

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 ja 1082 osat, korttelit 1076, 1104 ja 1118 sekä katualueet.
SUOJELUMÄÄRÄYKSET

/s-merkitäviä koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti merkittävä kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korttelissa 1076 korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, harjasunnan, julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen tulee soveltaa rakennettuun ympäristönsä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuksien mukaan säilytettävä. Korttelissa 1076 sijaitsevien rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

YHDYSKUNTAATEKNINEN 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 kiinteistönhuoltoon 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 rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.

LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

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

MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta tuleva liikennehäntöinen 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 maavaraiseen alueeseen nähden. Piha-alueiden kasvillisuuden tulee olla lajistoltaan monipuolista ja sisältää myös puita.

PILAANTUNEET MAAT

Kortteleissa 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 rakennusrungon ja vesikatton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Kortteleissa 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 kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto ja uudisrakentaminen tulee tapahtua koko korttelinosaa koskevaa yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen. Uusiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, kuikkuvälisuijuin ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatto. Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä 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 lepakoiden siirtymäreiteille.

Nuoli

osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.
Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu 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.

PYSÄKÖINTIPAIKAMÄÄRÄYKSET

 Autopaikat: Liike- ja toimistotilat, työpaikat 1 ap / 50 k-m² Asuminen 1 ap / 80 k-m²
Pyöräpysäköintipaikat:

 Liike- ja toimistotilat 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 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 tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päällystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Kortteleissa 1104, 1081 ja 1082 hulevesiä viivytävien rakenteiden säiliötilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaisa sataa vettä läpäisemättömät pintaneliometriä kohden. Viivytyksratkaisuihin tulee suunnitella tulva-/ylivuotoreitti. Hulevesiratkaisujen käyttökelpoisuus tulee aina tarkistaa tarkemmassa suunnittelussa.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

 Yli 500 k-m² 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 pelastustienpitteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

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.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

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

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

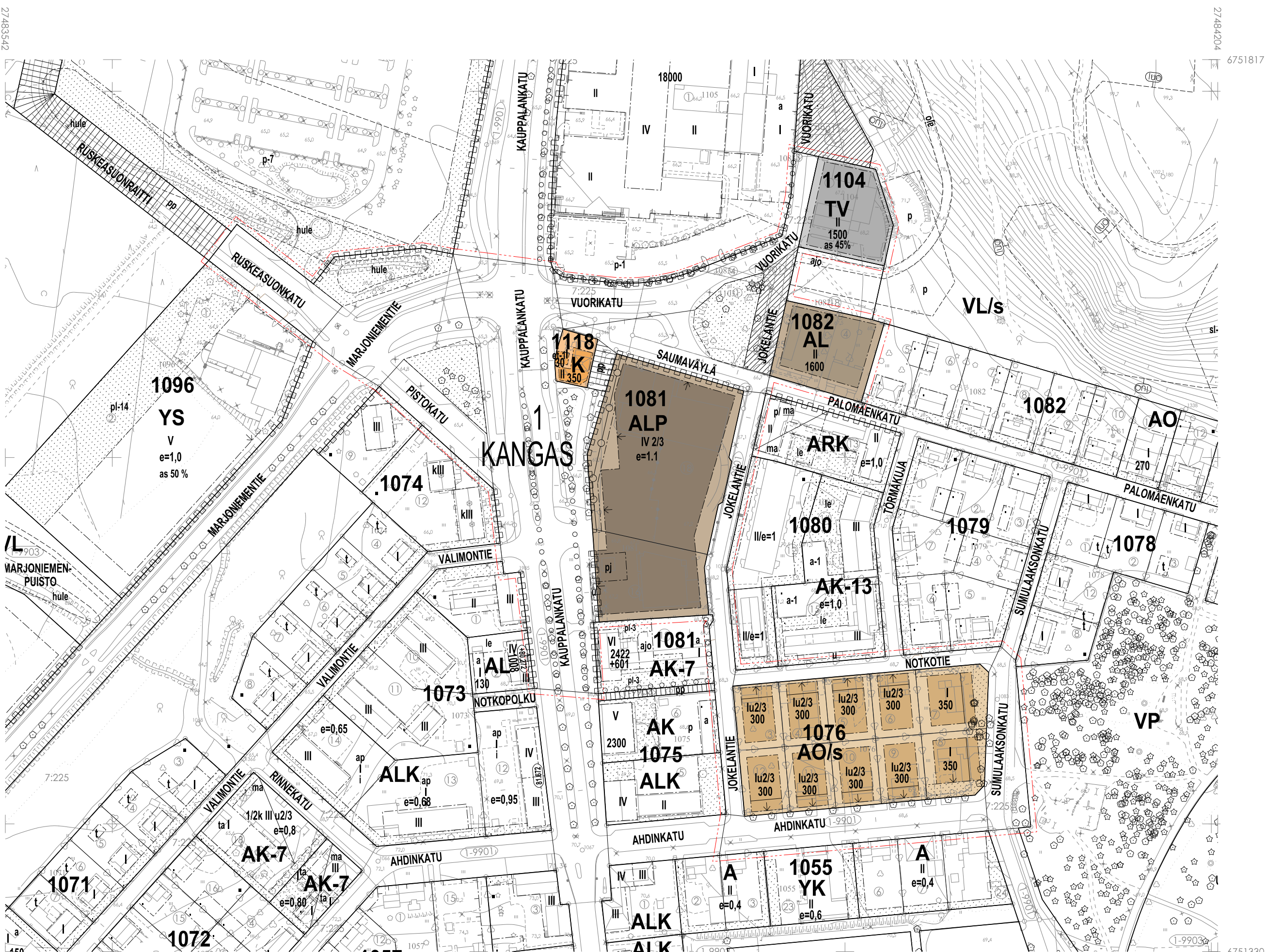
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

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

Uloke.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.


 Käytössä oleva koordinaatisto: ETRS-GK23
 Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000

| Käsittelyvaiheet |
|---|
| Kaavoitusohjelman mukainen hanke |
| Ilmoitus vireilletulosta 15.03.2023 |
| Valm.vaiheen kuleminen ja OAS:n esittely 15.03.2023 |
| TELA kaavaehdotuksen käsittely 02.05.2024 |
| Julk. nähtävänä MRA27 22.05.2024 |
| TELA muistutusten/lausuntojen käsittely 02.10.2024 |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |

| Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö Kaavoitus |
|--|
| Kaavakartan pvm: 02.04.2024 |
| Täydennetty 26.11.2024 |
| Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite) |
| Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka |
| Kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä |

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |

| |
|--|
| H 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 01/036 |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------|