



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- AP Asuinpienalojen korttelialue.
- VL Lähivirkistysalue.
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- EV Suojaviheralue.
- /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.
- 1** Kaupunginosan nimi.
- 1128** Korttelin numero.
- PALOMÄENKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 200** Rakennusoikeus kerrosalanelometreinä.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.40** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Jalankäytölle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Ohjeellinen ajopyteys.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Liito-oravan elinympäristö. Alueen luontoa ja metsää on hoidettava siten, että liito-oravan elinympäristö ja siellä kasvavat suuret puuyksilöt säilytetään.
- Ohjeellinen ulkoiltopolku.
- LUC Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET**
- Autopaikat:
- Asuminen 2 ap / asunto

HULEVEDET

Rakennusluvassa on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamiskäytössä olevien hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tontilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla tontilla olevilla päälystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

KINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Rakennuksen ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä ja rakennuksen yhteydessä tulee esittää kiinteistökohtainen pelastussuunnitelma huomioiden läheisen VAK-raitapahan turvallisuusriskit sekä raitapahan turvallisuusselvitys.

MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröivillä kaduilla mahdollisesti tuleva liikennehäiriön melu.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikatkon sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta.

Asuinpienalojen korttelialueella on enillispientalojen maksimikoko 460 k-m². Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Kahden tai useamman tontin yhteenrakentaminen on sallittua, mikäli se toteutetaan samanaikaisesti ja yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen. Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ensimmäisessä kerroksessa enintään 75% ja toisessa kerroksessa enintään 40%. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellarin-, varasto-, autonsäilytystiloja tms. siten, että ne muodostavat yhtenäisen maanpäällisen kellarikerroksen.

Lähivirkistysalueelle (VL) ja suojaviheralueelle (EV) saa sijoittaa urheilua ja muita virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kootaan vähäisiä rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tieteellikennettä sekä muita yleisiä tarpeita palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Alueelle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja, mutta niiden tulee sijaita ensisijaisesti kaavaan merkityillä ohjeellisilla alueilla. Pysäköintipaikkoja rakennettaessa tulee huolehtia, että viheryhteydet eivät katkea tai merkittävästi heikenny. Kaikista alueella tapahtuvasta rakentamisesta tulee pyydyttävä aluetta hallinnoivien viranomaisistojen lausunto.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten arkkitehtuurin ja sopivuuden ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asuinpienalojen korttelialueella useamman, kuin kahden auton suoja ei saa sijoittaa kadun suuntaisesti kadun puolelle asuinrakennusta. Korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kallisuuden, harjansuunnan, julkisivu- ja katemateriaalien sekä väriyksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

/s-merkintää koskevat määräykset: Palomäen alue on luonnon monimuotoisuuden ydinalueita. Alueen metsänhoito tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuus ja virkistysarvot edellä. Metsä tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena tai sen kaltaisena. Eläinlajien kultureittit tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa, hoidossa ja käytössä.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille osille tulee sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemäriin padotuskorkeiden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin kiinteistöhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustuksiin.

TONTINTUAKO

Tämän asemakaavan muutoksen aluella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
Kaupunginosan 1, Kangas, korttelin 1018 osaa sekä urheilu- ja virkistyspalvelu-, puisto- ja katualueita.

Kaupunginosan 5, Käpylä, korttelia 5035, sekä luonnontilassa säilytettävä puisto-, puisto- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
Kaupunginosan 1, Kangas, kortteit 1128 ja 1129, sekä suojaviheri-, lähivirkistys- ja katualueet.

Kaupunginosan 5, Käpylä, kortteit 5035, sekä lähivirkistys- ja katualueet.

Käsittelyvaiheet	Kaavotusohjelman mukainen hanke 01.01.2023
	Ilmoitus virveluodosta 04.01.2023
	Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 04.01.2023
	TELA kaavaehdotuksen käsittely 04.10.2023
	Julk. nähtävänä MRA27 18.10.2023
	TELA muistutusten lausuntojen käsittely 20.12.2023

Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö
Kaavotus
Kaavokartan pvm: 15.09.2023
Täydennetty 05.01.2024

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)
Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka
Kaavotusarkkitehti 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: 2000	Voimaantulo	Asemakaavan numero 01/037
------------------------------	-------------	-------------------------------------