

Detaljplanebeteckningar och –bestämmelser

Innehållsförteckning

Beteckningar enligt användningsändamål	1
Specialbestämmelser.....	4
Allmänna bestämmelser.....	9

Beteckningar enligt användningsändamål

A-1 Kvartersområde för bostadshus.

På kvartersområdet får placeras radhus, småhus sammankopplade med brandmurar och bostadshus där lägenheterna även kan vara belägna på varann eller överlappande varann.

A-2 Kvartersområde för bostadshus.

Kvartersområde för bostadshus där man får placera fristående småhus, sammankopplade småhus och flervåningshus för bostäder.

AK-2 Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver det huvudsakliga användningsändamålet godkänns på kvartersområdet dessutom lokaler som betjänar inkvarterings- och restaurangverksamhet samt i första våningen en livsmedelshandel och därtill anknytande lokaler samt arbets- och kontorslokaler. På vindsvåningen tillåts sådana lokaler för gemensam användning som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet, så som bastu- och vistelselokaler, terrasser och övriga motsvarande lokaler. Hisschaktet och den del av trapphuset som överstiger 20 m² räknas inte med i byggrätten. Den del som överskrider våningsytan beaktas inte vid beräkningen av bilplatser.

AK-4 Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver det huvudsakliga användningsändamålet godkänns på kvartersområdet dessutom på första våningen lokaler för arbete och kontorslokaler. På vindsvåningen godkänns sådana

lokaler för gemensamt bruk som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet, såsom bastu- och vistelselokaler, terrasser och övriga motsvarande lokaler. Hisschaktet och den del av trapphuset som överstiger 20 m² räknas inte med i byggrätten. Den del som överskrider våningsytan och vindsvåningen beaktas inte vid beräkningen av bilplatser.

- AP-5 Kvartersområde för småhus, där man får placera ett radhus eller två fristående småhus med två bostäder.
- AP-6 Kvartersområde för småhus, där man får placera radhus och sammankopplade småhus.
- AP-7 Kvartersområde för småhus, där man får placera radhus, sammankopplade småhus och småhus med två bostäder.
- AP-8 Kvartersområde för småhus, där man får placera radhus, sammankopplade småhus eller fristående småhus. Kvartersområdet ska preliminärt genomföras som en byggplats som betjänar kollektivt boende. I kvarteret ska uppföras minst tre bostadsbyggnader eller bostadslägenheter.
- AO Kvartersområde för fristående småhus
- AO-5 Kvartersområde för fristående småhus, där man får uppföra sådana småhus för boende som har en eller flera bostäder. Utöver det huvudsakliga användningsändamålet tillåts på kvartersområdet dessutom lokaler för inkvartering och placering av företagsverksamhet som inte förorsakar störning till miljön.
- AL-5 Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
- Minst ¼ av våningsytan ska anvisas till boende. På kvartersområdet tillåts placering av företagsverksamhet som inte förorsakar störning till miljön och boendet, såsom lokaler för restaurangverksamhet och inkvartering.
- AH Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
- Kvartersområdet anvisas till användningen av kvartersområde W/a.
- P Kvartersområde för servicebyggnader
- P-3 Kvartersområde för servicebyggnader
- På kvartersområdet tillåts offentliga och privata tjänster, vilka omfattar välfärds-, idrotts-, kultur-, bibliotek-, kontors-, hotell- och spatjänster samt inrättningar med anknytning till undervisnings-, bildnings- och forskningsverksamhet samt till social- och hälsovården. På området får placeras högst 500 m²-vy lokaler som betjänar livsmedelshandel och lokaler som betjänar kafé- och restaurangverksamhet, samt en simhall och en badbassäng.
- P-4 Kvartersområde för servicebyggnader
- På kvartersområdet får placeras lokaler som betjänar rekreation, idrott, företagsverksamhet och privata eller offentliga tjänster. På kvartersområdet tillåts kafé- och restauranglokaler, konstupställningar och bastulokaler samt tillhörande hjälplokaler.
- VL Område för närrekreation
- VL/eko Område för närrekreation

Ett område för närrecreation, där förverkligandet av ekologiska värden ska främjas. På området för närrecreation får man bygga konstruktioner betjänar rekreationsanvändning, dagvattenbassänger och småskaliga byggnader och konstruktioner.

- VL/s Område för närrecreation med speciella skyddsvärden
- I skötseln av området ska beaktas områdets betydelse för fladdermöss samt beaktas det beaktansvärda artbeståndet på området. Gående ska tydligt styras till stigar och friluftsleder. I underhåll av området, i anordnande av rekreationsverksamhet på området och i andra åtgärder som vidtas på området ska det undvikas förtätning av marken. För att styra genomförandet av området ska upprättas en separat plan för skötsel och nyttjande.
- LV Småbåtshamn/småbåtsplats
- LPA Kvartersområde för bilplatser
- ET Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
- ET-1 Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Regional miljöstation för avfall.
- EV-4 Skyddsgrönområdet som får utnyttjas i fördröjning, absorbering och avledning av dagvatten. Körförbindelsen får byggas via skyddsgrönområdet.
- W Vattenområde
- W-2 Vattenområde som kan byggas som vassruggsmosaik.
- På området ska man beakta områdets betydelse för fågelbeståndet och för övrigt beaktansvärt artbestånd. Då man genomför området ska man beakta det att områdets ekologiska värden bevaras. På området får man bygga spångar och därtill anknyttande konstruktioner för vila eller annat dylikt.
- W/a Kvartersområde för flytande småhus.
- På kvartersområdet får placeras flytande bostäder och sådana flytande båthus, ekonomibyggnader och bastun som betjänar de flytande småhusen, lika som bryggor, gångbroar, förtöjningsanordningar och andra konstruktioner. På kvartersområdet tillåts lokaler för boende och logi.
- W-ui Kvartersområde för flytande badanläggning, restaurangbyggnad och bastubyggnad.
- På kvartersområdet får placeras en flytande badanläggning, restaurangbyggnad och bastubyggnad samt sådana bryggor, gångbroar, förtöjningsarrangemang och övriga konstruktioner som betjänar användningen. I andra hand får man på kvartersområdet bygga båtbyggor för småbåtshamnens användning.

Specialbestämmelser

I kvarteren 1051 och 1054–1057 byggs byggnaderna i de kvartersområden som tillåter boende i förstahand i trä och som fasadmateriäl används i förstahand trä.

I kvarteren 1051–1057 får man inte bygga en källarvåning.

I kvarteren 1054–1057 ska markfyllningar på ett naturligt sätt ansluta sig till det omgivande grönområdet eller höjdläget för de byggda områdena. Om markfyllnad gränsar mot område i naturtillstånd, byggda grönområden eller övriga byggda konstruktioner, ska dessa på lämpliga sätt skyddas under byggandet. Vid markfyllningar och byggverksamheten på området ska särskild uppmärksamhet ägnas åt valet av sättet att bygga grunden och att förebygga det att konstruktionerna sjunker under användningen.

I kvarteren 1058–1062 ordnas uppsamlingen av hushållsavfall centraliserat på den anvisade delen av gatuområdet j-4. Ifall det på kvartersområdet AL-5 till följd av företagsverksamhet uppkommer avfall som inte klassificeras som hushållsavfall, ska man på kvartersområdet utföra fastighetsspecifik avfallshantering. Det är tillåtet att kompostera bioavfall på fastigheterna, i övrigt tillåts fastighetsspecifika avfallsstationer inte i kvarteren 1058–1062.

De obebyggda delarna i kvarteren 1058–1063 som inte användas som körväg ska hållas i naturenligt skick eller planteras. Större flyttblock och nuvarande träd som inte finns på byggnadsytan, ska i mån av möjlighet bevaras.

I kvarteren 1058–1062 kan man bygga en tomtspecifik båtplats på vattenområdets del lv-4. Man får bygga högst 1 båtplats per tomt och sammanlagt högst 3 vad gäller kvarteret 1060. Båtplatsen får byggas som högst 3 meter bred. Konstruktioner som anknyter till förtöjning av båtar och bryggor får nå utanför lv-4-områdena. Passagen till bryggorna får inte förhindras med portar eller övriga konstruktioner.

