

Asemakaavan muutos koskee

kaupunginosan 21, Kuusankoski kortteleita 41-43 sekä lähivirkistys-, leikkikenttä- ja katualueita

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat

kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 41-43 sekä lähivirkistys- ja katualueet

Käsittelyvaiheet		
Kaavoitusaloitteeseen perustuva hanke		
Kaavoitusohjelman mukainen hanke		
Ilmoitus vireilletulosta 24.04.2024		
Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 24.04.2024		
TELA kaavaehdotuksen käsittely 16.10.2024		
Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)		
kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka		
kaavoitusarkkitehti Hannu Purho		
Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa		
Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.		
Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)		
07.10.2024		
Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)		
paikkatietopäällikkö Hanna Hirvonen		
Mittakaava	Voimaantulo	Asemakaavan numero
1: 2000		

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Erillispienalojen korttelialue.

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

Lähivirkistysalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suojeltava rakennus.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Asunnot: 1 autopaikka / 85 k-m² tai vähintään 1 ap/asunto.

Palvelut: 1 autopaikka / 100 k-m²

Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 50 k-m²

Yleiset rakennukset: 1 autopaikka / 70 k-m²

Polkupyöräpaikat

Asunnot: 2 kpl / 100 k-m²

Palvelut: 0,4 kpl / 100 k-m²

Polkupyöräpaikat on toteutettava esteettöminä ja niistä vähintään 30 % on sijoitettava sääältä suojaiseen tilaan.

HULEVEDET

Rakennuslupa-asia-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä / suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS

Alueen rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida Kuusaantieltä alueelle mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu- ja värinähahta. Häiriötä tulee pyrkiä lievittämään rakennusten sijoittelulla suhteessa katualueisiin.

POHJAVEDEN SUOJELU

Alue sijoittuu osittain Tähteen pohjavesialueelle. Pohjaveden muodostuminen on turvattu. Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-alaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirtoputket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla.

Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-aitain tai muilla soveltuville ratkaisuille. Saneerattaessa vanhoja muuntamoita uudella muuntamokanteella, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta muuntamo vastavaksi.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöiden sekä niissä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Suojeltua rakennusta ei saa purkaa.

Suojellun rakennuksen rakennusrungon sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja -kerroslukumäärän rajoittamatta.

Suojellun rakennuksen läheisyyteen sijoitettavien uudisrakennusten julkisivu- ja vesikattomateriaalien tulee olla sellaisia, että alueen yhtenäinen ja arvokas luonne säilyy. Rakennuksissa tulee olla harja-, eli satulakatto ja räystäät. Vesikaton väri on punainen.

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

ALP-korttelialueelle saa sijoittaa palveluasumista, hotelli- ja majoitustoimintaa sekä erilaisia kulttuuritoimintoja. AK-korttelialueelle saa sijoittaa rivitaloja.

Muutos- ja rakennushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee varmistua siitä, että muutokset eivät heikennä alueella olevan taajamaluonnon arvoja.

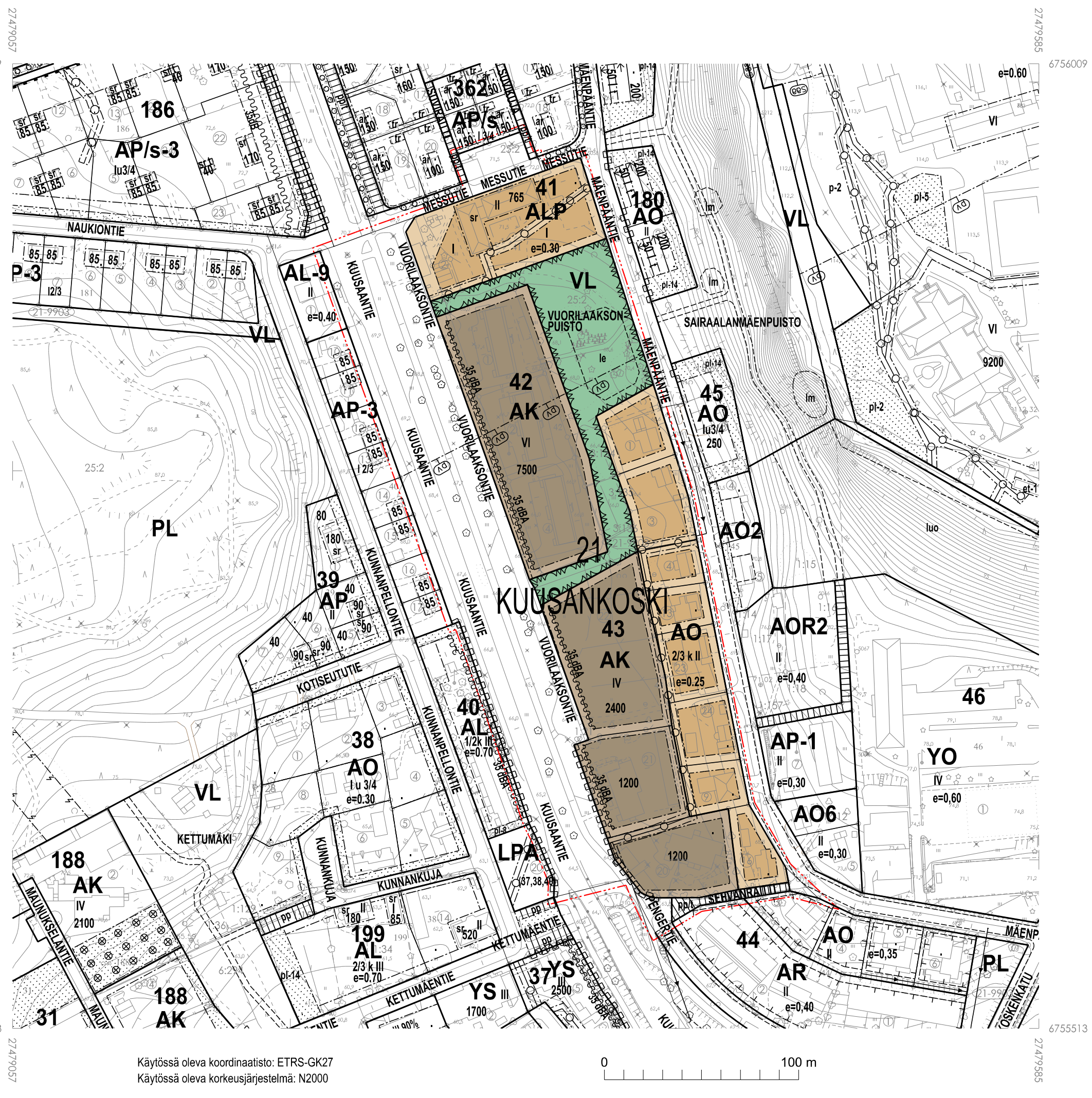
Korttelialueilla sijaitseva suurikokoinen puusto on säilytettävä. Kaavaan merkityltä rakennusalaalta ei saa poistaa kaikkea puustoa.

Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa hulevesien hallintaa sekä yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, toimintoihin ja verkostoihin liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita, tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä.

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.



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