



Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur 25.6.2020

DETALJPLAN FÖR DROTTNINGSTRANDEN

Kvarteren 1051–1063

Anvisning om byggnadssätt

Innehåll

1. ANVISNING OM BYGGNADSSÄTT FÖR DROTTNINGSTRANDEN	3
1.1 Aspekter som ska beaktas med tanke på miljön och byggandet	4
2. ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV OMRÅDET	6
3. ANVISNINGAR SOM GÄLLER HELA OMRÅDET	6
3.1 Allmänt	6
3.2 Ansökan om bygglov och förhandsförhandling med byggnadstillsynen	7
3.3 Byggnadstyper	7
3.4 Byggnadernas placering på tomten	7
3.5 Fasadutformning, -material och -färgsättning	8
3.6 Tak	9
3.7 Principer och rekommendationer för hållbart byggande	9
3.8 Belysning	10
3.9 Bullerbekämpning på planområdet och samordnande av företagsverksamhet och boende	10
3.10 Avfallshantering	11
3.11 Planering av gårdsområden och grönområdesbyggande	12
3.12 Bevarande av naturmiljön och beaktande av områdets naturvärden	14
3.13 Dagvatten	16
3.14 Lägsta tillåtna grundläggningsnivå, markfyllningar och byggande invid stränder	18
3.15 Planteringar och rekommenderade växtarter	20
4. KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR	21
4.1 Norra delen, kvarter 1051–1057	21
4.2 Södra delen, kvarter 1058–1063	28

1. ANVISNING OM BYGGNADSSÄTT FÖR DROTTNINGSTRANDEN

Den här anvisningen om byggnadssätt gäller området Drottningstranden i Lovisa centrumområde på Lovisavikens östra strand. Anvisningen kompletterar detaljplanen samt dess beteckningar och bestämmelser för Lovisa östra strand. Den här anvisningen gäller nybyggnadsprojekt i kvarteren 1051–1063 samt nya gatuområden, områden för närrekreation och andra allmänna områden. Anvisningar om byggnadssätt för flytande bostadsbyggnader har utarbetats separat. Byggandet styrs också av Lovisa stads byggnadsordning. Anvisningen om byggnadssätt ger också anvisningar om bevarande av områdets naturvärden. Vassruggsmosaiken och det ekologiska grönområdet i den innersta delen av viken samt närrekreationsområdet på Gröna Udden i södra delen av området har de främsta ekologiska värdena.



Anvisningen om byggnadssätt ger instruktioner och kompletterar detaljplanen och dess planbestämmelser med hjälp av schemabilder, illustrationer och beskrivande texter.

Utöver anvisningen om byggnadssätt ges anvisningar om byggnaderna och den byggda miljön i detaljplanens bestämmelser.

1.1 Aspekter som ska beaktas med tanke på miljön och byggandet

För att hålla den ökande dagvattenmängden under kontroll anläggs dagvattenbassänger och våtmarker på rekreationsområdet vid innersta delen av viken. Ökade belagda ytor och minskade naturliga strukturer för att hantera dagvattnet kan dessutom kompenseras med regnvattensträdgårdar i anslutning till byggnaderna, gröna tak och väggar som ökar infiltreringen av dagvatten och håller kvar näringsämnen och fast substans. De livsmiljöer som går förlorade kan kompenseras genom att skapa nya livsmiljöer, såsom gröna tak och väggar för att hålla dagvattnet under kontroll, regnvattensträdgårdar, dagvattenbassänger och våtmarker, och exempelvis genom att placera fågelholkar, insekthotell och fladdermusholkar på området. Olika slags fågelholkar rekommenderas åtminstone på rekreationsområdet vid innersta delen av viken samt på Gröna Udden. Insekthotell rekommenderas på rekreationsområdena i närheten av blommande växter. Fladdermusholkar kan läggas upp framför allt på Gröna Udden som har konstaterats vara ett viktigt födoområde för fladdermöss.

Följderna av att livsmiljöer försvinner på grund av byggandet lindras genom att de naturliga särdragen bevaras i kvartersområdena. Dessutom bevaras om möjligt de stora flyttblock och träd som inte finns på byggnadsytorna.

Arternas mångfald kan också ökas genom att gynna inhemska, artrika fröblandningar på områdena för närrekreation och undvika exempelvis stora gräsområden med bara en art. Vid plantering på gräsområdena rekommenderas också fröblandningar som innehåller flera arter och även exempelvis klöver. Plantering av arter med främmande ursprung på området rekommenderas inte.

På många ställen innehåller den jord som bryts på planområdet betydande mängder underjordiska delar och frön från skadliga främmande växtarter, vilket ska beaktas vid behandlingen och placeringen av det jordmaterial som eventuellt fraktas bort från området.



De ökade störningarna av områdets naturobjekt kan minskas exempelvis genom undvikande av onödig belysning samt genom noggrann inriktning av belysningen. Onödig belysning av stränderna undviks också och belysningen riktas nedåt så att ljusföroreningen inte sprids utanför det område som ska belysas. Vid belysning av strandområdena kan man också utnyttja rörelsedetektorer för att minska onödig belysning.

Grönområdet i den ekologiska strandparken genomförs så att det består av både naturliga avsnitt med våt jord och avsnitt som tål aktivt bruk. Genom förnuftig placering av gångleder på närrekreationsområdena kan man minska störningen vid områdets känsliga naturobjekt. På områdena byggs tillräckligt med stigar på ett sådant sätt att användarna själva inte behöver skapa nya genvägar. Stigarna anläggs på hård mark, som slits långsammare än mjuk mark. På ställen med mjuk mark eller värdefull undervegetation kan stigarna genomföras som spångar. Till de känsligaste områdena styrs människor inte alls.



Bild 1. Läget för Drottningstranden (Bakgrundskarta ©Lantmäteriverket 6/2020).

2. ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV OMRÅDET

Detaljplaneområdet för Drottningstranden är beläget på östra stranden i Lovisavikens innersta del. Till största delen består planeringsområdet av område som inte detaljplanerats tidigare. Markarealen omfattar cirka 24 hektar och gränsar till Mannerheimgatan i norr och till Skärgårdsvägen och Märlox bostadsområde i öster. I norra delen ligger en obemannad distributionsstation för bränsle som ska avlägsnas från området, två affärsbyggnader som ska rivas och ett daghem som ska bevaras. Vid utgångsläget finns det trädbestånd, ängar och vassruggar på området mellan Skärgårdsvägen och Lovisaviken. I norra delen är terrängen till största delen låglänt, och det finns behov att genomföra markfyllningar för de kvartersområden och gator som ska byggas.

I södra delen av planeringsområdet består marken av kuperad moskog och i den sydligaste delen, Gröna Udden, av ek- och lärkträdsdominerad skog.

År 2020 finns det tre småhusfastigheter på området: en i rekreationsområdet Gröna Udden i kvarter 1063, en i norra delen av kvarter 1058 och en i södra delen av kvarter 1062.

3. ANVISNINGAR SOM GÄLLER HELA OMRÅDET

3.1 Allmänt

Målet är att styra planeringen och genomförandet av byggnaderna och miljön så att på området uppnås ett högklassigt arkitektoniskt uttryck och en högklassig arkitektonisk standard. Därtill ska det anläggas en trivsamt, naturnära boendemiljö där bostadshusen, gårdsområdena och närmiljön på ett vårdat sätt ansluter sig till varandra.

Byggnaderna som uppförs ska representera fungerande, kvalitativ, hållbar och ekologisk arkitektur som på ett modernt sätt uttrycker byggtraditioner. Det är önskvärt att byggandet har pilotkaraktär och att det lyfter fram nya lösningar.

Enligt planerna en bostadsmässa arrangeras på området sommaren 2023. Vid byggandet av allmänna områden och i byggnadsprojekt som hänför sig till bostadsmässan beaktas tidtabellen för bostadsmässan.

På området får man utöver den byggrätt som anvisas i plankartan bygga:

- i närrekreationsområdet VL/eko mindre byggnader och konstruktioner för rekreationsanvändning
- i kvartersområdet ET och delområdena *et* byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, och dessutom får transformatorstationer placeras inom planområdet efter behov
- på tomterna en transformatorstation på högst 40 m²
- på torgskvären småskaliga, både tillfälliga och permanenta, byggnader som betjänar användningen av området samt småskalig företagsverksamhet
- på vågbrytarkonstruktionen lätta konstruktioner såsom badhytt, ifall vågbrytaren byggs som en fast konstruktion
- i närheten av stranden i kvarter 1058, 1061, 1062 och 1063 ett båthus som är högst 20 m² stort.

3.2 Ansökan om bygglov och förhandsförhandling med byggnadstillsynen

Till bygglovsansökan ska man utöver byggnadsritningar bifoga en enhetlig plan om byggandet av tomten i en skala med tillräcklig noggrannhet. Av planen ska framgå byggnadernas och konstruktionernas dimensioner, färger, material och användningsändamål. Planen ska också omfatta en plan av gården, varav framgår områdena som ska planteras, gårdsmaterial, delar av området som ska användas som lek- och fritidsområden, delar av området som ska användas för parkering, arrangemang för räddningsvägar och placeringsplatsen för en fastighetsavfallsstation, ifall det inte har anvisats att fastighetsavfallsstationen ska placeras på ett separat område utanför tomten. Av planen ska dessutom framgå tomtens höjdnivåer och arrangemangen på byggplatsen under byggnadstiden.

För handledning svarar stadsarkitekten och byggnadstillsynen samt bostadsmässans kvalitetskommitté i de projekt som hänför sig till bostadsmässan 2023. Det är bra att inleda förhandlingar om byggprojektet och byggnadernas exteriör så tidigt som möjligt, så undviker man överraskningar vid bygglovsansökan som fördröjer byggets tidtabell.

3.3 Byggnadstyper

I och med bostadshusen och de separata ekonomibyggnaderna blir gårdsområdet med sina leder och utevistelseplatser en del av boendet. Byggnaderna på tomterna kan vara olika till formen, fasadindelningen eller färgsättningen, men de ska ändå bilda en harmonisk helhet.

Huvudbyggnad

Huvudbyggnaden är till storleken större än ekonomibyggnaden med undantag av kvarteren 1058 och 1060, där huvudbyggnaderna kan vara mindre än ekonomibyggnaden.

Ekonomibyggnad

Ekonomibyggnaden är till karaktären enklare och till storleken mindre än huvudbyggnaden. Ekonomibyggnaderna ska byggas i ett plan. Ekonomibyggnaden kan inrymma till exempel en bastu med tvätt- och omklädningsrum, ett garage eller ett biltak, arbets- och hobbyrum eller lager. På fastigheten får placeras flera ekonomibyggnader.

3.4 Byggnadernas placering på tomten

En byggnad eller konstruktion får inte uppföras närmare än 4 meter från gränsen till grannfastigheten, om inte något annat anvisas i planen. Om rågrannarna kommer överens om det kan byggnader placeras närmare än fyra meter från tomtgränsen, dock så att brandbestämmelserna beaktas. Vid tomtgränser intill allmänna områden och gatuområden ska avståndet från byggplatsens gräns till byggnader och konstruktioner vara minst två meter, om inte något annat följer av planen.

Ekonomibyggnaderna på angränsande tomter får byggas så att de är fast i varandra. På kvartersområdena A-1, A-2 samt AP-5, AP-6, AP-7 och AP-8 får husen på angränsande tomter byggas så att de är fast i varandra. Om kvarteret består av till varandra kopplade egnahemshus som står på egna tomter, får brandväggen genomföras mot tomtgränsen. Vid planeringen av brandtekniska lösningar ska kvartersområdet behandlas som en helhet.

3.5 Fasadutformning, -material och -färgsättning

Med färganvisningen strävar man efter att förenhetliga områdets utseende. Anvisningen gäller inte kvartersområdet P-3 i kvarter 1051. Fasaderna ska ha ett lugnt och estetiskt högklassigt uttryck.

Det rekommenderas att fönsterglasen placeras så nära fasadytan som möjligt. Spröjsarna i ytterbågarna av fönstren ska vara äkta.

