

**Asemakaavan muutos koskee**  
**kaupunginosan 1, Kangas, korttelia 1049, korttelin 1050 osaa, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen osaa sekä katu- ja puistoaluetta**

**Asemakaavan muutoksessa muodostuvat**  
**kaupunginosan 1, Kangas, kortteli 1049, korttelin 1050 osa sekä katu- ja puistoalueet**

**Käsittelyvaiheet**  
 Kaavoitusohjelman mukainen hanke  
 Julk. nähtävänä MRA27  
 Viranomaisneuvottelu 11.04.2024  
 TELA 18.04.2024  
 Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 24.04.2024  
 Ilmoitus vireilletulosta 24.04.2024  
 TELA kaavaehdotuksen käsittely 04.09.2024

**Kouvolan kaupunki**  
**Tekniikka ja ympäristö**  
**Kaavoitus**

Kaavakartan pvm: 26.08.2024

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka

kaavoitusarkkitehti Hannu Purho

Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa  
 Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.  
 Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)  
 26.08.2024

paikkatietopäällikkö Hanna Hirvonen

Mittakaava	Voimaantulo	Asemakaavan numero
1:2000		01/040

#### MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

YY-alueelle voidaan sijoittaa erilaista kulttuuritoimintaa, kuten teatteri-, kirjasto-, konsertti- ja näyttelytoimintaa palvelevia rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta tukevia liike- ja toimistotiloja sekä erilaisia tiloja palveluille ja liikunnalle.

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnolle vain välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava istutuksiin ja pidettävä hoidettuna. Alueella oleva kasvillisuus ja suurikoinen puusto on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Katutasossa käytettävien pihamateriaalien tulee olla korkeatasoisia, esim. betoni- ja luonnonkivetyksiä luonnonkivirajauksiin. Pintamateriaalien tulee olla tyyllisesti yhteensopivia katu- ja julkisivumateriaalien kanssa. Pihatilat ja niiden liitokset yleisiin alueisiin tulee suunnitella ja toteuttaa esteettöminä.

Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin pysäköintiä, yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ja kiinteistönhuoltoon liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.

Kortteleiden 1049 ja 1050 toteutussuunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

#### TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

#### HULEVEDET

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt.

Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

#### KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Rakennukset tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys.

Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

#### MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS

Rakennusten ja niihin sijoitettavien toimintojen suunnittelussa sekä pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja värinä.

#### SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöiden sekä niissä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Suojeltua rakennusta ei saa purkaa.

Suojellun rakennuksen rakennusrungon sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja -kerroslukumäärän rajoittamatta.

Suojeltujen rakennusten läheisyyteen sijoitettavien uudisrakennusten julkisivu- ja vesikattomateriaalien tulee olla sellaisia, että alueen yhtenäinen ja arvokas kaupunkikuva säilyy.

Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

#### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- YY** Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.

**1** Kaupunginosan numero.  
**KANGAS** Kaupunginosan nimi.

**1050** Korttelin numero.

**OIKOKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  
**1200 III** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
**e=1.20** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  
**e=1.20** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.  
**ma-a** Rakennusala.

**ma-a** Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.

**u** Uloke.

**katu** Katu.

**Johtoa varten varattu alueen osa.**

**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**

**sk** Suojeltava kohde. Kohde tulee säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista sen nykyisellä paikalla, tulee siitä neuvotella museotoimen kanssa.

**sr** Suojeltava rakennus.

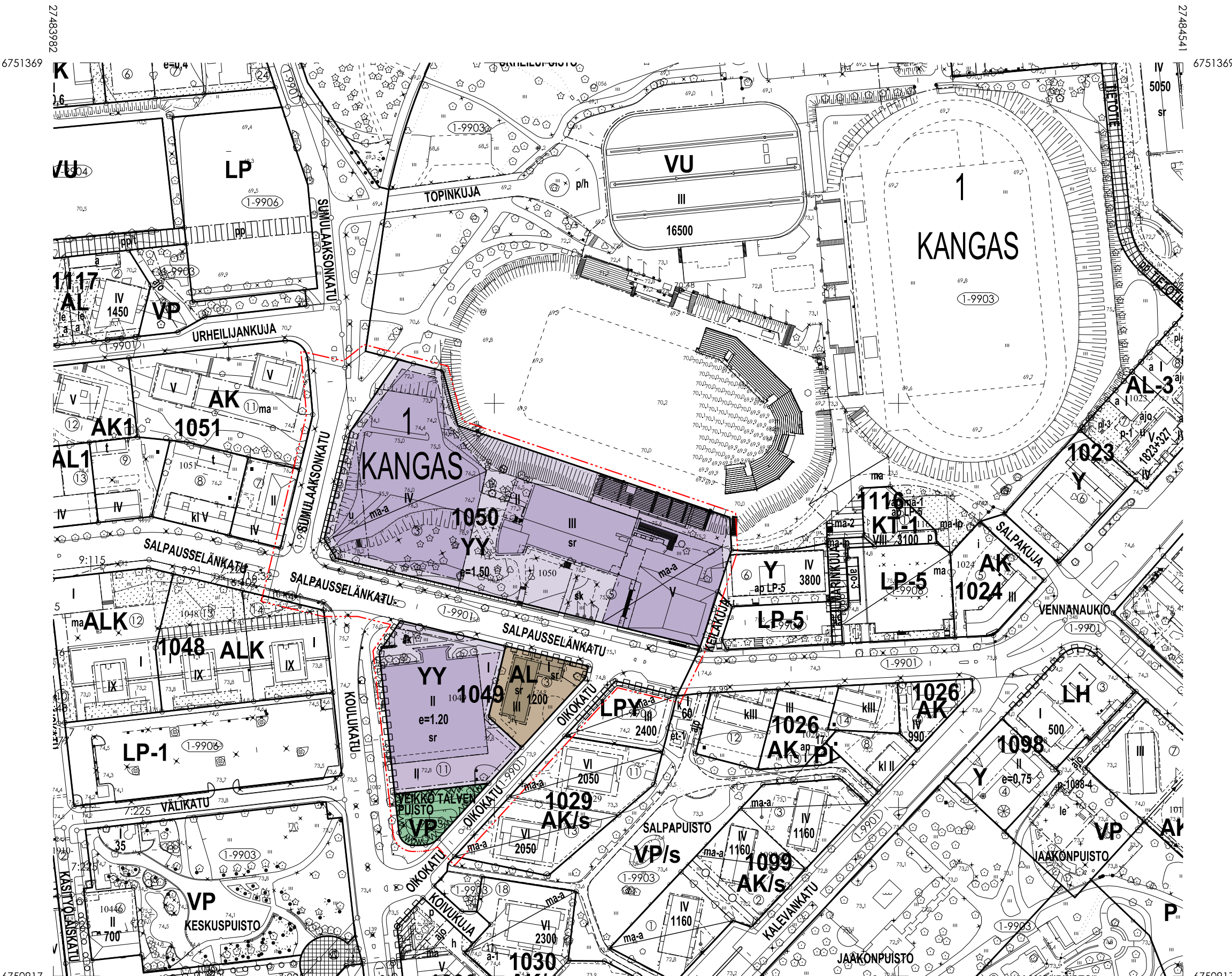
#### AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Kirjasto-, kulttuuri- ja teatteritilat: 1 autopaikka / 200 k-m<sup>2</sup>  
 Toimistot ja palvelut: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>  
 Asunnot: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkoja voidaan sijoittaa maanalaisiin kellarikerroksiin. YY-korttelialueiden autopaikkoja voidaan osoittaa keskustan pysäköintialueilta.

Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaa laskettavaa teknistä-, varasto- tai huoltotilaa ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määriteltäessä. Porrashuoneitilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m<sup>2</sup> autopaikkatarvetta määriteltäessä.

Polkupyöräpysäköinti: Uudisrakennukset 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>. Vähintään 50% paikoista on osoitettava katetusta ja lukitusta tilasta.



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

0 100 m