



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- TVY-1** Ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
- VL** Lähivirkistysalue
- 3 m** kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
- 21** Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
- 21** Kaupunginosan numero
- KUUS** Kaupunginosan nimi
- 65** Korttelin numero
- POHJO** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi
- 500** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- e=0.4** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
- Rakennusala
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja
- Ohjeellinen osa-alueen raja
- Ohjeellinen tontin raja
- Katu
- o** Ajoyhteys
- Ohjeellinen ulkoilupolku
- o** Johtoa varten varattu alueen osa
- p** Ohjeellinen pysäköimispaikka
- sr** Suojeltava rakennus
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään
- yy** Rakennusala, jolle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia rakennuksia
- alp** Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuin-, liike- ja palvelurakennuksia
- t** Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen
- pv** Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikat:

Palvelut, liiketilat ja kulttuuritoimintaa palvelevat tilat 1 ap / 100 k-m²

Asuminen 2 ap / asunto

Työpaikat 1 ap / työntekijä

AITAAMINEN

Lähivirkistysalueella alueita saa aidata vain perustelluista, esim. turvallisuuteen liittyvistä syistä. Aidan tulee sopia ympäristöönsä.

HULEVEDET

Korttelialueilla on 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. Tontista saa päälystää ainoastaan liikenteelle ja pysäköinnille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nurmikko-, pensas- ja puustutuksiin. Korttelialueilla/tontilla olevilla päälystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Seveso II -laitoksen huomioitivyöhykkeen sisällä sijaitsevat asuinrakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen Seveso-kohteen turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

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

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) saa sijoittaa toimitiloja myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteollisuutta ja varastointia varten.

Lähivirkistysalueelle (VL) saa sijoittaa kaavaan merkittyjen rakennusalojen ulkopuolelle urheilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Alueelle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja, mutta niiden tulee sijaita ensisijaisesti kaavaan merkityillä ohjeellisilla alueilla. Pysäköintipaikkoja rakennettaessa tulee huolehtia, että viheryhteydet eivät katkea tai merkittävästi heikenny.

Asuin-, liike- ja palvelurakennusten (alp) sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten alueelle (yy) saa sijoittaa Kettumäen virkistysalueen toimintaan liittyviä rakennuksia sekä lyhytaikaisia majoitustoimintaa palvelevia tiloja. Rakennusten sijoittelu tulee perustua yhtenäiseen suunnitelmaan eikä yksittäisen rakennuksen koko saa ylittää 200 k-m². Asuinrakennusten osalta yksittäisen rakennuksen maksimikoko on 70 k-m².

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäristöönsä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lähivirkistysalueelle sijoitettavissa rakennuksissa tulee käyttää ekologisia materiaaleja ja rakentamistavan tulee olla yhteisöllistä. Jos lähivirkistysalueelle sijoitetaan asumista, ei pihapiirejä saa rajata ympäristöstään merkittävässä määrin. Lähivirkistysalueella ei piha-alueita saa päällystää asfaltilla.

Lähivirkistysalueelle rakennettavien rakennusten suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sr-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteelliset arvot ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

/s-merkintää koskevat määräykset: Alueen metsänhoito tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuus ja virkistysarvot edellä. Metsä tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena tai sen kaltaisena. Eläinlajien kulkureitit sekä arvokkaat luontokohteet tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa, hoidossa ja käytössä.

POHJAVEDEN SUOJELU

Kaava-alue sijaitsee osittain veden hankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää. Pohjaveden pinnan alle sijoittuvat maanalaiset tilat ovat kiellettyjä. Rakennettaessa pohjavesialueelle tulee tehdä selvitys pohjaveden pinnan sijainnista ja hyväksyttävä suunnitelma alueesta vastaavalla vesilaitoksella. Alueen täyttöihin saa käyttää vain puhtaita kivennäismaita.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Korttelialueille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

ASEMAKAAVAN MUUTOS 21/019 KETTUMÄKI

KAVALUONNOS 10.3.2023
1:2000

KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS