



Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus 30.1.2020

KUNINGATTARENRANNAN ASEMAKAAVA

Korttelit 1051–1063

Rakennustapaohje

Sisällys

1.	YLEISTÄ.....	3
2.	ALUEEN KOKONAISKUVAUS	4
3.	KOKO ALUETTA KOSKEVIA OHJEITA.....	5
3.1	Yleistä.....	5
3.2	Rakennustyytit	6
3.3	Julkisivumateriaalit ja -väritys.....	6
3.4	Kestävän rakentamisen periaatteita ja suosituksia.....	7
3.5	Valaistus.....	8
3.6	Julkisivujen sommittelu	8
3.7	Ikkunat	8
3.8	Katot	8
3.9	Jätteiden käsittely	9
3.10	Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen	9
3.11	Luonnonympäristön säilyttäminen.....	10
3.12	Hulevedet	11
3.13	Istutukset, suositeltavat kasvilajit.....	12
4.	KORTTELIKOHTAISET OHJEET	14
5.	LIITTYMÄT KATUALUEELLE	27
6.	AUTOPAIKAT.....	27

1. YLEISTÄ

Tämä rakennustapaohje täydentää Loviisan itäisen rannan alueen asemakaavakarttaa ja sen määräyksiä. Rakentamisesta annetaan määräyksiä myös rakennusjärjestyksessä.

Tämä ohje koskee uudisrakennuksia, pihvoja sekä uusia katu- ja muita yleisiä alueita. Ohje koskee myös talousrakennuksia, ellei toisin ole mainittu.

Ohje koskee lainvoimaisen asemakaavan

- asuinrakennusten korttelialueita
- palvelurakennusten korttelialueita
- puisto- ja virkistysalueita.

Rakennustapaohje ohjeistaa ja täydentää asemakaavaa ja sen määräyksiä kaaviokuvien ja selittävien tekstien avulla.

Rakennustapaohjeen lisäksi rakennuksista ja rakennetusta ympäristöstä annetaan ohjeita asemakaavan määräyksissä. Kaavaselostuksen toteutusta ohjaavassa luvussa kuvataan huomioonotettavia asioita ympäristön ja rakentamisen kannalta.



Kuva 1. Kuningattarenrannan asemakaava-alueen sijainti.

2. ALUEEN KOKONAISKUVAUS

Kuningattarenrannan asemakaava-alue sijaitsee itärannalla Loviisanlahden pohjukassa.

Suunnittelualue on pääosin kaavoittamatonta ja maapinta-alaltaan noin 24 hehtaaria ja rajautuu pohjoisessa Mannerheiminkatuun sekä idässä Saaristotiehen ja Määrtahtien asuinalueeseen. Pohjoisosassa sijaitsee purettava polttoaineen kylmäjakeluasema, kaksi purettavaa liikerakennusta ja säilytettävä päiväkotitoiminta. Saaristotien ja Loviisanlahden välisellä alueella on puustoa, niittyä ja ruovikkoa ja maasto on pääosin alavaa.

Satamaniemekkeen eteläpuolella maaperä on kumpuilevaa kangasmetsää ja eteläisin osa, Gröna Udden, on tammi- ja lehtikuusivaltaista metsikköä.

Alueella sijaitsee kolme olemassa olevaa pientalokiinteistöä, joista yksi on Gröna Uddenin virkistysalueella.

3. KOKO ALUETTA KOSKEVIA OHJEITA



3.1 Yleistä

Tavoitteena on ohjata rakennusten ja ympäristön suunnittelua ja toteutusta niin, että alueella saavutetaan korkealuokkainen arkkitehtoninen ilme ja laatutaso sekä luodaan viihtyisiä, luonnonläheinen asuinympäristö, jossa asuinrakennukset, piha-alueet ja lähiympäristö liittyvät huolitellusti toisiinsa.

Toteutettavien rakennusten tulee edustaa toimivaa, laadukasta, kestävää, ekologista ja rakennusperinteitä modernilla tavalla ilmentävää arkkitehtuuria. Kokeellisuus ja uusien ratkaisujen esiintuominen on suotavaa.

Katolle saa rakentaa lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita. Näiden toteutumista edesautetaan siten, ettei kaupunki vaadi toimenpidelupaa edellä mainittujen paneelien tai keräinten asennusta varten.

3.2 Rakennustyytit

Asuinrakennusten ja erillisten talousrakennusten myötä piha muodostuu kulkureitteineen ja oleskelutiloineen osaksi asumista. Tonttien rakennukset voivat poiketa toisistaan muodon, julkisivujäsentelyn tai värin osalta, mutta niiden täytyy kuitenkin muodostaa harmoninen kokonaisuus.

Päärakennus

Päärakennus on kooltaan talousrakennusta suurempi pois lukien korttelit 1058 ja 1060, joissa päärakennukset voivat olla talousrakennusta pienempiä.

Talousrakennus

Talousrakennus on luonteeltaan päärakennusta pelkistetympi ja kooltaan sitä pienempi. Kerroksia on yleensä yksi, rinteeseen sijoituessaan rakennus voidaan rakentaa kaksikerroksisena. Talousrakennuksessa voi sijaita esimerkiksi sauna pesu- ja pukutiloineen, autotalli tai -katos, työ- ja harrastetiloja tai varastoja. Talousrakennuksia voi olla useita.

3.3 Julkisivumateriaalit ja -väritys

Väritysohjeella pyritään yhtenäistämään alueen ilmettä. Ohjeelliset värisävyt alla. Ohje ei koske P-3-korttelia.

Julkisivumateriaalit

Kerrostalot (korttelit 1051, 1054)
-julkisivuissa suositaan puuta

Rivitalot, erillispientalot, kytketyt pientalot, paritalot (1055–1057)
- julkisivuissa suositaan puuta

Pientalot, ryhmärakennuskortteli (1058–1062)
-julkisivut puuta, puhtaaksimuurattua tiiltä, rapattuja tai muita, innovatiivisia materiaaleja

Julkisivuväritys

Kortteleissa 1051 ja 1054–1057 (koskien korttelin 1057 maalla sijaitsevia rakennuksia) ja kortteleissa 1058–1063 ohjeelliset värisävyt:

Julkisivuväreissä suositaan murrettuja maanläheisiä värejä, esim. Uula Perinnevärikartta. Tiilijulkisivuissa suositaan eläväpintaisia vaaleita, punaisia tai mustia tiiliä.

3.4 Kestävän rakentamisen periaatteita ja suosituksia

Alla on koottuna kestävän rakentamisen periaatteita, jotka kohdentuvat etenkin pientalorakentamiseen. Soveltuvien osien ohjeistavat myös muuta asuinrakentamista alueella.

Noppamainen muoto on energiataloudellisesti edullisin: mitä pienempi ulkovaipan ala, sen energiatehokkaampi rakennus on. Massiivirakenteiset rakennukset ja painovoimainen ilmanvaihto ovat mahdollisia ja hyviksi havaittuja vaihtoehtoja.

Maksimaalisen passiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseksi ikkuna-alasta kannattaa suunnata puolet etelään tai lounaaseen, viidennes itään tai kaakkoon, viidennes länteen tai lounaaseen ja loput pohjoiseen tai koilliseen. Korkeiksi kasvavat lehtipuut varjostavat luontaisesti etelänpuoleisia julkisivuja korkealta paistavalta auringolta kesällä. Hyödynnä luonnonvaloa tekemällä ikkunoista riittävän suuria ja korkeita.

Tilat ryhmitellään pääsääntöisesti lämpötilojen mukaisesti. Eniten lämpöä vaativat tilat sijoitetaan rakennuksen keskelle ja talon eteläpuolelle (keittiö, oleskelu-, työ- ja pesutilat), viileämmät tilat pohjois- ja itäpuolelle (makuuhuoneet), puolilämpimät ja kylmät tilat (kuistit, viherhuoneet ja varastot) rakennuksen reunoille.

Eistä rakennus hyvin. Käytä lämpöä hyvin eristäviä ikkunoita ja tiivistä ne hyvin. Käytä raskaita massoja rakennuksen sisällä aurinkoisissa paikoissa varaamaan ja tasaamaan lämpöä.

Vesijohdot suunnitellaan vaihdettaviksi. Suunnittele valaistusjärjestelmä niin, että koko talon valaistuksen voi sammuttaa yhdestä katkaisijasta.

Suunnittele rakennus niin, että tilojen käyttötarkoitusta voidaan myöhemmin muuttaa. Aukkojen sijoituksessa on hyvä huomioida tilojen muunneltavuus. Väliseinien tulee olla helposti purettavissa ja siirrettävissä. Varmista, että liikuntarajoitteinen henkilö voi asua alakerrassa. Mitoita tilat sopiviksi – käyttämättömiäkin tiloja on lämmitettävä.

Suosi materiaaleja, joiden valmistamiseen on kulunut vähän energiaa ja joiden valmistamisen ympäristöpäästöt ovat vähäiset sekä uusiutuvista luonnonvaroista valmistettuja materiaaleja. Parhaita runko- ja verhoumateriaaleja ovat paikallinen puu ja kivi sekä tiili. Alumiinia, sinkittyä ja galvanoitua terästä, painekyllästettyä puuta ja muovia on vältettävä. Eristeenä suositellaan käytettäväksi käsittelemätöntä puukuitueristettä tai pellavaeristettä. Maaleiksi suositellaan luonnonmukaisia keitto- ja öljymaaleja. Rakennusosia, joissa on

yhdistetty useita materiaaleja, on vältettävä. Esimerkiksi ikkunoiden on hyvä olla pelkkää sydänpuuta ja kattojen paikalla maalattua peltiä.

Mahdollista aurinkoenergian kerääminen tontilla tulevaisuudessa. Valitse lämmönlähteeksi ekologisesti kestävä lämmitysvaihtoehto.

Suunnittele autotalli sellaiseksi, että sen käyttötarkoitusta voidaan myöhemmin muuttaa. Suunnittele riittävän suuri jätehuone, milloin jätehuolto ei ole hoidettu korttelialueella keskitetysti, jotta jätteiden lajittelu on helppoa. Järjestä paikka pyykin kuivattamiselle ulkona katetussa tilassa.

Rakenna kompostori tai varaa sille paikka tulevaisuutta varten. Talouksissa syntyviä biojätteitä voidaan kompostoida tonttikohtaisesti ja kompostoinnissa syntyvää multaa voidaan käyttää oman tontin alueella.

3.5 Valaistus

Valaistuksen tulee olla hillittyä ja siten alueen eläimistöä huomioivaa. Hajavaloa tulee välttää, ja epäsuoraa valaistusta suositellaan käytettäväksi esimerkiksi julkisivun osan valaisemiseksi. Pihavalaisimissa tulee käyttää alaspäin valoa heijastavia valaisimia.

Kortteleiden 1060–1063 pihojen valaisemista koskevat erityisohjeet on kirjattu asemakaavan määräyksissä. Kortteleissa 1060, 1062 ja 1063 Gröna Uddeniin rajautuvilla osilla sekä kortteleiden 1061 ja 1062 rantavyöhykkeillä lepakoiden elinoloja häiritsevää valaistusta ei tule toteuttaa touko-syyskuun aikana. Mikäli alueita valaistaan kesäaikaan, tulee valaistus toteuttaa siten, ettei se valaise ympäristöä turhaan: valo tulee suunnata alaspäin tai valaisimiin tulee asentaa liiketunnistinkytkimet.

3.6 Julkisivujen sommittelu

Julkisivujen on oltava rauhallisia ja esteettisesti korkeatasoisia.

Korttelissa 1055 korttelialueilla A-1 tulee Saaristotien puoleisiin julkisivuihin toteuttaa riittävää vaihtelua sisään- ja ulosvetojen avulla.

3.7 Ikkunat

Ikkunoiden lasipintojen suositellaan sijaitsevan mahdollisimman lähellä julkisivun ulkopintaa. Ikkunoiden ulkopuitteiden jakojen tulee olla aitoja.

3.8 Katot

Kattomateriaaliksi suositellaan konesaumapeltikatetta, tiili- tai betonitiilikatetta, huopakatetta, lasia tai viherkattoa. Pelti- ja huopakatteen värisävyn tulee olla musta tai harmaa. Käsinsaatun kuparikatteen toteuttaminen on mahdollista, ja kuparin esihapetus on suotavaa. Paanu-, päre- ja ruokokate sallitaan. Jäljitelmäkatetta (esimerkiksi tiilikatetta muistuttava peltikate, muovinen valokate) ei sallita.

Kattovarusteiden, kuten piippujen, lumiesteiden ja tikkaiden, on oltava grafiitinharmaita, mustia tai samanvärisiä kuin katto.

3.9 Jätteiden käsittely

Alueella on pääosin keskitetty jätteenkeräys, johon on liityttävä silloin, kun se on alueelle suunniteltu. Poiskuljetettavan jätteen keräysastiat on sijoitettava niin, etteivät ne näy katukuvassa. Jätteiden keräysalue tulee toteuttaa muuten siistinä ja sen puhtaanapidosta on huolehdittava. Jätehuoneen rakentamista osaksi autotallia, -katosta tai talousrakennusta suositellaan. Jäteaitausten ja -katosten on ulkonäöltään sopeuduttava päärakennuksen arkkitehtuuriin.

Komposti ympäröidään aidalla tai istutuksilla ja sijoitetaan siten, ettei se näy suoraan katualueelle päin. Kompostin tai kompostorin voi esimerkiksi sijoittaa katokseen tai erottaa tontin rajasta istutuksin.

3.10 Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen

Pihojen suunnittelun tulee olla korkeatasoista sekä suunnittelun että toteutuksen osalta. Suositeltavaa on käyttää koulutettua pihasuunnittelun ammattilaista. Viherrakentamistyöstä vastaavaksi suositellaan koulutettua viherrakentamisen ammattilaista.

Tonttien ja rakennusten sijoittelussa tavoitteena on merellisyyden ja merenrannalle ominaisen luonnon korostaminen näkymien avautuessa lounaaseen Loviisanlahden suistoon ja lahden suulle. Herkempi ranta-alue jätetään monin paikoin luonnontilaiseksi rakentamisen keskittyessä lähelle Saaristotietä. Kasvillisuuden ilmeen tulee myös rakennetuilla alueilla huomioida paikan luonne ja siten sovittaa uudisrakennusalue ympäristöönsä. Ohjeessa annetaan kasvilajisuosituksia. Pihasuunnittelussa on huomioitava asemakarttaan merkityt näkö- ja -näkemäalueet, joiden alueelle ei saa sijoittaa näkemää estäviä rakennelmia tai kasvillisuutta.

Isoimmat säilytettäviksi osoitetut siirtolohkareet, louhikko ja kaksi tammea on esitetty asemakaavassa. Alueelle ominaisia siirtolohkareita voi käyttää piharakenteissa ja rikastuttamaan pihamiljöötä. Alueen puustoa on pyrittävä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Ranta-alueiden puuston ja pensaikkojen säilyttäminen hyödyttää etenkin vesilintuja.

Pientaloalueen olemassa oleva kangasmetsän kasvillisuus on arkaa kulutukselle, joten on suotavaa rakentaa pihalle kulkureittejä. Osassa pientaloaluetta maaperä on huomattavasti kallioisempaa.

Huolto- ja pelastusajoon tarkoitetut kulkureitit tulee toteuttaa viranomaisten ohjeiden mukaan.

Tontin kasvillisuutta voidaan säilyttää työmaajärjestelyiden hyvällä suunnittelulla ja kulumista aiheuttavia toimia ohjaamalla. Työkoneiden liikkumiseen ja rakennustarvikkeiden säilytykseen käytettävät alueet tulee jättää mahdollisimman pieniksi ja olemassa oleva ja säilytettävä kasvillisuus suojata. Säilytettävillä tontinosilla liikkumista vältetään rakennusaikana. Rakentamisesta aiheutuneet vauriot korjataan istuttamalla uusia alueelle luonteenomaisia kasveja.

Viherrakentamista tulee hyödyntää alueella biodiversiteetin edistämiseksi sekä hulevesien viivytystä ja mikroilmaston kehittämistä varten. Hulevesien käsittelystä kerrotaan luvussa 3.12. Passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisessä lehtipuut ja -kasvit antavat kesällä varjoa

ylikuumentumista vastaan mutta päästävät talvisaikaan auringon lämmittämään rakennusta. Viherrakentamisella pystytään myös parantamaan tonttien tuuliolosuhteita. Asuinkortteleissa luonnon monimuotoisuutta voidaan edistää toteuttamalla viherkattoja, viherseiniä ja istutettuja alueita, jotka muodostavat ekologisia yhteyksiä asuinkortteleiden kautta viheralueille.

Oleskelu-, tomutus-, pyykinkuivaus ja paikoitusalueet tulee sijoittaa niin, että toiminnoista ei synny häiriötä.

Mikäli jalkakäytävä ei ole samassa tasossa pihan kanssa, jalkakäytävän ja pihan rajapintaan on rakennettava luonnonkivistä tukimuuri ja istutusvyöhyke tai -aita.

Piharakenteiden, kuten terassien, pengerrysten, pyörätelineiden, leikkivälineiden, huvimajojen ja grillipaikkojen, tulee olla yksinkertaisia ja rakennusten arkkitehtuuriin ja värikyseen sopivia. Terassit tulee rakentaa mahdollisimman lähelle maan tasoa tai niillä tulee olla umpinainen sokkeli tai istutusten on peitettävä terassin alusta.

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma mittakaavassa 1:200. Siinä esitetään pinnoitetut alueet, kasvillisuus, rakenteet ja tontin korot. Lisäksi esitetään tonttien työmaajärjestelyt rakennusaikana.

Tonttien aidat tulee olla ensisijaisesti pensasaitoja. Pensasaidan tai paikalle rakennettavan puusäleaidan enimmäiskorkeus on 120 cm. Poikkeuksena ovat Saaristotiehen rajautuvat korttelit, joiden piha-alueita on tarpeen suojata melulta rakennettavin aidoin. Suositeltavien toteutettavien aitojen kuvaukset löytyvät korttelikohtaisista ohjeista (luku 4).

3.11 Luonnonympäristön säilyttäminen

Osa alueesta rakennetaan täyttömaalle (korttelit 1054–1056 ja korttelin 1057 maa-alueella sijaitsevat korttelialueet). Täyttöalueiden tulee luontevasti liittyä ympäröivään viheralueeseen tai rakennettujen alueiden korkeusasemaan. Lähellä täytettävää aluetta olevaa luonnontilaista aluetta, rakennettua viheraluetta tai muita toteutettuja rakenteita tulee tarvittaessa suojata.

Kaava-alueen eteläosassa korttelissa 1061 karulle kivikkoiselle mäntykankaalle ei ole mahdollista perustaa perinteistä hyöty- tai koristepuutarhaa ilman merkittäviä kallioleikkauksia ja massansiirtoja. Siksi tonttien alkuperäinen kasvillisuus (lehtipuut, männyt, pensaas, varvut, sammaleet) sekä maaperä on säilytettävä ja hoidettava luonnonmukaisina rakennusten aloja, kulkureittejä, oleskelu- tai leikkialueita ja mahdollista terassia lukuun ottamatta. Varttuneita kuusia ja huonokuntoisia puita ei tonteilla kuitenkaan tarvitse säilyttää.

Säilytettävien puiden runkoa vasten ei saa lisätä täyttömaata, vaan puiden tyvellä on säilytettävä alkuperäinen maanpinnan korko. Latvusten alla vähäistä täyttöä saa tehdä vain läpäisevällä maakerroksella.

Tonteilla kasvavaa elinvoimaista puustoa, varvikkoa ja kanervikkoa käytetään pihan istutusten osana.

Maanpinnan korkotaso ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Harvennuksessa huomioidaan puiden luonnollinen ryhmittäisyys ja kasvillisuuden

liittyminen virkistysmetsän kasvillisuuteen mahdollisimman saumattomasti. Välttämättömät kallioliekkaukset on toteutettava siten, että ne liittyvät luontevasti ympäröivään maastoon. Rakennusvaiheessa paikoiltaan siirretty maaperä on pyrittävä sijoittamaan tontille. Terassit ja kulkureitit sovitetaan maastonmuotoihin.

3.12 Hulevedet

Tonttien sade- ja sulamisvesien kiertokulku pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnollisena. Tämä edellyttää, että tonteilla käytetään pintoja, jotka mahdollistavat hulevesien imeytymisen maaperään, sekä mahdollistetaan syntyviä hulevesiä kasvillisuuden käyttöön. Hulevesiä voidaan viivyttää tonteilla toteuttamalla esimerkiksi sadepuutarhoja eli kasvillisuuden peittämiä, rakennettuja hulevesien viivytysohjauksia sekä rakentamalla viherkattoja ja viherseiniä. Kasvillisuutta hyödyntävät hulevesien viivytysohjaukset lisäävät hulevesien imeytymistä ja pidättävät ravinteita sekä kiintoaineita ja näin vähentävät asuinalueelta mereen ajautuvia päästöjä sekä estävät merialueen rehevöitymistä. Kattovesiä on suositeltavaa varastoida kasteluvesikaivoihin, joista hulevesiä voidaan hyödyntää pihojen kasteluun.

Hulevesien maahan imeyttäminen ja kierrätys kasteluvetenä edistää pohjavesisuhteitten säilymistä ja kasvillisuuden viihtymistä sekä vähentää tulvimisriskiä hulevesiviemäreissä ja laskuojissa. Tonteilla tulee suosia paljon vettä läpäiseviä pintoja sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Apurakennusten katoksi suositellaan sadevettä viivyttäviä viherkattoja.

Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on ensisijaisesti imeytettävä omalla tontilla. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista käsitellä tontilla tai johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta ennen rakennusluvan myöntämistä. Kyseiseen suunnitelmaan tulee sisällyttää hulevesien hallinnan mitoitussuunnitelma. Mikäli hulevesiä ohjataan muualle kuin kaupungin hulevesiviemäriin, tulee vedenohjaussuunnat ja -rakenteet esittää rakennuslupa-asiakirjoissa ja niihin vaaditaan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntä.

Erityisiä tarpeita hulevesien hallintaan on alavilla paikoilla, missä tulvahaijut voivat aiheuttaa veden tulvimista tonteille tai katualueille. Alavia alueita on kaava-alueen pohjoisosassa, missä hulevesien hallinta tulee huomioida maatäyttöjen suunnittelussa ja toteutuksessa. Hulevesien ohjaamista Saaristotielle tulee välttää. Ensisijaisesti kortteleissa 1051 ja 1054–1056 tonteilta johdettavat hulevedet tulee käsitellä paikallisessa hulevesijärjestelmässä ja vasta toissijaisesti johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Paikallisessa järjestelmässä tonteilta johdettavat hulevedet ohjataan avo-ojia tai maanalaisia, putkitettuja hulevesilinjoja pitkin lähivirkistysalueella sijaitseviin hulevesien viivytysohjauksiin ja imeytyslaitteisiin.

