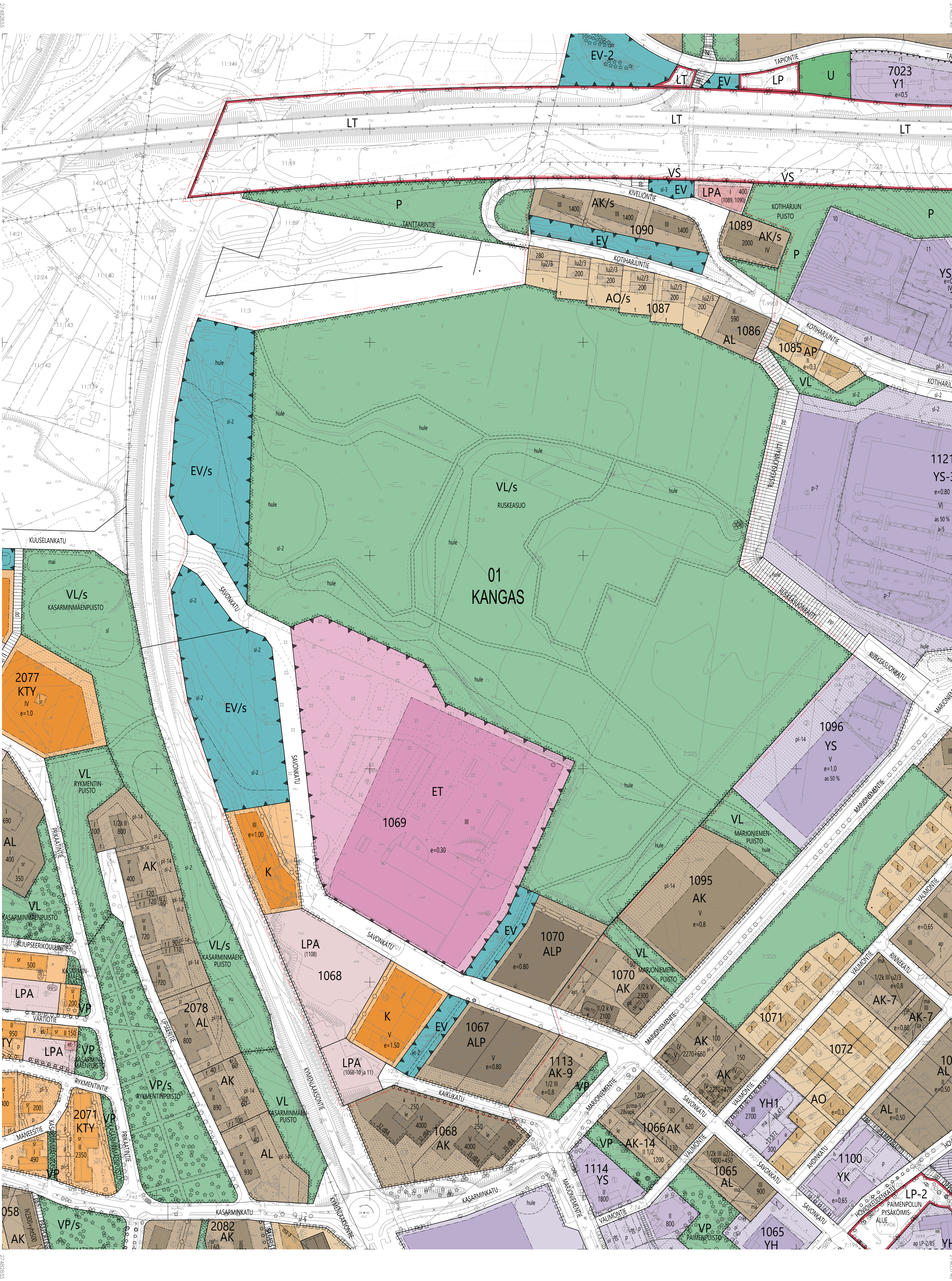




Käytössä oleva koordinaatisto: ETRS-GK27
Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000

0 100 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- ALP** Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- VL** Lähivirkistysalue.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoon palveluevien rakennusten ja laitojen alue.
- EV** Suojaviheralue.
- /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.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

01 KANGAS

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoon palveluevia rakennelmia ja laitteita.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Uloke.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Yleisele jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Liito-oravan elinympäristö. Alueen luontoa ja metsää on hoidettava siten, että liito-oravan elinympäristö ja siellä kasvavat suuret puuyksilöt säilytetään.

Liito-oravan kauttakulkuaue. Liito-oravan elinympäristöjen välinen puustoinen yhteys on turvattava alueita toteutettaessa.

Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

Ohjeellinen ulkoluopuku.

AITAAMINEN

Kortteleissa 1087 ja 1088 saa kadun puoleisella rajalla käyttää ainoastaan pensasaitaa.

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikat:
Asunnot: 1 ap / 80 k-m²
Toimistot: 1 ap / 70 k-m²
Liikkeet: 1 ap / 150 k-m²
Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaa laskettavaa teknistä, varasto- tai huoltotilaa ei olelta huomioita autopaikkatarvetta määritettäessä.

