YLEISMÄÄRÄYKSET
ALMÄNNA BESTÄMMELSER

Kaupunkikuva ja asuinympäristön laatu
Stadsbild och boendemiljöns kvalitet

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

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

Alueen rakennustavan tulee olla korkeatasoista ja selkeää. Uudis- ja korjausrakentamista suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota niihin, että rakentaminen sopii ympäristöönsä kaupunkikuvallisesti. Teknisten laitteiden, aitojen, kiinteiden mainoslaitteiden ja valaisimien sekä muiden vastaavien kaupunkikuvaan vaikuttavien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista, yhtenäistä ja ympäristöön luontevasti istuvaa. Kaupunginvaltuuston hyväksymä Kalasatama-Kalasatama -alueen ja Kalasatama-Sompasaari -alueen asemakaavan muutosehdotus sekä Kalasataman keskustan asemakaavan muutosehdotus ovat viitekehyksenä myös tämän kaupunginosan rakentamisessa.

Imoin piirtämät finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963), ett vrak (nummer 5216 i Museiverkets fornminnesregister). Det förbjudet att gräva, täcka, ändra, göra skada, ta bort eller i övrigt röra fornlämningen. Om planer som berör objektet ska man begära museimyndighetens utlåtande.

Vesialueen nuorikkoisia alueita ruopattaessa tulee varautua siihen, että alueilla saattaa sijaita ennestään tuntemattomia vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Mikäli ruoppaamisen tai muun vesialueella muuttavan toimenpiteen yhteydessä havaitaan kohteita, jotka ovat mahdollisia vedenalaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita, tulee työt keskeyttää ja jatkotoimenpiteistä sopia Museovirastoon kanssa.

Vid muddring av vassmarksområden på vattenområdet ska man förbereda sig på att det på området kan finnas okända fornlämningar under vatten. Om det i samband med muddring eller någon annan åtgärd som ändrar vattenområdet upptäcks objekt som är eventuella fasta fornlämningar under vatten eller andra kulturarvsobjekt, ska man avbryta arbetena och överenskomma med museimyndigheten om fortsatta åtgärder.

Kortelteiden 1051 ja 1052 toteutuksessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu historialliseen ympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Aluetta koskevista hankkeista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Vid genomförandet av kvarter 1051 och 1052 ska man se till att byggandet är anpassat till den historiska miljön och stadsbilden och det historiska byggnadsbeståndet. Om projekt som berör området ska man begära museimyndighetens utlåtande.

Kelluvan sillan toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakenteiminen sopeutuu läheiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kelluvan sillan tulee olla toteutustavaltaan laadukas.

Då man bygger den flytande bron ska man ägna särskild uppmärksamhet åt att byggandet anpassar sig till den närbelägna byggda kulturmiljön av riksintresse. Byggsättet för den flytande bron ska vara högklassig.

Korkeustasot ja tulvasuojaus
Höjdnivåer och skydd mot översvämning

Ennen tuulaallokoita suojattavien korttelialueiden asuinrakennusten rakentamiseen ryhtymistä vesialueella tulee toteuttaa tarvittavilta osin aallonsuojaukseen liittyvä, osana ko mitoituskettaan riittävä suojaamaan kortteli-alueella ja muita rakennetuilta alueilta. Toteutuksen, katujen ja kortteli-alueiden esirakentamisen voidaan aloittaa ennen aallonsuojausrakenteen valmistumista.

Innan man börjar bygga bostadshusen på de kvartersområden som ska skyddas mot vindförorsakade vågor ska man på vattenområdet bl.a. förbereda delar bryggan en vågskyddskonstruktion som till sin dimensionering är tillräcklig för att skydda kvartersområdena och övriga områden som ska byggas. Det förberedande byggandet av torgskvären, gatorna och kvartersområdena kan påbörjas innan vågskyddskonstruktionen är färdig.