Ennen tontilta johtamista hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä tonteilla. Kerrostalotonteilla pysäköintialueiden hulevedet tulee ohjata tonteilta hiekan- ja öljynerottimien kautta. Mikäli pysäköintialueita ei kateta, suositeltava hulevesien viivytysohjauksena on pysäköintialueen alle sijoitettavat hulevesikasetit. Pysäköintialueita katettaessa suositellaan käytettäväksi viherkattoja.

Virkistysalueeseen rajautuvassa korttelissa 1056 suositellaan toteutettavaksi sadepuutarhoja tonttien virkistysalueen puoleisiin osiin. Yleisesti Loviisassa hulevesijärjestelmän

vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen edellytetään liittymään yleiseen hulevesijärjestelmään. Kaupunki vastaa katualueilla ja lähivirkistysalueilla toteutettavista hulevesijärjestelmän rakenteista.

Pientalotonteilla kortteleissa 1058 ja 1061–1063, missä maasto laskee kohti merta, hulevesiä voidaan ohjata tonttikohtaisesti mereen, jolloin hulevesiä tulee viivyttää painanteissa ja edistää hulevesien puhdistumista kasvillisuutta hyödyntäen. Mikäli hulevesiä ohjataan muualle kuin kaupungin hulevesiviemäriin, tulee vedenohjaussuunnat ja -rakenteet esittää rakennuslupa-asiakirjoissa ja niihin vaaditaan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntä. Korttelista 1060 johdettavia hulevesiä saa ohjata pohjoisessa hulevesien viivytykseen, imeytykseen ja ohjaamiseen osoitetulle katualueen osalle sekä lounaan suuntaan avo-ojaan, joka laskee mereen.

Hulevedet tulee johtaa ja käsitellä siten, että rakennukset eivät saa kosteusvaurioita runsaidenkaan sadejaksojen aikana. Pintamaa tulee muotoilla siten, että ylärinteestä valuvat sadevedet eivät pääse vaurioittamaan rakennuksia. Rakennusten sokkelien korkeuteen ja sokkelin sekä osittain maanalaisten tilojen ulkoseinien asianmukaiseen rakennustapaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

3.13 Istutukset, suositeltavat kasvilajit

Istutukset tulee sijoittaa tontille niin, etteivät ne oleellisesti huononna katualueiden liikenneturvallisuutta. Istutuksissa tulee käyttää kestäviä lajikkeita. Kasvien valinnassa on otettava huomioon tontin maaperä ja maastonmuodot. Istutettavan kasvillisuuden lajien tulee sopia ympäröivään luontoon. Voimakkaasti leviäviä uusia lajeja (esimerkiksi vaahteraa) tulee pyrkiä välttämään. Ympäröivään luontoon sopimaton kasvi on esimerkiksi tuija. Alueelle ei suositella istutettavan vierasperäistä lajistoa.

Istutuksissa tulee suosia maanpeitekasvillisuutta ja kivikkokasvillisuutta leikattavan nurmikon sijaan. Nurmi-alueilla lajiston monimuotoisuuden edistämiseksi yksilajisen nurmen sijaan suositellaan käytettävään monilajisia siemenseoksia, jotka sisältävät mm. apilaa.

Alueelle suositellaan muun muassa seuraavia kasveja.

Korttelit 1051, 1054–1057

Puut

mänty, tammi, leppä, pihlaja (ruotsinpihlaja, suomenpihlaja), makedonianmänty, pienet hedelmäpuut, saarni

Pensaat

pihasyreeni, katajan eri muodot, aroniat, orapihlaja

Köynnökset

humala, köynnöshortensia, laikkuköynnös, kärhöt, villiviini.

Perennat ja yksivuotiset

koristeheinät, perennat, esimerkiksi mäkitervakko, ketoneilikka, maksaruoho, ajuruoho, kuparisara, sammalleimu

Korttelit 1058–1062

Puut

mänty, tammi, leppä, pihlaja (ruotsinpihlaja, suomenpihlaja), saarni, makedonianmänty, pienet hedelmäpuut

Pensaat

alppiruusu, marjakuusi, pihasyreeni, vuorimänty, kääpiövuorimänty, katajan eri muodot

Köynnökset

köynnöshortensia, laikkuköynnös, kärhkö, villiviini

Perennat ja yksivuotiset

kunnta eli metsänpohjamatto, mäkitervakko, maksaruoho, kanerva, puolukka, sammaleet, ajuruoho, kuparisara, sammalleimu, ketoneilikka, kivikkosuopayrtti

Alin sallittu rakentamiskorkeus

Kaikessa rakentamisessa tulee huomioida tulvakorkeudet. Kastuvien rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on 3,1 metriä meren pinnan yläpuolella korkeusjärjestelmässä N60. Alavilla alueilla uudet kadut toteutetaan korkeustasolle 2,8–3,1 metriä merenpinnan yläpuolelle.

Loviisan kaupungin siirtyessä käyttämään korkeusjärjestelmää N2000 esitettyihin korkeustasoihin tulee lisätä 23,23 cm N60- ja N2000-korkeusjärjestelmien erotuksen ollessa tämän suuruinen Loviisan alueella. Erotus tulee huomioida rakennushankkeissa, jotka toteutetaan N2000-korkeusjärjestelmään siirtymisen jälkeen.

Koska kaikkien kiinteistöjen pihapiireissä saalisti kesällä lepakoita, tulee varovaisuusperiaatteen mukaan lepakot ottaa huomioon rakenteita purettaessa.

Rakentamisen ja purkamisen ajoitus lepakoiden käyttämillä alueilla:

Kohde

Rakennukset

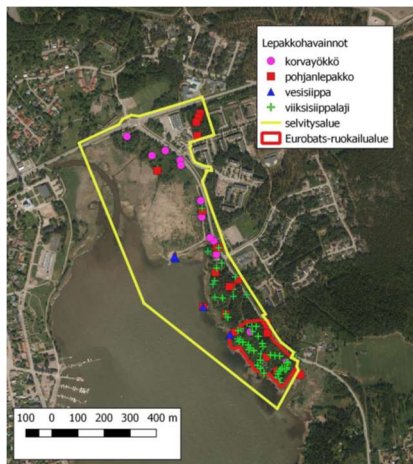
Maanalaiset tilat kuten kellarit

Toimenpiteitä voi suorittaa

Loka-huhtikuussa: lepakot ovat tällöin siirtyneet

talvehtimispaikoille ja ovat horrostamassa

Touko-syyskuussa: lepakot ovat ”kesälaitumilla” eli poissa talvehtimispaikoilta



Lähde: Loviisan Kuningattarenrannan lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy, 2019