Fasadmaterial

Flervåningshus (kvarter 1051, 1054) samt radhus, fristående småhus, kopplade småhus, parhus (kvarter 1055–1057) och byggnader i småbåtshamnområdet (kvartersområdena AH, P-4):

I fasaderna föredras trä

Småhus, kvarteret för gruppbyggande samt kvarteret där boende och företagsverksamhet förenas (kvarter 1058–1063)

Fasaderna i trä, renmurat tegel, puts, eller nya, innovativa material som man ska komma överens om med dem som svarar för handledningen.

På planområdet ska man sträva efter att främja användningen av trä i de konstruktioner, fasader, staket och byggnader som byggs i kvartersområdet.

Fasadfärgsättning

I kvarter 1051 och 1054–1057 (i kvarter 1057 de byggnader som är belägna på land) och kvarter 1058–1063 rekommenderas brutna jordnära färger för fasaden (till exempel färgnyanser i Uulas färgkarta över traditionella färger). För tegelfasader rekommenderas varierande kulör i ljus, röd eller svart nyans.

En separat färgsättningsplan för fasaderna ska godkännas i bygglovsskedet.



Till vänster: Uulas karta över traditionella färger, täckande toner (www.uula.fi).

3.6 Tak

Som takmaterial rekommenderas maskinfalsat plåttak, tak av tegel eller betongtegel, filttak, glas eller grönt tak. Färgen på taktäckningar av plåt och på filttak ska vara svart eller grå. Det är möjligt att använda handfalsad taktäckning av koppar. Det rekommenderas att kopparn föroxideras. Spåntak och halmtak är tillåtna. Taktäckningar som liknar andra material (till exempel taktäckning av plåt som liknar taktäckning av tegel, plasttak) är inte tillåtna.

Övriga takkonstruktioner, såsom skorstenar, snöstoppare och stegar ska vara graffitigråa, svarta eller ha samma färg som taket.

På taket får man montera solpaneler, -fångare eller motsvarande anordningar längs takfallet. Staden kräver inte åtgärdstillstånd för installeringen av ovan nämnda paneler eller fångare inom planområdet.

3.7 Principer och rekommendationer för hållbart byggande

Nedan har samlats principer för hållbart byggande som är avsedda särskilt för småhusbyggandet. I tillämpliga delar styr de också annat bostadsbyggande på området.

Ett tärningsformat hus är energiekonomiskt förmånligast: ju mindre mantelns yta är, desto energieffektivare är byggnaden. Byggnader med massivstruktur och självdragsventilation är möjliga alternativ som har visat sig vara bra.

För att utnyttja maximal passiv solenergi lönar det sig att rikta hälften av fönstrens yta mot söder eller sydväst, en femtedel mot öster eller sydöst och en femtedel mot väster eller sydväst och resten mot norr eller nordöst. Lövträd som blir höga skuggar naturligt fasaderna mot söder på sommaren när solen står högt. Utnyttja naturligt ljus genom att göra fönstren tillräckligt stora och höga.

Rummen grupperas i regel enligt temperaturen. De rum som ska vara varmast placeras mitt i byggnaden och i husets södra del (kök, vardagsrum, arbets- och tvätttrum), de svalare rummen i de norra och östra delarna (sovrummen), halvvarma och kalla rum (farstukvistar, vinterträdgårdar och lager) i byggnadens ytterkanter.

Isolera byggnaden väl. Använd fönster med god värmeisoleringsförmåga och täta fönstren väl. Använd tunga massor på soliga ställen inomhus för att ackumulera och jämna ut värmen.

Det lönar sig att planera byggnaden så att utrymmenas användningsändamål senare kan ändras. När öppningarna placeras, ska det beaktas att utrymmena senare kan ändras. Mellanväggarna ska lätt kunna rivas och flyttas. Försäkra dig om att en rörelsehindrad person kan bo i nedre våningen. Dimensionera utrymmena rätt – även rum som inte används måste värmas upp.

Använd material som har krävt lite energi i tillverkningen och där miljöutsläppen har varit små. Gynna i möjligaste mån material som har tillverkats av förnybara naturresurser.

Reservera möjlighet att i framtiden ta till vara solenergi på tomten. Välj en värmekälla som är ett ekologiskt hållbart uppvärmningsalternativ.

Planera ett tillräckligt stort rum för avfall, om avfallshanteringen inte ordnas centraliserat på kvartersområdet, så att det är lätt att sortera avfallet.

Bygg en kompostbehållare eller reservera en plats för den med tanke på framtiden. Bioavfallet som uppstår i hushållen kan komposteras på var och en tomt och kompostmyllan användas på den egna tomten.

3.8 Belysning

På planområdet ska belysningen vara balanserad och på så sätt beakta områdets naturvärden. Diffust ljus ska undvikas, och det rekommenderas att använda indirekt belysning till exempel för att belysa en del av fasaden. Fladdermössen som bor i området ska beaktas inom hela planområdet i genomförandet av områdena och i de åtgärder som utförs på områdena. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt detta då man förverkligar strandområden, de tomter som gränsar till Gröna Udden och de allmänna områdena.

En del av de fladdermusarter som jagar på området undviker ljus, och därför bör strandområden och skog inte ha belysning i maj–september. I oktober–april är fladdermössen i dvala på sina övervintringsplatser, så belysning vintertid stör dem inte. I de områden som gränsar till Gröna Udden och i kvarterens strandzoner får man inte sommartid använda belysning som stör fladdermössens levnadsförhållanden. Ifall områdena belyses ska onödig spridning av ljuset till miljön förhindras till exempel genom att minska mängden ljus, installera rörelsedetektorbrytare i belysningsanordningen eller rikta belysningsanordningen neråt så att ljuset riktas ner mot vägen och inget ljus i onödan sprider sig till omgivningen.

Det berättas mer om bevarandet av fladdermössens levnadsförhållanden i punkt 3.12.

3.9 Bullerbekämpning på planområdet och samordnande av företagsverksamhet och boende

På planområdet försakas buller av fordonstrafiken på Skärgårdsvägen och fordonstrafiken på Mannerheimgatan invid planområdets norra gräns. I nybyggnader på bostadsfastigheter som gränsar mot Skärgårdsvägen ska bullerbekämpningen genomföras med konstruktionslösningar och delvis med uppförda staket, så att byggnaderna och eventuella staket bildar ett enhetligt bullerhinder som skyddar gårds- och utevistelseområdena mot trafikbuller. I de kvartersområden som gränsar mot Skärgårdsvägen ska byggnadernas ytterväggar, fönster och andra konstruktioner som vetter mot Skärgårdsvägen ha en tillräcklig ljudisolering mot trafikbuller. De balkonger, terrasser och vinterträdgårdar som vetter mot Skärgårdsvägen ska förses med glas och skyddas så att riktvärdena för bullernivån inte överskrids. Vad gäller byggnaderna i kvartersområdet P-3 i kvarter 1051 ska de ytterväggar, fönster och andra konstruktioner som vetter mot Mannerheimgatan och Skärgårdsvägen ha en tillräcklig ljudisolering.

Bullerskyddet för Märlox daghem, som är beläget i planområdet och som genom planändringen kommer att gränsa mot Skärgårdsvägen, genomförs med ett bullerhinder som uppförs på gränsen mellan daghemsfastigheten och Skärgårdsvägen. Hindret ska byggas som ett staket vars beläggingsmaterial delvis eller huvudsakligen består av trä, och mot gatan ska staketet förskönas med planteringar. På gårdssidan ska staketet genomföras på ett sätt som stöder trivseln på fastigheten, till exempel genom att bygga ett grönt motiv med mossplanteringar på den skuggiga sidan av staketet. Bullerhindret ska vara klart innan den nya delen av Skärgårdsvägen som flyttas genom planändringen tas i bruk.

Inom planområdet tillåts mångsidig företagsverksamhet som betjänar rekreation, kultur och idrott på kvartersområdena för servicebyggnader och på kvartersområdet W-ui, som ligger på vattenområde. Utöver detta tillåts i bostadskvarteren placering av företagsverksamhet som inte förorsakar störning för miljön eller boende. Möjliga bullerkällor i de kvarter som anvisats för bostadsbruk är:

- de restaurang- och inkvarteringslokaler som tillåts i kvartersområdet AK-2 i kvarter 1051 och den livsmedelsaffär som tillåts i första våningen i samma kvarter
- de inkvarteringslokaler som tillåts i kvartersområdet W/a i kvarter 1057
- den företags- och restaurangverksamhet som tillåts i kvartersområdet AL-5 i kvarter 1061, vars omfattning får vara större än i övriga bostadskvarter
- de inkvarteringslokaler som tillåts i kvarter 1063.

I dessa kvartersområden ska man ägna särskild uppmärksamhet åt att bostäderna har en tillräcklig ljudisolering och att åtgärdsgränserna vid buller enligt Social- och hälsovårdsministeriets förordning om sanitära förhållanden i bostäder och andra vistelseutrymmen samt om kompetenskrav för utomstående sakkunniga inte överskrids. I de kvartersområden där både boende och restaurangverksamhet är tillåtna ska man dessutom ägna särskild uppmärksamhet åt genomförandet av ventilationen och säkerställa att de lukter som uppkommer i restaurangverksamheten inte i störande grad kommer in i bostäderna. I kvartersområdet AK-2 där lokaler för livsmedelsaffär får placeras ska det buller som eventuell servicetrafik medför beaktas i konstruktionerna. I de verksamheter som placeras nära havsstranden ska man särskilt beakta bullrets utbredning. Det rekommenderas att verksamheter som förorsakar buller i första hand placeras inomhus och att bullret från de verksamheter som genomförs utomhus i princip ska motsvara det buller som uppkommer vid boende.

Miljöskyddslagen och Lovisa stads miljöskyddföreskrifter omfattar bestämmelser om bullerbekämpning. Utöver dem ska man på de kvartersområden där bostadsbruk tillåts och där företagsverksamhet placeras följa följande bestämmelser:

- Det buller som uppkommer av företagsverksamheten ska i regel kunna jämföras med buller som uppstår vid normalt boende.
- Volymen i ljudåtergivningsanordningar som används utomhus ska ställas in så att volymen tar hänsyn till boendet på området och så att volymen kan jämföras med buller som uppstår vid normalt boende.
- Man ska förhindra att inomhusbullret kommer ut från lokalerna så att bullret inte medför störning för boendet.
- De områden som reserveras för kunder på gårdsplanen ska skiljas åt från de omgivande gårdsområdena som tillhör andra med ett bullerskydd som landskapsmässigt och arkitektoniskt är lämpligt eller genom att placera kundområdena så att de inte är anslutna till privata gårdsområden.

3.10 Avfallshantering

Inom planområdet genomförs insamlingen av avfall delvis centraliserat. På småhusområdet genomförs en kvartersinsamlingsplats för att ordna avfallshanteringen för kvarter 1058–1062. Man måste ansluta sig till den centraliserade avfallshanteringen när den är planerad för området. Vid planeringen av placeringsplatsen för avfallsinsamlingen i kvartersområdena A-1 och A-2 ska man ta hänsyn till dess tillgänglighet både med tanke på användarna och med tanke på tömningen av sopkärl. Dessutom ska uppsamlingsplatsen vara tillräckligt stor med beaktande av antalet lägenheter som byggs i kvartersområdet. Planen gör det möjligt

att placera uppsamlingsplatserna för kvartersområdena A-1 och A-2 antingen i kvartersområdet eller i hyrda delområden i gatuområdet.

Uppsamlingsplatserna för avfall ska genomföras så att de ser snygga ut och de ska hållas rena. Avfallsinhägnaderna och skyddstaken för avfallskärlen ska till sitt utseende harmoniera med områdets arkitektur och stadsbild.

Komposten inhägnas med ett staket eller planteringar och placeras så att den inte syns direkt mot gatuområdet. En kompost eller en kompostbehållare kan placeras till exempel under ett skärmtak eller avskiljas från tomtgränsen med planteringar.

