

9896/10.02.04/2025

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 6, Tornionmäki, kortteleita 6110–6112, 6098 sekä leikkikenttä-, puisto-, katu- ja yleistä pysäköintialuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 6, Tornionmäki, korttelit 6110–6112, 6098 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet.

Neulastie, kaava nro 06/005

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 7.1.2026 päivättyyn asemakaavan ehdotuksen karttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka- JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2026

Sisällys

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut	4
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat	4
1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2. Luonnonympäristö	5
3.1.3. Rakennettu ympäristö	6
3.2. Suunnittelutilanne	12
4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1. Suunnittelun tarve	14
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset	14
4.3. Maankäyttösopimus	14
4.4. Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4.1. Osalliset	15
4.4.2. Vireilletulo	15
4.4.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4.4. Viranomaisyhteistyö	15
4.4.5. Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos	15
4.4.6. Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus	15
4.5. Kaavaratkaisun perusteet	15
4.5.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1. Kaavan rakenne	18
5.1.1. Mitoitus	18
5.1.2. Palvelut	19
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3. Aluevaraukset	19
5.4. Kaavan vaikutukset	22
5.5. Ympäristön häiriötekijät	23
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.7. Nimistö	23
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS	23

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	KOUVOLAN KAUPUNKI	
Alueen nimi	NEULASTIE (06/005)	
Asemakaavan muutos	Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 6, Tornionmäki, kortteleita 6110–6112, 6098 sekä leikkikenttä-, puisto-, katu- ja yleistä pysäköintialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 6, Tornionmäki, korttelit 6110–6112, 6098 sekä katu, lähivirkistys- ja suojaviheralueet.	
Laatija	Kouvolan kaupunki Tekniikka- ja ympäristö / Kaavoitus	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	OAS nähtävillä	16.7.-5.9.2025
Vireille tulo	Kuulutus	16.7.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen		16.7.-5.9.2025
	Kuulutus	16.7.2025
	Kaavaluonnos nähtävillä	16.7.-5.9.2025
Julkinen nähtävilläolo		
	Tekninen lautakunta § xx	x.x.202x
	Kuulutus	x.x.202x
	Kaavaehdotus nähtävillä	xx.xx.202x
Hyväksyminen		
	Tekninen lautakunta (vastineet)	xx.xx.202x
	Tekninen lautakunta (kaava)	xx.xx.202x

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen kaupunginosassa noin kahden kilometrin päässä Kouvolan keskustasta koilliseen. Alue rajautuu etelässä Karjalankatuun, pohjoisessa Viertolantiehen, Viitakummuntiehen ja viheralueisiin, idässä Kaartotiehen ja viheralueeseen sekä lännessä Lehtomäenkatuun. Suunnittelualueeseen kuuluvat Harjuntien varren erillispientalot, Neulastien ja Viitakummuntien kerrostalot sekä entinen Palokankaan päiväkotikatu. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,5 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti rajattuna punaisella.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja nykypäivän maankäytöllisiä tarpeita sekä selkiyttää kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan pienimuotoinen lisärakentaminen ja huomioidaan alueella olevat kaupunkikuvalliset arvot sekä liikenteelliset tarpeet.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012. Luontoselvitys Kotkansiipi, 19.8.2013.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma: Ruhmaanharju, Tornionmäki, Voikkaa, Jokela ja Tuohikotti. Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Ramboll, 25.6.2014.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017, WSP Finland Oy, 17.3.2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on ensimmäisen kerran ollut kaavoituksen työohjelmassa kaupungin aloitteesta vuonna 2017, jolloin kaavaa ei kuitenkaan kuulutettu vireille. Asemakaavamuutos sisältyy vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa esitellyn kaavoituksen työohjelmakohteisiin.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta julkaistaan kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 16.7.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto on nähtävillä 16.7.-12.9.2025 välisen ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 16.7.2025.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen kaupunginosassa Karjalankadun pohjoispuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu Harjuntien varrella sijaitsevat erillispientalot, Neulastien leikkikenttä, entinen Palokankaan päiväkotit ja Viitakummuntien ja Neulastien välillä sijaitsevat kerrostalot. Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Suunnittelualueen erillispientalot muodostavat yhtenäisen 1960-luvulla rakentuneen yksikerroksisten tyyppitalojen kokonaisuuden Harjuntien varrella. Entinen Palokankaan päiväkotit on yksikerroksinen, vuonna 1965 valmistunut rakennus, joka on alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan toiminut liiketilana. Tontilla on sijainnut myös autokorjaamo, minkä takia maaperää on tutkittu pilaantumisen varalta. Tutkimustulosten perusteella alueella ei ole maaperän puhdistustarvetta. Rakennuksen läheisyydessä Pihkatien toisella puolella sijaitsee Neulastien leikkikenttä. Suunnittelualueella sijaitsee kahdeksan kerrostaloa, joista Neulastien varrella sijaitsevat ovat viisikerroksisia ja kaksi pohjoisinta, Viitakummuntien varrella sijaitsevaa kuusikerroksisia. Kerrostalot ovat valmistuneet 1960- ja 70-lukujen taitteessa. Kerrostalot on sijoitettu varsin väljästi ja niiden välissä piha-alueilla kasvaa kookkaita mäntyjä.

