

Käytössä oleva koordinaatisto: ETRS-GK27  
Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000



### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- ALP** Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- TV** Varastorakennusten korttelialue.
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +—+—+—+—+— Kaupunginosan raja.
- |—|—|—|—|— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - - - Osa-alueen raja.
- - - - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- |—|—|—|—|— Ohjeellinen tontin raja.
- 1 Kaupunginosan numero.
- 1 KANGAS 1081** Kaupunginosan nimi.
- 1081** Korttelin numero.
- KAUPPALANKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1500 as 45%** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
- II/2/3** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0,65** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e=0,95** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- e=1,2** Rakennusala.
- et-1** Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.
- u** Uloke.
- u** Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- u** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
- Pihakatu.
- Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

### PYSÄKÖINTIPAikkAMÄÄRÄYKSET

- Autopaikat:  
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
Asuminen 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>
- Pyöräpysäköintipaikat:  
Liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>  
Asuminen 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. 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 tontilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päälylytyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Korttelissa 1104, 1081 ja 1082 hulevesiä viivytävien rakenteiden säiliötilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteisiin tulee suunnitella tulva-/ylivuotoreitti. Hulevesirakaisujen käyttökelpoisuus tulee aina tarkistaa tarkemmassa suunnittelussa.

### KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Yli 500 k-m<sup>2</sup> suuruiset rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla 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 sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

### LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja ulko-oleskelualueita on rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista sataa asuntokerrosalaneliometriä kohden. Leikki- ja oleskelualueesta vähintään 50 % tulee muodostaa yhtenäiseksi piha-alueeksi. Loppuosa voi sijaita kerros- tai kattoparvekkeilla. Pihaj-alue tulee pääosin sijaita suojassa liikennemelulta.

### MELUSUOJAUS

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

### PIHA-ALUEET

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

### PILAANTUNEET MAAT

Korttelissa 1081 ja 1104 maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää rakennusten purkamisen/uudisrakentamisen yhteydessä ja mahdolliset pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen alueelle rakentamista. Polttoaineen jakeluaseman rakentamisen sallimalla osa-alueella on sen suunnittelussa ja toteuttamisessa huolehdittava siitä, että alueella varastoitavat ja käsiteltävät aineet eivät aiheuta pohjaviesien pilaantumisvaaraa.

### RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Ennen vuotta 2023 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrunгон ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Korttelissa 1104 ja 1082 tapahtuvasta rakentamisesta tulee pyytää läheisiä alueita hallinnoivien viranomaistahojen lausunto.

### RAKENTAMISTAPA

Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kortteliin 1081 rakennettavien rakennusten suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvausta vastaavan työryhmän lausunto ja uudisrakentaminen tulee tapahtua koko korttelinosaa koskevaa yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen. Uusiin yksikerroksisiin rakennuksiin, talousrakennuksiin, kulkuvälinesuoihin ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatto. Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöstäystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää. Energiahuoltoon liittyvät rakenteet, kuten aurinkopaneelit ja pientuulivoimalat tulee integroida rakennuksiin kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla. Korttelissa 1081 rakentaminen pitää toteuttaa useampana erillisenä rakennusmassana, ja rakennusten väleihin tulee jättää riittävä tila mahdollisille lepaköiden siirtymäreiteille.

### SUOJELUMÄÄRÄYKSET

/s-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti merkittävä kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korttelissa 1076 korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, harjasuunnan, julkisivu- ja katemateriaalien sekä väriyksen tulee soveltua rakennettuun ympäristönsä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Korttelissa 1076 sijaitsevien rakennusten 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. Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin kiinteistöhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamiin.

### MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Tähän asemakaavaan liittyy erillinen kortteli 1076 koskeva ohjeellinen korjaus- ja rakentamistapaohje.

### TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.



# KOUVOLA

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE**  
kaupunginosan 1, Kangas, korttelien 1081, 1082 ja 1121 osia, kortteleita 1076, 1104 ja 1118 sekä puisto- ja katualueita.

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT**  
kaupunginosan 1, Kangas, korttelien 1081, 1082 ja 1121 osat, korttelit 1076, 1104 ja 1118 sekä katualueet.

<p>Käsittelyvaiheet</p> <p>Kaavoitusohjelman mukainen hanke</p> <p>Ilmoitus vireilletulosta 15.03.2023</p> <p>Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 15.03.2023</p>	<p><b>Kouvolan kaupunki</b> Tekniikka ja ympäristö Kaavoitus</p> <p>Kaavakartan pvm: 02.04.2024</p> <p>Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)</p> <p>Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka</p> <p>Kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä</p>
<p>Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa</p> <p>Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)</p>	<p>Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.</p> <p>Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)</p> <p>Paikkatietopäällikkö Hanna Hirvonen</p>
<p>Mittakaava <b>1: 2000</b></p>	<p>Voimaantulo</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">01/036</p>