

Ändring och utvidgning av detaljplan i kvarter 24, kvarter 7 och del av kvarter 12 i Kvevlax Asemakaavan muutos ja laajennus korttelissa 24, korttelissa 7 ja osassa korttelia 12 Koivulahdessa

Plankod Kaavatunnus 499-536/18

Planutkast Kaavaluonnos 1.4.2021
Planförslag Kaavaehdotus 1.11.2023
Teknisk justering Tekninen muutos xx.xx.20xx

Program för deltagande och bedömning framlagt Osallistumis ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.5-6.6.2018

Planutkast framlagda Luonnokset nähtävillä 6.5-4.6.2021

Planförslag framlagt Ehdotus nähtävillä xx-xx.2023

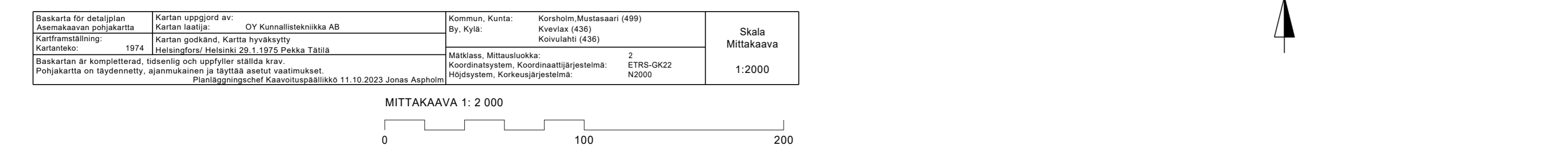
Samhällsbyggnadsutskottet Yhdyskuntärakentamisen valiokunta x.x.20xx §xx

Kommunstyrelsen Kunnanhallitus x.x.20xx §xx

Godkänd i kommunfullmäktige (MBL §52) Hyväksytty kunnanvaltuustossa (MRL §52) x.x.20xx §xx

Meddelande om ikraftträdande (MBL §200) Voimaan tulosta ilmoittaminen (MRL §200) x.x.20xx

Planläggningsingenjör: Kaavoitusinsinööri: Martina Bäckman
Planläggningschef: Kaavoituspäällikkö: Jonas Aspholm



Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser: Asemakaavamerkinntä ja -määräykset:

- AR** Kvarterksområde för radhus och andra kopplade bostadshus. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
- P** Kvarterksområde för servicebyggnader. Palvelurakennusten korttelialue.
- KL** Kvarterksområde för affärsbyggnader. Inom KL-kvarterksområdena får en bränsledistributionsstation placeras Liikerakennusten korttelialue. KL-korttelialueille saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
- VL** Område för närrökreation. Lähivirkistysalue.
- EV** Skyddsgrönområde. Suojaviheralue.
- Linje 3 m utanför planområdets gräns. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Gräns för delområde. Osa-alueen raja.
- Riktigivande gräns för område eller del av område. Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 24** Kvarteretsnummer. Korttelin numero.
- 2** Nummer på riktigivande tomt. Ohjeellisen tontin numero.
- HERRGA** Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- II** Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.
- e=0.25** Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Byggnadsyta. Rakennusala.
- Högsta höjd för byggnadens vattentak. Höjdangivelsen avser höjd över havsytan. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusarvo. Korkeusasema tarkoittaa korkeutta merenpinnasta.
- Del av område som skall planteras. Inom planteringszonerna är det tillåtet att anlägga bullerbekämpande åtgärder, om behov uppstår. Istutettava alueen osa. Istutusvyöhykkeisiin saa sijoittaa melunortjunta toimenpiteitä, mikäli tarvetta ilmenee.
- Trädrad som ska bevaras/planteras. Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Gata. Katu.
- För ledning reserverad del av område. Johtoa varten varattu alueen osa.
- Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Avgränsning av delområde för ledning och infiltrering av dagvatten i system av diken och bassänger. Hulevesien johtamisen ja imeyttämisen ojen ja altaiden sarjan osa-alue.
- Del av område, som är reserverat för byggnader och konstruktioner tillhörande samhällsteknisk service. Alueen osa, joka on varattu yhdyskuntateknisen huoltoon liittyville rakennuksille ja rakennelmille varten.
- Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

DETALJPLANBESTÄMMELSER:

- BYGGANDE**
- Nybyggnation bör till fasadmateriell och form uppföras i enhetligt, till omgivningen anpassat byggnadsfatt.
 - I P-kvarterksområde och AR-kvarterksområde bör byggnaderna till sin färgsättning vara i röd kulör.
 - I övriga kvartersområden bör byggnaderna till sin färgsättning vara i gräddfärgade eller andra ljusa kulörer alternativt i rödfärg eller röd kulör med ljusare kontrastfärger.
 - I P-kvarterksområde och KL-kvarterksområde 24b bör taken utformas som åstak.
 - Plättak bör målas i mörka färger.
 - Byggnaderna bör uppföras brandtekniskt så att det inte på grund av dem ställs brandtekniska krav på byggnaderna som uppförs på angränsande byggnadsplats.
 - Byggnadernas sockelhöjd ska anpassas kvartersvis i samband med ansökan om bygglov.
 - Marknivån på byggnadsplatsen bör vara minst +4.5 m N2000, och högst +6.0 m N2000.
 - I byggnadsplaneringskedjet bör tillräckliga markundersökningar utföras till grund för definieringen av byggnadens grundnissätt.
 - Service- och lastningsområden ska placeras och avgränsas så att de uppfattas som en del av byggnaden och inte dominerar vyn ut mot riks väg 8.

- REKLAMANORDNINGAR**
- Fasaderna mot Herrgårdsvägen:
- På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver i neutral färgnyans och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas.
 - På fasaderna får inga upplysta reklamanordningar placeras.
 - Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.

- Fasaderna mot Karlebyvägen (riksväg 8):
- Reklamanordningarna och deras fästen planeras som en del av byggnadens arkitektur.
 - På fasaderna får till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam fästas. Reklam som finns ovanför takfotslinjen får inte lysa mot Herrgårdsvägen.
 - Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.

- Mot Karlebyvägen (riksväg 8) får en för detaljplanområdet gemensam reklampelare med en max höjd om 20 m över markytan placeras. Reklampelaren ska placeras inom KL-kvarterksområde 24. Reklampelaren får placeras inom planteringszonen, så tillvida att avståndet mellan reklampelaren och riks vägens mittlinje är mer än 30 meter. En digital skärm, blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas i reklampelaren. Reklampelaren ska planeras så att den väl anpassar till områdets helhetsutformning.

- TEKNISKA LÖSNINGAR**
- Byggnaderna inom kvartersområdena rekommenderas att ansluta till det befintliga fjärrvärmånätet.
 - På byggnadernas tak och fasader får solfångare och -paneler placeras. De ska planeras som en del av arkitekturen och de ska estetiskt passa in i omgivningen.

- PARKERINGAR**
- Inom KL-och P-kvarterksområde ska reserveras 1 bilplats/ arbetsplats.
 - För affärsutrymme ska reserveras 1 bilplats/ 50 m² våningsyta.
 - Inom AR-kvarterksområde ska reserveras 1 bilplats/ 60 m² våningsyta, likväl minst 1 bilplats/ bostadslägenhet.
 - Parkeringsområdena ska avgränsas och indelas med planteringar

- PLANTERINGAR**
- De delar av kvartersområdena, vilka gränsar mot riks väg 8 ska förses med trädrad eller plantering av buskar. De delar av kvartersområdena, vilka gränsar mot Herrgårdsvägen ska förses med trädrad.
 - Den del av byggnadsplatsen som inte används för byggnad eller trafik ska planteras och skötas.

- DAGVATTEN**
- Dagvatten från ogenomsläppliga ytor bör absorberas i marken på tomtområdena. I fall det inte är möjligt att absorbera dagvatten i marken bör dagvattnet fördröjas på området så att infiltreringsåskor och-behållare eller -bassänger ska vara minst 1 m³ för varje 100 m² ogenomsläpplig yta.

