

## Asemakaavamerkinnät ja –määräykset

### Sisällys

Käyttötarkoituksimerkinnät .....	1
Eryitysmääräykset .....	4
Yleismääräykset .....	9

### Käyttötarkoituksimerkinnät

- A-1 Asuinrakennusten korttelialue.
- Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomureilla toisiinsa kytkettyjä pientaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin.
- A-2 Asuinrakennusten korttelialue.
- Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja asuinkerrostaloja.
- AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue.
- Korttelialueella sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi majoitus- ja ravintolatoimintaa palvelevat tilat sekä ensimmäisessä kerroksessa elintarvikekauppa ja siihen liittyvät tilat sekä työ- ja toimistotilat. Ullakkokerroksessa sallitaan pääkäyttötarkoitusta palvelevat yhteiskäyttötilat, kuten sauna- ja oleskelutilat, terassit ja muut vastaavat tilat. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup>:ä ylittävää osaa eikä hissikuilua. Kerrosalan ylittävää osaa ei huomioida autopaikkalaskelmissa.
- AK-4 Asuinkerrostalojen korttelialue.
- Korttelialueella sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi ensimmäisessä kerroksessa työ- ja toimistotilat. Ullakkokerroksessa sallitaan pääkäyttötarkoitusta palvelevat yhteiskäyttötilat, kuten sauna- ja oleskelutilat, terassit ja muut vastaavat tilat. Rakennusoikeuteen ei lasketa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup>:ä ylittävää osaa eikä hissikuilua. Kerrosalan ylittävää osaa ja ullakkokerrosta ei huomioida autopaikkalaskelmissa.

AP-5	Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa rivitalon tai kaksi kaksiasuntoista erillispientaloa.
AP-6	Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja.
AP-7	Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja kaksiasuntoisia pientaloja.
AP-8	Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja. Korttelialue tulee ensisijaisesti toteuttaa yhteisöllistä asumista palvelevana rakennuspaikkana. Kortteliin tulee toteuttaa vähintään kolme asuinrakennusta tai asuinhuoneistoa.
AO	Erillispientalojen korttelialue
AO-5	Erillispientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa yksi- tai useampiasuntoisia asuinpientaloja. Korttelialueella sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi majoitustilat sekä alueen ympäristölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.
AL-5	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  Kerrosalasta asuinkäyttöön tulee osoittaa vähintään ¼. Korttelialueella sallitaan ympäristölle ja alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen, kuten ravintola- ja majoitustilat.
AH	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.  Korttelialue osoitetaan korttelialueen W/a käyttöön.
P	Palvelurakennusten korttelialue
P-3	Palvelurakennusten korttelialue  Korttelialueella sallitaan julkiset ja yksityiset palvelut, joihin kuuluvat hyvinvointi-, liikunta-, kulttuuri-, kirjasto-, toimisto-, hotelli- ja kylpyläpalvelut sekä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaan sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvat laitokset. Alueelle saa sijoittaa elintarvikekauppaa palvelevia tiloja korkeintaan 500 k-m <sup>2</sup> sekä kahvila- ja ravintolatoimintaa palvelevia tiloja, uimahallin sekä maauimalan.
P-4	Palvelurakennusten korttelialue  Korttelialueelle saa sijoittaa virkistystä, liikuntaa, yritystoimintaa sekä yksityisiä ja julkisia palveluita palvelevia tiloja. Korttelialueella sallitaan kahvila- ja ravintolatilat, taidenäyttelytilat sekä saunatilat ja siihen liittyvät aputilat.
VL	Lähivirkistysalue
VL/eko	Lähivirkistysalue  Lähivirkistysalue, jolla tulee edistää ekologisten arvojen toteutumista. Lähivirkistysalueella saa toteuttaa virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita, hulevesialtaita ja vähäisiä rakennuksia sekä rakennelmia.
VL/s	Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä suojeluarvoja.