Uudisrakentamisessa kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,1 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60). Katujen pintarakenteiden tulee olla vähintään +2,8 ja toriaukion sekä sen kautta toteuttavan, korttelialuetta W:ta johtavan ajoyhteyden vähintään +2,0 metriä keskivedenpinnan korkeudesta (N60). Tilapäisten huvimajojen tai muiden vastaavien rakennelmien, joiden rakenteiden kastuminen voidaan sallia, saa sijoittaa tätä matalammalle tasolle, mutta tekniseen laitteiden ja rakenteiden tulee kestää ajoittainen kastuminen. Kortteleissa 1057 sallitaan A-1 ja -2 kerrosalan ylittävä määrä kerrosalaa P-4 kerrostasoa. Kortteleissa 1057 sallitaan alle 3,1 metriä keskivedenpinnan korkeudessa (N60) sijoittuva aputilojen rakentaminen. Korttelialuella W/a ja W-ui kosteudelle alttiiden rakennusosien korkeus vedenpinnasta määräytyy käytettävän kelluttavan rakenteen ominaisuuksien mukaan.

I nybyggnader ska de byggnadsdelar som är utsatta för fukt ligga minst +3,1 meter över medelvattenståndet (N60). Gatornas ytstrukturer ska ligga minst +2,8 meter och torgskvären samt körförbindelsen som genomförs via torgskvären och leder till kvartersområdet W/a minst +2,0 meter över medelvattenståndet (N60). Lustpaviljonger och andra mindre konstruktioner vars konstruktioner man kan tillåta exponeras för vatten, får placeras på en lägre nivå än detta, men de tekniska anordningarna och konstruktionerna måste tåla tillvis exponering för vatten. På kvartersområdet P-4 i kvarter 1057) tillåts byggande av hjälputrymmen på en lägre höjd än 3,1 meter över medelvattenståndet (N60). På kvartersområde W/a och W-ui bestäms höjden över vattenståndet för byggnadsdelar som är utsatta för fukt enligt egenskaperna hos den flytande konstruktion som används.

Kortteleissa 1054, 1055, 1056 ja kortellin 1057 maalle sijoittuvilla korttelialueilla tulee maatäyttöjen ja stabiloinnin suunnittelu ja toteutus sovitaa yhteen toteuttajasta riippumatta.

I kvarter 1054, 1055, 1056 och på de kvartersområden i kvarter 1057 som är belägna på land ska planeringen och genomförandet av markfyllningarna och stabiliseringen samordnas oberoende av vem som genomför arbetet.

Pohjanvahvistustoimenpiteisiin tulee varautua alueilla, jolla toteutetaan maanpinnan korotuksia, jotta maaperä pysyy stabiilina eikä liukupintoja synny.

På områden där man höjer markytan ska man vara beredd på grundförstärkningsåtgärder så att marken hålls stabil och det inte uppkommer glidytor.

ERITYISMÄÄRÄYKSET
SPECIALBESTÄMMELSER

Kelluva rakentaminen (korttelin 1057 vesialueet)
Byggande av flytande konstruktioner (vattenområdena i kvarter 1057)

Korttelialueiden W/a ja W-ui poistumisteinä palvelevat laiturit tulee olla palamatonta materiaalia. Poistumisteitä tulee järjestää vähintään kaksi kappaletta. Turvallisen palopositumisreitin järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, toteuttamalla rakennuksen toinen ulkoseinusta palo-osastoitavana tai muulla tavoin, siten että asuntoluvan perätän päästään aina turvalista kulkureittiä yhdyslaiturille. Kelluvien rakenteiden turvallisuusratkaisuissa sekä korttelialueiden valaistuksen huolelliseen suunnitteluun ja toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueiden elinvoiman ylläpitämiseksi valaistusta ei tule toteuttaa touko-syyskuun aikana. Mikäli aluetta valaistaan kesäaikaan, tulee tuita valon levääminen ympäristöön estää.

De byggor som tjänar som utrymningsväg för kvartersområdena W/a och W-ui ska bestå av obrännbart material. Det ska finnas minst två utrymningsvägar. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att också en sådan brandutrymningsväg, genom brandteknisk sektionering av en av byggnadens ytterväggar eller på något annat sätt, så att det alltid finns en trygg väg från den borrte ändan av bostadsplattformen till förbindelsebryggan. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt områdets belysning och trygghetsbelysning i kvartersområden och för vilka man använt byggsätt för ekonomibyggnad kan fyllnaden göras till höjdnivån +2,5 meter i fall att ekonomibyggnaderna till sin typ är småskaliga, så som lusthus.

Lähivirkistysaluella VL/eko tulee toteuttaa tarvittavat maatäytöt aaltoiluvaikutuksen vaimentamista ja tulvariskin hallitsemista varten.