3.11 Planering av gårdsområden och grönområdesbyggande

Planeringen av gårdsområdena ska vara högklassig med tanke på både planeringen och anläggandet. Det är tillrådligt att använda en utbildad sakkunnig i gårdsplanering. Det rekommenderas att en utbildad sakkunnig i grönområdesbyggande svarar för grönområdesbyggandet. Obebyggda områden som inte används för parkering eller passagevägar ska hållas planterade och välskötta. Beroende på områdets karaktär och egenskaper kan de planterade områdena bestå av gräsbevuxet område, skogsboten eller något annat slags grönt område. De planterade områden som i planen anvisats på tomtgränserna ska genomföras så att planteringarna bildar ett insynsskydd på tomtgränsen.

Vid genomförandet och placeringen av tomtanslutningar ska man se till att de anpassas till gatustrukturerna i området och till placeringen av gatubelysning och tekniska anordningar. För de fastigheter som får en tomtanslutning från Kronogränden tillåts fler än en tomtanslutning ifall det finns flera bostäder på fastigheten. I kvartersområdet A-5, som gränsar mot Regaliegatan och ett närreklamationsområde, får man bygga de tomtanslutningar som behövs för boendet och för ordnandet av kundparkering. Kronogränden och Regaliegatan är gårdsgator till sin karaktär, och vid genomförandet av dem samordnas gång- och fordonstrafiken. På de tomter som gränsar till dessa gator får garagets dörrvägg placeras närmare än sex meter från gatuområdes gräns, dock så att man kan säkerställa att det är säkert att röra sig på gatan.

Målet med placeringen av tomterna och byggnaderna är att framhäva det maritima landskapet och den natur som är typisk för havsstranden genom att utsikterna öppnar sig mot söder och sydväst, mot Lovisavikens delta och vikens mynning. Det känsligare strandområdet bevaras till stor del i naturtillstånd, eller så används stranden för grönområdesbyggande. Vegetationens utseende ska beakta platsens karaktär också på de byggda områdena och anpassa nybyggnationsområdet till omgivningen. Rekommendationer

om växtarter ges i punkt 3.15. I gårdsplaneringen ska beaktas frisiktsområdena *nå* som markerats i detaljplanen. På frisiktsområdet ska man säkerställa att utsikten till havet bevaras.

De största flyttblocken som ska bevaras,



blockjorden och de träd som ska bevaras eller skyddas anges i detaljplanekartan. För området typiska flyttblock kan användas i gårdskonstruktioner och till att berika gårdsmiljön. Trädbeståndet på området ska bevaras i den mån det är möjligt. Bevarandet av trädbeståndet, buskagen och vattenvegetationen på tomterna med egen strand i småhusområdet främjar de ekologiska värdena och bidrar till att bevara en naturlig strandlinje.

Det är tillrådligt att försöka bevara moskogens befintliga vegetation på småhusområdet då det byggs. Vegetationen är känslig för slitage och på gårdsområdet bör därför byggas stigar. Jorden i en del av småhusområdet är betydligt bergigare. Tallarna på bergiga backar ska i möjligaste mån bevaras.

Vägar för service och räddningstrafik ska byggas enligt myndigheternas anvisningar.

Vegetationen på tomterna kan bevaras genom att planera arrangemangen på byggarbetsplatsen väl och styra sådan verksamhet som förorsakar slitage. Områden som trafikeras med arbetsmaskiner och där det lagras byggnadsmaterial ska vara så små som möjligt och den befintliga vegetationen ska skyddas. Då byggandet pågår ska trafik undvikas på de delar av tomten som ska bevaras intakta. Skador som byggandet har förorsakat repareras genom att plantera nya för området karaktäristiska växter.

Grönområdesbyggande ska utnyttjas på området för att främja biodiversitet, för att fördröja dagvatten och för att göra mikroklimatet gynnsamt för boende. Dagvattenhanteringen behandlas i punkt 3.13. När passiv solenergi utnyttjas, skyddar lövträd och -växter byggnaden mot överhettning på sommaren men släpper vintertid in solen för att värma upp byggnaden. Med grönområdesbyggande kan man också förbättra vindförhållandena på tomterna. I bostadskvarteren kan den biologiska mångfalden främjas genom att bygga gröna tak, växtväggar och anlägga planterade områden som skapar ekologiska förbindelser till grönområdena via bostadskvarteren.

Områden för utomhusvistelse, damning, tvättorkning och parkering ska placeras så att verksamheterna inte medför störning.

Ifall trottoaren inte ligger på samma nivå som gårdsområdet ska en mur av natursten och en planteringszon eller -inhägnad anläggas vid trottoarens gränsyta till gårdsområdet.

Konstruktionerna på gårdsområdet, såsom terrasser, slänter, cykelställningar, lekutrustning, lusthus och grillplatser, ska vara enkla och anpassade till områdets arkitektur och färgsättning. Som regel ska terrasserna byggas så nära marken som möjligt eller planteringar som täcker terrassens kanter.

Staketen på tomterna ska i första hand vara häck. Maximihöjden för ett staket som byggs på platsen är 140 cm och maximihöjden för en häck 160 cm. Kvarteren som gränsar till Skärgårdsvägen utgör ett undantag eftersom gårdsområdena i dessa kvarter behöver skyddas från buller med byggda staket.

Som ytbeläggningsmaterial för bilplatserna rekommenderas stenbeläggning, gräsarmering eller stenmjöl. Det rekommenderas att man planterar buskar eller klätterväxter invid väggarna för garage och skyddstak om jordmånen tillåter det.

3.12 Bevarande av naturmiljön och beaktande av områdets naturvärden

De på landområde belägna kvartersområdena i kvarter 1054–1056 och 1057 byggs på fyllnadsjord. Dessutom behöver marken i kvarter 1051 delvis höjas. Utfyllnadsområdena ska på ett naturligt sätt anpassas till det omgivande grönområdet eller höjdläget för de byggda områdena. I närheten av det område som fylls ska man vid behov skydda områden i naturtillstånd, byggda grönområden eller övriga byggda konstruktioner då byggnadsarbetet pågår. Sulfidleran som ställvis förekommer i lerig jord ska beaktas vid utbyte av jordmassor, jordskärning och muddring.

En traditionell nytto- och prydnadsträdgård kan inte anläggas på den karga och steniga tallheden i kvarter 1061 i södra delen av planområdet utan att göra betydande bergskärningar och schaktningar. Därför ska den ursprungliga vegetationen (lövträd, tallar, buskar, ris, mossor) och marken på tomterna bevaras och skötas på ett naturenligt sätt med undantag av byggnadsytorna, lederna, utevistelseplatserna eller lekplatserna och de eventuella terrasserna för byggnaderna. Äldre granar och andra träd som är i dåligt skick behöver dock inte bevaras på tomterna.

Fyllnadsjord får inte läggas mot stammarna på de träd som ska bevaras, utan den ursprungliga marknivån vid trädroten ska hållas oförändrad. Under trädkronorna får marken fyllas ut endast med ett tunt jordskikt som vattnet tränger igenom.

De livskraftiga träden, snåren och ljungbestånden som växer på tomterna används som en del av gårdsområdets planteringar.

I kvarter 1058–1063 ska markens höjdnivå och vegetationen i möjligaste mån bevaras. Nödvändiga bergsskärningar ska utföras så att de anpassas naturligt till den omgivande terrängen. Den jord som i byggnadsskedet har tagits bort ska man försöka placera på tomten.

På delområdena *f* i kvarter 1059 ska den existerande vegetationen, tallarna och flyttblocken utnyttjas vid utformandet av gårdarna. Vegetationen ska kompletteras med planteringar som passar in i miljön. Mellan det grönbyggnadsområde som bildas i östra delen av kvarter 1059 och Gröna Udden ska man i kvarter 1060 anlägga en grönförbindelse med trädplanteringar som gränsar mot gatan.

Fågelbeståndets levnadsförhållanden ska beaktas då man förverkligar rekreationsområden som gränsar mot stranden, på vattenområdet W-2 och då man vidtar åtgärder som ändrar strandzonerna på småhustomterna som gränsar mot stranden i kvarter 1058, 1061, 1062 och 1063 samt då man muddrar stranden och avlägsnar vattenväxtlighet. På strandzonen i kvarter 1058, 1061, 1062 och 1063 ska man sträva efter att bevara strandlinjens splittrade karaktär och fläckvisa höga växtlighet med tillhörande buskage som skyddar fåglarnas boplatser. Ingen omfattande muddring tillåts vid tomter med egen strand. I stranden får man muddra upp ett område för båtfarled, för brygga och för utnyttjande av stranden. Det rekommenderas att buskplanteringar som genomförs i kvarter 1062 utnyttjas på tomternas gränser. Trädbeståndet ska bevaras och vid behov planteras på nytt på uddarna där det naturligt växer träd. Mer om byggandet invid stränder i punkt 3.14.

De grunda strandområdena som skyddas av växtlighet är viktiga med tanke på fisklek, och dylika områden ska i möjligaste mån bevaras då stranden modifieras. Det har konstaterats att gäddan leker i närheten av stranden i området. Också gösen och abborren, som möjligen leker i området, är viktiga arter både kommersiellt och med tanke på fritidsfiske. Områdets

betydelse med tanke på fisklek ska särskilt beaktas i de åtgärder som utförs på vattenområdet W-2.

Fladdermössen som bor i planområdet ska beaktas i genomförandet av hela planområdet och i de åtgärder som utförs på området. Inom Gröna Udden-området säkerställs bevarandet av levnadsförhållandena för fladdermöss och andra beaktansvärda arter, och den plan för nyttjande och vård som utarbetas för att styra genomförandet av området styr bevarandet av de värden som ska skyddas. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt detta även då man genomför strandområden, de tomter som gränsar till Gröna Udden och de allmänna områdena. På ställen där fladdermöss eventuellt rör sig till och från födoområden ska man sträva efter att bevara en sådan miljö som fladdermöss trivs i. Mustaschfladdermusarterna och brunlångörat tar sig troligen över Skärgårdsvägen för att komma till och bort från födoområdet. Vattenfladdermössen däremot rör sig på småhusområdet längs strandlinjen. På strandzonen i småhusområdet ska mustaschfladdermusarternas levnadsförhållanden beaktas vid skötseln av trädbeståndet: de jagar vanligtvis bland trädkronorna på en 1,5–6 meters höjd. Trädbeståndet i strandzonerna i kvarteren 1061 och 1062 ska bevaras. I kvarter 1061 ska terrängen som sluttar mot stranden bevaras som en frodig och trädbevuxen zon. Det område på Gröna Udden som avgränsats som viktigt födoområde för fladdermöss är för närvarande tillräckligt glest för att fladdermössen ska kunna jaga där. Skogen behöver ha ett tillräckligt glest trädbestånd också framöver så att fladdermössen har möjlighet att flyga mellan träden. Innan man renoverar grundligt eller river byggnader i de kvartersområden som gränsar till Gröna Udden ska man kontrollera om de används av fladdermöss.

Rekommenderade tidpunkter för byggande och rivning på områden som används av fladdermöss	
Objekt	Åtgärder kan utföras
Byggnader	Oktober–april: fladdermössen har förflyttat sig till sina övervintringsplatser och ligger i dvala
Underjordiska utrymmen såsom källare	Maj–september: fladdermössen är ”på sommarbete” det vill säga befinner sig inte på övervintringsplatserna



Fladdermusens år – att tidsplanera byggandet. Källa: Fladdermusutredning vid Drottningstranden i Lovisa (Wermundsen Consulting Oy, 2019).

3.13 Dagvatten

Kretsloppet för tomternas dagvatten strävar man efter att bevara så naturligt som möjligt. Detta kräver att man på tomterna använder sådana ytor som möjliggör att dagvatten infiltreras i marken och att vegetationen kan använda uppkomna dagvatten. Man kan fördröja dagvatten på tomterna genom att anlägga till exempel regnträdgårdar, det vill säga byggda fördröjningssänkor för dagvatten täckta av vegetation, och genom att anlägga gröna tak och växtväggar. Fördröjningslösningar för dagvatten som utnyttjar vegetation ökar infiltreringen av dagvatten och absorberar näringsämnen och suspenderade ämnen. På detta sätt minskar de utsläppen som rinner ut i havet från bostadsområdet och förebygger övergödning av havsområdet. Det rekommenderas att takvatten lagras i brunnar för bevattningsvatten där dagvatten kan användas för bevattning av gårdsområdena.

