



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	
AO	Erillispientäjien korttelialue.
AM	Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
TY	Toellisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulta erityisiä vaatimuksia.
VP	Puisto.
VL	Lähihivertysalue.
LT	Yleisen tien alue.
EV	Suojajohdealue.
MT	Metsätalousalue.
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 tontin/rakennuspalkan raja.
52 KORIA	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
52 KORIA	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
76	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin/rakennuspalkan numero.
200	Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.
SAMULANTIE	Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
I u/s	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskorun.
e=0,20	Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin/rakennuspalkan pinta-alaan.
—	Istutettava alueen osa.
—	Katu.
—	Jalankululle varattu katuote.
—	Ohjeellinen apujyitys.
—	Johtoa varten varattu alueen osa.
—	Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.
—	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
—	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
—	Suojittava rakennus.
—	Suojittava puu.
—	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
—	Maisemallisesti arvokas alue.
—	Luonnon monimuutisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
—	Lito-oravan kauttakulkualue. Lito-oravan elinympäristöjen välinen puustollinen yhteys on turvattava aluetta toteutettaessa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Valkokorttelialueella maaisma-alueella (mä) rakennettavien rakennusten, rakennelmien sekä pihajärjestelmien suunnitelmista tulee pyytää kaupunkivastaavasta vastaavan työntekijän lausuntoa.

Erillispientäjien korttelialueella AO myös loma-asunnot ovat sallittuja.

RAKENTAMISTAPA

Alin suositeltava rakentamiskorkeus rannalla on +3,5 m keskipinnanmitta (N2000-kerrospäätelmässä). Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kaustassa vaurioituvia rakenteita.

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

Rakennusten sijoittelussa ja pihajärjestelmien suunnittelussa on hyvä ottaa huomioon alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkailla maaisma-alueilla. Rakentaminen tulee sovitaa maaston niin, että vältetään turhaa perustamista tai muita maastoa voimakkaasti muokkaavia toimenpiteitä. Rakennuspalkan suunnittelussa on hyvä huomioida mahdolliset laajentamistehot ja suuntaus sekä klotin muuttamattomuus.

Rakennusten sopeuttamisesta maaismaan tulee pehmentää maisemasuunnitelun ja vihertalouden katein. Tontista saa päälystää ainoastaan liikenteelle ja pysäköintille välttämätöntä osaa. Muu osa tontista on varustettava nurmiko-, pensas- ja puustutuksin. Laajat pysäköintialueet (yli 20 autopaikkaa) tulee maisemoida istutusalueen tai vartin, kuitenkin niin, että suunnitelmassa huomioidaan riittävä näkemä ja ajurit.

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

Uudisrakennukset on rakennettava korttelien tai rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyylin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalien suhteen. Rakennusten kokorajoinnista tulee ottaa selkeä ja rauhallinen.

Kattomuotona käytetään harjakattoa tai runkoyyydyttelään suurissa rakennuksissa tasakattoa.

Julkisivussa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, jotta alueen yleisilme säilyy siistinä pitkään. Rakennusten välietäisten tulee olla maaismaan sopeutusta, valkoista ja kirkkaita värjätyleisiksi. Mikäli rakennetaan useita rakennuksia yhtenäiseksi ryhmäksi, voidaan rakennuksissa käyttää useampia värjätyleisyyttä. Kunnan riittävä muotoilu harmonioi maaismaan sopeutusta kokonaisuutena. Avoimessa maaismassa on suositeltavaa käyttää yhtenäistä kattorakennetta, joka yhdistää rakennuksen kokonaisuutensa.

Julkisivun jäsenetään harjattu niin, että rakennuksella on selkeä pääjulkisivumateriaali ja värin ja pääväriä muotoilu selkeästi yhtenäistä jonoa. Laakei voi käyttää yhä ja korkeintaan kahdeksanvinkistä. Yrjöksen tontti saa näkyä julkisivussa esim. tehoseinäinä. Tehoseinäviä käytetään harjattu teleyssä rakennuksissa tai rakennuksen teleyssä toiminnallisissa osissa.

Laajaa ulkoavaruutta tulee välttää, jotta alueen maaisma-arvot eivät heikenny. Laitaus- ja huoltopaikka tulee sijoittaa rakennuksen tai rakennuksen suojan sille, että se ei näy häiritsevästi maaisma- tai pääjulkisivusta katsottuna. Ulkoavaruuden näkösuojaksi on tarvittaessa rakennettava tai istutettava riittävä korkeita sille. Etenkin pitkiä aikoja tulee pehmentää niillä liittyvillä istutuksilla.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisinrytityt, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opastuksesta aiheudu häiriötä lähelle asuinalueella tai näkyvästi liikenteelle. Maanostolaiset suunnitelmat osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Maisemallisesti arvokkaan alueen merkinnällä on osoitettu Kymiäjoen kulttuurimaailman valtakunnallisesti arvokas maaisma-alue. Rakentamisen sopeuttamisesta maaismaan turvataan rakentamistapa ohjaavilla yleisohjeilla.

