



Lovisa stad, centralen för näringsliv och infrastruktur 30.1.2020

DETALJPLAN FÖR DROTTNINGSTRANDEN

Kvarteren 1051–1063

Anvisning om byggnadssätt

Innehåll

1.	ALLMÄNT	3
2.	ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV OMRÅDET	4
3.	ANVISNINGAR SOM GÄLLER HELA OMRÅDET	5
3.1	Allmänt	5
3.2	Byggnadstyper	6
3.3	Fasadmaterial och -färgsättning	6
3.4	Principer och rekommendationer för hållbart byggande	7
3.5	Utebelysning	8
3.6	Utformning av fasader	8
3.7	Fönster	8
3.8	Tak	8
3.9	Avfallshantering	8
3.10	Planering av gårdsområden och grönområdesbyggande	8
3.11	Bevarande av naturmiljön	10
3.12	Dagvatten	10
3.13	Planteringar, rekommenderade växtarter	12
4.	KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR	14
5.	ANSLUTNINGAR TILL GATUOMRÅDE	27
6.	BILPLATSER	27

1. ALLMÄNT

Den här anvisningen om byggnadssätt kompletterar detaljplanekartan och dess bestämmelser för Lovisa östra strand. Bestämmelser om byggande ges också i byggnadsordningen.

Den här anvisningen gäller nybyggnader, gårdsområden och nya gatuområden samt övriga allmänna områden. Anvisningen gäller också ekonomibyggnaderna ifall inget annat har nämnts.

Anvisningen gäller den lagakraftvunna detaljplanens

- kvartersområden för bostadshus
- kvartersområden för servicebyggnader
- park- och rekreationsområden.

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

Utöver anvisningen om byggnadssätt ges anvisningar om byggnaderna och den byggda miljön i detaljplanens bestämmelser. I kapitlet som ger instruktioner om genomförandet av planbeskrivningen beskrivs frågor som ska beaktas med tanke på miljön och byggandet.



Bild 1. Läget för Drottningstrandens detaljplaneområde.

2. ÖVERGRIPANDE BESKRIVNING AV OMRÅDET

Detaljplaneområdet för Drottningstranden är beläget på östra stranden i Lovisavikens innersta del.

Planeringsområdet är för det mesta oplanerat, och markarealen omfattar cirka 24 hektar och gränsar till Mannerheimgatan i norr och till Skärgårdsvägen och Märlox bostadsområde i öster. I den norra delen ligger en obemannad distributionsstation för bränsle, två affärslokaler som ska rivas och ett daghem som ska bevaras. På området mellan Skärgårdsvägen och Lovisaviken finns trädbestånd, ängar och vassruggar och terrängen är för det mesta läglänt.

Marken söder om udden med en hamn består av kullig moskog och den sydligaste delen, Gröna Udden, av ek- och lärkträdsdominerad skog.

På området ligger tre befintliga småhusfastigheter varav en ligger på rekreationsområdet Gröna Udden.

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 en pilotkaraktär och det lyfter fram nya lösningar.

På taket får man montera solpaneler, -fångare eller motsvarande apparater längs takfallet. Man bidrar till uppförandet av dessa genom att staden inte kräver åtgärdstillstånd för monteringen av de ovannämnda panelerna eller fångarna.

3.2 Byggnadstyper

I och med bostadshusen och de separata ekonomibyggnaderna blir gårdsområdet med leder och utevistelseplatser en del av boendet. Byggnaderna på tomterna kan vara olika till formen, fasadindelningen eller färgsättningen, men de ska dock 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. Den har vanligtvis en våning, men när byggnaden placeras i en sluttning, kan den byggas med två våningar. Ekonomibyggnaden kan inrymma till exempel en bastu med tvätt- och omklädningsrum, ett garage eller ett biltak, arbets- och hobbyrum eller lager. På tomten kan byggas flera ekonomibyggnader.

3.3 Fasadmateriäl och -färgsättning

Med färganvisningen strävar man efter att förenhetliga området utseende. Anvisningen gäller inte kvarter P-3.

Fasadmateriäl

Flervåningshus (kvarteren 1051, 1054)

-i fasaderna föredras trä

Rådhus, fristående småhus, kopplade småhus, parhus (1055–1057)

-i fasaderna föredras trä

Småhus, kvarter för gruppbyggande (1058–1062)

- fasaderna i trä, renmurat tegel, puts, eller andra, innovativa materiäl

Fasadfärgsättning

Riktgivande färgnyanser för kvarteren 1051 och 1054–1057 (gäller de byggnader som är belägna på land i kvarter 1057) och kvarteren 1058–1063:

Brutna jordnära färger rekommenderas/föredras, t.ex. Uulas Traditionella färgkarta.

Tegel bör vara med varierande kulör, nyanser ljus, röd och svart.

3.4 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 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 växer höga skuggar naturligt fasaderna mot söder på sommaren när solen står högt. Utnyttja naturligt ljus genom att göra fönstren tillräckligt stora och höga.

Utrymmena delas huvudsakligen in enligt temperaturer. De utrymmen som ska vara varmast placeras mitt i byggnaden och i husets södra del (kök, vardagsrum, arbets- och tvättrum), de svalare utrymmena 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.