Alueella on valmis katuverkko ja kunnallistekniikka. Alueella kulkee KSS Lämpö Oy:n kaukolämpölinja. Alueella on myös sähkö- ja datakaapeleita, mitkä sijoittuvat pääosin yleisille alueille.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee Carpenter Engineered Foams Oy:n tehdasalue, joka on luokiteltu Seveso III –direktiivin mukaiseksi laitokseksi. Nykyisten konsultointiväyhykkeiden muodostamisperiaatteiden (Tukes 4032/03.03/2025) perusteella kaava-alue sijaitsee konsultaatioväyhykkeeseen (300 m) ulkopuolella. Alue kuuluu maakuntakaavassa Kouvolan VAK-ratapihan konsultaatioväyhykkeeseen.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Salpausselän lakialueelle. Korkeusasema vaihtelee +84 mmp ja +98 mmp välillä. Maasto on korkeimmillaan Neulastien kerrostalojen kohdalla ja laskee pohjoiseen ja etelään. Vaikka alue on rakennettua ympäristöä, on yleisilme vehreä. Palokankaantien itäpuolella sijaitsevien kerrostalojen piha-alueiden puusto on selkeästi mäntyvaltaista, länsipuolella puusto on enemmän sekametsää. Kaava-alueen ulkopuolella idässä Tornionmäen vesitorni on aluetta leimaava maamerkki.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue sijoittuu Salpausselän harjanteelle, jossa maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan suurimmalta osalta hiekkaa ja aivan alueen länsiosassa, Neulastien ja Lehtomäenkadun välisellä virkistysalueella hiekkamoreenia.

Kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta, joten alueen kasvillisuus koostuu suurimmaksi osaksi pihapuista, pihojen istutuksista ja pensasaidoista sekä Neulastien ja Lehtomäenkadun välisestä metsäisestä alueesta. Alueen luontainen kasvillisuus koostuu mäntyvaltaisesta sekametsästä. Alueella ei ole rakennettuja puistoja ja alueen sisäisiä virkistysalueita hoidetaan lähimetsinä.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee vedenottamo. Rakentamisella tai muulla alueella tapahtuvalla toiminnalla ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella maalämpöjärjestelmien rakentaminen vaatii aina toimenpideluvan (2.1 §)

Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 2.1 § perusteella maalämpöjärjestelmän rakentaminen vaatii aina toimenpideluvan ja 7.2 § perusteella rakentamisen edellytysten täytyessä ympäristönsuojelu- ja muiden määräysten osalta toimenpideluvasta päättäminen voi edellyttää vesilain mukaista lupapäätöstä. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen 1, 1E, 2, 2E ja E-luokan pohjavesialueella ja toiminnassa olevan tai varalla olevan pohjavesipumppaamon vaikutusalueelle (500 m säteellä pumppaamosta) ei ole mahdollista ilman vesilain mukaista lupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja mahdollisen paineellisen pohjaveden esiintyminen toimenpidepaikalla. Selvitys pohjavesiolosuhteista ja paineellisesta pohjavedestä tulee liittää toimenpidelupahakemuksen liitteeksi.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita tai kohteita, joilla olisi erityisiä luontoarvoja.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella sijaitsee yhdeksän yhden asunnon taloa ja kahdeksan kerrostaloa.