På närrekreationsområdet VL/eko ska man genomföra de markfyllningar som behövs för att dämpa vågpåverkan och hantera risken för översvämningar.

Hulevedet
Dagvatten

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

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

Tonteilla muodostuvat hule- ja kaltovedet on käsiteltävä tontilla viiveen sisällä vesiä imeyttävän ja virtaamaa hidastavien rakenteiden. Niitä ovat, kun hulevesiä ei ole mahdollista johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Ennen rakennusluvan myöntämistä tontille on laadittava suunnitelma huleveisen hallinnasta. Kyseiseen suunnitelmaan on sisällytettävä huleveisen hallinnan mitoituslaskelma.

Dag- och takvatten som uppkommer på tomterna ska behandlas inom tomtområdet med konstruktioner för infiltrering av vattnet och fördröjning av strömningen. 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 hanterin g av dagvattnet. I planen ska man innefatta volymsklyftering för hantering av dagvattnet.

Kortteleissa 1057-1063 huleveisä saa johtaa tontilla mereen, mikäli hulevedet on ennen tontilta johtamista käsitelty riittävin, huleveisä puhdistavin sekä viitaamaa hidastavin menetelmin.

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

Kortteleissa 1051 ja 1054-1056 huleveisen viivytystä ja imeytystä varten tulee toteuttaa tarvittavia rakenteita, kuten viherpainanteita, viherkaistoja, viherpenkkejä ja maanalaisia huleveisrakenteita. Syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti johtaa lähivirkistysaluella sijaitseville huleveisen viivytysalueille hule-2 ja hule-3. Korttelialuetta johdettavien huleveisen vedenlaatu tulee olla selvitettävissä ja huleveidet puhdistettavissa tontella toteutettavin rakentein ennen korttelialuetta johtamista.

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 närrekreationsområdet. Det ska vara möjligt att utreda vattenkvaliteten på det dagvatten som avleds från kvartersområdena och rengöra dagvattnet med konstruktioner på tomterna innan dagvattnet avleds från tomterna.

Vesialuetta ja rantavyöhykettä muokkaavissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon Loviisanlahden kalataloudellinen merkitys. Matalia kasvillisuusrantoja sekä matalia, kasvillisuuden suojaamia vesialueita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rantaa muokkaavia toimenpiteitä toteutettaessa ja vesialueella W-2 toteutettavissa toimenpiteissä. Alueelle suunniteltavissa toiminnoissa tulee mahdollisuuksien mukaan varata mahdollisuus vapaa-ajankalastusta tukeville toiminnoille tai tilavaraukselle.

Vid åtgärder som bearbetar vattenområdet och strandzonen ska man beakta Loviisavikens fiskeekonomiska betydelse. Låga växtklädda stränder och låga områden skyddade av växtlighet ska i mån av möjlighet bevaras då man vidtar åtgärder som bearbetar stränden och vid åtgärder som vidtas i vattenområdet W-2. Möjligheten för funktioner som stöder fritidsfiske eller för lokalreserveringar ska i mån av möjlighet reserveras i funktionerna som planeras för området.

Korttelialue 1052
Kvarter 1052

Korttelialueen PL Saaristotien rajautuvalla osalla tulee toteuttaa piha-aluetta meluita ja pölyitä suojaava ala. Katualueen puolella aita tulee toteuttaa ensisijaisesti viheraiheisena aitana. Viheraihe voidaan toteuttaa esimerkiksi köynnöskasveilla. Korttelialuetta PL palvelevaa ajoyhteys tontille tulee toteuttaa korttelialueen LPA kautta. Saaristotietä ei saa toteuttaa ajoneuvoliittymää korttelialueelle.

På den del av kvartersområdet PL 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 kvartersområdet PL ska byggas genom kvartersområdet LPA. Fordonsanslutning får inte byggas från Skärgårdsvägen till kvartersområdet.

Korttelialueella LPA toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen kaupunkikuvallinen merkitys. Alue tulee jäsennellä valaistuksen ja kasvillisuuden avulla. Korttelialueen LPA kautta tulee järjestää turvallinen kevyen liikenteen kulkuyhteys, joka palvelee pysäköintialueen läpi kulkevaa kevyen liikenteen reittiä sekä kulkua korttelialueelle PL. Korttelialueella LPA saa hyödyntää julkisessa käytössä pysäköinti- tai virkistysalueenan tai päiväkodin käytössä leikkipuistona siihen asti, kunnes P-3-korttelialueella toteutettava rakennusoikeus ylittää 7 000 k-m2:ja alue siirtyy korttelialueen P-3 käyttöön pysäköintipaikoissa.

