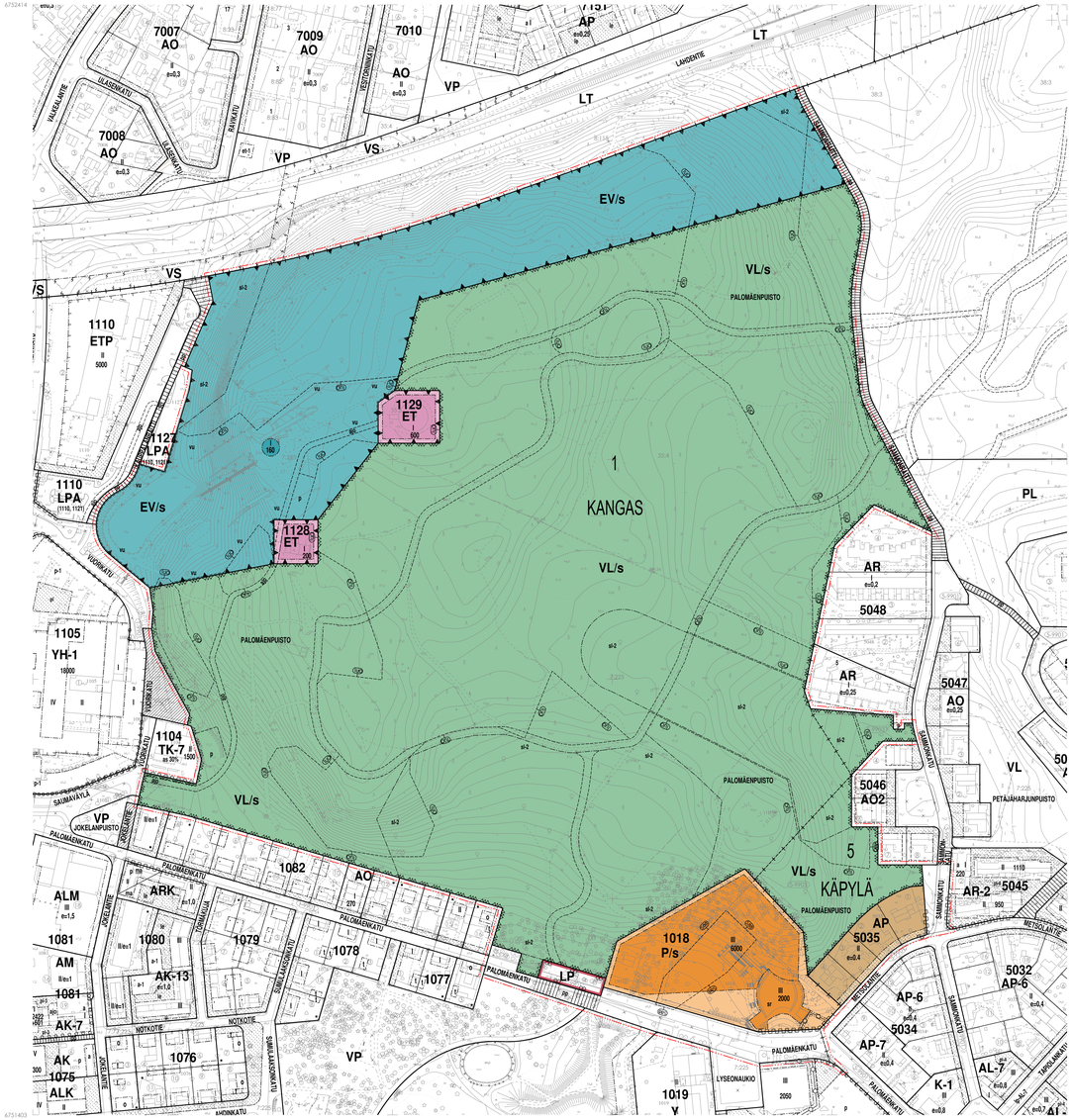

0 100 m

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

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP	Asuinpientalojen korttelialue.
P	Palvelurakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
EV	Suojaviheralue.
/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.
KANGAS	Kaupunginosan nimi.
1018	Korttelin numero.
PALOMÄENKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
6000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
vu	Ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
pp	Jalankulule ja polkupyöräilylle varattu katu.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
sl-2	Liito-oravan elinympäristö. Alueen luontoa ja metsää on hoidettava siten, että liito-oravan elinympäristö ja siellä kasvavat suuret puuyksilöt säilytetään.
sr	Suojeltava rakennus.
	Ohjeellinen ulkoilupolku.
S-DA	Ohjellinen puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

AITAAMINEN

Korttelissa 1018 piha-alueita saa aidata vain perustelluista, esim. turvallisuuteen liittyvistä syistä. Aidan tulee olla mahdollisimman vähäleinen ja sen tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäröivään kaupunkikuvaan.