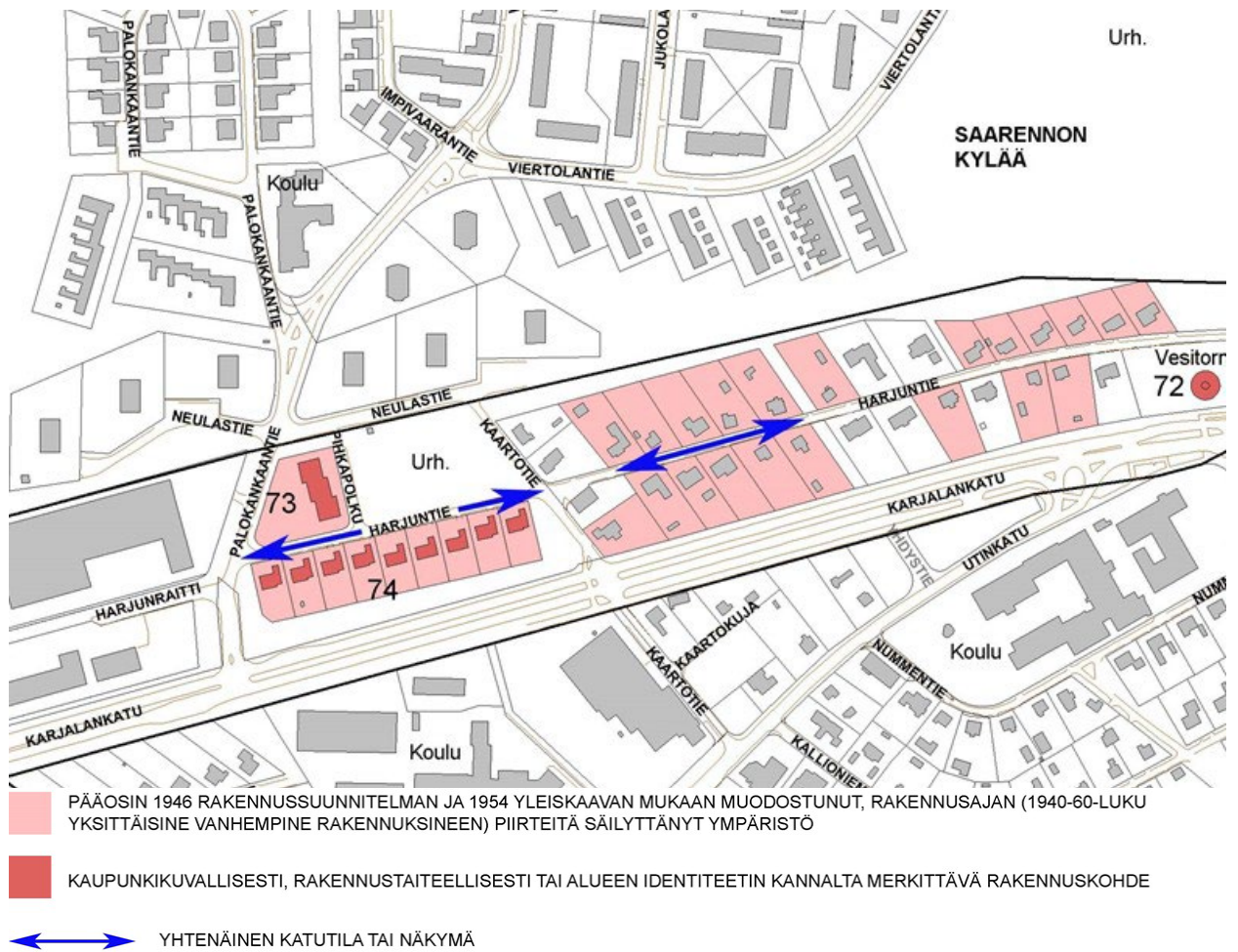
Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennuskanta

Kouvolan rakennetun kulttuuriympäristön inventointityön on tehnyt arkkitehti Rurik Wasastjerna vuosina 2008–2012. Suunnittelualueen erillispientalot muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden Harjuntien varrelle. Asuinalue vastaa Meurmanin vuoden 1954 yleiskaavasunnitelmaa. Erillispientalot ovat 1960-luvulla rakennettuja yksikerroksisia Tiilikeskus Oy:n omakotitaloja (kuvat 5–7), jotka on suunnitellut arkkitehti Reino Hämäläinen. Omakotitaloryhmä on hyvin säilynyt esimerkki 1960-luvun tyyppitalosuunnittelusta. Rakennukset ovat yksikerroksisia ja sijoittuvat kohtisuorasti Harjuntiehen nähden. Entistä Palokankaan päiväkotia, aikaisemmin myös liikerakennuksena toiminutta 1962 rakennettua yksikerroksista rakennusta kuvaillaan inventoinnissa ”*Ostokeskus on aikansa puhdaspiirteinen edustaja. Porrastettu massa männynrunkoja heijastelevine lasijulkisivuineen antaa kevyen ja paviljonkimaisen vaikutelman, joka on sopusoinnussa ympäröivän luonnon kanssa.*”

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee kuusi viisikerroksista ja kaksi kuusikerroksista kerrostaloa. Rakennukset sijoittuvat väljästi omille metsäisille tonteilleen.



Kuva 2 Ote Kouvolan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnista.



Kuva 3 Entinen Palokankaan päiväkoti, alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan liikerakennus.