I kvarteren 1054–1057 ska markens skick utredas och eventuella förorenade marksubstanser ska avlägsnas vid behov.

I kvarteren 1057–1063 får dagvatten avledas från tomten till havet om dagvattnet innan avledandet från tomten har behandlats med tillräckliga metoder för rening och fördröjning.

I kvarteren 1051 ja 1054–1056 ska man för infiltrering och fördröjning av dagvattnet bygga nödvändiga konstruktioner, så som grönsänkor, gröna tak, regnträdgårdar och underjordiska dagvattenkassetter. Uppkomna dagvatten ska i förstahand avledas till områdena för dagvattenfördröjning hule-2 och hule-3 som är belägna på närreklamationsområdet.

Underjordiska ledningar som behövs för de flytande byggnaderna och funktionerna får dras via torgskvären och kvartersområdet LV.

På torgskvären får man placera småskaliga, både tillfälliga och permanenta, byggnader som betjänar användningen av området samt småskalig företagsverksamhet. Man får placera ett skyddstak för cyklar på torgskvären.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet A-1

Minst sex bostadslägenheter ska byggas på kvartersområdet A-1. På de delar av tomterna som gränsar till Skärgårdsvägen får inte byggas vistelseområden. Balkongerna som vetter mot Skärgårdsvägen ska förses med glas och skyddas så att riktvärdena för bullernivåerna inte överskrids. I bostadshusen ska fasaderna ha

LOVISA STAD, ULRIKA-MÄRLAX, stadsdel 10, ändring av detaljplan och första detaljplan samt bindande tomtindelning, kvarteren 1051–1063 samt gatu-, grön- och vattenområdena som gränsar till dem

tillräcklig variation genom inskjutande och utskjutande delar eller alternativt genom färgsättning. Byggnadens huvudlinje ska ansluta sig till byggnadsytans gräns. Vad gäller inskjutande och utskjutande delar, entréer och balkonger kan gränsen överskridas. Färgsättningen av taken ska vara sinsemellan enhetlig i byggnaderna på kvartersområdet A-1. Bostadsbyggnaderna ska ha åstak. Till bostadslägenheterna ska anknyta en bostadsgård, terrass, glasveranda, balkong eller vinterträdgård.

På gatuområdet har delområdet j(A-1) anvisats för användningen av kvartersområdena A-1 för ordnande av avfallshantering. Kvartersområdenas gemensamma avfallsstation kan förverkligas antingen på ifrågavarande del av gatuområdet eller på kvartersområdet AH i det fall att behovet av bilplatser beaktande avfallshanteringen är möjlig att förverkliga på kvartersområdet AH. Avfallsstationen ska genomföras på ett högklassigt genomförandesätt som är lämplig för miljön och avfallsstationen ska alltid hållas snygg.

Bilplatserna för kvartersområdena A-1 ska byggas på kvartersområdena A-1 och/eller AH. Om volymen för bilparkering kräver detta ska man på tomterna på de bostadsspecifika gårdarna bygga bostadsspecifika bilplatser som biltak eller garage som gränsar västerut. För de bostäder som saknar egen gård ska man genomföra 1 bilplats/bostad på det angränsande kvartersområdet AH. På kvartersområdet AH ska man för gästparkering genomföra minst 2 bilplatser per A-1-kvartersområde.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet A-2

Byggnaderna som byggs på kvartersområdet A-2 ska utgöra en enhetlig helhet vad gäller dess karaktär och material.

För användningen av kvartersområdet A-2 har anvisats från gatuområdet ett delområde j(A-2) för ordnande av avfallshanteringen. Kvartersområdenas gemensamma avfallshanteringsstation kan byggas antingen på den ifrågavarande anvisade delen av gatuområdet eller på kvartersområdet A-2 ifall att det är möjligt att förverkliga avfallshanteringen så att avfallsbilen smidigt kan trafikera på kvartersområdet. Avfallsstationen ska byggas på ett högklassigt genomförandesätt som är lämplig för miljön och avfallsstationen ska alltid hållas snygg.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet AK-2

Av den byggda våningsytan på kvartersområdet AK-2 får högst 450 m²-vy användas till lokaler som betjänar livsmedelshandel. På vindsvåningen tillåts lokaler som anknyter till restaurang och inkvarteringsverksamhet och lokaler för gemensam användning, såsom bastu- och vistelselokaler, terrasser och övriga motsvarande lokaler. Man får bygga biltak på parkeringsområdet. De skyddstak och terrasser som anknyter till byggnader får sträcka sig utanför byggnadsytan. Delområdet får inte för terrängformernas och växtlighetens del i mån av möjlighet bevaras eller omplanteras. Området ska utvecklas som ett landskapligt område som betjänar vistelse.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet AK-4

På kvartersområdet AK-4 får man bygga på tomterna en gårdsbastu samt i anknytning till den övriga funktioner som betjänar användningen, till exempel en bassäng eller badtunna. På kvartersområdet får man uppföra biltak. Avfallshanteringen ska genomföras som en avfallshanteringsstation som är gemensam för tomterna. Från vardera tomten ska det byggas en tomtanslutning till Skärgårdsvägen, och det ska

LOVISA STAD, ULRIKA-MÄRLAX, stadsdel 10, ändring av detaljplan och första detaljplan samt bindande tomtindelning, kvarteren 1051–1063 samt gatu-, grön- och vattenområdena som gränsar till dem

byggas en körförbindelse mellan tomtanslutningarna för att betjäna servicekörning och övrig trafik på kvartersområdet.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet AP-7

På kvartersområdet AP-7, på den tomtedel som gränsar mot kvartersområdet LV, ska det byggas nödvändiga skyddsmurar, invallning eller övriga konstruktioner. Trappor och ramper som byggs för entrén får nå gatuområdet så att den på ett naturligt sätt ansluter sig till passagerna utan att försäka hinder till det att man rör sig på gatuområdet.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet AO

I byggande av kvarteret 1058 ska det beaktas att utsikter från kvartersområdet till havet bevaras då det är fråga om vegetation samt när byggnader och andra konstruktioner byggs. På tomternas västra delar är det största tillåtna våningstalet I. På tomternas östra delar är det största tillåtna våningstalet II och byggrätten kan delas på dessa delområden på önskat sätt. Ett bostadshus får delvis sträcka sig till delområde f med en våning. Garage- och förvaringsbyggnader ska i första hand placeras på den del av tomterna som vetter mot Skärgårdsvägen och byggnadsmassorna ska på ett naturligt sätt ansluta till staket som uppförs. Vid byggande som avgränsar mot Skärgårdsvägen ska man ägna uppmärksamhet åt att skydda tomterna från trafikbuller och att bilda en gatuvy vars helhet är varierande och förenlig. På tomtedelarna f ska man sträva efter att bevara den nuvarande höjdnivån och det befintliga tallbeståndet. På tomtedelarna f får man bygga småskaliga konstruktioner och under 20 m²-vy stora ekonomibygnader samt skyddstak och terrasser, bassänger och badtunnor.

Vid strandbyggande på småhusområdena ska man säkerställa att byggnaderna passar naturligt in i terrängens höjdnivå med beaktande av översvämningshöjderna.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet AH

Kvartersområdet AH i kvarteret 1055 anvisas till användning av kvartersområdena A-1 som gränsar till det. Genom kvartersområdet ska man bygga en körförbindelse som betjänar servicekörning. På kvartersområdet får man uppföra ekonomibygnader och centraliserad avfallshantering för kvartersområdena A-1 i sådant fall att behovet av bilplatser beaktande funktionerna i fråga kan förverkligas. Kvartersområdet AH betjänar i första hand ordnandet av bilplatser. Byggnaderna som uppförs på kvartersområdet ska till sitt byggnadssätt vara enhetliga.