Alueen hoidossa tulee huomioida alueen merkitys lepakoille ja alueella esiintyvä huomionarvoinen lajisto. Kulku tulee selvästi ohjata poluille ja ulkoilureiteille. Alueen huollossa, virkistyskäytön järjestämisessä ja muissa alueella tehtävissä toimenpiteissä tulee välttää maanpinnan tiivistymistä. Alueen toteutusta ohjaamaan tulee tehdä erillinen käyttö- ja hoitosuunnitelma.

LV Venesatama/venevalkama

LPA Autopaikkojen korttelialue

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue.

ET-1 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue. Jätteiden aluekeräyspiste.

EV-4 Suojaviheralue, jota saa hyödyntää hulevesien viivyttämiseen, imeyttämiseen ja ohjaamiseen. Ajoyhteyden saa toteuttaa suojaviheralueen kautta.

W Vesialue

W-2 Vesialue, joka voidaan toteuttaa ruovikkomosaiikkina.

Alueella tulee huomioida alueen merkitys linnustolle ja muu huomionarvoinen lajisto. Alueen toteutuksessa tulee huomioida alueen ekologisten arvojen säilyminen. Alueella saa toteuttaa pitkospuita ja niihin liittyviä leväyhdys- tms. rakenteita.

W/a Kelluvien asuinrakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa kelluvia pientaloja ja niitä palvelevia kelluvia venevajoja, talousrakennuksia ja saunoja sekä laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelyjä ja muita rakenteita. Korttelialueella sallitaan asuin- ja majoitustilat.

W-ui Kelluvan uimalan, ravintolarakennuksen ja saunarakennuksen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa kelluvan uimalan, ravintolarakennuksen ja saunarakennuksen sekä käyttöä palvelevia laitureita, käyntisilloja, kiinnitysjärjestelyjä ja muita rakenteita. Korttelialueella saa toissijaisesti toteuttaa venelaitureita pienvenesataman käyttöön.

## Erityismääräykset

Kortteleissa 1051 ja 1054–1057 asuinkäytön sallivilla korttelialueilla rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta.

Kortteleissa 1051–1057 kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Kortteleissa 1054–1057 toteutettavien maatäyttöjen tulee luontevasti liittyä ympäröivään viheralueeseen tai rakennettujen alueiden korkeusasemaan. Mikäli maatäyttö rajautuu luonnontilaiseen alueeseen, rakennettuun viheralueeseen tai muihin toteutettuihin rakenteisiin, tulee ne soveltuvin tavoin suojata rakentamisen ajaksi. Maatäyttöjen toteutuksessa ja alueelle toteutettavassa rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota perustamistapojen valintaan ja käytönaikaisten painumien ennalta ehkäisemiseen.

Kortteleissa 1058–1062 kotitalousjätteen keräys järjestetään keskitetysti osoitetulla katualueen osalla j-4. Mikäli korttelialueella AL-5 yritystoiminnan seurauksena syntyy muuta, kuin kotitalousjätteeksi lukeutuvaa jätettä, tulee korttelialueella toteuttaa kiinteistökohtainen jätehuolto. Biojätteen kompostointi kiinteistöillä sallitaan, muutoin kortteleissa 1058–1062 kiinteistökohtaisia jätepisteitä ei sallita.

Kortteleissa 1058–1063 rakentamatta jääneet alueet, joita ei käytetä ajoteinä, tulee pitää luonnonmukaisessa tilassa tai istuttaa. Isohkot siirtolohkareet ja nykyinen puusto, jotka eivät sijaitse rakennusallalla, tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Kortteleissa 1058–1062 tonttikohtaisen venepaikan saa toteuttaa vesialueen osalla lv-4. Venepaikkoja saa toteuttaa enintään 1 kpl tonttia kohti ja korttelia 1060 kohti yhteensä korkeintaan 3 kpl. 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.

Kortteleissa 1054–1057 maaperän kunto tulee selvittää ja mahdolliset pilaantuneet maa-ainekset tulee tarvittaessa poistaa.

