MESSUTONTIN HAKUOPAS

ASUNTOMESSUT

LOVIISA 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

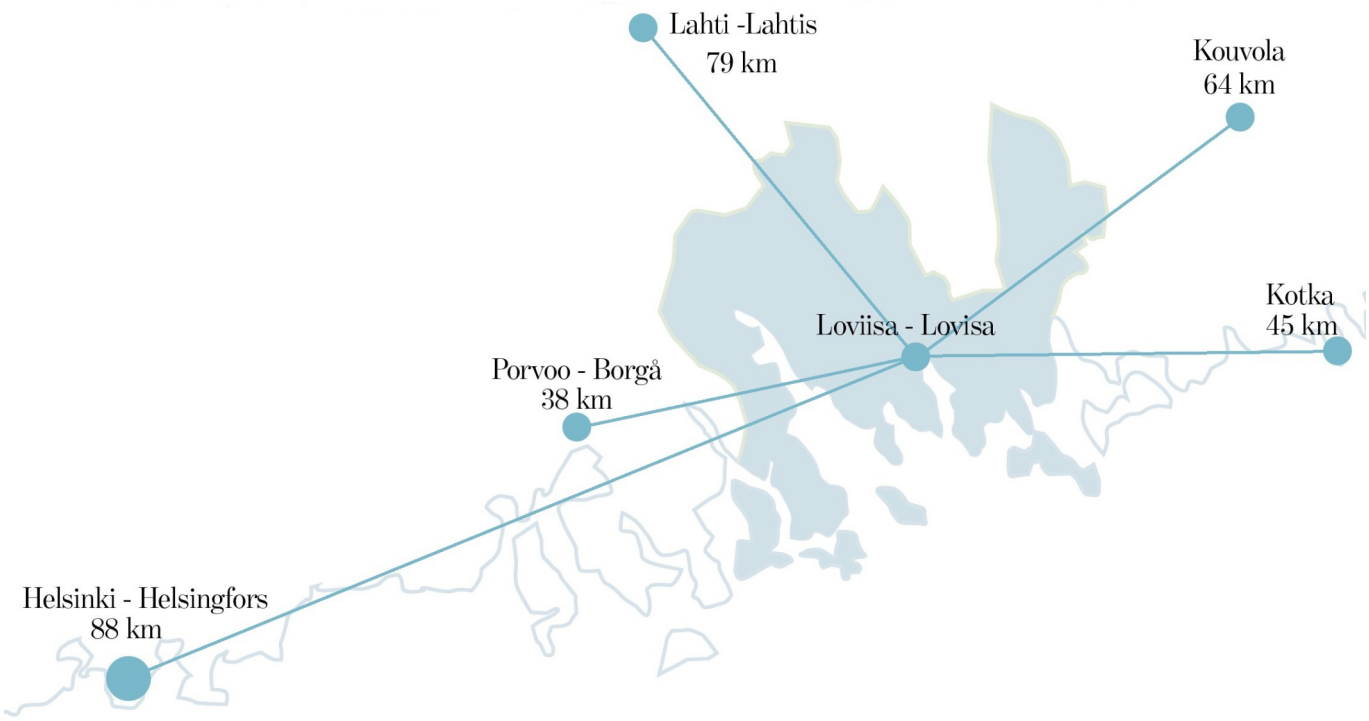
Pieni kaupunki, suuria elämyksiä

Kuningattarenranta on uusi asuinalue, jossa järjestetään asuntomessut 2023. Alueelta avautuvat upeat näkymät Loviisanlahden yli historialliseen alakaupunkiin.

Kuningattarenrannan kruununa ovat pienvenesatama ja sen alueella olevat aukiot sekä rannan laajat viheralueet viehättävine kävelyreitistöineen. Kaikkiaan asuinalueella on lähes kaksi kilometriä merenrantaa ja kaupungin keskusta on kävelyetäisyydellä.

Loviisaa ei syyttä kutsuta Suomen Parhaaksi Pikkukaupungiksi. Loviisa on viihtyisä, vajaan 15 000 asukkaan pikkukaupunki Suomenlahden rannalla itäisellä Uudellamaalla.

Sijaintimme on mitä loistavin, olemme alle 90 km päästä Helsingistä ja alle 50 km päästä Kotkasta.


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

Kotisi Kuningattarenrannalle

Olemme yhdessä luomassa Kuningattarenrannan uudesta asuinalueesta upean, luontoon istuvan, merellisen ja arkkitehtonisesti laadukkaan kokonaisuuden, jossa te asukkaat viihdytte.

Tonttihaun, suunnittelun ja rakentamisen avuksi olemme koostaneet oppaan, josta löytyvät alueen rakentamisen yleiset periaatteet. Tarkemmat rakennustapaohjeet, kaavamääräykset ja kaavamerkintöjen selostukset löytyvät kuningattarenranta.fi-verkkosivustolta. Halutessasi voimme lähettää ne myös paperisena versiona.

