



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

<b>AK</b>	002000 Asuinkeuhkujen korttelialue.		1130120 Jätteen keräyspaikkaa varten varattu alueen osa.
<b>AK-12</b>	002012 Asuinkeuhkujen korttelialue. Kerrosalasta enintään 12 % voidaan käyttää liike-, toimisto- ja varastotiloina.		1170000 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
<b>AKR</b>	002050 Asuinkeuhko- ja rivitalojen korttelialue.		1260000 Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
<b>AP</b>	003000 Asuinpienalojen korttelialue.		1290000 Nuolet osoittavat rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
<b>AO</b>	005000 Erillispienalojen korttelialue.		1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.
<b>AO-32</b>	005032 Erillispienalojen korttelialue. Alueella saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta sekä tarvittavia varasto-, huolto- tms. rakennuksia. Uudisrakentamisen tulee kokonsa ja rakennustapansa puolesta täydentää kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä.		1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
<b>P</b>	009000 Palvelurakennusten korttelialue.		1330010 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
<b>PL-1</b>	010001 Lähipalvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.		1340000 Istutettava alueen osa.
	0330000 Puisto.		1340100 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	0340000 Lähiavustustila.		1350000 Säilytettäväristutettava puurivi.
	0340005 Luonnontilaisena hoidettava lähiavustustila.		1360000 Katu.
	0360000 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.		1390201 Ulkokäyttö, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
<b>RP</b>	044000 Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue.		1470000 Ajoyhteys.
<b>LP</b>	052000 Yleinen pysäköintialue.		1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
<b>LPA</b>	057000 Autopaikkojen korttelialue.		1500200 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.
<b>EV</b>	068000 Suojaviheralue.		1510000 Pysäköintipaikka.
<b>/s</b>	073000 Alue, jolla ympäristö säilytetään.		1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		1690006 Suojeltava alueen osa, jolla olevia kiviaitoja ei saa poistaa eikä turmella.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.		1690108 Alueen osa, jolla on maiseman kannalta merkittäviä puuta. Aluetta on hoidettava niin, ettei maiseman luonne olennaisesti muutu.
	0840000 Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.		1710001 Suojeltava rakennus, joka on rakennusteollisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennusteollisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymistä.
	0850000 Osa-alueen raja.		1890000 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.		
	0880000 Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.		
<b>24</b>	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.		
<b>KAR</b>	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.		
<b>0011</b>	0930000 Korttelin numero.		
<b>KARTANOTE</b>	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		
<b>i</b>	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		
<b>i u2/3</b>	1020000 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.		
<b>e=0.25</b>	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.		

Kaava-alueella rakentamisessa on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Kaikkien alueiden toteutuksessa on pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa puustoa niin paljon kuin mahdollista. Mahdollisuuksien mukaan istutettavana puuna käytettävä suuri- ja keskikokoisia taimia ja niille on varattava riittävän suuri kasvualusta. Yksittäisten puiden sijaan on pyrittävä säilyttämään kokonaisia puusarekkeitä.
- 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.
- Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava puuta. Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista ja värivaihtelun värikkästä ja leikkisää. Talousrakennusten ja katosten tulee olla yhtenäisiä arkkitehtuuriltaan asuinrakennusten kanssa.
- Rakennusten kattojen tulee olla harja- tai mansardikattoja. Harjakaton kaltevuus tulee olla 1:1-1:2.
- Yksinkertaisin lasiseinän varustettua parvekettä tai terassia ei lueta rakennusosakeuteen.
- Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettua laitteita, kuten aurinkopaneeilit, tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.
- Korttelien 0001-0004 rakennusten suunnittelussa on otettava huomioon runkotelun- ja läirän tarjontatavet. Asuintalojen ulkoavaruuden äänentasoero on raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB. Runkotelu asuinhuoneissa Lprn saa olla enintään 35 dB ja liikennetähtiä v.95 saa olla enintään 0,30 mm/s avoradan osalta. Terassit ja parvekkeet tulee lasittaa, jos ne sijaitsevat julkisivulla, jolla keskiäänitaso on päivällä yli 55dB.
- Korttelissa 0004 ajo on sallittu ohjeellisen ajoreitin mukaisesti yhden tai useamman tontin kautta.
- VL-5 alue tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena. Alueen hoidossa ja käytössä tulee turvata luonnon monimuotoisuus, olemassa oleva puusto sekä pienvesien ja noron luonnollinen vesitalous. Alueella sallitaan vain virkistyskäyttöä palvelevat kevyet rakenteet ja reitit siten, ettei alueen luontoarvoja heikennetä.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet (luo) tulee säilyttää luonnontilaisena virkistysalueena. Alueen luonnontilaa, puustorakennetta eikä vesitaloutta saa muuttaa siten, että luonnon monimuotoisuus heikenee.
- Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä ja viivytellä niiden syntypaikalta. Avo-ojien ja viivytysrakenteiden tulee olla luonnontilaisia ja rakenteeltaan vetä suodattavia. Yleisillä alueilla hulevesirakenteiden tulee edistää veden laadun parantumista ennen vesien johtamista eteenpäin.
- Biosuodatusrakenteissa tulee käyttää vettä läpäiseviä ja suodattavia rakennekerroksia (esim. hiekka- ja sorakerrokset).
- Karjalan radan läheisyydessä hulevesien laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen suojelevarvojen vuoksi. Norojen luonnontilaisuutta ei saa heikentää hulevesien johtamisella tai luomuksella. Radan varressa sijaitsevaan lamppeen, jossa on todettu viitasammalla (Rana arvalis) esiintyminen, ei saa johtaa hulevesiä.