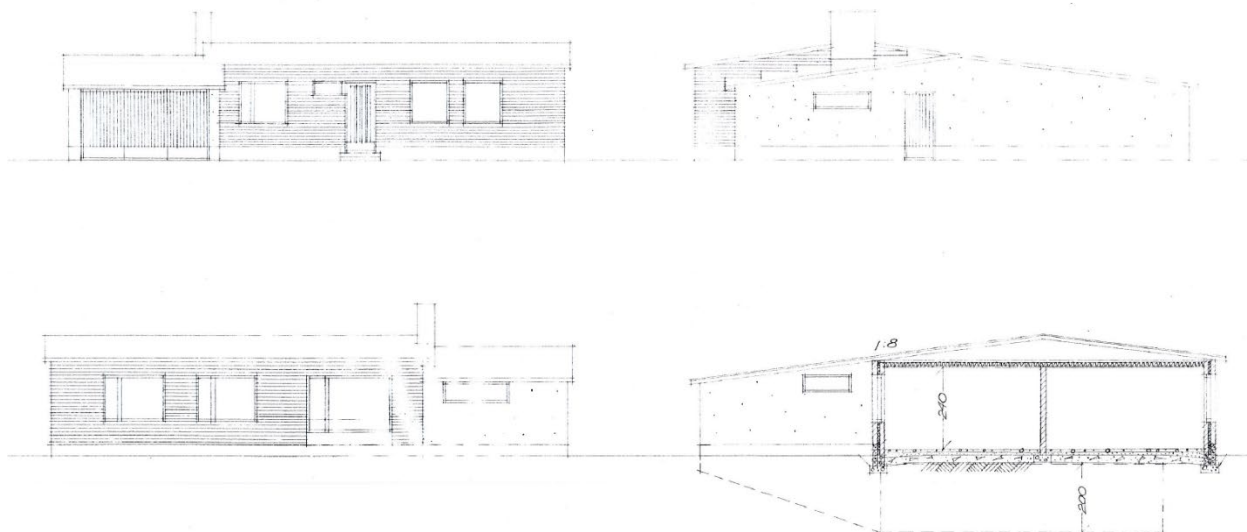
Kuva 4 Alueen kerrostaloja



Kuva 5 Tiilikeskus Oy:n omakotitaloja.



Kuva 6 Tiilikeskus Oy:n korttelia.



Kuva 7 Reino Hämäläisen piirustuksia Tiilikeskus Oy:n omakotitaloista.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse palveluita.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin liikenneverkossa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä pitkin. Kaava-alueeseen kuuluu läntinen osa Harjuntietä sekä Neulastie ja osa Palokankaantiestä. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntaisesti Karjalankatu, jonka kautta pääsee Kouvolan keskustaan. Kouvolan kaupungin meluselvityksen yhteydessä vuonna 2016 on tehty liikennelaskentoja. Karjalankadun liikennemääriä on mitattu Harjuntien itäpäädyn kohdalla, jossa keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 5936 ajoneuvoa/vrk. Afry on liikenteen ja hulevesien yleissuunnitelmassa, Kalevankatu ja Karjalankatu (2025) tutkinut mahdollisuutta sijoittaa liikenneympyrä Karjalankadun ja Kaartotien liittymään. Liikenneympyrä todettiin haastavaksi väylägeometrian sekä tilan puolesta ja Kaartotien liittymään päädyttiin suunnitelmassa esittämään lopulliseksi ratkaisuksi nelihaaraliittymää nykytilan mukaisesti.

Tekninen huolto

Alueella kulkee KSS Lämpö Oy:n kaukolämpölinjoja, jotka sijoittuvat osittain korttelialueille. Korttelialueilla olevat kaukolämpölinjat ja Kouvolan veden johtolinjat on merkitty kaavaan. Alueella on myös data- ja puhelinjohtoja, jotka sijoittuvat katualueille.