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.

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 avfallshantering är lätt.

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.

3.5 Utebelysning

Utebelysningen ska vara balanserad och således beakta områdets fauna. Diffust ljus ska undvikas, och det rekommenderas att använda indirekt belysning till exempel för att belysa en del av fasaden.

Särskilda anvisningar om belysningen av gårdsområdena i kvarteren 1060–1063 har angetts i detaljplanens bestämmelser. De delar av kvarteren 1060, 1062 och 1063 som gränsar till Gröna Udden och strandzonerna i kvarteren 1061 och 1062 ska inte ha sådan belysning som stör levnadsförhållandena för fladdermöss mellan maj och september. Om områdena belyses under sommartid, ska belysningen anläggas så att den inte belyser omgivningen i onödan: ljuset ska riktas nedåt eller lamporna ska ha rörelsedetektorer.

3.6 Utformning av fasader

Fasaderna ska vara lugna och estetiskt högklassiga.

På kvartersområdena A-1 i kvarter 1055 ska fasaderna bredvid Skärgårdsvägen ha tillräcklig variation genom inskjutande och utskjutande delar.

3.7 Fönster

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

3.8 Tak

Som takmaterial rekommenderas maskinfalsat plåttak, tak av tegel eller betongtegel, filttak, glas eller grön tak. Färgen på taktäckningar av plåt och på filttak ska vara svart eller grå. Det är möjligt att använda handfalsad taktäckning av koppar. Det är tillrådligt att föroxidera koppar. 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.

3.9 Avfallshantering

På området finns det för det mesta centraliserad avfallshantering som tomterna ska ansluta sig till när sådan är planerad på området. Uppsamlingsområdet för avfall ska anläggas så att det är snyggt och man ska sköta rengöringen av området. Det är tillrådligt att bygga ett avfallsrum som en del av garaget, biltaket eller ekonomibygnaden. Avfallsinhägnaderna och skyddstaken för avfallskärlen ska till sitt utseende harmoniera med huvudbyggnadens arkitektur.

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.

3.10 Planering av gårdsområden och grönområdesbyggande

Planering av gårdsområdena ska vara högklassig med tanke på båda planeringen och anläggandet. Det är tillrådligt att använda en utbildad sakkunnig i gårdsplanering. Det rekommenderas att en utbildad sakkunnig i grönområdesbyggande svarar för grönområdesbyggandet.

Målet med placeringen av tomterna och byggnaderna är att framhäva det maritima landskapet och naturen typisk för havsstranden medan utsikterna öppnar sig mot sydväst mot Lovisavikens delta och vikens mynning. Det känsligare strandområdet bevaras mestadels i naturtillstånd, och byggandet koncentrerar sig i närhet av Skärgårdsvägen. Vegetationens utseende ska beakta platsens karaktär också på de byggda områdena och anpassa nybyggnationsområdet till omgivningen. I anvisningen ges rekommendationer om växtarter. I gårdsplaneringen ska beaktas frisiktsområdena nä som markerats i detaljplanen. På frisiktsområdet får inte placeras element eller plantera vegetation som täcker utsikten.

De största flyttblocken, blockjorden och de två ekarna som ska bevaras har angetts i detaljplanen. För området typiska flyttblock kan användas i gårdskonstruktioner och till att berika gårdsmiljön. Trädbeståndet på området ska bevaras i den mån det är möjligt. Bevaringen av trädbeståndet och buskaget på strandområdena gagnar särskilt vattenfåglar.

Tallhedens befintliga vegetation på småhusområdet är känslig för slitage och på gårdsområdet måste därför byggas stigar. Jorden i en del av småhusområdet är tydligt bergigare.

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. Under byggnadstiden ska trafik undvikas på de delar av tomten som bevaras intakta. Skador som byggandet har förorsakat repareras genom att plantera för området karaktäristiska växter.

Grönområdesbyggandet ska utnyttjas på området för att främja biodiversitet, för att fördröja dagvatten och skapa ett mikroklimat. Dagvattenhantering behandlas i kapitel 3.12. När passiv solenergi utnyttjas, skyddar lövträd och -växter byggnaden mot överhettningen på sommaren, men de släpper in solen för att uppvärma byggnaden under vintertid. Med grönområdesbyggandet 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 via bostadskvarteren till grönområdena.

Områden för utomhusvistelse, damning, tvättorkning och parkering ska placeras så att verksamheterna inte är störande.

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, damningsställningar, lekutrustning, lusthus och grillplatser, ska vara enkla och anpassade till byggnadernas arkitektur och färgsättning. Terrasserna ska byggas så nära markytan som möjligt eller anläggas med sluten sockel eller planteringar som täcker terrassens underbyggnad.

En plan för gårdsområdet ska framläggas i skala 1:200 i samband med ansökan om bygglov. I planen anges belagda ytor, vegetation, konstruktioner och tomthöjder. Dessutom framläggs arrangemangen inklusive skyddsåtgärderna på byggplatsen.

