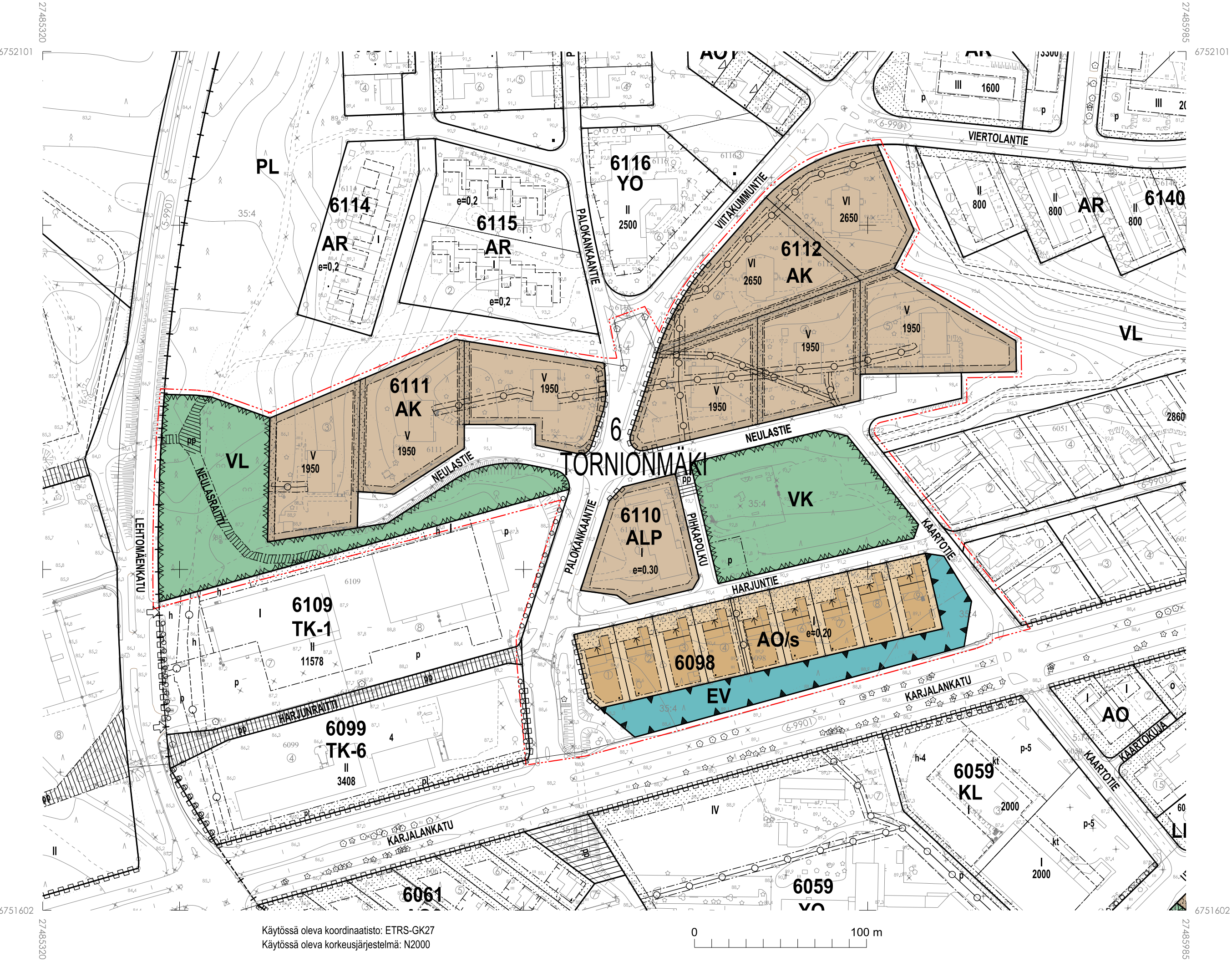




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue.

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.

Lähevirkistysalue.

Leikkipuisto.

Suojaviheralue.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Asuinrakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

PYSÄKÖINTIPAIDAMÄÄRÄYKSET

Autopaikat:

Asuminen: AO-korttelialue: 2 ap / asunto AK- ja ALP-korttelialueet: 1 ap / 85 k-m²

Liike-, toimistotilat ja palvelut: 1 ap / 100 k-m²

Pyöräpysäköintipaikat:

1 pp / 65 k-m²

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa rakennuslalle.

Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutusten lisäksi sijoittaa pysäköintiä.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Osa alueesta kuuluu Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Recticel Oy) konsultaatiovyöhykkeeseen. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELUSUOJAUS

Korttelin 6098 rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Karjalankadulta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu. Talousrakennukset on suositeltavaa sijoittaa rakennusalan Karjalankadun puoleiselle osalle. Uusien asuinrakennusten Karjalankadun puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden vastaavien rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dBA.

HULEVEDET JA POHJAVESIEN SUOJELU

Alue sijoittuu Tornionmäen 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjaveden muodostuminen on turvattu.

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. Siirtoputket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla. Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-altain tai muilla soveltuvilla ratkaisulla. Saneerattaessa vanhoja muuntamoida uudella muuntamokanteella, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta muuntamo vastavaksi.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttaa tontilla. Huleveden viemärintialueella kiinteistön tulee liittyä hulevesiviemäriin.

EV- ja VP-alueita voidaan käyttää hulevesien viivytämiseen ja muuhun käsittelyyn. Alueille saa rakentaa hulevesien käsittelyyn liittyvät tarvittavat rakennelmat.

RAKENTAMISTAPA

Rakennuslalle saa sijoittaa asuinrakennuksen lisäksi talousrakennuksen. Talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja hahmoltaan pienempi kuin asuinrakennus.

Korttelissa 6098 asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuuden tulee olla 1:8. Harjankorkeus ja räystäskorkeus tulee vastata korttelin muita asuinrakennuksia. Korjattavien, muutettavien sekä uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivu- ja katemateriaalien sekä väriksen puolesta rakennettuun ympäristöön.

Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Porrashuonetilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä.

Uudisrakennusten tulee noudattaa lähiympäristössä olevien rakennusten tontille sijoittumista ja suuntautumista. Alueelle rakennettavissa uudisrakennuksissa tulee huomioida alueen kaupunkikuvalliset ja rakennuskulttuurilliset arvot.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

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

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

Virkistys- ja suojaviheralueille saa sijoittaa korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Harjuntien katualueeseen rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää vain liikenteelle ja pihamaan toimintoille välttämätön osa.

Tonttialueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä eikä kaavaan merkityä rakennuslalla saa poistaa kaikkea puustoa.

Lähevirkistysalue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.



KOUVOLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 6, Tornionmäki, kortteleita 6110, 6111, 6112 ja 6098

sekä leikkikenttä-, puisto-, katu ja yleistä pysäköintialuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 6, Tornionmäki, korttelit 6110, 6111, 6112 ja 6098

sekä leikkipuisto-, katu-, lähevirkistys- ja suojaviheralueet.

Käsittelyvaiheet

Kaavoitusohjelman mukainen hanke

Ilmoitus virailletulosta 16.07.2025

OAS:n esittely 16.07.2025

Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö Kaavoitus

Kaavakartan pvm: 14.07.2025

Mittakaava

1: 2000

Voimaantulo

Asemakaavan numero

06/005