

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Lähivirkistysalue. Alueelle voi sijoittaa venevalkamia, uimarantoja, pallokenttiä, leikkikentän, grillikodan, laavun, venekatoksen, hevosaitauksia, yms. kortteli-alueita 1 - 5 tukevia toimintoja sekä matkailualueen huoltoyhteyksiä (yhteiskäyttöalue).

Alueelle saa sijoittaa korkeintaan kaksi erillistä rantasaunaa tukemaan alueen toimintoja kaavakartan rakennusalojen mukaisesti (60 ja 100 k-m²) sekä uusia huolto- ja talousrakennuksia (yhteensä 100 k-m²) tarkemmin määrittämättömällä tavalla, kuitenkin vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että viihtyisyyden ja ranta-maiseman kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueen keskeinen osa tulee säilyttää laitumena / avoimena tilana.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Yhden lomarakennuksen enimmäisrakennusoikeus on 150 k-m². Ohjeelliset uudet rakennuspaikat on osoitettu kaavakartassa. Korttelin 2 rakennusoikeuden saa toteuttaa myös pari- tai rivitalona. Korttelialueita koskee osittamisrajoitus, eli alueilta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia lomarakennuspaikkoja.



Matkailukeskuksen korttelialue. Alueen rakennuksiin saa sijoittaa majoitus-, liike-, palvelu-, myymälä- ja ravintolatiloja sekä hevostalouden tiloja, kuten talleja, hoito- ja huoltotiloja sekä ulkoilutusaitauksia. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailukeskuksen toimintaan liittyviä varasto- ja huoltotiloja sekä työntekijöiden asuinrakennuksia. Alueen nykyisiä rakennuksia saa peruskorjata, saneerata tai rakentaa tilalle vastaavan kokoiset uudisrakennukset. Ohjeelliset uudet ja ensisijaiset rakennuspaikat on osoitettu kaavakartassa.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on maisema- tai ympäristöarvoja. Kariniemen ja lampien arvokkaan harjualueen arvoja ei saa vaarantaa (Maa-aineslaki 3§). Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että viihtyisyyden ja maiseman kannalta riittävä puusto säilytetään. Alueelle saa sijoittaa retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä kevyitä rakennelmia.



Maisemapelto. Alue tulee säilyttää avoimena.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Alue on pääasiassa tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa loma-asumista, matkailua, metsästystä sekä ulkoilua palvelevia teitä, pysäköinti-alueita, rakenteita ja polkuja sekä saunarakennuksen kaavakartan mukaisesti.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Ohjeellinen ulkoilureitti/ huoltotie.



Ohjeellinen tieyhteys.

2

Korttelin numero.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

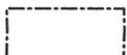
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

100

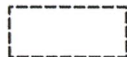
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

5/600

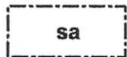
Suurin sallittu loma-asuntojen lukumäärä korttelialueella /rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä korttelialueella.



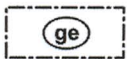
Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



Saunan rakennusala.



Paikallisesti arvokas lampi- ja harjualue. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ei saa aiheuttaa kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai huomattavia/laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa.



Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilain sekä ympäristönsuojelulain säännökset. Alueelle ei saa rakentaa öljysäiliötä, rakennusta tai laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laatua.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava ympäristöönsä siten, että ne sijainnin, muodon ja väriyksen osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ja pihapiirin ominaispiirteitä. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (Nurmaanjärven veden laatu). Hulevesistä ja viemäri-vesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua korttelikohtaisesti.

Vesi- ja jätevesihuolto voidaan hoitaa korttelikohtaisesti. Alueelle rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista. Alueen liittäminen alueelliseen vesiosuuskuntaan tai kunnan verkostoon on silti erittäin suotavaa.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä keskitetysti ja sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa vesistölle tai pohjavesille.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Venepaikoja on hoidettava niin, ettei minkäänlaisia polttoainepäästöjä maastoon tai vesistöön tule.

Luonnos nähtävänä 10.11. - 11.12.2016 (MRA 30 §)

Ehdotus nähtävänä 18.5. - 17.6.2017 (MRA 27 §)

Korjattu ehdotus 28.6.2017.

Hyväksytty valtuustossa 9.10.2017 § 83.

DI Jarmo Mäkelä

Kaavoitusinsinööri Henna Arkko

Karttaako Oy

Heikinkatu 7

48100 Kotka

puh. 0400-220082

sähköp. jarmo.makela@karttaako.fi

www.karttaako.fi

