

RAKENTAMISTAPAOHJEET

LAUTARO IV

Kaupunginosan 45, Saarento-Jokela, korttelit 604, 645–651 Pollarikuja, Vorokkipolku ja Pommauskuja. (asemakaava nro 45/008)



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU

ASUINALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee noin 4.5 kilometrin päässä Valkealan kirkonkylältä lounaaseen. Suunnittelualue sijoittuu Kotkan valtatie ja Lautarontien väliselle alueelle rajautuen itäpuolella Lautaron asuinalueeseen, osan suunnittelualueesta ollessa sen keskellä. Alueen pinta-ala on noin 41.8 ha.

Asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpientaloja varten Valkealan Lautaron alueella. Alueen virkistysarvot ja ympäröivä pientaloasutus sekä alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioidaan kaavasuunnittelussa.

Lautaro IV asuinalueen uudet tontit rajautuvat idässä olemassa olevaan Lautaron pientaloalueeseen. Lännessä sijaitsee Vennalampi jonka takana on Kotkan valtatie. Uuden ja olemassa olevan asuinalueen välissä kulkee ulkoilureitti, joka toimii talvella valaistuna hiihtolatuna. Suurin osa kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta. Keksitien ja Lautarontien väliselle alueelle on myös kaavoitettu uusi asuinalue. Alue on voimassa olevassa kaavassa jäänyt toteutumatta.

Alue on maasto-olosuhteiltaan monipiirteistä ja perustamistavaltaan hyvää, koska maaperä koostuu enimmäkseen moreenista. Kallio on paikoin lähellä maanpintaa tai esiintyy avokalliona. Suunnittelualueen korkein kohta on pohjoisosassa n. +90 m. Maasto laskee Vennalammelle päin. Korttelin 604 osalta maanpinta laskee tasaisesti etelään päin. Maastollisesti molemmat suunnittelualueet ovat hyväpuustoista mäntykangasta. Alueella sijaitsee hyvä virkistyskäyttöön sopiva polkuverkosto samoin Vennalammen ympäristössä. Metsäalueen pohjoisosasta laskee Vennalampen noro, joka johtaa alueelle kertyvät vedet lampeen ja siitä edelleen Käyrälammen alueelle.



Kuva 1. Näkymä etelästä tulevan Pollarikujan asuinalueelle. Vasemmalla Puomikuja, oikealla Lautarontie ja ylhäällä Keksitie.



Kuva 2. Näkymä idästä tulevalle uudelle asuinalueelle. Alhaalla jo rakentunut Lautaron asuinalue. Ylhäällä näkyy Vennalampi. Uuden ja vanhan asuinalueen välissä kulkee kuntopolku. Katuliittymät alueelle oikeassa laidassa sijaitsevan Lentojätkäntien ja vasemmalla sijaitsevan Vonkamiehentien kautta.

YLEISIÄ OHJEITA KAIKILLE RAKENTAJILLE

Rakennuspaikan varaajan / ostajan tulee rakennuspaikkaa varatessaan ottaa huomioon asemakaavamääräykset ja tämä rakennustapaohje, joka täydentää asemakaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata uuden alueen rakentamista siten, että se muodostaa olevan rakennuskannan kanssa sopuista, viihtyisän ja hallitun kokonaisuuden.

Alueen asemakaavassa rakennusoikeus on määritetty tonttikohtaisesti maksimirakennusoikeutena, joka kertoo käytettävän maksimikerrosalan. Asemakaavassa osoitettu maksimirakennusoikeus sisältää sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakentamisen että talousrakennusten rakennusoikeuden. Asemakaavasta poikkeaminen ei ole pääsääntöisesti mahdollista.

TON TIN LUOVUTUSEHTO

Tontin omistajan tulee rakennusta suunnitellessaan noudattaa asemakaavaan liittyviä rakennusta-paohjeita. Tätä varten hakijan tulee ennen tontin vuokrausta hyväksyttää rakennusvalvonnassa tontin käyttösuunnitelma sekä alustavat pääpiirustukset, joista tulee ilmetä näissä ohjeissa edelly-tettävät asiat.

Tontin käyttösuunnitelmaluonnos (mittakaavassa 1:200)

Asemapiirrostyypisessä tontinkäyttösuunnitelmassa esitetään kaupungin antamien lähtötietojen pohjalta mm.

- rakennusten tontille sijoittuminen ja maastoon sovitus
- pihan korkeustasot sekä tasoerojen ratkaisutapa
- pihajärjestelyt istutuksineen ja materiaaleineen
- pintavalumavesien (hulevesien) käsittely ja poisjohtaminen.

Pääpiirustusluonnokset (mittakaavassa 1:100)

Rakennusten alustavissa luonnoksissa tulee esittää pohjapiirroksset, julkisivut ja leikkaus vähintään kaaviomaisesti (näistä 1. kerroksen pohjapiirros tulee olla sovitettuna myös tontinkäyttösuunnitelmaan). Julkisivuhahmotelmassa tulee esittää myös rakennuksen korkeusasema korkomerkinöin nykyiseen ja suunniteltuun maanpintaan nähden.

Käyttösuunnitelmavaiheessa laadittu tontille sovitus vähentää virheratkaisujen mahdollisuuksia ja helpottaa suunnitelmien yhteensovittamista.

SUUNNITTELU

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevät asiantuntijat.
- Rakennuksen pääsuunnittelija tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa ja hänen tulee olla koulutukseltaan vähintään rakennusmestari, jolla on riittävästi kokemusta rakennusten suunnittelusta.
- Suunnittelun lähtökohdista ja suunnittelijoiden nimeämisestä on suotavaa neuvotella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa jo suunnittelua aloitettaessa. Pääsuunnittelijan on hyvä olla mukana jo tonttinvaihtoehtojen selvittämisessä ja hänen tulee olla käytettävissä viimeistään luonnospiirustusvaiheessa esimerkiksi tehdasvalmisteisen tyyppitalon rakennustyyppiä valittaessa ja arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta ja sijoittumista rakennuspaikalle.
- Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävä ja realistinen aikataulu.
- Rakentamisessa tulee suosia uusiutuvia energiamuotoja kuten aurinko- ja maalämpöenergia.

TON TIN MUOTOILU

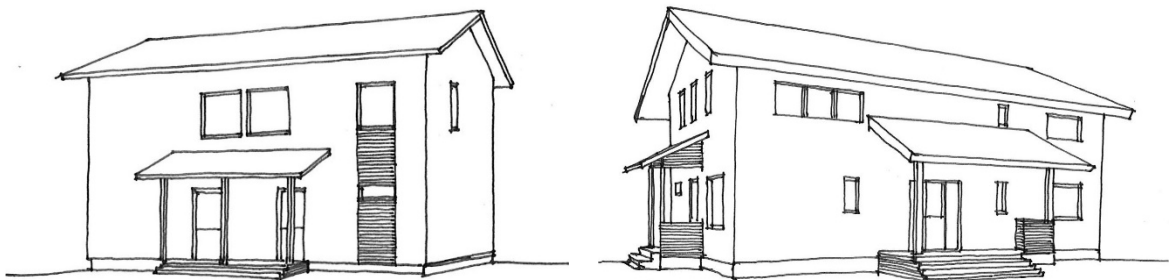
- Tonttien korkeusasemat vaihtelevat kortteleittain. Maastonmuodot tulee hyödyntää tontti-kohtaisesti siten, että rakennusten sijainnin suunnittelu tehdään tontin ehdoilla.
- Tonttien katujen puoleiset osat on asemakaavassa pääosin määritelty istutettaviksi alueen osiksi.
- Kortteleissa 604, 645–651 sijaitsevien tonttien rakennusalan ulkopuoliset alueet on merkitty istutettava alueen osina, joilla tulee säilyttää arvokkaat puuyksilöt. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen,

huvimajan (pl-2). Aluetta saa käyttää kävelyalueena ja pinnoittaa maanpintaa, mutta pinnoittaminen ja korkeustason muuttaminen tulee tehdä siten, ettei vahingoiteta puustoa.

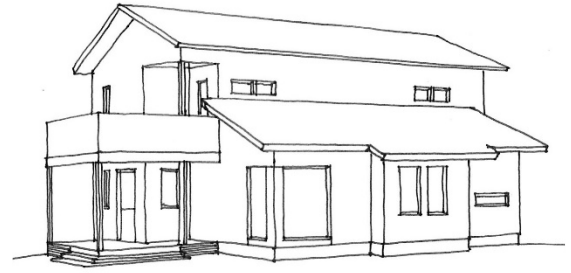
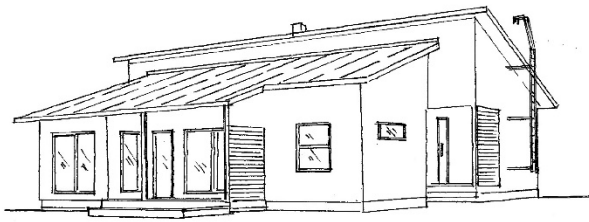
- Tonttien täytöt tulee muotoilla siten, että tonttien rajoille ei synny suuria tasoeroja (luiskakaltevuus 1:5)
- Pihan korkeusasemien suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota tonttien kuivatuksen. Tonttien takaosan mahdollinen kuivatus on tontin haltijan vastuulla ja se tulee ottaa huomioon jo tontin suunnitteluvaiheessa.
- Sadevesille tulee olla esteetön kulku sokkelista ulospäin joko puistoalueelle tai sadevesikaivon kautta kadun sadevesiviemäriin. Osa sadevesistä (mm. kattovedet) tulee imeyttää pihan vettä läpäisevillä osilla.
- Sade- ja hulevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Tontille tulee laatia hulevesien käsittelysuunnitelma.
- Pengerrettäessä maata muureilla, ei muuria saa rakentaa suoraan rajalle, vaan vähintään 1 metrin päähän tontin rajasta. Naapurien yhteisestä sopimuksesta muurirakenne voidaan rakentaa myös tonttien väliselle rajalle tai lähemmäs kuin 1 m etäisyydelle rajasta. Sama koskee kadun varteen rakennettavia muureja. Muurilla rajattu maaleikkaus tai pengerrys saa olla enintään 70 cm korkea. Vaihtelevista maasto-olosuhteista johtuvat suuremmat pengerrykset tulee toteuttaa porrastettuina rakenteina ja hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.

Rakennusten sijainti

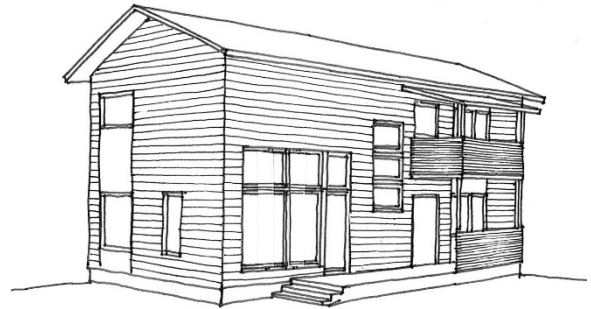
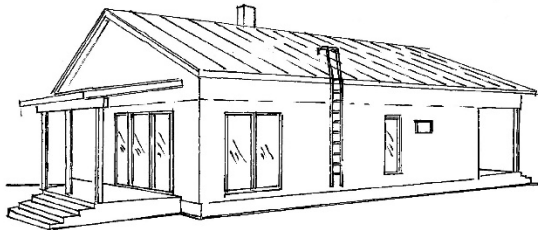
- Rakennusten tontille sijoittumista on ohjattu asemakaavassa esitetyillä kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Kaavakartalla olevat nuolimerkinnot osoittavat ne rakennusalan sivut, joihin joku osa tontille rakennettavista rakennuksista on rakennettava kiinni. Merkintä tarkoittaa, että tontille sijoitettavan asuin- tai talousrakennuksen päämassan julkisivupinta tulee rakentaa kiinni kyseiseen rakennusalan rajaan. Merkintää on käytetty niillä tonteilla, joiden rakennusten sijoittumisella halutaan muodostaa yhtenäistä katutilaa tai erityisesti huomioida alueen maaston ominaispiirteet sekä tontin käyttö.
- Osassa tonteissa on rakennuksen päämassan harjan suuntaa osoittava viiva.
- Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa tontilla sellaiselle alueelle, mille rakentaminen on kaavassa muutoinkin sallittu.
- Kadun puolella asuinrakennukselle tarkoitettun rakennusalan ulkopuolelle voi rakentaa kevytrakenteisen sisääntulokatoksen kuitenkin siten, että rakennusten väliset vähimmäisetäisyydet täyttyvät ja esitetty toteutus on ympäristöön soveltuva. Kaikkien rakennusosien tulee sijaita selkeästi tontin sisällä.



- Rakennuksen pihan puoleinen julkisivu voi olla polveileva. Rakennuksen runkoa voidaan laajentaa asuin- ja viherhuoneilla, terasseilla yms. rakennusosilla, kuitenkin siten, että toteutus on ympäristöönsä soveltuva.



- Tilojen sijoittelun perusohjeena on, että tontin varsinainen oleskelupiha tulee suunnata mahdollisuuksien mukaan etelään ja länteen, kuitenkin huomioiden liikennelähtöinen melu. Asuinrakennuksen ja talousrakennuksen sijoittelulla on mahdollista luoda kiinteistökohtaisesti suojaisat oleskelupihat.
- Jos luonnollinen maanpinta laskee rakennuksen matkalla yli metrin, rakennusta on porrastettava. Rakennuksia voidaan porrastaa sekä pituus- että syvyyssuunnassa, jotta ylisuuria leikkauksia tai täyttöjä voidaan välttää. **Tontin vaatuskarta tulee liittää lupahakemuksen liitteeksi.**
- Päärakennuksen lattia tulee sijoittaa vähintään 300 mm sokkelin viereisen maanpinnan yläpuolelle. Suositeltavaa olisi pyrkiä 500 mm tasoeroon. Tontin kohdalla tasoero kadun keskikiljan korkeusaseman ja lattia väli vähintään 500 mm. Pihan tulee kallistua selkeästi rakennuksesta pois päin. Korkeusasemien tulee soveltua ympäristöön ja naapuritonttien korkeussemiin.
- Lasiverannat ja viherhuoneet ovat suositeltavia, mutta kokonaisuuden tulee olla hillitty.
- II-kerroksisiin rakennuksiin saa rakentaa parvekkeita.



Kerrosluku

- Asemakaavan mukaisesti.
- Kaikissa kortteleissa on mahdollista asuinrakennusten osalta toteuttaa I-II-kerroksisia ratkaisuja. Asuinrakennuksessa voi olla eri kerroksisia osia, esimerkiksi osittainen kellarikerros maasto-olosuhteitten mukaan.
- Rakennuksen sisätiloja voi avartaa käyttämällä yläpohjassa saksiristikkoja tai vesikaton suuntaisia palkkeja.
- AO-kortteleissa tonteille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja kaksi talousrakennusta. Rakennusten ja rakennelmien yhteislukumäärä on enintään 5. Asuinrakennus voi olla yksi- tai kaksiasuntoinen. Tontille voi myös rakentaa kaksi erillistä asuinrakennusta. Tällöin rakennusten ja rakennelmien yhteislukumäärä tulee arvioida erikseen rakennusluvan yhteydessä.

Julkisivut

- Julkisivujen ulkoasuissa tulee pyrkiä kortteleittain yhteneväisyyteen ja rakennusten tulee kuvastaa korkealaatuista pientaloarkkitehtuuria.
- Julkisivumateriaalina tonteilla tulee käyttää pääsääntöisesti peittomaalattua puuta, myös poltettu tiili tai rapattu pinta käy julkisivun tehostepintoina. Samaa materiaalia tulee käyttää selkeänä yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen saakka kuitenkin siten, että

julkisivupintoja voi elävöittää ja tummempaa väritystä keventää erilaisilla ja erivärisillä tehostepinnoilla esimerkiksi sisäpihalle päin ja sisään vedoissa. Tehostepinnat voivat olla myös puunväristä käsiteltyä pintaa.

- Julkisivujen väritys saa poiketa naapuritontilla olevien rakennusten värityksestä.
- Talousrakennusten värityksen tulee noudattaa päärakennuksen värimaailmaa.
- Rakennusten ikkunajaotusten, -pielien ja koristeaiheiden tulee olla toteutukseltaan hillittyjä ja värityksen tulee sopia rakennuksen pääväritykseen.
- Värityksessä ei saa käyttää kirkkaita värisävyjä. Murrettut sävyt ovat suositeltavia. Käytettäessä tiiliverhouksia tai rapattua pintaa, tulee sävyjen olla murrettuja.
- Julkisivujen värisävyt tulee esittää rakennuslupakuvissa julkisivukuvaan liitetyillä värimalleilla värikoodeineen soveltuvuuden arviointia varten tai vaihtoehtoisesti värillisillä julkisivukuvilla. Värityssuunnitelma tulee esittää jo luonnosvaiheessa.

Julkisivujen ohjeellinen väripaletti. Värimalleissa RGB-arvo. (sävyt eivät välttämättä painoteknisistä syistä vastaa todellisia sävyjä).