Rantamaailman luonnonrakkautta ei saa olemukseltaan muuttaa. Rakentamisessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasteeseen, muotoon ja väriin sekä sopeuttamiseen rantamaailman Rantaan sijoitettujen rakennusten julkisivujen tulee olla puuta.

Alueella, jolla ympäristö säilytetään, on maisemallisista ja rakennushistoriallisista arvoista. Uudisrakentamisen tai olemassa olevan rakennuksen tehtävien muutosten sekä pihajärjestelmien rakentamisen tulee sopeutua olemassa olevan rakennuksen ja rakenteiden mittasuhteisiin, materiaaleihin, perinteisiin ja väriin. Aluetta koskevista merkittävistä lähtökohdista: korjaus- ja muutostöiden suunnittelu on syytä tehdä laajasti ottaen alueen toimivaltuista museoviranomaisista.

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutosten sekä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Suojeltava rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydyttävä lausunto saissa toimivaltuista museoviranomaisista.

Muinaisjäännösalueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kaivaminen on maanomistajan nollalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

YMPÄRISTÖARVOT

MY-alueella kasvillisuus tulee olla mahdollisimman tiheä ja monikerroksinen. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Käytävillä ja pihajärjestelmien suunnittelussa on huomioitava ympäristön tilan ja tilan. Laakei ranta-alueella toimivat eläiden ekologisia käytäviä. Lito-oravan kauttakulkualan merkinnällä (si-3) on yhdistetty tunnetut lito-oravan elinympäristöt kaavan suojajohdealueiden kautta. Kauttakulkualan (si-3) toimivan yhtenäisen puustollisen yhteyden säilyttämiseksi voidaan tarkentaa MY-alueiden sisällä alueiden yksityiskohtaisissa suunnitelmissa.

MY-alueella on luonnon monimuutisuuden kannalta tärkeä alue. Kymiäjoen rannalla on vesien suojeleminen onnistunut vesienpuhdistuslaitos, jolla on osoitettu so-merkinnän. Eteläosassa sijaitsee lisäksi suunniteltava NT-luontotyypin kanava poronjääkä-sammakkoaluetta. Alueet tulee jättää rakentamisen, hakkuiden ja kaivostöiden ulkopuolelle.

MAAPERÄ

Maaperän laatu ja kantavuus on tutkittava oikean perustamistavan määrittämiseksi ja pihajärjestelmien vakiutumiseksi.

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

HULEVEDET

Rakennuslupa-asakirjoihin tulee sisällyä hulevesien (mukaan lukien katovedet) käsitelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittava viranomaislausunto. Suunnitelmassa tulee esittää hulevesien hallinta ja käsitely rakentamisen aikana ja käytön aikana.

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivytellä tontilla tai mikäli tämä ei ole mahdollista, ne tulee johtaa alueelle toteutettuihin hulevesijärjestelmiin. TY-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivytellä yksi kuukauden ajan vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla (1 m³ / 100 m²). Viivytyspintamateriaalin tai -laitteen tulee yhteyttä 12 tunnin kuluessa silytymisestä ja riittää tulee olla suunniteltu ylyvuoto.

Rakennuksessa viemärin padotuskokeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumpaamo.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

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

Korttiin 801 TY-korttelialueella saa sijoittaa lausuntoa energiaa tuottavan energiatuotannon, mikäli se ympäristövaikutuksiltaan soveltuu alueelle, eikä aiheuta ympäristöä häiritsevä melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitettuihin alueisiin.

YHDYSKUNTATEKNINEN 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, rakenteita ja materiaaleja. Ulkoiluvien energiatehokkaiden käyttöä tulee edistää.

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Pysäköinti on järjestettävä korttelialueella. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

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

Pölysuojituspaikoille:

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

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

TONTTIUJAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskohteiden on laadittava erillinen tonttijako.

KOUVOLA

ASEMAKAAVA KOSKEE
Kaupunginosan 52, Korian Hiivurin tiloja 2:9, 2:12, 2:27, 2:135, 2:143, 2:145, 5:1 ja katualueita.

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

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT
Kaupunginosan 52, Korian korttelit 76-78 ja 801-803 sekä puisto-, lähivihertys-, suojajohde- ja maa- ja metsätalousalueita sekä liikenne- ja katualueita.

KÄSITELT Ehdotus valmistettu 27.6.2023 Valtuustossa käsitelty 21.6. - 4.8.2023 Yleisökuuleminen (kaavakuuleminen) 28.6.2023	KOUVOLAN KAUPUNKI Asuminen ja ympäristö Kaupunkisuunnittelu Kaavatuotantopäivä: 7.11.2023
	Aluejohtaja Sisko Heikkinen (erillinen liite) Kaupunkisuunnittelu Anne Kangasniemi Kaikka Kaavoluottamusiini Heikki Manninen
Hyväksytty Kouvolaan teknisen lautakunnan kokouksessa Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)	Pöytäkirja on MRL 54 §:n mukainen. Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite) —, 2023 Pääkaupunkipäällikkö Hanna Hirvonen

MITTAKAAVA: 1:2000 Voimaantulo: Asemakaavan numero: 52/010