ASEMAKAAVAMÄRRÄYKSET

- RAKENTAMINEN**
- Uudisrakennukset tulee rakentaa julkisivumateriaalin ja muodon osalta yhtenäistä, ympäristöön sopeutuvaa rakennustapaa noudattaen.
 - P-korttelialueella ja AR-korttelialueella tulee rakennusten väriytykseen käyttää punaista värisävyä.
 - Rakennusten väriytykseen tulee käyttää kermanväriä tai muita vaaleita värejä, vaihtoehtoisesti punatiiltä tai punaista värisävyä yhdessä vaalempien vastavärien kanssa.
 - P-korttelialueella ja KL-korttelialueella 24b tulee kattomuodon olla harjakatto.
 - Peltikatot on maalattava tummansävyisiksi.
 - Rakennukset tulee rakentaa paloteknisesti niin, ettei niistä aiheudu paloteknisiä vaatimuksia rajautuville rakennuspaikoille rakennettaville rakennuksille.
 - Rakennusten sokkelikorkeudet tulee yhtenäistä kortteleitain rakennusluvhakemuksen yhteydessä.
 - Rakennuspaikan maanpinta tulee olla vähintään +4.5 m N2000, ja suosituskuna korkeintaan +6.0 m N2000.
 - Rakennusten suunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät pohjatutkimukset rakennusten perustustavan määrittämiseksi.
 - Huolto- ja lastausalueet tulee sijoittaa ja rajata siten, että ne mielletään osaksi rakennusta ja etteivät ne hallitse näkymää valtatielle 8.

- MAINOSLAIITTEET**
- Herrgårdsvägenin suuntaan olevat julkisivut:
- Julkisivuihin saa kiinnittää neutraalin värisiä irtokirjaimia, jotka voi valaista himmennetyllä taustavaloilla.
 - Julkisivuissa ei saa olla valaistuja mainoslaiteita.
 - Viikkuvia, liikkuvia tai yöspäin suuntaavia valoja ei saa käyttää.

- Kokkolantien (valtatie 8) suuntaan olevat julkisivut:
- Mainoslaiteet ja niiden kiinnitys suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria.
 - Julkisivuihin saa kiinnittää väriltään neutraalin mainoksen tai valomainoksen. Räystään yläpuolella olevat mainokset eivät saa loistaa Herrgårdsvägenin suuntaan.
 - Viikkuvia, liikkuvia tai yöspäin suuntaavia valoja ei saa käyttää.

- Kokkolantien (valtatie 8) varteen saa sijoittaa yhden kaava-alueen yhteisen mainospylvään, jonka korkeus saa olla enintään 20 metriä maanpinnasta. Mainospylväs tulee sijoittaa KL-korttelialueelle 24. Mainospylvään saa sijoittaa istutettavalle alueelle, sikäli kun etäisyys mainospylvään ja valtatie keskilinjan välillä on yli 30 metriä. Digitaalista näyttöä, viikkuvia, liikkuvia tai yöspäin suuntaavia valoja ei saa käyttää. Mainospylväs suunnitellaan niin, että se sopii hyvin alueen kokonaisuutteen.

- TEKNISET RATKAISUT**
- Korttelialueen rakennukset suositellaan liitettävän olemassa olevan kaukolämpöverkkoon.
 - Rakennusten katoille ja julkisivuille saa kiinnittää aurinkokeräimiä ja -paneelija. Niiden sijoittaminen julkisivuille tulee suunnitella osana arkkitehtuuria ja olla esteettisesti ympäristöön sopivia.

- PYSÄKÖINTI**
- KL- ja P-korttelialueilla on varattava 1 autopaikka työpaikkaa kohden.
 - Liiketiloja varten on varattava 1 autopaikka 50 k-m² kohden.
 - AR-korttelialueella on varattava 1 autopaikka/ 60 k-m² kohden, kuitenkin vähintään 1 autopaikka huoneistoa kohden.
 - Pysäköintialueet tulee rajata ja jäsenöidä istutuksin.

- ISTUTUKSET**
- Korttelien valtatie 8 puoleiset reunat tulee varustaa puuriveillä tai pensasistutuksilla.
 - Rakentamatta jäävä rakennuspaikan osa, jota ei käytetä liikennealueena, on istutettava ja hoidettava. Korttelien Herrgårdsvägenin puoleiset reunat tulee varustaa puuriveillä.

- HULEVESI**
- Tonttien vettäläpääsemättömyiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään tonttien alueilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -säiliöiden tai -altaiden mitoituslajuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaisa sataa vettäläpääsemättömyä pintaneliometriä kohden.