



0 100 m

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

AKR	Asuinkeuhkon ja rivitalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkeytyneiden asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
VL	Lähihivistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
6	Kaupunginosan numero.
TORN	
6014	Korttelin numero.
KELOTE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
12 k 1	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
1 u 34	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.20	Tehokkuusluokka eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomauontamon tai muita yhdyskuntateknisiä huolto- ja palveluja rakennelmia ja laitteita.
	Asuinrakennuksen harjansuunta osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

AUTOPIIKKAMÄÄRÄYKSET
Asunnot AL-, AKR- ja AR-alueilla: 1 ap / 85 k-m²
AO-alueet: 2 ap / asunto
Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 60 k-m²
Autoaikoja saa sijoittaa rakennusallel.
Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutustien lisäksi sijoittaa pysäköintä.

HULEVEDET JA POHJAVEDEN SUOJELU
Alue sijoittuu Tornionmäen 1-luokan pohjaviesialueelle. Pohjaveden muodostuminen on turvattava.

Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirtopuikot on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla.

Pohjaviesialueelle ei tule rakentaa uusia mauntauimoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-altaan tai muilla soveltuvilla ratkaisuilla. Saneerattaessa vanhoja mauntauimoita uudella mauntauimorakenteella, tulee pohjaviesisuojaus toteuttaa uutta mauntauimosta vastaavaksi.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaisluvat.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS
Kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastointilaitoksen (Rectisol Oy ja VR Transport, Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiotyöryhkeeseen.

Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusrisit. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

RAKENTAMISTAPA
Maksimirakennusoikeus AO-tonteilla on 350 k-m².

AO-tontilla kadun (Hongistontie, Kelote, Kuloite, Havumetsäntie, Hiesutie, Soratie, Enoharjantie) puoleiselle rakennusalan osalle rakennettavien asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia eli satulakattoisia.

Asemakaavaan liittyvät erilliset korjaus- ja rakentamistapaohjeet. Korjaus- ja rakentamistapaohjeet ovat aluetta koskien ohjeellisia.

Korttelialueilla on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa rakennusten sijoituksen, korkeuden, julkisivujen ja aitaamisen suhteen. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennusaineita sekä väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan.

Uudisrakennusten tulee noudattaa sen lähiympäristössä olevien rakennusten tontille sijoittumista ja suuntautumista. Alueelle rakennettavissa uudisrakennuksissa tulee huomioida alueen kaupunkikuvalliset ja rakennuskulttuurilliset arvot. Kattokaltevuuden tulee noudattaa ympäristössä sijaitsevien harjakattoisten rakennusten kaltevuutta.

Talousrakennuksen tulee olla hahmoltaan pienempi kuin päärakennus. AO-tontilla yksittäisen talousrakennuksen maksimirakennusoikeus on 70 k-m².

Porrashuonetiilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autoaikkatarvetta määriteltäessä.

Olemassa olevassa, ennen vuotta 2018 rakennetussa luvanvaraisessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten sijoittumisesta rakennusallel.

AO-alueilla ennen vuotta 1970 rakennettun rakennuksen rakennusrunگون ja vesikatton sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta.

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

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutettaville alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknisiä huoltoja palvelevia johtoja, rakennelmia, rakennelmia ja laitteita.

Lähihivistysalueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia ja laitteita.

Mäkipuiston VL-alueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

Katuun rajautuvilla tonttien osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon ja varudettava mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällistää liikenteelle ja pihamaan toiminnolle välttämätön osa.

Piha-alueita ei saa suuressa määrin asfaloitaa tai pinnoittaa betonikivetyksellä. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna.

Tonttialueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä eikä kaavaan merkityltä rakennusallelta saa poistaa kaikkea puustoa.

TONTTUAJO
Tämän asemakaavan alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE kaupunginosan 6, Tornionmäki, kortteleita 6005-6008 ja 6014-6016 sekä puisto- ja katualueita

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT kaupunginosan 6, Tornionmäki, kortteitit 6005-6008 ja 6014-6016 sekä lähihivistys- ja katualueet

KÄSITTELYT		KOUVOLAN KAUPUNKI Asuminen ja ympäristö Kaupunkisuunnittelu	
Kaavoitusohjelman mukainen hanke		Kouvossa	06.07.2018
OAS:n esittely 07.02.2018		Täydennetty	17.09.2018
Ilmoitus viirelitulosta 07.02.2018		Korjattu	05.12.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen 11.07.2018			
TELA kaavaehdotuksen käsittely 09.10.2018			
Julk. nähtävänä MRA27 17.10.2018			
KH kaavaehdotuksen käsittely 20.12.2018			
Valtuusto, hyväksyminen 21.01.2019			
		Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka	
		Kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen	

Hyväksytty Kouvolan kaupunginvaltuuston kokouksessa 21.01.2019		Kouvossa	
Hyväksytty		21.01.2019	
Kouvossa		06.07.2018	
		Paikatehtopäällikö Ismo Tuononen	

MITTAKAAVA	Hyväksytty	Asemakaavan numero
1: 2000	21.01.2019	06/003