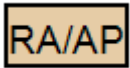


**Kymijoen rantaosayleiskaava, keskiosa
ja
Alakylän kyläleiskaava**

Kaavaluonnos

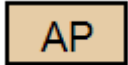
Kaavamerkinnot ja -määräykset

8.6.2018



Lomarakennuspaikka, jonka käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi.

Rakennuspaikkaa voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumiseen tai muuttaa se AP-määräyksen mukaisesti asuinkäyttöön. Rakennuspaikalle tulee olla pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys. Loma-asunnon käyttötarkoituksen voi muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi, mikäli asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen (mm. rakennuksen energiatalouden, huonepinta-alan, huonekorkeuden ja ovileveyksien osalta) ennen käyttötarkoituksen muutosta.



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alueelle voidaan muodostaa pientalojen rakennuspaikkoja AP-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.

Kullekin AP-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 1,5-kerroksisen asuinrakennuksen, sauna- ja talousrakennuksia sekä ympäristöä häiritsemättömiä palvelu- ja työtiloja.

Rakennusoikeuden määrä rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti:

<2000 m² 10% rakennuspaikan pinta-alasta, 2000-3000m² 300 k-m² ja yli 3000m² 350 k-m².

Lisäksi ennen vuotta 2009 rakennetulle <2000 m² rakennuspaikalle saa rakentaa alle 30 k-m² saunan vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta huolimatta käytetystä rakennusoikeudesta. Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 280 m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Asuinrakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman palvelu- ja työtilarakentamisen määrä saa olla enintään 20 % rakennuspaikan sallitusta enimmäiskerrosalasta.

Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Avoimille peltoalueille rakennettaessa tulee pihapiiri sopeuttaa ympäristöönsä istutuksin.

AM

Maatalouden tilakeskusten alue.

Alueelle voidaan muodostaa maatalouden tilakeskuksia AM-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.

Kullekin AM-alueelle saa rakentaa korkeintaan kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, sauna-, talous- ja tuotantorakennuksia sekä palvelu- ja työtiloja. Asuin- ja saunarakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 600 k-m². Lakanneiden maatilojen osalta asuinrakentamisen määrä on AP-määräyksen mukainen ja rakennusoikeus kuitenkin enintään olemassa olevan tilanteen mukainen. Lakanneille maataloille sallitaan enintään 30 k-m² saunan rakentaminen vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta huolimatta käytetystä rakennusoikeudesta.

Asuinrakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisätynä puolen metrin (0,5m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

AT

Rantavyöhykkeen ulkopuolella oleva kyläalue.

Alueelle voidaan muodostaa pientalojen rakennuspaikkoja AT-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.

Kullekin AT-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, sauna- ja talousrakennuksia sekä ympäristöä häiritsemättömiä palvelu- ja työtiloja.

Rakennusoikeuden määrä rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti:
<2000 m² 10% rakennuspaikan pinta-alasta, 2000-3000m² 300 k-m² ja yli 3000m² 350 k-m².

RA

Loma-asuntoalue.

Alueelle voidaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja RA-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.

Kullekin RA-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi loma-asuinrakennusta, enintään kaksi saunarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 m². Ensimmäisen enintään 1½-kerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 m² tai 70 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta. Toisen enintään yksikerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m². Loma-asuinrakennukset tulee rakentaa samaan pihapiiriin enintään 15 m etäisyydelle toisistaan.

Lomarakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisätynä puolen metrin (0,5m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä.

Avoimille peltoalueille rakennettaessa tulee toteuttaa riittävät istutukset/maisemointi, jotta rakennus sopeutuu ympäristöönsä.



Uusi rakennuspaikka kaava-alueella.



Toteutunut rakennuspaikka kaava-alueella.

Sa



Erillinen saunarakennus, uusi

Sa



Erillinen saunarakennus, olemassa oleva



Loma- ja matkailupalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu majoitusrakennuksia sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia varten.

Aluetta tulee kehittää loma- ja matkailualueena tai siihen rinnastettavana majoituspalvelualueena. Alueen rakennusoikeus on 2000 k-m². Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia asemapiirros, jossa on osoitettu koko korttelin rakentamissuunnitelma. Uusi rakentaminen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön.



