



### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- Y Yleisten rakennusten korttelialue.
- K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- KL-3 Liike- ja palvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liike-, toimisto-, toimitila-, myymälä-, palvelu- sekä niihin liittyviä varastotiloja.
- KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja keskustatoimintoja, kuten liike-, toimisto-, toimitila-, myymälä-, palvelu- sekä niihin liittyviä varastotiloja.  
Sallitun kerrosalan lisäksi saa kerroksiin rakentaa lasikatettua ja/tai luonnonvalolla valaistuja kauppakäytäviä, teknisiä tiloja, katettuja huoltopihoja, rakenteellista pysäköintiä sekä pysäköintitasoja liiketilojen alle.  
Valtatien puoleiseen rakennusalan reunaan saa rakentaa yhden tasalevyisen mainostornin kullekin tontille, josta ei saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 5** Kaupunginosan numero.
- KUO** Kaupunginosan nimi.
- 298** Korttelin numero.
- 2** Ohjeellisen tontin numero.
- KÄSITYÖK** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 5000** Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.
- II u 1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e = 0.50** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- lh-1 Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja autopesulan.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- pm Alueen osa, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
- t Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Istutettava alueen osa.

- ma-1 Maanalainen ja osittain kersirakenteen alle sijoittuva pysäköintitila.
- Ajoyhteys.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- p Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- nä Liikennealueen näkemäalueeksi varattu alueen osa.
- Suoja-alueeksi varattu alueen osa.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Katu.

#### YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

**Rakentamistapa:**

- Julkisivujen täydentävissä rakenteissa tulee käyttää puurakentamista ilmentävää arkkitehtuuria.
- Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuista.
- Radan ja valtatie suuntaan julkisivut tulee rakentaa yhtenäisenä ja korkealaatuisten materiaalein. Valtatien puoleisten huoltopiha-alueiden maisemalliseen ja kaupunkikuvalliseen ulkonäköön tulee kiinnittää huomiota.
- Pysäköintialueet tulee jäsenellä esimerkiksi pintamateriaaleilla, istutuksilla ja valaisimilla.
- Huoltopihat ja hyötyjätteiden kierrätyspisteet eivät saa näkyä liikennealueille. Näkymiä valtatielle on rajattava puurakenteilla ja/tai istutuksilla.
- Yli 30 metriä korkean rakennuksen, rakennelman tai laitteen rakentamiseen on pyydettyä ilmailulain mukainen lentoestelupa Liikenteen turvallisuusvirastoilta (Trafi) sekä lausunto Puolustusvoimilta.
- Valtatiehen ja rautatiehen rajautuvat alueet on maisemoitava kerroksisella kasvillisuudella.
- Polttonesteiden varastoinnissa on noudatettava Valtioneuvoston asetuksessa nestemäisten polttoaineiden ympäristönsuojeluvaatimuksista annettuja määräyksiä jakeluaseman teknisistä rakenteista ja suojauksista.
- Rakenteiden suunnittelussa on otettava huomioon rautatien aiheuttama tärinä.
- KM-1 korttelialueelle tulee rakentaa jalankulun ja pyöräilyn väylät tonttien välille sekä korttelialueeseen rajoittuvalle kadulle.

**Hulevedet:**

- Hulevesien hallinta tulee kiinteistöillä suunnitella ja rakentaa niin, ettei hulevesistä aiheudu haittaa ympäristöön. Hallinnasta vastaa kiinteistön omistaja tai haltija myös rakentamisen aikana. Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa tontilla ja hulevesien johtamisesta hulevesiviemäriin tulee sopia hulevesiverkoston ylläpitäjän kanssa ennen rakentamisen aloittamista.

**Liikenneturvallisuus:**

- Rakennukset, rakennelmat ja laitteet tonteilla eivät saa aiheuttaa välke- tai heijastusvaikutuksia liikennealueille.
- Maantien ja rautatien suoja-alueeksi varatuille alueille (su) ei saa sijoittaa mainoksia, rakennelmia eikä muita laitteita paitsi suoja-aitoja.
- Päärakennuksen eteen tulee jättää pelastusväylän sekä jalankulku-, taksi- ja huoltoyhteyksien edellyttämä rakennelmista vapaa tila.
- Pihajänteillä tulee olla riittävät ja selkeästi merkityt väylät jalankulkijoille ja pyöräilijöille.
- Kortteliin 305 on huoltoajo sallittu myös katualueen rajan osalta, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**Pysäköintimääräykset:**  
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:  
KM-tonteille  
- 1 ap/25 k-m2 vähittäiskaupan suuryksiköitä  
- 1 ap/50 k-m2 liike-, toimisto-, toimitila-, myymälä- ja palvelutiloja  
- 4 linja-autopaikkaa

**K- ja KL-tonteille**  
- 1 ap/50 k-m2 liike-, toimisto-, toimitila-, myymälä- ja palvelutiloja

**Polkupyörille on varattava pysäköintipaikkoja seuraavasti:**  
- Liike-, toimisto-, toimitila-, myymälä- ja palvelutilat 1 ppp/150 k-m2

**Y-tonteille**  
- 1 ap/25 k-m2 ja 1 ap/asunto

  Alue tai määräys, jota asemakaavan hyväksymispäätös ei koske.

## VARKAUDEN KAUPUNKI

Asemakaava koskee :  
Varkauden kaupungin, tilaa 915-414-3-410.

Asemakaavan muutos koskee:  
Varkauden kaupungin, 5. kaupunginosan, Kuoppakangas, kortteleita 305, 307 ja osaa kortteleista 298, 306 sekä lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:  
Varkauden kaupungin, 5. kaupunginosan, Kuoppakangas, korttelit 305, 307, 308 ja osaa kortteleista 298, 306 sekä katualueita.

Kaupunginvaltuusto	
Kaupunginhallitus	
Tekninen lautakunta	
Vireille tulo	17.8.2017

 <b>VARKAUDEN KAUPUNKI</b> Tekninen toimiala	NumeroNumer
	VRK 14/2017
	Päiväys/Datum 3.6.2018 - 26.10.2018 8.8.2019
	Kaavan laatija / Planens utarbetare PP
	Plattjärförare Ramboll
	Mittakaava/Skala 1:2000
	Arkistotunnus

**RAMBOLL** Pirjo Pellikka  
kaavoitusarkkitehti, projektipäällikkö

Niina Ahfors  
arkkitehti, yksikön päällikkö

Koordinaattijärjestelmät: ETRS-GK28/N2000

Pohjakartta hyväksytty

Päiväys

Paikkatietosuunnittelija Petri Kapanen

Kaupunginarkkitehti Satu Reisko