

KOUVOLAN YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaavamerkinnt ja -määräykset

A	ASUNTOALUE
AK	ASUINKERROSTALOJEN ALUE
AP	PIENTALVALTAINEN ASUNTOALUE
A/V	ASUNTOALUE/ VIRKISTYSALUE
C	KESKUSTAOIMINTOJEN ALUE
E	ERITYISALUE
ET	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE
LHA	HENKILÖLIIKENTEEN TERMINAALIALUE
LR	RAUTATIELIIKENTEEN ALUE

Alueelle saa sijoittaa toimisto-, asuin-, liike-, palvelu-, majoitus- ja hallintorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkoja. Rakennusten maatasakerroksessa ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liike- tai toimistotiloiksi. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen.

LR/vak	VAK-RATAPIHA
--------	--------------

Alueen ja sen lähiympäristön käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon ratapihalla tapahtuvien toimintojen aiheuttamat ympäristövaikutukset ja onnettomuusriskit, sekä pyrkiä niiden ehkäisemiseen ja tai lieventämiseen. Alueelle voidaan sijoittaa rautatieliikennettä ja logistiikkaa palvelevia rakennuksia. Veturitallien alueelle rakennettaessa tulee uudisrakentamisen sopeutua alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus nykyisen rakentamisen kanssa. Halkotarihantietä reunustavalle osalle ei rakennusten suhteen ole erityisiä vaatimuksia.

LP	PYSÄKÖINTIALUE
----	----------------

Alueelle saa sijoittaa joko yleistä tai yksityistä pysäköintiä palvelevan alueen.

LP/P	PYSÄKÖINTIALUE / PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
------	---

Alueelle saa sijoittaa joko yleistä tai yksityistä pysäköintiä palvelevan alueen tai palveluja ja hallintoa. Ennen alueen muuttamista pois pysäköintikäytöstä, tulee huolehtia jäljelle jäävien yleisten pysäköintipaikkojen riittävydestä.

LP/PA	PYSÄKÖINTIALUE / YHDISTETTY PALVELUJEN JA ASUINRAKENNUSTEN ALUE
-------	---

Alueelle saa sijoittaa joko yleistä tai yksityistä pysäköintiä palvelevan alueen tai palveluja ja asumista. Ennen alueen muuttamista pois pysäköintikäytöstä, tulee huolehtia jäljelle jäävien yleisten pysäköintipaikkojen riittävydestä.

LP/C	PYSÄKÖINTIALUE / KESKUSTAOIMINTOJEN ALUE
------	--

Alueelle saa sijoittaa joko yleistä tai yksityistä pysäköintiä palvelevan alueen tai keskustatoimintoja. Ennen alueen muuttamista pois pysäköintikäytöstä, tulee huolehtia jäljelle jäävien yleisten pysäköintipaikkojen riittävydestä.

LH	HUOLTOASEMA-ALUE
----	------------------

Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että alueella varastoitavat ja käsiteltävät aineet eivät aiheuta pohjavesien pilaantumisvaaraa.

P	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
PA	YHDISTETTY PALVELUJEN JA ASUINRAKENNUSTEN ALUE
PU	YHDISTETTY URHEILUN JA PALVELUJEN ALUE
PY	JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
TP	TYÖPAIKKA-ALUE
V	VIRKISTYSALUE

Alueelle saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Puistoja tulee kehittää kasvillisuudeltaan nykyistä monimuotoisemmiksi niiden historialliset arvot ja käyttötarkoitukset huomioiden. Puistojen tulisi olla niiden sisältämien toimintojen osalta monipuolisia ja omaleimaisia.

TOR/KATUAUKIO	
---------------	--

Päällekkäismerkinnät

ASEMAKAVALLA SUOJELTU RAKENNUS	Merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoosaa muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisiin ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä.
RAKENNUSPERINTÖKOHDE	Merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoosaa muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisiin ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeuudelle ja perusteluhiin.
RAKENNUSHISTORIAALISESTI, KULTTUURIHISTORIAALISESTI TAI KAUPUNKIKUVALLEISESTI ARVOKAS RAKENNUS	Merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoosaa muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisiin ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeuudelle ja perusteluhiin.
RAKENNUS TAI RAKENNUSKOKONAISUUS, JONKA ARVOT TULEE HUOMIOIDA ASEMAKAAVOITUKSEN YHTEYDESSÄ	Merkinnällä osoitettu rakennus/rakennusryhmä on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Yksityiskohtainen toteuttamistapa ja rakennuksen laajennus- tai muut muutosmahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeuudelle ja perusteluhiin.