Kvartersområdena AH i kvarteret 1057 anvisas till användning av kvartersområdet W/a. Parkeringsplatserna som betjänar kvartersområdet W/a ska byggas på kvartersområdena AH. På det västra kvartersområdet AH ska man ordna avfallshanteringen för kvartersområdet W/a och de tekniska lokaler som betjänar den flytande byggnaden. De underjordiska ledningarna mellan kvartersområdet W/a och det västra kvartersområdet AH kan dras via kvartersområdet LV eller den gränsande torgskvären. På kvartersområdena AH ska man bygga garage eller biltak för ett behövligt antal lägenheter, minst en bilplats för gästparkering och behövliga lagerutrymmen för gemensam användning, såsom ett cykelskjul.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet P

På den del av kvartersområdet P som gränsar mot Skärgårdsvägen ska byggas ett staket som skyddar mot buller och damm. På gatuområdets sida ska staketet i första hand vara ett staket med grönmotiv. Grönmotivet kan genomföras till exempel med klätterväxter. Körförbindelsen som betjänar

LOVISA STAD, ULRIKA-MÄRLAX, stadsdel 10, ändring av detaljplan och första detaljplan samt bindande tomtindelning, kvarteren 1051–1063 samt gatu-, grön- och vattenområdena som gränsar till dem

kvartersområdet P ska byggas genom kvartersområdet LPA. Fordonsanslutning får inte byggas från Skärgårdsvägen till kvartersområdet.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet P-3

Byggnaderna som uppförs på kvartersområdet P-3 ska till sitt uttryck vara moderna. Vid förverkligandet av kvartersområdet ska man ägna särskild uppmärksamhet åt att byggandet anpassar sig till den närbelägna byggda kulturmiljön av riksintresse. Gårdsområdena och spelplanerna som betjänar allmän användning och som anknyter till funktionerna på kvartersområdet P-3 får finnas på närrekreationsområdet som gränsar till kvartersområdet. Mellan kvartersområdet P-3 och rekreationsområdet som gränsar till det ska övergången från kvartersområdet till grönområdet förverkligas genom att terrassera höjdskillnaderna, till exempel med hjälp av en passage eller spelplaner och gårdsområden som förverkligas vid kvartersområdets gräns. På kvartersområdet får man bygga skyddstak och övriga konstruktioner utanför byggnadsytan. Särskilduppmärksamhet ska ägnas åt planeringen och genomförandet av kvarterets belysning.

Skicket av marken på området för distributionsstationen för flytande bränslen på kvartersområdet P-3 ska redas ut. Om man observerar förorenade marksubstanser ska aktören som förorsakat de förorenade marksubstanserna avlägsna dem i samband med rivningen.

På kvartersområdet P-3 ska man bygga en tomtanslutning från Mannerheimgatan och en tomtanslutning från Skärgårdsvägen. Mellan tomtanslutningarna ska man bygga en körförbindelse genom kvartersområdets parkeringsområde. Till kvartersområdet ET ska via kvartersområdet P-3 byggas en körförbindelse som betjänar servicekörning. Från kvartersområdet ska det finnas en körförbindelse till den del av närrekreationsområdet som betjänar servicekörning och lätttrafik (pp/h).

Bilplatserna på kvartersområdet P-3 ska i första hand byggas på kvartersområdet P-3. Då byggrätten som förverkligas på kvartersområdet P-3 överskrider 5 000 m²-vy ska kvartersområdet LPA i kvarteret 1052 byggas till parkeringsplatser för bilar för användningen av kvartersområdet P-3. På kvartersområdet P-3 ska parkeringsplatserna åtskiljas med rader av träd som ska planteras.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet P-4

Affärsverksamheten på kvartersområdet P-4 ska stöda verksamheten som ska förverkligas på kvartersområdet W-UI. På kvartersområdet ska man bygga de tekniska lokalerna för en flytande badanläggning. Terrasser, skyddstak, trappor och ramper som anknyter till byggnaden får placeras utanför kvartersområdet. En lokal som fungerar som utkiksplats får byggas i byggnadens vindsvåning.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet LV