Polkupyöräpysäköintipaikat:
Asunnot: 1 pp / 50 k-m²
Toimistot: 1 pp / 50 k-m²
Pyöräpysäköintin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolla. Pyöräpysäköintin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä kaikkien autojen pysäköintipaikoilla tai autotien kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköintin tulee toteuttaa runkoluottavassa. Vähintään 50 % tonttien paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan. Asuin- ja toimistorakennuksissa vähintään 50 % paikoista tulee osoittaa lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Asuin- ja toimistorakennuksissa tulee huomioida sähköpyörien latausmahdollisuudet (ml. paloturvallisuus).

HULEVEDEET

Korttelialueilla on rakennusluvassa laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmissa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettäväsuodatettava tontilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Lähivirkistysalueella tulee hulevesien hallinnassa ja hallintarakenteiden kunnossapidossa huomioida alueen luonto- ja virkistysarvot.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Yli 500 k-m² suuruiset rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sukeutuvalle koneellisella ilmastoinnilla. Sitä pienemmissä rakennuksissa ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pykälytyksimellä. Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastusompeleista huomioiden läheisen VAK-ratapahan turvallisuusriskit sekä ratapahan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto

MELLUSUJAUUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihattojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröivillä kaduilla mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu.

PIHA-ALUEET

Piha-alueilla ja istutettaviksi merkityillä alueilla tulee kasvillisuuden olla monilajista ja monirakenteista. Kasvillisuuden tulee tukea kaupunkiluonnon monimuotoisuutta sekä hulevesien hallintaa. Alueella tulee käyttää laadukkaita pintamateriaaleja ja lumitilan mitoitus tulee esittää suunnitelmissa. Rakennusluvassa yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Ennen vuotta 2026 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusluvassa ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavan merkityn rakennusalan ja -maksimirakennusoikeuden rajoittamatta. Rakennusalan sista- ja ulkopuolelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoon ja lietoikkunasta sekä muuta yleisiä tarvotteja palveluevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Rakennusalan ulkopuolelle on mahdollista sijoittaa alueen käyttötarkoitukselta tai kiinteistönhuoltoon palveluevia maksimissaan 30 k-m² kokoisia rakennelmia ja rakennelmia. Rakennusten väliseen kerrosalaan huomioidaan rakennuskohteita laakiessa maksimissaan 200 mm. Porrashuoneellisten kerrosalaan huomioidaan kurkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä. Rakennusalaalle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota kortteleissa 1087-1090. Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää. Energiahäviöön liittyvät rakenteet, kuten aurinkopaneelit ja pienet ulkoilmalaitteet tulee integroida rakennuksiin kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla. Tonttien väliselle rajalle ei tarvits rakentaa paiseenää.

Kortteleissa 1087 ja 1088 uudet asuinrakennukset tai ainakin toinen niistä tulee sijoittaa tontin kadun puoleisen rajan suuntaisesti ja korkeintaan 1,5 metrin päähän tontin kadun puoleisista rajasta.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

VL/s: Koko lähivirkistysalue on luonnon monimuotoisuuden ydinalueita. Alueen metsään tulee kohdistaa vain virkistysalueen turvallisuuden, käytön tai hulevesien hallinnan kannalta tarpeellisia toimenpiteitä. Eläintajien kulkureitit sekä arvokkaat luontokohteet tulee huomioida alueen tarkennuksessa suunnittelussa, hoidossa ja käytössä. Lumen varastoiminen sallittu alueen länsiosassa si ja si-2 merkityillä alueiden ulkopuolella.

AO/s ja AK/s: Kaupunkikuvallisesti merkittävä kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattoisuuden ja -kaltevuuden, harjansuunnan, julkisivu- ja katemateriaalien sekä värtäksen tulee sovelia rakennettuihin ympäristönsä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkitylle istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoon palveluevia johtoja, laitteita, rakennelmia ja rakennelmia. Rakentamisessa viemäri- ja viemärijohtojen alapuolelle, tulee kiinteistöön tehdä tarvittaessa kiinteistökohtainen pumpputalo. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasiteiden perustamiseen.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kortteleissa 1087-1090 on noudatettava erillistä ohjeistusta korjaus- ja rakentamistapojen osalta.

TONTTIJAKO Tämän asemakaavan/asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

KOUVOLA

KAVALUONNOS / VALMISTELUVAIHE

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1067, 1068, 1069, 1086, 1088, 1089 ja 1090, korttelin 1070 osaa, puistoalueita, lähivirkistysalueita, sekä katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

kaupunginosan 01, Kangas, korttelit 1067-1070, 1086-1090 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet.

Käsitellyt vaiheet

Viranomaisneuvottelu 18.03.2026
Vain vahvan kuuleminen ja OAS:n esittely 14.10.2026
Kaavotushetken mukainen hanke 14.10.2026

Kouvolan kaupunki

Tekniikka ja ympäristö

Kaavotus

Kaavakartan pvm: 1.10.2026

Allekirjoittanut sähköisesti (erillinen liite)

Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka

Kaavotusarkkitehti Kaisa Nilo-Rämä

Hyväksyy Kouvola teknisen lautakunnan

kokouksessa

Todistus allekirjoittanut sähköisesti (erillinen liite)

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen.

Allekirjoittanut sähköisesti (erillinen liite)

Pakkaustietopääkirje Hanna Hirvonen

Asemakaavan numero

Mittakaava

1: 2000

Voimaantulo

Asemakaavan numero

01/043 B