



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

- K** Liikerakennusten korttelialue
- AL** Asuin- ja liikerakennusten korttelialue
- ALP** Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialue
- AO** Erillispientalojen korttelialue

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

**01** Kaupunginosan numero

**KAN** Kaupunginosan nimi

1104 Korttelin numero

**PALO** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi

6200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

e=0.3 Tehokkussuku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

**III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

as 45% Prosentuaalinen osuus kokonaisrakennusoikeudesta, joka saadaan käyttää asuintiloihin.

- Rakennusala.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Ohjeellinen alueen osan raja.
- Katu
- Istutettava alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon taimuita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.

- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni
- Merkinnällä pi osoitetulle alueen osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman
- Alue, jolla ympäristö säilytetään
- Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue
- Istutettava / säilytettävä puurivi
- Uloke
- Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva

**PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET**

**Autopaikat:**  
 Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
 Asuminen 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>

**Pyöräpysäköintipaikat:**  
 Liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>  
 Asuminen 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulku-yhteyksillä.

Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 % työpaikkoihin liittyvistä ja vähintään 50% asumiseen liittyvistä paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan.

**HULEVEDET**

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päällystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

**KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS**

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuus selvitys. Rakennusluvasta on pyydyttävä pelastusviranomaisen lausunto.

**LEIKKI- JA OLESKELUALUEET**

Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja ulko-oleskelualueita on rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista sataa asuntokerrosalaneliometriä kohti. Leikki- ja oleskelualueesta vähintään 50 % tulee muodostaa yhtenäiseksi piha-alueeksi. Loppuosa voi sijaita kerros- tai kattoparvekkeilla. Piha-alue tulee pääosin sijaita suojassa liikennemelulta.

**MELUSUOJAUS**

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatiöjen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta tuleva liikennelähtöinen melu

**PIHA-ALUEET**

Piha-alueiden pinta-alasta vähintään 1/3 tulee olla kasvillisuuden peittämää. Mitoituksesta voidaan poiketa perustellusti, jos toteutetaan viherkatto tai vastaava rakenne pinta-alaltaan kaksinkertaisena maavaraiseen alueeseen nähden. Piha-alueiden kasvillisuuden tulee olla lajistoltaan monipuolista ja sisältää myös puita.

**PILAANTUNEET MAAT**

Kortteleissa 1081 ja 1104 maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää rakennusten purkamisen/uudisrakentamisen yhteydessä ja mahdolliset pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen alueelle rakentamista.

**RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ**

Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikatton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta.

**RAKENTAMISTAPA**

Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kortteihin 1081 rakennettavien rakennusten suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto ja uudisrakentaminen tulee tapahtua koko korttelia koskevaa yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen.

**SUOJELUMÄÄRÄYKSET**

/s-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti merkittävä kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korttelissa 1076 korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, harjasuunnan, julkisivu- ja katemateriaalin sekä värityksen tulee soveltaa rakennettuun ympäristönsä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

**YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin kiinteistönhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

**TONTTIJAKO**

Tämän asemakaavan alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
**01/036 PUTKINOTKO**  
 KAAVALUONNOS 10.3.2023  
 1:1500

KOUVOLAN KAUPUNKI  
 TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ  
 KAAVOITUS