På kvartersområdet LV får man bygga terrasser, skyddstak, trappor och ramper som anknyter till användningen av kvartersområdet P-4. På kvartersområdet får man bygga tekniska konstruktioner som behövs för kvartersområdet W-UI. Vid byggandet av kvartersområdet ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att passagera är hinderfria.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet LPA

Vid förverkligandet av kvartersområdet ska man beakta områdets stadsbildsmässiga betydelse. Området ska struktureras med belysning och växtlighet. En säker passage för lätttrafik ska ordnas genom

LOVISA STAD, ULRIKA-MÄRLAX, stadsdel 10, ändring av detaljplan och första detaljplan samt bindande tomtindelning, kvarteren 1051–1063 samt gatu-, grön- och vattenområdena som gränsar till dem

kvartersområdet LPA. Passagen betjänar dem som använder parkeringsområdet och åtkomsten till kvartersområdet P. Kvartersområdet LPA får utnyttjas i allmänt bruk som parkerings- eller rekreationsområde eller i daghemmets användning som lekpark tills byggrätten som förverkligas på kvartersområdet P-3 överskrider 7 000 m²-vy och områdets användningsändamål övergår till parkeringsplatser för kvartersområdet P-3.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet ET-1

Till kvartersområdet ET får ordnas tomtanslutningar från Skärgårdsvägen och Ramsayvägen. Området ska förverkligas på ett landskapsmässigt lämpligt sätt vad gäller dess läge. Behållarna för avfallsuppsamling ska avgränsas mot gatuområdet i första hand med planteringar, i andra hand med ett trästaket som ska byggas.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet W/a

Från var och en lägenhet i kvartersområdet W/a ska det finnas två alternativa utfartsvägar till stranden. Passagen ska ordnas genom bryggor som är i allmänt bruk. En hinderfri passage kan genomföras utanför kvartersområdet W/a på vattenområdets del lv-8, då bryggan som erbjuder hinderfri passage ska vara i allmänt bruk. Passagerna får inte stängas med portar eller övriga hinder. På kvartersområdet får förvaras båtar. På kvartersområdet får man uppföra en flytande bastubyggnad som är i gemensam användning eller som betjänar företagsanvändning.

Specialbestämmelser som berör kvartersområdet W-ui

Från de lokaler som byggs på kvartersområdet W-ui och som betjänar kvartersområdets funktioner ska ordnas två alternativa utfartsvägar till stranden. Passagen kan byggas på vattenområdets del lv-8 som är utanför kvartersområdet W-ui, då bryggan som byggs ska vara i allmänt bruk. Kvartersområdet W-ui är det preliminära utplaceringsstället för en bastubyggnad som byggs för allmänt bruk.

Allmänna bestämmelser

De uppgjorda byggnadsanvisningarna ska följas vid byggandet och skötseln av byggnaderna, miljön och gårdsområdena.

På vattenområdet ska byggas en vågskyddskonstruktion som till sin dimensionering är tillräcklig för att skydda kvartersområdena och områdena som ska byggas från sådana vindförorsakade vågor som är skadliga för konstruktionerna.

Byggsättet på området ska vara högklassigt och tydligt. I planeringen av nybyggnader och reparationer ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att bebyggelsen passar stadsbildmässigt in i miljön. I planeringen av tekniska anläggningar, staket, fasta reklamannonser och belysning

samt andra motsvarande konstruktioner som påverkar stadsbilden ska man likaså eftersträva ett högklassigt och enhetligt genomförande som på naturligt sätt passar in i miljön.

Förutom byggnadsritningarna ska vid behov till bygglovsansökan för bebyggandet av tomten bifogas en enhetlig plan om byggandet på tomten (i en skala med tillräcklig noggrannhet). Av planen ska framgå byggnadernas och konstruktionernas dimensionering, färger, material, användningsändamål, planerade ändringar i historiskt eller i övrigt värdefulla byggnader samt en gårdsplan varav framgår planteringar, gårdsmaterial, delar av områden som ska användas som lek- och fritidsområden, delar av områden som ska användas för parkering, arrangemang för räddningsvägar samt placeringsplatsen för en fastighetsavfallsstation.

