Loviisan kaupunki, elinkeino- ja infrastruktuurikeskus 25.6.2020

KUNINGATTARENRANNAN ASEMAKAAVA

Korttelit 1051–1063

Rakennustapaohje

Sisällys

1. RAKENNUSTAPAOHJE KUNINGATTARENRANNAN ALUEELLE ... 3
1.1 Alueella huomioon otettavat seikat ympäristön ja rakentamisen kannalta ... 4
2. ALUEEN KOKONAISKUVAUS ... 6
3. KOKO ALUETTA KOSKEVIA OHJEITA ... 6
3.1 Yleistä ... 6
3.2 Rakennuslupahakemus ja ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa ... 7
3.3 Rakennustyypit ... 7
3.4 Rakennusten sijoittuminen tonteilla ... 7
3.5 Julkisivujen sommittelu, materiaalit ja väritys ... 8
3.6 Katot ... 9
3.7 Kestävän rakentamisen periaatteita ja suosituksia ... 9
3.8 Valaistus ... 10
3.9 Meluntorjunta kaava-alueella sekä yritystoiminnan ja asuinkäytön yhteen sovittaminen ... 10
3.10 Jätteiden käsittely ... 11
3.11 Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen ... 12
3.12 Luonnonympäristön säilyttäminen ja alueen luontoarvojen huomioiminen ... 14
3.13 Hulevedet ... 16
3.14 Alin sallittu rakentamiskorkeus, toteutettavat maatäytöt ja rantarakentaminen ... 18
3.15 Istutukset ja suositeltavat kasvilajit ... 20
4. KORTTELIKOHTAISET OHJEET ... 21
4.1 Pohjoisosa, korttelit 1051–1057 ... 21
4.2 Eteläosa, korttelit 1058–1063 ... 28

1. RAKENNUSTAPAOHJE KUNINGATTARENRANNAN ALUEELLE

Tämä rakennustapaohje koskee Kuningattarenrannan aluetta Loviisan keskusta-alueella, Loviisanlahden itäisellä rannalla. Rakennustapaohje täydentää Loviisan itäisen rannan alueen asemakaavaa sekä sen merkintöjä ja määräyksiä. Tämä ohje koskee uudisrakennuskohteita kortteleissa 1051–1063 sekä uusia katualueita, lähivirkistysalueita ja muita yleisiä alueita. Kelluvaa asuinrakentamista koskevat rakennustapaohjeet on laadittu erillisenä ohjeena. Rakentamista ohjaa myös Loviisan kaupungin rakennusjärjestys. Rakennustapaohje antaa ohjeita myös alueen luontoarvojen säilyttämisestä. Alueen ekologiset arvot painottuvat lahden pohjukkaan ruovikkomosaiikin alueelle ja ekologiselle viheralueelle, sekä eteläosaan Gröna Uddenin lähivirkistysalueelle.

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

Rakennustapaohjeen lisäksi rakennuksista ja rakennetusta ympäristöstä annetaan ohjeita asemakaavan määräyksissä.

1.1 Alueella huomioon otettavat seikat ympäristön ja rakentamisen kannalta

Lisääntyneiden hulevesien hallintaan vastataan luomalla hulevesialtaita ja -kosteikoita ekologiselle rannan virkistysalueelle. Lisäksi päällystetyn pinnan lisääntymistä ja luonnollisten hallintarakenteiden vähenemistä voidaan kompensoida luomalla rakennusten yhteyteen sadevesipuutarhoja sekä viherkattoja ja -seiniä, jotka lisäävät hulevesien imeytymistä ja pidättävät ravinteita sekä kiintoaineita. Menetettäviä elinympäristöjä voidaan kompensoida luomalla uudenlaisia elinympäristöjä, kuten hulevesien hallintaan liittyviä viherkattoja ja -seiniä, sadevesipuutarhoja, hulevesialtaita ja -kosteikoita, sekä esimerkiksi sijoittamalla alueelle linnunpönttöjä, hyönteishotelleja sekä lepakkopönttöjä. Erilaisia linnunpönttöjä suositellaan sijoitettavan ainakin lahdenpohjukan virkistysalueelle sekä Gröna Uddeniin. Hyönteishotellit suositellaan sijoitettavan virkistysalueille kohtiin, joiden lähelle sijoittuu kukkivia kasveja. Lepakkopönttöjen sijoittamispaikaksi soveltuu ensisijaisesti Gröna Uddenin alue, jonka on todettu olevan lepakoille tärkeä ruokailualue.

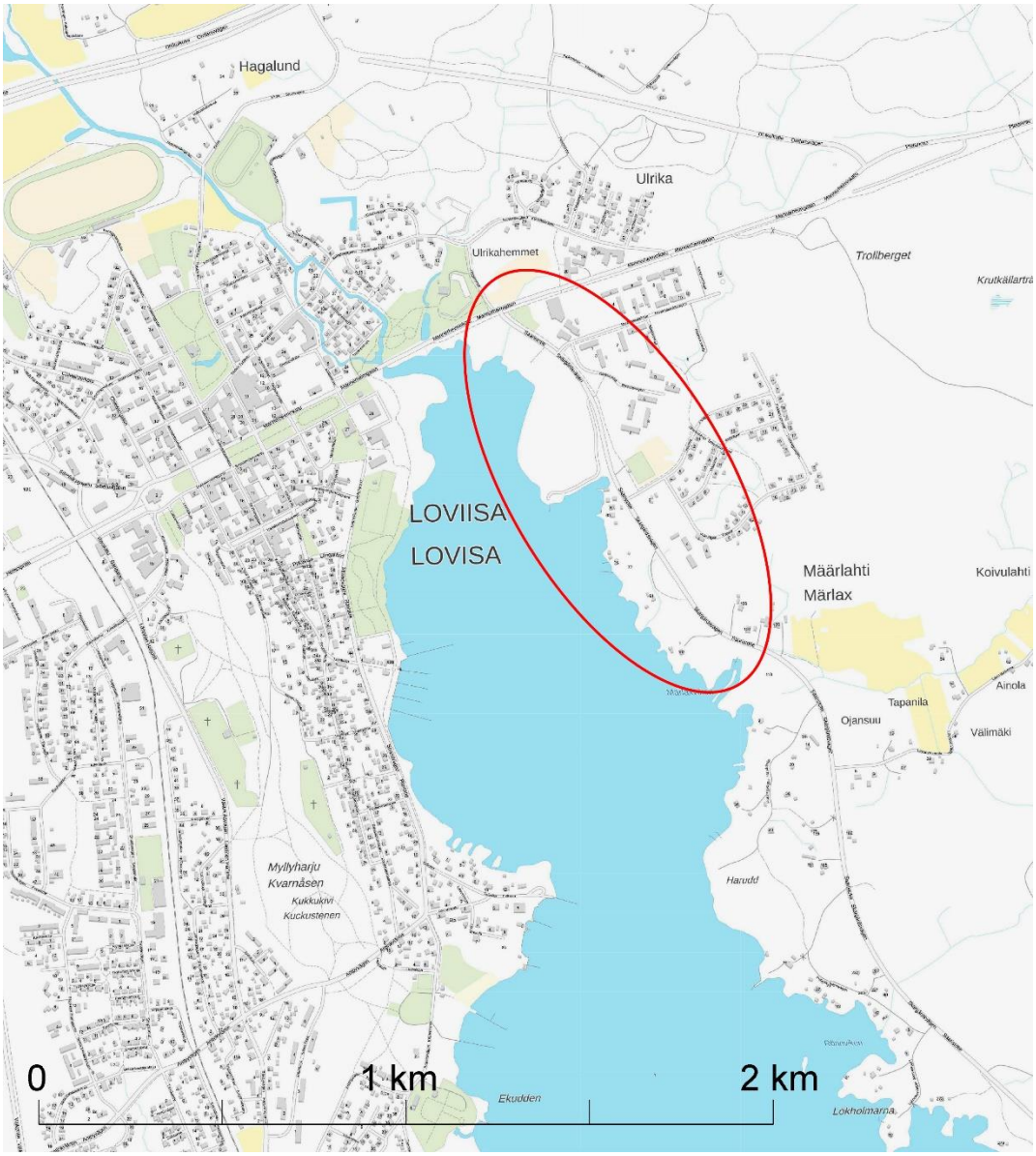
Rakentamisen aiheuttamaa elinympäristöjen häviämistä lievennetään säästämällä korttelialueilla luonnonmukaisia piirteitä. Lisäksi suuret siirtolohkareet ja puusto, jotka eivät sijaitse rakennusalalla, säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Lajiston monimuotoisuutta voidaan lisätä suosimalla alueen puistoissa kotimaisia, lajirikkaita siemenseoksia ja välttämällä esimerkiksi laaja-alaisia, yksilajisia nurmialueita. Lisäksi nurmialueiden istuttamisessa suositellaan käytettävän monilajisia siemenseoksia, jotka sisältävät myös esimerkiksi apilaa. Alueelle ei suositella istutettavan vierasperäistä lajistoa.

Kaava-alueelta otettava maa-aines sisältää monilla paikoilla merkittäviä määriä haitallisten vieraslajien maanalaisia osia ja siemeniä, mikä tulee huomioida mahdollisesti pois vietävien maa-aineksien käsittelyssä ja sijoittamisessa.

Lisääntynyttä alueen luontokohteisiin kohdistuvaa häiriötä voidaan lieventää esimerkiksi turhan valaistuksen välttämisellä, sekä valaistuksen tarkalla kohdistamisella. Rantojen turhaa valaistusta vältetään ja valot kohdistetaan alaspäin, jolloin valosaaste ei leviä valaistavan alueen ulkopuolelle. Ranta-alueiden valaistuksessa voidaan myös hyödyntää liiketunnistimia, joilla vähennetään turhaa valaistusta.

Ekologisen ranta-alueen viheraluekokonaisuus toteutetaan siten, että siihen kuuluu sekä luontaisia, märkäpohjaisia osuuksia että aktiivista käyttöä kestäviä osuuksia. Lähivirkistysalueilla toteutettavien kulkureittien järkevällä sijoittamisella voidaan lieventää alueen herkkiin luotokohteisiin kohdistuvaa häiriötä. Polkuja rakennetaan alueille riittävästi ja siten, että käyttäjien ei tarvitse muodostaa itse uusia oikoreittejä. Polut toteutetaan kovalle maapohjalle, joka kuluu pehmeää maapohjaa hitaammin. Maapohjaltaan pehmeillä, tai aluskasvillisuudeltaan arvokkailla kohteilla polut voidaan toteuttaa pitkospuin. Herkimmille alueille ihmisiä ei ohjata ollenkaan.



Kuva 1. Kuningattarenrannan sijainti (Taustakartta ©Maanmittauslaitos 6/2020).

2. ALUEEN KOKONAISKUVAUS

Kuningattarenrannan asemakaava-alue sijaitsee Loviisanlahden pohjukassa lahden itärannalla. Suunnittelualue on pääosin ennestään asemakaavoittamatonta ja maapinta-alaltaan noin 24 hehtaaria. Alue rajautuu pohjoisessa Mannerheiminkatuun sekä idässä Saaristotiehen ja Määrlahden asuinalueeseen. Pohjoisosassa sijaitsee alueelta poistettava polttoaineen kylmäjakeluasema, kaksi purettavaa liikerakennusta ja säilytettävä päiväkoti. Saaristotien ja Loviisanlahden välisellä alueella on lähtötilanteessa puustoa, niittyä ja ruovikkoa. Maasto on pohjoisosassa pääosin alavaa, ja rakennettavia korttelialueita sekä katuja varten alueella on tarpeen toteuttaa maantäyttöjä.

Suunnittelualueen eteläosassa maaperä on kumpuilevaa kangasmetsää ja eteläisin osa, Gröna Udden, on tammi- ja lehtikuusivaltaista metsikköä.

Vuonna 2020 alueella sijaitsee kolme pientalokiinteistöä, joista yksi on Gröna Uddenin virkistysalueella korttelissa 1063, yksi korttelin 1058 pohjoisosassa ja yksi korttelin 1062 eteläosassa.

3. KOKO ALUETTA KOSKEVIA OHJEITA

3.1 Yleistä

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

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

Alueelle suunnitellaan järjestettävän vuoden 2023 kesällä asuntomessut. Yleisten alueiden rakentamisessa sekä asuntomessuihin tähtäävissä rakennushankkeissa huomioidaan asuntomessutapahtuman edellyttämä aikataulu.

Alueella saa kaavakartalla kerrosneliömetreinä osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- lähivirkistysalueelle VL/eko virkistyskäyttöä palvelevia vähäisiä rakennuksia sekä rakennelmia
- korttelialueella ET ja osa-alueilla *et* yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita, jonka lisäksi sähkömuuntamoita saa sijoittaa kaava-alueelle tarpeen mukaan
- tonteille enintään 40 m^2:n kokoisen jakelumuuntamotilan
- toriaukiolle vähäisiä, väliaikaisia sekä pysyviä rakennuksia, jotka palvelevat alueen käyttöä, sekä vähäistä yritystoimintaa
- rakenteen toteutuessa kiinteänä aallonmurtajarakenteen päälle kevyitä rakennelmia, kuten uimakopin
- omarantaisilla tonteilla kortteleissa 1058, 1061, 1062 ja 1063 rannan läheisyyteen yhden, kooltaan enintään 20 m^2:n kokoisen venevajan.