Teemat

Asunto on enemmän kuin koti

Tänä päivänä koti on enemmän kuin pelkkä asumus. Kuningattarenrannan suunnittelua on lähdetty tekemään ajatuksella, että kotisi voisi toimia niin etätyöpisteenä kuin yritystoimintasi kotipaikkana. Vai haluaisitko luoda kodistasi lomakeitaan, josta ei koskaan tarvitsisi poistua enää mökille? Pihapiirissäsi muutaman askeleen päässä voisi olla pihasauna, ja pihasaunan edessä siintäisi meri. Ei tarvitsisi lähteä merta edemmäs lomalle. Entäpä jos kotisi olisi niin älykäs, että tehtäväksesi jäisi vain asettua kotoisasti asumaan?

Alueelle rakennetaan taloja, joiden elinkaari ulottuu pitkälle tulevaisuuteen. Tilat on suunniteltu niin, että ne muuntuvat erilaisiin elämäntilanteisiin. Asumisen lisäksi mietitään sitä, millä muulla tavalla koti palvelee asukkaitaan. On ympäristöystävällistä miettiä tilojen muunneltavuuteen uusia näkökulmia, jolloin taloa ei tarvitse aina remontoida, kun tarpeet muuttuvat.

Valaistuksella on väliä

Kuningattarenrannan ainutlaatuinen sijainti historiallista alakaupunkia vastapäätä meren rannalla asettaa vaatimuksia myös sille, miltä rakennettava alue näyttää vastarannalta katsottuna. Valaistuksella luodaan erilaisia tunnelmia, sillä voidaan korostaa esimerkiksi pihapiirin ainutlaatuisia luonnonmuodostelmia, kallioleikkauksia ja puita. Valaistukseen huomiota kiinnittämällä tuodaan myös asumiseen sekä viihtyisyyttä että turvallisuutta.

Alueelle rakennettaville taloille luodaan ulkovalaistussuunnitelma osana pihasuunnittelua. Suosittelemme suunnitelman ulottamista myös sisätiloihin. Suunnittelun avulla pyritään toisaalta löytämään älykkäitä valaistusratkaisuja, joilla voidaan parantaa turvallisuutta, viihtyisyyttä ja energiatehokkuutta, ja toisaalta valaisemaan pihan elementtejä, jotka korostavat pihojen luontoarvoja.

Merellä on merkitystä

Asuminen aivan kaupungin keskustassa ja vesistön äärellä on monen suomalaisen unelma. Loviisan asuntomessualue tarjoaa upean mahdollisuuden asua aivan meren äärellä. Asukkailla on myös vastuu ympäristön ja meren hyvinvoinnista. Suunnittelussa tulee huomioida alueella elävät eläimet, linnut ja kalat. Rantamaisemaa pyritään vaalimaan ja luonnonmukaisuutta korostetaan muun muassa säilyttämällä rantaviivan rikkonaisuutta. Kaikessa toiminnassa huomioidaan meren läheisyys sekä ekologinen rakennustapa. Alueen pihoilla suositaan luonnonmateriaaleja.

Merien hyvinvointi on tärkeä osa koko maapallon ekosysteemiä. Omilla pienilläkin toimilla on merkitystä ja rakentamisessakin voimme tehdä pieniä mutta merkityksellisiä asioita merien suojelemiseksi. Mikä on sinun pieni tekosi Suomenlahden hyvinvoinnin lisäämiseksi?

Kaupunkikuva ja ympäristö

Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti ja lopputulos muodostaa harmonisen kokonaisuuden. Suunniteltavien talojen tulee olla selvästi kyseiselle korttelialueelle ja tontille suunniteltuja. Tontin ominaispiirteiden, kuten maastonmuotojen ja ilmansuuntien, tulee käydä ilmi tonttihakuvaiheen suunnitelmista. Hyvän suunnittelun merkitys korostuu ainutlaatuisessa merellisessä ympäristössä, jossa osa taloista sijaitsee aivan merenrannalla ja jopa sen päällä. Myös muilta tonteilta avautuu upea merinäköala.

Tekniset laitteet, aidat, valaisimet ja muut vastaavat kaupunkikuvaan vaikuttavat rakenteet tulee suunnitella ja rakentaa niin, että ne ovat korkeatasoisia, yhtenäisiä ja istuvat luontevasti ympäristöön.

Tonttien hakijoiden valinnassa valintaperusteena ei käytetä talon runko- tai julkisivumateriaalia, eikä tietyn materiaalin käyttäminen tuo etusijaa valinnoissa. Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttää erillinen julkisivujen värityssuunnitelma, mutta julkisivuvärityksestä ei ole annettu erityisiä määräyksiä.

Asuinkäytön salliville korttelialueille saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäistä yritystoimintaa, joka ei häiritse asumista.

Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Suuret siirtolohkareet ja puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, jos ne eivät sijaitse rakennuspaikalla.

Korkeustasot ja tulvasuojaus

Uudisrakentamisessa kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,1 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60). Katujen pintarakenteiden tulee olla vähintään +2,8 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60). Huomioithan, että Loviisassa siirrytään käyttämään N2000-korkeusjärjestelmää maaliskuusta 2021 alkaen. Ero N2000- ja N60 -korkeusjärjestelmien välillä on Loviisan alueella +23 cm.

Tiloja, kuten huvimajan tai muun vähäisen rakennelman, joiden rakenteiden kastuminen voidaan sallia, saa sijoittaa +3,1 metrin (N60) korkeutta matalammalle tasolle, mutta teknisten laitteiden ja rakenteiden tulee kestää ajoittainen kastuminen.