4. KORTTELIKOHTAISET OHJEET

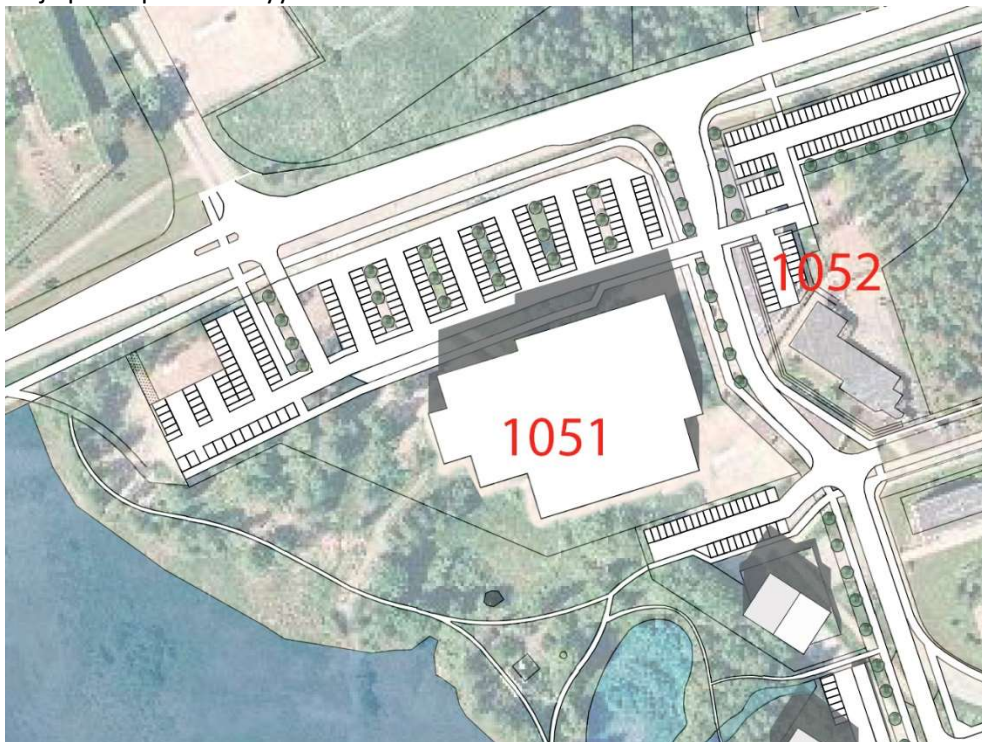
Korttelit 1051, 1052

Korttelialueelle toteutettavien rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Eduksi katsotaan puun käyttö rakennuksissa. Korttelialueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, johon kaava-alue pohjoisessa rajautuu. Mannerheiminkadun pohjoispuolella sijaitsee bastioni Ungern.

Korttelialueella syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää korttelialueella esimerkiksi viherkattoja tai viherpainanteita hyödyntämällä. Hulevedet tulee ohjata rajautuvalla virkistysalueella sijaitsevaan hulevesien viivytysaltaaseen (hule-3). Pysäköintialueelta hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljyn- ja hiekanerottimien kautta.

Korttelialueelle tulee toteuttaa yksi tonttiliittymä Mannerheiminkadulta ja yksi tonttiliittymä Saaristotieltä. Tonttiliittymien välillä tulee toteuttaa ajoyhteys korttelialueen pysäköintialueen läpi.

Korttelialueella 1052 sijaitsee Määrilahden nykyinen päiväkotitoiminta. Korttelialueen Saaristotiehen rajautuvalla osalla tulee toteuttaa piha-alueita melulta ja pölyltä suojaava aita Saaristotien puolella ensisijaisesti viheraiheisena aitana, jota varten varataan istutusalue katualueen puolelta. Viheraihe voidaan toteuttaa esimerkiksi köynnöskasveilla. Korttelialueella sijaitseva laaja parkkipaikka liittyy P-3-korttelin tilavaraukseen.



Korttelit 1051, 1052.

Korttelit 1051, 1054, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina. Julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta.

Korttelialueille saa rakentaa autokatoksia. Talousrakennukset suositellaan rakennettavan viherkattoisina. Korttelissa 1051 kerrostaloon liittyvät katokset ja terassit saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Kerrostalon liiketilan asiakaspaikotuksen ja huoltoliikenteen tulee olla sujuvaa ja huolellisesti suunniteltua. Mahdollisen huoltoliikenteen aiheuttama melu tulee huomioida rakenteissa.

Korttelissa 1051 tervaleppää kasvava mäki tulee maastonmuotojensa ja kasvillisuutensa osalta pyrkiä säilyttämään (merkintä mai). Alueelle tulee toteuttaa korttelia palveleva leikki- ja oleskelualue, ja alueelle tulee tarvittaessa istuttaa paikalle luontevaa kasvillisuutta.

Korttelissa 1054 kahdelle kerrostalotontille on osoitettu talousrakennusten rakennusoikeutta 80 k-m². Rakennusoikeutta on mahdollisuus hyödyntää esimerkiksi pihasaunan ja siihen liittyvien toimintojen rakentamiseen. Talousrakennukset tulee toteuttaa puurakenteisina niiltä osin, kuin se on mahdollista.

Eteläisen tontin 2 pysäköintialueella syntyviä hulevesiä saa johtaa tontin 1 kautta hulevesien viivytysaltaaseen (hule-3) osoitetun hulevesilinjan kautta. Hulevesilinjan tarkempi sijainti tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä. Hulevesien käsittelyä tonteilla on käsitelty luvussa 3.12, jossa kuvataan tarkempia ohjeita kerrostalotonteille suositeltavista hulevesien viivytysratkaisuista.

Korttelissa 1054 tulee toteuttaa jätehuoltopiste keskitetysti palvelemaan molempia tontteja.

Kortteli 1053

Kortteliin 1053 saa sijoittaa jätehuollon aluekeräyspisteen. Korttelialueelle saa järjestää tonttiliittymät Saaristotieltä ja Ramsayntieltä sujuvan tontilla tapahtuvan liikennöinnin järjestämiseksi. Alue tulee toteuttaa sijainnilleen maisemallisesti sopivalla tavalla, ja jätteenkeräyssäiliöt tulee rajata katualuetta vasten ensisijaisesti istutuksin, toissijaisesti rakennettavalla puuaidalla.



Korttelit 1051,1054 ja 1053.

Kortteli 1055

Korttelissa 1055 sijaitseville korttelialueille A-1 tulee sijoittaa vähintään kuusi toisiinsa kytkettyä asuinhuoneistoa. Korttelialueella sallitaan lisäksi asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen. Asuinrakennusten tulee olla 2–3-kerroksisia. Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomureilla toisiinsa kytkettyjä pientaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin. Kaavamääräys mahdollistaa townhouse-tyyppisen rakentamisen korttelialueille. Asuinhuoneistoihin tulee liittyä asuntopiha, terassi, lasikuisti, parveke tai viherhuone. Kolmas kerros on mahdollista toteuttaa osittain kattoterassina. Mikäli Saaristotien puolella toteutetaan parvekkeita, ne tulee toteuttaa lasitettuina.

Kaikki asunnot on mahdollista toteuttaa omapihaisina (toisiinsa palomureilla kytketyt pientalot tai rivitalotyyppien rakentaminen). Palomureilla toisiinsa kytketyvät pientalot voivat sijaita omilla tonteillaan, jolloin rakennuskohde on mahdollista toteuttaa esimerkiksi ryhmärakennuttamiskohteena. Omapihaisia asuntoja varten autopaikkoja tulee toteuttaa tonttien länsiosassa 1–2 autopaikkaa omapihaista asuntoa kohden.

Asuinrakennuksiin on mahdollista toteuttaa päällekkäisiä asuntoja sekä sivuasuntoja pääasunnon yhteyteen. Mikäli muita kuin omapihaisia asuntoja toteutetaan, tulee näitä asuntoja varten toteuttaa yksi autopaikka asuntoa kohden A-1-korttelialueiden välisellä korttelialueella AH. Korttelialueella AH tulee toteuttaa myös väliaikaista pysäköintiä palvelevat vieraspaikat.

Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Julkisivujen päälinjan tulee noudattaa kaavassa osoitettua linjaa, josta poikkeavia julkisivun sisään- ja ulosvetoja tulee toteuttaa vaihtelevan ilmeen luomiseksi. Saaristotien puolella toteutetaan sisääntulopihat asuntoihin tai porraskäytäviin. Osoitettuun rakennusoikeuden määrään sisältyy talousrakennusten rakennusoikeus. Talousrakennukset tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisenä kullakin tontilla.

