

## Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentti

Asemakaavan muutos 01036 Putkinotko,  
hyväksyminen, kaavakartta  
26.11.2024\_Tela12122024\$242\_allekirjoitettu.pdf

Tiedosto

519edc62facae3c2f24da51033451b2ccc597b6335d4e5941eacd8d7c67  
556e9a0f61f564e26cb3dc3bb672e5e88af5fe4ed22ca7f5f841964ab3b6e

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Anne Kangasniemi-Kuikka

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

18.12.2024

Päivämäärä

Pesonen Minna Johanna Mirjami

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

17.12.2024

Päivämäärä

Hanna Kaarina Hirvonen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

17.12.2024

Päivämäärä

Niilo-Rämä Anna Kaisa Johanna

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen  
Allekirjoitustapa: Genericoidc

17.12.2024

Päivämäärä

### Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://securemail.kouvola.fi/verify.cgi?link=ygngCPZeG76lDeGDWadPyO7CAPX4SsFwBAKv81VclGOzQ8G0LX>

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE**
**kaupunginosan 1, Kangas, korttelien 1081, 1082 ja 1121 osia, kortteleita 1076, 1104 ja 1118 sekä puisto- ja katualueita.**
**ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT**
**kaupunginosan 1, Kangas, korttelien 1081 ja 1082 osat, korttelit 1076, 1104 ja 1118 sekä katualueet.**
**SUOJELUMÄÄRÄYKSET**

/s-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti merkittävä kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korttelissa 1076 korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, harjasuunnan, julkisivu- ja katemateriaalien sekä värikyksen tulee soveltaa rakennettuun ympäristönsä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Korttelissa 1076 sijaitsevien rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

**YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille 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 kiinteistönhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamiin.

**MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET**

Tähän asemakaavaan liittyy erillinen kortteli 1076 koskeva ohjeellinen korjaus- ja rakentamistapaohje.

**TONTTIJAKO**

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

**LEIKKI- JA OLESKELUALUEET**

Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja ulko-oleskelualueita on rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaisista sataa asutuskorosalaneliometriä kohti. Leikki- ja oleskelualueesta vähintään 50 % tulee muodostaa yhtenäiseksi piha-alueeksi. Loppuosa voi sijaita kerros- tai kattoparvekkeilla. Piha-alue tulee pääosin sijaista suojassa liikennemelulta.

**MELUSUOJAUS**

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta tuleva liikennehäntöinen melu.

**PIHA-ALUEET**

Piha-alueiden pinta-alasta vähintään 1/3 tulee olla kasvillisuuden peittämää. Mitoituksesta voidaan poiketa perustellusti, jos toteutetaan viherkatto tai vastaava rakenne pinta-alaltaan kaksinkertaisena maavaraiseen alueeseen nähden. Piha-alueiden kasvillisuuden tulee olla lajistoltaan monipuolista ja sisältää myös puita.

**PILAANTUNEET MAAT**

Kortteleissa 1081 ja 1104 maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää rakennusten purkamisen/uudisrakentamisen yhteydessä ja mahdolliset pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen alueelle rakentamista. Polttoaineen jakeluaseman rakentamisen sallimalla osa-alueella on sen suunnittelussa ja toteuttamisessa huolehdittava siitä, että alueella varastoitavat ja käsiteltävät aineet eivät aiheuta pohjaviesien pilaantumisvaaraa.

**RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ**

Ennen vuotta 2023 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikatkon sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Kortteleissa 1104 ja 1082 tapahtuvasta rakentamisesta tulee pyytää läheisiä alueita hallinnoivien viranomaistahojen lausunto.

**RAKENTAMISTAPA**

Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kortteliin 1081 rakennettavien rakennusten suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto ja uudisrakentaminen tulee tapahtua koko korttelinosaa koskevaa yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen. Uusiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, kuikkuvälisuojuihin ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatto. Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuviin energialaiteiden käyttöä tulee edistää. Energiahuoltoon liittyvät rakenteet, kuten aurinkopaneelit ja pientuulivoimalat tulee integroida rakennuksiin kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla. Korttelissa 1081 rakentaminen pitää toteuttaa useampana erillisenä rakennusmassana, ja rakennusten väleihin tulee jättää riittävä tila mahdollisille lepakoiden siirtymäreiteille.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

Pihakatu.

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

PYSÄKÖINTIPAikkAMÄÄRÄYKSET

Autopaikat:

Liike- ja toimistotilat, työpaikat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>

Asuminen 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpysäköintipaikat:

Liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

Asuminen 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 % työpaikkoihin liittyvistä ja vähintään 50% asumiseen liittyvistä paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan.

**HULEVEDET**

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päällystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Kortteleissa 1104, 1081 ja 1082 hulevesiä viivytävien rakenteiden säiliötilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaisista sataa vettä läpäisemättömät pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteisiin tulee suunnitella tulva-/ylivuotoreitti. Hulevesiratkaisujen käyttökelpoisuus tulee aina tarkistaa tarkemmassa suunnittelussa.

**KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS**

Yli 500 k-m<sup>2</sup> suuruiset rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Sitä pienemmissä rakennuksissa ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustienpitteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**
**AO**

Erillispientalojen korttelialue.

**AL**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

**ALP**

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.

**K**

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

**TV**

Varastorakennusten korttelialue.

**/s**

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

1500 Rakennusoikeus kerrosalaneliometriä.

as 45% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

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

lu2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=1.2 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.

Uloke.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.


Käytössä oleva koordinaatisto: ETRS-GK23  
Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000


Käsittelyvaiheet
Kaavoitusohjelman mukainen hanke
Ilmoitus vireilletulosta 15.03.2023
Valm.vaiheen kuleminen ja OAS:n esittely 15.03.2023
TELA kaavaehdotuksen käsittely 02.05.2024
Julk. nähtävänä MRA27 22.05.2024
TELA muistutusten/lausuntojen käsittely 02.10.2024

<b>Kouvolan kaupunki</b>
<b>Tekniikka ja ympäristö</b>
<b>Kaavoitus</b>
Kaavakartan pvm: 02.04.2024
Täydennetty 26.11.2024

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)
Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-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	Voimaantulo	Asemakaavan numero
1: 2000		01/036