3.2 Rakennuslupahakemus ja ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa

Rakennuslupahakemukseen on rakennuspiirustusten lisäksi liitettävä yhtenäinen suunnitelma tontin rakentamisesta riittävässä mittakaavassa. Suunnitelmasta tulee ilmetä rakennusten ja rakennelmien ulottuvuudet, värit, materiaali ja käyttötarkoitus. Lisäksi suunnitelmaan tulee sisältyä pihasuunnitelma, josta ilmenevät istutettavat alueet, pihamateriaalit, leikki- ja vapaa-ajan alueena käytettävät alueen osat, pysäköintiin käytettävät alueen osat, pelastustiejärjestelyt sekä kiinteistöjätepisteen sijoituspaikka, mikäli kiinteistöjätepistettä ei ole osoitettu toteutettavaksi erillisellä alueella tontin ulkopuolella. Lisäksi suunnitelmasta tulee ilmetä tontin korot sekä työmaajärjestelyt rakennusaikana.

Ohjaustoiminnasta vastaa kaupunginarkkitehti ja rakennusvalvonta sekä vuoden 2023 asuntomessuihin tähtäävissä hankkeissa asuntomessujen laatutoimikunta. Neuvottelut rakennushankkeesta ja rakennusten ulkoasua koskevista vaatimuksista kannattaa aloittaa mahdollisimman varhain. Tällöin rakennusluvan hakemisen yhteydessä ei enää tule yllätyksiä, jotka voisivat viivyttää rakentamisen aikataulua.

3.3 Rakennustyypit

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

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

Talousrakennus
Talousrakennus on luonteeltaan päärakennusta pelkistetympi ja kooltaan sitä pienempi. Talousrakennukset tulee toteuttaa yksikerroksisina. Talousrakennuksessa voi sijaita esimerkiksi sauna pesu- ja pukutiloineen, autotalli tai -katos, työ- ja harrastetiloja tai varastoja. Talousrakennuksia saa kiinteistöllä sijaita useita.

3.4 Rakennusten sijoittuminen tonteilla

Rakennuksen ja rakennelmien etäisyyden naapurikiinteistön rajasta tulee olla vähintään neljä metriä, ellei kaavalla ole toisin osoitettu. Rajanaapureiden yhteisestä sopimuksesta rakennus voidaan sijoittaa alle neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta, kuitenkin siten, että palomääräykset huomioidaan. Yleisiin alueisiin ja katualueisiin rajautuvilla tonttien rajoilla rakennuksen ja rakennelmien etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään kaksi metriä, ellei kaavasta muuta johdu.

Vierekkäisten tonttien talousrakennukset saa rakentaa kiinni toisiinsa. Korttelialueilla A-1, A-2 sekä AP-5, AP-6, AP-7 ja AP-8 vierekkäisten tonttien talot saa rakentaa kiinni toisiinsa. Korttelin muodostuessa toisiinsa kiinni rakennetuista, omilla tonteillaan olevista omakotitaloista palomuurin saa toteuttaa tontin rajaa vasten. Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa korttelialuetta on käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena.

3.5 Julkisivujen sommittelu, materiaalit ja väritys

Väritysohjeella pyritään yhtenäistämään alueen ilmettä. Ohje ei koske korttelialuetta P-3 korttelissa 1051. Julkisivujen on oltava ilmeeltään rauhallisia ja esteettisesti korkeatasoisia.

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

Julkisivumateriaalit

Kerrostalot (korttelit 1051, 1054) sekä rivitalot, erillispientalot, kytketyt pientalot ja paritalot (korttelit 1055–1057) sekä satama-alueelle sijoittuvat rakennukset (korttelialueet AH, P-4)

Julkisivuissa suositaan puuta

Pientalot, ryhmärakennuskortteli sekä yhdistetty asuin- ja yritystoiminnan kortteli (korttelit 1058–1063)

Julkisivut puuta, puhtaaksimuurattua tiiltä, rapattuja tai uusia, innovatiivisia materiaaleja, joiden käytöstä tulee neuvotella ohjaustoiminnasta vastaavien tahojen kanssa.

Kaava-alueella tulee pyrkiä edistämään puun käyttöä korttelialueille toteutettavissa rakenteissa, julkisivuissa, aidoissa ja rakennelmissa.

Julkisivuväritys

Kortteleissa 1051 ja 1054–1057 (koskien korttelin 1057 maalla sijaitsevia rakennuksia) ja kortteleissa 1058–1063 julkisivuväreissä suositaan murrettuja maanläheisiä värejä (esimerkiksi Uula Perinnevärikartan värisävyt). Tiilijulkisivuissa suositaan eläväpintaisia vaaleita, punaisia tai mustia tiiliä.

Rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyttää erillinen julkisivujen värityssuunnitelma.

Vasemmalla: Uulan perinnevärikartta, peittävät sävyt (www.uula.fi)

3.6 Katot

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

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

Katolle saa rakentaa lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita. Kaupunki ei vaadi toimenpidelupaa edellä mainittujen paneelien tai keräinten asennusta varten kaava-alueella.

3.7 Kestävän rakentamisen periaatteita ja suosituksia

Alla on koottuna kestävän rakentamisen periaatteita, jotka kohdentuvat etenkin pientalorakentamiseen. Soveltuvin osin ne ohjeistavat myös muuta asuinrakentamista alueella.

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

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

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

Eristä rakennus hyvin. Käytä lämpöä hyvin eristäviä ikkunoita ja tiivistä ne hyvin. Raskaita massoja voidaan käyttää rakennuksen sisällä aurinkoisissa paikoissa varaamaan ja tasaamaan lämpöä.

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

Pyri suosimaan materiaaleja, joiden valmistamiseen on kulunut vähän energiaa ja joiden valmistamisen ympäristöpäästöt ovat vähäiset. Hyödynnä mahdollisuuksien mukaan uusiutuvista luonnonvaroista valmistettuja materiaaleja.

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

Suunnittele riittävän suuri jätehuone, milloin jätehuolto ei ole hoidettu korttelialueella keskitetysti, jotta jätteiden lajittelu on helppoa.

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

3.8 Valaistus

Kaava-alueella valaistuksen tulee olla hillittyä ja siten alueen luontoarvoja huomioivaa. Hajavaloa tulee välttää, ja epäsuoraa valaistusta suositellaan käytettäväksi esimerkiksi julkisivun osan valaisemiseksi. Alueella elävät lepakot tulee huomioida koko kaava-alueella alueiden toteutuksessa ja alueilla tehtävissä toimenpiteissä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ranta-alueiden sekä Gröna Uddeniin rajautuvien tonttien ja yleisten alueiden toteutuksessa.

Osa alueella ruokailevista lepakkolajeista karttaa valoa, mistä johtuen rantoja ja metsää ei tule valaista touko-syyskuun aikana. Loka-huhtikuussa lepakot horrostavat talvehtimispaikoillaan, joten talviaikainen valaistus ei häiritse niitä. Gröna Uddeniin rajautuvilla osilla sekä kortteleiden rantavyöhykkeillä lepakoiden elinoloja häiritsevän valaistuksen toteuttaminen on kielletty kesäaikaan. Mikäli alueita valaistaan, tulee turha valon leviäminen ympäristöön estää, esimerkiksi vähentämällä valaistuksen määrää, asentamalla valaisimiin liiketunnistinkytkimet tai suuntaamalla valo alaspäin siten, että valo kohdistuu alaspäin tiehen eikä valoa karkaa turhaan ympäristöön.

Lepakoiden elinolojen säilyttämisestä on kerrottu lisää kohdassa 3.12.

3.9 Meluntorjunta kaava-alueella sekä yritystoiminnan ja asuinkäytön yhteen sovittaminen

Kaava-alueella melua aiheuttaa Saaristotien sekä kaava-alueen pohjoisrajalla Mannerheiminkadun ajoneuvoliikenne. Uudisrakentamisessa meluntorjunta tulee toteuttaa rakenteellisin ratkaisuin sekä osittain rakennettavilla aidoilla siten, että rakennukset ja mahdollinen aita muodostavat yhtenäisen piha- ja oleskelualueita liikennemelulta suojaavan meluesteen Saaristotiehen rajautuvilla asuinkiinteistöillä. Saaristotiehen rajautuvilla korttelialueilla Saaristotien puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla riittävä. Saaristotien puolella toteutettavat parvekkeet, terassit ja viherhuoneet tulee toteuttaa lasitettuina ja suojata siten, että melutasojen ohjearvot eivät ylity. Korttelissa 1051 korttelialueella P-3 rakennusten Mannerheiminkadun ja Saaristotien puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla riittävä.

Kaava-alueella sijaitsevan, kaavamuutoksen myötä Saaristotiehen rajautuvan Määrlahden päiväkodin melusuojaus toteutetaan Saaristotien ja päiväkodin kiinteistön rajalle toteutettavalla meluaidalla. Aidan pintamateriaalin tulee olla osittain tai pääasiassa puuta, ja katualueen puolelta aita on maisemoitava istutuksin. Piha-alueen puolelta aita tulee toteuttaa kiinteistön viihtyisyyttä tukevalla tavalla, esimerkiksi toteuttamalla viheraihe aidan varjoisalle puolelle sammalistutuksin. Meluaita on rakennettava valmiiksi ennen kaavamuutoksella siirrettävän Saaristotien uuden osan ottamista käyttöön.

Kaava-alueella sallitaan monimuotoinen virkistystä, kulttuuria ja liikuntaa palveleva yritystoiminta palvelurakentamisen korttelialueilla sekä vesialueelle sijoittuvalla korttelialueella W-ui. Lisäksi asuinkortteleissa sallitaan asuinkäytölle ja ympäristölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittuminen. Asuinkäyttöön osoitetuilla korttelialueilla mahdollisia melulähteitä ovat:

- korttelissa 1051 korttelialueella AK-2 sallittavat ravintola- ja majoitustilat sekä 1. kerroksessa sallittava elintarvikemyymälä
- korttelissa 1057 korttelialueella W/a sallittavat majoitustilat
- korttelissa 1061 korttelialueella AL-5 sallittavat liike- ja toimistotilat sekä ravintolatoiminta
- korttelissa 1063 sallittavat majoitustilat.

Näillä korttelialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että asuntojen ääneneristävyys on riittävä ja että asumisterveysasetuksen mukaiset melun toimenpiderajat eivät ylity. Asuinkäytön ja ravintolatoiminnan yhteiskäytön sallivilla korttelialueilla tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota ilmanvaihdon toteutukseen ja varmistaa, etteivät ravintolatoiminnasta syntyvät hajut kulkeudu asuntoihin häiritsevissä määrin. Elintarvikemyymälän tilat mahdollistavalla korttelialueella AK-2 mahdollisen huoltoliikenteen aiheuttama melu tulee huomioida rakenteissa. Merenrannan läheisyyteen sijoittuvissa toiminnoissa tulee erityisesti huomioida melun kantautuvuus. Melua aiheuttavia toimintoja on suositeltavaa sijoittaa ensisijaisesti sisätiloihin, ja ulkotiloissa toteutettavien toimintojen tulee lähtökohtaisesti vastata asuinkäytön aiheuttamaa melua.

Ympäristönsuojelulaki ja Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset sisältävät määräyksiä meluntorjuntaan liittyen. Lisäksi asuinkäytön sallivilla korttelialueilla, joilla toteutetaan yritystoimintaa, tulee noudattaa seuraavia määräyksiä:

- Yritystoiminnan synnyttämän melun tulee pääsääntöisesti olla verrattavissa normaalin asuinkäytön aiheuttamaan meluun.
- Ulkotiloissa käytettävien äänentoistolaitteiden äänenvoimakkuus tulee säätää siten, että äänenvoimakkuus huomioi alueen asuinkäytön ja että äänentoistolaitteiden äänen voimakkuus on verrattavissa normaaliin asuinkäytön aiheuttamaan meluun.
- Melun kantautuminen sisätiloista ulkotiloihin tulee estää siten, ettei asuinkäytölle aiheudu melusta haittaa.
- Piha-alueilla toteutettavat asiakastilat tulee erottaa ympäröivistä, toisen hallinnassa olevista piha-alueista alueelle maisemallisesti ja arkkitehtonisesti sopivalla melusuojalla, tai sijoittamalla asiakastilat siten, etteivät ne ole yhteydessä yksityisiin piha-alueisiin.

3.10 Jätteiden käsittely

Kaava-alueella jätteenkeräys toteutetaan osittain keskitetysti, ja pientaloalueella toteutetaan korttelikeräyspiste kortteleiden 1058–1062 jätehuollon järjestämiseksi. Keskitettyyn jätteenkeräykseen on liityttävä silloin, kun se on alueelle suunniteltu. Korttelialueilla A-1 ja A-2 tulee jätepisteen sijoituspaikkaa suunniteltaessa huomioida sen hyvä saavutettavuus käyttäjien sekä jäteastioiden tyhjennyksen kannalta, sekä toteutettava jätepiste riittävän suurena korttelialueella toteutuva huoneistojen lukumäärä huomioiden. Kaava mahdollistaa korttelialueiden A-1 ja A-2 jätepisteille vaihtoehtoiset sijoituspaikat korttelialueelta tai katualueelta vuokrattavilta osa-alueilta.

Jätteiden keräysalueet tulee toteuttaa siistinä ja niiden puhtaanapidosta on huolehdittava. Jäteaitausten ja -katosten on ulkonäöltään sopeuduttava alueen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

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

3.11 Pihasuunnittelu ja viherrakentaminen

Pihojen suunnittelun tulee olla korkeatasoista sekä suunnittelun että toteutuksen osalta. Suositeltavaa on käyttää koulutettua pihasuunnittelun ammattilaista. Viherrakentamistyöstä vastaavaksi suositellaan koulutettua viherrakentamisen ammattilaista. Rakentamatta jäävät alueet, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuteinä, on pidettävä istutettuina ja hyvin hoidettuina. Istutetut alueet voivat olla alueen luonteesta ja ominaisuuksista riippuen nurmialuetta, metsäpohjaa tai muuta viherrakentamisen aluetta. Tonttien rajoille kaavalla osoitetut istutettavat alueet tulee toteuttaa siten, että istutuksilla muodostetaan näkösuoja tontin rajalle.

Tonttiliittymien toteutuksessa ja sijoittumisessa tulee huomioida niiden sopeutuminen alueella toteutettuihin katurakenteisiin sekä katuvalojen ja teknisten laitteiden sijaintiin. Kiinteistöille, joille toteutetaan tonttiliittymä Kruunukujalta, sallitaan useamman kuin yhden tonttiliittymän toteuttaminen, mikäli kiinteistöllä sijaitsee useampi huoneisto. Regaalienkatuun ja lähivirkistysalueeseen rajautuvalle korttelialueelle AL-5 saa toteuttaa tarvittavat tonttiliittymät asuinkäyttöä ja asiakaspysäköinnin järjestämistä varten. Kruunukuja ja Regaalienkatu ovat luonteeltaan pihakatuja, joiden toteutuksessa jalankulku- ja ajoneuvoliikenne sovitetaan yhteen. Näihin katuihin rajautuvilla tonteilla autosuojan oviseinä saa sijoittua lähemmäs kuin kuuden metrin etäisyydelle katualueen rajasta, kuitenkin siten, että kadulla liikkumisen turvallisuus voidaan taata.

Tonttien ja rakennusten sijoittelussa tavoitteena on merellisyyden ja merenrannalle ominaisen luonnon korostaminen näkymien avautuessa etelään ja lounaaseen Loviisanlahden suistoon ja lahden suulle. Herkempi ranta-alue jätetään monin paikoin luonnontilaiseksi tai rantaa käytetään viherrakentamiseen. Kasvillisuuden ilmeen tulee myös rakennetuilla alueilla huomioida paikan luonne ja siten sovittaa uudisrakennusalue ympäristöönsä. Ohjeessa annetaan kasvilajisuosituksia kohdassa 3.15. Pihasuunnittelussa on huomioitava asemakarttaan merkityt nä -näkemäalueet, joiden alueella tulee taata näkymien säilyminen merelle.

Isoimmat säilytettäviksi osoitetut siirtolohkareet, louhikko ja säilytettävät tai suojeltavat puut on osoitettu asemakaavakartalla. Alueelle ominaisia siirtolohkareita voi käyttää piharakenteissa ja rikastuttamaan pihamiljöötä. Alueen puustoa on pyrittävä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Pientaloalueella omarantaisilla tonteilla ranta-alueiden puuston, pensaikkojen ja vesikasvillisuuden säilyttäminen hyödyttää ekologisten arvojen toteutumista ja edistää rantaviivan luonnonmukaisen ilmeen säilymistä.

Pientaloalueen olemassa olevaa kangasmetsän kasvillisuutta on suotavaa pyrkiä säilyttämään aluetta rakennettaessa. Alueen kasvillisuus on arkaa kulutukselle, joten pihalle on suotavaa rakentaa kulkureittejä. Osassa pientaloaluetta maaperä on huomattavasti kallioisempaa. Kallioisilla mäillä kasvavia mäntyjä tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

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

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

Viherrakentamista tulee hyödyntää alueella biodiversiteetin edistämiseksi, hulevesien viivytystä varten sekä pienilmaston kehittämiseksi suotuisaksi asuinkäytölle. Hulevesien käsittelystä kerrotaan kohdassa 3.13. Passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisessä lehtipuut ja -kasvit antavat kesällä varjoa ylikuumentumista vastaan mutta päästävät talvisaikaan auringon lämmittämään rakennusta. Viherrakentamisella pystytään myös parantamaan tonttien tuuliolosuhteita. Asuinkortteleissa luonnon monimuotoisuutta voidaan edistää toteuttamalla viherkattoja, viherseiniä ja istutettuja alueita, jotka muodostavat ekologisia yhteyksiä asuinkortteleiden kautta viheralueille.

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

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

Piharakenteiden, kuten terassien, pengerrysten, pyörätelineiden, leikkivälineiden, huvimajojen ja grillipaikkojen, tulee olla yksinkertaisia ja alueen arkkitehtuuriin ja väritykseen sopivia. Terassit tulee pääsääntöisesti rakentaa mahdollisimman lähelle maan tasoa tai istutusten on peitettävä terassin reunat.

Tonttien aidat tulee olla ensisijaisesti pensasaitoja. Paikalle rakennettavan aidan enimmäiskorkeus on 140 cm ja pensasaidan enimmäiskorkeus 160 cm. Poikkeuksena ovat Saaristotiehen rajautuvat korttelit, joiden piha-alueita on tarpeen suojata melulta rakennettavin aidoin.

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

3.12 Luonnonympäristön säilyttäminen ja alueen luontoarvojen huomioiminen

Kortteleiden 1054–1056 ja korttelin 1057 maa-alueella sijaitsevat korttelialueet rakennetaan täyttömaalle. Lisäksi korttelissa 1051 on osittain tarpeen toteuttaa maanpinnan korotuksia. Täyttöalueiden tulee luontevasti liittyä ympäröivään viheralueeseen tai rakennettujen alueiden korkeusasemaan. Lähellä täytettävää aluetta olevaa luonnontilaista aluetta, rakennettua viheraluetta tai muita toteutettuja rakenteita tulee tarvittaessa suojata rakentamistöiden aikana. Savisilla mailla paikoittain esiintyvä sulfidisavi tulee huomioida massanvaihtoja, maaleikkauksia tai ruoppauksia toteutettaessa.

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

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

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

Kortteleissa 1058–1063 maanpinnan korkotaso ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Välttämättömät kallioleikkaukset on toteutettava siten, että ne liittyvät luontevasti ympäröivään maastoon. Rakennusvaiheessa paikoiltaan siirretty maaperä on pyrittävä sijoittamaan tontille.

Korttelissa 1059 osa-alueilla *f* tulee hyödyntää olevaa kasvillisuutta, mäntypuustoa ja siirtolohkareita pihojen toteutuksessa, sekä täydentää kasvillisuutta alueelle sopivin istutuksin. Korttelin 1059 itäosaan muodostuvan viherrakentamisen alueen ja Gröna Uddenin välillä tulee toteuttaa viheryhteys korttelissa 1060 katuun rajautuvilla puuistutuksilla.

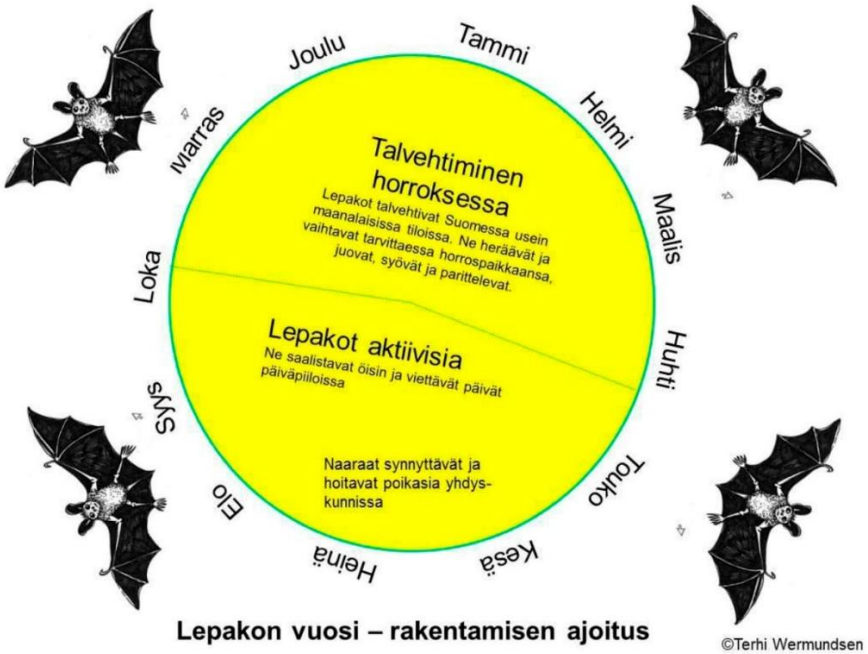
Linnuston elinolot tulee huomioida rantaan rajautuvia virkistysalueita toteutettaessa, vesialueella W-2 sekä rantaan rajoittuvilla pientalotonteilla kortteleissa 1058, 1061, 1062 ja 1063 rantavyöhykkeitä muuttavissa toimenpiteissä sekä rannan ruoppauksessa ja vesikasvien poistossa. Kortteleissa 1058, 1061, 1062 ja 1063 rantavyöhykkeellä tulee pyrkiä säilyttämään rantaviivan rikkonaisuutta sekä laikuittain korkeaa, mahdollisia lintujen pesäpaikkoja suojaavaa kasvillisuutta pensaikkoineen. Omarantaisten tonttien edustalla ei sallita laajojen ruoppausten toteuttamista. Rantaan saa ruopata alueen veneellä kuljettavaa väylää, laituria sekä rannan hyödyntämistä varten. Korttelissa 1062 toteutettavia pensasistutuksia suositellaan hyödynnettävän tonttien rajoilla. Rantapuustoa tulee säilyttää sekä tarvittaessa uudelleen istuttaa niemekkeille, joilla puustoa kasvaa luonnostaan. Rantarakentamisesta kerrotaan kohdassa 3.14.

Rannan matalat, kasvillisuuden suojaamat alueet ovat tärkeitä kalojen kudun kannalta, ja tällaisia alueita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää rantaa muokattaessa. Hauen on todettu kutevan alueella rannan läheisyydessä. Myös alueella mahdollisesti kutevat kuha ja ahven ovat kaupallisesti sekä vapaa-ajan kalastuksen kannalta tärkeitä lajeja. Erityisesti

vesialueella W-2 toteutettavissa toimenpiteissä tulee huomioida alueen merkitys kalojen kudun kannalta.

Kaava-alueella elävät lepakot tulee huomioida koko kaava-alueen toteutuksessa ja alueella tehtävissä toimenpiteissä. Gröna Uddenin alueella turvataan lepakkojen sekä muun huomionarvoisen lajiston elinolojen säilyminen, ja alueen toteutusta ohjaamaan laadittava käyttö- ja hoitosuunnitelma ohjaa suojeltavien arvojen säilyttämiseen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää myös ranta-alueiden sekä Gröna Uddeniin rajautuvien tonttien ja yleisten alueiden toteutuksessa. Lepakoiden potentiaalisilla kulkureiteillä ruokailualueelle ja siltä pois tulee pyrkiä edistämään lepakoiden suosiman ympäristön säilymistä. Viiksisiippalajit ja korvayökkö todennäköisesti liikkuvat Saaristotien yli Gröna Uddenin ruokailualueelle ja sieltä pois. Vesisiipat taas kulkevat pientaloalueella rantaviivaa seuraten. Pientaloalueen rantavyöhykkeellä viiksisiippalajien elinolot tulee ottaa huomioon puuston hoidossa: ne saalistavat tyypillisesti 1,5–6 metrin korkeudessa puiden latvusten lomassa. Kortteleiden 1061 ja 1062 rantavyöhykkeillä puustoa tulee säilyttää. Korttelissa 1061 rantaa kohti laskeva maasto tulee säilyttää vehreänä, puustoisena vyöhykkeenä. Lepakoiden tärkeäksi ruokailualueeksi rajattu Gröna Uddenin alue on tällä hetkellä lepakoiden kannalta riittävän harvaa saalistamiseen. Metsä tulee säilyttää riittävän harvapuustoisena, jotta lepakot pääsevät lentelemään puiden väleissä. Gröna Uddeniin rajautuvissa kortteleissa peruskorjattavat tai purettavat rakennukset tulee ennen toimenpiteiden aloittamista tarkistaa, ovatko ne lepakoiden käytössä.

