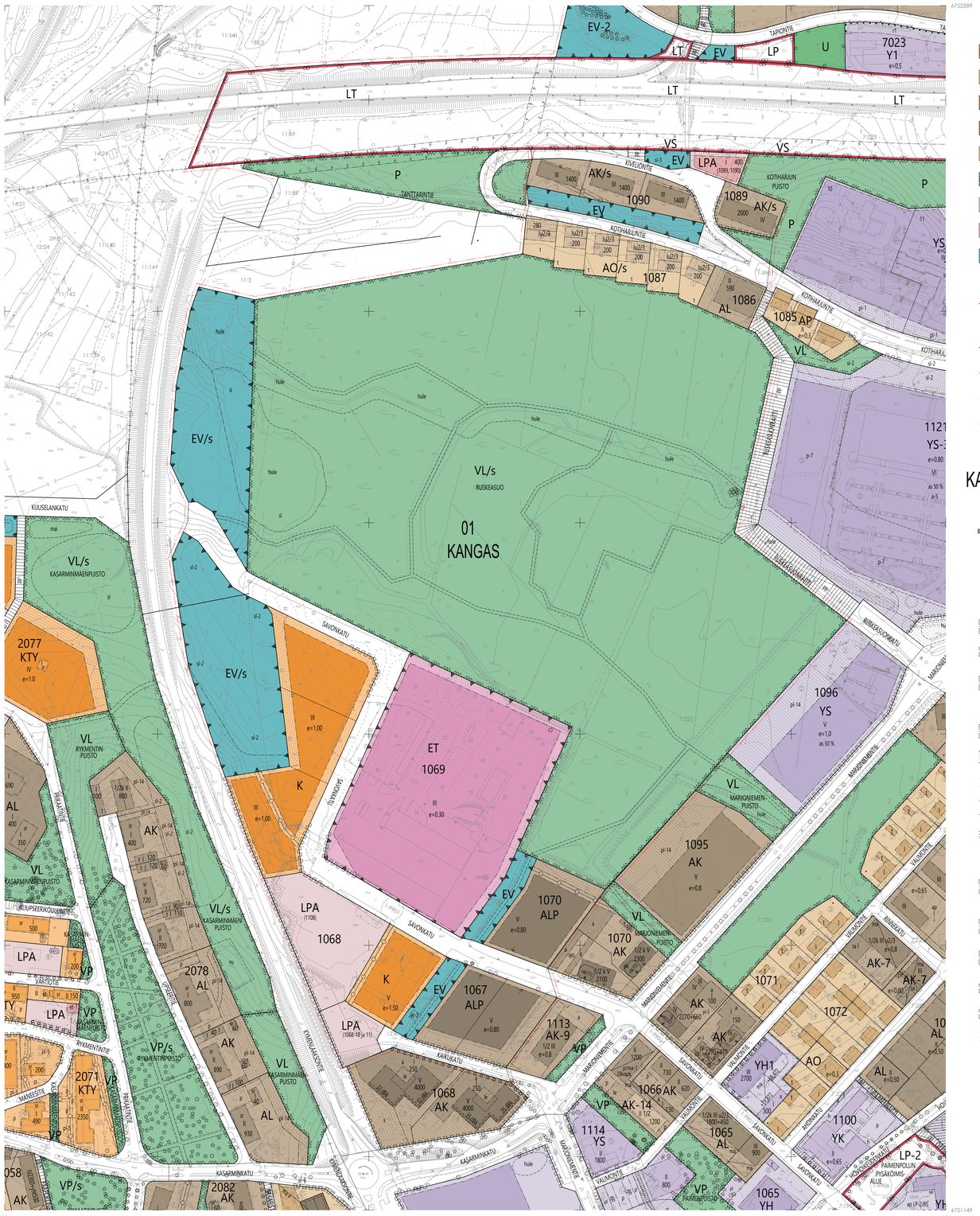

Käytössä oleva koordinaatisto: ETRS-GK27
Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000