Vid förverkligandet av kvartersområdet LPA ska man beakta områdets stadsbildsmässiga betydelse. Området ska struktureras med belysning och växtlighet. En säker passage för lättrafik ska ordnas genom kvartersområdet LPA. Passagen betjänar dem som använder parkeringsområdet och åtkomsten till kvartersområdet PL. Kvartersområdet LPA får utnyttjas i allmänt bruk som parkerings- eller rekreationsområde eller i daghemmets användning som lekpark tills byggarbeten som förverkligas på kvartersområdet P-3 överskrider 7 000 m2-v och områdets användningsändamål övergår till parkeringsplatser för kvartersområdet P-3.

Korttelialueiden A-1 käyttöön on osoitettu katualueelta jatkuvien ajoyhteiden järjestämistä varten osa-alue (A-1). Jätehuoltojätse tulee toteuttaa ympäristöön sopivalla, korkealaatuisella toteutustavalla, ja jätehuoltojätse tulee pitää aina siistinä.

På gatuområdet har delområdet (A-1) anvisats för användningen av kvartersområdena A-1 för ordnande av avfallstransporterna. Avfallsstationen ska byggas på ett högklassigt sätt som är lämplig för miljön och avfallsstationen ska alltid hållas snygg.

Mikäli korttelialueen AH toteutus tulee ensisijaisesti A-1 käyttöön ei ole tarpeen korttelialueella A-1 toteutuvan rakentamisen määrän huomioon ottaen, voidaan korttelialuetta AH hyödyntää julkiseen tai muuhun käyttöön.

Om genomförandet av kvartersområdet AH till användningen av kvartersområdena A-1 inte är behövligt beaktande volymen av byggande som realiseras på kvartersområdena A-1, kan kvartersområdet AH utnyttjas till offentlig eller annan användning.

Korttelialue 1056
Kvarter 1056

Korttelialueella A-2 toteuttavien rakennusten tulee muodostaa luonteeltaan yhtenäinen kokonaisuus.

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

Korttelialueen A-2 käyttöön on osoitettu katualueella jätehuollon järjestämistä varten osa-alue (jÄ-2). Korttelialueen yhteisen jätehuoltopisteen saa toteuttaa joko kiinteistöä osoitetulla katualueen osalla tai korttelialueella A-2 sijaitsevalla, että jätealuetin sopiva liikenndinti huomioiden jätehuolto on mahdollista toteuttaa korttelialueella. Jätehuoltopiste tulee toteuttaa ympäristön sopivalla, korkealaatuisella toteutustavalla, ja jätehuoltopiste tulee pitää aina siistinä.

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

Korttelialue 1057
Kvarter 1057

Korttelissa 1057 korttelialueella AP-7 rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla korkeintaan 7,6 metriä vedenpinnan korkeudesta korkeusjärjestelmässä N60.

Högdnivån för den högsta punkten i en byggnads yttertak får ligga högst 7,6 meter över vattenytan i höjdsystemet N60 i kvartersområdet AP-7.

Korttelialueella AP-7 korttelialueeseen LV rajautuvalla tontinosalla tulee toteuttaa tarvittavat tukimuurit, pengerrykset tai muut rakenteet. Katualueeseen rajautuvalla tontinosalla sisäänkäyntiä varten toteutettavat portaat ja luiskat saavat ulottua katualueelle siten, että ne liittyvät luontevasti kulkuväylän aiheuttamasta estettä katualueella liikkumiseen.

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

Toriaukiolle saa sijoittaa vähäisiä, väliaikaisia sekä pysyviä rakennuksia, jotka palvelevat alueen käyttöä sekä vähäistä yritystoimintaa. Toriaukiolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen. Rakennusten ja rakenteiden sijoittamisessa tulee aina huomioida kosteudelle alttiiden rakenteiden alin suositeltu korkeusasema.

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. Det lägsta rekommenderade höjdläget för konstruktioner som är känsliga för fukt ska alltid beaktas vid placeringen av byggnader och konstruktioner.

Korttelialueella LV ja toriaukiolla saa toteuttaa korttelialueen P-4 käyttöön liittyviä terasseja, katoksia, portaita ja luiskia. Korttelialueen ja toriaukion toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulkureitiin esteettömyyteen.

På kvartersområdet LV och på torgskvären får man bygga terrasser, skyddstak, trappor och ramper som anknyter till användningen av kvartersområdet P-4. Vid byggandet av kvartersområdet och torgskvären ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att passagerna är hinderfria.

Korttelialueella P-4 toteutettavan liiketoiminnan tulee tukea korttelialueella W-ui toteutuvaa toimintaa. Korttelialueella tulee toteutua kelluvan uimalan tekniset tilat. Rakennuksen liittyvät portaat ja luiskat sekä terassit ja katos tulee sovitat sijoittua korttelialueen ulkopuolelle. Rakennuksen ullakkokerrokseen saa rakentaa näkötaipaikkana palvelevan tilan.

Affärsverksamheten på kvartersområdet P-4 ska stöda verksamheten som ska finnas på kvartersområdet W-ui. På kvartersområdet LPA får uthyrning av cyklar och fritidsbåtar samt 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.

Korttelit 1051 1063
Kvarter 1058-1063

Kortteleissa 1058-1062 korttelialueosuuksilleen kerätyn järjestetään keskitetysti osoitetulla katualueen osalla j-4. Mikäli kortteissa 1061 korttelialueella AL-5 yritystoiminnan seurauksena syntyy muuta kuin kotitalousjätteeksi lukeutuvaa jätettä, tulee korttelialueella toteutua kiinteistökohtainen jätehuolto. Korttelialueen AL-5 osalla jätehuoltojätse järjestäminen katualueen osalla j-4 sallitaan vain, mikäli korttelialueella AL-5 toteutuva käyttötarkoitus on pelkästään asuinpientalo. Biojätteen kompostointi kiinteistöllä sallitaan, muutoin kortteleissa 1058-1062 kiinteistökohtaisia jätepisteitä ei sallita, korttelialuetta AL-5 lukuun ottamatta.

I kvarteren 1058-1062 ordnas uppsamlingen av hushållsavfall centraliserat på den anvisade delen av gatuområdet j-4. Ifall det på kvartersområdet AL-5 i kvarter 1061 till följd av företagsverksamhet uppkommer avfall som inte klassificeras som hushållsavfall, ska man på kvartersområdet utföra fastighetsspecifik avfallshantering. Avfallshanteringen i kvartersområdet AL-5 får ordnas på delen av gatuområdet j-4 endast om kvartersområdet AL-5 enbart används för bostadsbruk. Det är tillåtet att kompostera bioavfall på fastighetena, i övrigt tillåts fastighetsspecifika avfallsstationer inte i kvarteren 1058-1062, med undantag för kvartersområdet AL-5.

Korttelialueella AL-5 saa toteuttaa yhden asuinrakennuksen tai yhdistetyn asuin-, liike ja toimistorakennuksen. Korttelialueella ei sallita kaksiasuntoisia tai kyhettyjä pientaloja.

På kvartersområdet AL-5 får uppföras en bostadsbyggnad eller en kombinerad bostads-, affärs- och kontorsbyggnad. På kvartersområdet tillåts inga småhus med två bostäder eller sammankopplade småhus.

Kortteleissa 1058-1063 rakentamatta jääneet aluet, joita ei käytetä ajoteinä, tulee pitää luonnonmukaisessa tilassa tai istuttaa. Isohkot siirtolohkareet ja kivipaljastumat, jotka eivät sijaitse rakennusalalla, tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

De obebyggda delarna i kvarteren 1058-1063 som inte används 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.

Omaratainaistilla tontilla rantarakentamisessa tulee varmistaa, että rakennukset istuvat luontevasti maaston korkeustasoon tulvakorkeudet huomioon ottaen. Rannan läheisyydessä rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle rantaviivasta 1058, 1061, 1062 ja 1063 kortteleissa pääosin 1061, 1062 ja 1063 rannan läheisyyteen saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi yhden, kooltaan enintään 20 m2:n kokoisen venevajan. Rantaviivan läheisyyteen saa sijoittaa vähäisiä rakennelmia, jotka soveltuvat väritykseltään ympäristöönsä. Vesialueelle sijoittuvien venevajojen rakentamista ei sallita.