Suositukset rakentamisen ja purkamisen ajoittamiseen lepakoiden käyttämillä alueilla	
Kohde	**Toimenpiteitä voi suorittaa**
Rakennukset	Loka-huhtikuussa: lepakot ovat tällöin siirtyneet talvehtimispaikoille ja ovat horrostamassa
Maanalaiset tilat kuten kellarit	Touko-syyskuussa: lepakot ovat ”kesälaitumilla” eli poissa talvehtimispaikoilta



Lepakon vuosi – rakentamisen ajoitus. (Kuningattarenrannan lepakkoselvitys, Wermundsen Consulting Oy, 2019)

3.13 Hulevedet

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

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

Katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on ensisijaisesti imeytettävä omalla tontilla. Niiltä osin, kun hulevesiä ei ole mahdollista käsitellä tontilla tai johtaa maastoon, niitä saa johtaa yleiseen hulevesijärjestelmään. Kaupunki vastaa katualueilla ja lähivirkistysalueilla toteutettavista hulevesijärjestelmän rakenteista. Loviisassa hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevat kiinteistöt edellytetään liittymään yleiseen hulevesijärjestelmään.

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

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

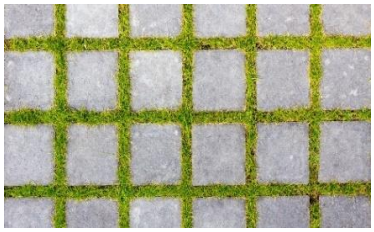
Kasvillisuutta hyödyntävät hulevesirakenteet toimivat niille mitoitetulla tavalla vasta, kun kasvit ovat ehtineet kasvaa niiden pinnalle, joten kasvillisuutta on suositeltavaa istuttaa jo hyvissä ajoin rakentamisvaiheessa. Alueen rakentamisen aikana tulee huomioida, ettei rakennustyömaan hulevesistä saa aiheutua haittaa virkistysalueilla toteutetuille hulevesien imeytyksen ja viivytyksen ratkaisuille. Suodatusrakenteet tukkeutuvat liian suurista kiintoainemääristä, joten työmaalta valuvat vedet tulee suodattaa tai esikäsitellä kunnollisesti esimerkiksi laskeuttamalla kiintoaine ennen sen joutumista hulevesirakenteeseen. Imeyttävät ja suodattavat rakenteet tulee huoltaa ennen niiden käyttöönottoa rakentamisen jälkeen.

Ennen tontilta johtamista hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä tonteilla. Kerrostalotonteilla pysäköintialueiden hulevedet tulee ohjata tonteilta hiekan- ja öljynerottimien kautta. Mikäli pysäköintialueita ei kateta, suositeltava hulevesien

viivytysratkaisu on pysäköintialueen alle sijoitettavat hulevesikasetit. Virkistysalueeseen rajautuvassa korttelissa 1056 suositellaan toteutettavaksi sadepuutarhoja tonttien virkistysalueen puoleisiin osiin.

Pientalotonteilla kortteleissa 1058 ja 1061–1063, missä maasto laskee kohti merta, hulevesiä voidaan ohjata tonttikohtaisesti mereen, jolloin hulevesiä tulee viivyttää ja imeyttää tonteilla mahdollisuuksien mukaan-ja edistää hulevesien puhdistumista kasvillisuutta hyödyntäen.

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



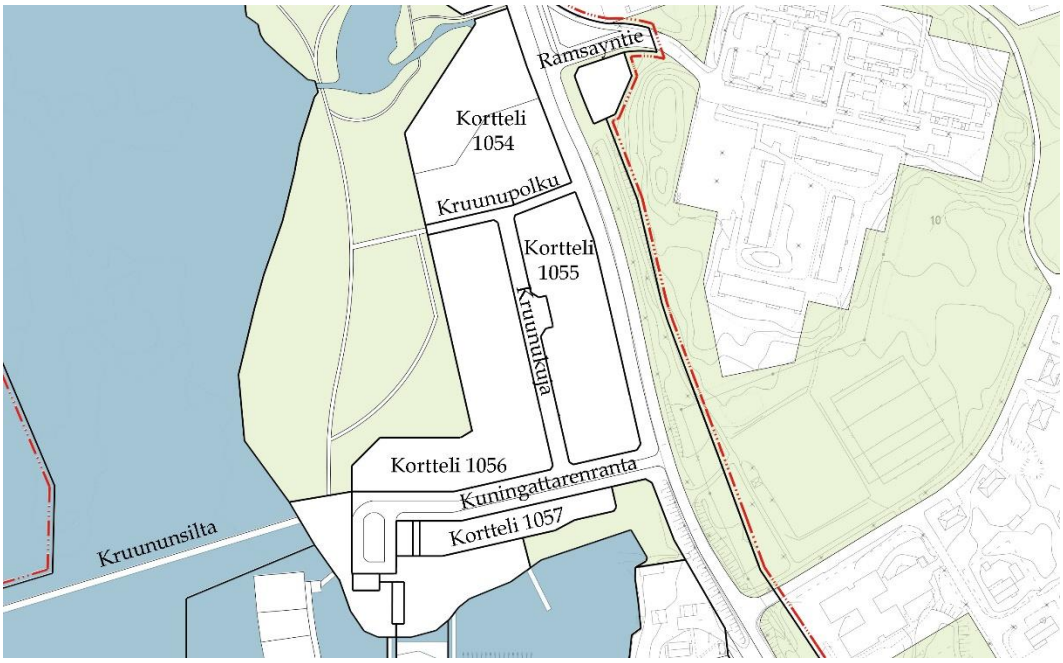
Esimerkkejä hulevesiratkaisuista ja nurmikivistä.

3.14 Alin sallittu rakentamiskorkeus, toteutettavat maatäytöt ja rantarakentaminen

Kaava-alueen pohjoinen puolikas sijoittuu alavaan rantamaisemaan, jolla maanpinnan korotuksia tulee toteuttaa laajalla alueella ennen kuin aluetta voidaan hyödyntää asuntorakentamiseen. Eteläisellä puolikkaalla maasto muuttuu vaihtelevammaksi ja rakennuspaikat sijoittuvat pääosin tulvakorkeuden yläpuolelle.

Kaikessa rakentamisessa kaava-alueella tulee huomioida tulvakorkeudet. Kastuvien rakenteiden alin sallittu rakentamiskorkeus on 3,1 metriä meren pinnan yläpuolella korkeusjärjestelmässä N60. Alavilla alueilla uudet kadut toteutetaan korkeustasolle 2,8–3,1 metriä merenpinnan yläpuolelle. Tiloja, kuten huvimajan tai muun vähäisen rakennelman, joiden rakenteiden kastuminen voidaan sallia, saa sijoittaa tätä matalammalle tasolle, mutta teknisten laitteiden ja rakenteiden tulee kestää ajoittainen kastuminen. P-4-korttelialueelle korttelissa 1057 sallitaan alle 3,1 metriä keskivedenpinnan korkeudesta sijoittuva aputilojen rakentaminen. Korttelialueilla W/a ja W-ui kosteudelle alttiiden rakennusosien korkeus vedenpinnasta määräytyy käytettävän kelluttavan rakenteen ominaisuuksien mukaan.

Kortteleissa 1054, 1055, 1056 ja korttelin 1057 maalle sijoittuvilla korttelialueilla toteutetaan maatäyttöjä kantavien sekä tulvakorkeuksien yläpuolelle sijoittuvien rakennuspaikkojen toteuttamiseksi. Rakennettavat kadut *Kuningattarenranta*, *Kruunukuja* sekä *Kruunupolku* toteutetaan korkeustasoon 2,8–3,1 metriä meren pinnan yläpuolelle. Tontit tulee korottaa korkeustasoon +2,8 metriä merenpinnan yläpuolelle siten, että rakennusten ympärillä vähintään kymmenen metrin etäisyydellä rakennuksesta tämä korkeustaso saavutetaan. Täytöt tulee toteuttaa ainoastaan tontin rajoihin saakka. Muilta osin tontit tulee toteuttaa vähintään korkeustasoon +2,5 metriä merenpinnan yläpuolelle. Tonttien osilla, joilla toteutetaan rakenteita tai uomia hulevesien ohjaamista, viivytystä ja imeytystä varten, sallitaan maanpinnan korottaminen tätä matalampaan tasoon. Lähivirkistysalueisiin rajautuvilla leikki- ja oleskelualueilla, joille on osoitettu talousrakennuksen rakennusoikeutta, voidaan täytöt toteuttaa korkeustasoon +2,5 metriä siinä tapauksessa, että talousrakennukset ovat luonteeltaan vähäisiä, kuten huvimajoja. Täytettävillä korttelialueilla tulee huomioida piha-alueiden mahdollinen painuminen johtojen ja piharakenteiden perustamisessa. Maatäyttöjen ja stabiloinnin suunnittelu ja toteutus tulee sovittaa yhteen toteuttajasta riippumatta.



Kortteleissa 1058–1063 rakennuspaikan olemassa olevaa maanpinnan korkeusaseman muuttaminen sallitaan silloin, kun se on rakentamisen ja pihan toimivuuden kannalta tarpeen. Maa-aineksia tai aluskasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

Pientaloalueilla tulee rannan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa varmistaa, että toteutettavat rakennukset ja rakenteet istuvat luontevasti maaston korkeustasoon tulvakorkeudet huomioon ottaen. Korttelissa 1058, 1062 ja 1063 rantaviivan muokkaaminen ja täyttäminen siten, että ranta liittyy luontevasti osaksi piha-aluetta, sallitaan. Korttelissa 1061 rantaviivaan rajautuvalle rakennusalalle tulee jättää olemassa olevaa suojapuustoa ja uuden puuston ja muun kasvillisuuden kasvamista tulee edistää siten, ettei maisemakuva heikkene. Kortteleissa 1061 ja 1063 rakennusala rajautuu rantaviivaan. Rakentamisen sijainnin ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy ja kastuvien rakenteiden tulvakorkeudet huomioidaan.

Kaikilla omarantaisilla tonteilla rantaviivan läheisyydessä sallitaan vähäiset rakennelmat, jotka soveltuvat väritykseltään ympäristöönsä. Rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle rannasta, ja piharakenteiden kuten terassien ja portaiden tulee olla väritykseltään ympäristöönsä sopivia. Maisemasta erottuvien korkeiden portaiden ja porrastasanteiden rakentamista tulee välttää. Terassit tulee pääsääntöisesti rakentaa mahdollisimman lähelle maan tasoa tai niillä tulee olla umpinainen sokkeli tai istutusten on peitettävä terassin alusta. Vesialueelle sijoittuvien venevajojen rakentamista ei sallita kortteleissa 1058 ja 1061–1063.

Omarantaisilla tonteilla rantaan saa toteuttaa veneellä kuljettavan väylän. Muutoin vesialueella tulee säilyttää ruovikkoisia alueita. Ruoppauksesta syntyviä massoja ei saa läjittää tonteille korttelissa 1061. Mikäli rantaan tehdään maatäyttöjä kortteleissa 1058, 1062 tai 1063, tulee rantaan toteuttaa istutuksia linnuston elinoloja varten ja luonnonmukaisen ilmeen luomiseksi. Laajoja nurmi- tai terassialueita ei sallita rannan välittömässä läheisyydessä. Omarantaisilla tonteilla sallittava rantojen ruoppaaminen on kuvattu kohdassa 3.12.

Rantoja ruopattaessa tulee huomioida, ettei ruoppauksesta tai käytettävästä kalustosta aiheudu haittaa rannan läheisyydessä sijaitsevalle vedenalaiselle hylylle. Hylky on muinaismuistolailla suojeltu kohde, ja sen sijainti on osoitettu kaavakartalle merkinnällä *sm*.

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. Ensisijainen ja toivottava sijainti venepaikoille on vesialueen osa-alueilla lv-4. Venepaikkoja saa toteuttaa osa-alueilla lv-4 enintään 1 kpl tonttia kohti ja korttelia 1060 kohti yhteensä korkeintaan 3 kpl. Lisäksi korttelialueen AL-5 käyttöön saa toteuttaa yhden vierasvenepaikan.

Rakentamisessa tulee huomioida Loviisassa käytössä oleva korkeusjärjestelmä. Korkeusjärjestelmä N60 on ollut Loviisassa käytössä tätä rakennustapaohjetta laadittaessa. Loviisan kaupungin siirtyessä käyttämään korkeusjärjestelmää N2000 esitettyihin korkeustasoihin tulee lisätä 23,23 cm N60- ja N2000-korkeusjärjestelmien erotuksen ollessa tämän suuruinen Loviisan alueella. Erotus käytössä olevan korkeusjärjestelmän ja N60-korkeusjärjestelmän välillä tulee huomioida toteutettavissa rakennushankkeissa sen jälkeen, kun N60-korkeusjärjestelmästä ollaan siirrytty käyttämään toista korkeusjärjestelmää Loviisan alueella.

3.15 Istutukset ja suositeltavat kasvilajit

Istutukset tulee sijoittaa tontille niin, etteivät ne oleellisesti huononna katualueiden liikenneturvallisuutta. Istutuksissa tulee käyttää kestäviä lajikkeita. Kasvien valinnassa on otettava huomioon tontin maaperä ja maastonmuodot. Istutettavan kasvillisuuden lajien tulee sopia ympäröivään luontoon tai kaupunkikuvaan. Voimakkaasti leviävien uusien lajien (esimerkiksi vaahteraa) istuttamista tulee pyrkiä välttämään. Alueelle ei suositella istutettavan vierasperäistä lajistoa. Tujien istuttamista alueelle ei kaupunkikuvallisista syistä suositella.