0 100 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK — Asuinkerrostalojen 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 huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten 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.
- 01 — Kaupunginosan numero.
- KANGAS — Kaupunginosan nimi.
- 1089 — Korttelin numero.
- KIVELIÖNTIE — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 400 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 2/3 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e=0,5 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.
- et-2 — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.
- t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- u — Uloke.
- Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- pk — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- (1108) — Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- sl-2 — Liito-oravan elinympäristö. Alueen luontoa ja metsää on hoidettava siten, että liito-oravan elinympäristö ja siellä kasvavat suuret puuyksilöt säilytetään.
- sl-3 — Liito-oravan kauttakulkualue. Liito-oravan elinympäristöjen välinen puustoinen yhteys on turvattava aluetta toteutettaessa.
- sl — Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.
- luo — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- hule — Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
- Ohjeellinen ulkoilupolku.

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
Liiketilat: 1 ap / 150 k-m2
Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaan laskettavaa teknistä-, varasto- tai huoltotilaa ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määritettäessä.

Polkupyöräpysäköintipaikat:
Asunnot: 1 pp / 30 k-m2
Toimistot 1 pp / 50 k-m2
Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana. Vähintään 30 % toimistojen paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan. Asuinkerrointaloissa vähintään 50 % paikoista tulee osoittaa lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Asuintalojen pyöränsäilytystiloissa tulee huomioida sähköpyörien latausmahdollisuudet (ml. paloturvallisuus).

HULEVEDET

Korttelialueilla on rakennusluvan yhteydessä laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmissa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tontella 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 sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Sitä pienemmissä rakennuksissa ilmanvaihtoalaitteisto tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELLUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kadulta 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. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Ennen vuotta 2026 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -maksimirakennusoikeuden rajoittamatta.
Rakennusalan sisä- ja ulkopuolelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakenniksia, rakennelmia ja tiloja. Rakennusalan ulkopuolelle on mahdollista sijoittaa alueen käyttötarkoitusta tai kiinteistönhuoltoa palvelevia maksimissaan 30 k-m2 kokoisia rakennuksia ja rakennelmia. Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Porrashuonetiljojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m2 autopaikkatarvetta määriteltäessä. Rakennusalalle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten arkkitehtuurin 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. Energiahuoltoon liittyvät rakenteet, kuten aurinkopaneelit ja pientuulivoimalat tulee integroida rakenniksiin kaupunkikuvallisesti laadukaalla tavalla. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää.
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 puoleisesta rajasta.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Koko kaava-alue on lepakoiden potentiaalista elinaluetta. Ennen alueella olevaan varttuneeseen puustoon kohdistuvia toimenpiteitä sekä alueella olevien rakennusten purkamista tai mittavia muutoksia, tulee varmistaa, että niissä ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

VL/s: Koko lähivirkistysalue on luonnon monimuotoisuuden ydinaluetta. Alueen metsään tulee kohdistaa vain virkistysalueen turvallisuuden, käytön tai hulevesien hallinnan kannalta tarpeellisia toimenpiteitä. Eläinlajien kulkureitit sekä arvokkaat luontokohteet tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa, hoidossa ja käytössä. Lumen varastointi on sallittu alueen länsiosaan sl ja sl-2 merkittyjen alueiden ulkopuolelle.

AO/s ja AK/s: Kaupunkikuvallisesti merkittävä kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, harjasuunnan, julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöönsä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, tulee kiinteistöön tehdä tarvittaessa kiinteistökohtainen pumppaamo. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kortteleissa 1087-1090 on noudatettava erillistä ohjeellista korjaus- ja rakentamistapaohjetta.

TONTTIJAKO Tämän asemakaavan/asemakaavan muutoksen alueella rakennuskorttelei hin on laadittava erillinen tonttijako.

KOUVOLA

VALMISTELUVAIHE / KAAVALUONNOS

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

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

Käsittelyvaiheet
Viranomaisneuvottelu 18.03.2026
Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 14.10.2026
Kaavoitusohjelman mukainen hanke 14.10.2026

Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö
Kaavoitus
Kaavakartan pvm: 1.10.2026

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kukka

Kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä

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		01/043 C