



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- AL Asuin- ja liikerakennusten korttelialue
- Y Yleisten rakennusten korttelialue
- YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- VP Puisto
- LP Yleinen pysäköintialue.
- LP-5 Yleinen pysäköintialue. Alueelle voidaan osoittaa autopaikkoja myös kaavamerkinnällä siihen oikeutettujen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.
- LPY-1 Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Alueelle voidaan osoittaa autopaikkoja myös kaavamerkinnällä siihen oikeutettujen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.
- KAN** Kaupunginosan nimi
- 1020** Korttelin numero
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva
- SALP** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 2000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- 01** Kaupunginosan numero
- III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- III/2/3** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi rakennuksen ylimmässä kerroksessa.
- Rakennusala.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- Ohjeellinen alueen osan raja.
- Katu
- Ohjeellinen puistokäytävä
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo sallittu
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa
- Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa
- Ohjeellinen ajoyhteys
- Ajoyhteys
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- sr Suojeltava rakennus.
- /s Alue, jolla ympäristö säilytetään
- s-4 Puistometsänä säilytettävä alueen osa.
- le Leikkialueeksi varattu alueen osa
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Istutettava alueen osa
- Säilytettävä / istutettava puurivi
- Johtoa varten varattu alueen osa

- et Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita.
- ma-lp Maanalainen pysäköintitila
- ma-a Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala
- +83.5 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema
- as 30% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asumista varten.
- ap LP-5 Merkintä, jossa indeksi osoittaa sen yleisen pysäköintialueen, johon korttelin autopaikat saadaan sijoittaa.
- ap LPY-1 Merkintä, jossa indeksi osoittaa sen yleisten pysäköintilaitosten korttelialueen, johon korttelinosan autopaikat saadaan sijoittaa.

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

- Pyöräpysäköintipaikat:
- 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 katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuuhyteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana. Asuinrakennuksissa vähintään 50% ja muussa rakentamisessa vähintään 30 % paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan. Asuintalojen pyöränsäilytystiloissa tulee huomioida sähköpyörien latausmahdollisuudet (ml. paloturvallisuus) sekä tilojen sijainti katutasossa suoralla yhteydellä ulos. Säilytystilojen mitoituksessa tulee huomioida polkupyörän perävaunujen ja erikoispyörien vaatima tila.

AITAAMINEN

Alueiden aitaaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopivilla ratkaisuilla niin, ettei Urheilupuiston läpikulu merkittävästi esty ja oleelliset näkymät peity. Aidoissa tulee olla riittävä määrä kulkuportteja.

HULEVEDET

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

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Rakennusluvun 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 mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu.

PIHA- JA YLEISET ALUEET

Koko Urheilupuiston alue tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisena. Alueella tulee käyttää laadukkaita pintamateriaaleja ja lumitilan mitoitus tulee esittää suunnitelmassa. Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Autopaikkoja saa sijoittaa rakennuslalle.

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Ennen vuotta 2024 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Alueelle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja, mutta niiden tulee sijaita ensisijaisesti kaavaan merkityillä ohjeellisilla alueilla.

RAKENTAMISTAPA

Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelle rakennettavien rakennusten ja rakennelmien suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää. Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Porrashuoneitilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m2 autopaikkatarvetta määriteltäessä. Rakennuslalle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sr-merkintää koskevat määräykset: 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 merkittävät luonne säilyvät. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

/s-merkintää koskevat määräykset: Urheilupuiston länsiosa on kokonaisuudessaan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella oleva vesiallas, "Kenkäkukkula" ja puistokäytävän viereinen massaistutus tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisina. Alueen puuston ominaispiirteet, eli tiheys ja lajisto tulee säilyttää.

YHDYSKUNTAATEKNINEN 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 kiinteistönhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasiteiden perustamisiin.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

**ASEMAKAAVAN MUUTOS
01/041 KOUVOLAN URHEILUPISTO
KAAVALUONNOS 15.5.2024
1:2 000**

**KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS**