



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MAÄRÄYKSET:

- AO Enlispientajien korttelialue.
- AM Maailojen talouskeskusten korttelialue.
- TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- VP Puisto.
- VL Lähivirkistysalue.
- LT Yleisen tien alue.
- EV Suojaviheralue.
- MT Maatalousalue.
- MY Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristövaatimuksia.

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontinrakennuspalkan raja.
- Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

52 KORJA

- 76 Korttelin numero.
- 1 Ohjeellisen tontinrakennuspalkan numero.
- 200 Rakennuskorkeus kerrostalanelometreinä.

SAMULINTIE

- Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Normaalinen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Tehtäväsuuku eli kerrosten suhdet tontinrakennuspalkan pinta-alaan.

- Isutettava alueen osa.
- Katu.
- Jalankäytölle varattu katu/tie.
- Ohjeellinen ajorajayhteys.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.
- Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.
- Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- Suojeltava rakennus.
- Suojeltava puu.
- Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
- Maaemallisesti arvokas alue.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

YLEISMAÄRÄYKSET

RAKENTAMISTAPA

Alin suositeltava rakentamiskorkeus rannalla on +3,5 m kesävedenpinnasta (N2000) korkeusajajäätymästä). Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa katussaessa vaarallisia rakenteita.

MY-alueella kasvillisuus tulee olla mahdollisimman tiheä ja monikerroksinen. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Kasvillisuudella ja puustolla on merkitystä Kymijoen rantapöytäkeiden suojaukseen.

Rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli 4 metriä, tulee etäisyyden tontin välisestä rajasta olla vähintään yhtä suuri kuin ko. rakennus.

Rakennusten sijoittelussa ja pihallien suunnittelussa on hyvä alusta lähtien huomioida mahdolliset laajentamissuunnitelmat ja -suunnitelmat sekä tilien muuntelumahdollisuudet.

Tontista saa päästää ainoastaan liikenteelle ja pysäköinnille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nurmiko-, pensas- ja puustatuksin.

Laajat pysäköintialueet (yli 20 autopaikkaa) tulee jäsentää istutusaluein tai -aitain, kuitenkin niin, että suunnittelussa huomioidaan riittävät näkemat ja ajourat.

Korttelialueella on varattava riittävät tilat kumia varten. Lumilattiat tulee sijoittaa niin, etteivät ne häiritse ajoväylillä liikkuvien näkemä.

Rakennukset suunnitellaan suorakaitteen muotoisiksi, ellei tontinprosessi muuta edellytä.

Julkisivussa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, jotta alueen yleinen säilyy siistinä pitkästi. Julkisivun jäsentämisen harkittu niin, että rakennuksella on selkeä pääjulkisivumateriaali ja väri ja päällystys muodostaa selkeää yhtenäistä pintaa. Lisäksi voi käyttää yhtiä tai korkeintaan kahta tehosteväriä. Yrityksen brandi saa näkyä julkisivussa esim. tehosteväriä. Tehosteväriä käytetään harkittu tietyssä rakennusosassa tai rakennuksen tietyssä koristeellisessa osassa.

SUOJELUMAÄRÄYKSET

Maaemallisesti arvokkaan alueen merkinnällä on osoitettu Kymijokilaakson kulttuurimaiseman, valtakunnallisen arvokkaan maa-alueen. Alueella on rakennettava korttelitaitin tai rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyypin, kattoforman, julkisivun ja rakennusmateriaalin suhteen. Rakennusten väistyksen tulee olla maiseman sopuutava, valkoista ja kirkkaita värejä tulee välttää. Mikäli rakennetaan uusia rakennuksia yhtenäisesti ryhmittäin, voidaan rakennuksissa käyttää useampia värejä, kuitenkin niiden muodot ja harmoninen kokonaisuus. Arvokkaan maa-alueen on suositeltavaa käyttää yhtenäisiä kattovärejä, jotka yhdistävät rakennukset kokonaisuudeksi. Huolto- ja varustotilat sijoitetaan niin, etteivät ne häiritse näkymä ulospäin pääteiden tai katualueiden suuriin. Ulkoavarojen näkösuojaksi on rakennettava tai istutettava riittävän korkeita aita.

Muinaismuistolaita-alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen liittyvä toiminta on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueella koskevat suunnitelmat on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

Kymijoen rannalla on liito-eräalueita sopivia metsiä, jotka on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi. Liito-eräalueiden kulkuyhteydet on säilytettävä. Alueella ei saa suositella tornienpöytä, jotka häiritsevät tai hävittävät liito-eräalueen kulkuyhteyksiä.

MAAPERÄ

Maaperän laatu ja kantavuus on tutkittava oikean perustamistavan määrittämiseksi ja pinta-alueen vakavuuden varmistamiseksi.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamistaan ryhmittäin.

HULEVEDET

Rakennustapa-asiairioihin tulee sisällyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyrkiä tarvittavat viirunomaisuusarvot. Suunnittelussa tulee sisällyä hulevesien hallinta ja käsittely rakentamisen aikana ja käytön aikana.

Puhdistus hulevedet tulee ensisijaisesti imeytettyä tai viivytettyä tontilla tai mikäli tämä ei ole mahdollista, ne tulee jättää alueella toteutettuihin hulevesijärjestelmään. TY-alueella muodostuu hulevesiä tulee viivytettyä yksi kuutiometri jokaisesta sadasta vettä lämpöarvosta jätteenkäsittelylaitoksen (1 m³ / 100 m²). Viivytyslaitosten ja -laitosten tulee yhteyttä 12 tunnin kuluessa täytymiseen ja niissä tulee olla suunniteltu viivytys.

Rakennuksessa viemärin pöytäkorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökuulan pumppaamo.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Korttelin 801 TY-korttelialueella saa sijoittaa uusittua energiaa tuottavan energiatuotteen, mikäli se ympäristövaikutuksiltaan soveltuu alueelle, eikä aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiritsevää vaikutusta alueella.

EV-, VP- ja VL-alueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisen järjestelmän, verkostojen liittyviä johtoja, rakennelmia ja laitteita.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suositeltava energiatuotteen ja ympäristövaikutuksiltaan soveltuva alueella, eikä aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiritsevää vaikutusta alueella.

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Pysäköinti on järjestettävä korttelialueella. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: - liikkeiden ja varustotilat 1 ap / 200 k-m² - liike- ja palvelualueet 1 ap / 100 k-m² - asuminen 1 ap / 85 k-m² tai vähintään 2 ap/asunto.

Polkupyöräpysäköinti: - tuulensuojat 1 pp / 300 k-m² - liikkeiden 1 pp / 100 k-m² - palvelualueet 1 pp / 50 k-m² - asuminen 1 pp / 30 k-m²

* sovelletaan tarpeen mukaan, mutta kuitenkin niin, että työntekijöille osoitetaan riittävä määrä auto- ja polkupyöräpaikkoja korttelialueella.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.

HIIVURIN LAAJENNUS

52/010

KAVALUONNOS 30.5.2023
1/2000

KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS