



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- AO** Erillispientäjien korttelialue
- AM** Maatilajien talouskeskusten korttelialue
- TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia
- VP** Puisto
- VL** Lähivihertysalue
- LT** Yleisen tien alue
- EV** Suojaviheralue
- MT** Maatalousalue
- MY** Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristövaatimuksia

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
- - - - - Osa-alueen raja
- - - - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja
- - - - - Ohjeellinen tontinrakennuspaikan raja

52 KORJA

- Kaupungin- tai kunnanosan numero
- Kaupungin- tai kunnanosan nimi
- 76 Korttelin numero
- 1 Ohjeellinen tontinrakennuspaikan numero
- 200 Rakennuskoikeus kerrosalanelömetreinä

- SAMULINTIE Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi
- 1 u/s Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
- e=0,20 Tehokkuusluku ei kerrota suhdetta tontinrakennuspaikan pinta-alaan

- Istutettava alueen osa
- Katu
- Jalankäytölle varattu katu/te
- Ohjeellinen ajopylväs
- Johtoa varten varattu alueen osa
- Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa
- Sähköjohtoa varten varattu alueen osa

- Kataluuden rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää
- /s Alue, jolla ympäristö säilytetään
- sr Suojettava rakennus
- Suojettava puu
- Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaitalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös
- Maisemallisesti arvokas alue
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
- Liito-oravan kauttakulkualue
- Liito-oravan elinympäristöjen välinen puustollinen yhteys on turvattava alueella toteutettaessa

YLEISMÄÄRÄYKSET

Valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (mä) rakennettavien rakennusten, rakennelmien sekä pihajärjestelmien suunnittelusta tulee pyrkiä kaupunkivastaavaan ja viihtyisään laatuun.

Erillispientäjien korttelialueella AO myös loma-asunnot ovat sallittuja.

RAKENTAMISTAPA

Ain suositeltava rakentamiskorkeus rannalla on +3,5 m keskipinnanmitta (N2000-kerroksenjärjestelmässä). Ain suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kaustessa vaurioituvia rakenteita.

Rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli 4 metriä, tulee etäisyyden tontin välisestä rajasta olla vähintään yhtä suuri kuin ko. rakennus.

Rakennuksen sijoittelussa ja pihajärjestelmien suunnittelussa on hyvä ottaa lähtien huomioon alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakentaminen tulee sovitaa maaston niin, että vältetään turhaa perustamista tai muita maastoa voimakkaasti muokkaavia toimenpiteitä. Rakennuspaikan suunnittelussa on hyvä huomioida mahdolliset laajentamistarpeet ja suositella ko. alueen muuttamattomuutta.

Rakennuksen sopuutumis maisemaan tulee painottaa maisemansuunnittelun ja viherarkkitehtuurin keinoin. Tontista saa päälystyä ainostaan liikenteelle ja pysäköintille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nurmiko-, peltoma- ja puustituksin. Laajat pysäköintialueet (yli 20 autopaikkaa) tulee maisemoida istutuksella ja vaitin, kuitenkin niin, että suunnittelussa huomioidaan riittävä näkemyksiä ja ajurit.

Korttelialueella on varattava riittävästi tilaa lumia varten. Lumitilaa tulee sijoittaa niin, etteivät ne häiritse ajoväylillä liikkuvien näkemää.

Uudisrakennukset on rakennettava korttelittain tai rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyylin, kattomuodon, julkisivun ja rakennusmateriaalien suhteen. Rakennusten kokonaisuutena tulee olla selkeä ja rauhallinen.

Kattomuotona käytetään harjakattoa tai runkoyyydyttään suurissa rakennuksissa tasakattoa.

Julkisivussa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, jotta alueen yleisilme säilyy siistinä pitkään. Rakennusten välietäisten tulee olla maisemaan sopeutuvia, valkoisia ja kirkkaita värjätyle tulee välttää. Mikäli rakennetaan useita rakennuksia yhtenäiseksi ryhmäksi, voidaan rakennuksissa käyttää useampia värjätyle, kunhan niistä muodostuu harmoninen maisema sopeutuvia kokonaisuuksia. Avoimessa maisemassa on suositeltavaa käyttää yhtenäistä kattorakennusta, joka yhdistää rakennus- ja kokonaisuutena.

Julkisivun jäsenetään harjattu niin, että rakennuksella on selkeä pääjulkisivumateriaali ja värjätyle ja pääväriä muodostuu selkeä yhtenäinen jono. Laski voi käyttää ystä ja korkeintaan kahja lehtolevää. Yrjöksen tontti saa näkyä julkisivussa esim. tehosevoinä. Tehosevoinä käytetään harjattuä teleyssä rakennusosissa tai rakennuksen teleyssä toiminnallisissa osissa.

Laajaa ulkoavaruutta tulee välttää, jotta alueen maisema-arvot eivät heikenny. Laitaus- ja huoltopihaa tulee sijoittaa rakennuksen tai rakennuksen suojan alle, että se ei näy häiritsevästi maastosta tai pääsuojasta katsottuna. Ulkoavaruuden näkösuojaksi on tarvittaessa rakennettava tai istutettava riittävä korkeusaita. Etenkin pitkä ajoja tulee pehmentää niitin liittyvillä istutuksilla.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisinryhmittäin, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opastuksesta aiheudu häiriötä lähisele asuinalueella tai näkävissä liikenteelle. Maanostolleet suunnitellaan osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Maisemallisesti arvokkaan alueen merkinnällä on osoitettu Kymijokilaakson kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Rakentamisen sopeutumis maisemaan turvataan rakentamistapa ohjaavilla yleismääräyksillä.

Rantamaiseman luonnonmukaisuutta ei saa olennaisesti muuttaa. Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasteeseen, muotoon ja väriin sekä sopeutuminen rantamaisemaan. Rantaan sijoitettujen rakennusten julkisivujen tulee olla puuta.

Alueella, jolla ympäristö säilytetään on maisemallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Uudisrakentamisen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sekä pihajärjestelmien rakentamisen tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden mittasuhteisiin, materiaaleihin, peräihin ja väriin. Alueella koskevista merkittävistä lähtökohdista, korjaus- ja muutostöistä on syytä ottaa huomioon alueen toimivaltainen museoviranomaiselta.

Suojelun rakennuksen korjaus- ja muutostöiden sekä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Suojelua rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydyttävä lausunto saissa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

Muinaisjäännösalueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kaivaminen on maanomistajansa nojalla kielletty. Alueella koskevista suunnitelmista on pyydyttävä lausunto saissa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

YMPÄRISTÖARVOT

MY-alueella kasvillisuus tulee olla mahdollisimman tiheä ja monikerroksinen. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Kasvillisuutta ja puustoa on merkittävä Kymijoen rantapöytäalueen osittain edistämiseksi. Laski rantamaisemalla toimivat eläinten ekologisia käytäviä. Liito-oravan kauttakulkualueen merkinnällä (si-3) on yhdistetty tunnetut liito-oravan elinympäristöt kaavan suojaviheralueiden kautta. Kauttakulkualueena (si-3) toimivan yhtenäisen puustoinen vyöhykkeen sijainti voidaan tarkentaa MY-alueiden sisällä alueiden yksityiskohtaisissa suunnitelmissa.

MY-alueella on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Kymijoen rannalla on vesialueita suojeltavia ranta-alueita, jotka on suojeltava suojelu- ja merkinnällä. Erikoislaatuisia alueita on suojeltavia NT-luokitusta katu- ja metsäaluetta. Alueet tulee jättää rakentamisen, hakkuiden ja kaivoiminnan ulkopuolelle.

MAAPERÄ

Maaperän laatu ja kantavuus on tutkittava oikean perustamistavan määrittämiseksi ja pihajärjestelmien vaurioitumisen välttämiseksi.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamisen ryhtymistä.