Korttelialueilla W/a ja W-ui kosteudelle alttiiden rakennusosien korkeus vedenpinnasta määräytyy käytettävän kelluvan rakenteen ominaisuuksien mukaan.

Hulevedet

Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueella vesiä imeyttävillä ja virtaamaa hidastavilla rakenteilla. Jos hulevesiä ei voi johtaa maastoon, niitä voi johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

Kortteleissa 1057–1063 hulevesiä saa johtaa tontilta mereen, jos hulevedet on ennen tontilta johtamista käsitelty riittävillä menetelmillä, jotka puhdistavat hulevesiä ja hidastavat

Jätekeräys

Korttelien 1058–1062 kotitalousjätteen keräys järjestetään keskitetysti j-4-katualueella. AL-5-korttelialueen jätehuolto voidaan järjestää j-4-katualueella ainoastaan siinä tapauksessa, jos korttelialue AL-5 tulee pelkästään asuinkäyttöön. Kiinteistöillä saa kompostoida biojätettä. Kelluvien talojen yhteinen jätteenkeräyspiste rakennetaan kortteliin 1057 AH.

Ympäristön huomioiminen

Kaikilla tonteilla rakennukset tulee istuttaa luontevasti maaston korkeustasoon ja lisäksi omarantaisilla tonteilla tulee rakentamisessa huomioida tulvakorkeus. Rannan läheisyydessä rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle rantaviivasta niin, että paikallinen maastonkorkeus otetaan huomioon. Erillisiä metrimääriin perustuvia määräyksiä ei ole, vaan määräykset vaihtelevat tontin maaston korkeuden mukaisesti. Kortteleissa 1058, 1061, 1062 ja 1063 rannan läheisyyteen saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhden, enintään 20 m2:n kokoisen venevajan. Rantaviivan läheisyyteen saa rakentaa vähäisiä rakennelmia, joiden väritys soveltuu ympäristöön. Vesialueille ei saa rakentaa venevajoja.

Venepaikat ja laiturit

Kortteleissa 1058–1062 lv-4-vesialueelle saa rakentaa tonttikohtaisen venepaikan. Venepaikkoja saa rakentaa enintään yhden tonttia kohden ja korttelissa 1060 yhteensä korkeintaan kolme. Venepaikan leveys saa olla korkeintaan kolme metriä. Veneiden ja laitureiden kiinnitysrakenteet saavat ulottua lv-4-alueiden ulkopuolelle. Laitureille kulkua ei saa estää porteilla tai muilla rakenteilla. Laiturit rakentavat ne kiinteistönomistajat, jotka haluavat laituripaikan käyttöönsä.

Kortteleissa 1061, 1062 ja 1063 rantaan saa rakentaa oman laiturin, jonka pituus on korkeintaan 10 metriä ja pinta-ala korkeintaan 35 m2. Korttelissa 1058 rantaan saa rakentaa korkeintaan viisi metriä pitkän laiturin, jonka pinta-ala saa olla korkeintaan 20 m2. Laitureiden pintamateriaalin tulee olla puuta. Rantaan saa rakentaa veneen rantautumispaikan.

Ekologiset arvot

Omarantaisten tonttien edustalla ei sallita laajoja ruoppaustöitä. Rantaa saa ruopata veneväylää, laituria ja rannan hyödyntämistä varten.

Korttelien 1058, 1061, 1062 ja 1063 rantavyöhykkeellä tulee pyrkiä säilyttämään rantaviivan rikkonaisuutta sekä laikuittain korkeaa kasvillisuutta ja pensaikkoa, joka suojaa vesilintujen mahdollisia pesäpaikkoja. Rantaviivan välittömään läheisyyteen ei saa rakentaa laajoja nurmi- tai terassialueita. Kortteleiden 1061 ja 1062 rantavyöhykkeiden puustoa tulee säilyttää. Kortteliin 1061 saa rakentaa rakennuksia, portaita ja kulkutasoja tontin käyttöä varten ja korttelin puustoa saa poistaa sektoreittain näkymien avaamiseksi.

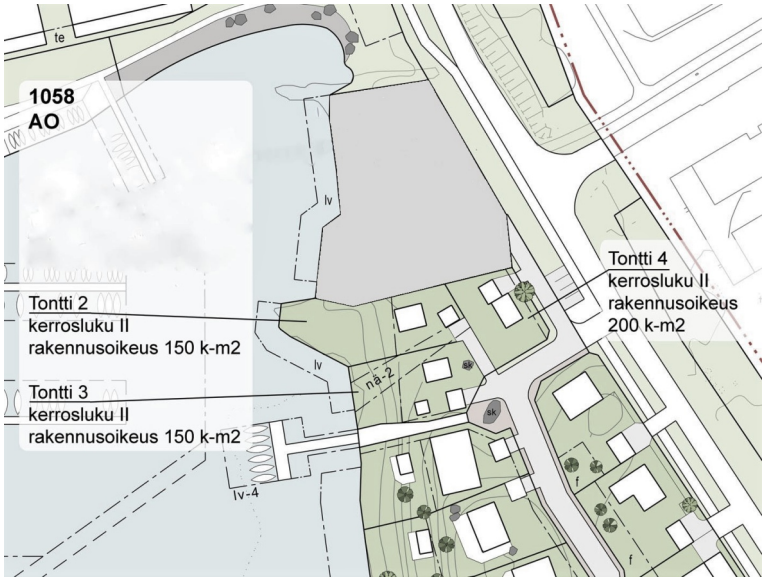
Korttelissa 1062 tulee säilyttää alueelle luonteenomainen, ryhmissä ja niemekkeillä kasvava puusto. Rantapuustoa tulee säilyttää sekä istuttaa uudelleen niemekkeille, joilla sitä kasvaa luonnostaan. Korttelissa 1062 suositellaan, että tonttien rajoille istutetaan pensaita.

Kortteleissa 1058 ja 1060–1063 tulee ottaa huomioon alueella elävät lepakot ulkovalaistuksen suunnittelussa ja järjestämisessä.

Lov is a Sea Breeze!

KORTTELI 1058 A0

	TONTTI NRO.	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS	OMA RANTA	HINTA
Regaalienkatu 5	2	974	150		87 500€
Regaalienkatu 7	3	781	150		81 500€
Regaalienkatu 3	4	550	200		27 500€

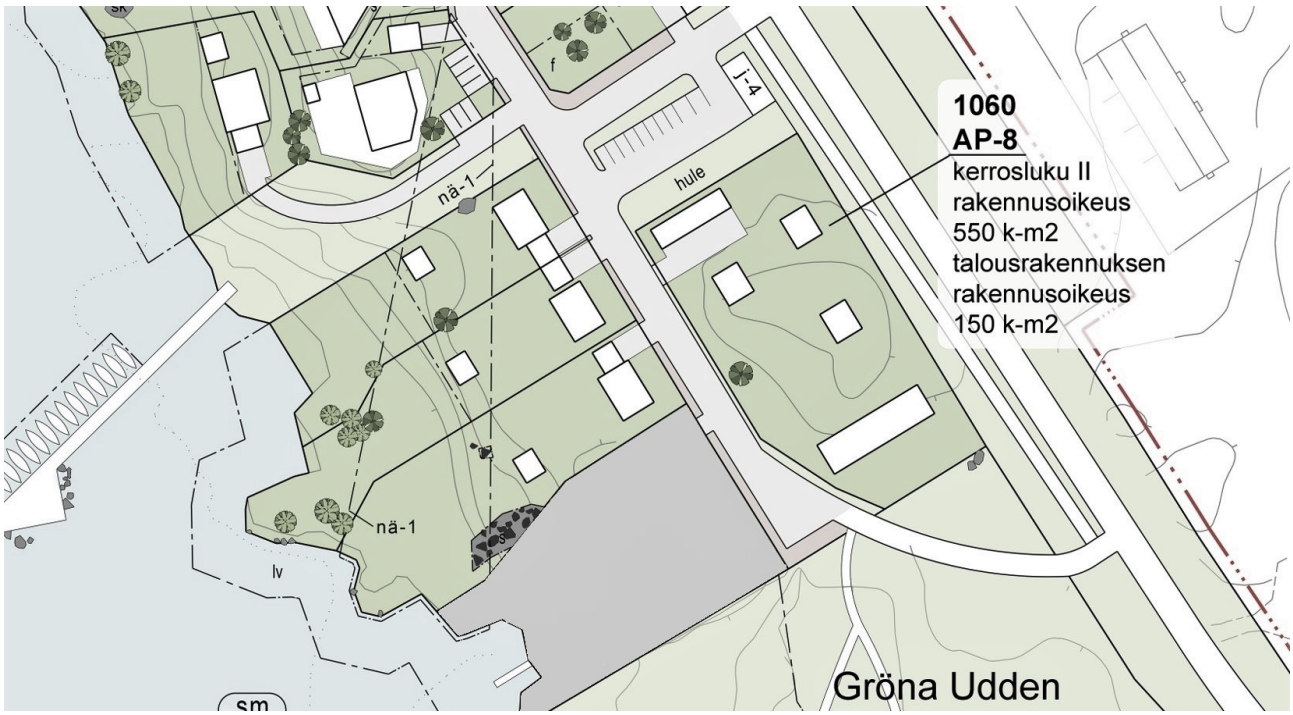


KORTTELI 1059 A0

	TONTTI NRO.	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS	OMA RANTA	HINTA
Saaristotie 65	1	888	280		29 500€
Saaristotie 67	2	949	280		32 500€
Saaristotie 69	3	900	280		36 500€
Regaalienkuja 1	4	959	280		32 500€