Kortteleissa 1057–1063 hulevesiä saa johtaa tontilta mereen, mikäli hulevedet on ennen tontilta johtamista käsitelty riittävin, hulevesiä puhdistavin sekä virtaamaa hidastavin menetelmin.

Kortteleissa 1051 ja 1054–1056 hulevesien viivytystä ja imeytystä varten tulee toteuttaa tarvittavia rakenteita, kuten viherpainanteita, viherkattoja, sadepuutarhoja ja maanalaisia hulevesikasetteja. Syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa lähivirkistysalueella sijaitseville hulevesien viivytysalueille hule-2 ja hule-3.

Toriaukion ja korttelialueen LV kautta saa toteuttaa kelluvia rakennuksia ja toimintoja varten tarvittavat maanalaiset johdot.

Toriaukiolle saa sijoittaa vähäisiä, väliaikaisia sekä pysyviä rakennuksia, jotka palvelevat alueen käyttöä sekä vähäistä yritystoimintaa. Toriaukiolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen.

### *Korttelialuetta A-1 koskevat erityismääräykset*

Korttelialueella A-1 tulee toteuttaa vähintään kuusi asuinhuoneistoa. Saaristotiehen rajautuvilla tonttien osilla ei saa toteuttaa oleskelualueita. Saaristotien puoleiset parvekkeet tulee toteuttaa lasitettuina ja suojata siten, että melutasojen ohjearvot eivät ylitä. Asuinrakennuksissa tulee toteuttaa Saaristotien puoleiseen julkisivuun riittävää vaihtelua sisään- ja ulosvetojen avulla tai toissijaisesti värityksen avulla.

LOVIISAN KAUPUNKI, ULRIIKA-MÄÄRLAHTI, 10. kaupunginosa, Asemakaavan muutos ja ensimmäinen asemakaava sekä sitova tonttijako, korttelit 1051–1063 sekä näihin rajautuvat katu-, viher- ja vesialueet

Rakennuksen päälinjan tulee kiinnittyä rakennusalan rajaan. Ulosvetojen, sisäänkäyntien sekä parvekkeiden osalta rakennusalan rajan saa ylittää. Korttelialueella A-1 rakennusten kattojen värityksen tulee olla keskenään yhteneväinen. Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Asuinhuoneistoihin tulee liittyä asuntopiha, terassi, lasikuisti, parveke tai viherhuone.

Korttelialueiden A-1 käyttöön on osoitettu katualueelta jätehuollon järjestämistä varten osa-alue j(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.

Korttelialueiden A-1 autopaikat tulee toteuttaa korttelialueilla A-1 ja/tai AH. Mikäli autopaikoituksen määrä sitä edellyttää, tulee tonteilla asuntokohtaisilla piholla toteuttaa asuntokohtaiset autopaikat pihoja lännessä rajaavina autokatoksina tai -talleina. Niitä asuntoja varten, joilla ei ole omaa pihaa, tulee toteuttaa 1 autopaikka/asunto rajautuvalla korttelialueella AH. Korttelialueella AH tulee vieraspysäköintiä varten toteuttaa autopaikkoja vähintään 2 kpl A-1-korttelialuetta kohden.

#### *Korttelialuetta A-2 koskevat erityismääräykset*

Korttelialueella A-2 toteutettavien rakennusten tulee muodostaa luonteeltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

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 A-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.

#### *Korttelialuetta AK-2 koskevat erityismääräykset*

Korttelialueella AK-2 alueen rakennetusta kerrosalasta saa enintään 450 k-m<sup>2</sup> käyttää elintarvikekauppaa palveleviin tiloihin. Ullakkokerroksessa sallitaan ravintola- ja majoitustoimintaan liittyvät tilat sekä yhteiskäyttöiset tilat, kuten sauna- ja oleskelutilat, terassit ja muut vastaavat tilat. Pysäköintialueella saa rakentaa autokatoksia. Rakennukseen liittyvät katokset ja terassit saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Osa-alue mai tulee maastonmuotojen ja kasvillisuuden osalta mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai uudelleen istuttaa. Aluetta tulee kehittää maisemallisena, oleskelua palvelevana alueena.

