

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Palvelurakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Suojavirheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
5	Kaupunginosan numero.
KÄPYLÄ	Kaupunginosan nimi.
5042	Korttelin numero.
LEHTOMÄENKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0,60	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.
	Kellarikerrokseen saatava rakentaa kerrosalaan laskettava rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
	Maanalainen pysäköintitila.
	Ohjeellinen urheilualue. Alueelle voidaan sijoittaa alueen käyttötarkoitukseen liittyviä rakenteita.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms.
	Katu.

pp

ajo

ajo

pp

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

s-2

hule

sr

Joheellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

Suojeltava rakennus.

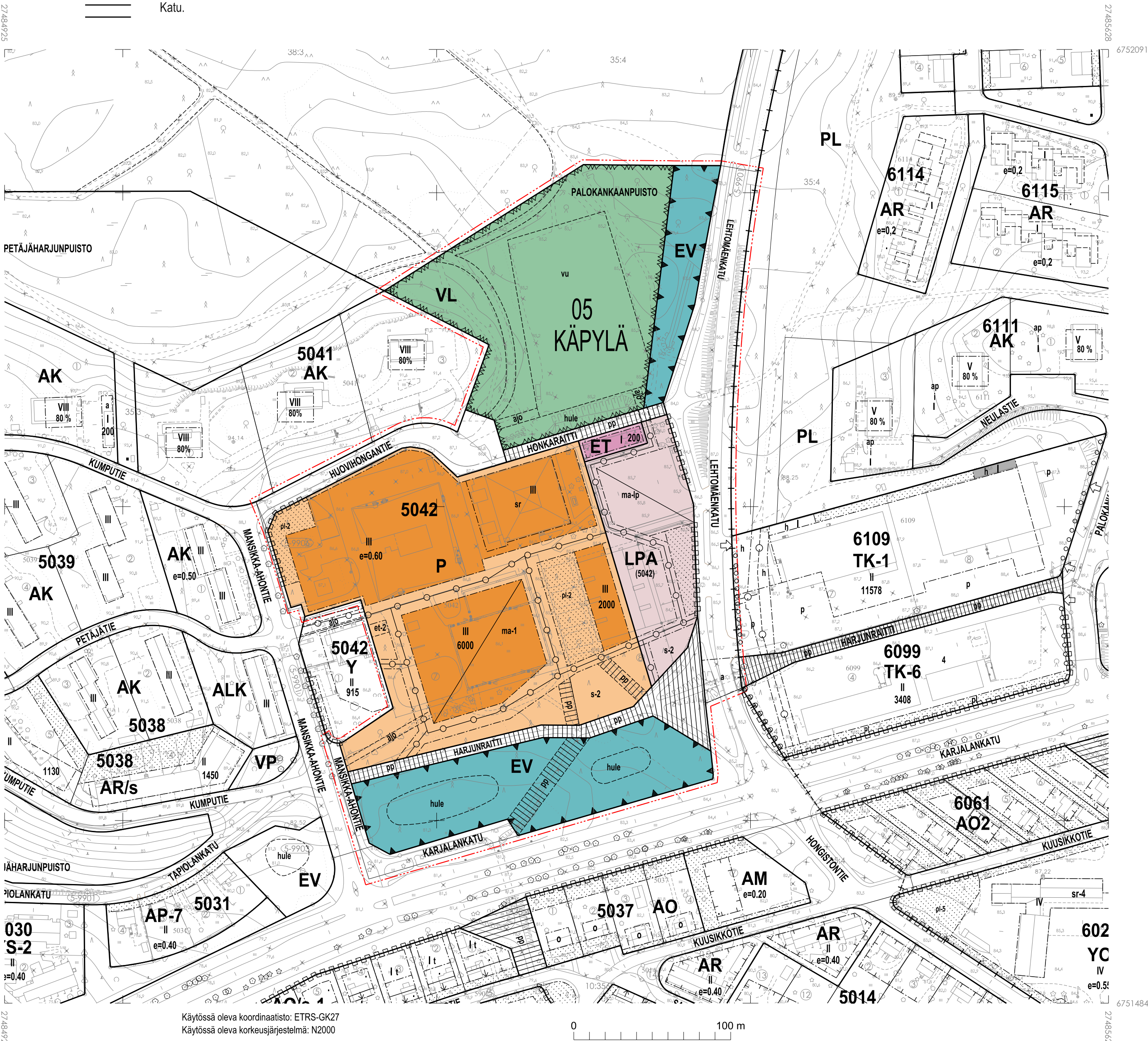
Ohjeellinen ulkoilupolku.

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET
Autopaikat:
Palvelut 1 ap / 150 k-m2
Kokootumistilat 1 ap / 50 k-m2
Oupilaikokset 1 ap / 100 k-m2
Kokootumistilojen pysäköintiä saa tilapäisesti sijoittaa ohjeiselle
urheilu- ja virkistyspalvelujen
alueelle. Oupilaikokset ja kokootumistilojen osalta voidaan
pysäköintipaikkojen laskennassa
hyödyntää vuoropysäköintiperiaatetta.

Pyöräpysäköintipaikat:
 Palvelut 1 pp / 50 k-m2
 Oppilaitokset 1 pp/30 k-m2
 Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta.
 Pyöräpysäköintiin johtavia
 yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai
 autoliin kulkuyhteyksillä.
 Pyöräpysäköintiin tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 %
 työpaikoihin liittyvistä paikoista
 tulee osoittaa kalettuun tilaan.

HULVENDEDET

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen luvaksi-suunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamiskäytetä hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliselle hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päälystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Ohjeistusten hulevesien hallinta-alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee selvittää ja huomioida alueen mahdolliset luontoarvot sekä säilyttää mahdollisimman paljon puustoa.



KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntuennistimillä sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydyttävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELUSUOJAUS

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

PIHA-ALUEET

Piha-alueet tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisina. Piha-alueella tulee olla kasvipeitteisiä alueita, jotka sisältävät puuvartistia kasveja. Olemassa oleva kasvillisuus tulee ensisijaisesti säilyttää. Luonnontilaisina säilytettävillä alueella olemassa oleva kasvillisuus tulee säilyttää ja sen elinvoimaisuus turvata. Poistettavat puut tulee korvata uusilla.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Ennen vuotta 2024 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta.

Lähipirkistysalueelle (VL) saa sijoittaa urheilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia.

Kortteliin 5042 saa sijoittaa oppilaitoksia ja muita julkisia palveluja

RAKENTAMISTAPA

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sr-merkintää koskevat lisämääräykset: Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutosten sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustalotteelliset arvot ja kaupunkikuvaa kannalta merkittävät luonne säilyvät. Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiasta toimivaltaiselta museoviranomaiselta. Määräys koskee myös keskeisimpiä sisätiloja.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutettuihin alueisiin osalle saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltota ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Katsualueisiin rajautuvia tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin jostorasteiden perustuksiin.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Suojaviheralueet tulee säilyttää puustoisena, kerroksellisena ja lajistoltaan monipuolisena.

TONTTIJAKO Tämän asemakaavan muutoksen alueella

rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.



KOUVOLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osaa, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueetta sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osa, lähivirkistysalue
sekä pysäköinti- ja katualue.

Käsittelyvaiheet Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 13.12.2023 Ilmoitus vireilletulosta 13.12.2023 Kaavoitusaloitteeseen perustuva hanke 13.12.2023 TELA kaavaehdotuksen käsittely 24.04.2025		Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö Kaavoitus Kaavakartan pvm: 23.05.2025	
		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 05/005	