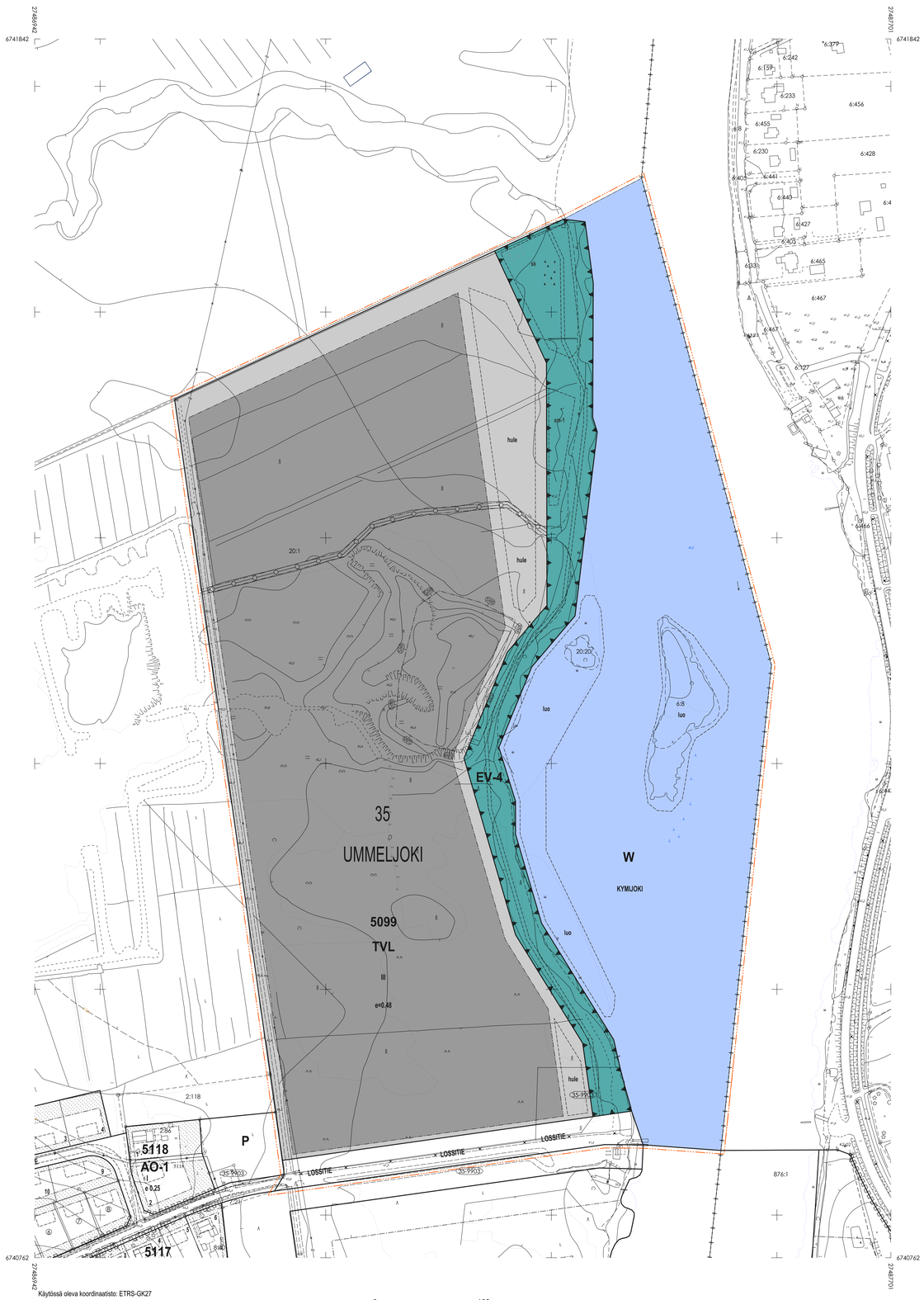

Käytössä oleva koordinaatisto: ETRS-GK27
Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000

0 100 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

TVL — Teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

EV-4 — Suojaviheralue. Alue kuuluu Kymijoen tulva-alueeseen.

W — Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

35 — Kaupunginosan numero.

UMMEL — Kaupunginosan nimi.

5099 — Korttelin numero.

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

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

e=0,48 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Katu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

luo — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

hule — Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

sk — Suojeltava kohde. Kohde tulee säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista sen nykyisellä paikalla, tulee siitä neuvotella museotoimen kanssa.

sm-1 — Ohjeellinen alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Ohjeellinen ulkoilupolku.

S:08 — Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

1 ap / 1500 k-m2 datakeskushalleja vastaavia tiloja kohti
1 ap / 200 k-m2 varastotiloja kohti
1 ap / 100 k-m2 teollisuustiloja kohti
1 ap / 120 k-m2 toimistotiloja kohto

Polkupyöräpaikkamääräys:
1 pp / 2000 k-m2 datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
1 pp / 2000 k-m2 varastotiloja kohti
1 pp / 1000 k-m2 teollisuustiloja kohti
1 pp / 120 k-m2 toimistotiloja kohti

Kolmas osa vähimmäisvaatimuksen mukaisista polkupyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

HULEVEDET

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä / suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Viivytyspainanteiden tai -altaissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Korttelialueiden hulevesien hallintaratkaisu tulee toteuttaa siten, että se on poikkeustilanteessa eristettävissä alueen hulevesiverkostosta ja ympäröivistä vesistöistä.

