



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL**
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kortteliin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Numerosarja, jossa ensimmäinen luku ilmaisee rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan ja jälkimmäinen luku edelliseen lisättävän muun aputilana tms. käytettävän kerrosalan, jota ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määriteltäessä.
- 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 pysäköintitila.
- Uloke.
- Uloke. Ulokkeen alla olevan liikenneväylän vapaa korkeus on oltava vähintään 5 m kadunpinnasta.
- Katu.
- Katuaukio/tori.

- ajo**
- p**
- sr**
- hk**

- Ajoyhteys.
- Pysäköimispaikka.
- Suojeltava rakennus.
- Hidaskatu.

- PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET**
- Autopaikat:
- asunnot, liikelat ja toimistot: 1 autopaikka / 120 k-m²
- yleishyödylliset nuoris-, opiskelija- ja senioriasunnot: 1 autopaikka / 200 k-m²
- AL-korttelialueen asemakaavan mukaisista autopaikoista vähintään 50 % on sijoitettava tontille. Loput autopaikat voidaan osoittaa keskustan pysäköintialueille. Autopaikkavaatimusta voidaan keventää 10%, jos toteutetaan normaallitasoa laadukkaammat pyöräpysäköintiratkaisut ja lisäksi 5%, jos pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan vaadittua enemmän (3 pp / 1 ap). Lisäksi yhteiskäyttöautoilla voidaan autopaikkavaatimusta keventää 5 autopaikkaa / 1 yhteiskäyttöauto, maksimissaan 10 autopaikan verran.

- Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaan laskettavaa teknistä-, varasto-, tai huoltotilaa ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määriteltäessä.
- Polkupyöräpysäköintipaikat:
- asunnot 1 pp/30 m²
- liikelat ja toimistot 1/70 k-m²
- 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 tilavarauksia sähköisten kulkuneuvojen lautasasteille.

- HULEVEDET**
- Rakennusluvassa yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viiyttävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon.

- KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS**
- Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalle koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydyttävä pelastusviranomaisen lausunto. Korttelin sisäpihan varatille tulee esittää niin, että pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla ja pelastustikkailla. Tontin rajalle ei tarvitse sijoittaa palomuuria maanlaisissa tiloissa.

- LEIKKI- JA OLESKELUALUEET**
- Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja ulko-oleskelualuetta on rakennettava vähintään 10 m² jokaista sataa asuntokerrosalaneliömetriä kohti. Leikki- ja oleskelualue voi sijaita 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 liikennehälyinen melu. Rakennusten asunnotkohtaiset parvekkeet tulee varustaa Liikemiehekadun puolella parvekelasituksin.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ
 Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Hansatorilla oleville rakennusaloille saa sijoittaa maksimissaan 100 k-m² suuruisia torin toimintaan liittyviä rakennuksia, jotka voi kytkä toisiinsa katosten avulla. Rakennuksiin saa sijoittaa varasto- ja käymälätiloja, maanalaisen tilan käyntiportaan tai muita toriin liittyviä liike- ja huoltotiloja.

RAKENTAMISTAPA
 Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen maanpäälliseen kerrokseen kadun / torin puolelle. Yli 30 metriä pitkän rakennusmassan julkisivuja/kerrosalaa on porrastettava. Katu-/torialueisiin rajautuvien tilojen tulee olla näyteikkunallisia liiketiloja, pois lukien korttelin 1093 Torikadun puoli. Uudisrakennusten kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa pääosin puhtaaksmuurattuna savitiilipintana ja niiden välyksen tulee sopeutua suojellun rakennuksen julkisivuihin. Jätehuoneet tulee sijoittaa uudisrakennuksissa rakennusrungon sisäpuolelle. Rakennusten arkkitehtuurin ja sopivuuden ympäröivään kaupunkikuvan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennettävien rakennusten ja rakennelmien pääpiirustuksista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

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

SUOJELUMÄÄRÄYKSET
 Sr-merkintä 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 pyydyttävä 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 padotuskerroksen 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 johtorasitteen perustuksiin.

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.

KOUVOLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
 kaupunginosan 1 Kangas, korttelia 1093, katu- ja torialueita

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
 kaupunginosan 1 Kangas, kortteli 1093, katu- ja torialueet

Käsittelyvaiheet	Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö
Kaavoitusaloitteeseen perustuva hanke	Kaavoitus
Ilmoitus vireilletulosta 13.04.2016	Kaavakartan pvm: 17.10.2024
Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 13.04.2016	Täydennetty 20.1.2025
Julk. nähtävänä MRA27 07.09.2016	
TELA kaavaehdotuksen käsittely 23.08.2016	
TELA muistutusten/lausuntojen käsittely 08.11.2016	
Julk. nähtävänä MRA27 13.11.2024	
	Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)
	Kaupunginarkkitehti AnneKangasniemi-Kuikka
	Kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä
Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa	Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.
Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)	Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)
	Paikkatietopäällikkö Hanna Hirvonen

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