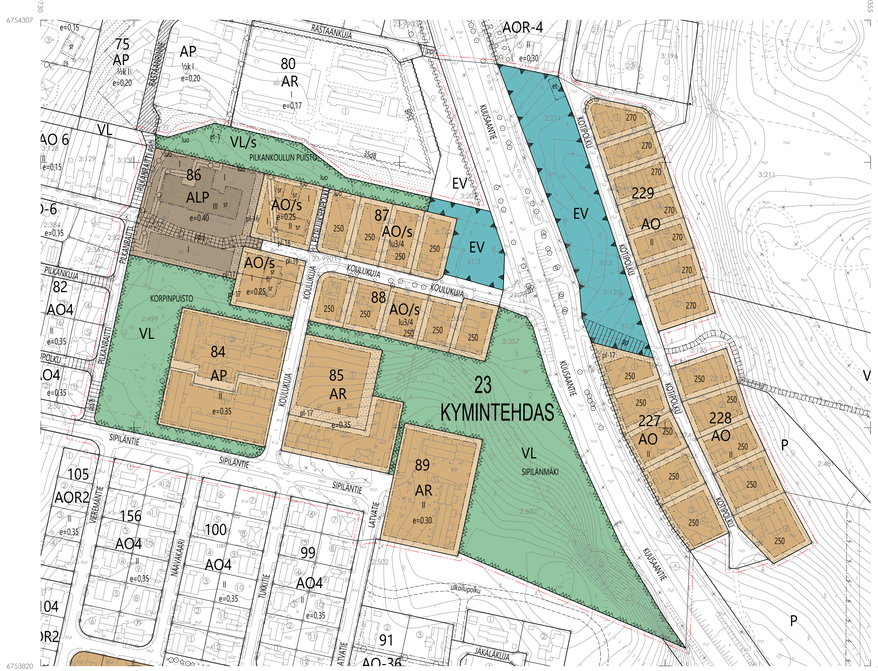

Käytössä oleva koordinaatisto: ETRS-GK27
Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AR — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO — Erillispientalojen korttelialue.

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

VL — Lähivirkistysalue.

EV — Suojaviheralue.

/s — Alue, jolla ympäristö säilytetään.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

23 KYMIN — Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi.

88 KOULUKUJA — Korttelin numero. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

250 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

I u 3/4 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0,35 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

et-1 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.

Istutettava alueen osa.

pl-16 — Istutettava alueen osa, jolla on merkittäviä kasvistollisia, kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Alueella sallitaan sen arvot ylläpitävät ja palauttavat toimenpiteet sekä niihin liittyvä rakentaminen.

pl-17 — Istutettava alueen osa, joka on toteutettava ja ylläpidettävä kaupunki- ja maisemarakennetta rajaavana viheralueena.

Katu.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

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

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

luo — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

sr — Suojeltava rakennus.

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Asunnot: 1 autopaikka / 85 k-m2 tai vähintään 1 ap/asunto.
Palvelut: 1 autopaikka / 100 k-m2
Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 50 k-m2
Yleiset rakennukset: 1 autopaikka / 70 k-m2

Polkupyöräpaikat
Asunnot: 2 kpl / 100 k-m2
Palvelut: 0,4 kpl / 100 k-m2

Polkupyöräpaikat on toteutettava esteettöminä ja niistä vähintään 30 % on sijoitettava säältä suojaiseen tilaan.
Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaan laskettavaa teknistä-, varasto- tai huoltotilaa ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määriteltäessä. Porrashuonetilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m2 autopaikkatarvetta määriteltäessä.

HULEVEDET

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt.
Korttelialueilla syntyvä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tontella ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon.
Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS

Alueen rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida Kuusaantieltä alueelle mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu- ja tärinähaitta. Häiriöitä tulee pyrkiä lieventämään rakennusten sijoittelulla suhteessa katualueisiin.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöiden sekä niissä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Suojeltua rakennusta ei saa purkaa.
Suojellun rakennuksen rakennusrungon sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja -kerroslukumäärän rajoittamatta.
Suojeltujen rakennusten läheisyyteen sijoitettavien uudisrakennusten julkisivu- ja vesikattomateriaalien tulee olla sellaisia, että alueen yhtenäinen ja arvokas kaupunkikuva säilyy.
Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

ALP-korttelialueelle saa sijoittaa palveluasumista, hotelli- ja majoitustoimintaa sekä erilaisia kulttuuritoimintoja. Muutos- ja rakennushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee varmistua siitä, että muutokset eivät heikennä alueella olevan taajamaluonnon arvoja.
Ennen alueella olevien rakennusten purkamista tai muita mittavia muutoksia tulee varmistaa, että rakennuksissa tai puustossa ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Korttelialueilla sijaitseva suurikokoinen puusto on säilytettävä. Kaavaan merkityltä rakennusalalta ei saa poistaa kaikkea puustoa.
Suojaviheralueelle saa sijoittaa hulevesien hallintaan sekä yhdyskuntatekniisin järjestelmiin, toimintoihin ja verkostoihin liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita, tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä.
Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnoille vain välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna.
Pihatilat ja niiden liitokset yleisiin alueisiin tulee suunnitella ja toteuttaa esteettöminä.
Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suosiellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

TONTTIJAKO Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskorttelein on laadittava erillinen tonttijako.

KOUVOLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
kaupunginosan 23, Kymintehdas, kortteleita 84–89 ja 227–229, sekä palloilukenttä-, puisto- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSESSA MUODOSTUVAT
kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelit 84–89 ja 227–229, sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet

Käsittelyvaiheet
Kaavoitusohjelman mukainen hanke 05.06.2026
Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 26.08.2026
Ilmoitus vireilletulosta 26.08.2026

Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö
Kaavoitus
Kaavakartan pvm: 27.7.2026

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		23/033