

- 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 autoaikoja myös kaavamerkinnällä siihen oikeutettujen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten.
  - LP** Yleinen pysäköintialue.
  - LPY-1** Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue. Alueelle voidaan osoittaa autoaikoja 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.
  - Ohjeellinen tontin raja.
  - 1 Kaupunginosan numero.
  - KANGAS Kaupunginosan nimi.
  - 1024** Korttelin numero.
- URHEILUPIIUSTO**
- 3000 Rakennus- ja katusuunnitelman osittain.
  - as 30% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistojen rakentamiseen.
  - VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
  - III/23 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalasta laskettavaksi tilaksi.
  - +85.0 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaste.
  - Rakennusala.

- et-2 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevia rakennelmia ja laitteita.
- ma-a Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.
- ma-lp Maanalainen pysäköintialue.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Istutettava alueen osa.
- Säilytettävä/istutettava puuviiva.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- Ajoyhteys.
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Yhteys on sitova, mutta sijainti ohjeellinen.
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Puistometsänä säilytettävä alueen osa.
- Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
- sk Suojeltava kohde. Kohde tulee säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista sen nykyisellä paikalla, tulee siitä neuvotella museotoimen kanssa.
- Suojeltava rakennus.
- Maanalainen yleinen pysäköintilaitos.
- Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu puistoalueen osa.

**PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET**

Autoaikat:  
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>  
Palvelut 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>  
Asuminen 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>  
Oppilaitokset 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle ei ole määritetty autoaikoja.

Polkupyöräpysäköintipaikat:  
Palvelut, liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>  
Asuminen 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>  
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 kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana. Asuinrakennuksissa vähintään 50% ja muussa rakentamisessa vähintään 30 % paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan. Asuintalojen säilytystiloissa tulee huomioida sähköisten kulkuvälineiden latausmahdollisuudet (ml. paloturvallisuus) sekä tilojen sijainti katutasossa suoraan yhteydellä ulos. Säilytystilojen mitoituksessa tulee huomioida polkupyörän parvaunujen ja erikoisyörän vaatima tila.

**AITAAMINEN**

Alueiden aitaaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopivilla ratkaisulla niin, ettei Urheilupuiston läpikulku merkittävästi esty ja oleelliset näkyvät eivät peity. Aidoissa tulee olla riittävä määrä kulkuportteja.

**HULEVEDET**

Rakennusluvassa yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamiskäytännölliset hulevesien hallintajärjestelyt. Alueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tontilla/yleisillä alueilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Päällystetyillä oleskelualueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpiseviä pintamateriaaleja.

**KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS**

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalta koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusrisit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

**MELUSUOJAUS**

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatiöiden sijoittelussa tulee huomioida ympäröivät kaduilta mahdollisesti tuleva liikennehälinäinen melu.

**PIHA- JA YLEISET ALUEET**

Koko Urheilupuiston alue tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisena. Alueelle on laadittava julkisen tilan esteettömyyden kokonaissuunnitelma, jossa määritetään julkisten alueiden pintojen, reittien jatkuvuuden, opastuksen ja tasoerojen periaatteet. Kaikki yleisen jalankulun pääreitit ulko- ja sisätiloissa, sekä yhteydet läheisille joukkoliikenteen pysäkkialueille on toteutettava esteettöminä. Mikäli esteeton reitti poikkeaa pääreiteistä, on vaihtoehtoinen reitin oltava selkeä ja helposti hahmotettavissa.

Alueella tulee käyttää laadukkaita pintamateriaaleja ja lumitilan mitoitus tulee esittää suunnitelmissa. Rakennusluvassa yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Autoaikoja saa sijoittaa rakennusalaalle.

**RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ**

Ennen vuotta 2024 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -maksimirakennusoikeuden rajoittamatta. Rakennusalan sisä- ja ulkopuolelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltaa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Rakennusalan ulkopuolelle on mahdollista sijoittaa alueen käyttötarkoituksia palvelevia maksimissaan 30 K-m2 kokoisia rakennuksia ja rakennelmia.

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

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasteen alapuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja max 20% rakennuksen ylimmän kerroksen pinta-alasta. Tilojen tulee sulautua rakennuksen arkkitehtuurin ja olla kaupunkivallisesti 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 ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelle rakennettavien rakennusten pääpiirustuksia tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää. Rakennusten väliseinän kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Porrashuoneilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m2 autoaikkatarvetta määrätellessä. Rakennusalaalle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

**SUOJELUMÄÄRÄYKSET**

Sr-merkintää koskevat lisämääräykset: Kaupunkivallisesti 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.

