

Ändring och utvidgning av detaljplan i kvarter 24 och 24b, kvarter 7 och del av kvarter 12 i Kvevlax Asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 24 ja 24b, 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 14.2.2024

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 14.11-13.12.2023

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

ASEMAKAAVAMAÄRÄYKSET

RAKENTAMINEN

- Uudisrakennukset tulee rakentaa julkisivumateriaalin ja muodon suhteen yhtenäistä, ympäristöön sopeutuvaa rakennustapaa noudattaen. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on oltava puu, tiili tai rappaus. Rakennusten muoto tulee mittasuhteiden ja kattomuodon valinnan osalta sopeuttaa niin, että rakennukset sulautuvat hyvin rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön.
- P-korttelialueella ja AR-korttelialueella tulee rakennusten värikyseen käyttää punaista värisävyä. Muilla korttelialueilla rakennusten värikyseen tulee käyttää kermaiväriä tai muita vaaleita värejä, vaihtoehtoisesti punatiiltä tai punaista värisävyä yhdessä vaaleampien vastavärien kanssa.
- P-korttelialueella ja KL-korttelialueella 24b kattomuodon on oltava harjakatto.
- Peltikattojen on oltava sinkin värisiä tai ne on maalattava tummasävyisiksi.
- Rakennukset tulee rakentaa paloteknisesti niin, ettei niistä aiheudu paloteknisiä vaatimuksia viereiselle rakennuspaikalle rakennettaville rakennuksille.
- Rakennusten sokkelikorkeudet tulee yhtenäistää kortteleittain rakennusluhahakemuksen yhteydessä.
- Rakennuspaikan maanpinnan tulee olla vähintään tasolla +4,5 m N2000 ja korkeintaan +6,0 m N2000.
- Huolto- ja lastausalueet on sijoitettava ja rajattava siten, että ne mielletään osaksi rakennusta eivätkä hallitse näkymää valtielle 8.
- Rakennusten suunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät maaperätutkimukset rakennusten perustustavan määrittämiseksi.
- Rakennusluhahakemuksen yhteydessä on tarkempien maaperäselvitysten avulla tuultava happamien sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikkakohtaisesti ja tarvittaessa esiteltävä toimenpiteet ympäristö- ja rakennusteknisten haittojen ehkäisemiseksi.

MAINOSLAITTEET

- Herrgårdskantien suuntaan olevat julkisivut:
- Julkisivuihin saa kiinnittää mainoksia, joissa on neutraalin värisiä irtokirjaimia valaistuna himmennetyllä taustavaloilla.
 - Julkisivuihin ei saa sijoittaa valaistuja mainoslaiteita.
 - Viikkuvia, liikkuvia tai yöspäin suuntaavia valoja ei saa käyttää.

Julkisivut Kokkolantien suuntaan (valtatie 8):

- Mainoslaitteet ja niiden kiinnitys suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria.
- Pä fasaderna får fastas reklam med lösa bokstäver i neutral färgnyans och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas.
- Pä fasaderna får inga upplysta reklamannonser placeras.
- Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.
- 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 keskiliinjan välillä on yli 30 metriä. Mainospylväessä ei saa käyttää digitaalista näyttöä eikä viikkuvia, liikkuvia tai yöspäin suuntaavia valoja. Mainospylväs on suunniteltava niin, että se sopii hyvin alueen kokonaisuutteen.

TEKNISET RATKAISUT

- Suosituksena on, että korttelialueiden rakennukset liitetään kaukolämpöverkkoon.
- Rakennusten katoille ja julkisivuilleen saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneelleja. Ne tulee suunnitella osana arkkitehtuuria ja niiden tulee olla esteettisesti ympäristöön sopivia.

PYSÄKÖINTI

- KL- ja P-korttelialueille on varattava 1 autopaikka/ työpaikka.
- Liiketiljoja varten on varattava 1 autopaikka/ 50 kerrosala-m².
- AR-korttelialueelle on varattava 1 autopaikka/ 60 kerrosala-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka/ huoneisto.
- Pysäköintialueet on rajattava ja jäsenoitävä istutuksin.

ISTUTUKSET

- Korttelialueiden valtatiehen 8 rajautuviin osiin on istutettava puita tai pensaita riviin. Herrgårdskantietiehen rajautuviin korttelialueiden osiin on istutettava puita riviin.
- Rakennuspaikan osana, jota ei rakenneta eikä käytetä liikennealueena, on istutettava ja hoidettava.

HULEVESI

- Läpäisemättömitä pinoilla tulevat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää istutusvyöhykkeille tonttien alueilla. Jos huleveden imeyttäminen maahan ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -säiliöiden tai -altaiden mitoitustilavuus on vähintään 1 m³ jokaisista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyspainanteet, -säiliöt ja -altaat on myös mitoitettava kerran 100 vuodessa (1/100a) toistuvan tulvan mukaisesti.
- Hulevettä ei saa ohjata valtatie sivuun.

