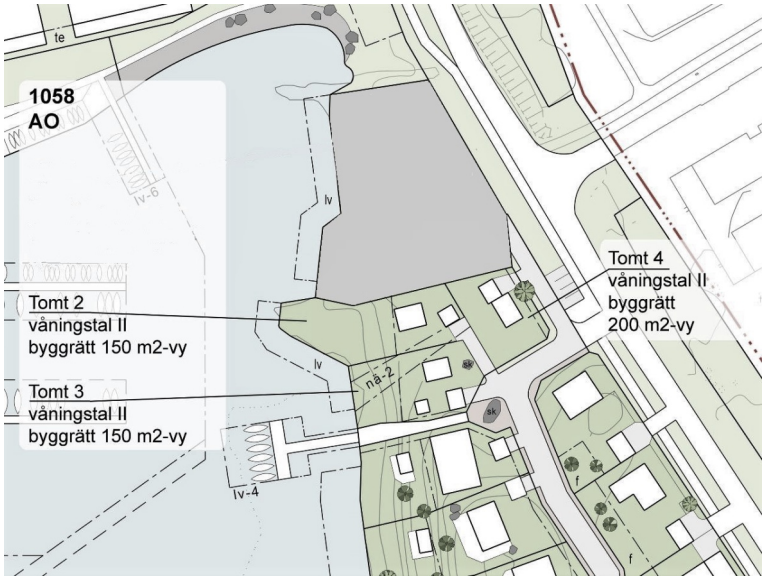
I kvarteret 1062 ska man bevara områdets karakteristiska trädbestånd, som växer i grupper och på uddar. Trädbeståndet på stranden ska bevaras och omplanteras på de uddar där träd växer naturligt. För kvarteret 1062 rekommenderas det att buskar planteras vid tomtens gränser.

I kvarteren 1058 och 1060–1063 ska man vid planering och ordnande av utomhusbelysning beakta fladdermössen som bor i området.

Lov is a Sea Breeze!

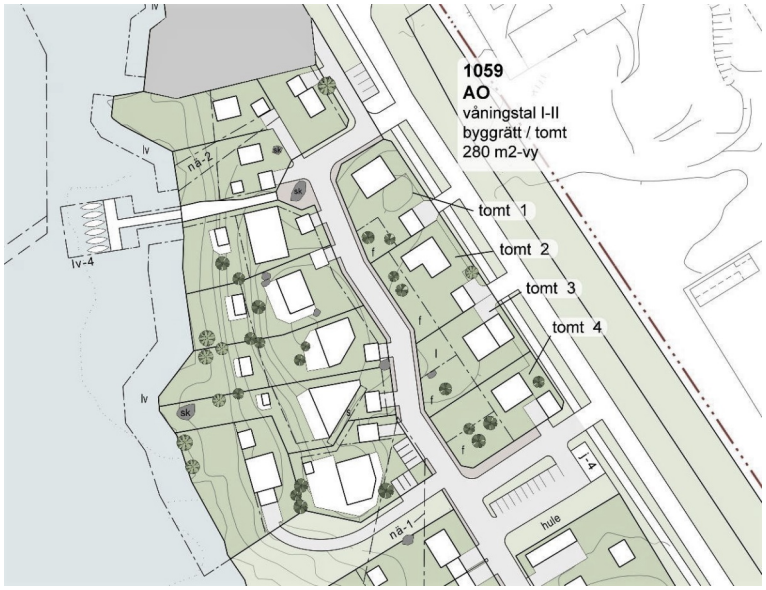
KVARTER 1058 AO

	TOMT NR.	YTA	BYGGRÄTT	STRAND	PRIS
Regaliegatan 5	2	974	150	✶	87 500€
Regaliegatan 7	3	781	150	✶	81 500€
Regaliegatan 3	4	550	200		27 500€



KVARTER 1059 AO

	TOMT NR.	YTA	BYGGRÄTT	STRAND	PRIS
Skärgårdsvägen 65	1	888	280		29 500€
Skärgårdsvägen 67	2	949	280		32 500€
Skärgårdsvägen 69	3	900	280		36 500€
Regaliegränd 1	4	959	280		32 500€