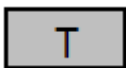
Matkailupalveluiden alue.

Alueen rakennusoikeus on 150 k-m². Alueelle saa rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia.



Ryhmäpuutarha-alue.

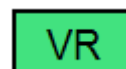
Alueen rakentamista ohjataan asemakaavalla.



Teollisuusalue.



Varastoalue.



Retkeily- ja ulkoilualue.

Alueelle saa rakentaa virkistykseen, retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä rakennuksia enintään 500 k-m². Lisäksi alueelle saa rakentaa veneenlaskuiskia, pysäköintipaikan ja lintutornin.

VR-1

Virkestysalue

Alueelle saa rakentaa yleistä virkistäytymistä palvelevia pieniä rakennuksia ja rakennelmia enintään 50 k-m². Lisäksi alueelle saa rakentaa veneenlaskuluiskan, pysäköintipaikan ja lintutornin.

LV

Venevalkama.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Merkinnällä on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttavat yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueen käytössä on otettava huomioon toiminnan aiheuttamat haitat ympäristölle ja pyrittävä lieventämään ja/tai ehkäisemään niitä. Alueen rakennusoikeus on e=0,10.

PY

Julkisen palveluiden ja hallinnon alue

Alue on tarkoitettu opetustoimintaa, majoitustoimintaa ja muita matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueen rakennusoikeus on 14 000 k-m². Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia asemapiirros, jossa on osoitettu koko korttelin rakentamissuunnitelma. Uusi rakentaminen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön.

PY/A

Julkisten palveluiden ja hallinnon alue / asuntoalue

Kauttaviivan jäljessä oleva merkintä osoittaa alueen käyttötarkoituksen palvelutoiminnan mahdollisesti päättyttyä.

SL

Luonnonsuojelualue.

Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128§:n mukaista lupaa.

SL-1

Perustettava luonnonsuojelualue.

Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti tarkoitettu suojeltavaksi. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa, ruoppausta tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128§:n mukaista lupaa.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

MA

Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen.

Pellot ja muut avoimet alueet tulee säilyttää rakentamattomina sekä pyrkiä säilyttämään avoimina.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP-, AM-, AT- ja RA-alueille.

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Metsienkäsittelyssä tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP-, AM-, AT- ja RA-alueille.

W

Vesialue.

Mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä oltava kirjallisesti yhteydessä alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki). Alueelle sijoittuu vesiliikenteen yhteystarve.

st

Seututie/pääkatu

yt

Yhdystie/kokoojakatu

ty

Ohjeellinen tieyhteys.

Tieoikeusasia ratkaistaan yksityistietoimituksen yhteydessä.



Kevyen liikenteen yhteystarve



Ohjeellinen melontareitti



Ulkoilureitti



Päärata



Voimajohto 110kV / 400kV

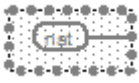


Maakaasun siirtoputki.

Rakentamien ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua valtioneuvoston asetuksen 551/2009 mukaisesti. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee lisäksi huomioida maakaasuputkistoon liittyvien asemien suojaetäisyysvaatimukset, joka on 25-100 metriä rakennuksen käyttötarkoituksesta ja asematyypistä riippuen.



Vesi- ja viemärijohto.



Natura 2000-verkoston kuuluva alue.

Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä. Kymijoen Natura-alueella ei saa suorittaa maankaivuuta, maantäyttöä, pohjan ruoppausta tai muuta muokkausta eikä vesikasvillisuuden niittoa ilman ympäristölupaa. Pohjasedimentin käsittelyssä on noudatettava alueellisen ympäristökeskuksen antamia ohjeita. Rantaan ulottuvien rakennus- tm. hankkeiden lupamenettelyn ja asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää tarvittavassa laajuudessa hankkeen vaikutukset Natura-alueen lajeihin ja luontotyypeihin.



luo-1



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai kohde.

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa, tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen. Maisematyölupavelvoite ei koske M- ja MY-alueita.



luo-2



Uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue tai -kohde.