Istutuksissa tulee suosia maanpeitekasvillisuutta ja kivikkokasvillisuutta leikattavan nurmikon sijaan. Nurmialueilla lajiston monimuotoisuuden edistämiseksi yksilajisen nurmen sijaan suositellaan käytettävän monilajisia siemenseoksia, jotka sisältävät muun muassa apilaa.

Alueelle suositellaan muun muassa seuraavia kasveja:

Korttelit 1051, 1054–1057

Puut

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

Pensaat

pihasyreeni, katajan eri muodot, aroniat, orapihlaja

Köynnökset

humala, köynnöshortensia, laikkuköynnös, kärhöt, villiviini

Perennat ja yksivuotiset

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

Korttelit 1058–1063

Puut

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

Pensaat

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

Köynnökset

köynnöshortensia, laikkuköynnös, kärhö, villiviini

Perennat ja yksivuotiset

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

4. KORTTELIKOHTAISET OHJEET

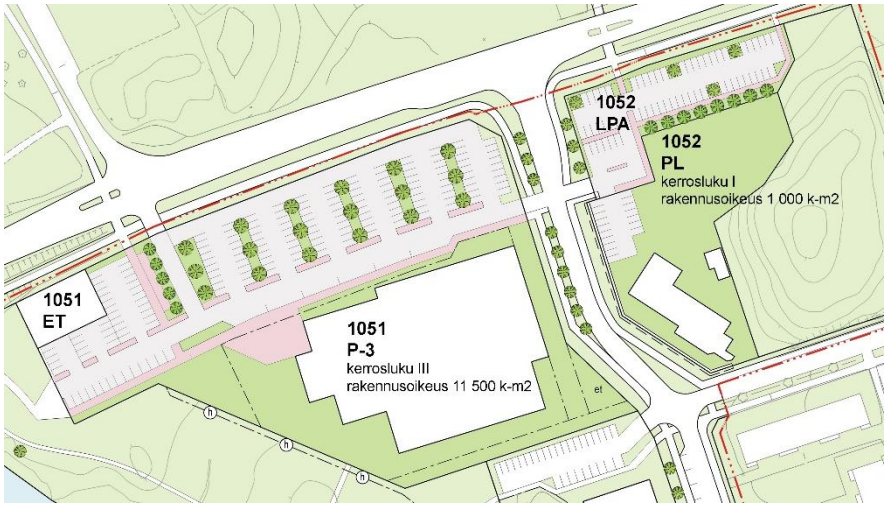
4.1 Pohjoisosa, korttelit 1051–1057

Korttelit 1051, 1052

Palvelurakentamisen korttelialueet P-3 ja PL

Autopaikkojen korttelialue LPA

Korttelialue ET, jäteveden pumppaamo



Korttelialueella P-3 toteutettavien rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja. Eduksi katsotaan puun käyttö rakennuksissa. Korttelialueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakentaminen sopeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, johon kaava-alue pohjoisessa rajautuu. Mannerheiminkadun pohjoispuolella sijaitsee Loviisan maalinnoitukseen kuuluva bastioni Ungern.

Korttelissa 1051 syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää korttelialueella ja hulevedet tulee ohjata rajautuvalla virkistysalueella sijaitsevaan hulevesien viivytysaltaaseen (hule-3). Pysäköintialueelta hulevedet on ohjattava hulevesien viivytykseen ja imeytykseen öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Korttelialueen P-3 pohjoisosan läpi ja lounaisrajaan kiinnittyen on kaavassa osoitettu aluevaraus maanalaisille johdoille ja hulevesilinjalle, jotka tulee huomioida toteutettavissa rakennushankkeissa.

Korttelialueelle P-3 tulee toteuttaa yksi tonttiliittymä Mannerheiminkadulta ja yksi tonttiliittymä Saaristotieltä. Tonttiliittymien välillä tulee toteuttaa ajoyhteys korttelialueen pysäköintialueen läpi. Korttelialueella toteutetaan korttelialueen käyttöä palveleva autopaikoitus korttelialueen pohjoisosassa siten, että käytettävän rakennusoikeuden ollessa korkeintaan 7 000 k-m^2 autopaikat toteutetaan korttelialueella. Käytettävän rakennusoikeuden ylittäessä 7 000 k-m^2 tulee korttelissa 1052 sijaitseva korttelialue LPA toteuttaa autopaikoitusalueena. Korttelialueella P-3 pysäköintipaikat tulee erottaa toisistaan kaavalla osoitetulla tavalla istutettavin puurivein. Korttelialueella ET sijaitsee jäteveden pumppaamo, jolle tulee toteuttaa ajoyhteys korttelialueen P-3 kautta.

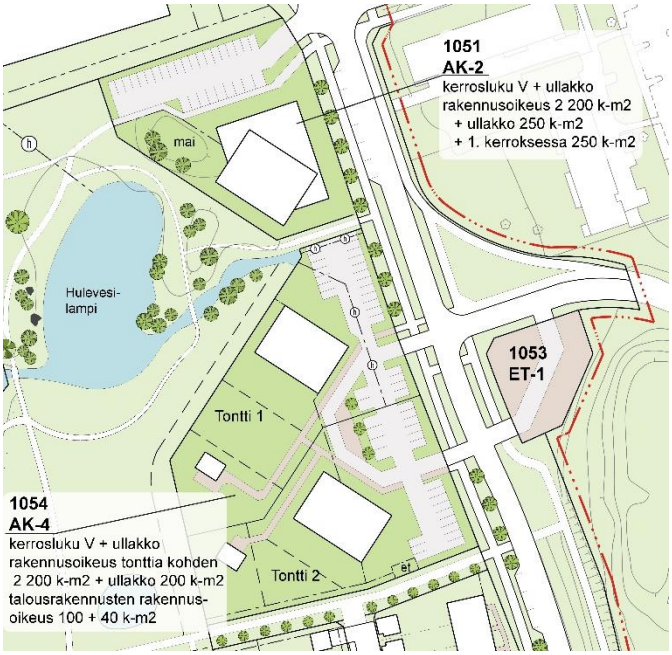
Korttelissa 1052 korttelialueella PL sijaitsee Määrlahden nykyinen päiväkoti. Korttelialueen Saaristotiehen rajautuvalla osalla tulee toteuttaa piha-aluetta melulta ja pölyltä suojaava aita Saaristotien puolella ensisijaisesti viheraiheisena aitana, jota varten varataan istutusalue katualueen puolelta. Viheraihe voidaan toteuttaa esimerkiksi köynnöskasveilla ja aidan varjoisalla tontin puolella sammalistutuksin. Korttelissa sijaitseva laaja parkkipaikka LPA liittyy P-3-korttelin tilavaraukseen.

Autopaikkojen korttelialue LPA tulee jäsennellä valaistuksen ja kasvillisuuden avulla. Aluetta saa hyödyntää julkisessa käytössä pysäköinti- tai virkistysalueena tai päiväkodin käytössä leikkipuistona siihen asti, kunnes alue siirtyy korttelialueen P-3 käyttöön pysäköimispaikoiksi.

Korttelit 1051, 1053 ja 1054

Asuinkerrostalojen korttelialueet AK-2 ja AK-4

Korttelialue ET-1, jätehuollon aluekeräyspiste



Korttelialueilla AK-2 ja AK-4 sijaitsee rakennuspaikat kolmelle asuinkerrostalolle. Korttelialueella AK-4 sallitaan asuinkäytön lisäksi majoitus- ja ravintolatoimintaa palvelevat tilat sekä ensimmäisessä kerroksessa elintarvikekauppa ja siihen liittyvät tilat sekä työ- ja toimistotilat. Korttelialueella AK-2 sallitaan asuinkäytön lisäksi palveluasumisen ja päiväkodin tilat sekä ensimmäisessä kerroksessa työ- ja toimistotilat. Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina, ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta.

Korttelialueille saa rakentaa autokatoksia. Talousrakennukset suositellaan rakennettavan viherkattoisina. Kerrostaloihin liittyvät katokset ja terassit saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Korttelialueella AK-2 kerrostalon liiketilan asiakaspaikotuksen ja huoltoliikenteen tulee olla sujuvaa ja huolellisesti suunniteltua. Mahdollisen huoltoliikenteen aiheuttama melu tulee huomioida rakenteissa. Asuinkäytön ja ravintolatoiminnan yhteen sovittamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ilmanvaihdon toteutukseen ja varmistaa, etteivät ravintolatoiminnasta syntyvät hajut kulkeudu asuntoihin häiritsevissä määrin.

Korttelialueella AK-2 tervaleppää kasvava mäki tulee maastonmuotojensa ja kasvillisuutensa osalta pyrkiä säilyttämään (merkintä *mai*). Alueelle tulee toteuttaa korttelia palveleva leikki- ja oleskelualue, ja alueelle tulee tarvittaessa istuttaa paikalle sopivaa kasvillisuutta.

Korttelialueella AK-4 kahdelle kerrostalotontin piha-alueelle on osoitettu talousrakennusten rakennusoikeutta 100 k-m^2. Rakennusoikeutta on mahdollisuus hyödyntää esimerkiksi pihasaunan ja siihen liittyvien toimintojen rakentamiseen. Talousrakennukset tulee toteuttaa puurakenteisina niiltä osin, kuin se on mahdollista.

Eteläisen tontin 2 pysäköintialueella syntyviä hulevesiä saa johtaa tontin 1 kautta hulevesien viivytysaltaaseen pysäköintialueelle osoitetun hulevesilinjan kautta. Hulevesilinjan tarkempi sijainti tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Korttelialueella AK-4 tulee toteuttaa jätehuoltopiste keskitetysti. Molemmalta tonteilta tulee toteuttaa yksi tonttiliittymä Saaristotielle, ja tonttiliittymien välillä tulee toteuttaa ajoyhteys, joka palvelee huoltoajoa sekä muuta liikennöintiä korttelialueella.

Korttelissa 1053 sijaitsevalle korttelialueelle ET-1 saa sijoittaa jätehuollon aluekeräyspisteen. Korttelialueelle saa järjestää tonttiliittymät Saaristotieltä ja Ramsayntieltä sujuvan tontilla tapahtuvan liikennöinnin järjestämiseksi. Katusuunnittelussa ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen kulkuväylien sekä ylityspaikkojen turvallisuuteen ja selkeyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueen länsirajalla on aluevaraus maanalaisille johdoille, joiden sijainti tulee huomioida aluetta toteutettaessa.

Kortteli 1055

Asuinrakentamisen korttelialueet A-1 ja niitä palveleva korttelialue AH

Kortteli 1055 rajautuu idässä Saaristotiehen ja lännessä rakennettavaan Kruunukujaan. Korttelissa sijaitsee kaksi erillistä korttelialuetta A-1, niiden käyttöön osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH sekä eteläisimpänä korttelialue AP-5.

Korttelialueille A-1 tulee sijoittaa vähintään kuusi toisiinsa kytkettyä asuinhuoneistoa yhtä korttelialuetta kohden. Korttelialueella saa toteuttaa yhden päärakennusmassan sekä sen lisäksi korttelialueen käyttöä palvelevat talousrakennukset. Asuinrakennusten tulee olla 2–3-kerroksisia. Korttelialueelle saa sijoittaa rivitalon, palomuureilla toisiinsa kytkettyjä pientaloja sekä asuinrakennuksen, jossa huoneistot voivat sijaita myös päällekkäin ja limittäin. Kaavamääräys mahdollistaa townhouse-tyyppisen rakentamisen korttelialueille. Asuinhuoneistoihin tulee liittyä asuntopiha, terassi, lasikuisti, parveke tai viherhuone. Kolmas kerros on mahdollista toteuttaa osittain kattoterassina. Mikäli Saaristotien puolella toteutetaan parvekkeita, ne tulee toteuttaa lasitettuina.

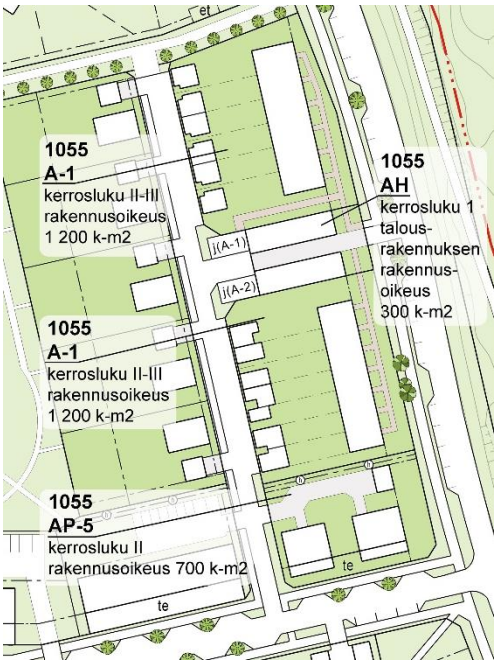
Kaikki asunnot on mahdollista toteuttaa omapihaisina (toisiinsa palomuureilla kytketyt pientalot tai rivitalotyyppien rakentaminen). Palomuureilla toisiinsa kytkeytyvät pientalot voivat sijaita omilla tonteillaan, jolloin rakennuskohde on mahdollista toteuttaa esimerkiksi ryhmärakennuttamiskohteena.

Havainnekuva A-1-korttelialueen townhouse-rakennuksesta. Saaristotien puoleinen julkisivu.