247, 212, 166



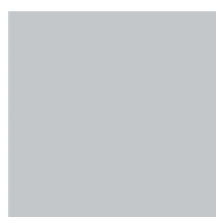
139, 143, 132



207, 168, 146



90, 108, 121



196, 199, 202



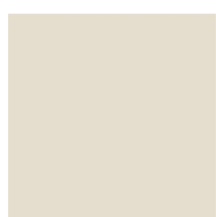
96, 95, 92



179, 170, 156



182, 188, 165



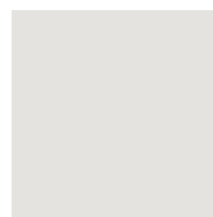
229, 221, 205



232, 182, 121



95, 124, 139



228, 227, 223



232, 218, 206



125, 68, 59



239, 222, 199



136, 137, 134

Katto

- Korttelialueilla rakennusten kattomuoto on harjakatto. Kattomuoto voi olla myös murrettu harjakatto. Räystäiden tulee olla ulkonevat.
- Vesikatteena tulee käyttää betoni- tai savikattotiiltä tai saumapeltiä. Katteen värissä tulee pyrkiä kortteleittain yhtenäiseen ilmeeseen, joko tummanharmaa, -ruskea tai tiilenpunainen. Kortteliin ensimmäiseksi rakennettavat asuinrakennukset määrittelevät katteen värin. Jos vallitseva katteen väri on korttelissa tumma harmaa, voidaan myös musta hyväksyä.
- Kattokaltevuus ns. 1½ kerroksisissa 1:1,5 ja 1 ja 2 kerroksisissa rakennuksissa 1:2,5

Vesikatteen värimallit:



Palomääräykset

- Naapurin suostumuksella ja paloluokitetuilla rakenteilla voi rakennusten välinen etäisyys olla pienempikin kuin kahdeksan metriä, paitsi pääikkunoiden kohdalla. Kortteleiden tonttien rakennusalueen rajat ovat tonttien välisistä rajoista 4 m.
- Rakennukset tulisi aina sijoittaa tontilla kaavaan merkitylle rakennusalueelle. Mikäli sijoitus naapurin suuntaan ylittää rakennusalueen rajan, edellyttää se poikkeamista.
- Paloturvallisuusmääräykset antavat eri omistuksessa olevien, tai eri käyttötarkoituksella olevien rakennusten välisiksi etäisyyksiksi seuraavia vähimmäismittoja:

8 metriä	ei vaatimuksia rakenteille
4 - 8 metriä	osastoivien rakenteiden paloluokka EI 30
2 - 4 metriä	osastoivien rakenteiden paloluokka EI 60, sekä osastointi EI 60 molempiin rakennuksiin tontin rajasta 2 m:n etäisyydelle.
0 - 2 metriä	palomuurit, paloluokka EI-M 60, sekä osastointi EI 60 molempiin rakennuksiin tontin rajasta 2 m:n etäisyydelle.

Kaksi asuntoa samalla tontilla:

0 – 4 metriä osastoivien rakenteiden paloluokka EI 30

Autosuojaan osastointi asuinrakennuksesta:

0 – 4 metriä osastoivien rakenteiden paloluokka EI 30

Tekniset järjestelmät

- Kiinteistöt tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon (sopimus Kouvolan Veden kanssa). Kustannukset tonttijohtojen rakentamisesta kuuluvat kiinteistön haltijalle.
- Kouvolan Veden määrittämän padotuskorkeuden alapuoliset viemäroittävät tilat on pumpattava.
- Jokaiselle tontille on rakennettava hulevesiliittymä.
- Alueiden viereisillä, jo rakentuneilla alueilla on KSS Energia Oy:n sähköverkko, Kouvolan Veden verkko ja KSS Lämpö Oy:n kaasuverkko. Alueella on Telian kaapeliverkko.
- Alueella mahdollisesti oleva radonhaitta tulee ottaa huomioon rakennettaessa.

TALOUSRAKENNUKSET

- Talousrakennusten sijaintia ei ole erikseen esitetty asemakaavassa.
- Autokatokset ja -tallit sekä talousrakennukset eivät saa olla kooltaan hallitsevia. Niiden on oltava selkeästi alisteisia varsinaiselle päärakennukselle.

