

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Asemakaavan muutos 01031
Keskustakorttelit osa 2,
hyväksyminen, kaavakartta
20.1.2025_Tela29012025§17,
allekirjoitettu.pdf

Tiedosto

b9aa65231e10e2656e115f6a4fb246cbfb9d59c1f79b38e828b0a72b18de31a305b2
2f8ec79c084422359526e2cd532a5d5349540a5d3cbc98c5bbae77608196

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Anne Kristiina Kangasniemi-Kuikka

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

30.1.2025

Päivämäärä

Minna Johanna Mirjami Pesonen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

30.1.2025

Päivämäärä

Hanna Kaarina Hirvonen

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

31.1.2025

Päivämäärä

Anna Kaisa Johanna Niilo-Rämä

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc

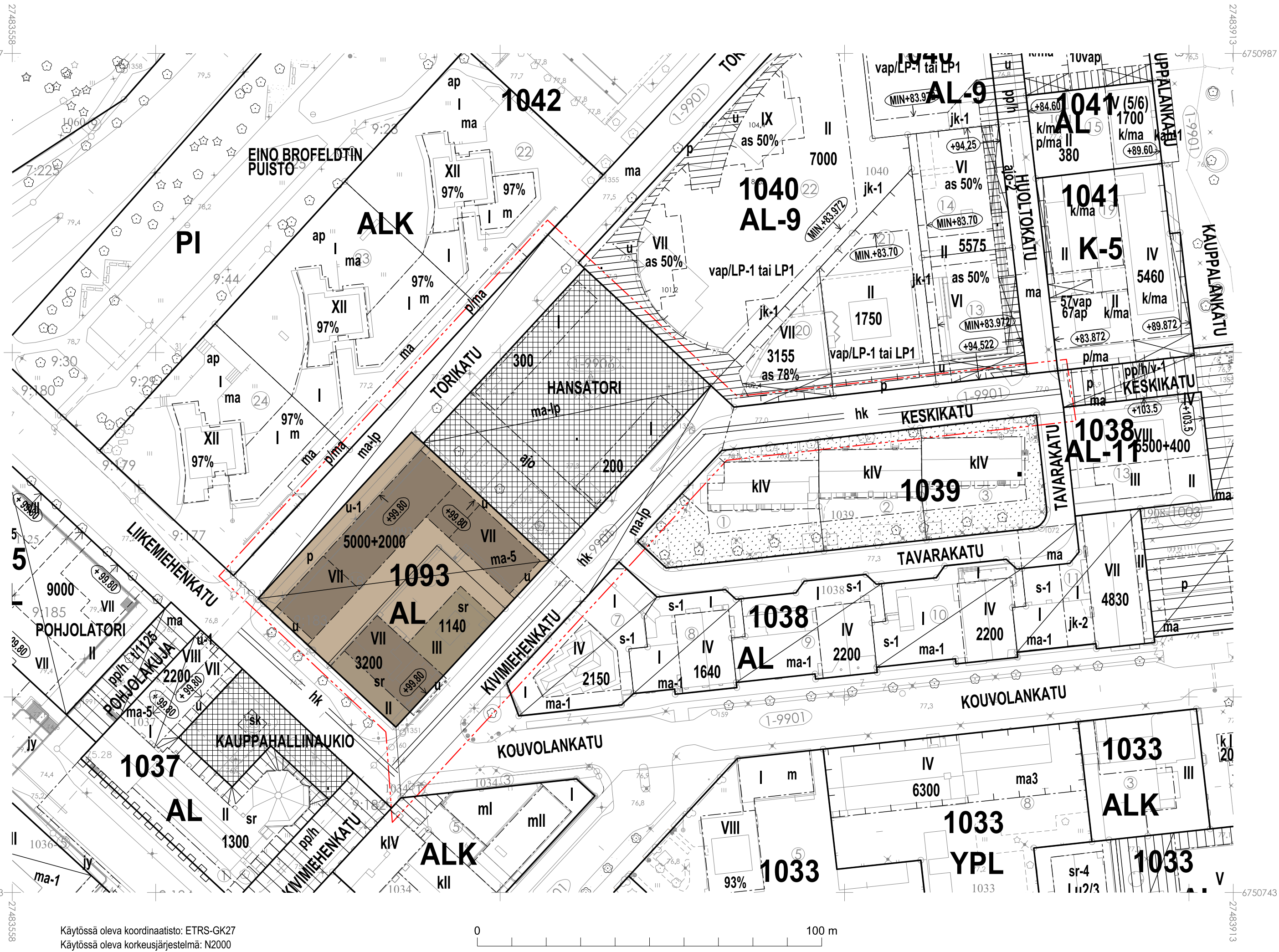
31.1.2025

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=CmrKwk7oJuyfwTVjrLGrjXDI6j4XnJyHyhRf0Os1njR5hiVAUF>



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, 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.
- Maanalaisten auton säilytyspaikan rakennusala. Kellarikerrokseen saadaan rakentaa kerrosalaan laskettavia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
- Maanalaisten pysäköintitila.
- Uloke.
- Uloke. Ulokkeen alla olevan liikenneväylän vapaa korkeus on oltava vähintään 5 m kadunpinnasta.
- Katu.
- Katuaukiotorni.

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

- Ajoyhteys.
- Pysäköintipaikka.
- 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 lautaspisteille.

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 ilmoitinilla. Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydetävä pelastusviranomaisen lausunto. Korttelin sisäpihan varatille tulee toteuttaa niin, että pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla ja pelastustikkailailla. Tontin rajalle ei tarvitse sijoittaa palomuuria maanalaississa tiloissa.

LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja ulko-oleskelualuetta on rakennettava vähintään 10 m² jokaista sataa asunonkerrosalaneliömetriä 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 liikennehäiriöinen melu. Rakennusten asunonkohtaiset parvekkeet tulee varustaa Liikemiehenkadun 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, maanalaisten 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 ei saa porrastettavana. Katu-/torialueisiin rajautuvien tilojen tulee olla näyteikkunallisia liiketiloja, pois lukien korttelin 1093 Torikadun puoli. Uudisrakennusten kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa pääosin puhtaaksimuunnattuna savitilipintana ja niiden välyksen tulee sopeutua suojellun rakennuksen julkisivuihin. Jätehuoneet tulee sijoittaa uudisrakennuksissa rakennusrungon sisäpuolelle. Rakennusten arkkitehtuurin ja sopivuuden ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennettävien rakennusten ja rakennelmien pääpiirustuksista tulee pyytää kaupunkikuvausta vastaavaa työryhmän lausuntoa.

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

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sr-merkintä koskevat määräykset: Kaupunkikuvalle arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien uudisrakentamis-, korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvaan kannalta merkittävä luonne säilyy. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä 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 johtorasitteiden 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 rakennuskorttelin 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

Kaavoitusaloitteeseen perustuva hanke
Ilmoitus vireilletulosta 13.04.2016
Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 13.04.2016
Julk. nähtävänä MRA27 07.09.2016
TELA kaavaehdotuksen käsittely 23.08.2016
Julk. nähtävänä MRA27 13.11.2024
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

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 koordinaatisto: ETRS-GK27
 Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000