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikat:
Palvelut 1 ap / 100 k-m2
Asuminen 2 ap / asunto

Palvelurakennusten osalta vaadittut pysäköintipaikat voidaan osoittaa korttelialueen ulkopuolella 200 m etäisyydellä rakennuksen sisäänkäynnistä. Pysäköintialueet tulee jakaa osiin istutusten avulla.

Pyöräpysäköintipaikat:
Palvelut 1 pp / 100 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 % paikoista osoittaa katettuun tilaan.

HULEVEDET

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

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröivilltä kadulita mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu.

PIHA-ALUEET

Palvelurakennusten korttelialueella piha-alueet tulee toteuttaa mahdollisimman esteettöminä ja ne saa päällystää vain välttämättömiltä osin.

PILAANTUNEET MAAT

Korttelin 1018 alueella olevat pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen alueen rakentamista.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta.

Asuinpientalojen korttelialueella on erillispientalojen maksimikoko 460 k-m². Rakennusten eläisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Kahden tai useamman tontin yhteenrakentaminen on sallittua, mikäli se toteutetaan samanaikaisesti ja yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen. Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ensimmäisessä kerroksessa enintään 75% ja toisessa kerroksessa enintään 40%. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellari-, varasto-, autosäilytystiloja tms. siten, että ne muodostavat yhtenäisen maanpäällisen kellarikerroksen.

Lähivirkistysalueelle (VL) ja suojaviheralueelle (EV) saa sijoittaa urheilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Alueelle saa sijoitta pysäköintipaikkoja, mutta niiden tulee sijaita ensisijaisesti kaavaan merkityillä ohjeellisilla alueilla. Pysäköintipaikkoja rakennettaessa tulee huolehtia, että viheryhteydet eivät katkea tai merkittävästi heikenny. Kaikesta alueella tapahtuvasta rakentamisesta tulee pyytää aluetta hallinnoivien viranomaistahojen lausunto.

Korttelissa 1018 rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa enintään 30 k-m2 suurisia alueen käyttöön liittyvä rakennuksia ja rakennelmia. Niiden yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 100 m2.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Palvelurakennusten korttelialuelle rakennettavien rakennusten, rakennelmien sekä piha-alueiden suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

Asuinpientalojen korttelialueella useamman, kuin kahden auton suojia ei saa sijoittaa kadun suuntaisesti kadun puolelle asuinrakennusta. Korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden,harjasuunnan, julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöönsä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Yleisellä pysäköintialueella ja sen lähiympäristössä tulee säilyttää / istuttaa puita, jotta viheryhteys Palomäenkadun etelä- ja pohjoispuolella säilyy katkeamattomana.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sr-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteelliset arvot ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

/s-merkintää koskevat määräykset: Palomäen alue on luonnon monimuotoisuuden ydinaluetta. Alueen metsänhoito tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuus ja virkistysarvot edellä. Metsä tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena tai sen kaltaisena. Eläinlajien kulkureitit tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa, hoidossa ja käytössä. Korttelin 1018 piha-alueilla tulee säilyttää avoin näkymä suojellun rakennuksen ja kadun välillä. Piha-alueen tulee muodostaa yhdessä rakennusten kanssa laadukas ja rakennustaiteelliset arvot huomioiva kokonaisuus. Piha-alueen suunnitelmista 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 kiinteistörihuoltoon liittyvä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.

KOUVOLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kaupunginosan 1, Kangas, korttelia 1018 sekä urheilu- ja virkistyspalvelu-, luonnontilassa säilytettäviä puisto-, puisto- ja katualueita.

Kaupunginosan 5, Käpylä, korttelia 5035, sekä luonnontilassa säilytettäviä puisto-, puisto- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kaupunginosan 1, Kangas, korttelit 1018, 1128 ja 1129, sekä yleinen pysäköinti-, suojaviher-, lähivirkistys- ja katualueet.

Kaupunginosan 5, Käpylä, kortteli 5035, sekä lähivirkistys- ja katualueet.

Käsittelyvaiheet
Kaavoitusohjelman mukainen hanke 01.01.2023
Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 04.01.2023
Ilmoitus vireilletulosta 04.01.2023

Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö
Kaavoitus
Kaavakartan pvm: 15.09.2023

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kukka

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	Voimaantulo	Asemakaavan numero
1: 2000		01/037