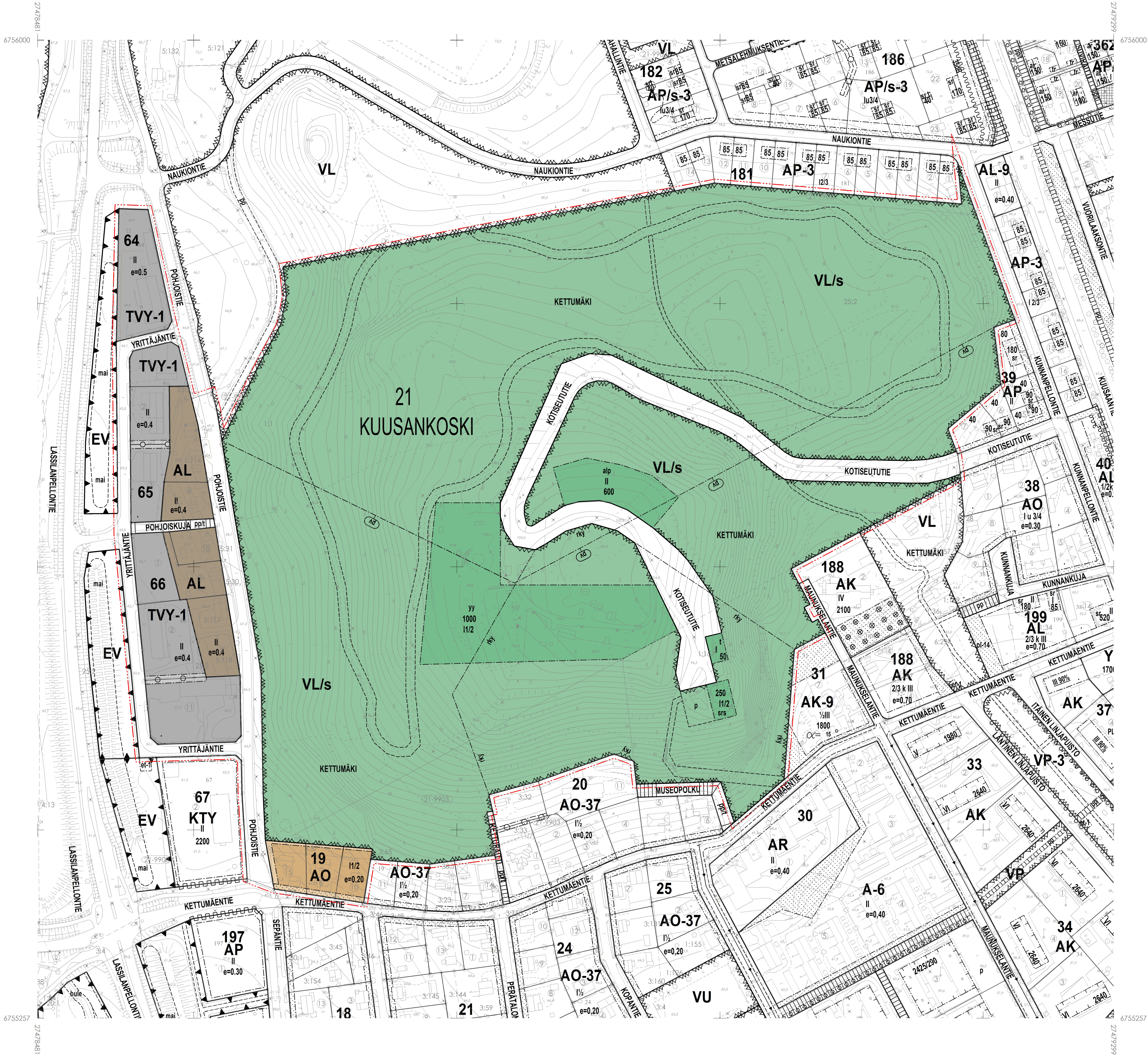




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

TVY-1

Ympäristöhoitoa aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

VL

Lähiaviritysalue.

/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.

21

KUUSA

65

POHJOISTE

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

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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

1/2

Murtokuu roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.4

Rakennusala.

ap

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuin-, liike- ja palvelurakennuksia.

yy

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia rakennuksia.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

ist

Istutettava alueen osa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Ohjeellinen pysäköintipaikka.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohja-alue.

AITAAMINEN

Lähiaviritysalueella alueita saa aidata vain perustelluista, esim. turvallisuuteen liittyvistä syistä. Aidan tulee sopia ympäristönsä.

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikat:

Palvelut, liiketilat ja kulttuuritoimintaa palvelevat tilat 1 ap / 100 k-m2

Asuminen 2 ap / asunto

Työpaikat 1 ap / työntekijä

HULEVEDET

Korttelialueella ja lähiaviritysalueen rakennusalan sisäpuolisilla alueilla on rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamiskaaset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tontilla ennen niiden pötmistä kunnalliseen hulevesiverkostoon. Tontista saa päälystää ainoastaan liikenteelle ja pysäköinnille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nummiko-, pensse- ja puustutuksin. Korttelialueilla tontilla olevilla päälystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Lähiaviritysalueella hulevesien hallinnassa tulee estää maanpinnan eroosio.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Seveso III-laitoksen huomiointiväyhykkeen sisällä sijaitsevilla asuinrakennuksissa ilmanvaihtolaitteista tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pysäytyskierimellä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen Seveso-kohteen turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä katuilta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu.

PIHA-ALUEET

Asuinrakennusten pihosta vähintään 1/3 tulee olla kasvipelitteistä ja lajistetaan monipuolista. Piholla tulee olla myös puuvartisia kasveja.

POHJAVEDEN SUOJELU

Kaava-alue sijaitsee osittain veden hankinnan kannalta tärkeällä pohja-alueella. Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää. Pohjaveden pinnan alle sijoittuvat maantalliset tilat ovat kiellettyjä. Rakennettaessa pohja-alueelle tulee tehdä selvitys pohjaveden pinnan sijainnista ja hyväksyttyä suunnitelmaa alueesta vastaavalla vesialueella. Alueen täyttöön saa käyttää vain puhtaita kivennäismaita.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Ennen vuotta 2025 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusluvan ja vesialueen sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja oikeuden rajoittamatta. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) saa sijoittaa toimitiloja myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteeollisuutta ja varastointia varten. Lähiaviritysalueella (VL) saa sijoittaa kaavaan merkittyjen rakennusluvan ulkopuolelle uimahuoneita ja muita virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia. Alueella saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huolto- ja tietoliikennettä sekä muita yleisiä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Alueella saa sijoittaa pysäköintipaikkoja, mutta niiden tulee sijaita ensisijaisesti kaavaan merkityillä ohjeellisilla alueilla. Pysäköintipaikkoja rakennettaessa tulee huolehtia, että alueen vihervytykset eivät katkeaisi merkittävästi heikennyä.

Asuin-, liike- ja palvelurakennusten (alp) sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten alueella (yy) saa sijoittaa virkistysalueen toimintaan liittyviä rakennuksia sekä lyhytaikaisia majoitustoimintaa palvelevia tiloja.

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten alueella (yy) saa sijoittaa asunnon alueen toiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten ja myös muita, kuin julkisia palveluita. Rakennusten sijoittelu tulee perustua yhtenäiseen suunnitelmaan, eikä yksittäisen rakennuksen koko saa ylittää 200 k-m². Asuinrakennusten osalta yksittäisen rakennuksen maksimikoko on 70 k-m².

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten arkkitehtuurin ja sopivuuden ympäristönsä tulee lähiaviritysalueella rakennettaessa kiinnittää erityistä huomiota. Lähiaviritysalueella sijoitettavissa rakennuksissa tulee käyttää ekologisia materiaaleja, ja rakentamistavan tulee olla yhteisöllistä. Jos lähiaviritysalueella sijoitetaan asuin- tai pihapiirissä saa rajata ympäristöstään merkittävässä määrin. Lähiaviritysalueella ei pihapiiristä saa päälystää asfaltilla. Lähiaviritysalueella rakennettavien rakennusten suunnittelusta tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sis-merkintää koskevat määräykset. Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus. Sen korjaus- tai muutostöitä koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Korjaus ja muutostöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Sis-merkintää koskevat määräykset. Alueen metsähoito tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuus ja virkistysarvo edellä. Metsä tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena tai sen kaltaisena. Eläinlajien kulkureitit sekä arvokkaat luontokohteet tulee huomioida alueen tarkkassa suunnittelussa, hoidossa ja käytössä.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Korttelialueella ja lähiaviritysalueella saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huolto- ja palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumpaamo. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varustaa mahdollisiin johtorasiteiden perustuksiin.

TONTTILAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.



KOUVOLA

Kettumäki

Asemakaavan muutos koskee

kaupunginosan, 21, Kuusankoski kortteleita 64, 65 ja 66, korttelin 19 osaa,

lähiaviritysalueita, puisto- ja voimansiirtoalueita sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 64, 65 ja 66, korttelin 19 osa, lähiaviritysalue ja katualueita.

Käsittelyvaiheet

Kaavotusohjelman mukainen hanke 01.01.2023

Valm. vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 15.03.2023

Ilmoitus virvellelystä 15.03.2023

Viranomaisneuvottelu 23.03.2023

Viranomaisneuvottelu 29.05.2024

Kouvolan kaupunki

Tekniikka ja ympäristö

Kaavotus

Kaavotuksen pvm:

12.12.2025

Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan

kokouksessa

Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Mittakaava

1: 2000

Voimaantulo

21/019

Asemakaavan numero

21/019