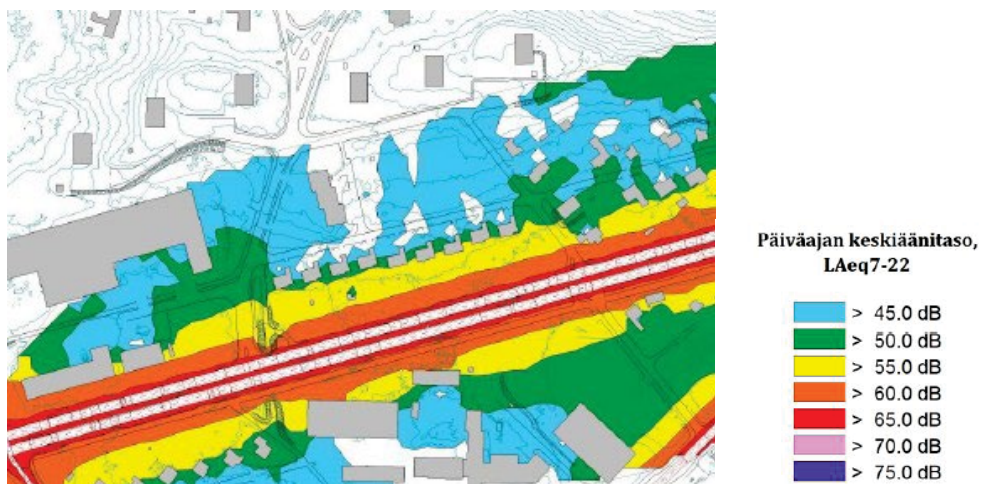
Ympäristöhäiriöt

Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikennemelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016 ja meluselvityksen perusteella WSP Finland Oy on koonnut meluntorjuntasuunnitelman. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee Karjalankatu, joka aiheuttaa liikennemelua alueelle. Karjalankadun puoleisilla erillispienitalojen tonteilla keskiäänitaso on tonttien Karjalankadun puoleisella reunalla päiväaikaan (klo 7–22) 55–60 dB(A). Yöaikaan (klo 22–7) tonttien Karjalankadun puoleiset reunat ovat 50–55 dB(A) keskiäänitason alueella. Meluselvityksen perusteella kohdekohtaiseen melusuojaustarkasteluun päätyi yhdeksän kohdetta, joista Karjalankadun alue on yksi. Kohteen hankekortissa perusteluina melunsuojauksen tarpeelle todetaan, että asuinrakennusten piha-alueet sijaitsevat suurelta osin Karjalankadun puolella. Melusuojaus parantaa erityisesti rakennusten piha-alueiden melutilannetta. Vaihtoehtoina esitetään

joko meluseiniä (tsv + 2 m) tai Karjalankadun nopeusrajoitusten alentamista (50 km/h → 40 km/h). Johtopäätöksenä todetaan, että melusuojuuksella voidaan vähentää merkittävästi melualtistumista. Asukasmäärät ja tiheydet ovat suhteellisen pienet, minkä vuoksi melusuojuuksen kustannustehokkuus jäisi heikoksi. Nopeuden pudottamisella voitaisiin mahdollisesti saavuttaa myös merkittävä melualtistumisen vähentyminen.

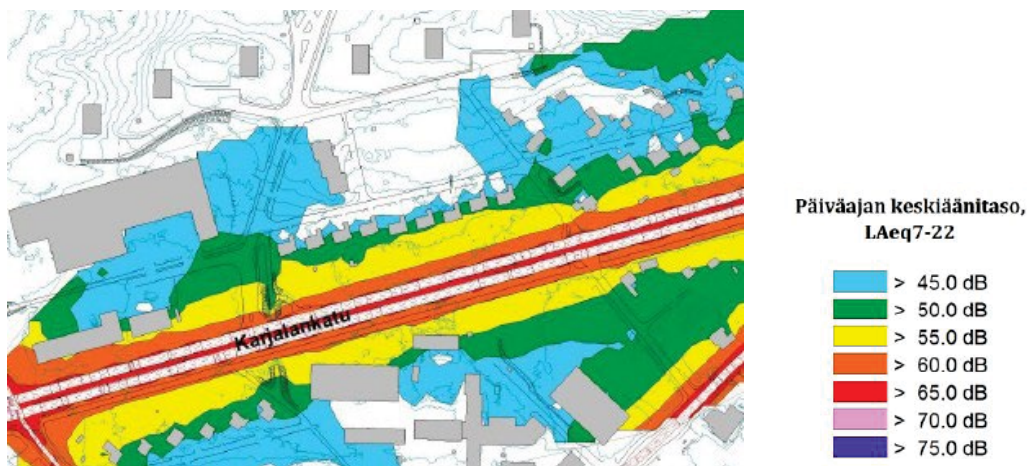
Uusimmissa suunnitelmissa tutkitaan Karjalankadun kaventamista yksikaistaiseksi molempiin suuntiin suunnittelualueen kohdalla. Tämä muutos laskisi osaltaan ajonopeuksia ja mahdollisesti vähentäisi liikennemelua alueella. Afry on toteuttanut melumallinnuksen Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016 mukaisten liikennemäärien mukaan Karjalankadulla välille Hongistontie-Nevantie (Liikenteen ja hulevesien yleissuunnitelma Kalevankatu ja Karjalankatu, 2025). Melumallinnus on suoritettu tilanteille nykytila 2+2, päivä- ja yöaika (klo 07-22, klo 22-07), ennuste 1+1, päivä- ja yöaika (klo 07-22, klo 22-07), ennuste 1+1, meluntorjunta kaiteilla, päivä- ja yöaika (klo 07-22, klo 22-07) ja ennuste 1+1, nopeuden lasku 40 km/h, päivä- ja yöaika (klo 07-22, klo 22-07). Nykytilassa 55 dB (päivä) melualue leviää lähes kaikille Karjalankadun varren asuintonteille, mutta ei tonttien koko alueelle, vaan pääosin melu on ohjearvoja alittavaa rakennuksien tuoman suojan puolella. Ennustetilanteessa 1+1 kaistoitus ei toisi oleellista muutosta melutilanteeseen, yksittäisissä sijannoissa muutos vähentää hieman melutasoa lähimpien asuinrakennusten luona. 1,2.-1,4 metriä korkeat melukaiteet vähentäisivät selkeästi asuinrakennusten luona toteutuvaa melutasoa. Kaideratkaisulla ei saataisi kaikkia asuintontteja kokonaan pois melualueelta, mutta melu asuinrakennusten välittömässä läheisyydessä olisi ohjearvot alittavaa. Nopeuden laskeminen 40 km/h:iin vähentäisi melua noin 1–2 dB lähimpien rakennusten kohdalla, mutta ei täysin poistaisi ohjearvojen mukaista melualueutta asuintonteilta.



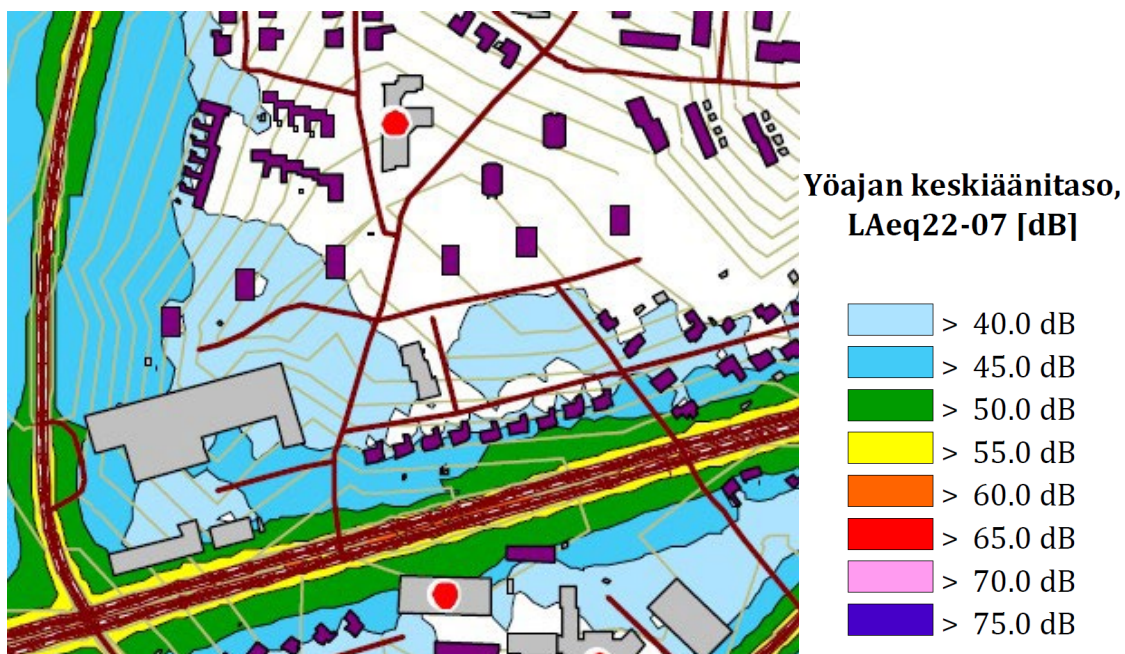
Kuva 8. Suunnittelualueen melutilanne ilman meluntorjuntaa (2016).



Kuva 9. Suunnittelualueen melutilanne meluseinillä (tsv + 2m) (2016).



Kuva 10. Suunnittelualueen melutilanne alennetulla (40 km/h) nopeudella (2016).



Kuva 11. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot (2016).

Konsultointivyöhyke

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee Carpenter Engineered Foams Oy:n tehdasalue, joka on luokiteltu Seveso III –direktiivin mukaiseksi laitokseksi. Nykyisten konsultointivyöhykkeiden muodostamisperiaatteiden (Tukes 4032/03.03/2025) perusteella kaava-alue sijaitsee tehdasalueen konsultaatiovyöhykkeen (300 m) ulkopuolella. Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa Kouvolan VAK-ratapihan konsultaatiovyöhykkeellä.

