

KOUVOLAN YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Kaavamerkinnät ja -määräykset

A	ASUNTOALUE
AK	ASUINKERROSTALOJEN ALUE
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
A/V	ASUNTOALUE/ VIRKISTYSALUE
C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

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

E	ERITYISALUE
ET	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE
LHA	HENKILÖLIIKENTEEN TERMINAALIALUE
LR	RAUTATIELIIKENTEEN ALUE

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

LR/vak	RAUTATIELIIKENTEEN ALUE
--------	-------------------------

Alueen ja sen lähiympäristön käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon ratapihalla tapahtuvien toimintojen aiheuttamat ympäristövaikutukset ja onnettomuusriskit, sekä pyrkiä niiden ehkäisemiseen ja tai lieventämiseen. Alueella voidaan sijoittaa rautatieliikennettä ja logistiikkaa palvelevia rakennuksia. Hallituskatuun rajautuva osa alueen tulee rajata kaupunkikuvaltaan sopivalla alueella palvelevilla rakennuksilla tai viheralueella. Alueetta reunustaviin kortteleihin ei saa sijoittaa uutta asumista, hoivaa, tai merkittäviä kokonuuksia sisältäviä rakentamista. Alueen turvallisuutta tulee lisätä erilaisin toimenpitein, kuten sammuusjärjestelmän rakentamisella ja altaamisella.

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 riittävästä.

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 riittävästä.

LP/C	PYSÄKÖINTIALUE / KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
------	---

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

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

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

P	PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
PA	YHDISTETTY PALVELUJEN JA ASUINRAKENNUSTEN ALUE
PU	YHDISTETTY URHEILUN JA PALVELUJEN ALUE
Alueelle saa sijoittaa rakentamista, jonka tulee ensisijaisesti palvelua urheiluun liittyvää toimintaa. Rakentamisessa tulee huomioida alueen kaupunkikuva, kulttuurihistorialliset arvot ja turvata sujuvat kulkuyhteydet.	
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 käyttöarvot huomioiden. Puistojen tulisi olla niiden sisältämien toimintojen osalta monipuolisia ja omaleimaisia.

TORI/KATUAUKIO	
----------------	--

Päälekkäismerkinnät

ASEMAKAAVALLA SUOJELTU RAKENNUS	
---------------------------------	--

Merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua 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.

RAKENNUSPERINTÖKOHDKE	
-----------------------	--

Merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua 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 kohdellutetlooon ja perusteluihin.

RAKENNUSHISTORIAALISESTI, KULTTUURIHISTORIAALISESTI TAI KAUPUNKIKUVALISESTI ARVOKAS RAKENNUS	
--	--

Merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua 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 kohdellutetlooon ja perusteluihin.

RAKENNUS TAI RAKENNUSKOKONAISUUS, JONKA ARVOT TULEE HUOMIOIDA ASEMAKAAVOITUKSEN YHTEYDESSÄ	
--	--

Merkinnällä osoitettu rakennus/rakennusryhmä on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Yksityiskohtainen toteuttamistapa ja rakennuksen laajennus- tai muut mahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdellutetlooon ja perusteluihin.

HARVINAISEN JA UHANALAISEN LAJIN ESIINTYMISALUE	
---	--

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 kasviksiloiden siirrolle, jos alueelle suunnitellaan muuttavaa maankäyttöä.

PILAANTUNUT / MAHDOLLESTI PILAANTUNUT MAAPERÄ	
---	--

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä, ja maaperä on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen 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 puistutuksia.	
VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ	

Alueen rajaus perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitamaan valtakunnalliseen inventointiin. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohteet. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIAALISESTI TAI KAUPUNKIKUVALISESTI ARVOKAS ALUE	
---	--

Alue tulee suojella asemakaavalla. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohteet. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueella voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kunhan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvons säilymiseen taataan. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristön arvoihin merkittävästi vaikuttavien toimenpiteiden ryhtymistä. Kirjaindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdellutetlooon ja perusteluihin.

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ARVOKAS ALUE	
--	--

Alueella olevien erityisten luontoarvojen säilyminen tulee turvata. Alueen käytössä, kehittämisessä ja hoiossa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajien esiintymien säilyttämisedellytykset.

HARVINAISEN JA UHANALAISEN LAJIN ESIINTYMISALUE	
---	--

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 kasviksiloiden siirrolle, jos alueelle suunnitellaan muuttavaa maankäyttöä.

TÄRINÄALUEEN RAJA	
-------------------	--

Viherhyke, jonka sisäpuolella tulee laatia tärinäselvitys ennen asemakaavan muuttamista ja rakentamista.

KEHITTÄMISALUE	
----------------	--

Alueella voidaan soveltaa mRL:ä säädetään kehittämisalueiden erityisjärjestelystä. Kehittämisaue on voimassa 10 vuotta kaavan hyväksymisestä.

AUTOPAIIKAVYÖHYKKEEN RAJA	
---------------------------	--

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

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

ULKOLIEUREITTI	
----------------	--

KEHITETTÄVÄ KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYS	
--------------------------------------	--

ALUEEN RAJA	
OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA	
KATU	
KAUPALLISEN KEHITTÄMISEN YDINALUEEN RAJA	
30 M KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA RAJA	

Osayleiskaavassa on annettu seuraavia koko aluetta koskevia yleismääräyksiä:

Kaavakartan määräykset ja merkinnät ovat korttelikohtaisuuksien pääsääntöisen käyttötarkoituksen mukaan.

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

Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kestävän kehityksen periaatteita mm. kehittämällä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen olosuhteita sekä huomiolla kaupunkiekologia.

Rakennusluokien, kerroskukujen ja rakennustavan määrittämisen perusteena tulee olla katu- ja kaupunkikuvan ominaispiirteiden huomioon ottaminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointi sekä tasapainoinen kaupunkikuvan luominen. Osayleiskaavassa esitetyt kerroskukut ovat kaavamääräyksen mukaisesti enimmäis- / vähimmäiskukuja, joita ei asemakaavoituksella saa ylittää / alittaa ilman erityistä syytä. Asemakaavassa ja lopulta rakennusluvissa määritellyt rakennusluokukset ovat näitä enimmäismääriä pienempiä, mikäli esimerkiksi oleskelualueiden ja pysäköinnin vähimmäismäärät eivät muuten täyty. Erityistä toiminnallista, kaupunkikuvallista tai rakennetun ympäristön suojelua koskevista syistä johtuen asemakaavassa voidaan osoittaa osayleiskaavan suosituksesta poikkeavia korttelitehokkuuksia ja kerroskukuja, mikäli pih- ja oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa muulla tavoin toteutettaviksi.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET:
Korttelitehokkuuden ylittäessä 1,0 pysäköinti on lähtökohtaisesti järjestettävä rakenteellisella tai keskitetyillä 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 erityisasumisen kerroksalan 200 neliometriä kohti
- yksi kutakin liikeilojen kerroksalan 60 neliometriä kohti
- yksi kutakin toimitus-, ravintola- ja kokonuuksien kerroksalan 120 neliometriä kohti
- yksi kutakin majoitusilojen 200 neliometriä kohti

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

OLESKELUALUEMÄÄRÄYKSET:
Asemakaavassa pih-alueita tulee lähtökohtaisesti varata 10 m² / 100 k-m². Alueilla, joissa on julkinen leikkialue korkeintaan 200 m etäisyydellä, voidaan oleskelualueita jättää kiinteistön oma leikkialueita 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. Asemakaavassa ja niihin liittyvissä ohjeissa tulee kiinnittää huomiota vaatimuksiin kestävästä ja laadukkaasta julkisivumateriaaleista sekä suositella uudisrakentamisessa rakennusten myöhemmän korjattamisen mahdollistavia ratkaisuja. Yleiset alueet rakennetaan laadukkaasti ja esteettömiksi.

Huoltotilojen ja sisäaiojaukkojen /-ramppien sijoituksessa ja mitoituksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset seikat. Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.

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

Uusien yksikerroksisten rakennusosien, talousrakennusosien, kulkuvälineusujen ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatteita.

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 ekologia hulevesiratkaisuja. Hulevesien hallinnan suunnittelulla tulee ehkäistä tulvariskiä suuomalla niiden paikallista käsittelyä ja suunnittelemaalla tulva-alueet osaksi viheralueita. Hulevesiä viivytävien rakenteiden säiliötilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden suunnittelun tulee sisällyttää tulvareitin suunnittelu. Hulevesien imeyttäminen maaperään tulee tehdä paikalliset olosuhteet huomioiden (maaperä, pohjaveden korkeus yms.). Maaperän vedenläpäisevyyden tulee olla vähintään 0,001 m/s: imeytyksen varattava pinta-ala on 1 m²/ 50 katonneliometriä kohden. Hulevesirakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesirakenteiden käyttökelvopuus tulee aina tarkistaa tarkemmassa suunnittelussa.

MELU:

Aluetta koskeva yleispiirteinen meluselvitys on ohjeena arvioitaessa melusuojausten ja tarkempien selvitysten tarvetta asemakaavoituksen ja lupamenettelyiden yhteydessä. Kortteilin melutasot ja melun yleiset ohjeavvot tulee huomioida asemakaavoituksessa ja rakennusten sekä niiden pih-alueiden suunnittelussa.

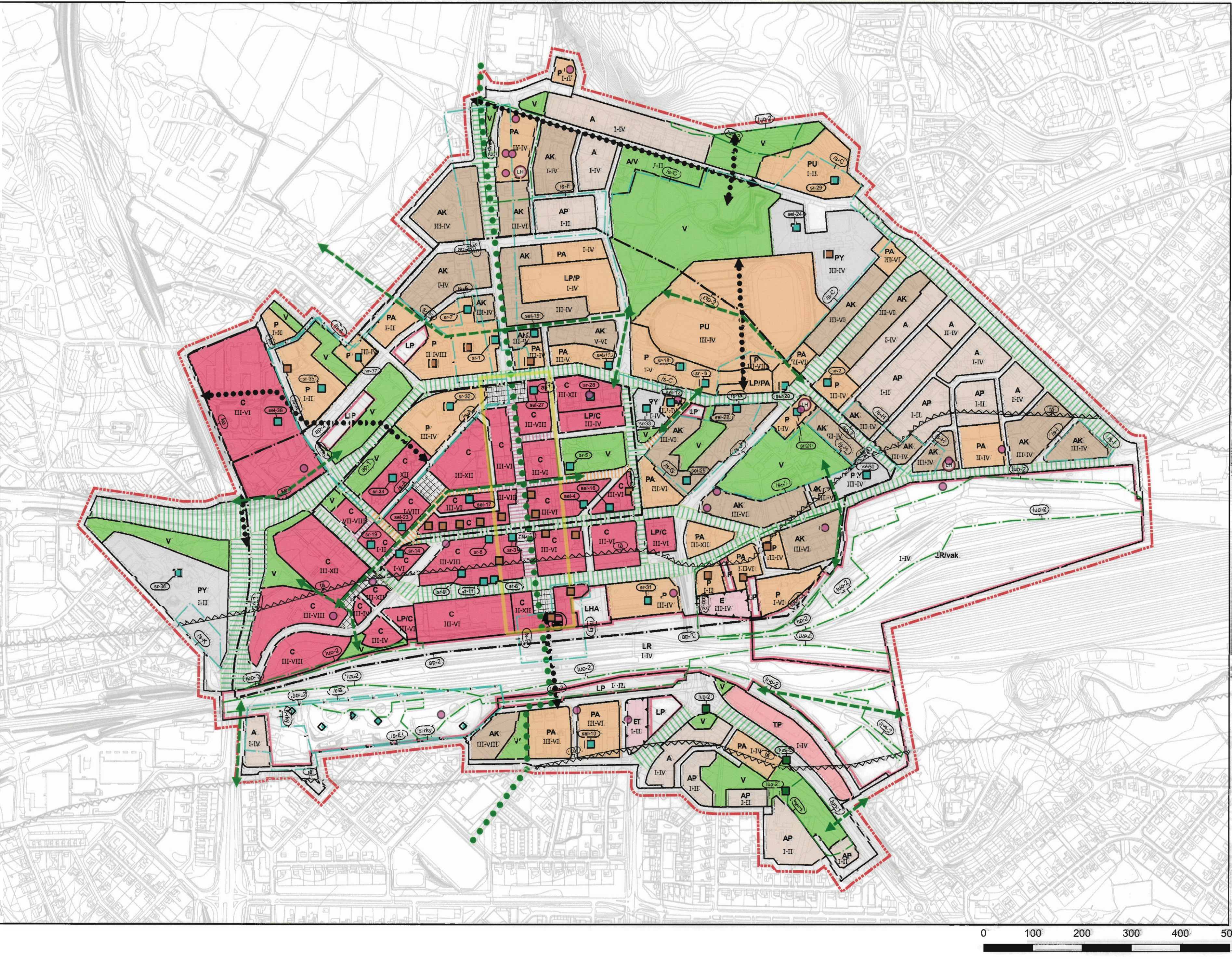
RAUTATIE LÄHIALUEISIIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET:

Rautatien läheisyydessä tehtävissä maankäytön muutoksissa tulee huomioida rautatien aiheuttaman melun, tärinän ja vaarallisten aineiden kuljetuksen vaikutusalueen vaikutukset ja selvittää ne riittävästi tasolla.

Koko kaava-alue on ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialuetta. Aluetta koskevista maankäyttösunniteluista tulee pyrkiä välttämään melun, tärinän ja vaarallisten aineiden kuljetuksen vaikutusalueen vaikutukset ja ympäristöviranomaisen lausunnot.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO:

Uudis- ja korjausrakentamisessa on suositeltavaa edistää ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä sekä tehostaa energian tehokasta hyödyntämistä ja kierrätystä. Asemakaavoituksessa tulee huomioida kattolappaiden suuntaus mahdollisuuksien mukaan kohti etelää. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida kunnallisteknisten verkostojen ja niihin liittyvien rakenteiden tilantarve.



	KOUVOLAN KAUPUNKI KAUPUNKISUUNNITTELU	Yrityskartatunnus 286 YKY/10
		Diaarinumero 301/10/02.03/2020
KOUVOLAN YDINKESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 1:5000		
LUONNOS	TELAHYVÄKSYNTY	ENDOTUS TÄYD.
13.04.2018	24.04.2018 § 108	20.01.2020
ENDOTUS	TELAHYVÄKSYNTY	KH-HYVÄKSYNTY
17.02.2019	10.09.2019 § 163	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNTY		§
LAIVOMAINEN		
Kouvolan kaupunki KaupunkisuunnitteluYrityskartatunnus		
ehdotus täys. 20.01.2020 17.02.2019	Kaavohuonekirkko Kaisa Niemi Mäkelä	Mäkelä
Yrityskartatunnus	Mäkelä	