Vid strandbyggande på småhusområdena ska man säkerställa att byggnaderna passar naturligt in i terrängens höjdnivå med beaktande av översvämningsrisken. Byggnaderna i närheten av stranden ska placeras tillräckligt långt från strandlinjen med beaktande av terränghöjden. I närheten av stranden i kvarter 1058, 1061, 1062 och 1063 får man utöver den anvisade byggrätten placera ett båthus som är högst 20 m2 stort. I närheten av stranden får man placera mindre konstruktioner som till sin färgsättning passar in i miljön. Byggande av båthus belägna på vattenområde tillåts inte.

Kortellin 1059 toteutuksessa tulee rakennusten ja muiden rakenteiden toteutuksessa sekä kasvillisuuden osalta huomioida näkymien säilyminen korttelialueella merelle. Tontteen länsiosissa suuri sallittu kerrosluku on 1, ja tonttien itäosissa suurin sallittu kerrosluku on II, ja rakennuksekse voidaan jakaa näillä osa-alueilla halutulla tavalla. Kaavakartan merkintä I osoittaa ensisijaisesti pihana, puutarhana tai leikkialueena käytettävän alueen osan. Tontinosille I saa sijoittaa korkeintaan 20 k-m2 tontin rakennusoikeudesta sekä katoksia, terasseja ja aitaan tai palloin. Tontinosilla I maaston nykyinen korkeustaso ja olemassa oleva kasvillisuus tulee pyrkiä säilyttämään. Autotalli- ja varastorakennukset tulee ensisijaisesti sijoittaa tontille Saaristotien puoleiseen osaan ja rakennusmassojen tulee liittyä luontevalla tavalla rakennettuihin alueisiin. Saaristotien rajautuvassa rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota tontilien suojaukseen liikennemelulta sekä vaihtelevan ja yhteensopivan kokonaisuuden muodostumiseen katunäkymässä.

I byggande av kvarteret 1059 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. Byggrätten kan delas på dessa delområden på önskat sätt. Beteckningen I på plankartan anger i första hand en del av området som ska användas som trädgård, lekområde. På tomtdelarna I får placeras högst 20 m2-v av tomtens byggrätt samt skyddstak, terrasser och bastu eller badtunna. På tomtdelarna I ska man sträva efter att bevara den nuvarande höjdnivån och tallbeståndet. 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 gatan som uppförs. Vid byggande som avgränsar mot Skärgårdsvägen ska man ägna uppmärksamhet åt att skyddsmurar och andra konstruktioner som att bilda en gatuvy vars helhet är varierande och förenlig.

Kortteleissa 1058-1062 tonttikohtaisen venepaikan saa toteuttaa vain osalla iv-4. Venepaikkoja saa toteuttaa enintään 1 kpl tontilla kohti ja korttelia 1060 kohti yhteensä korkeintaan 3 kpl. Lisäksi korttelialueen AL-5 käyttöön saa toteuttaa yhden vierasvenepaikan. Venepaikan saa toteuttaa korkeintaan 3 metriä leveänä. Veneiden ja laitureiden kiinnittämiseen liittyvät rakenteet saavat ulottua iv-4-alueiden ulkopuolelle. Laitureille kulkua ei tule estää portelia tai muilla rakenteilla.

I kvarteren 1058-1062 kan man bygga en tomtspecifik båtplats på vattenområdets del iv-4. Man får bygga högst 1 båtplats per tomt och sammanlagt högst 3 båtplatser vad gäller kvarteret 1060. Dessutom får man förverkliga en gästbåtsplats för användningen av kvartersområdet AL-5. Båtplatsen får vara högst 3 meter bred. Konstruktioner som anknyter till förtöjning av båtar och bryggor får nå utanför iv-4-områdena. Passagen till bryggorna får inte förhindras med portar eller övriga konstruktioner.

Kortteleissa 1061, 1062 ja 1063 rantaan saa toteuttaa oman laiturin, jonka pituus on korkeintaan 10 metriä ja pinta-ala korkeintaan 35 m2. Korttelissa 1058 rantaan saa rakentaa korkeintaan 5 metriä pitkän laiturin, jonka pinta-ala saa olla korkeintaan 20 m2. Toteutettavien laitureiden tulee olla pintamateriaaliltaan puuta. Rantaan saa toteuttaa veneen rantautumispaikan. Ensisijainen sijainti venepaikalle on vesialueen osa-aluella iv-4.