- w-1 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.
- et 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.
- pp/t Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten. Janalkulle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

DETALJPLANBESTÄMMELSER:

BYGGANDE

- Nybyggnation bör till fasadmaterial och form uppföras i enhetligt, till omgivningen anpassat byggnadsätt. Huvudsakligt fasadmaterial ska bestå av trä, tegel eller rappad fasad. Byggnadernas form bör väl anpassas så att de smälter in i den bebyggda miljön och kulturmiljön, vad gäller proportioner och val av takform.
- I P-kvarteretsområde och AR-kvarteretsområde bör byggnaderna till sin färgsättning vara i röd kulör. I övriga kvarteretsområden bör byggnaderna till sin färgsättning vara i grådfärgade eller andra ljusa kulörer alternativt i rödtegel eller röd kulör med ljusare kontrastfärger.
- I P-kvarteretsområde och KL-kvarteretsområde 24b ska taken utformas som åstak.
- Plåttak ska vara zinkfärgat eller 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 sokkelhöjd ska anpassas kvarteretsvis i samband med ansökan om bygglov.
- Marknivån på byggnadsplatsen bör vara minst +4,5 m N2000, och högst +6,0 m N2000.
- Service- och lastningsområden ska placeras och avgränsas så att de uppfattas som en del av byggnaden och inte dominerar vyn ut mot riksväg 8.
- I byggnadsplaneringskedet bör tillräckliga markundersökningar utföras till grund för definieringen av byggnadens grundningsätt.
- I samband med bygglovsansökan ska förekomsten av sura sulfatjord undersökas genom noggrannare jordmänsutredningar byggnadsplatsvis, och vid behov ska åtgärder för förebyggande av miljö- och byggnadstekniska skador presenteras.

REKLAMANORDNINGAR

- Fasaderna mot Herrgårdskantien:
- Pä fasaderna får lösa bokstäver i neutral färgnyans och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas.
 - Pä fasaderna får inga upplysta reklamannonser placeras.
 - Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.

Fasaderna mot Karlebyvägen (riksväg 8):

- Reklamannonserna och deras fasten planeras som en del av byggnadens arkitektur.
- Pä fasaderna får till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam fastas. Reklam som finns ovanför takfotslinjen får inte lysa mot Herrgårdskantien.
- 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-kvarteretsområde 24. Reklampelaren får placeras inom planteringszonen, så tillvida att avståndet mellan reklampelaren och riksvägens 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 kvarteretsområdena rekommenderas att ansluta till det befintliga fjärrvärmånätet.
- Pä byggnadernas tak och fasader får solfångare och -paneler placeras. De ska placeras som en del av arkitekturen och de ska estetiskt passa in i omgivningen.

PARKERINGAR

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

PLANTERINGAR

- De delar av kvarteretsområdena, vilka gränisar mot riksväg 8 ska förses med träd och plantering av buskar. De delar av kvarteretsområdena, vilka gränisar mot Herrgårdskantien ska förses med träd.
- Den del av byggnadsplatsen som inte används för byggande eller trafik ska planteras och skötas.

DAGVATTEN

- Dagvatten från ogenomsläppliga ytor bör i första hand infiltreras i planteringszonerna på tomtområdena. Ifall det inte är möjligt att absorbera dagvatten i marken bör dagvattnet fördörjas på området så att infiltreringssänkor och -bassänger ska vara minst 1 m³ för varje 100 m² ogenomsläpplig yta. Infiltreringssänkor, -behållare och -bassänger ska också dimensioneras så att de klarar av översvämning med återkomstintervall 1/100a.
- Dagvatten får inte ledas till riksvägens sidodiken.

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser: Asemakaavamerkinnt ja -määräykset:

AR Kvarteretsområde för radhus och andra kopplade bostadshus. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

P Kvarteretsområde för servicebyggnader. Palvelurakennusten korttelialue.

KL Kvarteretsområde för affärsbyggnader. På tomt 2 i kvarter 24 och på tomt 1 i kvarter 24b får en försäljningsplats för drivmedel placeras. Liikerakennusten korttelialue. Tontilla 2 korttelissa 24 ja tontilla 1 korttelissa 24b saa sijoittaa polttoaineen jakelualueen.

VL Område för närrökreation. På området får placeras samhällstekniska anläggningar om högst 15 m², som betjänar området. Anläggningarna bör placeras på minst 5 meters avstånd från tomtgräns. Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa aluetta palvelevia yhdyskuntateknisiä korkeintaan 15 m² suuruisia laitteita. Laitteet tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle tonttien rajoista.

EV Skyddsgrönområde. På området får placeras samhällstekniska anläggningar om högst 15 m², som betjänar området. Anläggningarna bör placeras på minst 5 meters avstånd från tomtgräns. Suojaviheralue. Alueelle saa sijoittaa aluetta palvelevia yhdyskuntateknisiä korkeintaan 15 m² suuruisia laitteita. Laitteet tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle tonttien rajoista.

24 Kvarteretsnummer. Korttelin numero.

2 Nummer på riktgivande tomt. Ohjeellisen tontin numero.

HERRGÅ Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II Romersk siffror anger storsta tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.25 Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta Rakennusala.