Markinfiltration och användning av dagvattnet för bevattning främjar bevarandet av grundvattenförhållandena och vegetationens trivsel samt minskar översvämningsrisken i dagvattenavlopp och utfallsdiken. För tomterna rekommenderas sådana ytor som vattnet tränger igenom för att främja infiltreringen av regnvatten. Det rekommenderas att man förser de tillhörande byggnaderna på tomten och biltak med gröna tak som fördröjer regnvatten.

Det vatten som samlas på taket, på gården och i dräneringsdikena ska i första hand infiltreras på den egna tomten. Där dagvatten inte kan hanteras på tomten eller avledas ut i terrängen får det avledas till det allmänna dagvattensystemet. Staden ansvarar för de konstruktioner i dagvattensystemet som anläggs på gatuområdena och områdena för närrekreation. I Lovisa kräver man att de fastigheter som är belägna på verkningssområdet för dagvattensystemet ska ansluta sig till det allmänna dagvattensystemet.

För tomten ska utarbetas en plan om hantering av dagvattnet innan bygglov beviljas. Planen ska innefatta en volymkalkylering för hanteringen av dagvattnet. Om dagvatten avleds annanstans än till stadens dagvattenavlopp, ska riktningarna och konstruktionerna för vattenledningen anges i bygglovshandlingarna och de ska godkännas av byggnadstillsynsmyndigheten.

Låglänta områden, där flödestoppar kan orsaka översvämnning på tomter eller gatuområden, har särskilda behov av dagvattenhantering. Det finns låglänta områden i norra delen av planområdet där dagvattenhanteringen ska beaktas i planeringen och genomförandet av markfyllningarna. I första hand ska dagvattnet som avleds från tomterna i kvarteren 1051 och 1054–1056 behandlas i ett lokalt dagvattensystem och först i andra hand avledas till det allmänna dagvattensystemet. I det lokala systemet avleds dagvattnet från tomterna genom öppna diken eller underjordiska rörförsedda dagvattenlinjer till närrekreationsområdets fördröjnings- och infiltreringsbassänger för dagvatten.

Dagvattenkonstruktioner där växtlighet utnyttjas fungerar enligt sin dimensionering först då växterna hunnit växa på konstruktionernas yta, så det är tillrådligt att plantera växterna redan i god tid i byggnadsskedet. Då området byggs ska man ta hänsyn till att dagvattnet från byggarbetsplatsen inte får förorsaka störning för de lösningar för infiltrering och fördröjning av dagvatten som genomförts på rekreationsområdena. Filtreringskonstruktionerna blir täppta av för stor mängd suspenderat material, så det vatten som rinner från arbetsplatsen ska filtreras eller behandlas ordentligt till exempel genom sedimentation innan vattnet kommer in i dagvattenkonstruktionen. Infiltrerande och filtrerande konstruktioner ska underhållas innan de tas i bruk efter byggandet.

Innan dagvattnet avleds från tomterna ska det behandlas på tomterna i den mån det är möjligt. Dagvattnet från parkeringsområdena på flervåningshustomterna ska avledas via sand- och oljeavskiljare. Om parkeringsområdena inte förses med tak, rekommenderas det att man använder dagvattenkassetter som placeras under parkeringsområdet för fördröjningen av dagvattnet. I kvarter 1056, som gränsar till ett rekreationsområde, rekommenderas det att man anlägger regnträdgårdar i de delar av tomterna som gränsar till rekreationsområdet.

På småhustomterna i kvarter 1058 och 1061–1063, där terrängen sänker sig mot havet, kan dagvatten avledas tomtvis till havet. Då behöver dagvattnet i mån av möjlighet fördröjas och infiltreras på tomten samt renas genom att utnyttja vegetation.

Dagvattnet ska avledas och behandlas så att det under perioder med riklig nederbörd inte uppstår fuktskador i byggnaderna. Markytan ska utformas så att det regnvatten som rinner från en högre belägen sluttning inte kan skada byggnaderna. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid sockelhöjden och vid att byggsättet för sockeln och ytterväggarna i utrymmen som delvis ligger under markplanet är ändamålsenligt.



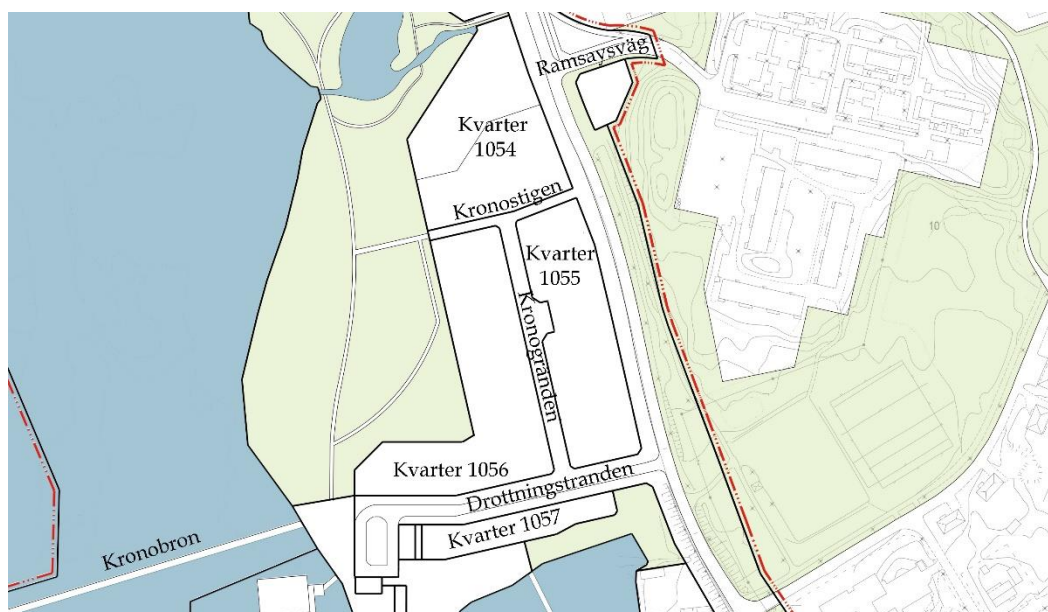
Exempel på dagvattenlösningar och gräsarmering.

3.14 Lägsta tillåtna grundläggningsnivå, markfyllningar och byggande invid stränder

Den norra halvan av planområdet ligger i ett låglänt strandlandskap, där marken behöver höjas på ett vidsträckt område innan området kan användas för bostadsbyggande. På den södra halvan är terrängen mer varierande och byggplatserna är huvudsakligen placerade ovanför översvämningshöjden.

I allt byggande inom planområdet ska översvämningshöjderna beaktas. För konstruktioner som blir exponerade för vatten är den lägsta tillåtna grundläggningsnivån 3,1 meter över havet i höjdsystemet N60. På låglänta områden anläggs de nya gatorna på höjdnivån 2,8–3,1 meter över havet. Utrymmen, såsom paviljong eller 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 tidvis exponering för vatten. På kvartersområdet P-4 i kvarter 1057 tillåts byggande av hjälputrymmen på lägre nivå än 3,1 meter över medelvattenståndet. På kvartersområdena W/a och W-ui bestäms höjden över vattenståndet för de byggnadsdelar som är utsatta för fukt enligt egenskaperna hos den flytande konstruktion som används.

I kvarter 1054, 1055, 1056 och på de kvartersområden i kvarter 1057 som är belägna på land genomförs markfyllningar för att åstadkomma byggplatser med tillräcklig bärförmåga och byggplatser som ligger ovanför översvämningshöjderna. Gatorna *Drottningstranden*, *Kronogränden* och *Kronostigen* som ska byggas genomförs i höjdläget 2,8–3,1 meter över havet. Tomterna ska höjas till nivån +2,8 meter över havet så att marken vid byggnaderna uppnår denna nivå minst tio meter från byggnaden. Fyllningarna ska endast genomföras fram till tomtgränserna. Till övriga delar ska tomterna ligga minst +2,5 meter över havet. I de tomtdelar där man genomför konstruktioner eller fåror för avledning, fördröjning och infiltrering av dagvatten får den höjda marknivån ligga på en lägre nivå än detta. På områden för lek och utevistelse som gränsar till närrekreationsområden och för vilka det anvisats byggrätt för ekonomibyggnad får markfyllningarna genomföras till en höjdnivå på +2,5 meter i det fall att det är fråga om mindre ekonomibyggnader, såsom paviljonger. I de kvartersområden där markfyllningar utförs ska man vid grundläggningen av ledningar och gårdskonstruktioner ta hänsyn till att gårdsområdena eventuellt sjunker. Planeringen och genomförandet av markfyllningarna och stabiliseringen ska samordnas oberoende av vem som genomför arbetet.



I kvarter 1058–1063 får den existerande marknivån ändras om det är nödvändigt för byggandet och för att åstadkomma en fungerande gård. Jordmaterialet och undervegetationen får inte i onödan avlägsnas eller ändras.

Vid strandbyggande på småhusområdena ska man säkerställa att byggnaderna och konstruktionerna passar naturligt in i terrängens höjdnivå med beaktande av översvämningshöjderna. I kvarter 1058, 1062 och 1063 är det tillåtet att ändra och utföra markfyllningar på strandlinjen så att stranden på ett naturligt sätt ansluter sig till gårdsområdet. På den byggnadsyta som gränsar till stranden i kvarter 1061 ska man bevara skyddande trädbestånd och främja tillväxten av nytt trädbestånd och annan växtlighet så att landskapsbilden inte försämras. I kvarter 1061 och 1063 avgränsas byggnadsytan av strandlinjen. I byggnadernas placering och avstånd från strandlinjen ska man se till att ett naturligt strandlandskap bevaras och att man beaktar översvämningshöjderna för de konstruktioner som exponeras för vatten.

På alla tomter med egen strand i närheten av strandlinjen tillåts mindre konstruktioner som till färgsättningen passar in i miljön. Byggnaderna ska placeras på tillräckligt avstånd från stranden, och gårdskonstruktionerna, såsom terrasser och trappor, ska till färgsättningen passa in i omgivningen. Byggande av höga trappor och trappavsatser som urskiljer sig mot landskapet ska undvikas. Terrasserna ska som regel byggas så nära marken som möjligt eller anläggas med sluten sockel eller planteringar som täcker terrassens underbyggnad. Byggande av båthus belägna på vattenområde tillåts inte i kvarter 1058, 1061, 1062 och 1063.

På tomter med egen strand får man anlägga en farled för båt i stranden. I övrigt ska vassruggområden i vattenområdet bevaras. Muddermassor får inte deponeras på tomterna i kvarter 1061. Ifall markfyllning genomförs på stranden i kvarter 1058, 1062 eller 1063, ska stranden försees med planteringar för fågelbeståndets levnadsförhållanden och för att ge stranden ett naturligt utseende. Omfattande gräs- eller terrassområden tillåts inte i strandens omedelbara närhet. Tillåten muddring av stränder på tomter med egen strand beskrivs i punkt 3.12.

Vid muddring av stränder ska man se till att muddringen och den materiel som används inte skadar det undervattensvrak som ligger i närheten av stranden. Vraket är fredat med stöd av lagen om fornminnen, och dess läge anvisas i plankartan med beteckningen *sm*.

I stranden 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 stranden i kvarter 1058 får man bygga en brygga som är högst 5 meter lång och har en yta på högst 20 m². I bryggorna ska trä användas som ytbeläggningsmaterial. Det är önskvärt att båtplatserna primärt anläggs i vattenområdet på delområde lv-4. Inom delområdet lv-4 får man anlägga högst 1 båtplats per tomt och sammanlagt högst 3 vad gäller kvarteret 1060. Dessutom får man förverkliga en gästbåtplats för användningen av kvartersområdet AL-5.