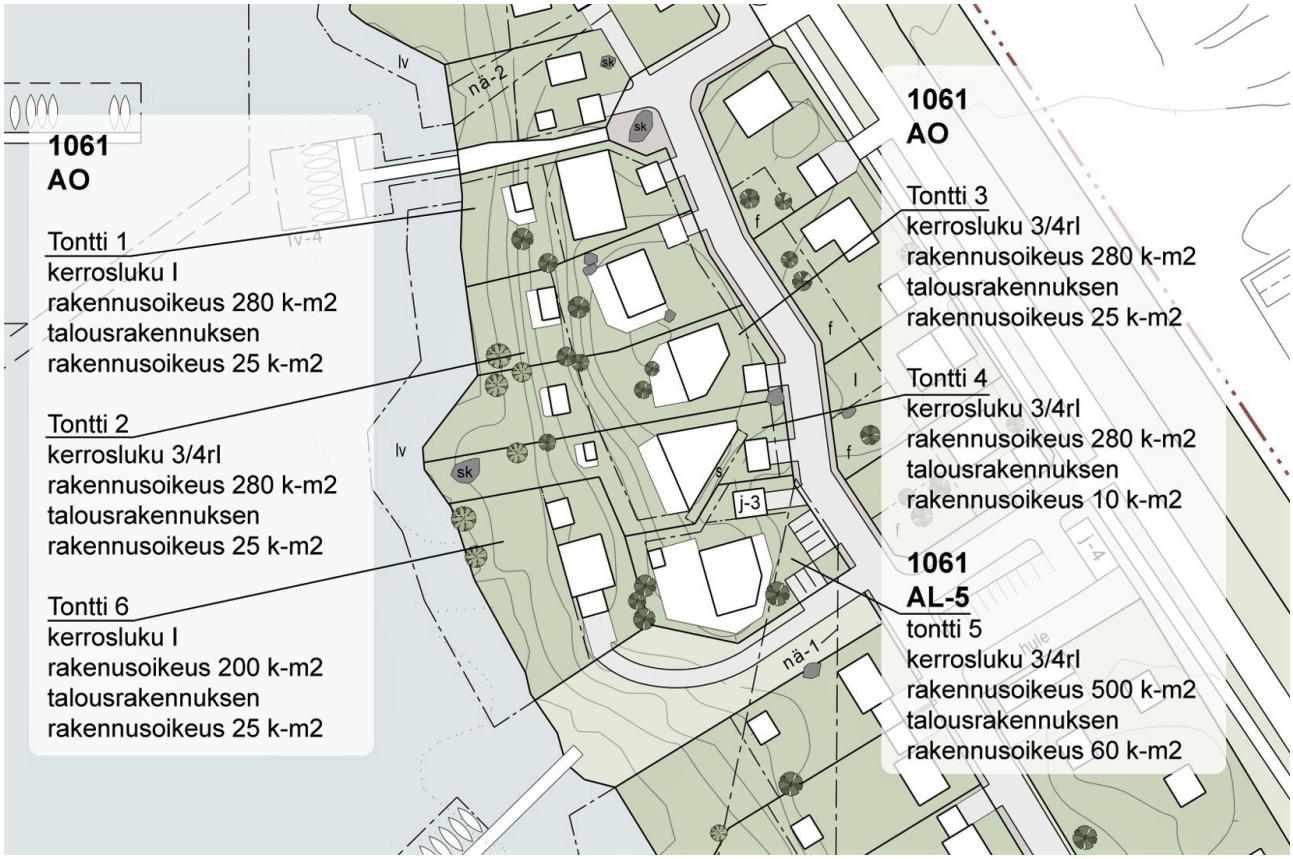
KORTTELI 1060 AP-8

	TONTTI NRO.	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS	OMA RANTA	HINTA
Regaalienkatu 16	1	3219	550		48 000€



