



PYHTÄÄN KUNTA

SILTAKYLÄN E18 LIITTYMÄN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 624-417-15-146, 624-417-15-38 sekä osaa kiinteistöistä 624-417-7-170 ja 624-417-6-256.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 251-255 sekä suojaviher- ja katualuetta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- TY** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- TKY** Teollisuus-, palvelu- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- EV** Suojaviheralue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 251** Korttelin numero.
- 1** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- MALMINSU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.3** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Katu.
- hu** Sijainnitaan ohjeellinen hulevesien viivytämiseen tai imeyttämiseen varattu alueen osa.

PYTTIS KOMMUN

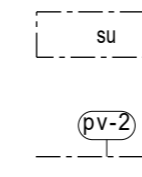
BROBY E18 ANSLUTNINGSOMRÅDES DETALJPLANS UTVIDGNING

Detaljplanens utvidgning gäller fastigheterna 624-417-15-146, 624-417-15-38 samt en del av fastigheterna 624-417-7-170 och 624-417-6-256.

Med detaljplaneutvidgningen bildas kvarteren 251-255 samt skyddsgrön- och gatuumråde.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Kvarter** Kvarter sområde för industri- och lagerbyggnader på vilka miljön ställer speciella krav på verksamhetens natur.
- Kvarter** Kvarter sområde för industri-, service- och affärsbyggnader på vilka miljön ställer speciella krav på verksamhetens natur.
- Skyddsgrön** Skyddsgrön område.
- Linje 3 m** utanför planområdets gräns.
- Kvarter** Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Riktgivande tomt/byggnadsplatsgräns** Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
- Kvarter** Kvarternummer.
- Nummer** Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
- Namn** Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Romersk siffra** romersk siffra anger största tillåtna etalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Exploaterings** Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsyt- och tomtens/byggnadsplatsens yta.
- Byggnads** Byggnadsyta.
- Gata** Gata.
- Till sin** Till sin placering riktgivande område för fördröjning, infiltrering och ledning av dagvatten.



Yleisen tien suoj-alueeksi varattu alueen osa. Del av område reserverat för skyddsområde av allmän väg.

Muu veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden ja maaperän pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankeiden luvanvaraisuudesta.

Övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning. Byggnad på området och annan markanvändning kan begränsas med miljöskyddslagens förbud att förorena grundvatten och jordmån samt vattenlagens stadgar om projekts beroende av tillstånd.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

- Autopaikkojen vähimmäismäärät**
- teollisuusrakennukset 1 ap/100 k-m²
 - palvelu- ja myymälätilat 1 ap / 50 k-m².

Kaikki korttelialueet

Moottoritien suuntaan avautuviin julkisivuihin on yhtenäisen ilmeen muodostamiseksi asennettava rakennuksen harjakorkeuden osittain ylittävää pystysuuntainen puurimoitus-rakenne. Mahdollisuuksien mukaan korttelin rakennukset kytketään puurimoitus-rakenteella toisiinsa muodostamaan suojaisaa tilaa rakennusten välillä esimerkiksi sisäänkäyntejä varten.

Ulkovarastointialueet tulee suojata aidoin tai muin rakentein.

Huolto- ja lastauslaiturit tulee sijoittaa rakennukseen tai suojata siten, etteivät ne näy pääväylille.

Korttelialueet tulee toteuttaa laadukkaasti ja korttelin rakentamattomat osat tulee pitää huolitellussa kunnossa.

Olemassa oleva kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, ja alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen tai liikenteeseen. Istutuksia tulee näkyä myös tontin katujulkisivussa.

Korttelialueiden suunnittelussa tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyys ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitukset.

TKY-korttelialueet

Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia sekä palveluita ja liikerakennuksia, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Alueelle saa sijoittaa mainospyloneja. Mainospylonien korkeus saa olla enintään 40 metriä.

TY-korttelialueet

Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Rakennuslalle sallitusta

Del av område reserverat för skyddsområde av allmän väg.

Övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning. Byggnad på området och annan markanvändning kan begränsas med miljöskyddslagens förbud att förorena grundvatten och jordmån samt vattenlagens stadgar om projekts beroende av tillstånd.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

- Bilplatsernas minimiantal**
- industribyggnaderna 1 bp/100 m²-vy
 - service- och affärsutrymmen 1 bp/50 m²-vy

Alla kvartersområden

För att bilda ett enhetligt intryck skall en konstruktion med lodräta ribbor, som delvis är högre än höjden på byggnadens takås, monteras på fasaderna som öppnar sig mot motorvägen. I mån av möjlighet skall kvarterets byggnader kopplas ihop med ribb-konstruktionen för att bilda ett skyddat område mellan byggnaderna för till exempel ingångarna.