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Lisäksi tulee selvittää maankäytön muutoksen vaikutukset kyseisen lajin esiintymään. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen. Maisematyölupavelvoite ei koske M- ja MY-alueita.



s-2



s-2

Kohde tai alue, joka on maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisen arvon, maisema- tai kyläkuvan vuoksi.

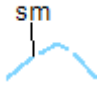
Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Alue on omaleimainen ja se on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten, maisemaa jäsentävien historiallisen kasvillisuuden ja kulkuväylien kanssa yhtenäisen, kulttuurimaisemaan soveltuvan kokonaisuuden. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

/s Alue, jolla ympäristö säilytetään.



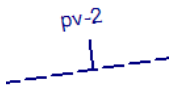
Muinaismuistokohde.

Muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.”



Muinaismuistoalue.

Muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.”



Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä.



Lähialueella sijaitseva jätevedenpuhdistamo saattaa aiheuttaa hajuhaittaa.

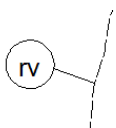


Melualue – Merkinnällä on osoitettu likimääräinen päiväohjearvon 55 dBA melualueen raja. Melun suojaustarve on huomioitava yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Asuin- ja lomarakennusten sijoittelussa tulee huomioida rakennuspaikalla riittävä melusuojaus.



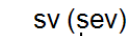
Likimääräinen suurtulvan vaara-alue (1/100a).

Uutta asuin- tai lomarakennusta ei saa sijoittaa tulvavaara-alueille. Lisäksi uutta asuinrakentamista ei saa sijoittaa tulvavaara-alueen saartamille alueille.



Rannanmitoitusvyöhyke

Ranta-alueen rantarakennusoikeus on määritetty emätilaselvityksen perusteella ja osoitettu kaavakartalla.



Suojavyöhyke (Seveso).

Merkinnällä on osoitettu direktiivin 96/82/EY eli ns. Seveso II –direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhyke (1 km). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunnot.



RKY Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

vmma

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen valtakunnallisesti arvokkaat maisema-arvot.

mma

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen maakunnallisesti arvokkaat maisema-arvot.



30 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Rantayleiskaava-alueen raja.



Kyläyleiskaava-alueen rajaus



Alueen raja



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

9:256

Kiinteistöraja ja kiinteistötunnus.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- Enintään 20 m² venevajan (vesistön puoleinen julkisivupinta) saa rakentaa vesirajaan
- Enintään 10 k-m² saunan saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, ei rakennuksen vaipan ulkopuolista terassia
- Enintään 10 m² maapohjainen puuliiterin saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Enintään 30 k-m² yksikerroksisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Katettu terassi saa olla enintään 10m².
- Enintään 75 k-m² yksikerroksisen, kokonaisala enintään 100m², asuin- tai lomarakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Enintään 150 k-m² enintään kaksikerroksisen, kokonaisala enintään 200m², asuin- tai lomarakennuksen saa rakentaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Yli 150 k-m² enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen saa rakentaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Yli 10 m² yksikerroksisen talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta

Sauna on rakennus, jonka kerrosalasta vähintään 40% on sauna- ja pesutiloja.

Vesi- ja jätehuolto:

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

Meluntorjunta:

Liikenneväylän tai muun melunlähteen läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava meluselvityksen mukaiset melualueet ja riittävä etäisyys melunlähteeseen.

Maiseman huomioiminen:

Ranta-alueilla on huolehdittava siitä, että laituri-, katos- ja julkisivurakenteet sopivat maisemaan myös vesistöltä käsin. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta arvokkaalle maisema-alueelle. Kirkkaiden värien käyttö julkisivuissa ei ole sallittua. Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Ranta-alue ja sillä oleva joen reunakasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisessa muodossaan.

Oikeusvaikutukset:

Osayleiskaava on laadittu MRL:n 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

Rakennusluvan saa myöntää ilman ranta-asemakaavaa tai asemakaavaa tämän yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla alueilla: AP-, AM-, AT-, RA-, RA/AP-, R-, VR-, VR-1, Sa-, PY- ja ET-alueilla (MRL 72§, MRL 44§). Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää tilalla ei saa ylittää.

Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole yksilöity.