Asuinrakennuksiin on mahdollista toteuttaa päällekkäisiä asuntoja sekä sivuasuntoja pääasunnon yhteyteen. Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Julkisivujen päälinjan tulee noudattaa Saaristotien puolella kaavassa osoitettua linjaa, josta poikkeavia julkisivun sisään- ja ulosvetoja tulee toteuttaa vaihtelevan ilmeen luomiseksi. Toissijaisesti vaihtelevaa ilmettä voidaan luoda julkisivuvärityksen avulla. Saaristotien puolella toteutetaan sisääntulopihat asuntoihin tai porraskäytäviin. Talousrakennukset tulee toteuttaa ilmeeltään yhtenäisenä kullakin korttelialueella.

Korttelialue AH osoitetaan korttelialueiden A-1 käyttöön. Korttelialueiden A-1 autopaikat tulee toteuttaa korttelialueilla A-1 ja/tai AH. Korttelialueen AH toteutuessa pelkästään autopaikoituksen käyttöön pysäköintipaikkoja on mahdollista toteuttaa korttelialueella yhteensä korkeintaan 20 kappaletta. Autopaikoitus on mahdollista toteuttaa myös asuntokohtaisilla pihoilla pihoja lännessä rajaavina autokatoksina tai -talleina. Korttelialueella AH saa lisäksi toteuttaa asuinkäyttöä palvelevia talousrakennuksia ja korttelialueiden A-1 keskitetyn jätehuollon siinä tapauksessa, että autopaikkojen tarve

huomioiden kyseisiä toimintoja on mahdollista toteuttaa korttelialueella AH. Korttelialueen AH läpi tulee toteuttaa ajoyhteys, joka palvelee huoltoajoa.



Korttelialueet A-1, AH ja AP-5.

Korttelialueiden A-1 käyttöön on osoitettu katualueelta jätehuollon järjestämistä varten osa-alue j(A-1). Korttelialueiden yhteisen jätehuoltopisteen saa toteuttaa joko kyseisellä osoitetulla katualueen osalla tai korttelialueella AH.

Esimerkkikuva. Vaihtelevan ilmeen luominen A-1-korttelialueella.

Asuinpientalojen korttelialue AP-5

Korttelialue AP-5 on asuinpientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa rivitalon tai kaksi kaksiasuntoista erillispientaloa.

Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Rakennusalalla *te* sallitaan terassien, viherhuoneiden ja lasitettujen parvekkeiden rakentaminen. Rakentamisessa tulee huomioida liikennemelulta suojaaminen myös pihan oleskelualueilla. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetun, hulevesiä varten varatun johtoalueen kautta voidaan johtaa hulevesiä paikalliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesilinja tulee huomioida sen läheisyydessä toteutettavissa rakennuksissa ja istutuksissa.

Kortteli 1056

Asuinrakentamisen korttelialue A-2

Korttelialue A-2 rajautuu idässä Kruunukujaan ja lännessä rakennettavaan lähivirkistysalueeseen. Korttelialueelle saa sijoittaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja asuinkerrostaloja. Korttelialueella sallitaan asuinkäytön lisäksi palveluasumista ja päiväkotia palvelevat tilat.

Korttelialueen ilmeen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Korttelialueella Kruunukujan vastaisilla tonttien osilla tulee muodostaa yhtenäistä linjaa rakennuksia ja/tai aitaa hyödyntäen. Korttelialueella nuolimerkintä osoittaa rakennusalan rajan, johon kiinnittyen tulee toteuttaa jokin osa tontin rakennusmassasta. Päärakennus saa sijoittua muutenkin, kuin osoitettuun rajaan kiinnittyen.

Talousrakennukset, jotka eivät kytkeydy asuinrakennuksiin, suositellaan toteutettavan viherkattoisina.

Korttelialueen A-2 käyttöön on osoitettu katualueelta jätehuollon järjestämistä varten osa-alue j(A-2). Korttelialueiden yhteisen jätehuoltopisteen saa toteuttaa joko kyseisellä osoitetulla katualueen osalla tai korttelialueella A-2.

Korttelialueen Kruunukujaan rajautuva rakennusala tulee toteuttaa kauttaaltaan korkeustasoon +2,8 metriä merenpinnan yläpuolelle. Korttelialue rajautuu lännessä rakennettavaan viheralueeseen, jonka korkeustaso on tontin rajalla noin 2,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Korttelialueella A–2 suositellaan toteutettavan hulevesien viivytystä varten sadepuutarhoja tonttien länsiosiin, mistä hulevedet voidaan johtaa virkistysalueelle hulevesien viivytykseen ja imeytykseen ja ohjaamiseen varatuille osa-alueille (kaavan merkintä *hule*).

Kortteli 1056, A-2.

Korttelit 1056 ja 1057

Asuinpientalojen korttelialueet AP-6 ja AP-7

Kuningattarenranta-kadun pohjoispuolelle korttelialueelle AP-6 saa sijoittaa rivitaloja ja kytkettyjä pientaloja, joiden suurin sallittu kerrosluku on 2. Kadun eteläpuolelle korttelialueelle AP-7 saa sijoittaa 1-kerroksisia rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä kaksiasuntoisia pientaloja. Korttelialueella AP-7 harjan korkeus saa olla korkeintaan 7,6 metriä meren pinnan yläpuolella.

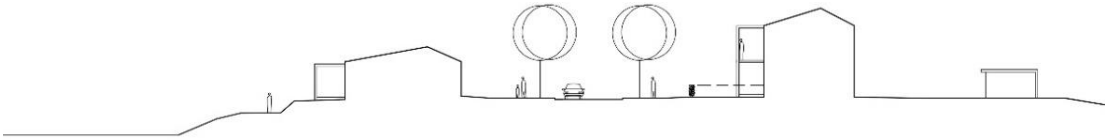
Korttelialueilla AP-6 ja AP-7 rakennukset toteutetaan ensisijaisesti puurakenteisina ja julkisivumateriaalina käytetään ensisijaisesti puuta. Rakennusaloilla *te* sallitaan terassien, viherhuoneiden ja lasitettujen parvekkeiden rakentaminen. Korttelialueella AP-7 sallitaan autotallien rakentaminen kaavassa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

Korttelialueella AP-6 syntyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tonteilla ja ensisijaisesti johtaa paikallisessa hulevesijärjestelmässä virkistysalueella sijaitseville hulevesien viivytysalueille. Korttelialueen AP-6 pohjoisosaan osoitetun, hulevesiä varten varatun johtoalueen kautta voidaan johtaa hulevesiä paikalliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesilinja tulee huomioida sen läheisyydessä toteutettavissa rakennuksissa ja istutuksissa. Korttelialueella AP-6 suositellaan toteutettavan hulevesien viivytystä varten sadepuutarhoja leikki- ja oleskelualueiden yhteyteen ja autokatokset suositellaan toteutettavan viherkattoisina.

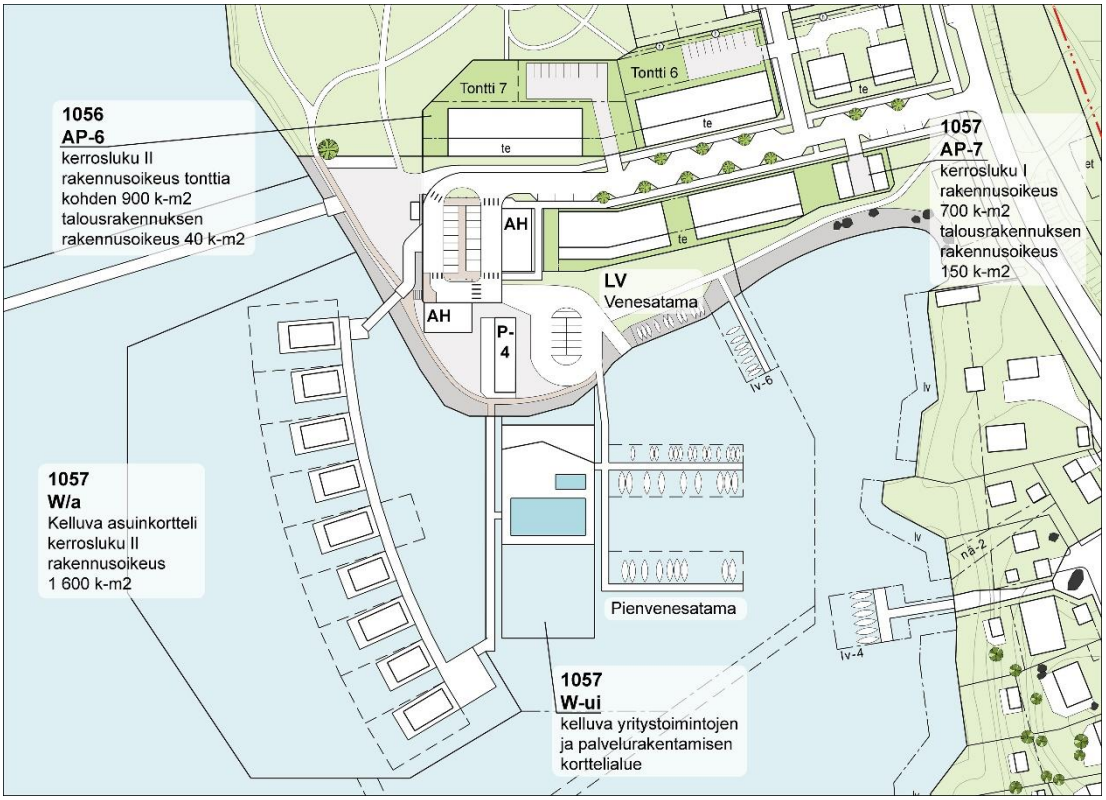
Korttelialueella AP-7 syntyvät hulevedet tulee käsitellä tontilla vesiä imeyttävin ja virtaamaa hidastavin rakentein. Korttelialueella tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa hulevesien viivytyksen rakenteita, jotka kasvillisuuden avulla pidättävät ravinteita sekä kiintoaineita ja estävät niiden valumista mereen. Autotallit tai -katokset suositellaan rakennettavan viherkattoisena.

Rakennuspaikan tuulisuus tulee huomioida suunnittelussa, ja esimerkiksi tuuletusrakojen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. AP-7-korttelialueen eteläreunaan lähivirkistysalueeseen rajautuvalla tontin rajalla tulee toteuttaa tukimuuri pihan ja paikoitusalueen pengertämistä varten. Tukimuuri tulee toteuttaa muuten kuin betonisia tukimuurikiviä käyttäen. Etelässä venesataman korttelialueeseen LV rajautuvalla osalla voidaan toteuttaa penger, joka saa ulottua korttelialueelle LV siten, ettei siitä ole haittaa korttelialueen LV käytölle. Penkereelle tulee istuttaa kasvillisuutta tai se tulee maisemoida muulla ympäristöön sopivalla tavalla.

Korttelialueen AP-7 venepaikat saa toteuttaa vesialueen osalla kaavassa osoitetulla alueella lv-6. Venepaikkoja saa toteuttaa enintään yhden kappaleen asuntoa kohti, ja venepaikan saa toteuttaa korkeintaan kolme metriä leveänä. Venepaikkojen toteutus ja ruoppausvastuu ovat kyseisen korttelialueen käyttäjillä. Veneiden ja laiturin kiinnittämiseen liittyvät rakenteet saavat ulottua lv-6-alueen ulkopuolelle. Laiturille kulkua ei tule estää porteilla tai muilla rakenteilla.



Etelä-pohjoissuuntainen leikkaus korttelialueilta AP–6, AP–7 sekä Kuningattarenranta-kadulta.



Korttelialueet AP-6 ja AP-7 sekä satama-alueen toiminnot.

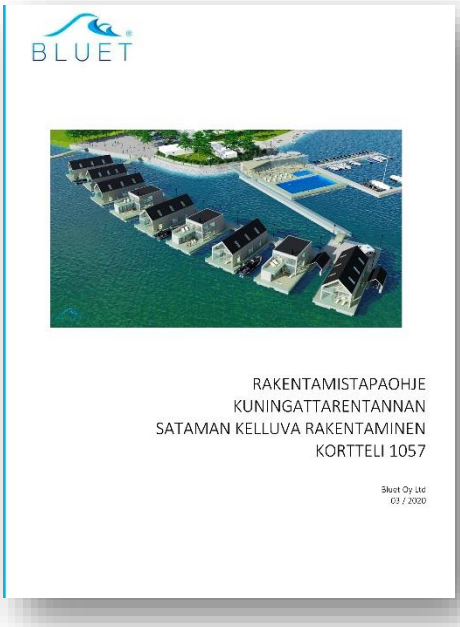
Kortteli 1057: satama-alueen toiminnot

W/a, kelluvien asuinrakennusten kortteli
W-ui, kelluvan uimalan, ravintolarakennuksen ja saunarakennuksen korttelialue
P-4, palvelurakennusten korttelialue
LV, venesatama/venevalkama

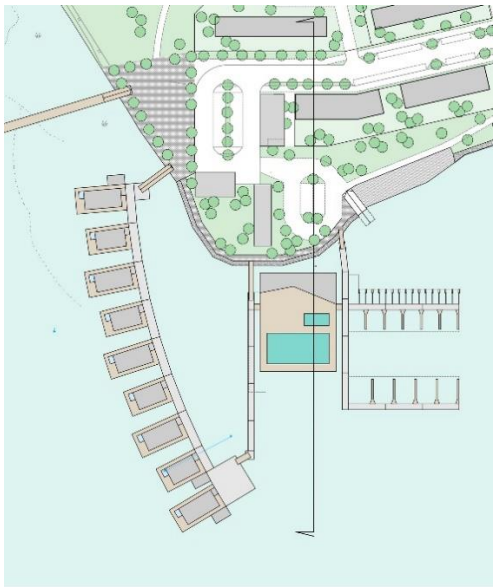
Satama-alueen niemekkeelle rantaviivan läheisyyteen muodostuu kaksi toriaukiota. Pohjoisempi aukioista sijoittuu Kuningattarenranta-kadun päätteeksi, ja se rajautuu pohjoisessa rakennettavaan leikkipuistoon. Aukion kautta on kulkuyhteys kevyttä liikennettä palvelevalle kelluvalle sillalle sekä ajoyhteys kelluvalle korttelialueelle. Eteläiselle toriaukiolle voidaan toteuttaa palvelurakennusten korttelialueen P-4 terasseja ja muita ulkotiloihin sijoittuvia toimintoja. Korttelialueelle P-4 saa sijoittaa virkistystä, liikuntaa ja yritystoimintaa palvelevia tiloja sekä tilat kahvilaa ja ravintolaa varten, sekä taidenäyttelytiloja ja saunatiloja.