Lagerområden utomhus skall skyddas med staket eller andra konstruktioner.

Service- och lastningsbryggor skall placeras i byggnaderna så att de inte syns mot huvudlederna.

Kvartersområdena skall förverkligas på ett högklassigt sätt och kvarterets obebodda områden skall hållas i ett värdat skick.

Den befintliga växtligheten skall i mån av möjlighet bevaras och området skall innehålla värdad växtlighet på de delar av området som inte används för byggnation eller trafik. Planteringar skall vara synliga också i tomtens gatufasad.

Vid planeringen av kvartersområdena skall räddningsverksamhetens förutsättningar beaktas, såsom tillräckligt antal räddningsvägar och måttsättningar som krävs för räddningsverkets skyllförmåga.

TKY-kvartersområden

På området är det tillåtet att placera industri- och lagerbyggnader samt service och affärsbyggnader som inte förorsakar miljölagenheter. En tankstation för bränsle får placeras på området. På området får inte en storenhet för detaljhandeln placeras.

Reklampyloner får placeras på området. Reklampylonernas höjd får vara högst 40 meter.

TY-kvartersområden

På området är det tillåtet att placera industri- och lagerbyggnader samt service och affärsbyggnader som inte förorsakar

kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin väänkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Viheralueet

Viheralueet tulee hoitaa puustoisina. Alueelle voidaan toteuttaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

Hulevedet

Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla tai viivyttaa viheralueilla.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia puhtaita hulevesiä tulee ensisijaisesti imeyttää tai jos se ei ole mahdollista, viivyttaa alueella siten, että imeytys-/viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ vettä jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Täyttyneiden imeytys-/viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tämän lisäksi suositellaan, että pysäköintialueella muodostuvat likaiset hulevedet käsitellään bio-suodatuksella tai ainakin johdetaan viherpainanteen kautta tontin hulevesijärjestelmään.

Mitään kaava-alueen hulevesiä ei saa johtaa valtatie 7 kuivatusjärjestelmään.

Pohjakartta on MRL muutoksen 323/2014 mukainen ja tarkistettu 16.11.2018. Korkeusjärjestelmä N2000.

Juhani Lempinen paikkatietoinsinööri Kotkan kaupunki

Kuulutus lainvoimaisuudesta	xx.x.2023
Kunnanvaltuusto	xx.x.2023 § x
Kunnanhallitus	xx.x.2023 § xx
Kaavoituslautakunta	17.10.2023 § xx
Ehdotus nähtävillä	24.8.2023-22.9.2023
Kunnanhallitus	14.8.2023 § 127
Kaavoituslautakunta	26.6.2023 § 16
Luonnos nähtävillä	11.5.-9.6.2022
Kaavoituslautakunta (OAS, luonnos)	5.4.2022
Käynnistämispäätös	8.12.2021

Tarkistettu ehdotus
Granskad förslag

TENGBOM OY	TYÖ NUMERO	PIIRROSNUMERO
	717-17	01
Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI puh 050 415 3009 www.tengbom.fi	Päiväys / Datum	Yhteyshenkilö / Kontaktperson
	17.10.2023	Laura Poutamo

Högst 10% av den tillåtna väänkäyttan får användas inom byggnadstytan för affärsutrymmen anslutna till tomtens huvudsakliga användningssyfte.

Grönområdena

Grönområdena skall skötas trädbevuxna. På området får konstruktioner för dagvattenbehandling placeras.

Dagvattnen

Dagvattnen skall i huvudsak behandlas på tomten eller fördröjas på grönområdena.

Från de vattenogenomsläppliga ytorna skall det rena dagvattnet i första hand infiltreras, och om detta inte är möjligt, fördröjas på området så att volymmättsättningen av infiltrerings-/fördröjningskonstruktionerna är 1 m³ vatten per varje 100 m² ogenomsläpplig yta. Tömnigen av de fyllda infiltrerings-/fördröjningskonstruktionerna skall ta minst 2 och högst 12 timmer från det att regnet upphört. Konstruktionerna skall ha ett planerat överflöd. Förutom detta rekommenderas att det smutsiga dagvatten som uppstår på parkeringsplatserna behandlas med biofiltrering eller leds åtminstone via en grönsänka till tomtens dagvattensystem.

Inget dagvatten från planområdet får ledas till riksväg 7 dräneringssystem.

Baskartan motsvarar ändringen av MBL 323/2014 och är granskad 16.11.2018. Höjdsystemet N2000.

Juhani Lempinen GIS-ingenjör Kotka stad