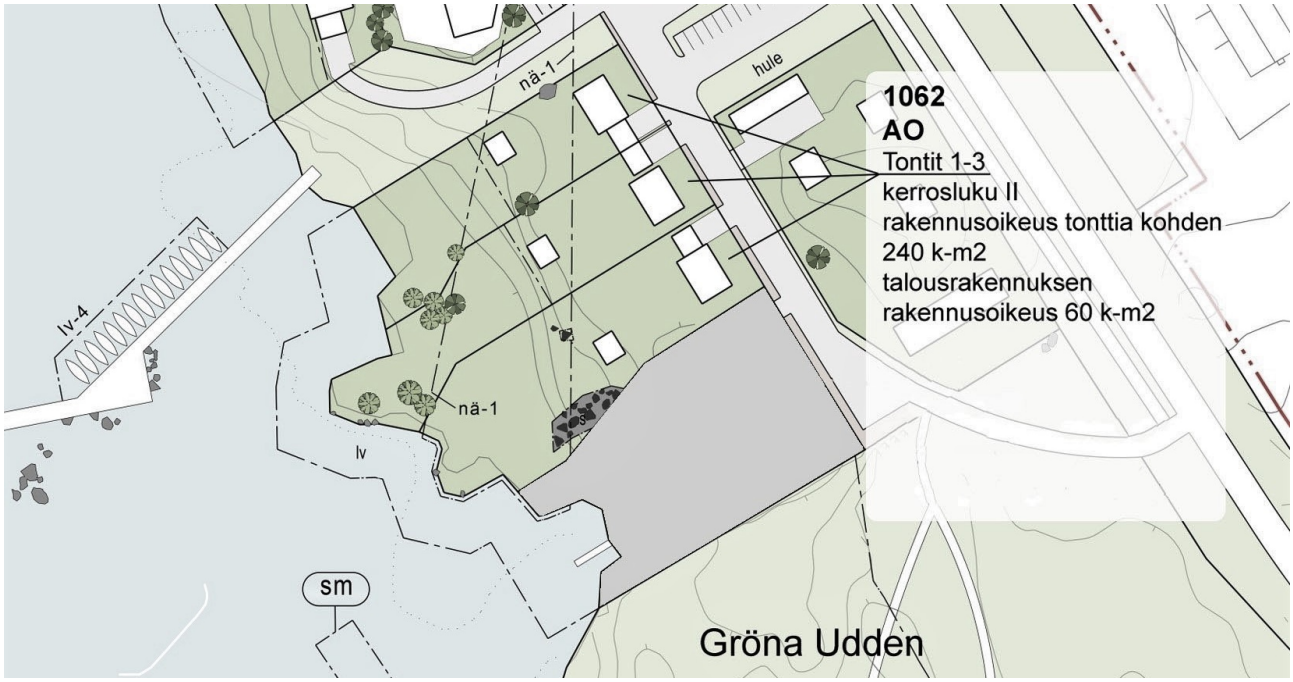
KORTTELI 1061 AO & AL5

	TONTTI NRO.	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS	OMA RANTA	HINTA
Regaalienkatu 9	1	1093	280	✶	92 500€
Regaalienkatu 11	2	1244	280	✶	92 500€
Regaalienkatu 13	3	1348	280	✶	92 500€
Regaalienkatu 15	4	1223	280	✶	92 000€
Regaalienkatu 17	5	1170	500		53 000€
Regaalienkatu 19	6	1348	200	✶	135 000€



KORTTELI 1062 A0

	TONTTI NRO.	PINTA-ALA	RAKENNUSOIKEUS	OMA RANTA	HINTA
Regaalienkatu 23	1	1596	240	✶	113 000€
Regaalienkatu 25	2	1826	240	✶	117 000€
Regaalienkatu 27	3	2074	240	✶	129 000€



Kelluvat talot

Kelluvien talojen rakentamisen avuksi **kuningattarenranta.fi**-verkkosivustolla on erilliset rakentamistapaohjeet. Kelluvissa taloissa yleisilmeen arkkitehtuuri on valinnoissa ratkaiseva tekijä. Tavoitteena on luoda arkkitehtonisesti laadukkaasti toteutettu mutta kuitenkin monipuolinen kokonaisuus, jossa jokainen talo on ainutlaatuinen yksilönsä.

KORTTELI 1057 W/a

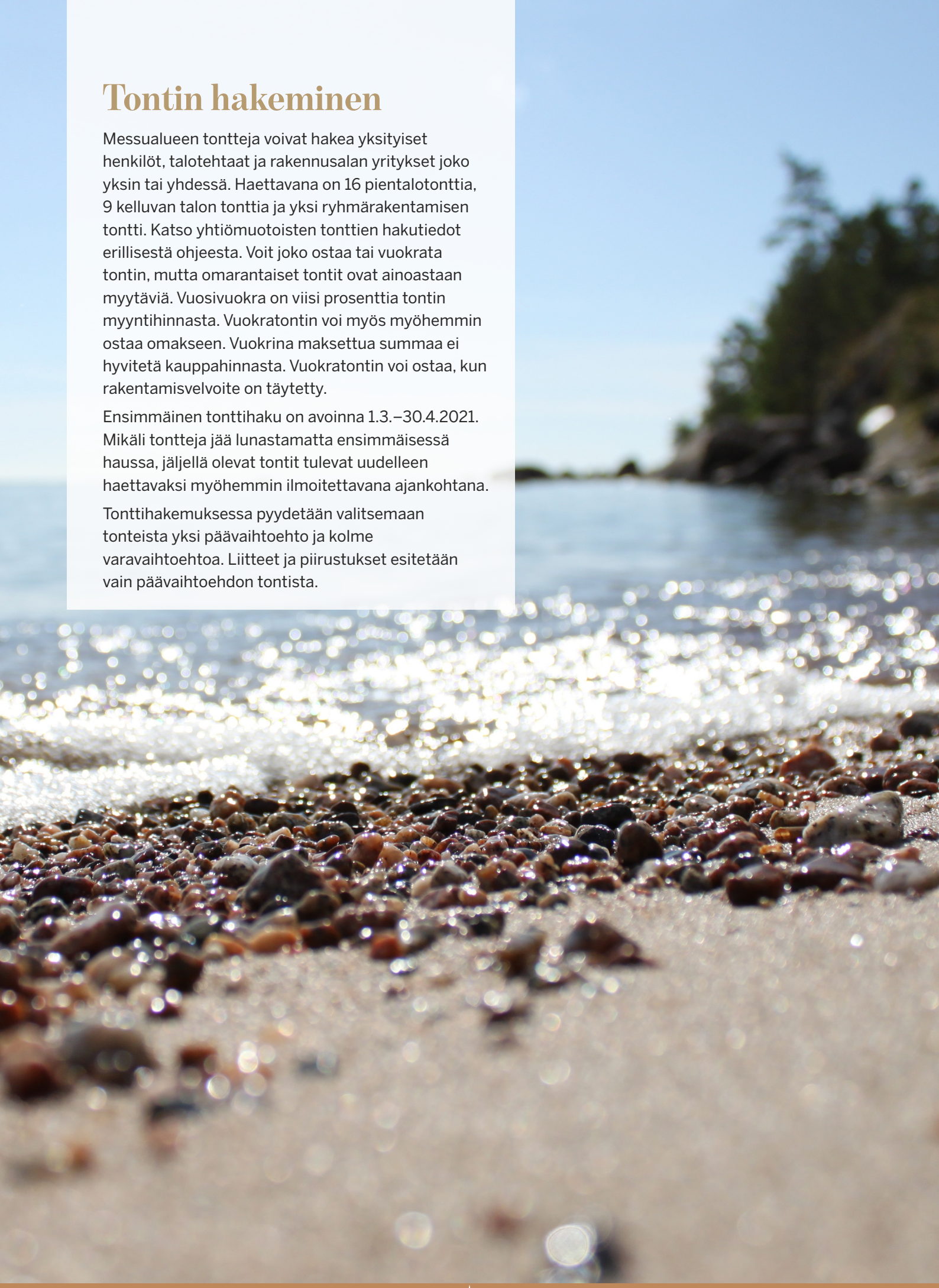
	TONTTI NRO.	RAKENNUSOIKEUS	OMA RANTA	HINTA
Kelluvat talot	1-9	170	✓	850€ vuokra/vuosi

Tontin hakeminen

Messualueen tontteja voivat hakea yksityiset henkilöt, talotehtaat ja rakennusalan yritykset joko yksin tai yhdessä. Haettavana on 16 pientalotonttia, 9 kelluvan talon tonttia ja yksi ryhmärakentamisen tontti. Katso yhtiömuotoisten tonttien hakutiedot erillisestä ohjeesta. Voit joko ostaa tai vuokrata tontin, mutta omarantaiset tontit ovat ainoastaan myytäviä. Vuosivuokra on viisi prosenttia tontin myyntihinnasta. Vuokratontin voi myös myöhemmin ostaa omakseen. Vuokrina maksettua summaa ei hyvitetä kauppahinnasta. Vuokratontin voi ostaa, kun rakentamisvelvoite on täytetty.

Ensimmäinen tonttihaku on avoinna 1.3.–30.4.2021. Mikäli tontteja jää lunastamatta ensimmäisessä haussa, jäljellä olevat tontit tulevat uudelleen haettavaksi myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana.

Tonttihakemuksessa pyydetään valitsemaan tonteista yksi päävaihtoehto ja kolme varavaihtoehtoa. Liitteet ja piirustukset esitetään vain päävaihtoehdon tontista.

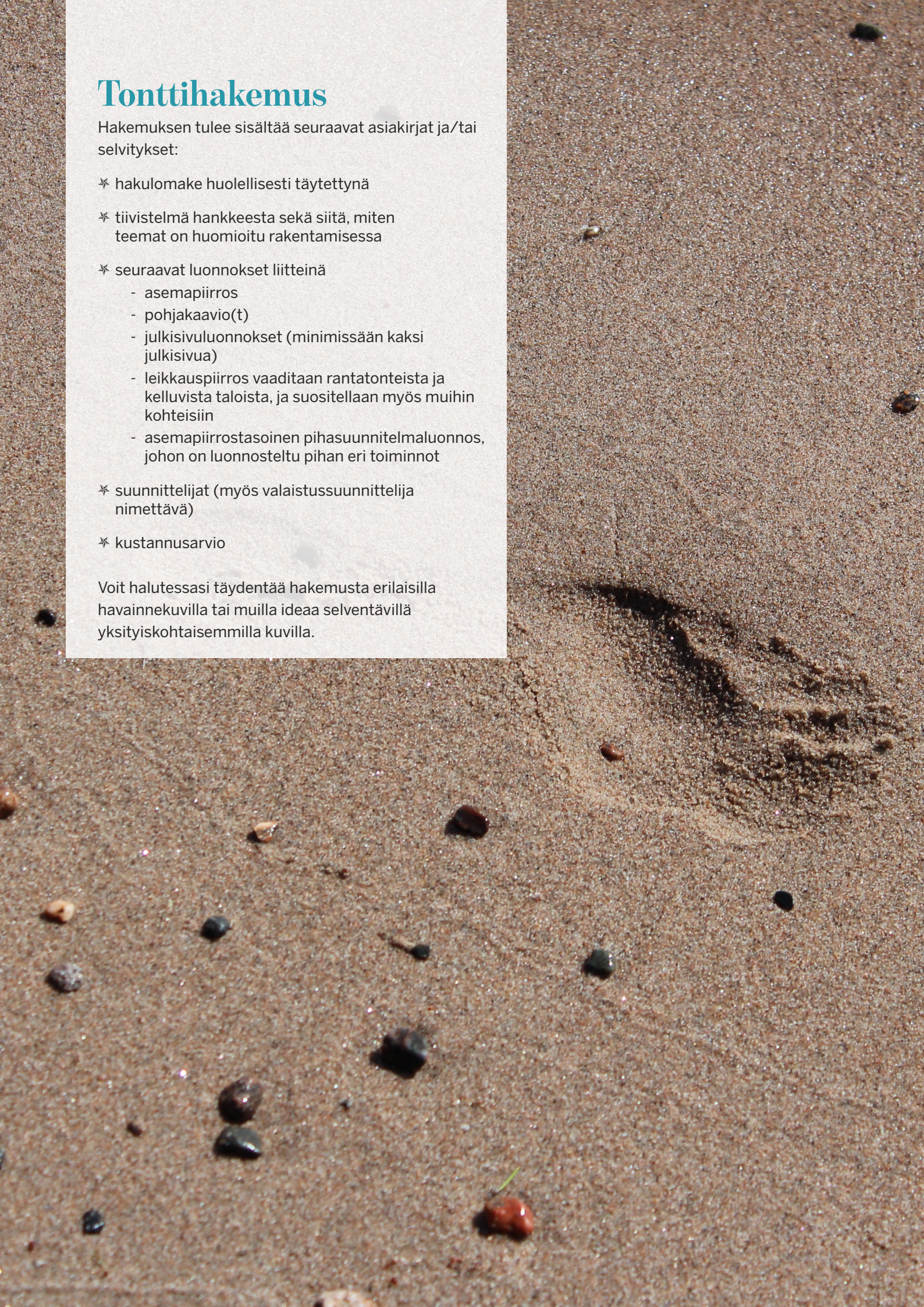


Tonttihakemus

Hakemuksen tulee sisältää seuraavat asiakirjat ja/tai selvitykset:

- hakulomake huolellisesti täytettynä
- tiivistelmä hankkeesta sekä siitä, miten teemat on huomioitu rakentamisessa
- seuraavat luonnokset liitteinä
  - asemapiirros
  - pohjakaavio(t)
  - julkisivuluonnokset (minimissään kaksi julkisivua)
  - leikkauspiirros vaaditaan rantatonteista ja kelluvista taloista, ja suositellaan myös muihin kohteisiin
  - asemapiirrostasoinen pihasuunnitelmaluonnos, johon on luonnosteltu pihan eri toiminnot
- suunnittelijat (myös valaistussuunnittelija nimettävä)
- kustannusarvio

Voit halutessasi täydentää hakemusta erilaisilla havainnekuvilla tai muilla ideaa selventävillä yksityiskohtaisemmilla kuvilla.



Hakemuksen jättäminen

Tonttihakemus tulee jättää 1.3.–30.4.2021 välisenä aikana.

Tontteja haetaan ensisijaisesti sähköisellä lomakkeella osoitteessa kuningattarenranta.fi/tonttihaku.

Paperisen hakemuksen voit toimittaa joko postitse tai henkilökohtaisesti. Lisää kuoreen merkintä ”Asuntomessualueen tonttihakemus”.