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

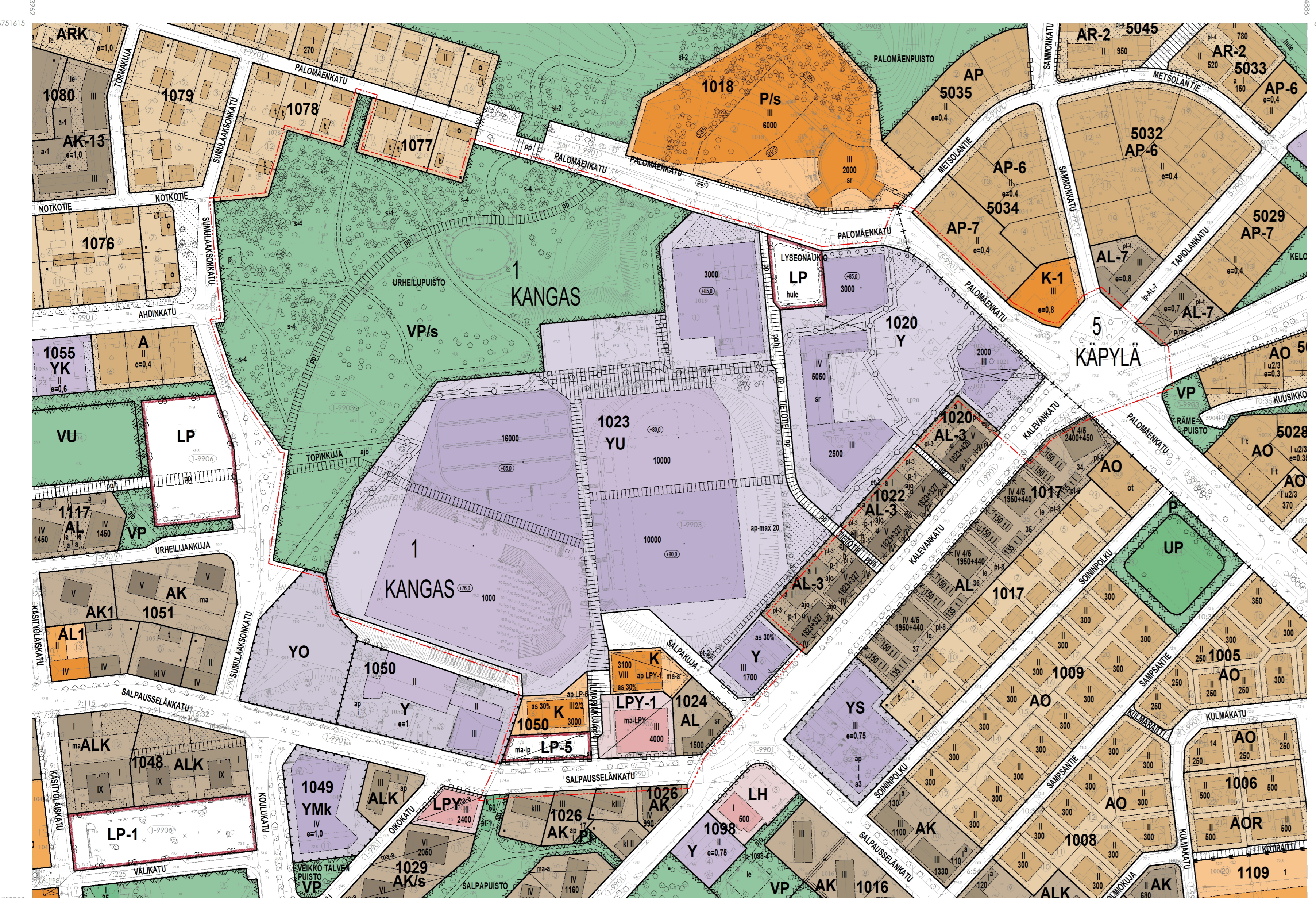
/s-merkintää koskevat lisämääräykset: Urheilupuiston länsiosan on kokonaisuudessaan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella oleva vesiallas, "Kenkäkukula" ja puistokäytävän viereinen massaisutus tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisina. Alueen puuston ominaispiirteet, eli tiheys ja lajisto tulee säilyttää.

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

**YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltaa 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 johtorasitteiden perustamisiin.

**TONTTIJAKO** Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskorttelin on laadittava erillinen tonttijako.



<b>KOUVOLA</b>		
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE kaupunginosan 1, Kangas, kortteleita 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, korttelit 1023, 1024 ja korttelien 1020 ja 1050 osat, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä puisto- ja katualueita		
kaupunginosan 5, Käpylä, katualueita		
<p>Käsitellyt vaiheet Kaavaselvityksen mukainen hankke 01.01.2024 Väim. vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 22.05.2024 Ilmoitus virallisuudesta 22.05.2024</p>	<p>Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö Kaavoitus Kaavakanen pvm: 15.11.2024</p> <p>Aleksi Petteri (erillinen liite)</p> <p>Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kukka Kaavoitusarkkitehti Kaisa Nilo-Rämä</p>	
<p>Hyväksytty Kouvola teknisen lautakunnan kokouksessa Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)</p>	<p>Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen. Aluekohtainen sähköisesti (erillinen liite)</p> <p>Paikkatietoasiantuntija Hanna Hirvonen</p>	
<p>Mittakaava 1: 2000</p>	<p>Voimavaltio</p>	<p>Asemakaavan numero 01/041</p>