


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

- C** ASEMKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
 Keskustatoimintojen korttelialue.
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- LR** Rautatiealue.
- LPY** Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue.
- LHA** Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +---+---+ Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 1 **KANG** Kaupunginosan numero.
- 1101 Korttelin nimi.
- HALLITUSKATU Korttelin numero.
- 5000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- III Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- et-1 Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- ma Rakennusala.
- u Uloke.
- u Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- o Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus katutasossa on rakennettava kiinni.
- o Istutettava alueen osa.
- o Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Katu.
- Katuaukio/tori.
- Ajoyhteys.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- hule Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
- v Ohjeellinen valokatteinen tila.
- sr Suojeltava rakennus.
- PYSÄKÖINTI**
 Korttelin 3118 LPY alueella olevat puut tulee ensisijaisesti säilyttää. Mikäli puiden säilyttäminen ei ole mahdollista, tulee pysäköintialue toteuttaa puistomaisena ja pysäköintipaikat puistutuksen jäseneltyinä. Jos pysäköintialue toteutetaan kansiratkaisuna on alueen yleisiin alueisiin rajautuville remontoituihin riittävät maanvaraiset alueet puistutuksien varten. Korttelin 3118 kaikilta tasoilta on järjestettävä esteetön yhteys rautatien alittavaan jalankulkutunneliin. Pysäköintialueen toteutuksessa tulee huomioida alueella olevat luontoarvot.
- Eritasopysäköinnin kerrosalukumäärää ei ole rajoitettu.
- Korttelin 3118 rautatiealueen vastainen raja tulee aidata.
- AUTOAUKKA- JA PYÖRÄMÄÄRÄYKSET**
 Liike-, toimisto-, majoitus-, koulutus- ja kokoonmistilat 1 ap/100 k-m²
 1 pp/200 k-m²
- Autopaikkavelvoite ei koske monitoimiarneaa ja siihen liittyviä aputiloja.
- Polkupyörien säilytystiloja ei lasketa kerrosalaan eikä niihin kohdistu autopaikkavelvoitetta.
- Osa polkupyörien pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa maan alle.
- HULEVEDET JA YHDYSKUNTAOTEKNINEN HUOLTO**
 Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaanlukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- Korttelissa 1101 rakennusosalalle ja sen ulkopuolelle saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja muita rakennelmia.
- KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS**
 Kaava-alue kuuluu Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (VR Transpoint, Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen.
- Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan.
- Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuus selvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.
- MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS**
 Hotelli-, palvelu-, toimisto ja liiketilöiden ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
- Rakennusten rakenteiden suunnittelussa on otettava huomioon myös runkomelu. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa värinää, joka voi heikentää viihtyisyyttä. Mahdollinen värinä tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa.

- SUOJELUMÄÄRÄYKSET**
 Sr-merkinnällä osoitettua rakennusta/rakennusryhmää ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muutata siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisiin ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Rakennuksiin voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia niin rakennuksen ulko- kuin sisätiloissa. Tehtävien muutostöiden tulee ensisijaisesti palauttaa rakennuksen alkuperäinen tyyli. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä.
- Korttelialueilla olevat puut tulee ensisijaisesti säilyttää.
- MUUT ASEMKAAVAMÄÄRÄYKSET**
 Ilmanvaihtokoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle. Kerroksessa olevat ilmanvaihtokonehuoneet ym. tekniset tilat lasketaan kerrosalaan. Näihin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.
- Porrashuoneitilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä.
- Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm.
- LHA alueelle saa rakentaa korttelin pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakennelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.
- Asema-aukiolle saa sijoittaa taksiaseman, lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja sekä henkilöiden jättopaikan, niihin liittyviä rakenteita ja max. 100 k-m² rakennuksen.
- Korttelissa 1101 rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaiset ja niiden arkkitehtuurin tulee huomioida alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset. Korttelin 1101 osaan, C keskustatoimintojen korttelialue, voidaan sijoittaa linja-autoliikennettä palvelevia toimintoja ja niiden tarvitsemia rakenteita.
- Matkakeskuksen yleisötilat, niihin liittyvät liike- ja pysäköintitilat sekä matkakeskukseen johtavat reitit, pihat, rakennusten sisäänkäynnit, pysäköintialueet ja pysäkit tulee rakentaa esteettömyyden vaatimukset täyttäväksi. Niiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömän liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen. Korttelin 1101 toteutuksen tulee mahdollistaa yleinen kulku radan etelä- ja pohjoispuolen välillä kaikkina vuorokauden aikoina.
- Katutasossa käytettävien pihamateriaalien tulee olla korkeatasoisia, esim. betoni- ja luonnonkivetyksiä luonnonkivirajauksin. Pintamateriaalien tulee olla tyyllisesti yhteensopivia katu- ja julkisivumateriaalien kanssa.
- Parvekkeet tulee toteuttaa julkisivunomaisina parvekekenttinä ja ne on lasitettava. Parvekkeet saavat kerroksissa ulottua korkeintaan 1,5 metriä rakennusalan ulkopuolelle.
- Rakennuksen huolto on suojattava ja sijoitettava osaksi rakennusmassaa.
- Kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuslalle sallitun kerrosalan lisäksi rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
- Korttelissa 1101 tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää.
- Toiminta ei saa aiheuttaa muutoksia rata-alueeseen eikä haitata radan liikennöintiä.
- TONTTIJAKO**
 Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.



KOUVOLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
 Kaupunginosan 1, Kangas korttelia 1101, korttelia 1102 sekä rautatie- tai raitiotiealueen osaa, yhdistettyä rautatie- ja linja-autoaseman aluetta, pysäköimisaluetta valtion rautateiden käyttöön ja katualueita.

Kaupunginosan 3, Sarkola korttelia 3106, puisto-, rautatie- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSESSA MUODOSTUVAT
 Kaupunginosan 1, Kangas kortteli 1101 ja katualueet.

Kaupunginosan 3, Sarkola korttelit 3106 ja 3118 sekä katualueet.

KÄSITTELYT		KOUVOLAN KAUPUNKI Tekniikka- ja ympäristöpalvelut Maankäytön suunnittelu
Kaavoitusaloitteeseen perustuva hanke		
Kaavoitusohjelman mukainen hanke		
Viranomaisneuvottelu 04.01.2012		
Ilmoitus vireilletulosta 04.07.2012		
OAS:n esittely 04.07.2014		
Kaavoitussopimus 10.08.2016		
Valmisteluvaiheen kuuleminen 16.11.2016		
TELA 10.01.2017		Kouvolassa 27.02.2017
Julk. nähtävänä MRA27 11.01.2017		
TELA muistutusten/lausuntojen käsittely 28.02.2017		
Julk. nähtävänä uudelleen MRA32 01.03.2017		Vt. kaupunginarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä
KH kaavaehdotuksen käsittely 18.04.2017		
Valtusto, hyväksyminen 24.04.2017		
Kaava voimassa 07.06.2017		
Hyväksytty Kouvolan kaupunginvaltuuston kokouksessa 24.04.2017		Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.
Kouvolassa		Kouvolassa 27.02.2017
		Paikkatietopäällikkö Ismo Tuononen
MITTAKAAVA	Hyväksytty	Asemakaavan numero
1: 2000	24.04.2017	01/010