Alueella syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tonteilla ja ensisijaisesti johtaa paikallisessa hulevesijärjestelmässä virkistysalueella sijaitseville hulevesien viivytysalueille. Tiiviisti rakennettavilla tonteilla hulevesiä on suositeltavaa viivyttaa toteuttamalla talousrakennukset ja autokatokset viherkattoisina. Hulevesien käsittelystä kerrotaan enemmän luvussa 3.12.

Korttelialueiden A-1 käyttöön on osoitettu katualueelta jätehuollon järjestämistä varten osaluokke (A-1). Korttelialueiden yhteisen jätehuoltopisteen saa toteuttaa joko kyseisellä osoitetulla katualueen osalla tai korttelialueella AH siinä tapauksessa, että autopaikkojen tarve huomioiden jätehuolto on mahdollista toteuttaa korttelialueella AH. Jätehuoltopiste tulee toteuttaa ympäristöön sopivalla, korkealaatuisella toteutustavalla, ja jätehuoltopiste tulee pitää aina siistinä.

AP-5 on asuinpienalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa rivitalon tai kaksi kaksiasuntoista erillispientaloa. Korttelialueella sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäisen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.

Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Te-rakennusalueella sallitaan terassien, viherhuoneiden ja lasitettujen parvekkeiden rakentaminen. Rakentamisessa tulee huomioida liikennemelulta suojaaminen myös pihan oleskelualueiden osalta.

Alueella syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla ja ensisijaisesti johtaa paikallisessa hulevesijärjestelmässä virkistysalueella sijaitseville hulevesien viivytysalueille. Tontin pohjoisosaan osoitetun, hulevesiä varten varatun johtoalueen kautta voidaan johtaa hulevesiä paikalliseen hulevesijärjestelmään. Tiiviisti rakennettavilla tonteilla hulevesiä on suositeltavaa viivyttaa toteuttamalla talousrakennukset ja autokatokset viherkattoisina. Hulevesien käsittelystä kerrotaan enemmän luvussa 3.12.



Kortteli 1055, eteläosassa AP-5.

Luonnosesimerkki townhouse-talosta.

Kortteli 1056

A-2-korttelialueelle saa sijoittaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja asuinkerrostaloja. Korttelialueen ilmeen tulee kuitenkin muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta.

Taloussrakennukset, jotka eivät kytkeydy asuinrakennuksiin, suositellaan toteutettavan viherkattoisina.

Korttelialueen A-2 käyttöön on osoitettu katualueelta jätehuollon järjestämistä varten osa-alue j(A-2). Korttelialueiden yhteisen jätehuoltopisteen saa toteuttaa joko kyseisellä osoitetulla katualueen osalla tai korttelialueella AH-2 siinä tapauksessa, että jäteauton sujuva liikennöinti huomioiden jätehuolto on mahdollista toteuttaa korttelialueella. Jätehuoltopiste tulee toteuttaa ympäristöön sopivalla, korkealaatuisella toteutustavalla, ja jätehuoltopiste tulee pitää aina siistinä.

Alueella syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tonteilla ja ensisijaisesti johtaa paikallisessa hulevesijärjestelmässä virkistysalueella sijaitseville hulevesien viivytysalueille. Korttelialueella A-2 suositellaan toteutettavan hulevesien viivytystä varten sadepuutarhoja tonttien länsiosiin, mistä hulevedet voidaan ylivuodon kautta johtaa virkistysalueelle hulevesien viivytykseen. Hulevesien käsittelystä kerrotaan enemmän luvussa 3.12.



Kortteli 1056, A-2.

Korttelit 1056 ja 1057, satamaan johtavan tien varrella olevat tontit

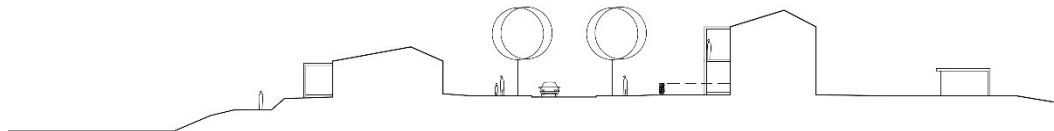
Korttelialueilla AP-6 ja AP-7 rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Korttelialueella AP-6 te-rakennusalalla sallitaan terassien, viherhuoneiden ja lasitettujen parvekkeiden rakentaminen. Korttelialueella AP-7 sallitaan autotallin rakentaminen osoitetulla pysäköimispaikalla.

Korttelialueella AP-6 syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tonteilla ja ensisijaisesti johtaa paikallisessa hulevesijärjestelmässä virkistysalueella sijaitseville hulevesien viivytyksialueille. Tontin 6 pohjoisosaan osoitetun, hulevesiä varten varatun johtoalueen kautta voidaan johtaa hulevesiä paikalliseen hulevesijärjestelmään. Korttelialueella AP-6 suositellaan toteutettavan hulevesien viivytystä varten sadepuutarhoja leikki- ja oleskelualueiden yhteyteen ja autokatokset suositellaan toteutettavan viherkattoisina. Hulevesien käsittelystä kerrotaan enemmän luvussa 3.12.

Korttelialueella AP-7 syntyvät hulevedet tulee käsitellä tontilla vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Rannan puolella tontille tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa hulevesien viivytyksen rakenteita, jotka kasvillisuuden avulla pidättävät ravinteita sekä kiintoaineita ja estävät niiden valumista mereen. Autotalli tai autokatos suositellaan rakennettavan viherkattoisena. Niiltä osin kuin hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuspaikan tuulisuus tulee huomioida suunnittelussa, ja esimerkiksi tuuletusrakojen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. AP-7 korttelialueen eteläreunaan tulee toteuttaa tukimuuri pihan ja paikoitusalueen pengertämistä varten. Tukimuuri tulee toteuttaa muuten kuin betonisia tukimuurikiviä käyttäen.

Korttelialueen AP-7 venepaikat saa toteuttaa vesialueen osalla kaavaan esittämään paikkaan lv-6. Venepaikkoja saa toteuttaa enintään 1 kappale asuntoa kohti. Venepaikan saa toteuttaa korkeintaan 3 metriä leveänä. Venepaikkojen toteutus ja ruoppausvastuu ovat kyseisen korttelialueen käyttäjillä. Veneiden ja laiturin kiinnittämiseen liittyvät rakenteet saavat ulottua lv-6-alueen ulkopuolelle. Laiturille kulkua ei tule estää porteilla tai muilla rakenteilla.



Etelä-pohjoissuuntainen leikkaus satamaan johtavalta tieltä.



Korttelit 1056–1057, AP-6 ja AP-7.

W/a, kelluvien asuinrakennusten kortteli

Kelluvien asuinrakennusten korttelialue sekä sen käyttöön osoitetut korttelialueet AH-1 ja AH-2 (katso erillinen rakennustapaohje).



Eteläinen alue.

Eteläinen alue, yleinen kuvaus

Kortteleissa 1058–1063 sallitaan asuinkäytön lisäksi vähäisen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen. Korttelialueella AL-5 sallitaan asuinkäytön lisäksi alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen, kuten ravintola- ja majoitustilat. Asuinkäyttöön tulee osoittaa vähintään ¼ käytettävästä kerrosalasta. Kortteliin 1063 sallitaan lisäksi majoitustoiminnan sijoittaminen.

Asuin- ja talousrakennuksen sijoittelussa tulee pyrkiä siihen, että tontille muodostuu etelään tai länteen avautuva sisäpiha, joka muodostaa katualueella samalla selkeästi rajattuja katutiloja. Saaristotien varrelle sijoittuvilla tonteilla pihojen oleskelualueita tulee suojata rakennusmassoilla ja aitarakenteilla Saaristotien liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä. Tonttien pihat jäävät rannan puolelle.