- Talousrakennusten kerrosluku on lähtökohtaisesti I. Maasto-olosuhteet huomioivassa ja ympäristöön erityisen hyvin soveltuvassa talousrakennuksessa voi olla useampia kerroksia.
- Rakennusten julkisivujen väriytyminen ja materiaalit tulee toteuttaa päärakennuksen mukaisesti. Poikkeavat ratkaisut tulee hyväksyttävä jo luonnosvaiheessa.
- Talousrakennusten kattomuoto noudattaa pääsääntöisesti päärakennuksen kattomuotoa. Kattokulma voi kuitenkin olla päärakennusta loivempi. Maasto-olosuhteet huomioivassa ja ympäristöön erityisen hyvin soveltuvassa talousrakennuksessa voi olla eri kattomuoto kuin päärakennuksessa.
- Autotalli / varastorakennus voidaan kytkeä pergolalla, katoksella tms. asuinrakennukseen, jos se on tontin maasto-olosuhteet huomioiden mahdollista.
- Autotallin saa sijoittaa asuinrakennuksen yhteyteen.
- Tontille on varattava tilaa yksi autopaikka kerrosalan 85 m² kohti, kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Autopaikkojen sijoittuminen tulee esittää tontin käyttösuunnitelmassa.
- Asemakaavassa on esitetty ne katualueen rajat, joiden kohdalta ei saa rakentaa tonttiliittymää. Liittymäkieltoalueet sijoittuvat kortteleissa 645 ja 647-649 Keksitiehen, Vorokkipolkuun ja Pommauskujaan rajautuville rajoille ja risteysalueille. Tonttiliittymän leveys on enintään 6 m. Tonttiliittymiä saa olla vain yksi / tontti. Mikäli tontille rakennetaan kaksi erillistä asuinrakennusta, voidaan hyväksyä kaksi tonttiliittymää. Tämä tulee neuvotella luonnosvaiheessa rakennuslupaviranomaisen kanssa.
- Tontin takaosaan voi sijoittaa alle 10 m² kevytrakenteisiä puutarhavajoja, huvimajoja tai kasvihuoneita alueen maasto-olosuhteet huomioiden. Rakennusten ja rakennelmien lisäksi kevytrakenteisiä rakennelmia saa olla maksimissaan 2 kpl / tontti. Rakennusten ja rakennelmien sijoittumisessa tulee huomioida rakennusten vähimmäisetäisyydet sekä kaavamääräykset puuston säilyttämisestä.

