



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



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- KTY** Toimitilarakennusten korttelialue.
- TVL** Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.
- EV** Suojaviheralue.
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- Kaupunginosan raja.
- 10** Kaupunginosan numero.
- TYK** Kaupunginosan nimi.
- 10017** Korttelin numero.
- TERMINAALIKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.50** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- /pv** Vedenhankintaan varten tärkeä pohjavesialue. Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien pilaantumista. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muuta pohjaveitä likaavia aineita. Ojasyötöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesiviiviseen suoja-aitaan, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla. Alueella kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai vesihuoltolaitoksen viemäriin.
- sl-2** Liito-oravan elinympäristö. Alueen luontoa ja metsää on hoidettava siten, että liito-oravan elinympäristö ja siellä kasvavat suuret puuyksilöt säilytetään.
- sl-3** Liito-oravan kauttakulkualue. Liito-oravan elinympäristöjen välinen puustollinen yhteys on turvattava alueella toteutettaessa.
- hule** Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
- pv** Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.
- luo** Alueen osa, joka kuuluu Sammalsovon lähtekön vaikutusalueeseen. Alueen rakentaminen edellyttää lähteköitä koskevien lakien noudattamista.
- luo-1** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Teollisuus-, toimittaja- ja varastotilat: 1 autopaikka / 200 k-m²
Liike- ja palvelutilat: 1 autopaikka / 100 k-m²
Oppilaitos- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 100 k-m²

Korttelialueelle tulee sijoittaa toiminnan luonteeseen nähden riittävä määrä parkkipaikoita.

HULEVEDET JA POHJAVEDEN SUOJELU

Osa kaava-alueesta sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle 1E-luokan Tornionmäen pohjavesialueelle.

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

Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-aitain tai muilla soveltuvilla ratkaisulla. Saneerattaessa vanhoja muuntamoita uudeella muuntamokenteilla, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta muuntamo vastavaksi.

Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömillä materiaaleilla. Alueella kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Alueelle on laadittu hulevesiselitys, joka tulee huomioida aluetta toteutettaessa.

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

Puhdaita hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivytellä tontilla tai mikäli tämä ei ole mahdollista, ne tulee johtaa alueella toteutettuun hulevesien hallintajärjestelmään.

MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS

Valttien 6 ja logistiikka-alueen läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista melua ja tärinää, joka voi heikentää viihtyvyyttä.

Toimisto-, oppilaitos-, koulutus-, liike- ja palvelutoimintoja rakennettaessa ja suunnittelussa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida valtatieita 6 ja Terminaalkatua mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu sekä logistiikka-alueen toimintoista aiheutuva melu.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Rakennettaessa viemäri- ja padotusverkoston alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

EV-alueella saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä pöytä-, putkia-, rakennelmia, laitteita ja hulevesien käsittelyyn ja viivyttykseen tarkoitettuja rakenteita sekä meluntorjuntarakenteita. Rakentaminen ei saa vaarantaa alueen luontoarvoja.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suositeltavaa käyttää energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

YMPÄRISTÖARVOT

Aluetta täydennysrakennettaessa tulee ympäristömuutokset toteuttaa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaen ja niitä mahdollisuuksien mukaan täydentäen.

EV-alueilla tehtävissä muutoksissa tulee huomioida luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden elinympäristöjen säilyminen.

EV-alueita tulee kehittää puustoltaan monipuolisina eri elolajien ekologisiin yhteyksinä. EV-alueille voidaan toteuttaa rakenteita hulevesien käsittelyä sekä meluntorjuntaa varten alueen luontoarvot huomioiden ottaen.

Korttelialueiden, EV-alueiden ja alueen katujen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava riittävien liito-oravan kannalla tärkeiden puustollisten yhteyksien säilyttämisen alueen liito-oravan elinympäristöjen välillä. Liito-oravan elinympäristöjen välisiä puustollisia kauttakuluyhteyksiä tulee kehittää istutuksin ja liito-oravan kulkua helpottavien rakentein. Liito-oravan kauttakuluaueiden merkinnällä (sl-3) on yhdistetty lumenetut liito-oravan elinympäristöt kaavan suojaviheralueiden kautta. Tavoitteena on, että EV-alueet säilytetään puustoisina. Kauttakuluaueena (sl-3) toimivan yhtenäisen puustoisien vyöhykkeen sijaintia voidaan tarkentaa EV-alueiden sisällä alueiden yksityiskohtaisissa suunnitelmissa.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

TVL-alueelle saa sijoittaa teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja.

KTY-alueella saa sijoittaa toimistotiloja, oppilaitos- ja koulutustiloja sekä ympäristöarvoita aiheuttamattomia teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja.

Korttelin 10017 rakennettavien rakennusten rakennelmien arkkitehtuurin ja sopivasteen ympäristöön kaupunkikuvaa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.

Korttelin 10015 saa sijoittaa polttoaineen jakeluseman.

Alueella voidaan osoittaa ajoyhteys EV-alueen poikki Härkäojantielle.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.



ASEMAKAAVA KOSKEE
Saarenon kylän tiloja 31:1 ja 55:3 sekä tilojen 3:2, 3:80, 11:103, 56:7, 56:9, 58:2 ja 1:141 osia.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
kaupunginosan 10, Tykkimäki, kortteli 10016-10018, osa korttelista 10015 sekä suojaviher- ja katualueet.

Käsittelyvaiheet

Kaavolusohjeen mukainen hanke
OAS:n esittely 20.05.2020
Ilmoitus vireilletulosta 20.05.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen 03.02.2021

Kouvolan kaupunki

Tekniikka ja ympäristö
Kaavoitus

Kaavakartan pvm: 26.01.2021
Täydennetty 15.6.2021

Alekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka

Kaavoitusinsinööri Olli Ruukonen

Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa

Pohjakaartta on MRL 54 a §:n mukainen. Alekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Paikkatietoinsinööri Ossi Karvonen

Mittakaava	Voimaantulo	Asemakaavan numero
1: 2000		10/008