Staketet på tomterna ska i första hand vara häck. Maximihöjden för en häck eller ett spjälstaket som byggs på platsen är 120 cm. Kvarteren som gränsar till Skärgårdsvägen utgör ett undantag eftersom gårdsområden i dessa kvarter behöver skyddas från buller med staket. Beskrivningarna om rekommenderade staket finns i de kvartersspecifika anvisningarna (kapitel 4).

.

3.11 Bevarande av naturmiljön

En del av området byggs på fyllnadsjord (kvarteren 1054–1056 och kvartersområdena som är belägna på land i kvarter 1057). 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.

En traditionell nytto- och prydnadsträdgård kan inte anläggas på en karg och stenig tallhed 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 ytorna, 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 trädrotten 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.

Markens höjdnivå och vegetation ska bevaras i den mån det är möjligt. Vid gallringen beaktas naturliga trädgrupper och att vegetationen anpassas till rekreationsskogens vegetation så enhetligt som möjligt. Nödvändiga bergsskärningar ska utföras så att de på ett naturligt sätt anpassas till den omgivande terrängen. Den jord som i byggnadsskedet har tagits bort ska man försöka placera på tomten. Terrasser och stigar anpassas till terrängformerna.

3.12 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 fördröjningen av dagvatten och absorberar näringsämnen och suspenderade ämnen. De minskar således 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 vattnande av gårdsområdena.

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

Vattnet som samlas på taket, på gården och i dräneringsdikena ska i första hand infiltreras på den egna tomten. Till den del när det inte är möjligt att hantera dagvatten på tomten eller avleda det till terrängen, får det avledas 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 byggnadstillsynshandlingar och de ska godkännas av byggnadstillsynsmyndigheten.

Låglänta områden där flödestopp kan orsaka översvämning till tomterna eller gatuområdena har särskilda behov av dagvattenhantering. Det finns låglänta områden i norra delen av planområdet där dagvattenhanteringen ska beaktas i planeringen och genomförandet av markfyllningarna. Man ska undvika att avleda dagvatten till Skärgårdsvägen. I första hand ska dagvattnet som avleds från tomterna i kvarteren 1051 och 1054–1056 behandlas i det lokala dagvattensystemet och först i andra hand avledas till det allmänna dagvattensystemet. I det lokala systemet avleds dagvattnet från tomterna genom öppna diken eller underjordiska dagvattenlinjer försedda med rör till fördröjnings- och infiltreringsbassänger för dagvatten som är belägna på området för närrekreation.

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 dagvattenkassetter som placeras under parkeringsområdet används för fördröjning av dagvatten. När parkeringsområdena förses med tak, rekommenderas det att man använder gröna tak.

I kvarter 1056 som gränsar till rekreationsområdet rekommenderas det att man anlägger regnträdgårdar i de delar av tomterna som gränsar till rekreationsområdet. Allmänt kräver man i Lovisa att de fastigheter som är belägna på verkningsområdet för dagvattensystemet ska ansluta sig till det allmänna dagvattensystemet. Staden ansvarar för de konstruktioner av dagvattensystemet som anläggs på gatuområdena och områdena för närrekreation.

På småhustomterna i kvarteren 1058 och 1061–1063 där terrängen sjunker mot havet kan dagvatten avledas tomtvis till havet då dagvatten ska fördröjas i sänkor och rengöras genom att utnyttja vegetation. Om dagvatten avleds annanstans än till stadens dagvattenavlopp, ska riktningarna och konstruktionerna för vattenledningen anges i byggnadstillsynshandlingar och de ska godkännas av byggnadstillsynsmyndigheten. Dagvattnet som avleds från kvarter 1060 får ledas ut till den del av gatuområdet i norr som anvisats för fördröjning, infiltrering och avledning av dagvatten och till ett öppet dike i riktning sydväst som mynnar ut i havet.

Dagvattnet ska avledas och behandlas så att det under perioder med riklig nederbörd inte uppstår fuktskador i byggnaderna. Markytan ska utformas så att regnvattnet som rinner från den övre sluttningen 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.

3.13 Planteringar, 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. Man ska undvika nya arter som sprider sig snabbt (till exempel lönn). Tuja är ett exempel på en växtart som inte lämpar sig för den omgivande naturen. Det rekommenderas att man inte planterar arter med främmande ursprung på området.

I stället för gräsmattor som ska klippas gynnas 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 planterar fröblandningar med flera arter som innehåller till exempel klöver.

På området rekommenderas bland annat följande växter.

Kvarteren 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

Kvarteren 1058–1062

Träd

tall, ek, 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 fastmarkstörv, tjärblomster, fetknopp, ljung, lingon, mossor, timjan, kopparstarr, mossflox, backnejlika, liten såpnejlika

Lägsta tillåtna grundläggningsnivå

I allt byggande ska översvämningshöjderna beaktas. För konstruktioner som blir våta 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.

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 ska beaktas i de byggprojekt som genomförs efter övergången till höjdsystemet N2000.

Eftersom fladdermöss i somras jagade i alla fastigheters gårdsmiljöer, behöver fladdermössen enligt försiktighetsprincipen beaktas då konstruktioner rivs.