Virkistysalueet

Neulastien leikkikenttä sijaitsee kaava-alueella. Leikkipaikkojen palveluverkkoselvityksessä 2024 Neulastien leikkikenttä on tulevaisuudessa (seuraavat 10 vuotta) poistettavien kohteiden listalla. Neulastien ja Lehtomäenkadun välissä sijaitsee Neulastien pohjoispuolelle ulottuva virkistysalue. Alueelle on muotoutunut polkuverkosto.



Kuva 12. Neulastien leikkikenttä.

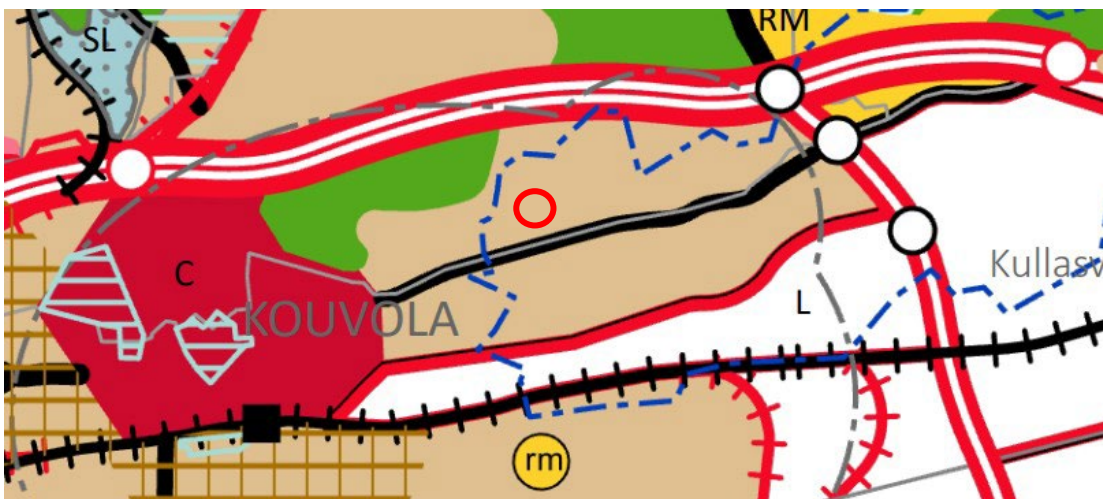
Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueen virkistys- ja katualueet sekä yleiseksi pysäköinti-alueeksi merkityn alueen. Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

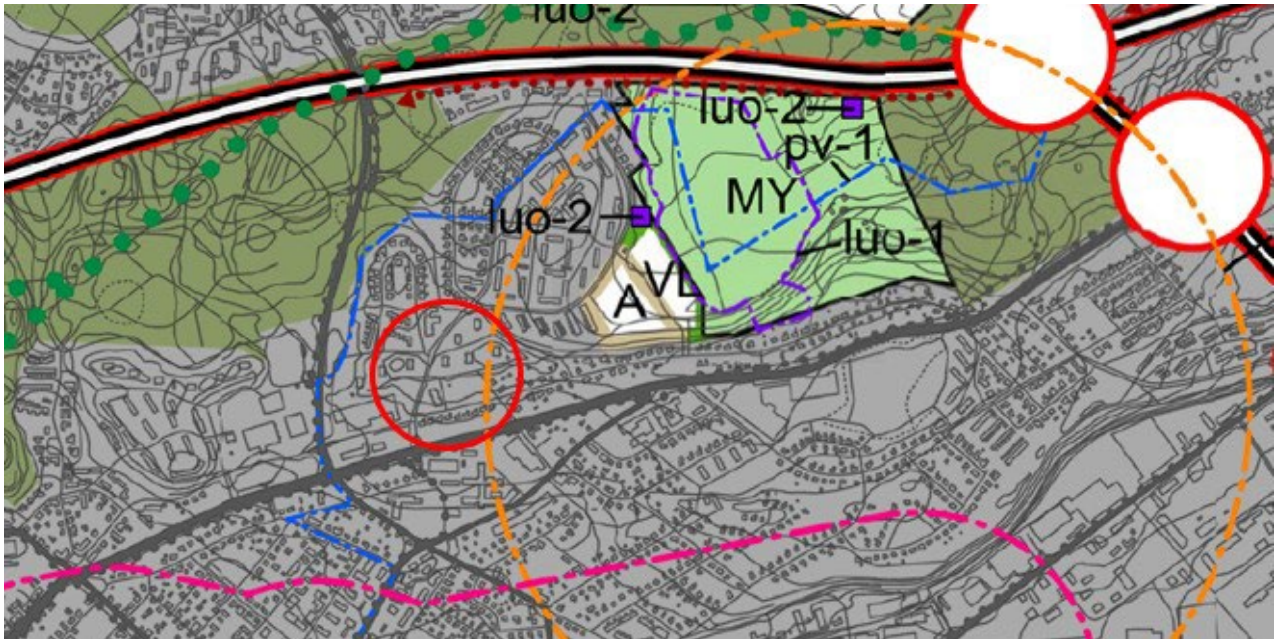
Lainvoimaisessa Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty taajama-toimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue on maakuntakaavassa osa tärkeää pohjavesialuetta (pv), Kouvolan VAK-ratapihan konsultointivyöhykettä ja osittain osa vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta koskevaa konsultointivyöhykettä (sev).



