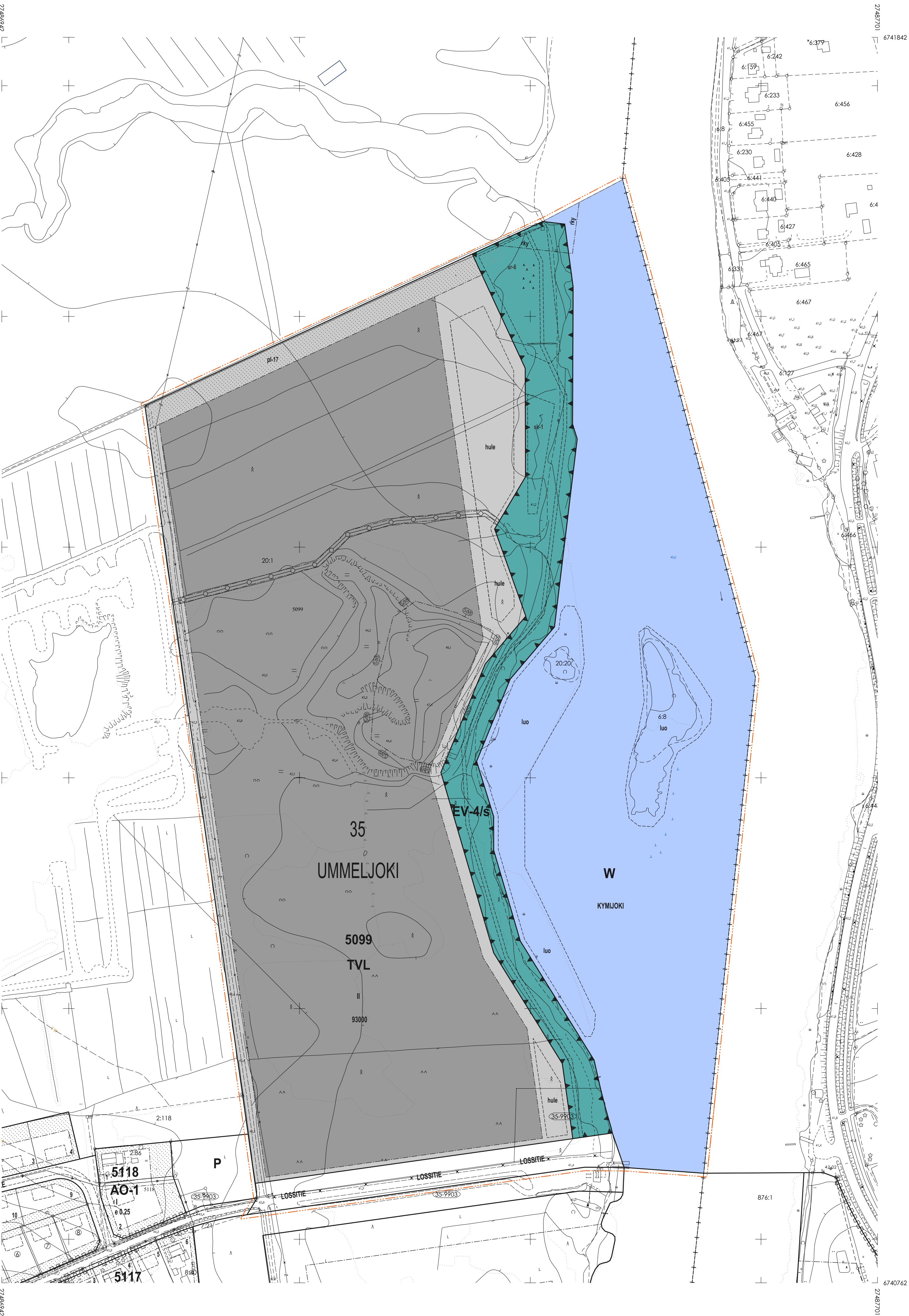




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- TVL

Teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- EV-4

Suojaviheralue. Alue kuuluu Kymijoen tulva-alueeseen.
- /s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- W

Vesialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaupunginosan numero.
- 35

Kaupunginosan nimi.
- UMMEL

Korttelin numero.
- 5099

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

Rakennusoikeus kerrosalanolimitreinä.
- 93000

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennussala.
- Istutettava alueen osa, joka on toteutettava ja ylläpidettävä kaupunki- ja maisemarakennetta rajaavana viheralueena.
- Katu.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
- sk-1

Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa.
- Suojeltava rakennelma.
- Ohjeellinen ukolupolku.
- 35

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
- rky

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön raja (rky).

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

- 1 ap / 1500 k-m² suurikokoisia halleja ja vastaavia tiloja kohti
- 1 ap / 200 k-m² varastotiloja kohti
- 1 ap / 100 k-m² teollisuustiloja kohti
- 1 ap / 120 k-m² toimistotiloja kohti

- Polkupyöräpaikkamääräys:
- 1 pp / 2000 k-m² suurikokoisia halleja 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

Kolmasosa vähimmäisvaatimuksen mukaisista polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katetussa tilassa.