Tidpunkt för byggande och rivning på områden som används av fladdermöss:

Objekt

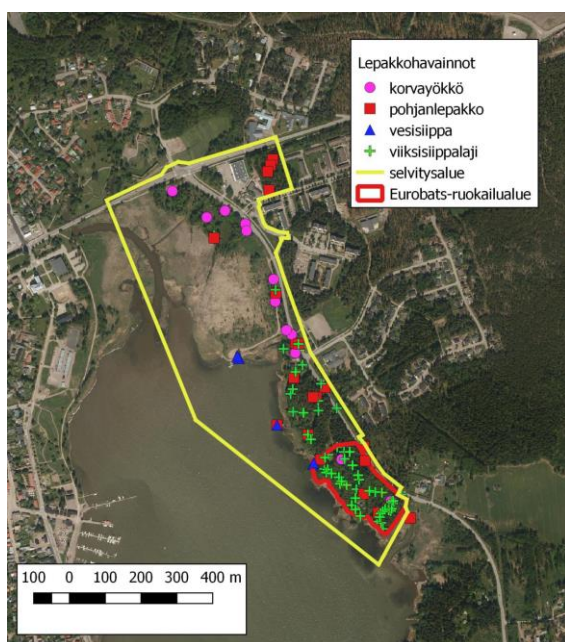
Byggnader

Underjordiska utrymmen såsom källare

Åtgärder kan utföras

Oktober–april: fladdermössen har förflyttat sig till sina övervintringsplatser och ligger i dvala

Maj–september: fladdermössen är "på sommarbete" det vill säga befinner sig inte på övervintringsplatserna



Källa: Fladdermusutredning vid Drottningstranden i Lovisa, Wermundsen Consulting Oy, 2019

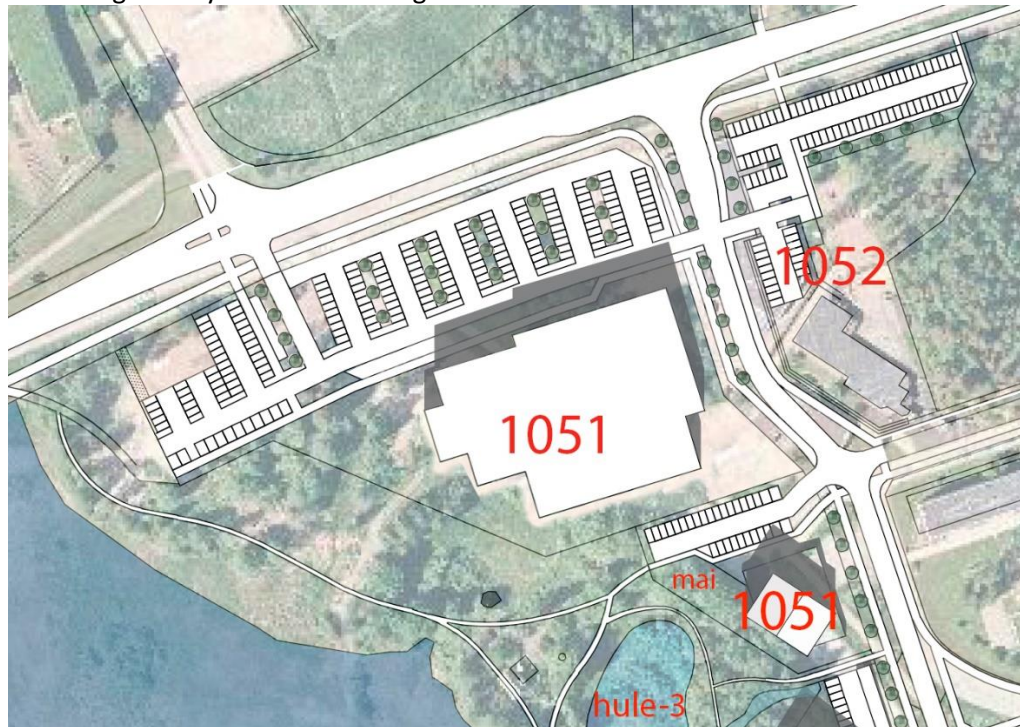
4. KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR

Kvarter 1051, 1052

De byggnader som uppförs i kvarter 1051 på kvartersområdet mot Mannerheimsgatan 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 Mannerheimsgatan ligger bastion Ungern.

Det dagvatten som uppkommer på kvartersområdet mot Mannerheimsgatan ska fördröjas på kvartersområdet i den mån det är möjligt till exempel med hjälp av gröna tak eller grönsänkor. Dagvattnet ska avledas till den fördröjningsbassäng (hule-3) som finns på det angränsande rekreationsområdet. Dagvattnet från parkeringsområdet ska avledas via olje- och sandavskiljare till fördröjning och infiltrering av dagvatten. På kvartersområdet ska man bygga en tomtanslutning från Mannerheimsgatan och en tomtanslutning från Skärgårdsvägen. Mellan tomtanslutningarna ska man bygga en körförbindelse genom kvartersområdets parkeringsområde.

Det nuvarande daghemmet i Märlox finns på kvartersområdet 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. Den stora parkeringsplatsen på kvartersområdet hänför sig till utrymmesreserveringen för kvarter P-3.



Kvarter 1051, 1052.