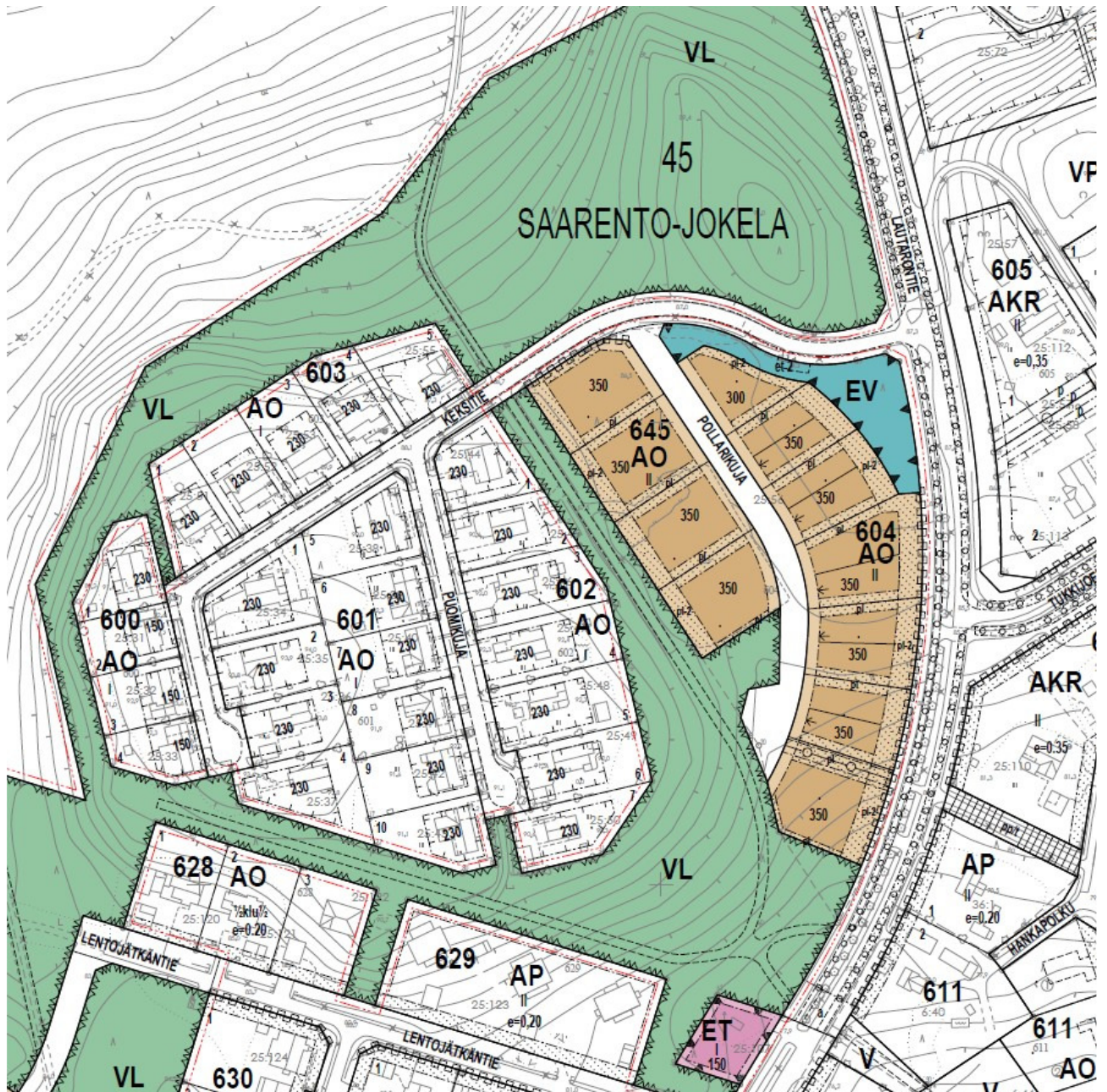
ISTUTUKSET

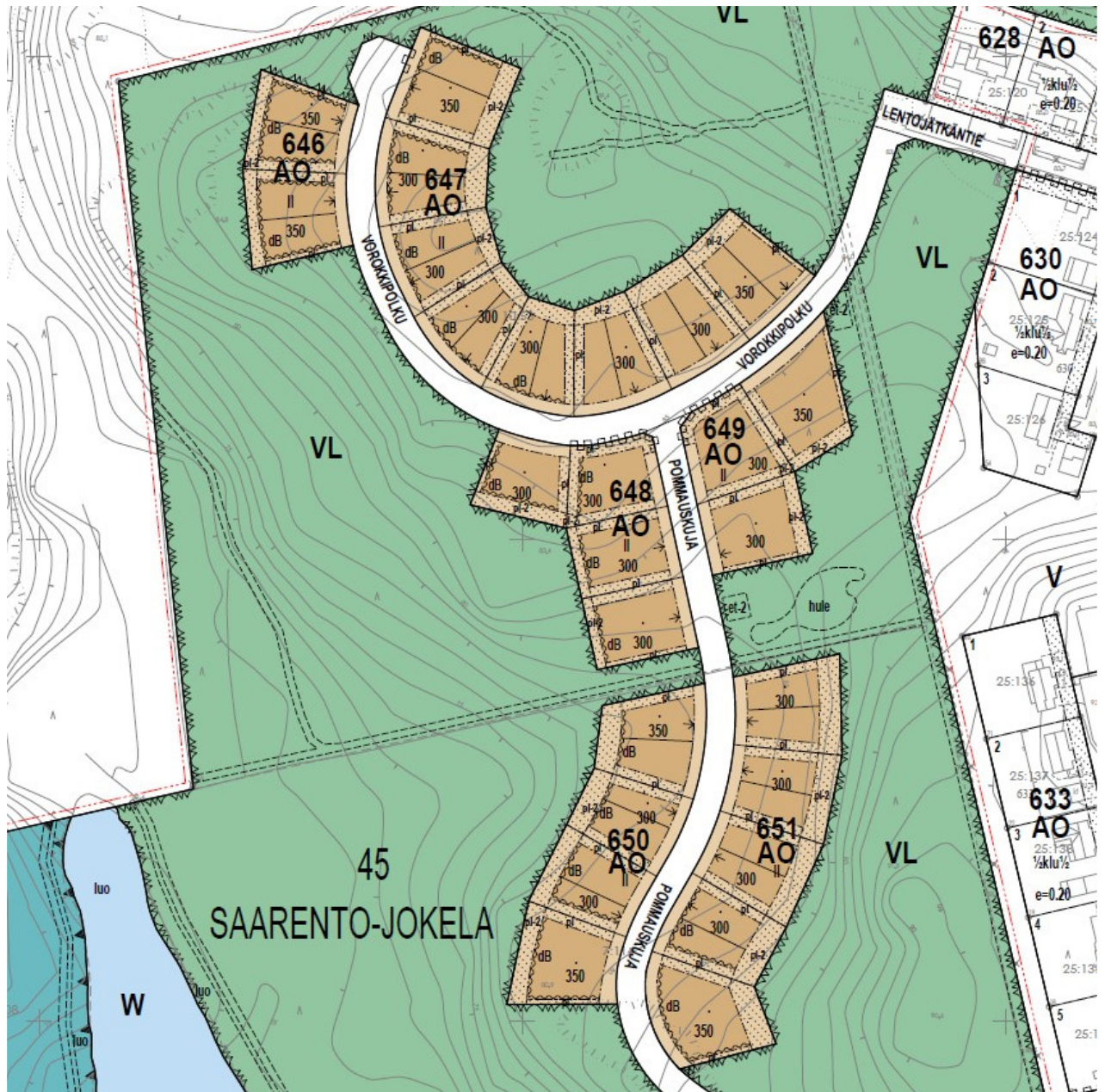
- Tonttien katujen puoleisilla sivuilla on 5 metrin levyiset istutettavat alueen osat. Katuun rajautuvia istutettavia alueen osia ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista toteuttaa pelkkinä nurmialueina. Tontilla jo olevan pintakasvillisuuden voi säilyttää ja sitä voi täydentää lisäistutuksilla.
- Tontin olemassa oleva puustoa tulee säilyttää siltä osin kuin se on mahdollista. Tonteilla kasvavaa metsäkasvillisuutta on mahdollisuuksien mukaan hyödynnettävä tontin viher-suunnittelussa.
- Pihan uutta puustoa ja kasvillisuutta valittaessa tulee suosia alueen vaativassa kasvuympäristössä menestyviä kasveja ja puita.
- Tonteilla on rajaa vasten 4 m leveä istutettava alueen osa, jolla olevaa puustoa ja pensaitoa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä ja täydennettävä.
- Tonttien takaosassa on kaavassa istutettava alueen osa, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia.