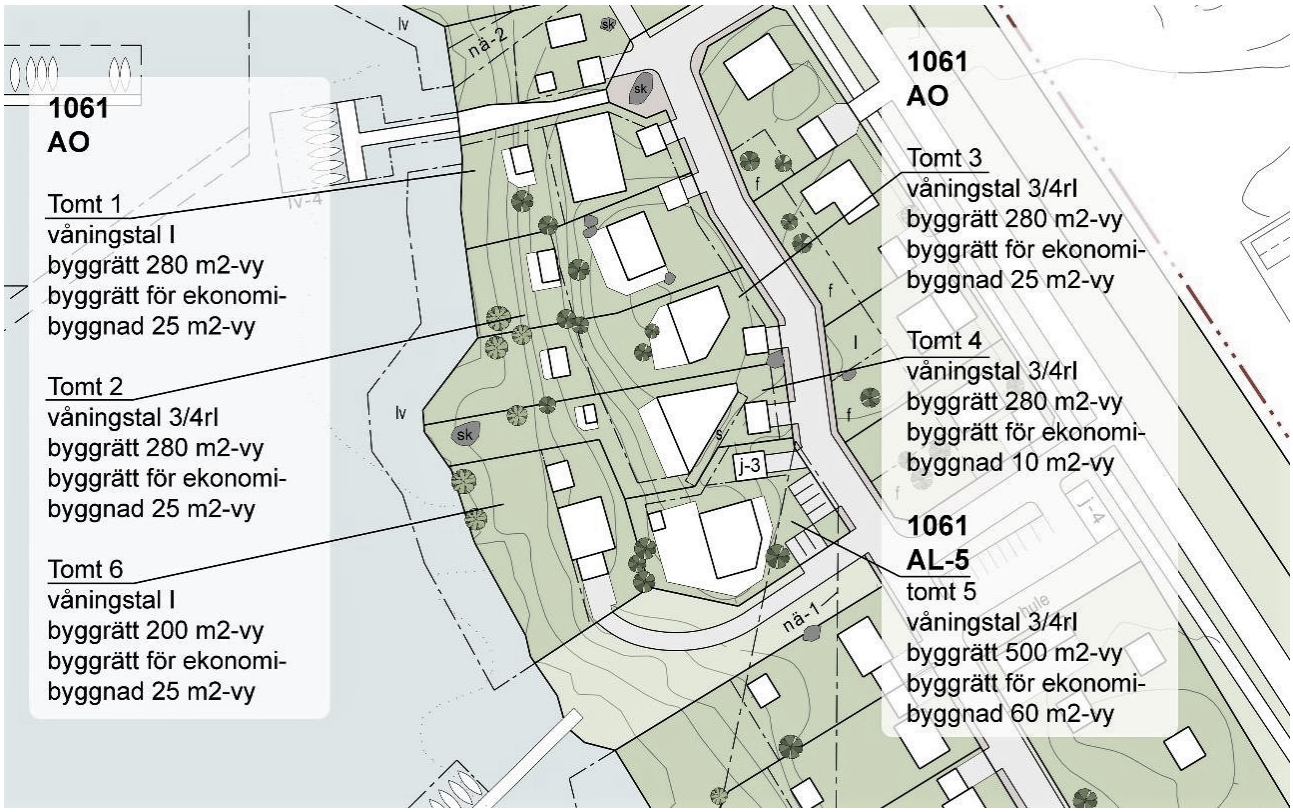


KVARTER 1060 AP-8

	TOMT NR.	YTA	BYGGRÄTT	STRAND	PRIS
Regaliegatan 16	1	3219	550		48 000€

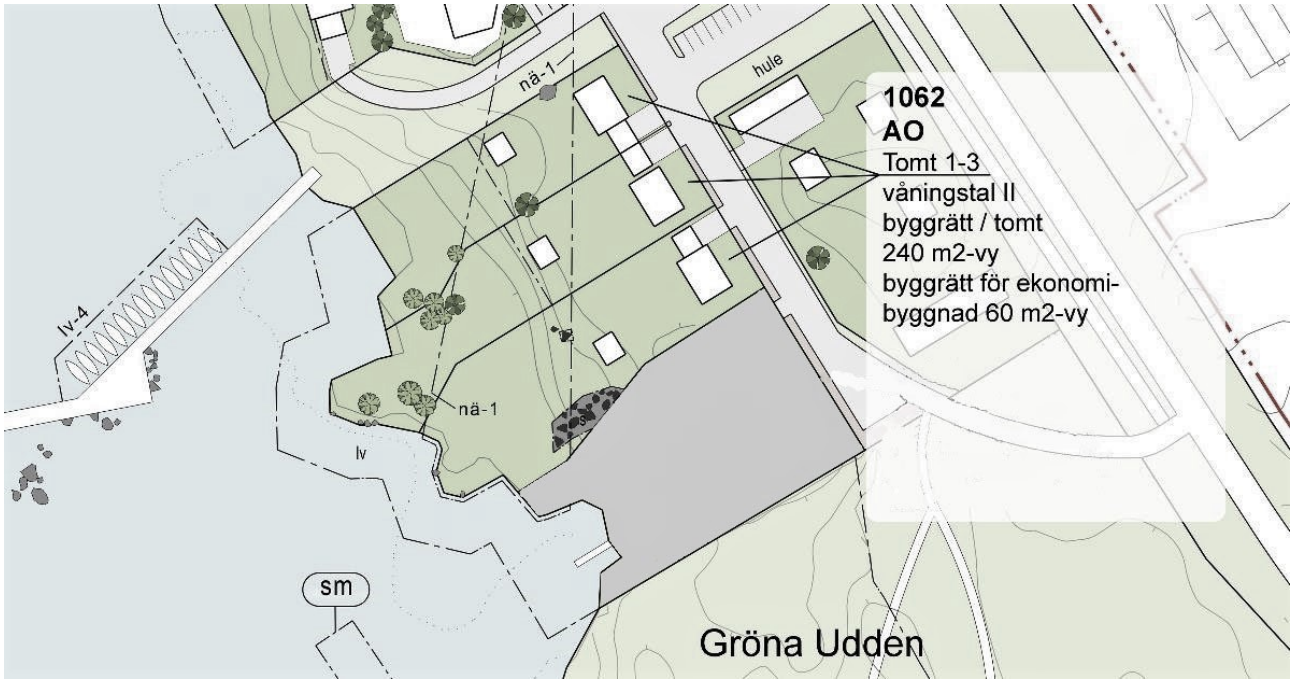
KVARTER 1061 AO & AL5

	TOMT NR.	YTA	BYGGRÄTT	STRAND	PRIS
Regaliegatan 9	1	1093	280	✶	92 500€
Regaliegatan 11	2	1244	280	✶	92 500€
Regaliegatan 13	3	1348	280	✶	92 500€
Regaliegatan 15	4	1223	280	✶	92 000€
Regaliegatan 17	5	1170	500		53 000€
Regaliegatan 19	6	1348	200	✶	135 000€



KVARTER 1062 A0

	TOMT NR.	YTA	BYGGRÄTT	STRAND	PRIS
Regaliegatan 23	1	1596	240	✶	113 000€
Regaliegatan 25	2	1826	240	✶	117 000€
Regaliegatan 27	3	2074	240	✶	129 000€



Flytande hus

För att underlätta byggandet av flytande hus finns det på webbplatsen **drottningstranden.fi** separata anvisningar för byggsätt. Arkitekturen för det allmänna utseendet är av avgörande vikt vad gäller valet. Syftet är att skapa en arkitektoniskt högklassig men ändå mångsidig helhet, där vart och ett hus utgör en unik individ.

KVARTER 1057 W/a

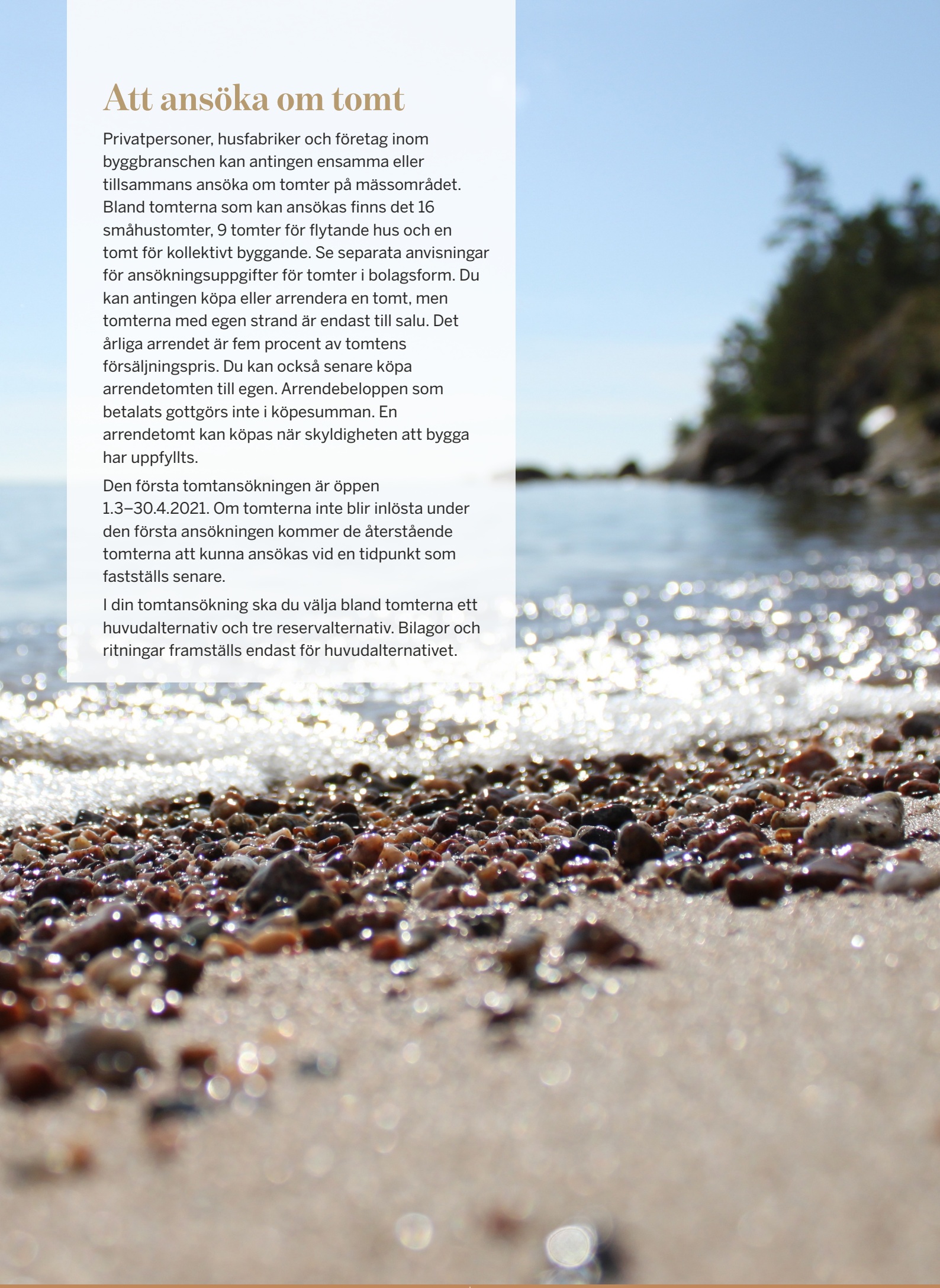
	TOMT NR.	BYGGRÄTT	STRAND	PRIS
Flytande hus	1-9	170		850€ hyra/år

Att ansöka om tomt

Privatpersoner, husfabriker och företag inom byggbranschen kan antingen ensamma eller tillsammans ansöka om tomter på mässområdet. Bland tomterna som kan ansökas finns det 16 småhustomter, 9 tomter för flytande hus och en tomt för kollektivt byggande. Se separata anvisningar för ansökningsuppgifter för tomter i bolagsform. Du kan antingen köpa eller arrendera en tomt, men tomterna med egen strand är endast till salu. Det årliga arrendet är fem procent av tomtens försäljningspris. Du kan också senare köpa arrendetomten till egen. Arrendebeloppen som betalats gottgörs inte i köpesumman. En arrendetomt kan köpas när skyldigheten att bygga har uppfyllts.

Den första tomtansökningen är öppen 1.3–30.4.2021. Om tomterna inte blir inlösta under den första ansökningen kommer de återstående tomterna att kunna ansökas vid en tidpunkt som fastställs senare.

I din tomtansökning ska du välja bland tomterna ett huvudalternativ och tre reservalternativ. Bilagor och ritningar framställs endast för huvudalternativet.

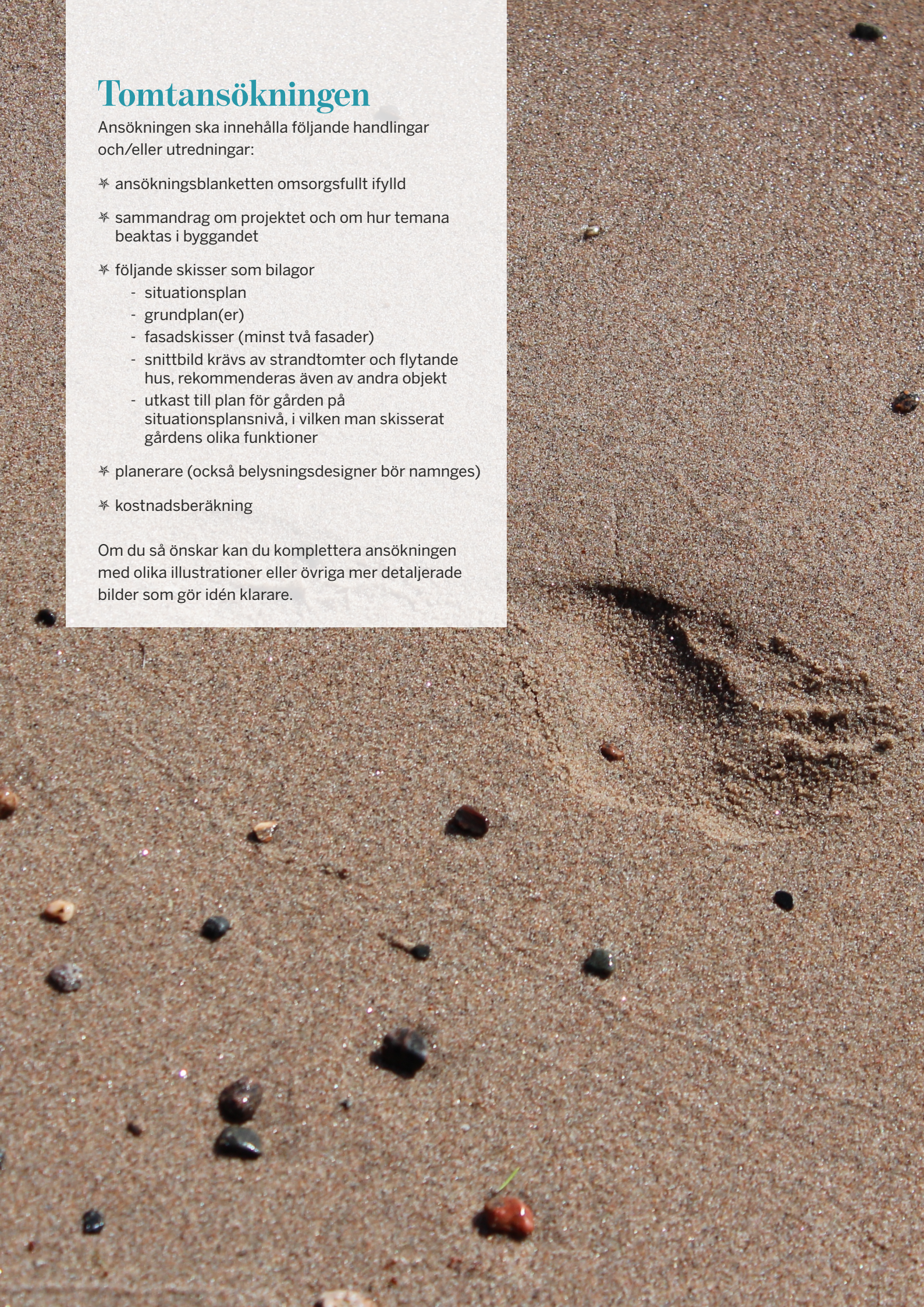


Tomtansökningen

Ansökningen ska innehålla följande handlingar och/eller utredningar:

- ansökningsblanketten omsorgsfullt ifylld
- sammandrag om projektet och om hur temana beaktas i byggandet
- följande skisser som bilagor
  - situationsplan
  - grundplan(er)
  - fasadskisser (minst två fasader)
  - snittbild krävs av strandtomter och flytande hus, rekommenderas även av andra objekt
  - utkast till plan för gården på situationsplansnivå, i vilken man skisserat gårdens olika funktioner
- planerare (också belysningsdesigner bör namnges)
- kostnadsberäkning

Om du så önskar kan du komplettera ansökningen med olika illustrationer eller övriga mer detaljerade bilder som gör idén klarare.



Att lämna in ansökningen

Tomtansökningen ska lämnas in 1.3.–30.4.2021.

Tomterna ansöks i första hand med en elektronisk blankett som finns på adressen kuningattarenranta.fi/sv/tomtansokning.

En ansökning i pappersform kan lämnas in antingen per post eller personligen. Förse kuvertet med texten ”Tomtansökning för bostadsmässområdet”.

En ansökning i pappersform ska jämte bilagor lämnas in eller skickas till Lovisa stads kundservicekontor Lovinfo på adressen Mariegatan 12 A, 07900 Lovisa, öppen vardagar klockan 9–16.

Tomtreservering och byggande

Om du accepterar den tomt som föreslås till dig ska du betala en bokningsavgift för tomten. Bokningsavgiften för småhustomter är 3 000 euro och 10 000 euro för tomter som är lämpliga för byggande i bolagsform. Bokningsavgiften för tomter för flytande hus är 1 700 euro (2 x årsarrende).

Bokningsavgiften gottgörs i försäljningspriset för tomtaffären eller i årsarrendet för tomten. Bokningsavgiften returneras inte om affären eller arrendet upphör av skäl som inte beror på staden.

Då bokningsavgiften betalats har du fortfarande tid att finslipa dina planer innan du ansöker om bygglov. De slutgiltiga planerna inlämnas till kvalitetsgruppen för godkännande, som ger tillstånd att ansöka om bygglov. Efter att bokningsavgiften betalats undertecknas ett flerpartsavtal, genom vilket avtalsparterna (tomtköparen eller tomtarrendatorn, Andelslaget Finlands Bostadsmässa och Lovisa stad) överenskommer bland annat om byggandet av tomten och att använda tomten under bostadsmässan för utställningsändamål samt ingår antingen tomtaffären eller ett arrendeavtal om tomten.

Ansökningen om bygglov lämnas in elektroniskt på stadens e-Tjänst. Det finns mer detaljerade anvisningar för inlämnande av bygglovet på stadens webbplats.

Byggandet av tomterna i kvarteren 1058–1062 kan inledas 1.7.2021. De flytande husen byggs utanför mässområdet. Staden kommer att slutföra bryggstrukturerna och infrastrukturbyggandet så att de färdiga byggnaderna enligt den preliminära tidtabellen kan fästas vid bryggan senast i april 2023.

Lov is a Welcome!

Ta kontakt:
asuntomessut@loviisa.fi
tfn 040 558 4060

Niina Okkonen, projektchef
tfn 044 505 1972
niina.okkonen@loviisa.fi

Camilla Stenvall, informatör
tfn 0440 555 969
camilla.stenvall@loviisa.fi

Mässkontor på adressen:
Östra Tullgatan 7
07900 Lovisa
Öppet enligt överenskommelse

Lovisa stad
Mannerheimingatan 4
PB 77
07901 Lovisa

tfn 019 5551

@drottningstranden

drottningstranden

KUNINGATTARENRANTA
Loviisa
Lovisa
DROTTNINGSTRANDEN

Loviisa Lovisa

ASUNTOMESSUT
BOSTADSMÄSSAN

LOVIISA | LOVISA 2023