HULEVEDET

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

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

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä / suodatettava tontilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Viivytyspainanteiden tai -laitassa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Korttelialueiden hulevesien hallintaratkaisu tulee toteuttaa siten, että se on poikkeustilanteissa eristettävissä alueen hulevesiverkostosta ja ympäröivästä vesistöä.

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolella, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumpaamo.

MELUSUOJAUS JA PALOTURVALLISUUS

Rakennusten teknisten laitteiden meluvaimennus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueen asuintalojen sisätiloissa ja ulko-olo-alueilla ei ylitä asetettuja valtioneuvoston ohjearvoja. Toimintaan liittyvä meluseisäily tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Alueelle tulee sijoittaa sammutusvesiä varten vesisäiliötä ja sammutusvesipistettä. Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee esittää sammutusvesisuunnitelma, jonka pohjalta arvioidaan vesisäiliöiden tilavuustarve.

Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee esittää korttelikohtainen pelastusliesuunnitelma.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

- Asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- Rakennuksen sisäisiä kerrostasojen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

- Pysäköintitilat

- Muuntajtiloja ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja

Asemakaavan merkityn maksimikerroslukumäärän yläpuolelle saa sijoittaa toimisto- ja sosiaalitiloja sekä teknisiä tiloja ja laitteita.

RAKENTAMISTAPA

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

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

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. Etelän pitkiä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla. Rakennusten sopeutumista maisemaan tulee pehmentää maisemasuunnittelun ja viherrakentamisen keinoin. Laajat pysäköintilueet (yli 20 autopaikkaa) tulee maisemoida istutuksellisesti tai -aitain, 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 rakennustyön, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalien suhteen. Rakennusten kokorajasthmon tulee olla selkeä ja rauhallinen. Julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisintyyppi, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä tai häikäisyä lähiseiselle asutukselle. Mainosliitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen erkkilähtäystä.

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

Korttelin 5099 pääpiirustuksista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaalle Kymijokilaakon kulttuurimaisema-alueelle (VAMA).

Kaava-alueen pohjoisosa sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY).

Rakennushankkeen aikana on arvioitava rakentamisen ja siinä käytettävien materiaalien soveltuvuus ja niiden vaikutukset sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA) että merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakennushankkeesta on pyydettyä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

EV-4/s -alueella sijaitseva sr-6 -kohde sisältää Kymijoen uttuhistoriaan liittyvän puutarvan laittelualueen toiminnon kuluneita rakenteita (mm. rakennusten ja rakenteiden perustuksia, kiinnikkeitä ja ulitorakenteiden siirtoon liittyvän rautatien). Rakenteita tulee säilyttää. Rakenteisiin kohdistuvista muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa.

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

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Korttelin 5099 saa sijoittaa myös 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 tarkoitettuille alueille.

Korttelin 5099 saa sijoittaa uusiutuvaa energiaa tuottavan energialaitoksen ja energiarastastoja, mikäli ne ympäristövaikutuksiltaan soveltuvat alueelle, eivätkä aiheuta ympäristövaikutuksia (mm. rakennusten ja rakenteiden perustuksia, kiinnikkeitä ja ulitorakenteiden siirtoon liittyvän rautatien). Rakenteita tulee säilyttää. Rakenteisiin kohdistuvista muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa.

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

Vesialueelle saa sijoittaa virkistykseen liittyviä rakenteita, rakennelmia ja laitteita.

Rakentamisen yhteydessä on huomioitava alueella kasvavat haitalliset vierasajit. Niiden leviämistä tulee estää ja kasvustot hävittää.

Rakentamisessa ja yhdyskuntatekniikassa huollosa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

TONTTILAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.

KOUVOLA		
Asemakaava koskee Ummeljoen kylän tilojen 20:1, 20:20 ja 87:1 osia sekä Vilalan kylän tilan 6:8 osaa		
Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 35, Ummeljoen vesi-, katu- ja puistoaluetta		
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 35, Ummeljoen kortteli 5099 sekä suojaviher-, vesi- ja katualueet		
Käsitteilyvaiheet Kaavoitushajelman mukainen hankke Kaavoituslupahakemuksen perustava hankke 19.03.2025 Kaavoituslupapöytäkirja 04.04.2025 Viranomaisneuvottelu 28.05.2025 Valm.vaiheen kuleminen ja OAS:n esittely 08.10.2025 Ilmoitus virallisuudesta 08.10.2025 TELA kaavaehdotuksen käsitelly 26.11.2025 TELA 22.01.2026		
Kouvolan kaupunki		Tekniikka ja ympäristö Kaavoitus Kaavakartan pvm: 17.11.2025 Täydennetty 12.1.2026
Alekkipöytä sähköisesti (erillinen liite)		
kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka		
kaavoitusarkkitehti Hannu Purho		
Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa		Pohjakartan on ARL 54 a §:n mukainen. Alekkipöytä sähköisesti (erillinen liite)
Todistus alekkipöytä sähköisesti (erillinen liite)		paikallistaloustietä Henna Hirvonen
Mitakaava	Voimaantulo	Asemakaavan numero
1: 2000		35/003