I byggandet ska beaktas det höjdsystem som används i Lovisa. Höjdsystemet N60 har varit i användning när denna anvisning om byggnadssätt har utarbetats. Då Lovisa stad övergår till höjdsystemet N2000 ska dessa höjdnivåer utökas med 23,23 cm, vilket är skillnaden mellan höjdsystemet N60 och N2000 för Lovisaområdet. Skillnaden mellan det höjdsystem som nu används och höjdsystemet N60 ska beaktas i de byggprojekt som genomförs efter att man i Lovisaområdet övergått från höjdsystemet N60 till ett annat höjdsystem.

3.15 Planteringar och rekommenderade växtarter

Planteringar ska placeras på tomten så att de inte väsentligt försämrar trafiksäkerheten på gatuområdena. I planteringarna ska användas hållbara arter. Vid valet av växtart ska tomtens markbeskaffenhet och topografi beaktas. Växtarter som planteras ska lämpa sig för den omgivande naturen eller stadsbilden. Man ska undvika att plantera nya arter som sprider sig snabbt (till exempel lönn). Plantering av arter med främmande ursprung på området rekommenderas inte. Plantering av tujor på området rekommenderas inte av stadsbildsmässiga skäl.

I stället för gräsmattor som ska klippas rekommenderas stenpartiväxter och marktäckande vegetation för planteringarna. För att främja arternas mångfald på de gräsbevuxna områdena rekommenderas att man istället för en gräsblandning med en art sår fröblandningar med flera arter och även exempelvis klöver.

För området rekommenderas bland annat följande växter:

Kvarter 1051, 1054–1057

Träd

tall, ek, al, rönn (oxel, finnoxel), makedonisk tall, små fruktträd, ask

Buskar

vanlig syren, olika former av en, aronior, hagtorn

Slingerväxter

jordreva, klätterhortensia, kameleontbuske, klematis, vildvin

Perenner och annueller

prydnadsgräs, perenner, till exempel tjärblomster, backnejlika, fetknopp, timjan, kopparstarr, mossflox

Kvarter 1058–1063

Träd

tall, ek (pelarek), al, rönn (oxel, finnoxel), ask, makedonisk tall, små fruktträd

Buskar

rhododendron, idegran, vanlig syren, bergtall, dvärgbergtall, olika former av en

Slingerväxter

klätterhortensia, kameleontbuske, klematis, vildvin

Perenner och annueller

mår det vill säga fastmarkstorv, tjärblomster, fetknopp, ljung, lingon, mossor, timjan, kopparstarr, mossflox, backnejlika, liten såpnejlika.

4. KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR

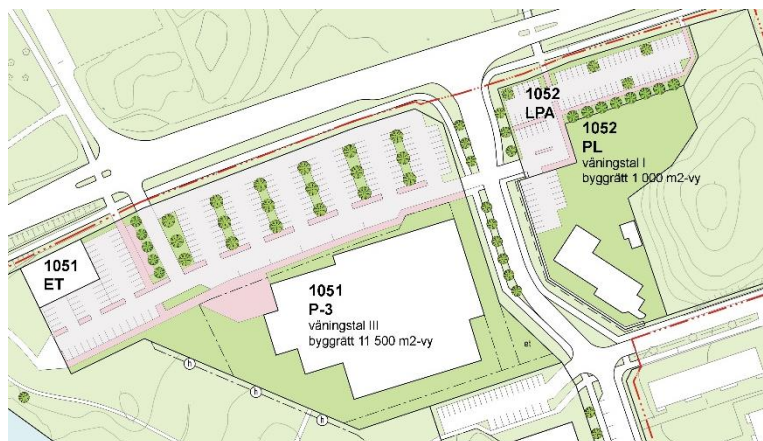
4.1 Norra delen, kvarter 1051–1057

Kvarter 1051, 1052

Kvartersområden för
servicebyggnader P-3 och PL

Kvartersområde för bilplatser LPA

Kvartersområde ET, pumpstation för
avloppsvatten



De byggnader som uppförs i kvartersområdet P-3 ska ha ett modernt uttryck. Trä kan med fördel användas i byggnaderna. Vid genomförandet av kvartersområdet ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att anpassa byggnaderna till den byggda kulturmiljön av riksintresse som planområdet gränsar till i norr. Norr om Mannerheimgatan ligger bastion Ungern som är en del av landfästningen i Lovisa.

Det dagvatten som uppkommer i kvarter 1051 ska i möjligaste mån fördröjas på kvartersområdet och avledas till den fördröjningsbassäng (hule-3) som finns på det angränsande rekreativsområdet. Dagvattnet från parkeringsområdet ska avledas via olje- och sandavskiljare till fördröjning och infiltrering av dagvatten. I planen har anvisats en områdesreservering för ledningar och dagvattenlinje, vilka ska beaktas i de byggprojekt som genomförs. Detta område ligger intill den sydvästliga gränsen och sträcker sig över norra delen av kvartersområdet P-3.

På kvartersområdet P-3 ska man bygga en tomtanslutning från Mannerheimgatan och en tomtanslutning från Skärgårdsvägen. Mellan tomtanslutningarna ska man bygga en körförbindelse som löper genom kvartersområdets parkeringsområde. Bilparkering för kvartersområdets bruk anläggs i den norra delen av kvartersområdet om den byggrätt som används uppgår till högst 7 000 m²-vy. Om den byggrätt som används överskrider 7 000 m²-vy ska kvartersområdet LPA i kvarter 1052 genomföras som bilparkeringsområde. I kvartersområdet P-3 ska parkeringsplatserna åtskiljas med rader av träd som ska planteras på det sätt som anges i planen. En körförbindelse för pumpstationen för avloppsvatten i kvartersområdet ET ska anläggas via kvartersområdet P-3.

Det nuvarande daghemmet i Märlox finns på kvartersområdet PL i kvarter 1052. På den del av kvartersområdet som gränsar mot Skärgårdsvägen ska man uppföra ett staket som skyddar gårdsområdet mot buller och damm. Staketet ska i första hand ha ett grönt motiv och för det reserveras ett område för planteringar invid gatuområdet. Det gröna motivet kan genomföras med till exempel klätterväxter och på staketets skuggsida med mossplanteringar. Kvarterets stora parkeringsplats LPA hänför sig till utrymmesreserveringen för kvarter P-3.

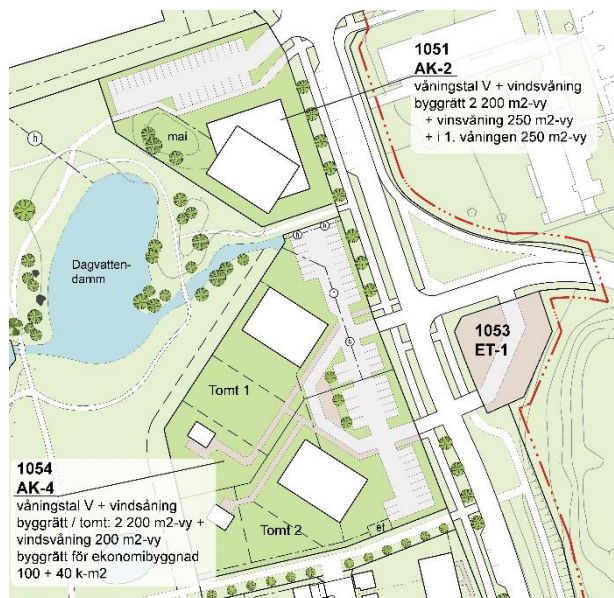
Kvartersområdet för bilplatser LPA ska struktureras med belysning och växtlighet. Området får utnyttjas för offentligt bruk som parkerings- eller rekreativsområde eller för daghemmet som lekpark tills området börjar användas som parkeringsplatser för kvartersområdet P-3.

Kvarter 1051, 1053 och 1054

Kvartersområden för flervåningshus AK-2 och AK-4

Kvartersområde ET-1, regional miljöstation för avfall

I kvartersområdet AK-2 och AK-4 finns byggplatser för tre flervåningsbostadshus. Utöver bostadsbruk godkänns i kvartersområdet AK-4 lokaler som betjänar inkvarterings- och restaurangverksamhet samt i första våningen en livsmedelsbutik och därtill anknutande lokaler samt arbets- och kontorslokaler. Utöver boende tillåts i kvartersområdet AK-2 lokaler för serviceboende och daghem och i första våningen arbets- och kontorslokaler. Byggnaderna ska i första hand byggas i trä och som fasadmateriäl ska i första hand användas trä.



På kvartersområdena får byggas täckt bilparkering. Det rekommenderas att ekonomibyggnaderna förses med grönt tak. De skyddstak och terrasser som anknuter till flervåningshusen får sträcka sig utanför byggnadsytan. I kvartersområdet AK-2 ska den kundparkering och servicetrafik som hänför sig till affärslokalen i flervåningshuset vara smidiga och välplanerade. Det buller som eventuell servicetrafik medför ska beaktas i konstruktionerna. Vid samordnandet av boende och restaurangverksamhet ska särskild uppmärksamhet ägnas åt ventilationen. Man ska se till att lukter som uppkommer till följd av restaurangverksamheten inte kommer in i bostäderna i sådan grad att det skulle medföra störning.

Strävan är att med tanke på terrängprofil och växtlighet bevara backen med klibbal (beteckning *mai*) i kvartersområdet AK-2. På området ska genomföras ett område för lek och utevistelse avsett för kvarteret, och på området ska vid behov planteras lämplig växtlighet.

På kvartersområdet AK-4 har två tomter för flervåningshus anvisats 100 m²-vy byggrätt för ekonomibyggnader. Byggrätten kan användas till exempel för gårdsbastu och därtill hörande funktioner. Ekonomibyggnaderna ska byggas i trä till den del det är möjligt.

Det dagvatten som uppkommer på parkeringsområdet på södra tomt 2 får avledas via tomt 1 till fördröjningsbassängen för dagvatten längs den dagvattenlinje som anvisats för parkeringsplatsen. Exakt var dagvattenlinjen löper ska granskas i samband med den fortsatta planeringen.

I kvartersområdet AK-4 ska avfallshanteringsplatsen genomföras centraliserat. Från vardera tomt ska det byggas en tomtanslutning till Skärgårdsvägen, och det ska byggas en körförbindelse mellan tomtanslutningarna för att betjäna servicekörning och övrig trafik i kvartersområdet.

På kvartersområdet ET-1 i kvarter 1053 får placeras en regional miljöstation för avfall. I kvartersområdet får anläggas tomtanslutningar från Skärgårdsvägen och Ramsayvägen för att främja smidig trafik på tomten. I gatuplaneringen ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att fordonstrafiken, lättrafiklederna och övergångsställena är säkra och tydligt markerade. I kvartersområdets västra gräns finns en områdesreservering för ledningar, vars placering ska beaktas då området genomförs.

Kvarter 1055

Kvartersområden för bostadsbyggnader A-1 och kvartersområdet AH som betjänar dem

Kvarteret 1055 gränsar i öster till Skärgårdsvägen och i väster till Kronogränden, som ska byggas. I kvarteret finns två separata A1-kvartersområden, ett AH-kvartersområde i sambruk som betjänar boendet och som anvisats för användningen av de separata kvartersområdena samt ett AP-5-kvartersområde, som ligger längst söderut.

I kvartersområdena A-1 ska placeras minst sex sammankopplade bostadslägenheter per kvartersområde. På kvartersområdet får man bygga en huvudbyggnad och därtill ekonomibyggnader som betjänar kvartersområdet. Bostadsbyggnaderna ska ha 2–3 våningar. På kvartersområdet får placeras radhus, småhus sammankopplade med brandmurar och bostadshus där lägenheterna även kan vara belägna på varandra eller överlappande varandra. Planbestämmelsen möjliggör uppförande av byggnader av townhouse-typ på kvartersområdena. I anslutning till bostadslägenheterna ska det också finnas bostadsgård, terrass, glasveranda, balkong eller vinterträdgård. Tredje våningen kan genomföras delvis som takterrass. Balkonger som vetter mot Skärgårdsvägen ska inglasas.