Kvarter 1051, 1054, kvartersområde för flervåningshus

Byggnaderna ska i första hand byggas i trä. Som fasadmaterial används i första hand trä.

På kvartersområdena får byggas täckt bilparkering. Det rekommenderas att ekonomibyggnaderna förses med grönt tak. I kvarter 1051 får de skyddstak och terrasser som anknyter till flervåningshuset sträcka sig utanför byggnadsytan. Kundparkeringen och servicetrafiken för affärslokalen i flervåningshuset ska vara smidiga och välplanerade. Det buller som eventuell servicetrafik medför ska beaktas i konstruktionerna.

Strävan är att med tanke på terrängprofil och växtlighet bevara backen med klibbal (beteckning mai) i kvarter 1051. På området ska genomföras ett område för lek och utevistelse avsett för kvarteret, och på området ska vid behov planteras naturlig växtlighet.

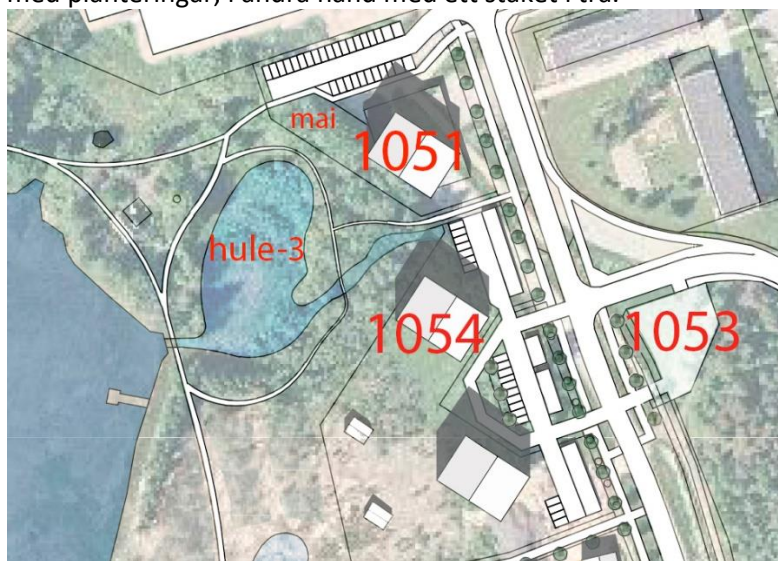
I kvarter 1054 har två tomter för flervåningshus anvisats 100 m²-vy byggrätt för två ekonomibyggnader. Byggrätten kan användas till exempel för bastu och därtill hörande funktioner. Ekonomibyggnaderna ska byggas i trä till den del det är möjligt.

Det dagvatten som uppkommer vid parkeringsplatsen för södra tomt 2 får avledas via tomt 1 till fördröjningsbassängen för dagvatten (hule-3) enligt den dagvattenlinje som angetts. Exakt var dagvattenlinjen löper ska granskas i samband med den fortsatta planeringen. Hanteringen av dagvattnet på tomterna behandlas i kapitel 3.12, där man ger noggrannare anvisningar för de lösningar för dagvattenfördröjning som rekommenderas.

I kvarter 1054 ska avfallsstationen genomföras centraliserat för båda tomterna.

Kvarter 1053

I kvarter 1053 får placeras en regional miljöstation för avfall. På kvartersområdet får anläggas tomtanslutningar från Skärgårdsvägen och Ramsayvägen för att främja smidig trafik på tomten. Området ska genomföras på ett sätt som landskapsmässigt är lämpligt med tanke på dess läge. Uppsamlingsbehållarna för avfall ska avgränsas mot gatuområdet i första hand med planteringar, i andra hand med ett staket i trä.



Kvarter 1051, 1054 och 1053.

Kvarter 1055

På kvartersområdena A-1 i kvarter 1055 ska placeras minst sex sammankopplade bostadslägenheter. Utöver detta är det tillåtet att placera sådan företagsverksamhet på kvartersområdet som inte stör boendet. 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.

Bilplatserna för kvartersområdena A-1 ska byggas på kvartersområdena A-1 och/eller AH. Om volymen för bilparkering kräver detta ska man på tomterna på de bostadsspecifika gårdarna bygga bostadsspecifika bilplatser som biltak eller garage som gränsar västerut.

I bostadshusen kan man bygga bostäder på varandra och också sidobostäder i anslutning till huvudbostaden. Ifall andra bostäder än bostäder med egen gård genomförs ska man för dessa bostäder anlägga en bilplats per bostad på kvartersområdet AH som ligger mellan kvartersområdena A-1. På kvartersområde AH ska också anläggas besöksparkeringsplatser för tillfällig parkering.

Byggnaderna ska i första hand byggas i trä och som fasadmateriäl ska i första hand användas trä. Fasadlinjen ska följa den linje som anges i planen, men i fasaden ska det finnas indragna och utskjutande delar som skapar ett varierande utseende. Entrégårdar för bostäderna och trappuppgångarna ska anläggas mot Skärgårdsvägen. Byggrätten för ekonomibyggnader omfattas av den byggrätt som anvisats. Ekonomibyggnaderna ska på varje tomt genomföras med ett enhetligt uttryck.