Toimita paperinen hakemus liitteineen Loviisan kaupungin asiakaspalvelupiste Lovinfoon, osoite Mariankatu 12 A, 07900 Loviisa, avoinna arkisin kello 9–16.

Tontin varaus ja rakentaminen

Mikäli otat vastaan sinulle ehdotetun tontin, sinun tulee maksaa tontista varausmaksu. Omakotitonttien varausmaksu on 3 000 euroa ja yhtiömuotoiseen rakentamiseen sopivien tonttien 10 000 euroa. Kelluvien talojen tonttien varausmaksu on 1 700 euroa (2 x vuosivuokra).

Varausmaksu hyvitetään tonttikaupan myyntihinnassa tai tontin vuokrasopimuksen vuosivuokrassa. Varausmaksua ei palauteta, jos kauppa tai vuokraus raukeaa kaupungista johtumattomista syistä.

Varausmaksun maksamisen jälkeen jää aikaa jatkaa suunnitelmien hiomista kohti rakennuslupaa. Viimeistellyt suunnitelmat toimitetaan laaturyhmän hyväksyttäväksi, joka antaa luvan edetä rakennuslupakäsittelyyn. Tämän jälkeen allekirjoitetaan monikantasopimus, jolla sopijaosapuolet (tontin ostaja/vuokraaja, Osuuskunta Suomen Asuntomessut ja Loviisan kaupunki) sopivat muun muassa tontin rakentamisesta ja sen käyttämisestä asuntomessuilla näyttelytarkoituksiin sekä tehdään joko tonttikaupat tai vuokrasopimus tontista.

Rakennuslupahakemus jätetään sähköisesti kaupungin e-Palvelun kautta. Tarkemmat ohjeet rakennusluvan jättämisestä löydät kaupungin verkkosivustolta.

Kortteleiden 1058–1062 tonttien rakentaminen voidaan aloittaa 1.7.2021. Kelluvat talot rakennetaan messualueen ulkopuolella. Kaupunki viimeistelee laiturirakenteet sekä infrastruktuurirakentamisen niin, että valmiit rakennukset voidaan kiinnittää laituriin alustavan aikataulun mukaisesti viimeistään huhtikuussa 2023.

Lov is a Welcome!

Ota yhteyttä:
asuntomessut@loviisa.fi
puh. 040 558 4060

Niina Okkonen, projektipäällikkö
puh. 044 505 1972
niina.okkonen@loviisa.fi

Camilla Stenvall, tiedottaja
puh. 0440 555 969
camilla.stenvall@loviisa.fi

Messutoimisto osoitteessa:
Itäinen Tullikatu 7
07900 Loviisa
Avoinna sopimuksen mukaan

Loviisan kaupunki
Mannerheiminkatu 4
PL 77
07901 Loviisa

puh. 019 5551

@kuningattarenranta

kuningattarenranta

KUNINGATTARENRANTA
Loviisa
DROTTNINGSTRANDEN
Lovisa

Loviisa Lovisa

ASUNTOMESSUT

LOVIISA 2023