



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- P Palvelurakennusten korttelialue
- VL Lähivirkistysalue
- EV Suojaviheralue
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue
- LPA Autopaikkojen korttelialue
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 05** Kaupunginosan numero
- KÄP** Kaupunginosan nimi
- 5042** Korttelin numero
- HONK** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi
- 3000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusala.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Katu
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie
- Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie
- Ohjeellinen ajoyhteys
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
- Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue
- Johtoa varten varattu alueen osa
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.

pi-2 Istutettava alueen osa, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms.

pi Istutettava alueen osa.

ma-1 Kellarikerroksen saadaan rakentaa kerrosalaan laskettavia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikat:

Palvelut 1 ap / 150 k-m²

Kokoonnutumistilat 1 ap / 50 k-m²

Oppilaitokset 1 ap / 100 k-m²

Kokoonnutumistilojen pysäköintiä saa tilapäisesti sijoittaa ohjeelliselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Oppilaitosten ja kokoonnutumistilojen osalta voidaan pysäköintipaikkojen laskennassa hyödyntää vuoropysäköintiperiaatetta.

Pyöräpysäköintipaikat:

Palvelut 1 pp / 50 k-m²

Oppilaitokset 1 pp/30 k-m²

Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 % työpaikkoihin 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 turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELUSUOJAUS

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

PIHA-ALUEET

Piha-alueilla tulee olla kasvipeitteisiä alueita, jotka sisältävät puuvartisia kasveja. Olemassa oleva kasvillisuus tulee ensisijaisesti säilyttää. Piha-alueet tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisina.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

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

Lähivirkistysalueelle (VL) saa sijoittaa urheilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennelmia ja tiloja.

Kortteliin 5042 saa sijoittaa oppilaitoksia ja muita julkisia palveluja.

RAKENTAMISTAPA

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

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.

MUUT MÄÄRÄYKSET

Suojaviheralueet tulee säilyttää puustoisena, kerroksellisena ja lajistoltaan monipuolisena. Ennen hulevesien hallintaan liittyvien rakenteiden toteuttamista suojaviheralueelle, tulee alueen luontoarvot selvittää.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

05/005 Mansikkamäen koulu ja lähialue
1:2 000

Kaavaluonnos 1.12.2023
Kouvola kaupunki, kaavoitus