### AO ja AP KORTTELIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 70 k-m<sup>2</sup>, eikä sen pinta-ala saa olla enempää kuin 2/3 asuinrakennuksen pinta-alasta. 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.
- Asuinrakennusten välin saa rakentaa aitoja. Aidan tulee olla joko pensas- tai puuaita.
- Pihojen on oltava vehreitä, suojaista ja viihtyisiä, joissa on leikki- ja oleskelualue. Yhtiömuotoisille AO- ja AP tonteille on varattava leikkiä tai asukkaiden muuhun oleskeluun tarkoitettua yhtenäistä aluetta vähintään 15 prosenttia tontin pinta-alasta. Tälle alueelle on oltava asuinomaista väliön kulkuyhteys. Pihajäsenä tulee jäsentää erilaisilla istutuksilla. Viheruonetta saa rakentaa rakennusalan ja rakennusosakeuden estämittä. Pihajäsenä tulee istuttaa 1-3 puuta pihajäsenä koosta riippuen. Pihalle on laadittava pihasuunnitelma, jossa on esitettävä ainakin puut, istutukset ja leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma tulee liittää rakennustapa-asiakirjoihin.

### 0006 KORTTELIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Koppolan vanhan kunnalliskodin ja mielisairaalan alueen rakennusten ja niitä ympäröivien puutarha-alueiden muodostama rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus on säilytettävä. Historiallisia puutarhoja on kehitettävä historiaa kunnioittaen ja vaaalien sen omaa tunnuspiirteitä.
- sr-1 merkinnällä olevan rakennuksen rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen sr-1 rakennuksia ei saa purkaa.
- Uudisrakentamisen mittaavaa, materiaali ja värisyys tulee sovitaa ympäröivän alueen rakennustapaan siten, että rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden ominaisuus säilyy. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen uudisrakentamista koskevan lupapäätöksen ratkaisemista.
- Rakennuksia kunnostettaessa ja peruskorjattaessa on pyrittävä säilyttämään rakennuksen alkuperäinen asu ja näin kunnioittamaan sen kulttuurihistoriallista rakennusperintöä.
- Aluetta saa aidata toiminnallisin perustein. Aidan tulee istua luotavasti historialliseen ympäristönsä.
- Alueelle saa tehdä merkityn rakennusosakeuden lisäksi erillisiä, enintään 15 m<sup>2</sup> kokoisia katoksia, kasvihuoneita, ym. rakennelmia yhteensä enintään 70 m<sup>2</sup> ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei kuitenkaan istutettavalle alueelle.
- Korttelialueilla, joilla kaava sallii rakennettavaksi asuntoja, saa asunnot toteuttaa myös palvelusuintoina. Kortteliin 0006 saa sijoittaa tehostettua palvelusuintia.

### AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Autopaikkoja on varattava korttelin seuraavasti:
  - Erillispienalo: 1,5 ap / asunto
  - Rivi- ja kytketyt pienalot: 1,25 ap / asunto
  - Kerrostalot: 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>
  - Opiskelija-asuminen: 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup>
  - Palvelusuminen: 1 ap / 190 k-m<sup>2</sup>
  - Asuminen vieraspaikat (PL-1, AKR- ja AK-12 korttelialueet): 1 ap / alkava 1500 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
  - Liiketilat: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
  - Toimisto-, kokous- ja ravintolatilat: 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle on rakennettava turvallisesti kulkuyhteydet katualueelta rakennusten pääsisäänkäynnille.
- Pysäköintialueet on erotettava muista alueista istutuksilla, aitauksilla tai muilla sellaisilla rakenteilla.
- Jätteenkäsittelyyn voi yhdistää autokotkien yhteyteen. Vierekkäisten tonttien auto/jätteenkäsittelykatokset saa rakentaa kiinni toisiinsa.
- LPA-korttelialueelle saadaan sijoittaa korttelin 0007 autopaikkoja.

### POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
  - Asuminen: 1 ppp / 40 k-m<sup>2</sup>.
  - Palvelusuminen: 1 ppp / 80 k-m<sup>2</sup>.
  - Liike-, toimisto- kokous- ja ravintolatilat: 1 ppp / 50 k-m<sup>2</sup>.
  - Polkupyöräpaikat on toteutettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
- Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimien sisätiloihin toteutettava käyttökelppoinen ja esteetön huoltoilla polkupyörille. Polkupyöräpaikkojen laskennassa käytetään kaavakarttaan merkittyä rakennusosakeutta.

KOTILAHTI asemakaava, L U O N N O S

Joensuu kaupungin Pielisensuun (401) kylän tiloja 30:24, 15:55, 15:75, 15:96, 15:97, 876:1.

Asemakaavalla muodostuvat KARHUNMÄEN (24) kaupunginosan kortteit 0001-0011 (ei virallinen) sekä katu-, liikenne-, virkistys-, erityis- ja palstaviljelyalueet.

<b>J•ENSUU</b>		<b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b>	
Puhjakkartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava 1:2000	Kaupunginvaltuusto	
Työskentelyn alku: 15.10.2024	Lausuntokausi 15.4.2026	Valtuustokokous	
Kaavapöytäkirja: Kalle Sivén	Suostunut: Lutti Korttelainen	Diaarinumero 559/10.02.03.00/2024	
Kaavapöytäkirja: Paull Soninen	Puolusti: Roosa Westerman	Aikataulu 24/1702	