



KOUVOLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 1, Kangas, korttelien 1009 ja 1017 osia sekä puisto- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 1, Kangas, korttelien 1009 ja 1017 osat sekä katualueet.

Käsittelyvaiheet

Ilmoitus vireilletulosta 04.10.2023

Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 04.10.2023

Kouvolan kaupunki

Tekniikka ja ympäristö
Kaavoitus

Kaavakartan pvm: 02.04.2024

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka

Kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä

Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa

Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.
Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Paikkatietopäällikkö Hanna Hirvonen

Mittakaava

1: 2000

Voimaantulo

Asemakaavan numero

01/035

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Ennen vuotta 2024 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikatkon sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Asuinpienalojen korttelialueella erillispientalojen asuin- ja talousrakennuksen rakennusoikeuden yhteenlaskettu määrä on maksimissaan 350 k-m². Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella osan asunnoista saa sijoittaa myös päällekkäin.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueella rakennettavien rakennusten suunnittelusta tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto. Asuinpienalojen korttelialueella rakennusten etäisyyden naapurintontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Kuitenkin kahden tai useamman tontin yhteen rakentaminen on asuinpienalojen korttelialueella sallittua, mikäli se toteutetaan samanaikaisesti ja yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen. Autonsäilytyspaikkoja saa sijoittaa rakennusten pohjakerroksiin.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sr-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön kannalta merkittävä luonne säilyy. Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamiin. Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

TONTTIJAKO Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikat:
Liike-, toimistotilat ja palvelut 1 ap / 100 k-m²
Asuminen 1 ap / 85 k-m²

Pyöräpysäköintipaikat:

Liike-, toimistotilat ja palvelut 1 pp / 50 k-m²
Asuminen 1 pp/30 k-m²

Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuhyteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 % työpaikkoihin liittyvistä ja vähintään 50% asumiseen liittyvistä paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan.

HULEVEDET

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päällystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Yli 500 k-m² suuriset rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasutunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Sitä pienemmissä rakennuksissa ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja ulko-oleskelualueita on rakennettava vähintään 10 m² jokaista sataa asuntokerroksaneliometriä kohti. Leikki- ja oleskelualueesta vähintään 50 % tulee muodostaa yhtenäiseksi pihan alueeksi. Loppuosaa voi sijoittaa kerros- tai kattoparvekkeilla. Pihan alue tulee pääosin sijaita suojassa liikennemelulta.

MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta tuleva liikennelähtöinen melu.

PIHA-ALUEET

Pihan alueiden pinta-alasta vähintään 1/3 tulee olla kasvillisuuden peittämää. Mitoituksesta voidaan poiketa perustellusti, jos toteutetaan viherkatto tai vastaava rakenne pinta-alaltaan kaksinkertaisena maavaraiseen alueeseen nähden. Pihan alueiden kasvillisuuden tulee olla lajistoltaan monipuolista ja sisältää myös puuvartistia kasvilajeja.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP

Asuinpienalojen korttelialue.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

ALP

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

---+---+---

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

1

Kaupunginosan numero.

1 KANGAS 1017

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

SOININPOLKU

1000

2000+400

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosaneliometreinä.

Numerosarja, jossa ensimmäinen luku ilmaisee rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan ja jälkimmäinen luku edelliseen lisättävän muun aputilana tms. käytettävän kerrosalan, jota ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määriteltäessä.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

e=0.40

Rakennusala.

et

Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.

a

Auton säilytyspaikan rakennusala.

ist

Istutettava alueen osa.

pp

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

p

Pysäköimispaikka.

jo

Johtoa varten varattu alueen osa.

sr

Suojeltava rakennus.

AITAAMINEN

Korttelin 1017 uudisrakennusten Kalevankatuun rajautuvat osat tulee rajata rakennusten tyyliin ja julkisivuihin sopivalla umpinaisella aidalla, jonka tulee olla pääosin kivirakenteinen ja vähintään 2 metriä korkea.



Käytössä oleva koordinaatisto: ETRS-GK27

Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000