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

MELUSUOJAUS JA PALOTURVALLISUUS

Rakennusten teknisten laitteiden melunvaimennus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueen asuintalojen sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla ei ylitä asetettuja valtioneuvoston ohjearvoja. Toimintaan liittyvä meluselvitys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Alueelle tulee sijoittaa sammutusvesiä varten vesisäiliöitä ja sammutusvesipisteitä. Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää sammutusvesisuunnitelma, jonka pohjalta arvioidaan vesisäiliöiden tilavuustarve.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää korttelikohtainen pelastustiesuunnitelma.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- Rakennuksen sisäisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.
- Pysäköintitilat
- Muuntajatiloja ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja

RAKENTAMISTAPA

Alin suositeltava rakentamiskorkeus Kymijoen rannalla on +42 m.p.y (N2000-korkeusjärjestelmässä). Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Rakennusten sijoittelussa ja pihatilojen suunnittelussa on hyvä alusta lähtien huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA 2021).

Rakennuspaikan suunnittelussa on hyvä huomioida mahdolliset laajentamistarpeet ja -suunnat sekä tilojen muuntelumahdollisuudet. Laajaa ulkovarastointia tulee välttää, jotta alueen maisema-arvot eivät heikenny.

Lastaus ja huoltopiha tulee sijoittaa rakennusten tai rakenteiden suojaan. Ulkovarastojen näkösuojaksi on tarvittaessa rakennettava tai istutettava riittävän korkea aita. Etenkin pitkiä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla. Rakennusten sopeutumista maisemaan tulee pehmentää maisemasuunnittelun ja viherrakentamisen keinoin. Laajat pysäköintialueet (yli 20 autopaikkaa) tulee maisemoida istutusalueittain tai -altain, kuitenkin niin, että suunnittelussa huomioidaan riittävät näkemät ja ajourat.

Korttelin 5099 rakennukset ja rakennelmat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että niistä muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus. Uudisrakennukset on rakennettava rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tapaa rakennustypin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalien suhteen. Rakennusten kokonaishahmon tulee olla selkeä ja rauhallinen. Julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisintyypit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä tai häikäisyä läheiselle asutukselle. Mainoslaitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Korttelialueelle on varattava riittävästi tilaa lumia varten. Lumitilat tulee sijoittaa niin, etteivät ne haittaa ajoväylillä liikkuvien näkemiä.

Korttelin 5099 pääpiirustuksista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvasta vastaavalta työryhmältä.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueelle (VAMA 2021). Alueelle rakennettavien rakennusten, rakennelmien sekä piha-alueiden suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

Kymijoen ranta-alueella ei saa tehdä sellaisia ympäristöä muuttavia toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa Kymijoen vesialueella olevien luontokohteiden arvoja.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Korttelin 5099 saa sijoittaa datakeskuksen sekä erilaisia sitä palvelevia ja toimintaan liittyviä liike-, toimisto- ja tuotantotiloja.

Korttelin 5099 saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimintaan liittyviä myymälä ja toimistotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitetuille alueille.

Korttelin 5099 saa sijoittaa uusiutuvaa energiaa tuottavan energialaitoksen ja energiavarastoja, mikäli ne ympäristövaikutuksiltaan sovelluvat alueelle, eivätkä aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitetuille alueille.

Suojaviheralueelle saa sijoittaa virkistykseen ja hulevesien hallintaan sekä yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, toimintoihin ja verkostoihin liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita, tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä. Alueen rakentamistoimenpiteet eivät kuitenkaan saa vaarantaa alueen luontoarvoja.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakentelta ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

KOUVOLA

Asemakaava koskee Ummeljoen kylän tilojen 20:1, 20:20 ja 87:1 osia sekä Viialan kylän tilan 6:8 osaa

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 35, Ummeljoki katu- ja puistoaluetta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 35, Ummeljoki kortteli 5099 sekä suojaviher-, vesi- ja katualueet

Käsittelyvaiheet
Kaavoitusohjelman mukainen hanke
Kaavoitusaloitteeseen perustuva hanke 19.03.2025
Kaavoitussopimus 04.04.2025
Viranomaisneuvottelu 28.05.2025
Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 08.10.2025
Ilmoitus vireilletulosta 08.10.2025

Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö
Kaavoitus
Kaavakartan pvm: 8.10.2025

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka

kaavoitusarkkitehti Hannu Purho

Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa

Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen.
Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

paikkatietopäällikkö Hanna Hirvonen

Mittakaava	Voimaantulo	Asemakaavan numero
1: 2000		35/003