Venesataman korttelialueella LV toteutetaan satama-alueen julkisia toimintoja, kuten kulkuväyliä, veneenlaskuluiska ja soutuveneiden rantapaikat. Korttelialueilla AH tulee toteuttaa tilat jätehuollolle, tarvittaville varastoille sekä tarvittavat tekniset tilat korttelialuetta W/a varten. Lisäksi korttelialueilla AH tulee toteuttaa yksi autopaikka huoneistoa kohti, sekä vähintään yksi vieraspysäköintiä palveleva pysäköimispaikka. Korttelialueet AH voidaan toteuttaa julkista käyttöä palvelevina alueina, kuten pysäköimispaikkoina, mikäli korttelialueella W/a toteutuva rakentamisen määrä ei edellytä AH-korttelialueiden toteutusta.

Kelluvan rakentamisen korttelialueita W/a ja W-ui sekä korttelialueen W/a käyttöön osoitettuja korttelialueita AH koskevat rakennustapaohjeet on julkaistu erillisenä rakennustapaohjeena (Rakentamistapaohje, Loviisanlahti, kortteli 1057).



Kelluvan rakentamisen rakennustapaohje.



Havainnekuva, kelluvan rakentamisen korttelialue.

4.2 Eteläosa, korttelit 1058–1063

Yleinen kuvaus

Eteläinen osa kaava-alueesta koostuu erillispientalojen korttelialueista (AO ja AO-5), asuinpientalojen korttelialueesta (AP-8) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5). Lisäksi eteläosassa kaava-aluetta sijaitsee Gröna Uddenin laaja lähivirkistysalue sekä pienempi, rantaan ja aallonmurtajalle johtava lähivirkistysalue. Regaalienkatu toteutetaan pihakatuna, jonka varrella ei sallita kadunvarsipysäköintiä. Yleistä pysäköintiä palvelevat pysäköintipaikat kortteleiden 1059 ja 1060 välissä sekä korttelin 1058 itäpuolella Saaristotiehen rajautuvalla alueella. Kaikilla asuinkäytön sallivilla korttelialueilla sallitaan pääkäyttötarkoituksen lisäksi vähäinen, alueen asuinkäytölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen. Korttelialueella AO-5 korttelissa 1063 sallitaan lisäksi majoitustoiminnan sijoittaminen ja korttelialueella AL-5 korttelissa 1061 sallitaan ravintolatilat.

Eteläinen alue, korttelit 1058–1062

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

Rajanaapureiden yhteisestä sopimuksesta rakennus voidaan sijoittaa alle neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta kuitenkin siten, että palomääräykset huomioidaan. Naapureita suositellaan suunnittelemaan talousrakennusten sijoittelu siten, että tonteille syntyy luontevat rajat ilman aitaamista. Istutettavia aitoja suositellaan ensisijaisina lukuun ottamatta tonttien osia, joilla melusuojauksen toteuttaminen edellyttää rakennettavan aidan toteuttamista.

Kortteleiden 1058–1062 jätehuolto järjestetään keskitetysti osoitetulla katualueen osalla *j–4*. Mikäli korttelissa 1061 korttelialueella AL-5 yritystoiminnan seurauksena syntyy muuta kuin kotitalousjätteeksi lukeutuvaa jätettä, tulee korttelialueella toteuttaa kiinteistökohtainen jätehuolto kaavalla osoitetulla osa-alueella *j-3*. Biojätteen kompostointi kiinteistöillä sallitaan, muutoin kortteleissa 1058–1062 kiinteistökohtaisia jätepisteitä ei sallita korttelialuetta AL-5 lukuun ottamatta.

Kortteleissa 1058–1062 tonttikohtaisen venepaikan saa toteuttaa vesialueen osalla *lv-4*. Venepaikkoja saa toteuttaa enintään 1 kappale tonttia kohti ja korttelia 1060 kohti yhteensä korkeintaan 3 kappaletta. Lisäksi korttelialueen AL-5 käyttöön saa toteuttaa yhden vierasvenepaikan. Venepaikan saa toteuttaa korkeintaan 3 metriä leveänä. Eteläisempi vesialueen osa *lv-4* kiinnittyy aallonmurtajaan ja sille johtavaan siltaan. Venepaikkoja on mahdollista toteuttaa korkeintaan noin 15 kappaletta. Pohjoisemmalla *lv-4*-alueella venepaikkoja on mahdollista toteuttaa korkeintaan noin 6 kappaletta. Veneiden ja laitureiden kiinnittämiseen liittyvät rakenteet saavat ulottua lv-4-alueiden ulkopuolelle. Laitureille kulkua ei tule estää porteilla tai muilla rakenteilla. Venepaikkojen toteutus ja ruoppausvastuu ovat kyseisen alueen käyttäjillä.

Pientalokortteleiden merenrantarakentamisessa tulee huomioida tulvakorkeudet. Rantarakentamista ja rantaviivan muokkaamista koskevia toimenpiteitä on ohjattu tarkemmin kohdassa 3.14, ja kaavalla sallittuja, rannan ruoppaamista koskevia toimenpiteitä on kuvattu kohdassa 3.12.

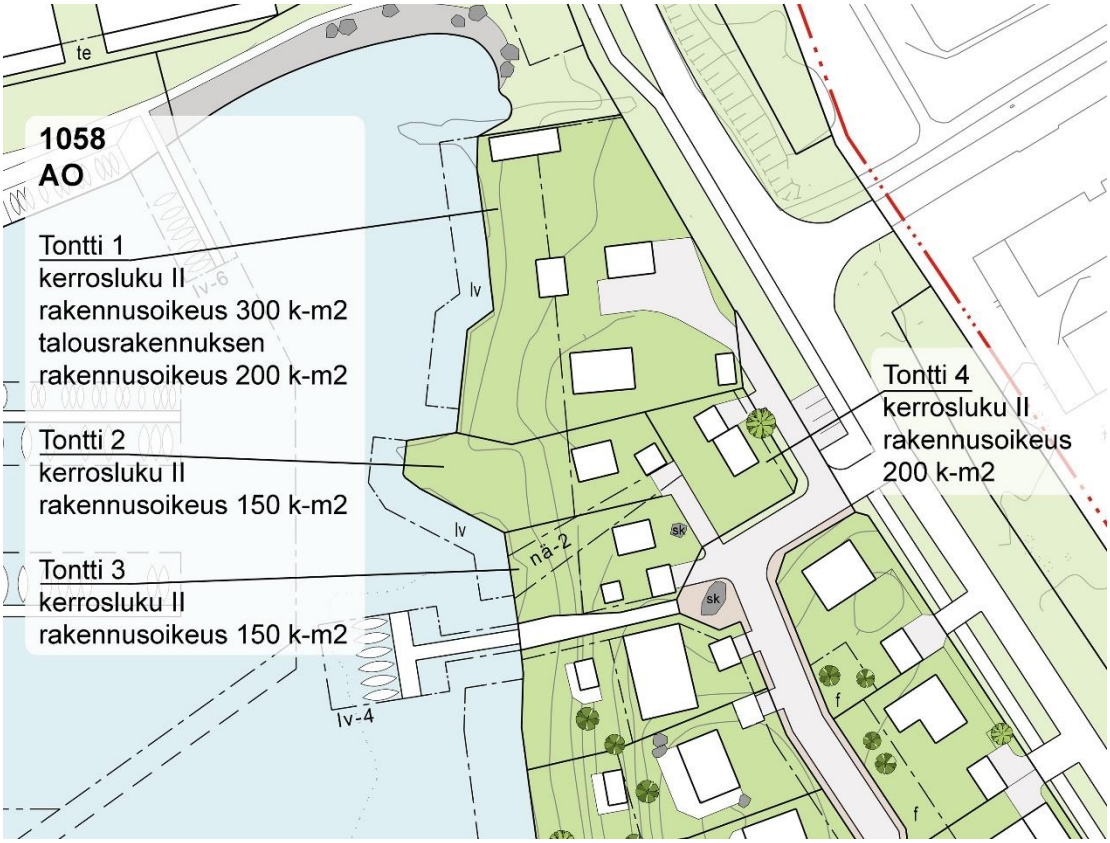
Pientaloalueen eteläpuolella sijaitseva Gröna Udden on Eurobats-sopimuksen suojaama tärkeä lepakkoalue. Gröna Uddeniin rajautuvissa kortteleissa sekä kortteleiden rantavyöhykkeillä toteutettavan valaistuksen ohjeistusta on kuvattu kohdassa 3.8. Alueen luontoarvojen säilyttämistä ja lepakoiden huomioimista alueella toteutettavissa toimenpiteissä on kuvattu kohdassa 3.12.

Kortteli 1058

Erillispientalojen korttelialue. Korttelin tontit 1–3 ovat omarantaisia, ja rannassa sallitaan maantäyttöjen toteuttaminen kaavassa osoitettuun korttelialueen rajaan saakka. Korttelin tonteille 2–4 soveltuvat kooltaan pienehköt pientalot. *Nä-2*-merkinnän tarkoitus on varmistaa, että myös tontilta 4 säilyy näkymä merelle. Kyseiselle näkemäsektorin alueelle ei tule toteuttaa rakennuksia tai yli 120 cm korkeita aitoja. Osa-alueella saa sijaita kasvillisuutta, mutta siitä ei saa muodostua oleellisesti näkymää haittaavaa estettä. Tulvakorkeudet tulee huomioida rakentamisessa etenkin tonteilla 1–3.

Rantaan saa toteuttaa veneellä kuljettavan väylän ja veneen rantautumispaikan, sekä laiturin, joka saa olla korkeintaan viisi metriä pitkä ja pinta-alaltaan korkeintaan 20 m^2. Mikäli rantaan tehdään maatäyttöjä, tulee rantaan toteuttaa istutuksia linnuston elinoloja varten ja luonnonmukaisen ilmeen luomiseksi.

Tonttien rantavyöhykkeillä tulee istutettavan kasvillisuuden avulla edesauttaa tontilta valuvien hulevesien puhdistumista ennen mereen valumista. Tontin 4 itärajalla sijaitsee tammi, joka tulee säilyttää. Tontilla 3 sijaitseva siirtolohkare (*sk*) tulee säilyttää.



Kortteli 1058

Kortteli 1059

Erillispientalojen korttelialue (AO). Rakennuksen sijoittelussa ja rakenteissa tulee varmistaa, että lounaan puolelle syntyy suojaisa piha-alue. Tonttien 2–4 suunnittelussa tulee pyrkiä sijoittamaan toimintoja ja näkymäesteinä toimivia rakennuksia ja rakennelmia siten, että näkymät korttelialueelta merelle etelän ja lounaan suuntaan säilyvät myös korttelialueen sisältä. Tontin 1 osalta merinäköala suuntautuu länteen, eikä tältä tontilta tarvitse mahdollistaa näköalaa etelään ja lounaan suuntaan.

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

Kaavakartan merkintä *f* osoittaa ensisijaisesti pihana, puutarhana tai leikkialueena käytettävän alueen osan. Näillä tontinosilla sijaitsevat männyt tulee pyrkiä säilyttämään. Tontinosia tulee hyödyntää viherrakentamiseen ja hulevesien käsittelyyn. Maaston nykyinen korkeustaso tulee pyrkiä säilyttämään, jotta olevaa puustoa ei menetetä. Tontinosille *f* saa sijoittaa korkeintaan 20 k-m^2 tontin rakennusoikeudesta sekä katoksia, terasseja ja altaan tai paljun. Osa-alueella korkein sallittu kerrosluku on 1. Osa-alueelle sijoitettavilla rakenteilla ei tule kohtuuttomasti peittää muulta korttelialueelta näkemäyhteyttä merelle.

Kortteli 1059.

