

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- P

VL

LPA

ET

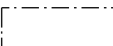
EV

/s
- Palvelurakennusten korttelialue.
- Lähevirkistysalue.
- Autopaikkojen korttelialue.
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- Suojaviheralue.
- 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.

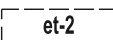
5
KÄPYLÄ
5042

LEHTOMÄENKATU

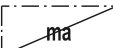
3000
e=0.60



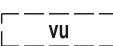
Rakennusala.



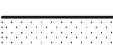
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.



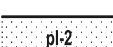
Maanalaisten tila.



Ohjeellinen urheilualue. Alueelle voidaan sijoittaa alueen käyttötarkoitukseen liittyviä rakenteita.



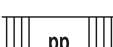
Istutettava alueen osa.



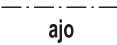
Istutettava alueen osa, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms.



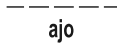
Katu.



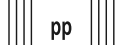
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



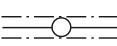
Ajoyhteys.



Ohjeellinen ajoyhteys.



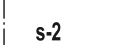
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



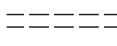
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.



Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.



Ohjeellinen ulkoilupolku.

PYSÄKÖINTIPAikkAMÄÄRÄYKSET

Autopaikat:
Palvelut 1 ap / 150 k-m2
Kokoontumistilat 1 ap / 50 k-m2
Oppilaitokset 1 ap / 100 k-m2
Kokoontumistilojen pysäköintiä saa tilapäisesti sijoittaa ohjeelliselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle. Oppilaitosten ja kokoontumistilojen osalta voidaan pysäköintipaikkojen laskennassa hyödyntää vuoropysäköintiperiaatetta.

Polkupyöräpysäköintipaikat:
Palvelut 1 pp / 50 k-m2
Oppilaitokset 1 pp/30 k-m2
Polkupyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Polkupyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. Polkupyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 % työpaikkoihin liittyvistä paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan.

HULEVEDET

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päälystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Ohjeellisten 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 kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä 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-alueilla tulee olla kasvipeitteisiä alueita, jotka sisältävät myös puuvartisia kasveja. Olemassa oleva kasvillisuus tulee ensisijaisesti säilyttää. Luonnontilaisina säilytettävillä alueilla olemassa oleva kasvillisuus tulee säilyttää ja sen elinvoimaisuus turvata. Turvallisuuden tai muun välttämättömän syyn vuoksi 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.

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

Kortteliin 5042 saa sijoittaa yksityisten palvelujen lisäksi myös oppilaitoksia ja muita julkisia palveluja.

RAKENTAMISTAPA
Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää. Alueelle rakennettavien yli 30 k-m2 suurusten rakennusten pääpiirustuksista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET
/s-merkintää koskevat lisämääräykset: Alueen sisällä olevien rakennusten muodostama kokonaisuus ja niiden lähiympäristö tulee säilyttää sellaisena, että alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävät piirteet ja luonne säilyvät. Rakentamislupaa edellyttävissä rakennusten korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöissä sekä alueella tapahtuvista merkittävistä muista muutoksista on pyydettävä toimivaltaisen museoviranomaisen sekä kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto. Suojelumerkintä ei estä rakennusten purkamista.

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. Lähevirkistysalueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muita yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamiin.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
Suojaviheralueet tulee säilyttää puustoisina, kerroksellisina ja lajistoltaan monipuolisina.

TONTTIJAKO
Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.



KOUVOLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osaa, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueita sekä yleistä pysäköinti- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT
kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osa, lähevirkistysalue 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
Julk. nähtävänä MRA27 18.06.2025
TELA muistutusten/lausuntojen käsittely 12.11.2025

Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa
Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö
Kaavoitus
Kaavakartan pvm: 23.05.2025
Täydennetty 20.11.2025

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)
Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka
kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen.
Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Paikkatietopäällikkö Hanna Hirvonen

Mittakaava 1: 2000	Voimaantulo	Asemakaavan numero 05/005
-----------------------	-------------	------------------------------

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

0 100 m