Det dagvatten som uppkommer på området ska i den mån det är möjligt fördröjas på tomten och i första hand ledas i ett lokalt dagvattensystem till fördröjningsområdena på rekreationsområdet. På tätt bebyggda tomter rekommenderas det att dagvattnet fördröjs genom att förse ekonomibyggnader och täckta bilplatser med gröna tak. Hanteringen av dagvatten beskrivs i mer detalj i kapitel 3.12.

Delområdet j(A-1) på gatuområdet har anvisats för ordnande av avfallshantering för kvartersområdena A-1. En avfallsstation som är gemensam för kvartersområdena får genomföras antingen på denna del av gatuområdet eller på kvartersområdet AH, om det med beaktande av behovet av bilplatser är möjligt att genomföra avfallshanteringsplatsen på kvartersområdet AH. Avfallsstationen ska genomföras på ett högklassigt sätt som är lämpligt för miljön, och avfallsstationen ska alltid hållas snygg.

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.

Det dagvatten som uppkommer på området 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 kvartersområde. På tätt bebyggda tomter rekommenderas det att dagvattnet fördröjs genom att förse ekonomibyggnader och täckta bilplatser med gröna tak. Hanteringen av dagvatten beskrivs i mer detalj i kapitel 3.12.



Kvarter 1055, AP-5 i södra delen.



En exempelartad skiss över ett townhouse-hus.

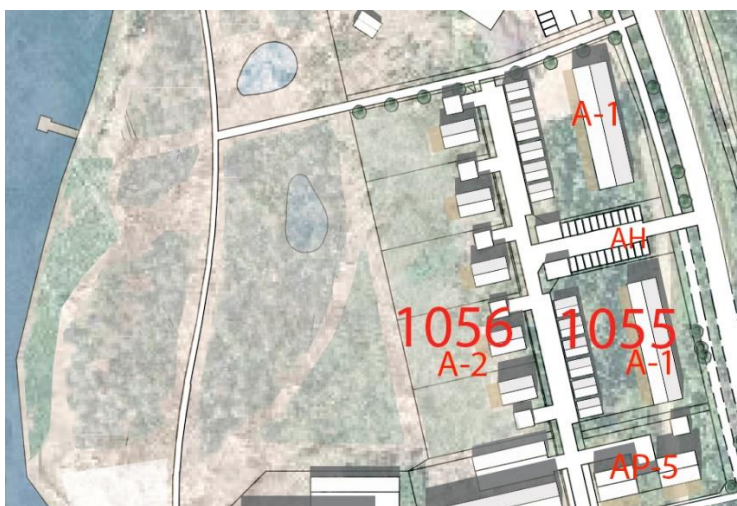
Kvarter 1056

På kvartersområdet A-2 får placeras fristående småhus, kopplade småhus och flervåningshus. Kvartersområdet ska dock bilda en harmonisk helhet. Byggnaderna ska i första hand byggas i trä och som fasadmateriäl ska i första hand användas trä.

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 avfallshantering för kvartersområdena A-2. En avfallshanteringsstation som är gemensam för kvartersområdena får genomföras antingen på denna anvisade del av gatuområdet eller på kvartersområdet AH-2 i det fall att avfallshanteringen kan genomföras så att sopbilen smidigt kan trafikera på kvartersområdet. Avfallsstationen ska genomföras på ett högklassigt sätt som är lämpligt för miljön, och avfallsstationen ska alltid hållas snygg.

Det dagvatten som uppkommer på området ska i den mån det är möjligt fördröjas på tomten och i första hand ledas i det lokala dagvattensystemet till fördröjningsområdena på rekreationsområdet. Det rekommenderas att man på kvartersområdet A-2 anlägger regnträdgårdar i den västra delen av tomterna, varifrån dagvattnet kan ledas genom kontrollerat överflöde till fördröjning. Hanteringen av dagvatten beskrivs i mer detalj i kapitel 3.12.



Kvarter 1056, A-2.

Kvarter 1056, 1057, tomterna vid vägen till hamnen

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

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 kvartersområde. 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. Hanteringen av dagvatten beskrivs i mer detalj i kapitel 3.12.

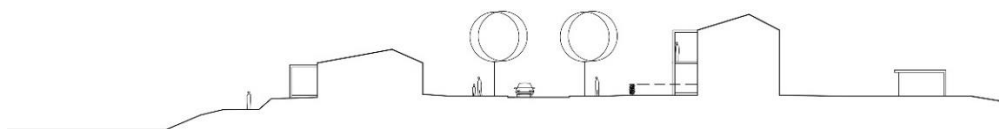
Det dagvatten som uppkommer på kvartersområdet AP-7 ska hanteras på tomten med konstruktioner som infiltrerar vattnet och fördröjer flödet. På den sida av tomten som vetter mot stranden ska man i den mån det är möjligt anlägga konstruktioner för fördröjning av dagvatten, som med hjälp växtlighet absorberar näring och sediment och hindrar att de kommer ut i havet. Det rekommenderas att garage och täckt bilparkering förses med grönt tak. Där dagvatten inte kan avledas ut i terrängen får det avledas till det allmänna dagvattensystemet.