HARVINAISEN JA UHANALAISEN LAJIN ESINTYMISALUE	Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueen asemakaavoituksessa tulee huomioida alueella oleva harvinaisen ja uhanalaisen eliölajin esiintymä ja selvittää kaavaratkaisun vaikutukset kyseiseen lajiin. Kasvilajien osalta tulee tutkia edellytykset kasviksilyöiden siirrolle, jos alueelle suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä.
--	--

PILAANTUNUT / MAHDOLLEISIT PILAANTUNUT MAAPERÄ	Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä, ja maaperä on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamisen ryhtymistä.
--	---

III-VI	KERROSLUKUMÄÄRÄ
MATKAKESKUS	Matkakeseuksen aluetta tulee kehittää monipuolisena ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena liikenteen ja palvelujen alueena, jossa eri liikennemuotojen väliset yhteydet ovat sujuvat.
KÄVELYKATU	
KÄVELYPAINOTTEINEN KATU	
PUISTOKATU	
Viherverkon osana toimiva katu, jolla tulee olla puistutuskuksia.	

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ	Alueen rajaues perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitamaan valtakunnalliseen inventointiin. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluehjeet. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.
--	---

RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIAALISESTI TAI KAUPUNKIKUVALLEISESTI ARVOKAS ALUE	Alue tulee suojella asemakaavalla. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluehjeet. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristön vaikuttavia toimenpiteitä, kunhan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseen taataan. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristön arvoihin merkittävästi vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Kirjaindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeuudelle ja perusteluhiin.
---	--

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ARVOKAS ALUE	Alueella olevien erityisten luontoarvojen säilyminen tulee turvata. Alueen käytössä, kehittämisessä ja hoidossa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien esiintymien säilyttämisedellytykset.
--	--

HARVINAISEN JA UHANALAISEN LAJIN ESINTYMISALUE	Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueen asemakaavoituksessa tulee huomioida alueella oleva harvinaisen ja uhanalaisen eliölajin esiintymä ja selvittää kaavaratkaisun vaikutukset kyseiseen lajiin. Kasvilajien osalta tulee tutkia edellytykset kasviksilyöiden siirrolle, jos alueelle suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä.
--	--

SUOJAVYÖHYKE	Ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialue. Aluetta koskevista maankäyttösunnittelusta tulee pyrkiä Vähäviraston, Liikenne- ja viestintäviraston, alueellisen pelastuslaitoksen ja ympäristöviranomaisen lausunnot. Lisäksi ratapihalla tapahtuvien toimintojen vaikutukset suunnittelualueeseen tulee selvittää riittävästi tasolla.
--------------	---

TÄRINÄALUEEN RAJA	Vyöhyke, jonka sisäpuolella tulee laatia värinäselvitys ennen asemakaavan muuttamista ja rakentamista.
-------------------	--

KEHITTÄMISALUE	Alueella voidaan soveltaa mitä MRL:ä säädetään kehittämisalueiden erityisjärjestelystä. Kehittämisalue on voimassa 10 vuotta kaavan hyväksymisestä.
----------------	---

AUTOAIIKAVYÖHYKKEEN RAJA	
--------------------------	--

VIHERYHTEYSTARVE	
------------------	--

Alueen asemakaavoituksessa ja/tai muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida vähintäänkin visuaalisen viheryhdyden toteuttaminen.

ULKOLUREITTI	
KEHITETTÄVÄ KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYS	

ALUEEN RAJA	
OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA	
KATU	
KAUPALLISEN KEHITTÄMISEN YDINALUEEN RAJA	
KAAVA-ALUEEN RAJA	

Osayleiskaavassa on annettu seuraavia koko aluetta koskevia yleismääräyksiä: Kaavakartan määräykset ja merkinnät ovat korttelikokonaisuuksien pääsääntöisen käyttötarkoituksen mukaan.

Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL § 128:n mukaista lupaa.

Tarkennassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kestävä kehityksen periaatteita mm. kehittämällä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen olosuhteita sekä huomioida kaupunkieekologia.

Rakennusokuiden, kerroslukujen ja rakennustavan määrittämisen perusteena tulee olla katu- ja kaupunkikuvan ominaispiirteiden huomioon ottaminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointi sekä tasapainoisen kaupunkikuvan luominen. Osayleiskaavassa esitetyt kerrosluvut ovat kaavamääräyksen mukaisesti enimmäis-/vähimmäislukuja, joita ei asemakaavoituksella saa ylittää/alittaa ilman erityisiä syitä. Asemakaavassa ja lopulta rakennusluvissa määritellyt rakennusokuidet ovat näitä enimmäismääriä pienempiä, mikäli esimerkiksi oleskelualueiden ja pysäköinnin vähimmäismäärät eivät muuten täyty. Erityisistä toiminnallisista, kaupunkikuvallisista tai rakennetun ympäristön suojelua koskevista syistä johtuen asemakaavassa voidaan osoittaa osayleiskaavan suosituksesta poikkeavia korttelitehokkuuksia ja kerroslukuja, mikäli pihaj- ja oleskelualueet, autopaikat ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa muulla tavoin toteutettaviksi.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET: Korttelitehokkuuden ylittäessä 1,0 pysäköinti on lähtökohtaisesti järjestettävä rakenteellisella tai keskitetyllä pysäköintiratkaisulla. Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa on määriteltävä pyöräpysäköintipaikkojen määrä. Pysäköintimääräykset tarkennetaan asemakaavoituksessa.

Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti: - vyöhyke 1: yksi kutakin asutokerroksalan 120 neliometriä kohti - vyöhyke 2: yksi kutakin asutokerroksalan 100 neliometriä kohti - vyöhyke 3: yksi kutakin asutokerroksalan 80 neliometriä kohti - yksi kutakin erityisasuimen kerroksalan 200 neliometriä kohti - yksi kutakin liikeilojen kerroksalan 60 neliometriä kohti - yksi kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoomuistilojen kerroksalan 120 neliometriä kohti - yksi kutakin majoitustilojen 200 neliometriä kohti.

Yleisiä inva-pysäköintipaikkoja tulee olla riittävästi, ja niiden tulee sijaita tasaisesti eri puolilla keskustaa.

OLESKELUALUEMÄÄRÄYKSET: Asemakaavassa pihaj-alueita tulee lähtökohtaisesti varata 10 m2/ 100 k-m2. Alueilla, joissa on julkinen leikkialue korkeintaan 200 m etäisyydellä, voidaan oleskelualueilta jättää kiinteistön oma leikkipaikka rakentamatta. Muut oleskelualueet tulee kuitenkin toteuttaa MRL:n määräysten mukaisesti.

RAKENTAMISEN LAATUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET: Uudisrakennukset ja -osat tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan ja niiden tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Asemakaavoissa ja niihin liittyvissä ohjeissa tulee kiinnittää huomiota vaatimuksiin kestävästä ja laadukkaasta julkisivumateriaaleista sekä suositella uudisrakentamisessa rakennusten myöhemmän korottamisen mahdollistavia ratkaisuja. Yleiset alueet rakennetaan laadukkaasti ja esteettömiksi.

Huoltoptihojen ja sisäänajoaukkojen -/ramppien sijoituksessa ja mitoituksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset seikat. Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.

Katutilan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulun ja pyöräilyn ympäristöviiteen esteettömyyteen, liikenneturvallisuuteen ja sujuvuuteen sekä tilojen korkeaan laatuun.

Uusiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, kulkuvälinesuojaiin ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatto.

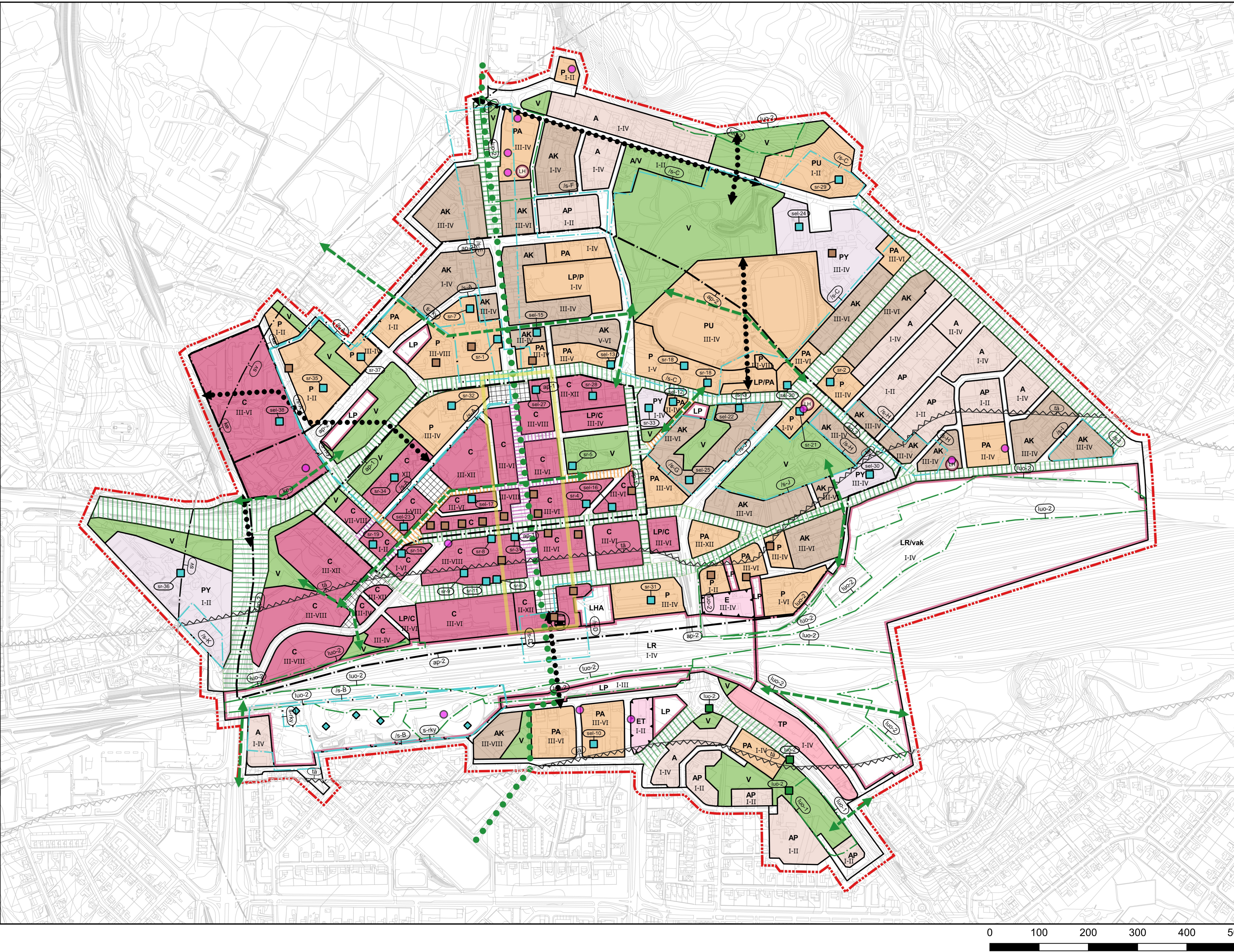
Energiahuoltoon liittyvien rakenteiden kuten aurinkopaneelien ja pientuulivoimaloiden tulee sopia kaupunkikuvan ja niiden tulee olla integroitua rakenteisiin mahdollisimman hyvin.

HULEVESIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET: Koko keskustan alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa tulee käyttää ekologisia hulevesiratkaisuja. Hulevesien hallinnan suunnittelulla tulee ehkäistä tulvariskiä suuimalla niiden paikallista käsittelyä ja suunnittelemaalla tulva-alueet osaksi viheraluetta. Hulevesiä viivytävien rakenteiden säiliötilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisevää pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden suunnittelun tulee sisällyttää tulvareitin suunnittelu. Hulevesien imeytttäminen maaperään tulee tehdä paikalliset olosuhteiden (maaperä, pohjaveden korkeus yms.). Maaperän vedenläpäisevyyden tulee olla vähintään 0,001 m/s. Imeytykseen varattava pinta-ala on 1 m2/ 50 katonneliometriä kohden. Hulevesirakenteissa tulee olla suunniteltu vlyvuoto. Hulevesiratkaisujen käyttökelpoisuus tulee aina tarkistaa tarkemmassa suunnittelussa.

MELU: Aluetta koskeva yleispiirteinen meluselvitys on ohjeena arvioitaessa melusuojausten ja tarkempien selvitysten tarvetta asemakaavituksen ja lupamenettelyiden yhteydessä. Korttelin melutasot ja melun yleiset ohjeavrot tulee huomioida asemakaavoituksessa ja rakennusten sekä niiden pihaj-alueiden suunnittelussa.

RAUTATIEEN LÄHIALUEISIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET: Rautatien läheisyydessä tehtävissä maankäytön muutoksissa tulee huomioida rautatien aiheuttaman melun, värinän ja vaarallisten aineiden kuljetuksen vaikutusalueen vaikutukset ja selvittää ne riittävästi tasolla.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO: Uudis- ja korjausrakentamisessa on suositeltavaa edistää ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä sekä tehostaa energian tehokasta hyödyntämistä ja kierrätystä. Asemakaavoituksessa tulee huomioida katoilajapeiden suuntaus mahdollisuuksien mukaan kohti etelää.



 KOUVOLAN KAUPUNKI KAUPUNKISUUNNITTELU	Yhteiskaavavirustus	286 YK1/10
	Diainumero	7419/10.02.00/015
KOUVOLAN YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 1:5000		
LUONNOS	TELA HYVÄKSYNYT 13.4.2018 24.04.2018 §105	EHDOUS 17.08.2019 XX.XX.XXXX §XX
TÄYDENNETTY		KH HYVÄKSYNYT XX.XX.XXXX §XX
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT XX.XX.XXXX §XX		
LAIVOMINEN XX.XX.XXXX		
Kouvola kaupunki Kaupunkisuunnittelu/tekninen		
Kaavatuotekehittäjä		Kaisa Niemi-Rämä
17.08.2019		Yhteiskaavapäällikö Marko Luukkainen