Kortteli 1060

Asuinpientalojen korttelialue (AP-8), jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillispientaloja. Korttelialueelle tulee rakentaa vähintään kolme huoneistoa.

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

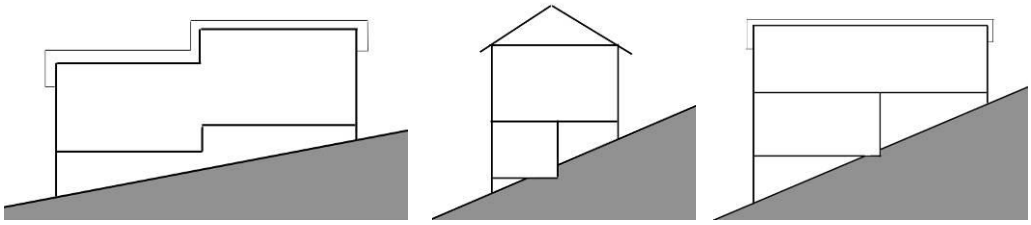
Piha-alueiden suojaaminen liikennemelulta tulee toteuttaa melulta suojaavia rakenteita käyttäen, esimerkiksi rakennettavalla aidalla.

Kortteli 1060.

Kortteli 1061

Tontit 1–4 ja 6 sijaitsevat erillispientalojen korttelialueella AO. Tontti 5 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-5. Korttelin 1061 tontit ovat kalliotontteja, joiden rakentaminen edellyttää ainakin vähäistä louhimista. Tonttien 1–5 päärakennusten rakennusalat sijaitsevat kallion laella, jolla mäntypuustoa kasvaa harvakseltaan. Rakennukset on suunniteltava sellaisiksi, että kallioleikkaukset ja massansiirrot tontilla jäävät mahdollisimman pieniksi. Rakennuksen runko tulee tarvittaessa porrastaa ja rakennus sovittaa maaston mukaan, jotta se asettuu luontevasti maastoon ilman korkeaa sokkelimuuria. Sokkelikorkeus on porrastettava maaston mukaan. Ulkoverhous tulee viedä mahdollisimman alas. Sokkelin näkyvä korkeus saa olla korkeintaan 80 cm. Korttelissa 1061 korkeat maan pinnan tasosta erottuvat terassirakenteet sallitaan päärakennusmassan merenpuoleisella sivulla.

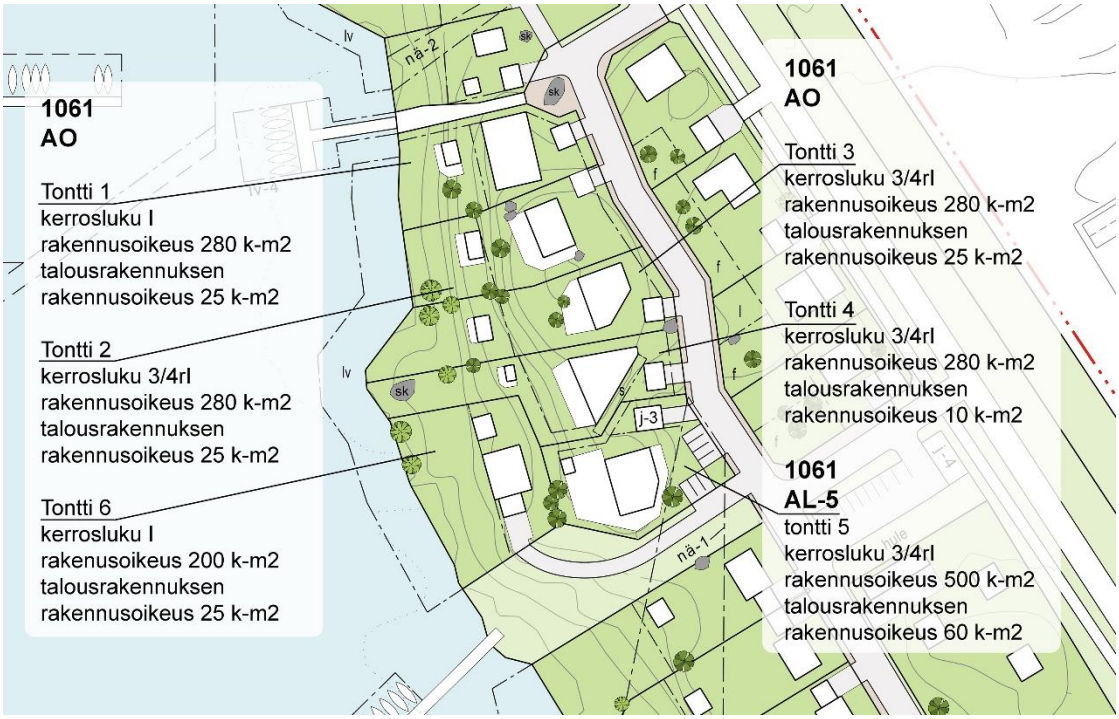
Tonteilla 1 ja 6 saa rakentaa 1-kerroksisia rakennuksia. Tonteilla 2–5 kaavalla osoitettu kerrosluku on ¾ r1. Merkintä osoittaa, että ensimmäisen ja suurimman asuinkerroksen alapuolelle saa sijoittua kerrosalaan laskettavaa tilaa korkeintaan ¾ ensimmäisen kerroksen alasta. Rakennuksen on mahdollista toteutua 1-kerroksisena, tai se voi avautua 2-kerroksisena Regaalienkadun tai rannan suuntaan, riippuen tontin maaston muodoista, rakennuksen sijoittumisesta tontilla sekä toteutettavista kallioleikkauksista.



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

Korttelialueelle AL-5 mahdollistetaan muita tontteja laajempaa yritystoimintaa. Korttelialueella saa toteuttaa yhden asuinrakennuksen tai asuinrakennuksen, johon on yhdistetty liike- ja/tai toimistotiloja. Kaksiasuntoisia tai kytkettyjä pientaloja ei sallita. Asiakaspysäköintiä varten tulee toteuttaa tarvittavat autopaikat korttelialueella AL-5. Näkemäalueena *nä-1* merkityllä alueella ei tule toteuttaa autokatoksia tai muita näkymää heikentäviä rakenteita. Mikäli korttelialueella AL-5 sijoittuu yritystoiminnan tiloja, tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei yritystoiminnasta aiheudu haittaa alueen asuinkäytölle. Asuntojen ääneneristävyyden tulee olla sellainen, ettei melu kantaudu ulkotiloihin häiritsevissä määrin, ja ulkona sijaitsevat asiakastilat tulee sijoittaa siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapuritonteille. Asiakaskäytössä olevia terasseja voidaan esimerkiksi rajata rakennuksilla tai aitarakenteilla. Melua ja ilmanvaihtoa koskevista ohjeista ja rajoitteista on kerrottu enemmän kohdassa 3.9.

Tonteilla 1–4 ja 6 rantavyöhykettä muokkaavassa rakentamisessa tulee huomioida linnuston ja lepakoiden elinolot. Rannassa saa toteuttaa portaita, terasseja ja rannan laiturirakenteita siten, että puustoa ei jouduta tarpeettomasti poistamaan. Rakennettavat rakennukset ja rakenteet tulee sijoittaa maaston korkeustasoihin istuen.



Kortteli 1061.

Tontilla 4 sijaitseva kallionjyrkänne (kaavan merkintä *s*) tulee säilyttää tonttia rakennettaessa. Lisäksi rannan läheisyydessä sijaitseva siirtolohkare tulee säilyttää. Tonteilla

5 ja 6 sijaitsevat, kaavakartalla säilytettäviksi merkityt männyt tulee pyrkiä säilyttämään. Tonteilla 1–4 rantaan laskevassa rinteessä kasvaa maisemallisia mäntyjä, jotka tulee niin ikään pyrkiä säilyttämään kulkuyhteyttä rantaan toteutettaessa tai muita maanmuokkauksia tehtäessä.

Rantaan saa ruopata alueen veneellä kuljettavaa väylää, laituria sekä rannan hyödyntämistä varten. Muutoin vesialueella tulee säilyttää ruovikkoisia alueita. Ruoppauksesta syntyviä massoja ei saa läjittää tonteille korttelissa 1061. Rantaan saa toteuttaa oman laiturin, jonka pituus on korkeintaan 10 metriä ja pinta-ala korkeintaan 35 m^2.

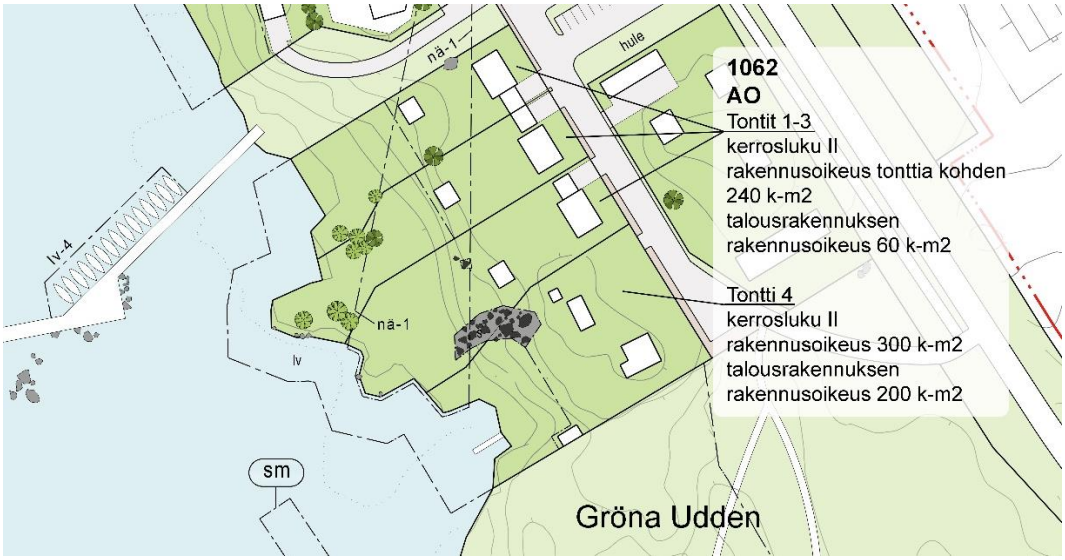
Tonteilla louhimisesta syntyvä kiviaines tulee ensisijaisesti hyödyntää paikallisesti kaava-alueen rakentamisessa, esimerkiksi maatäyttöjä edellyttävillä korttelialueilla tai asuinalueen edustalle rakennettavan aallonmurtajan rakentamisessa.

Kortteli 1062

Erillispientalojen korttelialue AO. Korttelissa sijaitsevat tontit ovat omarantaisia, ja rannassa sallitaan maatäyttöjen toteuttaminen kaavassa osoitettuun korttelialueen rajaan saakka. Mikäli rantaan tehdään maatäyttöjä, tulee rantaan toteuttaa istutuksia linnuston elinoloja varten ja luonnonmukaisen ilmeen luomiseksi. Rantaan saa toteuttaa vähäisiä rakennelmia, kuten esimerkiksi huvimajan, sekä oman laiturin, jonka pituus saa olla korkeintaan 10 metriä ja pinta-ala 35 m^2. Rantaan saa ruopata alueen veneellä kuljettavaa väylää, laituria sekä rannan hyödyntämistä varten. Päärakennusmassat sijoittuvat tontilla korkeammalle tasolle, tonttien itäosiin.

Tonteilla 3 ja 4 sijaitseva suojeltu louhikko tulee säilyttää (kaavan merkintä *s*). Tontilla 3 rakennusalan länsirajalla sijaitsee louhittuja kiviä, joille on annettu kaavassa suojelumerkintä, ja ne tulee säilyttää.

Näkemäalueena *nä–1* merkityllä alueella toteutettavien rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla korkeintaan 7,5 metriä merenpinnan yläpuolella (N_{60}). Näkemäalueella ei saa toteuttaa näkymää estäviä elementtejä tai sijoittaa näkymää oleellisesti peittävää kasvillisuutta. Näkemäalueella kasvava mäntypuusto ei muodosta kuvatun kaltaista näkymäestettä ja puustoa saa uudelleen istuttaa. Rannassa tulee säilyttää alueelle luonteenomainen, ryhmissä kasvava ja niemekkeille sijoittuva puusto.



Kortteli 1062.

Kortteli 1063

Erillispientalojen korttelialue AO-5, jolla sallitaan lisäksi majoitustilat sekä alueen ympäristölle häiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan sijoittaminen.

Kortteli rajautuu Gröna Uddenin lähivirkistysalueeseen, jolla on erityisiä suojeluarvoja, sekä Loviisanlahteen. Korttelialueella tulee huomioida alueen merkitys linnuille, lepakoille sekä muulle huomionarvoiselle lajistolle. Tontille johtavaa ajoyhteyttä Gröna Uddenin läpi ei tule valaista touko-syyskuun aikana. Alueen luontoarvojen säilyttämisestä on kerrottu enemmän kohdassa 3.12.

Rantaan saa toteuttaa veneellä kuljettavan väylän, veneen rantautumispaikan ja oman laiturin, jonka pituus on korkeintaan 10 metriä ja pinta-ala korkeintaan 35 m^2. Rantarakentamisesta on kerrottu tarkemmin kohdassa 3.14.

Kortteli 1063.