Rajanaapureiden yhteisestä sopimuksesta rakennus voidaan sijoittaa 4 metriä lähemmäs tontin rajaa palomääräykset huomioiden. Naapureita suositellaan suunnittelemaan talousrakennusten sijoittelu siten, että tonteille syntyy luontevat rajat ilman aitaamista.

Istutettavia aitoja suositellaan ensisijaisina lukuun ottamatta tonttien osia, joilla melusuojauksen toteuttaminen edellyttää rakennettavan aidan toteuttamista.

Rakennusten julkisivuksi sallitaan puu, rapattu pinta, puhtaaksimuurattu tiili tai muu, innovatiivinen julkisivumateriaali. Piharakennuksen värityksen tulee olla päarakennuksen kanssa yhteensopiva.

Kortteleiden 1058–1062 jätehuolto järjestetään keskitetysti osoitetulla katualueen osalla j-6. Korttelialueella AL sijaitsevan yritystoiminnan edellyttämä jätehuolto tulee toteuttaa tontilla, ellei yritystoiminta ole vähäistä ja jätehuolto kotitalousjätteeseen verrattavissa olevaa.

Kortteleissa 1058–1062 tonttikohtaisen venepaikan saa toteuttaa vesialueen osalla lv-4. Venepaikkoja saa toteuttaa enintään 1 kappale tonttia kohti ja korttelia 1060 kohti yhteensä korkeintaan 3 kappaletta. Venepaikan saa toteuttaa korkeintaan 3 metriä leveänä. Eteläisempi vesialueen osa lv-4 kiinnittyy aallonmurtajaan ja sille johtavaan siltaan. Venepaikkoja on mahdollista toteuttaa korkeintaan 14 kappaletta. Venepaikkojen toteutus ja ruoppausvastuu ovat kyseisen lv-4-alueen käyttäjillä. Pohjoisemman lv-4-alueen laiturirakenteiden ja laituripaikkojen toteutusvastuu on kyseisen lv-4-alueen käyttäjillä. Venepaikkoja on mahdollista toteuttaa korkeintaan noin 6 kappaletta. Veneiden ja laitureiden kiinnittämiseen liittyvät rakenteet saavat ulottua lv-4-alueiden ulkopuolelle. Laitureille kulkua ei tule estää porteilla tai muilla rakenteilla.

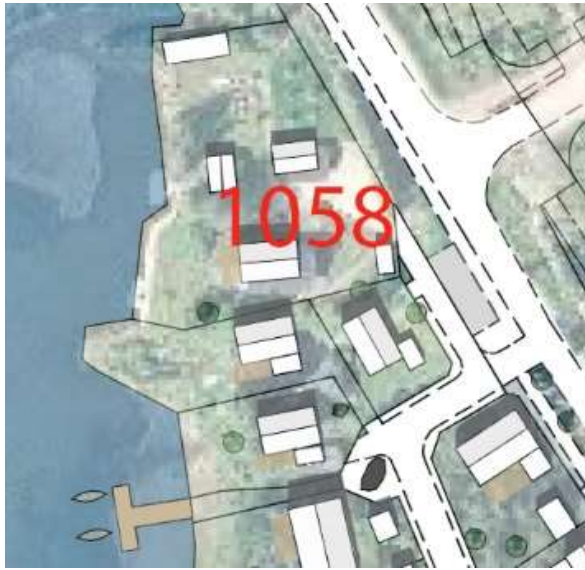
Pientalokortteleiden merenrantarakentamisessa tulee huomioida tulvakorkeudet. Kastuvien rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on 3,1 metriä meren pinnan yläpuolella (N_{60}). Rakennuspaikat tulee sijoittaa riittävän etäälle rantaviivasta, jotta rakennukset istuvat luontevasti maaston korkeustasoon.

Kaava sallii rannan ruoppaamisen. Toimenpide edellyttää myös vesilain mukaisen tarkastelun ilmoitus- tai lupamenettelyn kautta. Kortteleissa 1061 ja 1062 sekä pientaloalueella sijaitsevan virkistysalueen rantavyöhykkeellä tulee pyrkiä säilyttämään rantaviivan rikkonaisuutta sekä laikuittain korkeaa, mahdollisia vesilintujen pesäpaikkoja suojaavaa kasvillisuutta pensaikkoineen. Rantaviivan välittömässä läheisyydessä ei tule toteuttaa laajoja nurmi- tai terassialueita.

Pientaloalueen eteläpuolella sijaitseva Gröna Udden on Eurobats-sopimuksen suojaama tärkeä lepakkoalue. Lepakoiden potentiaalisilla kulkureiteillä ruokailualueelle ja siltä pois tulee pyrkiä edistämään lepakoiden suosiman ympäristön säilymistä. Viiksisiippalajit ja korvayökkö todennäköisesti joutuvat siirtymään Saaristotien yli ruokailualueelle ja sieltä pois. Vesisiipat kulkevat pientaloalueella rantaviivaa seuraten. Pientaloalueen rantavyöhykkeellä viiksisiippalajien elinolot tulee ottaa huomioon: ne saalistavat tyypillisesti 1,5–6 metrin korkeudessa puiden latvusten lomassa. Gröna Uddeniin rajautuvissa kortteleissa sekä kortteleiden 1061 ja 1062 rantavyöhykkeillä toteutettavan valaistuksen ohjeistusta on kuvattu luvussa 3.5.

Kortteli 1058

Erillispientalojen korttelialue. Korttelin tonteille 2–4 soveltuvat kooltaan pienehköt pientalot. Nä-merkinnän tarkoitus on varmistaa, että myös tontilta 4 säilyy näkymä merelle. Nä-alueelle ei tule toteuttaa rakennuksia tai yli 120 cm korkeita aitoja. Nä-alueella saa sijaita kasvillisuutta, mutta siitä ei saa muodostua oleellisesti näkymää haittaavaa estettä. Tonteilla 1–3 tulvakorkeudet tulee huomioida rakentamisessa. Tonttien rantavyöhykkeillä tulee istutettavan kasvillisuuden avulla edesauttaa tontilta valuvien hulevesien puhdistumista ennen mereen valumista. Rantaan saa rakentaa korkeintaan viisi metriä pitkän laiturin ja rantautumispaikka suotuveneelle sallitaan. Tontin 4 itärajalla sijaitsee tammi, joka tulee säilyttää.



Kortteli 1058.

Kortteli 1059

Erillispientalojen korttelialue. Rakennuksen sijoittelussa ja rakenteissa tulee varmistaa, että lounaan puolelle syntyy suojaisa piha.

Saaristotien puoleisiin tontinosiin tulee toteuttaa piha-alueita liikennemelulta suojaava rakenne rakennusmassoilla ja rakennettavalla aidalla. Autotallit tulee ensisijaisesti toteuttaa tonttien Saaristotien puoleiseen osaan. Saaristotien katunäkymästä tulee muodostaa seinälinjojen ja aidan sisäänvedoilla, värityksellä, materiaaleilla ja istutuksia hyödyntäen vaihteleva, yhteensopiva kokonaisuus. Rakennusten ja aidan muodostaman linjan tulee osittain kiinnittyä osoitettuun rakennusalan rajaan, josta tulee toteuttaa sisäänvetoja tontin suuntaan.

F-merkintä osoittaa ensisijaisesti pihana, puutarhana tai leikkialueena käytettävän alueen osan. Näillä tontinosilla sijaitsevat männyt tulee pyrkiä säilyttämään. Tontinosia tulee hyödyntää viherrakentamiseen ja hulevesien käsittelyyn. Maaston nykyinen korkeustaso tulee pyrkiä säilyttämään, jotta olevaa puustoa ei menetetä. Osa-alueelle saa toteuttaa vähäisiä rakennelmia ja alle 20 k-m²:n talousrakennuksia sekä katoksia ja terasseja. Asuinrakennus saa osittain ulottua f-osa-alueelle. Osa-alueella korkein sallittu kerrosluku on 1. Osa-alueelle sijoitettavilla rakenteilla ei tule kohtuuttomasti peittää muulta korttelialueelta näkemäyhteyttä merelle.



