



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK-12** 0020012 Asuinkerrostalojen korttelialue. Kerrosalaista enintään 12 % voidaan käyttää liike-, toimisto- ja varastotiloina.
- AKR** 0020500 Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.
- AP** 0030000 Asuinpientalojen korttelialue.
- AO** 0050000 Erillispientalojen korttelialue.
- AO-32** 0050032 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta sekä tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Uudisrakentamisen tulee kokonsa ja rakennustapansa puolesta täydentää kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä.
- P** 0090000 Palvelurakennusten korttelialue.
- PL-1** 0100001 Lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.
- PU** 0330000 Puisto.
- PUV** 0340000 Lähivirkistysalue.
- VR** 0360000 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- RP** 0440000 Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue.
- LP** 0520000 Yleinen pysäköintialue.
- LPA** 0570000 Autopaikkojen korttelialue.
- EV** 0680000 Suojaviheralue.
- /s** 0730000 Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- 0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

- 0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 0850000 Osa-alueen raja.
- 0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
- 0880000 Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.
- 24** 0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
- KAR** 0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
- 0012** 0930000 Korttelin numero.
- KARTANOTE** 0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- I** 1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I u2/3** 1020000 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e+0.15** 1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- 1130000 Rakennusala.
- 1130001 Ohjeellinen rakennusala.
- 1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
- 1130120 Jätteen keräyspaikkaa varten varattu alueen osa.
- 1130651 Ohjeellinen hulevesien tasausaltan sijainti.
- 1170000 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

- 1260000 Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- 1290000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 35 dBA** 1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.
- 1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 1330010 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 1340000 Istutettava alueen osa.
- 1340100 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
- 1360000 Katu.
- 1390201 Ulkoilureitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
- 1470000 Ajoyhteys.
- 1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
- 1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
- 1510000 Pysäköimispaikka.
- 1540101 Ohjeellinen avo-ajan sijainti.
- 1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 1690006 Suojeltava alueen osa, jolla olevia kiviaitoja ei saa poistaa eikä tulla.
- 1690108 Alueen osa, jolla on maiseman kannalta merkittäviä puita. Aluetta on hoidettava niin, ettei maiseman luonne olennaisesti muutu.
- 1710001 Suojeltava rakennus, joka on rakennusteollisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjauksia tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennusteollisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.
- 1890000 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Kaava-alueella rakentamisessa on noudatettava erillistä Kotilahden rakentamis- ja korjaustapaohjetta.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Kaikkien alueiden toteutuksessa on pyrittävä säilyttämään olemassa olevasta puustosta niin paljon kuin mahdollista. Mahdollisuuksien mukaan istutettavina puina on käytettävä suurikokoisia taimia ja niille on varattava riittävä suuri kasvualusta. Yksittäisten puiden sijaan on pyrittävä säilyttämään kokonaisia puusaarekkeitä.
2. Katualueen puoleisen tontin sivut on aidattava pensasaidoin. Avoradan puoleiset tontin sivut tulee aidata puuaidoin. Muut tontin sivut voidaan aidata pensasaidoin tai enintään 120 cm korkein puuaidoin.
3. Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava puuta. Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista ja värimaailman värikästä ja leikkisää. Talousrakennusten ja katosten tulee olla yhtenäisiä arkkitehtuuriltaan asuinrakennusten kanssa.
4. Rakennusten kattojen tulee olla harja- tai mansardikattoja. Harjakaton kaltevuus tulee olla 1:1-1:2.
5. Yksinkertaisin lasiseinän varustettua parvekettä tai terassia ei lueta rakennuskohteeseen.
6. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet, kuten aurinkopaneelit, tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.
7. Korttelien 0001-0004 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkomelun- ja värinän torjuntatarve. Asuintalojen ulkokuoren äänentasoeron raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB. Runkomelua asuinhuoneissa Lpm saa olla enintään 35 dB ja liikennetähtiä vu.95 saa olla enintään 0.30 mmi/s avoradan osalta. Terassit ja parvekkeet tulee lasittaa, jos ne sijaitsevat julkisivuilla, jolla keskiäänitaso on päivällä yli 55dB.
8. Hulevesiavo-ojien tulee olla suodattavia. Ojassa voi olla mutkia ja notkelmia. Yleisillä alueilla ojan rakenteen täytyy olla sellainen, että se parantaa veden laatua. Biosuodatuksessa tulee olla hiekkä- ja sora-suodatusrakenne. Viivytysaltaat ovat luonnonmukaisia. Hulevesien laatuun Karjalän radan alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota suojelevaron vuoksi. Radan varressa olevaan lamppeen, jossa on havaittu villasammakkoja, ei saa joutaa hulevettä.
9. Korttelissa 0004 ajo on sallittu ohjeellisen ajoreitin mukaisesti yhden tai useamman tontin kautta.

AO ja AP KORTTELEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 70 k-m². Talousrakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle vähintään 2 metrin päähän tontin rajoista ja naapurin luvalla lähemmäksi, mutta ei kuitenkaan istutettavalle tontin osalle, eikä 8 metriä lähemmäksi asuinrakennuksia.
2. Asuinrakennusten välin saa rakentaa aitoja. Aidan tulee olla joko pensas- tai puuaita.
3. Pihojen on oltava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä, joissa on leikki- ja oleskelualue. Yhtiömuotoisille AO- ja AP tonteille on varattava leikkiin tai asukkaiden muuhun oleskeluun tarkoitettua yhtenäistä aluetta vähintään 15 prosenttia tontin pinta-alasta. Tälle alueelle on oltava asunnoista välitön kulkuyhteys. Piha-alueita tulee jäsentää erillisillä istutuksilla. Viherhuoneita saa rakentaa rakennusalan ja rakennuskohteen estäessä. Piha-alueelle tulee istuttaa 1-3 puuta piha-alueen koosta riippuen. Pihalle on laadittava pihasuunnitelma, jossa on esitettävä ainakin puut, istutukset ja leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma tulee liittää rakennustapa-asiakirjoihin.

0006 KORTTELIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Koppolan vanhan kunnalliskodin ja mielisairaalan alueen rakennusten ja niitä ympäröivien puutarha-alueiden muodostama rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus on säilytettävä. Historiallista puutarhaa on kehitettävä historiallisen kunnioittaen ja vaalien omia tunnuspiirteitä.
2. sr-1 merkinnällä olevan rakennuksen rakennus- tai toimintajärjestelmän osasta, sr-1 rakennuksia ei saa purkaa.
3. Uudisrakentamisen mittakaava, materiaalit ja värit tulee sovittaa ympäröivän alueen rakennustapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisluonne säilyy. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen uudisrakentamista koskevan lupapäätöksen ratkaisemista.
4. Rakennuksia kunnostettaessa ja peruskorjattaessa on pyrittävä säilyttämään rakennuksen alkuperäinen asu ja näin kunnioittamaan sen kulttuurihistoriallista rakennusperintöä.
5. Aluetta saa aidata toiminnallisin perustein. Aidan tulee istua luontevasti historialliseen ympäristönsä.
6. Alueelle saa tehdä merkityn rakennuskohteen lisäksi erillisiä, enintään 15 m² kokoisia katoksia, kasvihuoneita, ym. rakennelmia yhteensä enintään 70 m² ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.
7. Korttelialueilla, joilla kaava sallii rakennettavaksi asuntoja, saa asunnot toteuttaa myös palveluasuntona. Korttelin 0006 saa sijoittaa tehostettua palveluasunusta.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja on varattava korttelin seuraavasti:
- Erillispientalot 1,5 ap / asunto
 - Rivi- ja kytketyt pientalot 1,25 ap / asunto
 - Kerrostalot 1 ap / 85 k-m²
 - Opiskelija-asuminen 1 ap / 110 k-m2
 - Palveluasuminen 1 ap / 190 k-m2
 - Asuminen vieraspaikat (PL-1, AKR- ja AK-12 korttelialueet) 1 ap / alkava 1500 k-m2, kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
 - Liiketilat 1 ap / 50 k-m2
 - Toimisto-, kokous- ja ravintolatilat 1 ap / 70 k-m2
2. Jalankululle ja polkupyöräilylle on rakennettava turvalliset kulkuyhteydet katualueelta rakennusten pääsisäänkäynnille.
3. Pysäköintialueet on erotettava muista alueista istutuksilla, aitauksilla tai muilla sellaisilla rakenteilla.

4. Jätteenkäsittelyt voi yhdistää autokotkien yhteyteen. Vierekkäisten tonttien auto/jätteenkäsittelykatokset saa rakentaa kiinni toisiinsa.

5. LPA-korttelialueelle saadaan sijoittaa korttelin 0007 autopaikkoja.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
- Asuminen 1 ppp / 40 k-m2
 - Palveluasuminen 1 ppp / 80 k-m2
 - Liike-, toimisto- kokous- ja ravintolatilat 1 ppp / 50 k-m2
 - Polkupyöräpaikat on toteutettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
2. Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpöä ja sisätiloihin toteutettava käytökoelponen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Polkupyöräpaikojen laskennassa käytetään kaavakarttaan merkittyä rakennuskohteita.

KARHUNMÄKI (24) kaupunginosan korttelien XXXX-XXXX, katu-, liikenne-, virkistys- ja erityisalueiden asemakaava.

KOTILAHTI, LUONNOS VE1

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNENPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakaarta täydä site asetettu vaatumukset		Mittakaava	1:2000
Tasavertaisuus ETS-OKS3 Korjausohjeet N2020		Laatimispäivä	15.10.2025
Kaupunginjohtaja Kalle Sivén		Suunnittelija	Lumi Korttelainen
Kaavupäätöksessä Pauli Soninen		Päivä	Roosa Westerman
		Aika	24/1702