HULEVEDET

Rakennuspaikka-alueeseen tulee sisällyä hulevesien (mukaan lukien katovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyrkiä tarvittava viemäriolosuhteet. Suunnitelmassa tulee esittää hulevesien hallinta ja käsittely rakentamisen aikana ja käytön aikana.

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivytellä tontilla tai mikäli tämä ei ole mahdollista, ne tulee johtaa alueelle toteutettuihin hulevesijärjestelmään. TY-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivytellä yksi kuudometri jaksaisa satua vettä läpäisevällä pintamateriaalilla kahden (1 m³ / 100 m²). Viivytyspöytäalueiden tai -alaiden tulee yhteyttä 12 tunnin kuluessa sätymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennettaessa viemäriin padotuskokeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

TY-korttelialueella saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriötä melua, täräystä, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asuinalueen tarkoitettuihin alueisiin.

Korttilla 801 TY-korttelialueella saa sijoittaa lausulussa energiaa tuottavan energiatuotteen, mikäli se ympäristövaikutuksiltaan soveltuu alueelle, eikä aiheuta ympäristöhäiriötä melua, täräystä, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asuinalueen tarkoitettuihin alueisiin.

YHDYSKUNTATEKNIINEN HUOLTO

EV-, VP- ja VL-alueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä järjestelmiä, verkostoihin liittyviä johtoja, rakennelmia ja laitteita.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suositeltavaa käyttää energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä ja materiaaleja. Ulkoiluvien energiatehokkuuden käyttöä tulee edistää.

PYSÄKÖINTIPAIKAMÄÄRÄYKSET

Pysäköinti on järjestettävä korttelialueella. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m²
- ajat ja palvelutilat 1 ap / 100 k-m²
- asuminen 1 ap / 85 k-m² tai vähintään 2 ap/asunto.

Pölykylpyaluetta:

- tuotantolaitokset 1 pp / 300 k-m²
- liikkeet 1 pp / 100 k-m²
- palvelutilat 1 pp / 50 k-m²
- asuminen 1 pp / 30 k-m²

* sovelletaan tarpeen mukaan, mutta kuitenkin niin, että työntekeille osoitetaan riittävä määrä auto- ja polkupyöräpaikkoja korttelialueella.

TONTTIUJAO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskohteisiin on laadittava erillinen tonttijako.

KOUVOLA

ASEMAKAAVA KOSKEE
Kaupunginosan 52, Korjan Hiivurin tiloja 2.9, 2.12, 2.27, 2.135, 2.143, 2.145, 5:1 ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
Kaupunginosan 52, Korjan Hiivuri, kortteleita 76-78 ja 801 sekä puisto-, lähivihertys-, urheilu- ja virkistyspalvelujen - ja katualueita.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT
Kaupunginosan 52, Korja, kortteit 76-78 ja 801-803 sekä puisto-, lähivihertys-, suojaviher- ja maa- ja metsätalousalueita sekä liikenne- ja katualueita.

KÄSITTELY Maailma vuorokauden 21.6.2023 Väli-vaiheen luonnos 21.6. - 4.8.2023 Yleisökuuleminen (kaavakuuleminen) 28.6.2023	KOUVOLAN KAUPUNKI Asuminen ja ympäristö Kaupunkisuunnittelu Kaavatuotteen pvm: 7.11.2023
Aikajohdettu sähköisesti (erillinen liite) Kaupunkisuunnittelu Kaavotuotteen pvm: Heikki Manner	Aikajohdettu sähköisesti (erillinen liite) Pöytäkirja on MR, 54 s:n mukainen. Todistus aikajohdettu sähköisesti (erillinen liite) - 2023 Paikallispäättökäs Hanna Hirvonen

MITTAAVA	Voimaantulo	Asemakaavan numero
1: 2000		52/010