Högsta höjd för byggnadens vallentak Höjdingvæten avser höjd över havsytan. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. 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 meluntorjunta toimenpiteitä, mikäli tarvetta ilmenee.

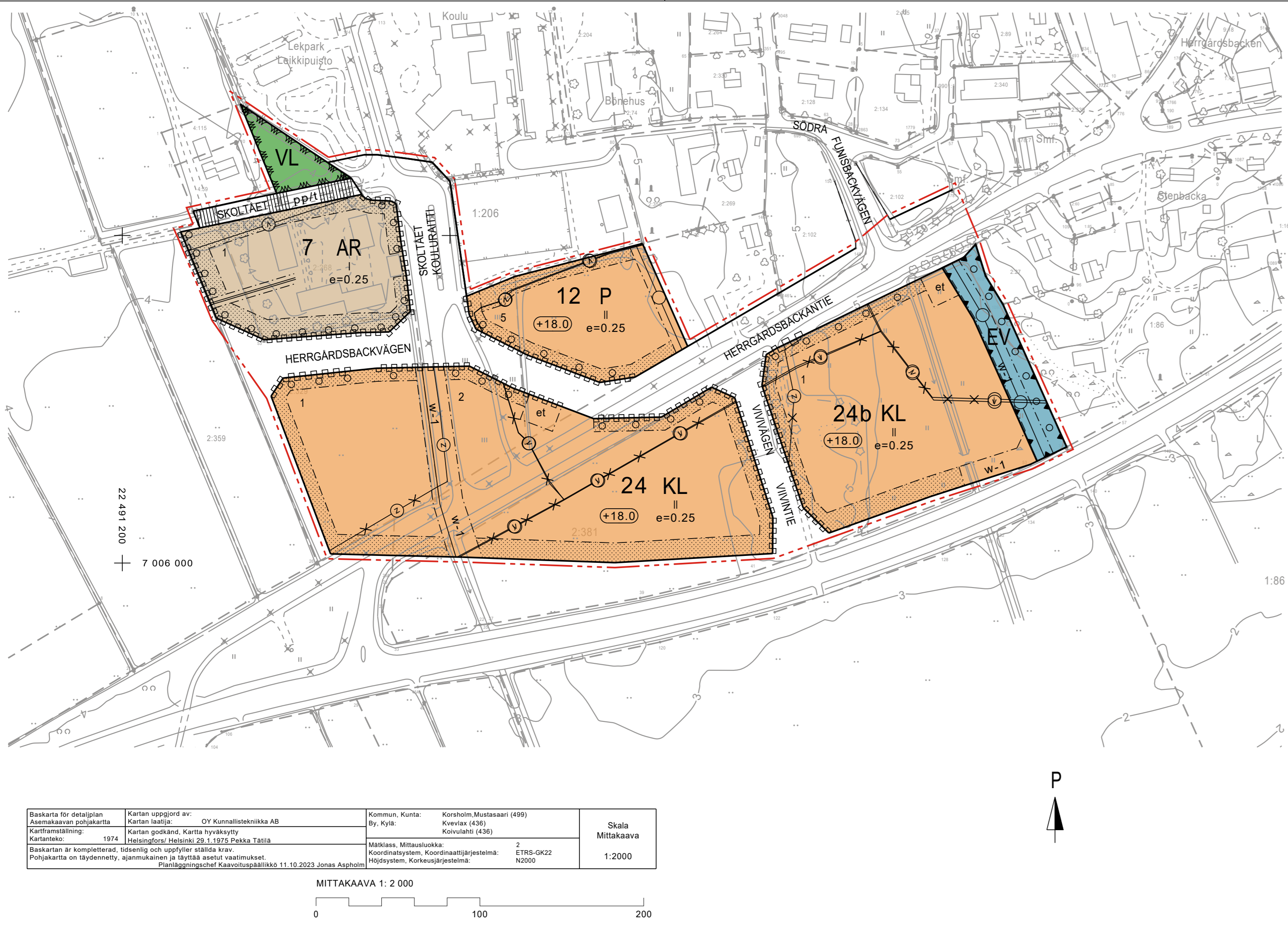
Trädrad som ska bevaras/planteras Trädad som ska bevaras/planteras. Postettava johto.

Gata Katu.

För ledning reserverad del av område Johto varten varattu alueen osa.

Ledning som tas bort Postettava johto.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoiltoittymää.



Beskrivning för detaljplan Asemakaavan pohjakaarta	Kartan uppgjord av: OY Kunnallistekniska AB	Kommun, Kunta: Korsholm, Mustasaari (499)	Skala: 1:2000
Kartframställning: Kartan teko	Kartan godkänd: Kartta hyväksytty	By, Kya: Kvevlax (436) Koivulahdi (436)	Mittakaava
Kartan teko: 1974	Kartan godkänd: Kartta hyväksytty	Mätstads, Mittausluokka: 2	1:2000
Beskrivning för kompletterad, teknisk och uppfyller ställas krav	Planläggningsschef: Kaavoituspäällikkö 11.10.2023 Jonas Aspholm	Koordinatystem, Koordinaatijärjestelmä: ETRS-GK22 N2000	