I kvarteren 1061, 1062 och 1063 får man bygga en egen brygga som är högst 10 meter lång och har en yta på högst 35 m2. I kvarteret 1058 får man bygga en brygga som är högst 5 meter lång och har en yta på högst 20 m2. Trä ska användas som ytbeläggningsmaterial för de byggnar som bygs. En båtförtöjningsplats får anläggas i stranden. Båtplatsen ska primärt anläggas i vattenområdet på delområde iv-4.

Ekologisen arvojen huomioiminen ja luonnonympäristön säilyttäminen korteleissa 1058-1063
Beaktande av ekologiska värden och bevarande av naturmiljön i kvarter 1058-1063

Omaratainaisten tontilien edustalla ei saa laajoien ruoppausten toteuttamista. Rantaan saa ruopata alueen veneellä kuljettavaa väylää, laituria ja rannan hyödyntämistä varten.

Framför tomter med egen strand tillåts inte omfattande muddringar. Man får muddra till stranden för en båttrafikerbar farled i området, en brygga eller utnyttjandet av stranden.

Kortteleissa 1058, 1061, 1062 ja 1063 rantavyöhykkeellä tulee pyrkiä säilyttämään rantaviivan rikkonaisuutta sekä laikuittaisen ET:ksa ja korkeakasvisen, mahdollisia vesilintujen pesäpaikkoja suojaavaa kasvillisuutta pensaikkoineen. Rantaviivan välittömässä läheisyydessä ei tule toteuttaa laajoja nurmi- tai terassialueita. Korttelissa 1061 ja 1062 rantavyöhykkeellä puustoa tulee säilyttää. Korttelissa 1061 tonttien käyttöä palvelevat rakennukset, portaat ja kulkutaso saa toteuttaa, ja puustoa voi poistaa kasvatettaikin näkymien avaamiseksi. Korttelissa 1062 tulee säilyttää alueelle luonteenomainen, ryhmissä kasvava ja niemekkeelle sijoittuva puusto. Rantapuustoa tulee säilyttää sekä uudelleen istuttaa niemekkeelle, joilla puustoa kasvaa luonnostaan. Korttelissa 1062 toteutettavia pensaistutuksia suositellaan hyödynnettäväksi tontien rajoilla.

På strandzonen i kvarteren 1058, 1061, 1062 och 1063 ska man sträva efter att bevara strandlinjens splittrade karaktär och flackvisa höga växtlighet med tillhörande buskage som skyddar vattenfåglarnas boplatser. I den omedelbara närheten av strandlinjen får man inte bilda omfattande gräs- eller terrassområden. Trädbeståndet i strandzonerna i kvarteren 1061 och 1062 ska bevaras. I kvarteret 1061 får man bygga trappor, övergångar och byggnader som betjänar användningen av tomterna, och sektorsvis kan man avlägsna träd för att öppna utsikten. I kvarteret 1062 ska man bevara den för området karaktäristiska trädbeståndet som växer i grupper och finns på uddar. Trädbeståndet ska bevaras och planteras på nytt på uddar där det naturligt växt bestånd. Det rekommenderas att buskplanteringar som genomförs i kvarteret 1062 omtyljes på tomternas gränser.

Kortteleissa 1058 ja 1060-1063 tulee huomioida alueella elävät lepakot ulkovalaistuksen järjestämisen osalta. Korttelissa 1060, 1062 ja 1063 Gröna Uddenin rajautuvilla osilla sekä kortteleiden 1058, 1061, 1062 ja 1063 rantavyöhykkeillä lepakoiden elinoloja häiritsevää valaistusta ei tule toteuttaa touko-syyskuun aikana. Mikäli aluetta valaistaan kesäaikaan, tulee turha valon leviäminen ympäristöön estää, esimerkiksi suuntaamalla valaistus alaspäin tai asentamalla valaisimiin liikehunnistinkytkimet.

I kvarteren 1058 och 1060-1063 ska man vad gäller ordnandet av utebelysningen beakta fladdermössen som lever på området. I de delar av kvarteren 1060, 1062 och 1063 som gränsar mot Gröna Udden och i strandzonerna i kvarteren 1058, 1061, 1062 och 1063 får man inte under maj-september använda belysning som stör fladdermössens levnadsförhållanden. Vid behov ska onödigt spridning av ljust till miljön förhindras till exempel genom att rikta belysningsanordningen neråt eller genom att installera rörelsedetektorbrytare i belysningsanordningen.

Tonteilla ja korttelialueilla on autopaikkoja toteutettava seuraavasti

Autopaikkavelvoitteessa ei huomioida sitä rakennusoikeutta, joka käytetään talousrakennusten rakentamiseen.

Korttelialue A-1:
vähintään 1 ap/asunto tai huoneisto

Korttelialueet A-2 ja AK-4:
vähintään 1 kpl jokaista asuinkäyttöön, työ- tai toimistokäyttöön tai päiväkotia varten osoitettua 90 k-m2:a kohden
vähintään 1 kpl jokaista asuinkäyttöön osoitettua 150 k-m2:a kohden
Päiväkotia varten tulee lisäksi toteuttaa tarvittava määrä saattoliikennettä palvelevia pysäköintipaikkoja.

Korttelialueet AP-5, AP-6 ja AP-7:
vähintään 1 kpl jokaista rakennettua 90 k-m2:a kohden

Korttelialueet AO ja AO-5:
vähintään 2 ap/asunto tai huoneisto

Korttelialue AK-2:
vähintään 1 kpl jokaista asuinkäyttöön osoitettua 90 k-m2:a kohden
vähintään 1 kpl jokaista elintarvikeauppaan tai majoitus-, ravintola-, työ- tai toimistokäyttöön osoitettua 75 k-m2:a kohden.

Korttelialue AP-8:
autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 kpl kahta asuntoa kohden, mikäli korttelialue toteutuu yhteisöllisistä asumista palvelevana rakennuspaikkana, muutoin autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 2 kpl/asunto tai huoneisto.

Korttelialue AL-5:
asuinkäyttöä varten vähintään 2 kpl/asunto
yritystoimintaa varten vähintään 1 kpl/60 k-m2

Korttelialue PL:
1 kpl jokaista rakennettua 75 k-m2:a kohden.
Lisäksi tulee toteuttaa tarvittava määrä saattoliikennettä palvelevia pysäköintipaikkoja.

Korttelialue P-3:

<1 000 k-m2	vähintään 50 ap
1 000 - 3 000 k-m2	vähintään 100 ap
3 000 - 7 000 k-m2	vähintään 170 ap
yli 7 000 k-m2	240 ap

Korttelialue W/a:
ei lukupaikkoja

Korttelialueen W-ui ja P-4 käyttöä palvelevat autopaikat järjestetään yleisillä alueilla.

Tonteilla ja korttelialueilla on varattava riittävästi tilaa pysäköintipaikkojen järjestämiselle
På tomterna och kvartersområdena ska reserveras tillräckligt med parkeringsplatser

Kvartersområdena AP-5, AP-6 och AP-7:
minst 1 per varje byggda 90 m2-vy

Kvartersområdena AO och AO-5:
minst 2 bp/bostad eller lägenhet

Kvartersområdet AK-2:
minst 1 per varje 90 m2-vy anvisad för boende
minst 1 per varje 75 m2-vy anvisad för livsmedelsbranchel eller inkvarterings-, restaurang-, arbets- eller kontorsändamål.

Kvartersområdet AP-8:
minst 1 bilplats ska byggas per 2 bostäder om kvartersområdet byggs som en byggplats som betjänar kollektivt boende, annars ska minst 2 bilplats/bostad byggas

Kvartersområdet AL-5:
för boendebruk minst 2/bostad
för företagsverksamhet minst 1/60 m2-vy

Kvartersområdet PL:
1 per varje byggda 75 m2-vy.
Dessutom ska man bygga tillräckligt med parkeringsplatser som betjänar ledslagande trafik.

Kvartersområdet P-3:

<1 000 m2-vy	minst 50 bp
1 000 - 3 000 m2-vy	minst 100 bp
3 000 - 7 000 m2-vy	minst 170 bp
över 7 000 m2-vy	240 bp

Kvartersområdet W/a:
Ingen bilplats.
Dessutom ska man bygga minst en parkeringsplats som betjänar gästparkering.

Bilplatserna som betjänar användningen av kvartersområdena W-ui och P-4 ordnas på allmänna områden.

LOVIISA LOVISA

LOVIISAN KAUPUNKI,