



**AL**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 1 KANGAS 1093

**HANSATORI**  
3200  
5000+2000

**VII**

+

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennuksen räystään alapinnan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala. Kellarikerrokseen saadaan rakentaa kerrosalaan laskettavia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.

Uloke.

Uloke. Ulokkeen alla olevan liikenneväylän vapaa korkeus on oltava vähintään 5 m kadunpinnasta.

Katu.

Katuaukio/tori.

**ajo**

**p**

**sr**

**hk**

Ajojyitys.

Pysäköimispaikka.

Suojeltava rakennus.

Hidaskatu.

## PYSÄKÖINTIPAIKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikat:

asunnot, liiketilat ja toimitus: 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup>

yleishyödylliset nuoris-, opiskelija- ja senioriasunnot: 1 autopaikka / 200 k-m<sup>2</sup>

AL-korttelialueen asemakaavan mukaisista autopaikoista vähintään 50 % on sijoitettava tontille. Loput autopaikat voidaan osoittaa keskustan pysäköintialueilta. Autopaikkavaatimusta voidaan keventää 10%, jos toteutetaan normaaltasoa laadukkaammat pyöräpysäköintiratkaisut ja lisäksi 5%, jos pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan vaahtuutta enemmän (3 pp / 1 ap). Lisäksi yhteiskäyttöautoilla voidaan autopaikkavaatimusta keventää 5 autopaikkaa / 1 yhteiskäyttöauto.

Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaan laskettavaa teknistä-, varasto-, tai huoltotilaa ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määriteltäessä.

Polkupyöräpysäköintipaikat:

asunnot 1 pp/30 m<sup>2</sup>

liiketilat ja toimitus 1/70 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta.

Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa pääosin runkolukittavana ja vähintään 50 % paikoista osoittaa lukittavaan lämpimään tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Uudisrakentamisessa tulee esittää tilavaraukset sähköisten kulkuneuvojen lautaspisteelle.

## HULEVEDEET

Rakennusluvun yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamiskäsitteelliset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viiyttävä/suodatettava tontilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon.

## KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto. Korttelin sisäpihan varatie tulee toteuttaa niin, että pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla ja pelastustikkaila. Tontin rajalle ei tarvitse sijoittaa palomuuria maanalaisissa tiloissa.

## LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja ulko-oleskelualuetta on rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista sataa asuntokerrosalaneliömetriä kohti. Leikki- ja oleskelualueesta voi sijoittaa kokonaisuudessaan kerros- ja kattoparvekkeilla. Oleskelualueiden tulee pääosin sijaita suojassa liikennemelulta. Tontille ei tarvitse rakentaa erillistä leikkipaikkaa.

## MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu. Rakennusten asuntokohtaiset parvekkeet tulee varustaa Liikemiehenkadun puolella parvekelasuksiin.

## RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrunгон ja vesikatton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Hansatorilla oleville rakennusaloille saa sijoittaa maksimissaan 100 k-m<sup>2</sup> suuruisia paviljonkeja, jotka voi kytkeä toisiinsa katosten avulla. Rakennuksiin saa sijoittaa varasto- ja käymälätiloja, maanalaisen tilan käyntiportaan tai muita tontin liittyviä liike- ja huoltotiloja.

## RAKENTAMISTAPA

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen maanpäälliseen kerrokseen kadun / torin puolelle. Yli 30 metriä pitkän rakennusmassan julkisivuja/kerros määrää on porrastettava. Katu-/torialueisiin rajautuvien tilojen tulee olla näyteikkunallisia liiketiloja, pois lukien Torikadun puoli. Uudisrakennusten kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa pääosin puhtaaksimurattuna savitiilipintana ja niiden värityksen tulee sopeutua suojellun rakennuksen julkisivuihin. Jätehuoneet tulee sijoittaa uudisrakennuksissa rakennusrunгон sisäpuolelle. Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvan tulee kiinnittää erityisiä huomioita. Rakennettävien rakennusten ja rakennelmien pääpiirustuksista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

Maanalaisten tilojen edellyttämät maanpäälliset hormit ja laitteet tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään.

## SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sr-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien uudisrakentamis-, korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

## YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle 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 kiinteistöhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamiin.

## MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Katu- ja torialueiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suositettava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

TONTTIJAKO Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.



## ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 1 Kangas, kortteli 1093, katu- ja torialueita

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU

kaupunginosan 1 Kangas, kortteli 1093, katu- ja torialueet

Käsittelyvaiheet
Kaavoitusaloitteen perustava hanke
Ilmoitus vireilletulosta 13.04.2016
Valm.vaiheen kuleminen ja OAS:n esittely 13.04.2016
TELA kaavaehdotuksen käsittely 23.08.2016
Julk. nähtävänä MRA27 07.09.2016
TELA muistutusten/lausuntojen käsittely 08.11.2016

## Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö Kaavoitus

Kaavakartan pvm: 17.10.2024

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Kaupunginarkkitehti AnneKangasniemi-Kuikka

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 1: 1000	Voimaantulo	Asemakaavan numero 01/031
-----------------------	-------------	------------------------------

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