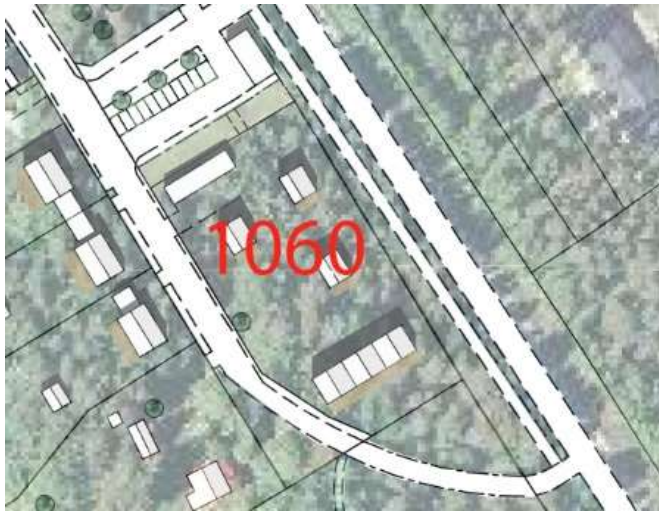
Kortteli 1059.

Kortteli 1060

Asuinpientalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillispientaloja. Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään kolme huoneistoa.

Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Asuinrakentaminen voi koostua esimerkiksi pienistä asumisyksiköistä, joiden lisäksi voidaan toteuttaa yhteiskäyttöisiä tiloja ja talousrakennuksia.

Piha-alueiden suojaaminen liikennemelulta tulee toteuttaa melulta suojaavia rakenteita käyttäen esimerkiksi nostamalla maanpinnan korkeutta korttelialueen Saaristotien puolella sekä rakennettavalla aidalla.

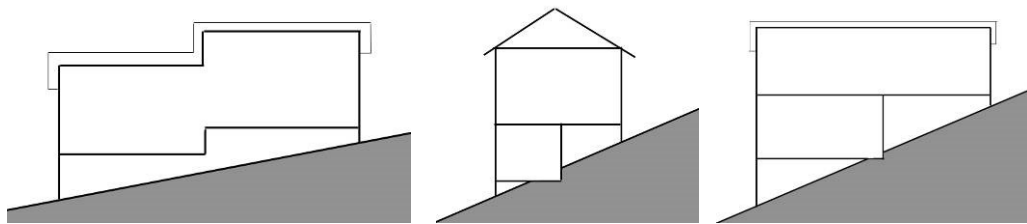


Kortteli 1060.

Kortteli 1061

Tontit 1–4 sijaitsevat erillispientalojen korttelialueella. Korttelin 1061 tontit ovat kalliotontteja, joiden rakentaminen edellyttää ainakin vähäistä louhimista. Rakennusalat sijaitsevat kallion laella, jolla mäntypuustoa kasvaa harvakseltaan. Rakennukset on suunniteltava sellaisiksi, että kallioleikkaukset ja massansiirrot tontilla jäävät mahdollisimman pieniksi. Rakennuksen runko tulee tarvittaessa porrastaa ja rakennus sovitaa maaston mukaan, jotta se asettuu luontevasti maastoon ilman korkeaa sokkelimuuria. Sokkelikorkeus on porrastettava maaston mukaan. Ulkoverhous tulee viedä mahdollisimman alas. Sokkelin näkyvä korkeus saa olla korkeintaan 80 cm. Käsittelemätöntä harkkosokkeliä ei sallita. AL-5-merkinnällä olevalle tontille 5 mahdollistetaan muita tontteja laajempaa liiketoimintaa. Asiakaspysäköintiä varten tulee toteuttaa tarvittavat autopaikat korttelialueella AL-5. Näkemäalueena nä-1 merkityllä alueella ei tule toteuttaa autokatoksia tai muita näkymää heikentäviä rakenteita.

Tonteilla 1–3 rantavyöhykettä muokkaavassa rakentamisessa tulee huomioida linnuston ja lepakoiden elinolot. Talousrakennuksen rakennusalalla saa toteuttaa portaita, terasseja ja rannan laiturirakenteita siten, että puustoa ei jouduta tarpeettomasti poistamaan. Rakennettavat rakennukset ja rakenteet tulee sijoittaa maaston korkeustasoihin istuen.



Loivaan rinteeseen porrastettu talo, rinteeseen suuntainen puolitoistakerroksinen talo ja rinteeseen poikittain rakennettu puolitoistakerroksinen talo. Talo voi avautua 2-kerroksisena joko kadun tai rannan suuntaan.

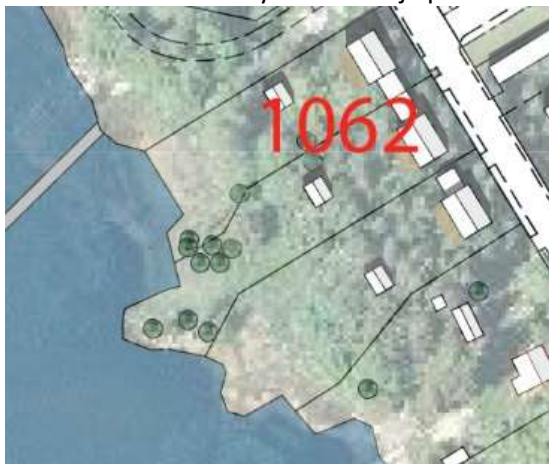


Kortteli 1061.

Kortteli 1062

Erillispientalojen korttelialue. Korttelissa 1062 tonteilla 3 ja 4 sijaitseva suojeltu louhikko tulee säilyttää.

Näkemäalueena nä-1 merkityllä alueella toteutettavien rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla korkeintaan 7,5 metriä merenpinnan yläpuolella (N₆₀). Näkemäalueella ei saa toteuttaa näkymää estäviä elementtejä tai sijoittaa näkymää oleellisesti peittävää kasvillisuutta. Näkemäalueella kasvava mäntypuusto ei muodosta kuvatus kaltaista näkymäestettä ja puustoa saa uudelleen istuttaa.



Kortteli 1062.

Kortteli 1063

Erillispientalojen korttelialue, jolla sallitaan lisäksi majoitustilat sekä alueen ympäristölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen. Kortteli rajautuu Gröna Uddenin lähivirkistysalueeseen sekä Loviisanlahteen.

Tontti lukeutuu osaksi tärkeää lepakkoaluetta. Eurobats-sopimuksen suojelemalla tärkeällä ruokailualueella sijaitsevat peruskorjattavat tai purettavat rakennukset tulee ennen toimenpiteiden aloittamista tarkistaa, ovatko ne lepakoiden käytössä.

Tontille johtaa ajoyhteys Gröna Uddenin läpi. Ajoyhteyttä ei tule valaista touko-syyskuun aikana.



Kortteli 1063.

5. LIITTYMÄT KATUALUEELLE

Kerrostalotonteilla sallitaan useampi tonttiliittymä, pientalotonteilla sallitaan yksi tonttiliittymä/tontti. Liittymän sijoittamisessa on huomioitava olemassa olevat vesi- ja viemäri liittymät sekä katuvalaisinpylväät.

6. AUTOPAIKAT

Autopaikkojen pintamateriaaliksi suositellaan kiveystä, nurmikiveä tai kivituhkaa. Autotallien ja -katosten seinustalle suositellaan istutettavaksi pensaita tai köynnöksiä, jos maaperä tämän sallii.



Esimerkkejä nurmikivistä.