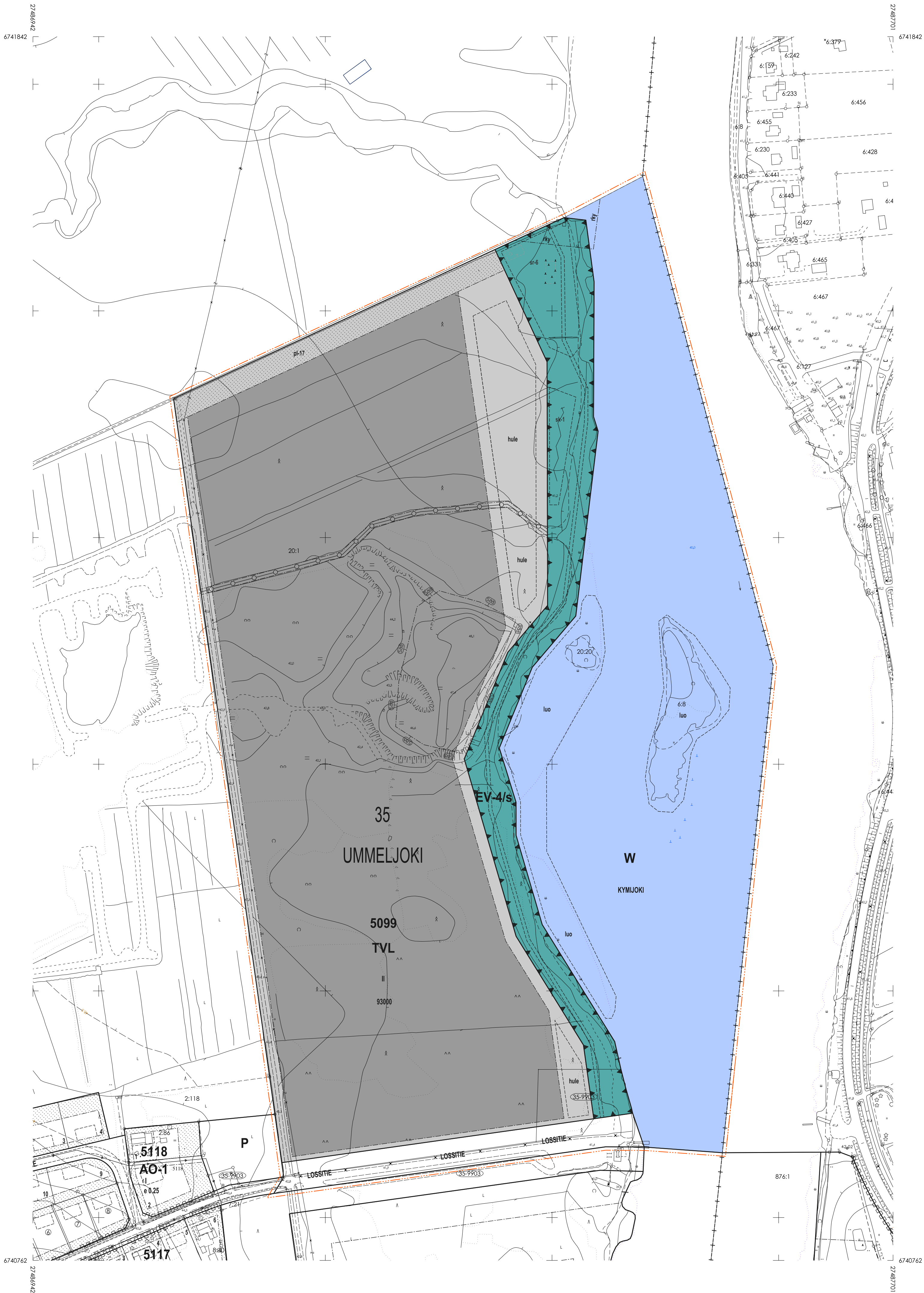




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- TVL

Teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- EV-4

Suojavirheralue. Alue kuuluu Kymijoen tulva-alueeseen.
- /s
W

Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- 3 m

Vesialue.
- 3 m

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Kadun, tien, kataukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 93000

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennussala.
- Istutettava alueen osa, joka on toteutettava ja ylläpidettävä kaupunki- ja maisemarakennetta rajaavana viheralueena.
- Katu.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
- sk-1

Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa.
- sr-6

Suojeltava rakennelma.
- Ohjeellinen ukolupolku.
- Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
- Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön raja (rky).

- AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET
- 1 ap / 1500 k-m² suurikokoisia halleja ja vastaavia tiloja kohti
 - 1 ap / 200 k-m² varastotiloja kohti
 - 1 ap / 100 k-m² teollisuustiloja kohti
 - 1 ap / 120 k-m² toimistotiloja kohti

- POLKUYRÄPAIKKAMÄÄRÄYKSET
- 1 pp / 2000 k-m² suurikokoisia halleja ja vastaavia tiloja kohti
 - 1 pp / 2000 k-m² varastotiloja kohti
 - 1 pp / 1000 k-m² teollisuustiloja kohti
 - 1 pp / 120 k-m² toimistotiloja kohti

Kolmasosa vähimmäisvaatimuksen mukaisista polkuyräpaikoista tulee sijailla katetussa tilassa.