#### *Korttelialuetta AK-4 koskevat erityismääräykset*

Korttelialueella AK-4 tonteilla saa toteuttaa pihasaunan sekä sen yhteyteen muita käyttöä palvelevia toimintoja, kuten altaan tai paljun. Korttelialueelle saa rakentaa autokatoksia. Jätehuolto tulee toteuttaa tonttien yhteisenä jätehuoltopisteenä. Molemmalta tonteilta tulee toteuttaa yksi tonttiliittymä Saaristotielle, ja tonttiliittymien välillä tulee toteuttaa ajoyhteys, joka palvelee huoltoajoa sekä muuta liikennöintiä korttelialueella.

#### *Korttelialuetta AP-7 koskevat erityismääräykset*

Korttelialueella AP-7 korttelialueeseen LV rajautuvalla tontinosalla tulee toteuttaa tarvittavat tukimuurit, pengerrykset tai muut rakenteet. Sisäänkäyntiä varten toteutettavat portaat ja luiskat saavat ulottua katualueelle siten, että ne liittyvät luontevasti kulkuväyliin aiheuttamatta esteitä katualueella liikkumiseen.

#### *Korttelialueita AO koskevat erityismääräykset*

Korttelin 1059 toteutuksessa tulee rakennusten ja muiden rakenteiden toteutuksessa sekä kasvillisuuden osalta huomioida näkymien säilyminen korttelialueelta merelle. Tonttien länsiosissa suurin sallittu kerrosluku on I ja tonttien itäosissa suurin sallittu kerrosluku on II, ja rakennusoikeus voidaan jakaa näillä osa-alueilla halutulla tavalla. Asuinrakennus saa osittain ulottua osa-alueelle f 1-kerroksisena. Autotalli- ja varastorakennukset tulee ensisijaisesti sijoittaa tonttien Saaristotien puoleiseen osaan ja rakennusmassojen tulee liittyä luontevalla tavalla rakennettaviin aitoihin. Saaristotiehen rajautuvassa rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota tonttien suojaukseen liikennemelulta sekä vaihtelevan ja yhteensopivan kokonaisuuden muodostumiseen katunäkymässä. Tontinosilla f maaston nykyinen korkeustaso ja olemassa oleva mäntypuusto tulee pyrkiä säilyttämään. Tontinosilla f saa toteuttaa vähäisiä rakennelmia ja alle 20 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia sekä katoksia, terasseja, altaita ja paljuja.

Pientaloalueilla rantarakentamisessa tulee varmistaa, että rakennukset istuvat luontevasti maaston korkeustasoon tulvakorkeudet huomioon ottaen.

#### *Korttelialuetta AH koskevat erityismääräykset*

Korttelissa 1055 sijaitseva korttelialue AH osoitetaan siihen rajautuvien korttelialueiden A-1 käyttöön. Korttelialueen läpi tulee toteuttaa huoltoajoa palveleva ajoyhteys. Korttelialueella saa toteuttaa asuinkäyttöä palvelevia talousrakennuksia ja korttelialueiden A-1 keskitetyn jätehuollon siinä tapauksessa, että autopaikkojen tarve huomioiden kyseisiä toimintoja on mahdollista toteuttaa. Korttelialue AH palvelee ensisijaisesti autopaikkojen järjestämistä. Korttelialueella toteutettavien rakennusten tulee olla toteutustavaltaan yhteneväiset.

Korttelissa 1057 sijaitsevat korttelialueet AH osoitetaan korttelialueen W/a käyttöön. Korttelialuetta W/a palvelevat pysäköimispaikat tulee toteuttaa korttelialueilla AH. Läntisellä korttelialueella AH tulee toteuttaa korttelialueen W/a jätehuolto ja kelluvaa rakentamista palveleva tekninen tila. Korttelialueen W/a ja läntisen korttelialueen AH välillä maanalaiset johdot saadaan toteuttaa korttelialueen LV tai rajautuvan toriaukion kautta. Korttelialueilla AH tulee toteuttaa autotallit tai autokatokset sekä varastotilat tarvittavalle määrälle huoneistoja, vähintään yksi autopaikka vieraspysäköintiä varten sekä tarvittavat yhteiskäyttöiset varastotilat, kuten polkupyörävarasto.

#### *Korttelialuetta P koskevat erityismääräykset*

Korttelialueen P Saaristotiehen rajautuvalla osalla tulee toteuttaa piha-alueita melulta ja pölyltä suojaava aita. Katualueen puolella aita tulee toteuttaa ensisijaisesti viheraiheisena aitana. Viheraihe voidaan toteuttaa esim. köynnöskasveilla. Korttelialuetta P palveleva ajoyhteys tontille tulee toteuttaa korttelialueen LPA kautta. Saaristotieltä ei saa toteuttaa ajoneuvoliittymää korttelialueelle.

#### *Korttelialuetta P-3 koskevat erityismääräykset*

Korttelialueelle P-3 toteutettavien rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Korttelialueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopeutuu läheiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Korttelialueen P-3 toimintoihin liittyvät, julkista käyttöä palvelevat piha-alueet ja pelikentät saavat sijaita korttelialueeseen rajautuvalla lähivirkistysalueella. Korttelialueen P-3 ja siihen rajautuvan virkistysalueen välillä tulee siirtymä korttelialueelta viheralueelle toteuttaa korkeuseroja porrastaen, esim. korttelialueen rajalle toteutettavan kulkuyhteyden tai pelikenttien ja piha-alueiden avulla. Korttelialueella katoksia ja muita rakenteita saa toteuttaa rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin valaistuksen suunnitteluun ja toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Korttelialueella P-3 sijaitsevan polttonesteiden jakeluaseman alueella maaperän kunto tulee selvittää. Mikäli pilaantuneita maa-aineksia havaitaan, tulee pilaantuneita maa-aineksia aiheuttaneen toimijan poistaa ne purkamisen yhteydessä.

Korttelialueelle P-3 tulee toteuttaa yksi tonttiliittymä Mannerheiminkadulta ja yksi tonttiliittymä Saaristotieltä. Tonttiliittymien välillä tulee toteuttaa ajoyhteys korttelialueen pysäköintialueen läpi. Korttelialueelle ET tulee toteuttaa korttelialueen P-3 kautta huoltoajoa palveleva ajoyhteys. Korttelialueelta tulee olla ajoyhteys lähivirkistysalueen alueen osalle, joka palvelee huoltoajoa sekä kevyttä liikennettä (pp/h).

Korttelialueen P-3 autopaikat tulee toteuttaa ensisijaisesti korttelialueella P-3. Korttelialueella P-3 toteutuvan rakennusoikeuden ylittäessä 5 000 k-m<sup>2</sup> tulee korttelissa 1052 sijaitseva LPA-korttelialue toteuttaa autojen pysäköimispaikoiksi korttelialueen P-3 käyttöön. Korttelialueella P-3 pysäköintipaikat tulee erottaa toisistaan istutettavin puurivein.

#### *Korttelialuetta P-4 koskevat erityismääräykset*

Korttelialueella P-4 toteutettavan liiketoiminnan tulee tukea korttelialueella W-ui toteutuvaa toimintaa. Korttelialueella tulee toteuttaa kelluvan uimalan tekniset tilat. Rakennukseen liittyvät portaat ja luiskat sekä terassit ja katokset saavat sijoittua korttelialueen ulkopuolelle. Rakennuksen ullakkokerrokseen saa rakentaa näköalapaikkana palvelevan tilan.

#### *Korttelialuetta LV koskevat erityismääräykset*

Korttelialueella LV saa toteuttaa korttelialueen P-4 käyttöön liittyviä terasseja, katoksia, portaita ja luiskia. Korttelialueella saa toteuttaa tarvittavat tekniset rakenteet korttelialuetta W-ui varten. Korttelialueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulkureittien esteettömyyteen.

#### *Korttelialuetta LPA koskevat erityismääräykset*

Korttelialueen toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvallinen merkitys. Alue tulee jäsenellä valaistuksen ja kasvillisuuden avulla. Korttelialueen LPA kautta tulee järjestää turvallinen kevyen liikenteen kulkuyhteys, joka palvelee pysäköintialueen käyttäjiä sekä kulkua korttelialueelle P. Korttelialuetta LPA saa hyödyntää julkisessa käytössä pysäköinti- tai virkistysalueena tai päiväkodin

LOVIISAN KAUPUNKI, ULRIIKA-MÄÄRLAHTI, 10. kaupunginosa, Asemakaavan muutos ja ensimmäinen asemakaava sekä sitova tonttijako, korttelit 1051–1063 sekä näihin rajautuvat katu-, viher- ja vesialueet

käytössä leikkipuistona siihen asti, kunnes P-3-korttelialueella toteutettava rakennusoikeus ylittää 7 000 k-m<sup>2</sup> ja alue siirtyy korttelialueen P-3 käyttöön pysäköimispaikoiksi.

#### *Korttelialuetta ET-1 koskevat erityismääräykset*

Korttelialueelle ET saa järjestää tonttiliittymät Saaristotieltä ja Ramsayntieltä. Alue tulee toteuttaa sijainnilleen maisemallisesti sopivalla tavalla, ja jätteenkeräyssäiliöt tulee rajata katualuetta vasten ensisijaisesti istutuksin, toissijaisesti rakennettavalla puuaidalla.

#### *Korttelialuetta W/a koskevat erityismääräykset*

Korttelialueen W/a jokaisesta huoneistosta tulee olla kaksi vaihtoehtoista poistumistietä rantaan. Kulkuyhteys tulee järjestää yhteiskäytössä olevien laitureiden kautta. Esteetön kulkuyhteys voidaan toteuttaa korttelialueen W/a ulkopuolella vesialueen osalla lv-8, jolloin esteetöntä kulkua palvelevan laiturin tulee olla julkisessa käytössä. Kulkuyhteyksiä ei saa sulkea portilla tai muilla esteillä. Korttelialueella saa säilyttää veneitä. Korttelialueella saa toteuttaa yhteiskäyttöisen tai yrityskäyttöä palvelevan kelluvan saunarakennuksen.

#### *Korttelialuetta W-ui koskevat erityismääräykset*

Korttelialueella W-ui toteutettavista, korttelialueen toimintoja palvelevista tiloista tulee järjestää kaksi vaihtoehtoista poistumistietä rantaan. Kulkuyhteys voidaan toteuttaa korttelialueen W-ui ulkopuolella vesialueen osalla lv-8, jolloin toteutettavan laiturin tulee olla julkisessa käytössä. Korttelialue W-ui on julkiseen käyttöön rakennettavan saunarakennuksen ensisijainen sijoituspaikka.



## Yleismääräykset

Rakennusten sekä ympäristön ja piha-alueiden rakentamisessa ja hoidossa on noudatettava laadittuja rakennustapaohjeita.

Vesialueella tulee toteuttaa aallonsuojusrakenne, joka on mitoitukseltaan riittävä suojaamaan korttelialueita ja rakennettavia alueita rakenteille haittaa aiheuttavalta tuuliaallokolta.

Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopii ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelussa tulee niin ikään pyrkiä korkeatasoiseen, yhtenäiseen ja ympäristöön luontevasti istuvaan toteutukseen.

Tontin rakentamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma tontin rakentamisesta (riittävän tarkkuuden omaavassa mittakaavassa), josta ilmenevät rakennusten ja rakennelmien ulottuvuudet, värit, materiaali, käyttötarkoitus, suunnitellut muutokset historiallisessa tai muutoin arvokkaassa rakennuksessa sekä pihasuunnitelma, josta ilmenevät istutukset, pihamateriaalit, leikki- ja vapaa-ajan alueena käytettävät alueen osat, pysäköintiin käytettävät alueen osat, pelastustiejärjestelyt sekä kiinteistöjätepisteen sijoituspaikka.

Uudisrakentamisessa kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,1 metriä keskivedenpinnan korkeudesta. Katujen pintarakenteiden tulee olla vähintään +2,8 ja toriaukion vähintään +2,0 metriä keskivedenpinnan korkeudesta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

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

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, leikkiä ja oleskelua palvelevat alueet.

Uudet rakennukset ja rakenteet tulee sijoittaa rakennustarkastajan hyväksymälle ja kullekin rakennuspaikalle luontevalle korkeustasolle.

Pysäköintialueelta hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljyn- ja hiekanerottimien kautta.

Tonteilla muodostuvat hule- ja kattovedet on käsiteltävä tonttialueen sisällä vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma hulevesien hallinnasta. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä hulevesien hallinnan mitoituslaskelma.

LOVIISAN KAUPUNKI, ULRIIKA-MÄÄRLAHTI, 10. kaupunginosa, Asemakaavan muutos ja ensimmäinen asemakaava sekä sitova tonttijako, korttelit 1051–1063 sekä näihin rajautuvat katu-, viher- ja vesialueet

Asuinkäytön sallivilla korttelialueilla sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.

Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä tulee varmistua, että rakennuksien ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä. Piha-alueiden käyttö on suunniteltava siten, että melutasojen ohjearvot eivät ylity leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.

Mannerheimintien ja Saaristotien läheisyydessä sijaitsevien rakennusten korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin.

Kaavassa osoitetuilla ajoyhteyksillä sekä huoltoajon sallivilla, jalankululle ja polkupyöräilylle varatuilla kaduilla sekä alueen osilla (pp/h) tulee kantavuuden olla vähintään 32 tn.

Lappeensuuntaiset aurinkopaneelit saa asentaa ilman toimenpidelupaa.

Kaava-alueella louhimisesta syntyvä kiviaines tulee ensisijaisesti hyödyntää paikallisesti kaava-alueen rakentamisessa maatäyttöjä edellyttävillä korttelialueilla tai asuinalueen edustalle rakennettavan aallonmurtajan rakentamisessa.

Rantojen ruoppaaminen sallitaan. Ruoppaaminen edellyttää vesilain mukaisen tarkastelun ilmoitus- tai lupamenettelyn kautta.

Linnuston elinotot tulee huomioida rantaan rajautuvia virkistysalueita toteutettaessa, vesialueella W-2 sekä rantaan rajoittuvilla pientalotonteilla kortteleissa 1058, 1061, 1062 ja 1063 rantavyöhykkeitä muuttavissa toimenpiteissä.

Kaava-alueella elävät lepakot tulee huomioida alueen toteutuksessa ja alueella tehtävissä toimenpiteissä. Eriyistä huomiota tulee kiinnittää ranta-alueiden sekä Gröna Uddeniin rajautuvien tonttien ja yleisten alueiden toteutuksessa.

Vesialueilla, joilla alueen käyttö tulee kaavan myötä muuttumaan, joille sijoitetaan rakenteita, tai joilla tullaan tekemään muuta vesirakentamista, tulee tehdä vedenalaisen kulttuuriperinnön inventointi ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Mikäli inventoinnissa havaitaan vedenalaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita, tulee muinaismuistolain mukaisista tutkimuksista tai muista toimenpiteistä sopia Museoviraston kanssa.

Tonttien ajoneuvoliittymät saa järjestää istutettavan alueen läpi.

Savisilla alueilla tulee varautua sulfaattimaiden esiintymiseen.

Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttää erillinen julkisivujen väriyysuunnitelma.