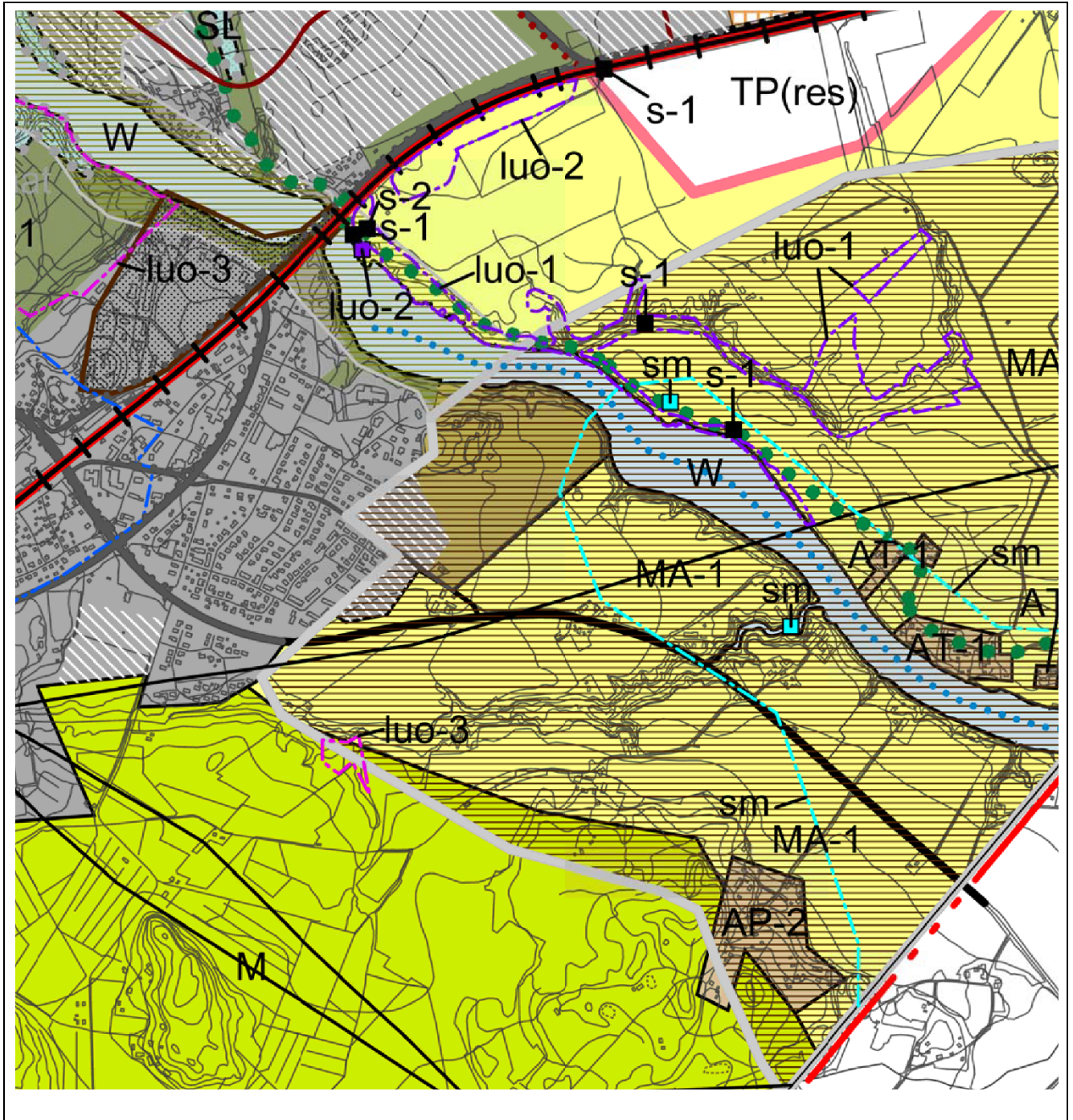
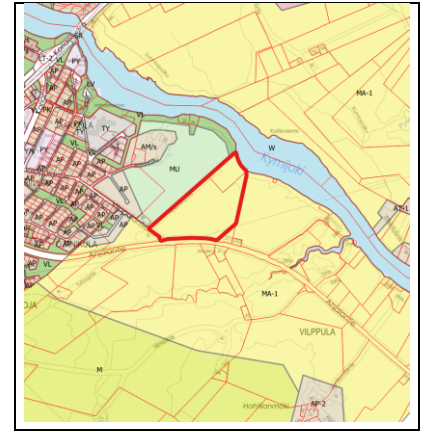


Kouvolan kaupunki  
 Ote Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta  
 1:20000

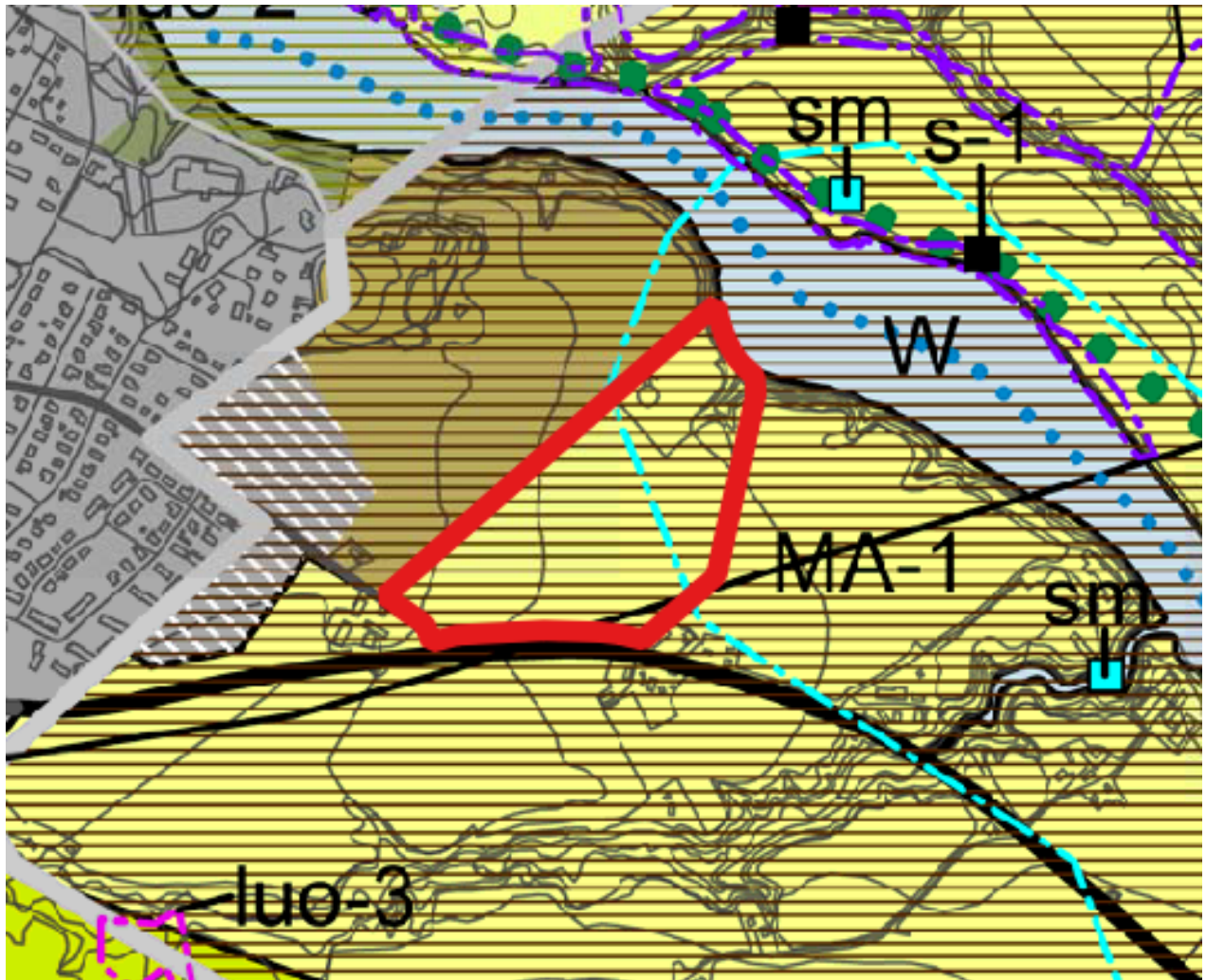
Yleiskaavan on  
 KV hyväksynyt 16.11.2015, lainvoimainen 6.1.2016

Kaavamääräykset liitteenä

Kouvolassa 30.1.2024



Havainnekartta sijainnista (likimääräinen, ei mittakaavassa)





# KOUVOLAN KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN OSAYLEISKAAVA

15.10.2015 KARTTA 1/3 1:20 000

Kaavakartalla on esitetty yleiskaavamerkintöjä ja informatiivisia merkintöjä:

## Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

### Nykyisellään tai nykyisenkaltaisena säilyvät alueet

**MA-1**

#### MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas yhtenäinen peltoalue.

Alueen peltojen ja niittyjen säilyttäminen avoimina - viljeltyinä peltoina, laidunmaina tai hoidettuina niittyinä - on erityisesti tällä alueella perusteltua.

Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen.

Rakentaminen tulee ensi sijaisesti sijoittaa olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen tai metsäsaarekkeisiin. Rakennusten tulee sijoittelun, koon, muodon ja värityksen puolesta olla ympäröivään luonnon- ja kulttuurimaisemaan sopeutuvia.

**M**

#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettut alueet sekä maatalouden liitännäiselinkeinoihin (esim. hevostenpito, kenneltoiminta, kauppapuutarhat) soveltuvat alueet.

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10 000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä ei sovelleta maatilán talouskeskuksen alueelle rakennettaessa.

**AP-2**

#### PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Merkinnällä on osoitettu asemakaavoitetun tai asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolella sijaitsevat usean rakennuspaikan rakennusryhmät. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle ohjataan haja-asutusluonteista rakentamista. Rakennuspaikkoja ei voida sijoittaa siinä määrin, että asemakaavoituskynnys ylittyy.

Rakentamisen tulee luonteeltaan ja mitoitukseltaan soveltua maaseutumaiseen ympäristöön.

Kantavien maalajien selänteille sijoittuva uusi rakentaminen tulee sijoittaa perinteisen rakennuskannan kanssa samalle korkeustasolle. Perinteistä maiseman tilajakoa (avoimet/ metsäiset/rakennetut alueet) ei näillä alueilla saa muuttaa, vaan rakentamisen on jatkossakin tukeuduttava selänteisiin ja alavat savikkoalueet on jätettävä rakentamisen ulkopuolelle.

Savikkoalueella nykyisen rakentamisen yhteyteen sijoittuvan uudisrakentamisen tulee täydentää nykyistä rakennettua vyöhykettä ja sen tulee luonteeltaan ja mitoitukseltaan soveltua ympäröivään rakennuskantaan. Jotta rakennettujen vyöhykkeiden tiivistämistavoitteen olisi mahdollista toteutua, voi rakennuspaikan koko perustellusti olla pienempi kuin haja-asutusalueella yleisesti (pienempi kuin 5000 m<sup>2</sup>).

Rakennetun vyöhykkeen ja avoimen peltoalueen väliin tulee alueelle tyypillistä luonnon- ja/ta puutarhakasvillisuutta käyttäen muodostaa kerroksellinen reunavyöhyke.

Rakennuspaikan koko ja sijainti määritetään suunnittelutarveratkaisun yhteydessä. Ranta-alueen rakentamismahdollisuudet tutkitaan kuitenkin erikseen rantayleiskaavalla tai ranta-asemakaavalla.

**AT-1**

#### RANTA-ALUEELLA SIJAITSEVA KYLÄALUE

Merkinnällä on osoitettu Alakylän kyläasutuksen alueet.

Alueen rakennusoikeus ratkaistaan rantayleiskaavalla tai -asemakaavalla.

**W**

#### VESIALUE

### Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet

**TP(res)**

#### TYÖPAIKKA-ALUE

Alue on varattu tilaa vaativille työpaikkatoiminnoille ja logistiikalle.

Aluetta ei tule ottaa käyttöön ilman perusteltua syytä, mikäli toimintojen sijoittaminen muille lähialueella sijaitseville työpaikka- tai teollisuusalueille on mahdollista.

Avoimeen peltomaisemaan rajoittuvalla alueen osalla tulee huolehtia maisemakuvasta.

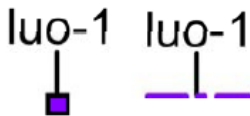
Rakentamisen vaikutuksia arvokkaaseen maisema-alueeseen tulee lieventää suojaistutuksilla.

## Päällekkäismerkinnät



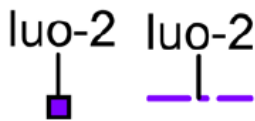
### VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE

Merkinnällä on osoitettu Kymijoen laakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Suunnittelussa on huomioitava maisema-alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuusluonne. Rakentamisen sijoittamista ei tule suunnitella avointa maisematilaa pirstovasti avoimelle viljelyalueelle ellei se olennaisesti liity maa- ja metsätalouden toimintoihin. Alueelle sijoitettavan uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Avoimen peltomaiseman reunavyöhykkeeseen rakennettaessa rakennetun alueen reunaan tulee muodostaa istutettu vyöhyke. Tonttien aitaamista maisemassa selvästi erottuvien aidoin ei suositella. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen.



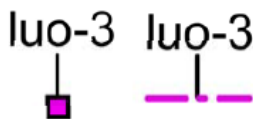
### LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Alueen osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö, vesilain 2. luvun 11 §:n mukainen suojeltu vesiluontotyyppi ja/tai muu huomattavan arvokas luontokohde. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen.



### LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA MUU ARVOKAS ELINYMPÄRISTÖ

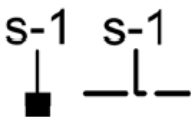
Alueen osa, jolla sijaitsee muu arvokas elinympäristö. Alueiden käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen.



### LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltujen eläinlajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen suunnittelussa tulee turvata myös lajien kulkuyhteydet lähimetsiin.

Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen.



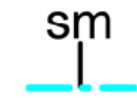
### KOHDE TAI OSA-ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ LUONTOARVOJA

Merkinnällä on osoitettu eläimistöltään ja kasvillisuudeltaan arvokkaita alueita. Alueella mahdollisesti suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luontoarvot säilyvät.



### MUINAISMUISTOKOHDE

Alueella sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto, missä yhteydessä selvitetään myös muinaisjäännöksen laajuus.



#### MUINAISMUISTOALUE

Merkinnällä on osoitettu Värälän taistelupaikka.

Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.



#### SUOJELTAVA KULTTUURIPERINTÖKOHDE

Alueella sijaitsee säilytettävä kulttuuriperintökohde. Alueella sijaitsevien rakenteiden poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja rakenteen riittävän dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava Museovirastoa.



#### MOOTTORI- TAI MOOTTORILIIKENNETIE



#### KAKSIAJORATAINEN PÄÄTIE/-KATU



#### VALTATIE/KANTATIE



#### SEUTUTIE/PÄÄKATU



#### YHDYSTIE/KOKOOJAKATU



#### MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA TIE



#### TIEOSUUS, JONKA PARANTAMISTOIMENPITEET JA TILATARPEET ON MÄÄRITELTY 29.5.2015 PÄIVÄTYSSÄ ALUEVARAUSSUUNNITELMASSA.

Aluevaraussuunnitelmassa esitetyt tie- ja liittymäjärjestelyt sekä muut ratkaisut ovat yleispärteisiä ja kuvaavat likimääräisesti tarvittavan tie- ja liikenneväyläalueen. Tarkka liikennealueen raja määritellään asemakaavoituksen tai tiesuunnittelun yhteydessä.

Aluevaraussuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.



#### UUSI OHJEELLINEN TIE /KATULINJALS



#### TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE



#### UUSI ERITASOLIITYMÄ

Suunnittelussa on varauduttava eritasoliittymän toteuttamiseen. Tasoliittymän toteuttamisella tai muulla liikenteen tai maankäytön suunnittelulla ei saa vaarantaa eritasoliittymän myöhempää toteuttamismahdollisuutta.



PARANNETTAVA/KEHITETTÄVÄ ERITASOLIITTYMÄ

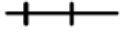


PÄÄRATA



MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA PÄÄRATA

Merkinnällä on osoitettu rataosat Lahti-Kouvola, Kouvola-Luumäki ja Kouvola-Pieksämäki, joilla on kapasiteettisyistä tarve lisäraiteelle tai -raiteille.



YHDYSRATA/SIVURATA/KAUPUNKIRATA



NYKYINEN KEVYEN LIIKENTEEN REITTI



UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI

Jalankulku- ja pyöräilyväylien toteuttaminen voi edellyttää joko tie- tai katusuunnitteluprosessin (MaanTL 503/2005MRA, 895/1999), riippuen väylän sijoittumisesta joko liikenne- tai katualueelle.



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

Reitin suunnittelu voi edellyttää MRL 90 §:n mukaista yleisen alueen toteuttamissuunnitelmaa tai ulkoilulain 7 §:n mukaista ulkoilureittitoimitusta.



OHJEELLINEN VESILIIKENNEREITTI



VOIMAJOHTO



MAAKAASUN SIIRTOPUTKI

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua valtioneuvoston asetuksen 551/2009 mukaisesti.

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee lisäksi huomioida maakaasuputkistoon liittyvien asemien suojaetäisyysvaatimus, joka on 25-100 metriä rakennuksen käyttötarkoituksesta ja asematyypistä riippuen.



KUNNAN RAJA



OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA



30 M KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA



ALUEEN RAJA



OSA-ALUEEN RAJA



OHJEELLINEN OSA-ALUEEN RAJA



YDINKESKUSTA-ALUEEN RAJA

Merkinnällä on osoitettu Kouvolan ja Kuusankosken ydinkeskusta-alueet, joilla kehittämisperiaatteita on tutkittu mittakaavassa 1:5000. Kehittämismerkinnät on osoitettu erillisillä kaavakartoilla 2/3 ja 3/3.



## Kaava-alueita koskevat yleiset määräykset

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Ennen rakennusluvan myöntämistä rautatien tai valtatie/kantatie- tai seututie/pääkatutasoisen tien tai kadun varteen, on selvitettävä tien- tai ratapenkereiden vakavuus ja liikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat sekä niiden vaikutukset rakentamiseen.

Alueen tarkemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjaamisessa tulee ottaa huomioon tulvavaara-alueet ja tulvasuojelu. Uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.

Hulevedet on käsiteltävä siten, että haitallisia vaikutuksia Natura-alueisiin ei aiheudu.

Uutta maankäyttöä suunniteltaessa tulee muutokset rajata liito-oravan elinpiirin ulkopuolelle ja huolehtia lajin yhteystarpeista elinpiirien ja lähialueen metsien välillä.

### Informatiiviset merkinnät

Merkinnät koskevat alueita, joiden maankäyttö on ratkaistu tai tullaan ratkaisemaan muulla osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Näillä alueilla tulevat voimaan kuitenkin tässä osayleiskaavassa osoitetut päällekkäismerkinnät sekä koko kaava-alueita koskevat yleiset määräykset.

	Taajamatoimintojen alue tai ranta-alue
	Rakentamaton taajamatoimintojen alue
	Pääviherverkkoon kuuluva alue
	Pelto-/maatalousalue
	Niskala-Tervaskangas osayleiskaavan alue
	Tie (harmaalla)
	Junarata (harmaalla)