Alla bostäder kan genomföras så att de har en egen gård (småhus sammankopplade med brandmur samt radhus). Småhus som sammankopplats med brandmur kan vara placerade på egna tomter, och då kan byggobjektet genomföras bland annat som ett gruppbyggnadsprojekt.

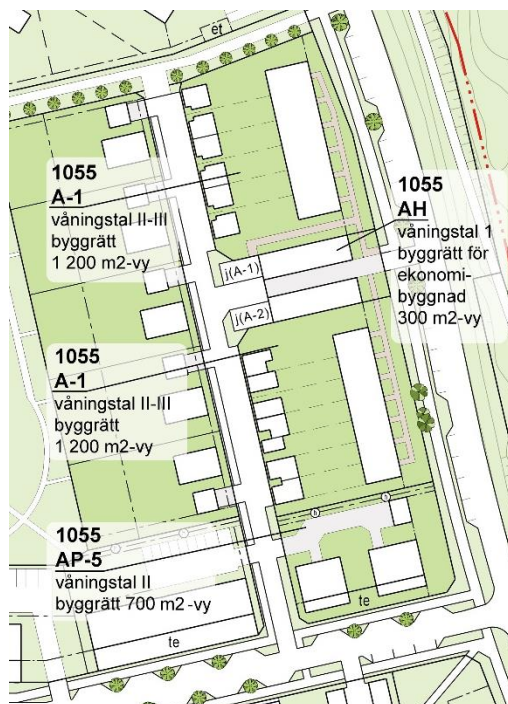


Illustration av townhouse-byggnad i kvarter A-1. Fasad mot Skärgårdsvägen.

I bostadshusen kan man bygga bostäder på varandra och också sidobostäder i anslutning till huvudbostaden. Byggnaderna ska i första hand byggas i trä och som fasadmateriäl ska i första hand användas trä. Fasadlinjen mot Skärgårdsvägen ska följa den linje som anges i planen, men i fasaden ska det finnas indragna och utskjutande delar som skapar ett varierande utseende. I andra hand kan man skapa ett varierande utseende genom fasadens färgsättning. Entrégårdar för bostäderna och trappuppgångarna ska anläggas mot Skärgårdsvägen. Inom varje kvartersområde ska ekonomibyggnaderna genomföras med ett enhetligt uttryck.

Kvartersområdet AH anvisas för A-1-kvartersområdenas bruk. Bilplatserna för kvartersområdena A-1 ska byggas på kvartersområdena A-1 och/eller AH. Om kvartersområdet AH genomförs för enbart bilparkering kan sammanlagt högst 20 parkeringsplatser anläggas på kvartersområdet. Bilparkeringen kan också genomföras på de bostadsspecifika gårdarna i form av biltak eller garage som avgränsar gårdarna mot väster. På kvartersområdet AH får man dessutom uppföra ekonomibyggnader som betjänar boendet och ordna centraliserad avfallshantering för kvartersområdena A-1 i sådant fall att funktionerna i fråga kan

genomföras på kvartersområdet AH med beaktande av behovet av bilplatser. En körförbindelse för servicetrafik ska byggas genom kvartersområdet AH.



Kvartersområdena A-1, AH och AP-5.

Delområdet j(A-1) på gatuområdet har anvisats för ordnande av avfallshanteringen för kvartersområdena A-1. En avfallshanteringsplats som är gemensam för kvartersområdena får genomföras antingen på denna del av gatuområdet eller på kvartersområdet AH.



Exempelbild. Skapande av ett varierande utseende i kvartersområdet A-1.

Kvartersområde för småhus AP-5

Kvartersområdet AP-5 är ett kvartersområde för småhus, där man får placera ett radhus eller två fristående småhus med två bostäder var.

Byggnaderna ska i första hand byggas i trä och som fasadmateriäl ska i första hand användas trä. På byggnadsytan *te* tillåts terrasser, vinterträdgårdar och inglasade balkonger. I byggandet ska beaktas skydd mot trafikbuller också vad gäller områdena för utevistelse på gården. Dagvatten kan ledas till det lokala systemet för hantering av dagvatten via det ledningsområde för dagvatten som anvisats i den norra delen av kvartersområdet. Dagvattenlinjen ska beaktas i de byggprojekt och planteringar som genomförs i närheten.

Kvarter 1056

Kvartersområde för bostadshus A-2

Kvartersområdet A-2 gränsar i öster till Kronogränden och i väster till ett område för närrekreation som ska byggas. På kvartersområdet får placeras fristående småhus, sammankopplade småhus och flervåningsbostadshus. På kvartersområdet tillåts utöver boende lokaler för serviceboende och daghem.

Kvartersområdet ska bilda en harmonisk helhet. Byggnaderna ska i första hand byggas i trä och som fasadmateriäl ska i första hand användas trä. På de tomtedelar i kvartersområdet som vetter mot Kronogränden ska man skapa en enhetlig linje med hjälp av byggnader och/eller staket. På kvartersområdet anger pilmarkeringen en sådan gräns för byggnadsytan som en del av tomtens byggnadsmassa ska byggas fast i. Huvudbyggnaden kan placeras även på annat ställe än fast i den anvisade gränsen.

Det rekommenderas att de ekonomibyggnader som inte är kopplade till bostadsbyggnader förses med grönt tak.

Delområdet j(A-2) på gatuområdet har anvisats för ordnande av avfallshanteringen för kvartersområdet A-2. En avfallshanteringsplats som är gemensam för kvartersområdena får genomföras antingen på denna anvisade del av gatuområdet eller på kvartersområdet A-2.

Den byggnadsyta i kvartersområdet som gränsar till Kronogränden ska i sin helhet genomföras i höjdläget +2,8 meter över havet. I väster gränsar området till ett grönområde som ska byggas, vars höjdläge vid tomtgränsen är cirka 2,5 meter över havet. Det rekommenderas att man i kvartersområdet A-2 anlägger regnträdgårdar i den västra delen av tomterna för fördröjning av dagvatten. Från regnträdgårdarna kan dagvattnet avledas till rekreationsområdet för fördröjning och infiltrering och till de delområden som reserverats för avledning av dagvatten (beteckning *hule* i planen).



Kvarter 1056, A-2.

Kvarter 1056 och 1057

Kvartersområde för småhus AP-6 och AP-7

I kvartersområdet AP-6 norr om gatan Drottningstranden får placeras radhus och sammankopplade småhus vars största tillåtna våningstal är 2. I kvartersområdet AP-7 söder om gatan får placeras radhus, sammankopplade småhus och småhus med två bostäder i ett plan. I kvartersområdet AP-7 får taknocken vara högst 7,6 meter över havet.

Byggnaderna i kvartersområdena AP-6 och AP-7 ska i första hand byggas i trä och som fasadmaterial ska i första hand användas trä. På byggnadsytorna *te* tillåts terrasser, vinterträdgårdar och inglasade balkonger. På kvartersområde AP-7 tillåts uppförande av garage på den parkeringsplats som anvisats i planen.

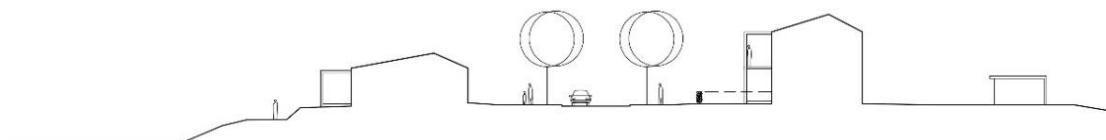
Det dagvatten som uppkommer på kvartersområdet AP-6 ska i den mån det är möjligt fördröjas på tomten och i första hand ledas i det lokala dagvattensystemet till fördröjningsområdena på rekreationsområdet. Dagvatten kan ledas till det lokala systemet för hantering av dagvatten via det ledningsområde för dagvatten som anvisats i den norra delen av kvartersområdet AP-6. Dagvattenlinjen ska beaktas i de byggprojekt och planteringar som genomförs i närheten. Det rekommenderas att man på kvartersområdet

A-6 för fördröjning av dagvattnet anlägger regnträdgårdar i anslutning till områdena för lek- och utevistelse och att de täckta bilplatserna förses med grönt tak.

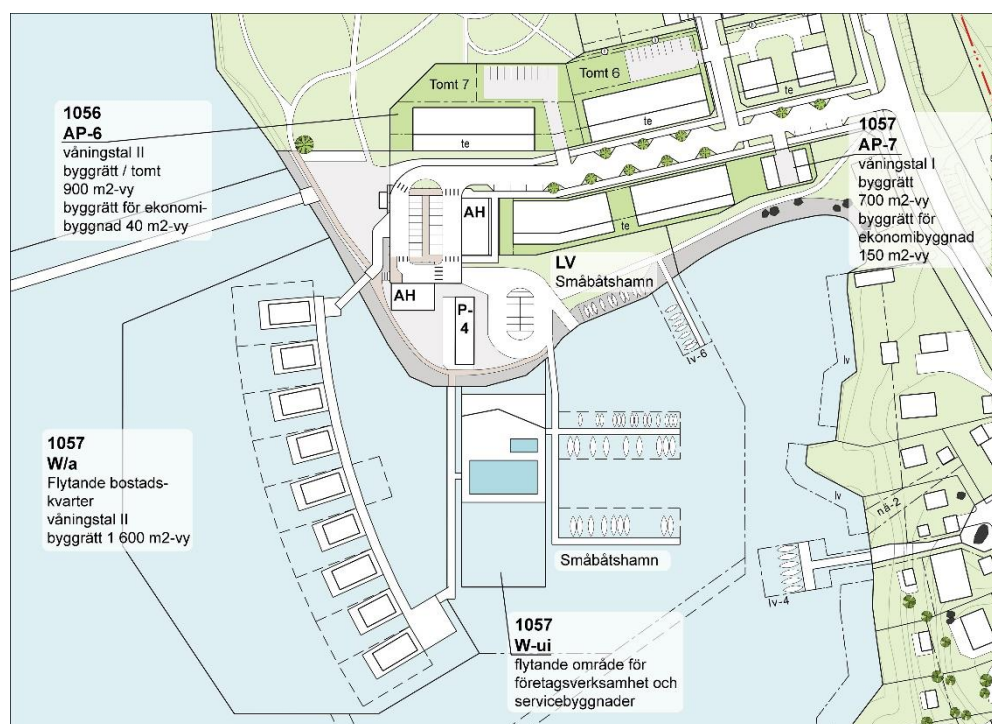
Det dagvatten som uppkommer på kvartersområdet AP-7 ska hanteras på tomten med konstruktioner som infiltrerar vattnet och fördröjer flödet. I kvartersområdet ska man i den mån det är möjligt anlägga konstruktioner för fördröjning av dagvatten, som med hjälp växtlighet absorberar näring och suspenderade ämnen och hindrar att de kommer ut i havet. Det rekommenderas att garage och täckta bilparkeringar förses med grönt tak.

De kraftiga vindarna på byggplatsen ska beaktas vid planeringen. Bland annat ska särskild uppmärksamhet ägnas åt planeringen av luftspalt. På den tomtgräns i den södra kanten av kvartersområdet AP-7 som gränsar mot närreklamationsområdet ska anläggas en stödmur för terrassering av gården och parkeringsplatsen. Stödmuren ska anläggas på annat sätt än med stödmursstenar av betong. I den del i söder som gränsar till kvartersområdet LV kan byggas en vall som får sträcka sig till kvartersområdet LV så att den inte stör användningen av kvartersområdet LV. På vällen ska planteras växtlighet eller så ska den istandsättas på något annat sätt som passar in i miljön.

Båtplatserna för kvartersområdet A-7 får genomföras på den del av vattenområdet som anvisas i planen (lv-6). Högst 1 båtplats per bostad får anläggas, och båtplatsen får vara högst tre meter bred. De som använder kvartersområdet i fråga ansvarar för anläggningen av båtplatserna och för muddringen. De konstruktioner som hänför sig till förankring av bryggan och förtöjning av båtar får nå utanför lv-6-områdena. Passagen till bryggan får inte förhindras med portar eller andra konstruktioner.



Sektion i riktning söder-norr av kvartersområdena AP-6, AP-7 och gatan Drottningstranden.



Kvartersområdena AP-6 och AP-7 samt funktionerna i småbåtshamnen.

Kvarter 1057: funktionerna i småbåtshamnen

W/a, kvarter för flytande småhus

W-ui, kvartersområde för flytande badanläggning, restaurangbyggnad och bastubyggnad

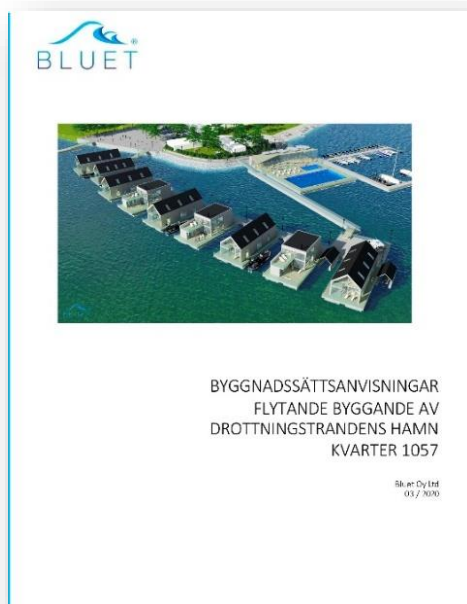
P-4, kvartersområde för servicebyggnader

LV, småbåtshamn/småbåtsplats

På udden i småbåtshamnen bildas två torgskvärer i närheten av strandlinjen. Gatan Drottningstranden mynnar ut i den nordligare skvären, som i norr gränsar till en lekpark som ska byggas. Genom skvären löper en förbindelse till den flytande bron för lätt trafik samt en körförbindelse till det flytande kvartersområdet. I den sydligare torgskvären kan man bygga terrasser för servicebyggnaderna i kvartersområdet P-4 och genomföra andra utomhusfunktioner. I kvartersområdet P-4 får placeras lokaler för rekreation, idrott och företagsverksamhet samt lokaler för kafé och restaurang, konstutställningslokaler och bastulokaler.

I kvartersområdet för småbåtshamn LV genomförs offentliga funktioner för småbåtshamnen, såsom passage, sjösättningsramp och strandplatser för roddbåtar. I kvartersområdena AH ska genomföras lokaler för avfallshanteringen, behövliga lagerlokaler och behövliga tekniska lokaler för kvartersområdet W/a. I kvartersområdet AH ska dessutom anläggas en bilplats per bostad och minst en parkeringsplats för gästparkering. Kvartersområdena AH kan utnyttjas för offentliga funktioner såsom allmänna parkeringsplatser, ifall omfattningen av byggandet som realiseras på kvartersområdet W/a inte förutsätter att AH-kvartersområdena genomförs.

Det har publicerats separata byggnadsanvisningar för kvartersområdena för flytande konstruktioner W/a och W-ui och för kvartersområdena AH som anvisats för användningen av kvartersområdet W/a (Byggnadssättsanvisningar, Lovisaviken, kvarter 1057).



Anvisning om byggnadssätt för flytande bostadsområde.



Illustration, kvartersområde för flytande konstruktioner.

4.2 Södra delen, kvarter 1058–1063

Allmän beskrivning

Södra delen av planområdet består av kvartersområde för fristående småhus (AO och AO-5), kvartersområde för småhus (AP-8) och kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-5). Därtill finns det i södra delen av planområdet ett omfattande område för närrecreation på Gröna Udden och ett mindre område för närrecreation, som leder till stranden och vågbrytaren. Regaliegatan byggs som en gårdsgata, där det inte är tillåtet att parkera. Parkeringsplatserna för allmän parkering ligger mellan kvarter 1059 och 1060 och öster om kvarter 1058 på ett område som gränsar till Skärgårdsvägen. På alla kvartersområden som tillåter bostadsbruk är det också tillåtet att utöver det huvudsakliga användningsmålet placera sådan småskalig företagsverksamhet som inte stör boendet. På kvartersområdet AO-5 i kvarter 1063 är det dessutom tillåtet att placera inkvarteringsverksamhet och på kvartersområdet AL-5 i kvarter 1061 tillåts restauranglokaler.



Södra delen, kvarter 1058–1062

I placeringen av bostads- och ekonomibyggnader ska man sträva efter att det på tomten bildas en innergård som öppnar sig mot söder eller väster samtidigt som det bildas klart avgränsade gatuutrymmen på gatuområdet. På tomterna vid Skärgårdsvägen ska utevistelseområdena på gårdarna skyddas mot trafiken med byggnadsmassor och staketkonstruktioner. Gårdarna på tomterna ligger i de flesta fall på strandsidan.

Om rågrannarna kommer överens om det kan byggnader placeras närmare än fyra meter från tomtgränsen, dock så att brandbestämmelserna beaktas. Det rekommenderas att grannarna planerar placeringen av ekonomibyggnader så att tomterna får naturliga gränser utan staket. I första hand rekommenderas planterat staket med undantag för tomtdelar där genomförandet av bullerskydd kräver ett byggt staket.

Avfallshanteringen för kvarter 1058–1062 ordnas centraliserat på den angivna 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 utföra fastighetsspecifik avfallshantering på det i planen anvisade delområdet *j-3*. Det är tillåtet att kompostera bioavfall på fastigheterna, i övrigt tillåts fastighetsspecifika avfallsstationer inte i kvarteren 1058-1062, med undantag för kvartersområdet AL-5.

I kvarteren 1058–1062 kan man bygga en tomtspecifik båtplats på vattenområdets del *lv-4*. Högst 1 båtplats per tomt får anläggas och för kvarter 1060 sammanlagt högst 3 båtplatser. Dessutom får man förverkliga en gästbåtplats för användningen av kvartersområdet AL-5. Båtplatsen får vara högst 3 meter bred. Vattenområdets sydligare del *lv-4* ansluter sig till vågbrytaren och bron som leder till vågbrytaren. Högst cirka 15 båtplatser kan anläggas. På vattenområdets nordligare del *lv-4* kan högst cirka 6 båtplatser anläggas. Konstruktioner som anknyter till förtöjning av båtar och förankring av bryggor får nå utanför *lv-4*-områdena. Passagen till bryggorna får inte förhindras med portar eller andra konstruktioner. De som använder kvartersområdet i fråga ansvarar för anläggningen av båtplatserna och för muddringen.

Översvämningshöjderna ska beaktas för de småhuskvarter som byggs vid havsstrand. Det finns noggrannare anvisningar om strandbyggnad och de åtgärder som hänför sig till förändring av strandlinjen i punkt 3.14, medan de muddringsåtgärder som tillåts på stränder med stöd av planen beskrivs i punkt 3.12.

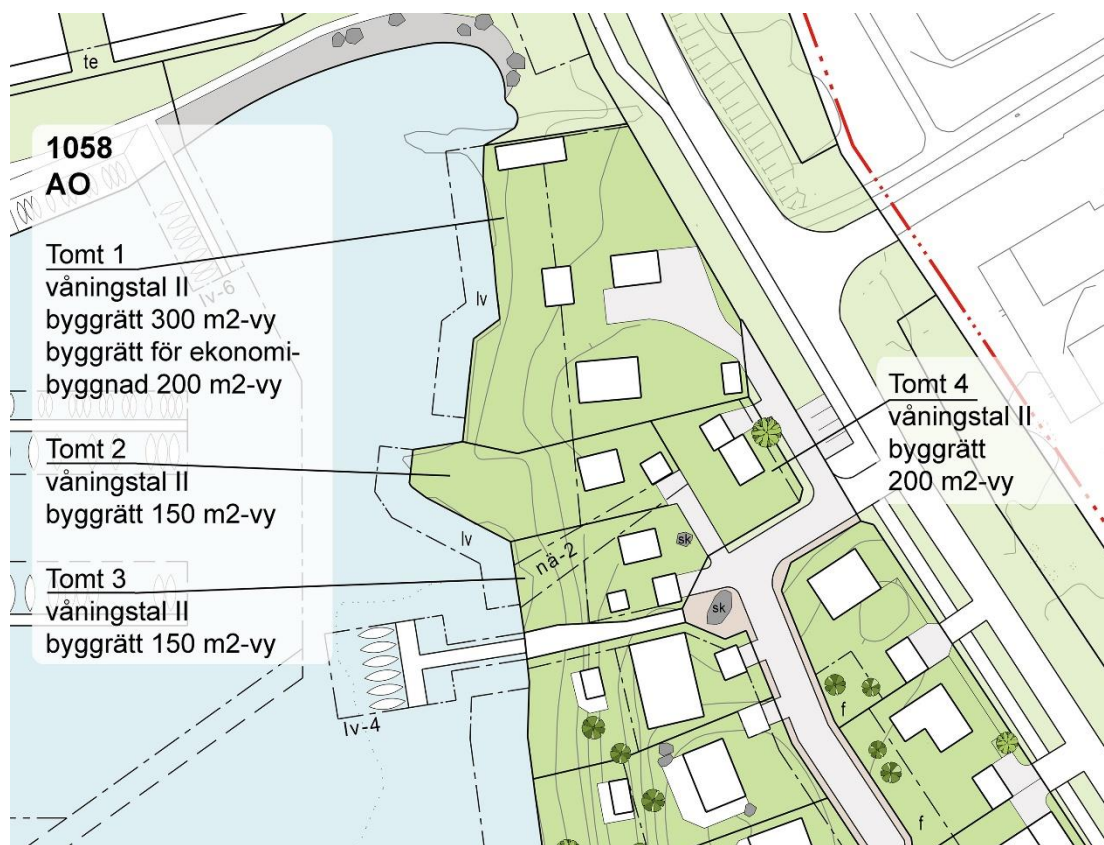
Gröna Udden, som ligger söder om småhusområdet, är ett viktigt område för fladdermöss, vilket skyddas av Eurobats-avtalet. Anvisningarna för belysningen i de kvarter som gränsar till Gröna Udden samt på strandzonerna beskrivs i punkt 3.8. Bevarandet av områdets naturvärden och beaktandet av fladdermöss vid de åtgärder som utförs på området beskrivs i punkt 3.12.

Kvarter 1058

Kvartersområde för fristående småhus. Tomterna 1–3 har egen strand och på stranden är det tillåtet att genomföra markfyllningar fram till gränsen av kvartersområdet som anvisats i planen. För tomterna 2–4 lämpar sig småhus av lite mindre storlek. Syftet med beteckningen *nä-2* är att säkerställa att också tomt 4 har utsikt till havet. På detta frisiktsområde får inte uppföras byggnader och inte heller staket som är högre än 120 centimeter. Det får finnas växtlighet på delområdet, men den får inte utgöra ett väsentligt hinder för utsikten. Särskilt på tomterna 1–3 ska översvämningshöjderna beaktas vid byggandet.

I stranden får anläggas en farled och förtöjningsplats för båt samt en brygga som får vara högst fem meter lång och ha en yta på högst 20 m². Ifall markfyllning utförs på stranden, ska stranden försees med planteringar för fågelbeståndets levnadsförhållanden och för att ge stranden ett naturligt utseende.

På tomternas strandzoner ska man med hjälp av planterad växtlighet främja reningen av det dagvatten som flödar på tomten innan det kommer ut i havet. På den östra gränsen av tomt 4 finns en ek som ska bevaras. Flyttblocket på tomt 3 (*sk*) ska bevaras.



Kvarter 1058

Kvarter 1059

Kvartersområde för fristående småhus (AO). Genom placeringen av byggnader och genom byggnadskonstruktionerna ska man säkerställa att det uppstår ett skyddat gårdsområde på sydvästra sidan. I planeringen av tomterna 2–4 ska man sträva efter att placera verksamheter och sådana byggnader och konstruktioner som bildar sikthinder så att utsikten från kvartersområdet mot frisiktsområdet och mot söder och sydväst bevaras också från inre delen av kvartersområdet. Tomt 1 har havsutsikt mot väster, och för denna tomt behöver man inte möjliggöra utsikt mot söder och sydväst.

En konstruktion som skyddar gården mot trafikbuller ska uppföras med hjälp av byggnadsmassor och byggt staket på den del av tomten som ligger vid Skärgårdsvägen. Garage ska i första hand placeras på den del av tomten som ligger vid Skärgårdsvägen. Gatuvyn på Skärgårdsvägen ska med hjälp av indragna vägglinjer och staket, färgsättning, material och planteringar utformas till en varierande, sammanhängande helhet. Den linje som bildas av byggnaderna och staketet ska delvis följa den anvisade byggnadsytans gräns och från den ska göras indragningar mot tomten.

Beteckningen *f* på plankartan anger i första hand en del av ett område som ska användas som gård, trädgård eller lekområde. Man ska sträva efter att bevara de tallar som finns på dessa tomtdelar. Tomtdelarna ska utnyttjas för grönområdesbyggande och hantering av dagvatten. Man ska sträva efter att bevara den nuvarande höjdnivån, så att det befintliga trädbeståndet inte går förlorat. På tomtdelarna *f* får placeras högst 20 m²-vy av tomtens byggrätt samt skyddstak, terrasser och bassäng eller badtunna. Det största tillåtna våningstalet på delområdet är ett. Med de konstruktioner som placeras på delområdet ska man inte oskäligen täcka den fria utsikten till havet från det övriga kvartersområdet.



Kvarter 1059.

Kvarter 1060

Kvartersområde för småhus (AP-8) där man får placera radhus, sammankopplade småhus eller fristående småhus. På kvartersområdet ska byggas minst tre lägenheter.

Kvartersområdet ska primärt genomföras som en byggplats för kollektivt boende. Bostadsbyggnaderna kan till exempel bestå av små böningsenheter, utöver vilka man kan genomföra lokaler och ekonomibyggnader för sambruk. Alternativt kan kvartersområdet genomföras till exempel som en helhet med tre egnahemshus.

Gårdsområdena ska skyddas mot trafikbuller med konstruktioner som skyddar mot buller, till exempel med ett byggt staket.

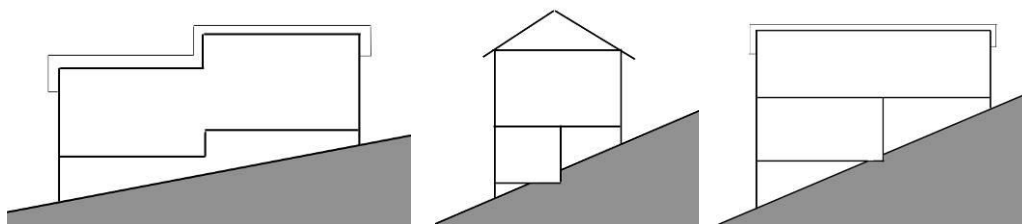


Kvarter 1060.

Kvarter 1061

Tomterna 1–4 och 6 är belägna på ett AO-kvartersområde för fristående småhus. Tomt 5 utgör AL-5-kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. Tomterna i kvarter 1061 är bergstomter, så bebyggandet förutsätter brytning av berg åtminstone i liten skala. Byggnadsytorna för huvudbyggnaderna på tomt 1–5 är belägna på bergets högsta punkt, där det finns ett glest tallbestånd. Byggnaderna ska utformas så att schakterna och masstransporterna på tomten blir så små som möjligt. Byggnadsstommen ska vid behov bestå av flera nivåer och byggnaden anpassas enligt terrängen, så att den passar naturligt in i terrängen utan att den har en hög sockelmur. Sockelhöjden ska följa terrängen. Väggbeklädnaden ska fortsätta så långt ner som möjligt. Den synliga delen av sockeln får vara högst 80 cm hög. I kvarter 1061 tillåts höga terrasskonstruktioner ovanför marknivån på den sida av huvudbyggnadsmassan som vetter mot havet.

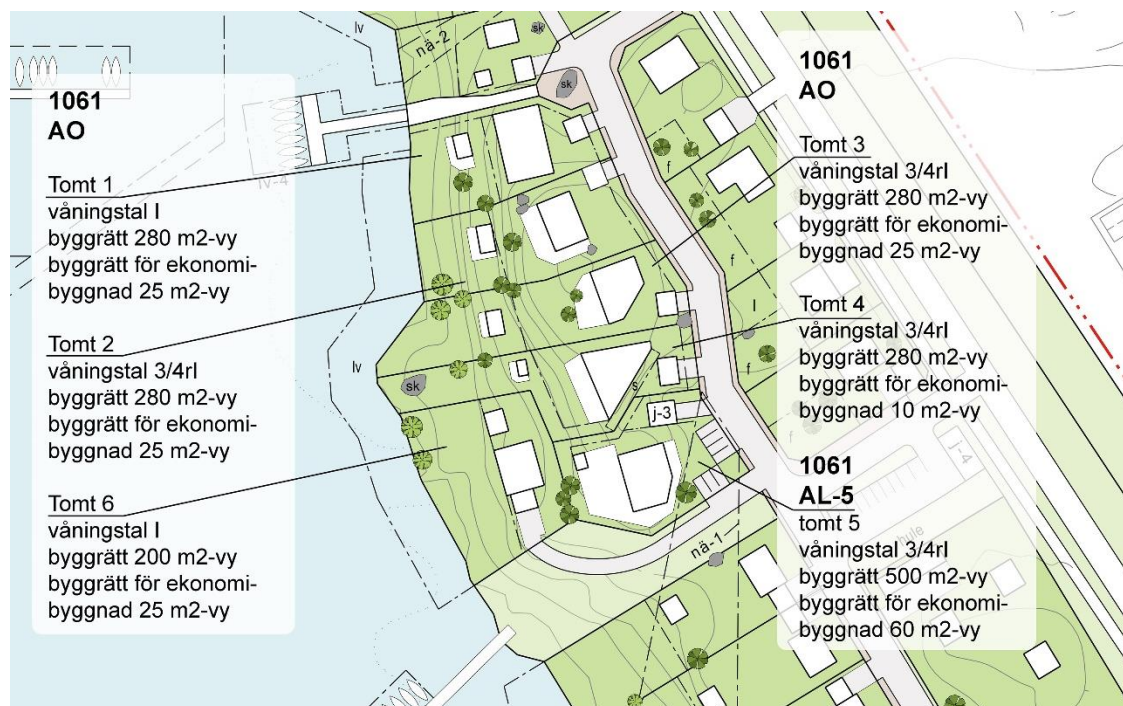
På tomterna 1 och 6 kan man uppföra byggnader i ett plan. För tomterna 2–5 anvisas våningstalet $\frac{3}{4} r1$ i planen. Beteckningen visar att man nedanför den första och största bostadsvåningen får placera lokaler så att lokalernas yta som räknas till våningsytan är högst $\frac{3}{4}$ av första våningens yta. Byggnaden kan uppföras i ett plan eller så kan den öppna sig i två plan mot Regaliegatan eller stranden, beroende på tomtens terrängformer, byggnadens placering på tomten och de schakt som utförs.



Ett suterränghus i svag sluttning, ett hus i ett och en halvt plan parallellt med sluttningen och ett hus i ett och en halvt plan tvärs mot sluttningen. Byggnaden kan öppna sig i två plan antingen mot gatan eller mot stranden.

I kvarter AL-5 möjliggörs större företagsverksamhet än på de övriga tomterna. I kvartersområdet får man genomföra en bostadsbyggnad eller en bostadsbyggnad i vilken det också finns affärs- och/eller kontorslokaler. Inga småhus med två bostäder eller sammankopplade småhus tillåts. De bilplatser som behövs för kundparkering ska anläggas på kvartersområdet AL-5. På frisiktsområdet *nä-1* får inte uppföras täckt bilparkering eller andra konstruktioner som försämrar utsikten. Ifall lokaler för företagsverksamhet placeras i kvartersområdet AL-5 ska särskild uppmärksamhet ägnas åt att företagsverksamheten inte medför olägenhet för boendet i området. Bostäderna ska ha en ljudisolering som hindrar att bullret i störande grad kommer ut från lokalerna, och utomhusområdena för kunder ska placeras så att de inte medför olägenhet för granntomterna. Terrasser för kunder kan till exempel avgränsas med byggnader eller staketkonstruktioner. Mer om buller- och ventilationsanvisningarna och -begränsningarna i punkt 3.9.

Fågelbeståndets och fladdermössens levnadsförhållanden ska beaktas i byggande som förändrar strandzonen på tomterna 1–4 och 6. I stranden får byggas trappor, terrasser och bryggkonstruktioner på så sätt att träd inte fälls i onödan. De byggnader och konstruktioner som byggs ska placeras så att de med tanke på höjdnivåerna passar in i terrängen.



Kvarter 1061.

Klippbranten på tomt 4 (planbeteckning *s*) ska skyddas då tomten byggs. Dessutom ska man bevara flyttblocket i närheten av stranden. Man ska sträva efter att bevara de tallar på

tomterna 5 och 6 som det på plankartan anvisats att ska bevaras. På tomterna 1–4 på slänten som sjunker till stranden växer landskapsmässiga tallar som man likaså ska sträva efter att bevara när en förbindelseled till stranden anläggs eller då övriga jordbearbetningar genomförs.

I stranden får man muddra upp ett område för båtfarled, för brygga och för utnyttjande av stranden. I övrigt ska vassruggområden i vattenområdet bevaras. Muddermassor får inte deponeras på tomterna i kvarter 1061. I stranden får man anlägga en egen brygga som är högst 10 meter lång och har en yta på högst 35 m².

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

Kvarter 1062

Kvartersområde för fristående småhus (AO). Tomterna i kvarteret har egen strand och på stranden är det tillåtet att genomföra markfyllningar fram till gränsen av kvartersområdet som anvisats i planen. Ifall markfyllning utförs på stranden, ska stranden förses med planteringar för fågelbeståndets levnadsförhållanden och för att ge stranden ett naturligt utseende. I stranden får man anlägga mindre konstruktioner, såsom en paviljong, samt en egen brygga som är högst 10 meter lång och har en yta på högst 35 m². I stranden får man muddra upp ett område för båtfarled, för brygga och för utnyttjande av stranden. Huvudbyggnadsmassorna är belägna på en högre nivå i den östra delen av tomten.

Det skyddade blockfältet på tomt 3 och 4 ska bevaras (planbeteckning s). På västra gränsen av byggnadsytan i tomt 3 finns schaktade stenar som anvisats med skyddsplanbeteckning i planen. Dessa stenar ska bevaras.

Höjden för yttertaketets högsta punkt på de byggnader som uppförs på frisiktsområdet nä-1 får vara högst 7,5 meter över havet (N₆₀). På frisiktsområdet får man inte bygga element som täcker utsikten eller plantera vegetation som väsentligt täcker utsikten. Det tallbestånd som växer på frisiktsområdet bildar inte ett sådant sikthinder, och nya träd får planteras. I stranden ska man bevara det för området karakteristiska trädbeståndet som växer i grupper på uddarna.



Kvarter 1062.

Kvarter 1063

Kvartersområde för fristående småhus AO-5 där man även får placera inkvarteringslokaler samt företagsverksamhet som inte medför störning för miljön.

Kvarteret gränsar till rekreationsområdet på Gröna Udden, vilken har särskilda skyddsvärden, och till Lovisaviken. På kvartersområdet ska man ta hänsyn till områdets betydelse för fåglar, fladdermöss och övriga beaktansvärda arter. Körförbindelsen till tomten, vilken löper genom Gröna Udden, får inte belysas under maj–september. Det berättas mer om bevarandet av naturvärden i punkt 3.12.

I stranden får man anlägga en farled för båt, en båtförtöjningsplats och en egen brygga som är högst 10 meter lång och har en yta på högst 35 m². Det berättas mer om strandbyggande i punkt 3.14.



Kvarter 1063.