

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- YU** Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- LP-5** Yleinen pysäköintialue. Alueelle voidaan osoittaa autopaikkoja myös kaavamerkinnällä siihen oikeutettujen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- LPY-1** Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Alueelle voidaan osoittaa autopaikkoja myös kaavamerkinnällä siihen oikeutettujen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.
- /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.
- 1 Kaupunginosan numero.
- KANGAS 1024** Kaupunginosan nimi.
- URHEILUPIISTO Korttelin numero.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

- 3000 Rakennusosike kerrosalaneliömetreinä.
- as 30% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
- as Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista.
- VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- III23 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- CEB-0 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Rakennusala.
- e=2 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.
- ma-s Maanlainen auton säilytyspaikan rakennusala.
- Maanlainen pysäköintitila.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puuviiva.
- Katu.
- pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- pph Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- ajo Ajoyhteys.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Yhteys on sitova, mutta sijainti ohjeellinen.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Merkinnällä on osoitettu korttelialueen osa, jolle saa sijoittaa maantasoon rakennuksen ulkopuolelle maksimissaan 60 yhtenäisen pysäköintialueen muodostavaa autopaikkaa.

- Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Puistometsänä säilytettävä alueen osa.
- Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
- Suojeltava kohde. Kohde tulee säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista sen nykyisellä paikalla, tulee siitä neuvotella museotoimen kanssa.
- Suojeltava rakennus.
- Maanlainen yleinen pysäköintilaitos.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu puistoalueen osa.

- AITAAMINEN**
Alueiden aitaaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopivilla ratkaisulla niin, ettei Urheilupuiston läpikulku merkittävästi esty ja oleelliset näkymät eivät peity. Aidoissa tulee olla riittävä määrä kulkurportteja.
- PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET**
Autopaikat:
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m²
Palvelut 1 ap / 60 k-m²
Asuminen 1 ap / 100 k-m²
Oppilaitokset: 1 ap / 150 k-m²

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle ei ole määrätty autopaikkavelvoitetta. YU korttelialueella yli 20 autopaikan muodostamat pysyvät pysäköintialueet tulee jakaa osiin istuskilla YU korttelialueelle merkityn suurimman sallitun autopaikkamäärän lisäksi alueelle voidaan sijoittaa saman verran tilapäisiä pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikkojen sijoittamista rakennuksen sisään, kellariin tai katolle ei ole rajoitettu.

Polkupyöräpysäköintipaikat:
Palvelut, liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²
Asuminen 1 pp / 30 k-m²
Oppilaitokset 1 pp / 4 opiskelijaa

Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkosta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana. Asuinrakennuksissa vähintään 50% ja muussa rakentamisessa vähintään 30 % paikoista tulee osoittaa kätettyyn tilaan. Asuintilojen säilytystiloissa tulee huomioida sähköisten kulkuvälineiden latausmahdollisuudet (ml. paloturvallisuus) sekä tilojen sijainti katutasossa suoralla yhteydellä ulos. Säilytystilojen mitoituksessa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän vaatima tila.

HULEVEDET
Rakennusluvun yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Alueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tontilla/yleisillä alueilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Päälystetyillä oleskelualueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS
Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELUSUOJAUS
Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu.

PIHA- JA YLEISET ALUEET
Koko Urheilupuiston alue tulee toteuttaa esteettömyyden perustason mukaisena. Alueelle on laadittava julkisen tilan esteettömyyden kokonaisuunnitelma, jossa määritetään julkisten alueiden pintojen, reitien jatkuvuuden, opastuksen ja tasoerojen periaatteet. Kaikki yleisen jalankulun pääreitit ulko- ja sisätiloissa, sekä yhteydet läheisille joukkoliikenteen pysäkkiäluille on toteutettava mahdollisuuksien mukaan esteettöminä. Mikäli esteetön reitti poikkeaa pääreitistä, on vaihtoehtoisen reitin oltava selkeä ja helposti hahmotettavissa.

Alueella tulee käyttää laadukkaita pintamateriaaleja ja lumitilan mitoitus tulee esittää suunnitelmissa. Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutus suunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ
Ennen vuotta 2024 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -maksimirakennusosikeuden rajoittamatta. Rakennusalan sisä- ja ulkopuolelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huolto- ja tietoliikennettä sekä muita yleisiä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Rakennusalan ulkopuolelle on mahdollista sijoittaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia maksimissaan 30 k-m² kokoisia rakennuksia ja rakennelmia.

Korttelissa 1023 saa lähimäärin tasolla +73 mpy olevan kansirakenteen alle sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja asemakaavaan määrätyn rakennusalan ja maksimirakennusosikeuden rajoittamatta.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja max 20% rakennuksen ylimmän kerroksen pinta-alasta. Tilojen tulee sulautua rakennuksen arkkitehtuuriin ja olla kaupunkivälisesti laadukkaita.

Puistoon saa sijoittaa kioskeja tai muita vastaavia alle 30 k-m² suuruisia alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä vähäisiä rakennuksia tai rakennelmia.