I nybyggnader ska de byggnadsdelar som är utsatta för fukt ligga minst +3,1 meter över medelvattenståndet. Gatornas ytstrukturer ska ligga minst +2,8 meter och torgskvären minst +2,0 meter från höjden av medelvattenståndet.

Då man bygger på området ska man beakta radonsäkert byggande.

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

Lekområden och områden för utevistelse ska omgärdas med skyddsplanteringar eller annars avgränsas från områden med trafik till exempel genom att uppföra staket. På kvartersområden där bostadsbruk tillåts ska tillräckligt med plats reserveras för lek- och utevistelseområden. Då man bedömer tillräckligheten av lokaler kan man även beakta sådana områden i närmiljön som betjänar lek och utevistelse.

Nya byggnader och konstruktioner ska placeras på en höjdnivå som godkänns av byggnadsinspektören och som är naturlig för var och en byggsplats.

Dagvattnet från parkeringsområdena ska avledas via olje- och sandavskiljare till fördröjning och infiltrering av dagvatten.

Dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering och fördröjning av vattnet. Där dagvatten inte kan avledas till terrängen kan det avledas till det allmänna dagvattensystemet. Innan bygglov beviljas för tomten ska man utarbeta en plan för hantering av dagvattnet. I planen ska man innefatta volymkalkylering för hantering av dagvattnet.

LOVISA STAD, ULRIKA-MÄRLAX, stadsdel 10, ändring av detaljplan och första detaljplan samt bindande tomtindelning, kvarteren 1051–1063 samt gatu-, grön- och vattenområdena som gränsar till dem

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

Då bygglov och åtgärdstillstånd beviljas ska man säkerställa att byggnadernas ytterväggar och fönster samt andra konstruktioner har tillräcklig ljudisolering mot trafikbuller. Användningen av gårdsområdena ska planeras så att riktvärdena för bullernivån inte överskrider på de områden som är avsedda för lek och utevistelse.

Ventilerna för ersättningsluft i de byggnader som är belägna invid Mannerheimvägen och Skärgårdsvägen ska placeras så att trafikens orenheter inte kommer inomhus.

Bärigheten för i planen anvisade körförbindelser samt gator och delar av områden som är reserverade för gång- och cykeltrafik och där servicetrafik är tillåten (pp/h) ska vara minst 32 ton.

Solpaneler som placeras längs takfallet får monteras utan åtgärdstillstånd.

Den stensubstans som på detaljplaneområdet uppkommer till följd av schaktning ska i första hand utnyttjas lokalt vid byggandet på detaljplaneområdet på kvartersområden som behöver markfyllning eller vid byggandet av vågbrytaren som byggs utanför bostadsområdet.

Det är tillåtet att muddra stränderna. Muddring förutsätter vattenlagenlig granskning genom ett anmälnings- eller tillståndsförfarande.

Fågelbeståndets levnadsförhållanden ska beaktas då man förverkligar rekreationsområden som gränsar mot stranden, på vattenområdet W-2 och i kvarteren för småhustomter 1058, 1061, 1062 och 1063 som gränsar mot stranden då man vidtar åtgärder som ändrar strandzonerna.

Man ska beakta fladdermössen som lever på detaljplaneområdet då man förverkligar området och vidtar åtgärder på området. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt detta då man förverkligar strandområden, de tomter som gränsar till Gröna Udden och de allmänna områdena.

På vattenområden där områdesanvändningen i och med detaljplanen kommer att ändra, där man placerar konstruktioner, eller där man gör annat vattenbyggande, ska det utföras en inventering av det undervattensiska kulturarvet innan man vidtar åtgärderna. Om det i inventeringen observeras undervattensiska fornlämningar eller övriga kulturarvsobjekt, ska man överenskomma med Museiverket om undersökningar i enlighet med lagen om fornminnen eller övriga åtgärder.

Fordonsanslutningar till tomter får ordnas genom området som ska planteras.

På leriga områden ska man vara beredd på förekomsten av sulfatmarker.

En separat färgsättningsplan för fasaderna ska godkännas i bygglovsskedet.