MUURIT, AIDAT JA KIVET

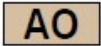











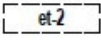
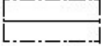
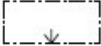




- Tonttien välisillä rajoilla sallitaan rakennetun kiinteän aidan lisäksi istutettu pensasaita (esimerkiksi marja-aronia, sirotuomipihlaja, orapihlaja tms.). Rajanaapurien yhteisestä hakeuksesta sallitaan myös kuusista tai Tuijista istutettu ikivihreä aita. Kyseinen aita on leikattava ja hoidettava 2,0 metriä matalampana. Kiinteät aidat tehdään rakennusjärjestyksen mukaan.
- Avointa puistoa vasten olevilla rajoilla tontti tulee rajata joko aidalla, yhtenäisellä pensasaidalla tai pensasistutuksilla siten, että tontti- ja lähivirkistysalueen välinen raja on selkeästi havaittavissa. Pensasaita tulee pitää leikattuna enintään 2.5 m korkeana.
- Tonteilla olevia korkeusasemien muutoksia voidaan tukea muureilla. Tukimuureissa voi käyttää näkyvänä pintana mm. luonnonkiveä, kivikoreja, betoniharkkoja, kuitenkin siten, että muurien tulee sopeutua ympäristöönsä.

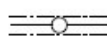






ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Yleisen tien alue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Suojaviheralue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
45	Kaupunginosan numero.
SAAR	Kaupunginosan nimi.
645	Korttelin numero.
POMMAUSKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennusten ulkoseinien sekä niiden ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on täytettävä ajantasaisten asetusten vaatimukset rakennuksen ääniympäristöstä.
	Istutettava alueen osa, jolla oleva puusto ja pensaisto on säilytettävä ja täydennettävä.
	Istutettava alueen osa, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms.
	Katu.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.



Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.



Alueen metsä on hoidettava niin, että liito-oravan elinympäristö säilytetään. Alueen lehto on jätettävä metsänhoitotoimien ulkopuolelle. Metsien käsittelyssä suositetaan lehtipuustoa ja lahopuut säilytetään.



Ohjeellinen ulkoilupolku.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

AO-alueet: 1 ap/85 k-m² tai vähintään 2 ap/asunto. Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalalle.

HULEVEDET

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida liikenne lähtöinen melu.

RAKENTAMISTAPA

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy rakentamistapaohje.

Talusrakennuksen tulee olla hahmoltaan pienempi kuin päärakennus. AO-tonteilla yksittäisen talusrakennuksen maksimirakennusoikeus on 70 k-m².

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutettaville alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja laitteita.

Puisto- ja lähivirkistysalueille sekä suojaviheralueille saa sijoittaa korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

Virkistysalueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

Katuun rajoittuvilla tonttien osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon ja varauduttava mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnolle välttämätön osa. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan/asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

Kouvolassa 23.3.2023

Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka

Lisätietoja rakennustapaohjeesta:
kaavoitusarkkitehti Kari Järvenkylä, puh. 020 615 6066