RAKENTAMISTAPA
Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympärivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kookkaiden rakennusten julkisivuja tulee porrastaa ja jäsenellä väreän, materiaalein ja aukokkella. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella vesikaton korkeusasema on pidettävä mahdollisimman alhaisena huomioiden rakennuksen käyttötarkoituksen asettamat vaatimukset. Alueelle rakennettavien yli 30 k-m² suuristen rakennusten pääpintuksista tulee pyrkiä kaupunkikuvaan vastaavaan työhörmän lausunto. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää. Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusosikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Porrasuonellisten kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä. Rakennusosalalle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET
Sf-merkintää koskevat lisämääräykset: Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteelliset arvot ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

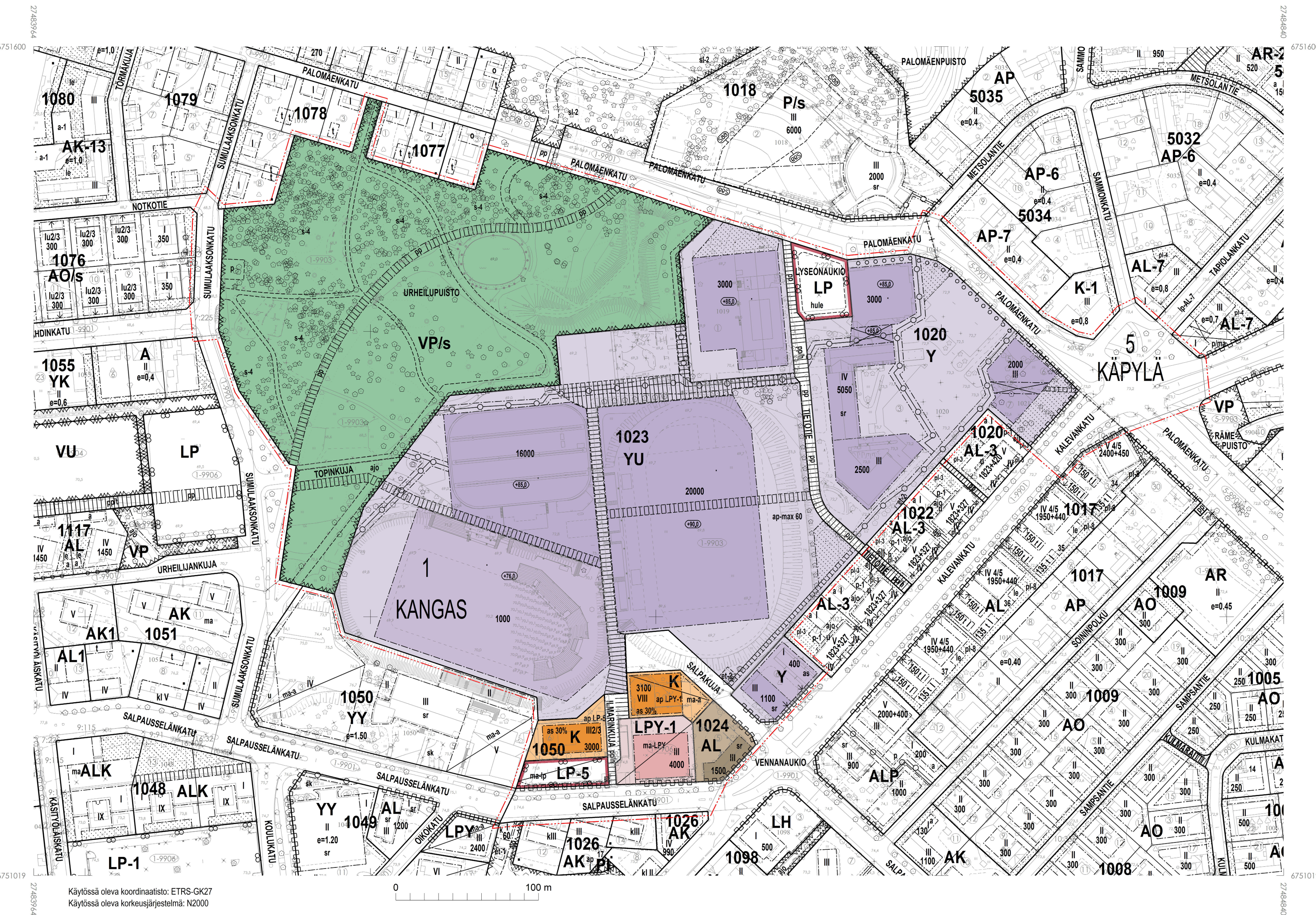
Sk-merkintää koskevat lisämääräykset: Veistosta ei saa siirtää ilman painavaa syytä. Jos veistos joudutaan siirtämään, tulee asiasta neuvotella kaupungin taidekokoelmista vastaavan tahon kanssa.

/s-merkintää koskevat lisämääräykset: Urheilupuiston länsiosan on kokonaisuudessaan arvokasta rakennettua kulttuuriperistöä. Alueella oleva vesiallas, "Kenkäkukkula" ja puistokäytävän viireinen massiivisuus tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisina. Alueen puuston ominaispiirteet, eli itheys ja lajisto tulee säilyttää.

Ennen alueella olevien rakennusten purkamista tai mittavia muutoksia, tulee varmistaa, että niissä ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähyssypaikkoja.

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, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin kiinteistöhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajatuilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamiin.

TONTTIJAKO Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.



KOUVOLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
kaupunginosan 1, Kangas, kortteilla 1019, 1021, 1023, 1024 sekä korttelien 1020 ja 1050 osia, urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä puisto- ja katualueita

kaupunginosan 5, Käpylä, katualueita

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
kaupunginosan 1, Kangas, kortteit 1023, 1024 ja korttelien 1020 ja 1050 osat, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä puisto- ja katualueita

kaupunginosan 5, Käpylä, katualueita

Käsittelyvaiheet Kaavoitusohjelman mukainen hanke 01.01.2024 Valm. vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 22.05.2024 Ilmoitus virieluolusta 22.05.2024 TELA kaavaehdotuksen käsittely 26.11.2024 Julk. nähtävänä MRA27 11.12.2024 TELA muutustusten/lausuntojen käsittely 26.02.2025	Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö Kaavotus Kaavokartan pvm: 15.11.2024 Täydennetty 28.2.2025 Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite) Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka 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 1: 2000	Voimaantulo Asemakaavan numero 01/041

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