- HULEVEDET
- Rakennustalpa-asia- ja -järjestelmien tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislupasuunnitelmät. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamissuunnitelman hallintajärjestelyt.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivytellä ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilla purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä / suodatettava tontilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Viivytyspainanteiden tai -laitteiden tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Korttelialueiden hulevesien hallintaratkaisuuksia tulee toteuttaa siten, että se on poikkeustilanteissa eristettävissä alueen hulevesiverkostosta ja ympäröivästä vesistöä.

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolella, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumpaamo.

- MELUSUOJAUS JA PALOTURVALLISUUS
- Rakennusten teknisten laitteiden meluvaimennus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueen asuintalouden sisätiloissa ja ulko-olosuhteilla ei ylitä asetettuja valtiotason enimmäisrajoja. Toimintaan liittyvä meluvaimennus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Alueelle tulee sijoittaa sammutusvesiä varten vesisäiliöitä ja sammutusvesipisteitä. Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää sammutusvesisuunnitelma, jonka pohjalta arvioidaan vesisäiliöiden tilavuusarvot.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää korttelikohtainen pelastussuunnitelma.

- RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ
- Asemakaavan merkittynä rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- Rakennuksen sisäisiä kerrostasojen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.
 - Pysäköintitilat
 - Muuntajaitiloja ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja

Asemakaavan merkittynä maksimikerrosluvun määrän yläpuolelle saa sijoittaa toimisto- ja sosiaalitiloja sekä teknisiä tiloja ja laitteita.

RAKENTAMISTAPA

Alin suositeltava rakentamiskorkeus Kymijoen rannalla on +42 m.p.y (N2000-korkeusjärjestelmässä). Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeus, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Rakennusten sijoittelussa ja pihatilojen suunnittelussa on hyvä alusta lähtien huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueella (VAMA).

Rakennuspaikan suunnittelussa on hyvä huomioida mahdolliset laajentamistarpeet ja -suunnat sekä tilojen muuntelumahdollisuudet. Laajaa ulkoavaruutta tulee välttää, jotta alueen maisema-arvot eivät heikenny.

Lastaus ja huoltotila tulee sijoittaa rakennusten tai rakenteiden suojaan. Ulkoavaruuden näkösuojaksi on tarvittaessa rakennettava tai istutettava riittävän korkea aita. Etenkin pitkiä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla. Rakennusten sopeutumista maisemaan tulee pehmentää maisemasuunnittelun ja viherkentämisen keinoin. Laajat pysäköintilueet (yli 20 autopaikkaa) tulee maisemoida istutuksellisesti tai -laittein, kuitenkin niin, että suunnittelussa huomioidaan riittävät näkemät ja ajourat.

Korttelin 5099 rakennukset ja rakennelmat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että niistä muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus. Uudisrakennukset on rakennettava rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyypin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalien suhteen. Rakennusten kokorajitusten tulee olla selkeitä ja rauhallisia. Julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisintyyppi, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä tai häikäisyä lähiseisä asutukselle. Maisematilanteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen erkkäilyä.

Korttelialueelle on varattava riittävästi tilaa lumia varten. Lumitilat tulee sijoittaa niin, etteivät ne häiritse ajoväylä liikkuvien näkemä.

Korttelin 5099 pääpiirustuksista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.

- SUOJELUMÄÄRÄYKSET
- Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaalle Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueelle (VAMA).

Kaava-alueen pohjoisosaa sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY).

Rakennushankkeen aikana on arvioitava rakentamisen ja siinä käytettävien materiaalien soveltuvuus ja niiden vaikutukset sekä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen (VAMA) että merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

EV-4/s -alueella sijaitseva sr-6 -kohde sisältää Kymijoen uittohistoriaan liittyvän puutarhan laittelualueen toiminnon kulkuneuvoja rakentamalla (mm. rakennusten ja rakenteiden perustuksia, kiinnikkeitä ja ulkorakenteiden siirtoon liittyvää rautatien). Rakenteita tulee säilyttää. Rakenteisiin kohdistuvista muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa.

Kymijoen ranta-alueella ei saa tehdä sellaisia ympäristöä muuttavia toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa sekä varsinaisella ranta-alueella että Kymijoen vesialueella olevien luontokohteiden arvoja.

- MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
- Korttelin 5099 saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitettuihin alueisiin.

Korttelin 5099 saa sijoittaa uusiluvua energiatuotannon energiatuotannon ja energiasäilytystä, mikäli ne ympäristövaikutuksiltaan soveltuvat alueelle, eivätkä aiheuta ympäristöhäiriötä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitettuihin alueisiin.

Suojavirherajalla saa sijoittaa virkistykseen ja hulevesien hallintaan sekä yhdyskuntatekniikan järjestelmien, toimintojen ja verkostojen liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita, tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä. Alueen rakentamistoimenpiteet eivät kuitenkaan saa vaarantaa alueen luontoarvoja.

Vesialueelle saa sijoittaa virkistykseen liittyviä rakenteita, rakennelmia ja laitteita.

Rakentamisen yhteydessä on huomioitava alueella kasvavat haitalliset vierasajit. Niiden leviämistä tulee estää ja kasvustot hävittää.

Rakentamisessa ja yhdyskuntatekniikassa huollosuositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

- TONTTIKAO
- Tämän asemakaavan alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.