De kraftiga vindarna på byggplatsen ska beaktas vid planering. Bland annat ska särskild uppmärksamhet ägnas åt planeringen av luftspalt. I den södra kanten av kvartersområdet AP-7 ska anläggas stödmur för terrasseromg av gården och parkeringsplatsen. Stödmuren ska anläggas på annat sätt än med stödmursstenar av betong.

Båtplatserna för kvartersområdet A-7 får genomföras i den innersta delen av viken på den del av vattenområdet som anges i planen (lv-6). Högst 1 båtplats per bostad får anläggas. Båtplatsen får vara högst 3 meter bred. De som använder kvartersområdet i fråga ansvarar för anläggning av båtplatserna och för muddring. De konstruktioner som hänför sig till förankring av bryggan och förtöjning av båtar får sträcka sig utanför lv-6-områdena. Passagen till bryggan får inte förhindras med portar eller andra konstruktioner.



Kvarter 1056–1057, AP-6 och AP-7.



Vägsektion i riktning söder-norr av den väg som leder till hamnen.

W/a, kvarter för flytande småhus

Kvartersområdet för flytande småhus och kvartersområdena AH som anvisats för användningen av detta kvartersområde (se separat byggnadsanvisning)



Södra området.

Södra området, allmän beskrivning

På kvartersområde AL-5 är det utöver boende tillåtet att placera företagsverksamhet som inte stör boendet på området, såsom restaurang- och inkvarteringslokaler. Minst ¼ av våningsytan ska anvisas till boende. Det är också tillåtet att placera inkvarteringsverksamhet i kvarter 1063.

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 ligger på strandsidan.

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

Som fasadmaterial tillåts trä, puts, renmurat tegel eller ett annat, innovativt fasadmaterial. Gårdsbyggnadens färgsättning ska passa ihop med huvudbyggnaden.

Avfallshanteringen för kvarter 1058–1062 ordnas centraliserat på det angivna gatuområdet j-4. Den avfallshantering som förutsätts för företagsverksamhet på kvartersområdet AL-5 ska genomföras på tomten om inte affärsverksamheten är ringa till sin omfattning och avfallshanteringen jämförbar med hushållsavfall.

I kvarter 1058–1062 får en båtplats per tomt anläggas på vattenområdets del lv-4. Högst 1 båtplats per tomt får anläggas och för kvarter 1060 sammanlagt högst 3 båtplatser. Båtplatsen får vara högst 3 meter bred. Den södra vattenområdesdelen lv-4 ligger intill vågbrytaren och bron som leder till vågbrytaren. Högst 14 båtplatser kan anläggas. De som använder detta lv-4-område ansvarar för anläggning av båtplatserna och för muddring. De som använder den norra vattenområdesdelen lv-4 ansvarar för anläggning av bryggkonstruktioner och förtöjningsplatser. Högst kan cirka 6 båtplatser anläggas. De konstruktioner som hänför sig till förankring av bryggor och förtöjning av båtar får sträcka sig utanför lv-4-områdena. Passagen till bryggorna får inte förhindras med portar eller andra konstruktioner.

Översvämningshöjderna ska beaktas för de småhuskvarter som byggs vid havsstrand. För konstruktioner som blir våta är den lägsta tillåtna grundläggningsnivån 3,1 meter över havet (N_{60}). Byggplatserna ska placeras på tillräckligt avstånd från strandlinjen, så att byggnaderna passar naturligt in i terrängens höjdnivå.

Planen tillåter att stranden muddras. Åtgärden förutsätter också en granskning enligt vattenlagen genom anmälnings- eller tillståndsförfarande. I kvarter 1058 och 1061-1063 samt på strandzonen för det rekreationsområde som finns på småhusområdet ska man sträva efter att bevara strandlinjens splittrade karaktär och fläckvisa höga växtlighet med tillhörande buskage som skyddar vattenfåglarnas boplatser. I den omedelbara närheten av strandlinjen får man inte bilda omfattande gräs- eller terrassområden.

Gröna Udden, som ligger söder om småhusområdet, är ett viktigt område för fladdermöss, vilket skyddas av Eurobats-avtalet. 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 är troligen tvungna att ta sig över Skärgårdsvägen för att komma till och bort från födoområdet. På småhusområdet rör sig mustaschfladdermössen längs strandlinjen. På strandzonen i småhusområdet ska mustaschfladdermusarternas levnadsförhållanden beaktas: de jagar vanligtvis bland trädkronorna på en 1,5–6 meters höjd. Anvisningarna för belysningen i de kvarter som gränsar till Gröna Udden samt på strandzonen beskrivs i kapitel 3.5. Innan man renoverar grundligt eller river byggnader som finns på det viktiga födoområdet ska man kontrollera om de används av fladdermöss i dessa kvarter.

Kvarter 1058

Kvartersområde för fristående småhus. För tomterna 2–4 lämpar sig småhus av lite mindre storlek. Syftet med beteckningen nä är att säkerställa att också tomt 4 har utsikt till havet. På nä-området får inte uppföras byggnader och inte heller staket som är högre än 120 centimeter. Det får finnas växtlighet på nä-området, men den får inte utgöra ett väsentligt hinder för utsikten. På tomterna 1–3 ska översvämningshöjderna beaktas vid byggandet. På tomternas strandzoner ska man med hjälp av planterad växtlighet främja reningen av det dagvatten som flödar på tomten. I stranden får byggas en högst fem meter lång brygga och det är tillåtet att ha förtöjningsplats för roddbåt. På den östra gränsen av tomt 4 finns en ek som ska bevaras.



Kvarter 1058.

Kvarter 1059

Kvartersområde för fristående småhus. Genom placeringen av byggnader och genom byggnadskonstruktionerna ska man säkerställa att det uppstår en skyddad gård på sydvästra sidan.

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 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 delområdet får man bygga småskaliga konstruktioner och under 20 m²-vy stora ekonomibyggnader samt skyddstak och terrasser. Bostadshuset får delvis sträcka sig till delområde f. 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 där man får placera radhus, kopplade 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 bostadsenheter, utöver vilka man kan genomföra lokaler och ekonomibyggnader för sambruk.

Gårdsområdena ska skyddas mot trafikbuller med konstruktioner som skyddar mot buller, till exempel genom att höja marken intill Skärgårdsvägen och genom att uppföra staket.



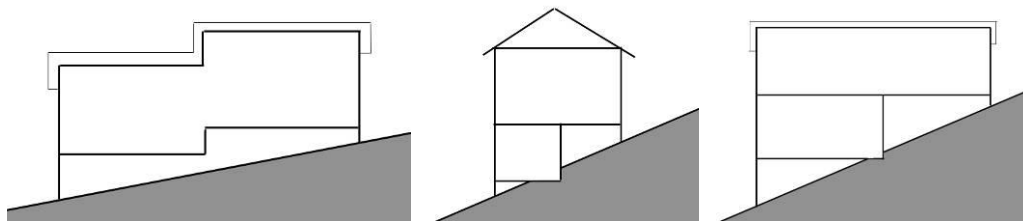
Kvarter 1060.

Kvarter 1061

Tomterna 1–4 och 6 är belägna på ett kvartersområde för fristående småhus. Tomterna i kvarter 1061 är bergstomter, så bebyggandet förutsätter brytning av berg åtminstone i liten skala. Byggnadsytorna 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. Obehandlad sockel av murblock tillåts inte. På tomt 5 med beteckningen AL-5 får placeras större affärsverksamhet än på de övriga tomterna. 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.

Fågelbeståndets och fladdermössens levnadsförhållanden ska beaktas i byggande som förändrar strandzonen på tomterna 1–4 och 6. På byggnadsytan för ekonomibyggnader får byggas trappor, terrasser och bryggkonstruktioner för stranden 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.

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



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.



Kvarter 1061.

Kvarter 1062

Kvartersområde för fristående småhus. Det skyddade blockfältet beläget på tomt 3 och 4 i kvarter 1062 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.

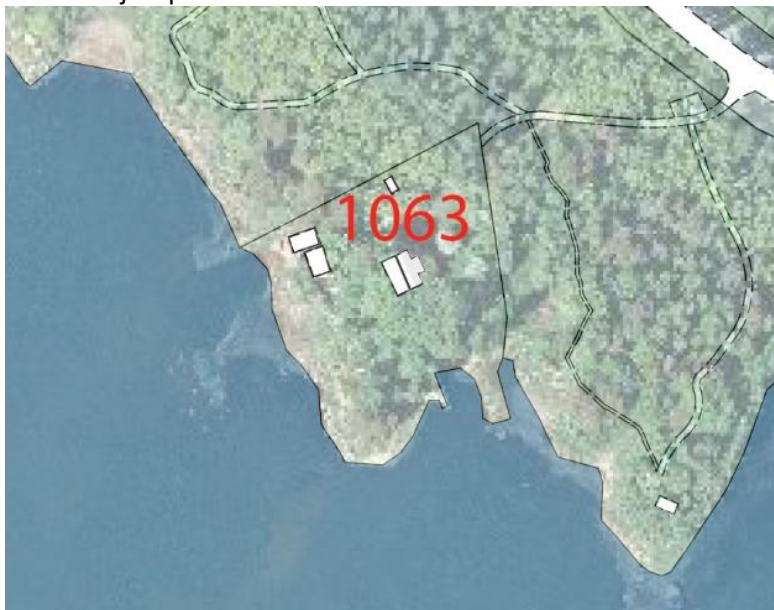


Kvarter 1062.

Kvarter 1063

Kvartersområde för fristående småhus där man även får placera inkvarteringslokaler och företagsverksamhet som inte förorsakar störning för miljön. Kvarteret gränsar till rekreationsområdet på Gröna Udden och till Lovisaviken.

En körförbindelse till tomten löper genom Gröna Udden. Körförbindelsen ska inte belysas under maj–september.



Kvarter 1063.

5. ANSLUTNINGAR TILL GATUOMRÅDE

På tomter för flervåningshus tillåts flera tomtanslutningar, på småhustomter en tomtanslutning per tomt. Vid placeringen av anslutningen ska befintliga vatten- och avloppsanslutningar och gatubelysningsstolpar beaktas.

6. BILPLATSER

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



Exempel på gräsarmering.