Kuva 13 Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä ns. harmaaksi alueeksi, eli taajamatoimintojen alueeksi. Informatiiviset merkinnät koskevat alueita, joiden maankäyttö on ratkaistu/ratkaistaan muulla osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Näillä alueilla ovat kuitenkin voimassa osayleiskaavassa osoitetut päällekkäismerkinnät sekä koko kaava-alueita koskevat yleiset määräykset. Suunnittelualue on osa tärkeää pohjavesialuetta (pv-1) ja osittain osa konsultointivyöhykettä (sev), jolla osoitetaan ns. Seveso III –direktiivin mukaiset laitokset. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto. Nykyisten konsultointivyöhykkeiden muodostamisperiaatteiden (Tukes 4032/03.03/2025) perusteella kaava-alue sijaitsee konsultointivyöhykkeen (300 m) ulkopuolella.



Kuva 14 Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja alueella on voimassa yhteensä 10 asemakaavaa.

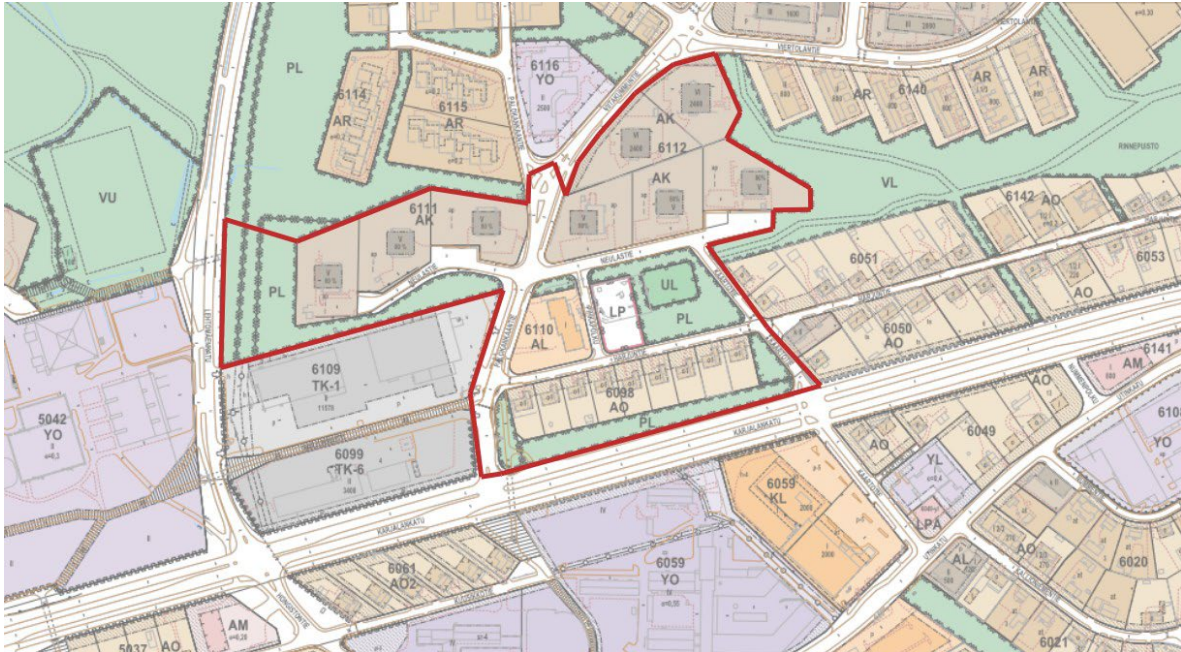
Kaava-alue muodostuu asuinkerrostalojen, liikerakennusten ja erillispientalojen alueeksi tulkituista korttelialueista, puisto-, leikkikenttä-, pysäköimis- ja katualueista.

Korttelit 6111 ja 6112 on merkitty asutokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteleissa on kahdeksan tonttia, joilla kullakin yksi kerrostalo. Kahdella pohjoisimmalla tontilla rakennusoikeudeksi on merkitty 2400 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty kuusi. Kuudella eteläpuoleisella tontilla rakennusoikeus on merkitty prosenttiluvulla (80 %), joka osoittaa kuinka suuren osan rakennusalan saa käyttää rakentamiseen. Rakennusoikeus on siten määritelty seuraavasti: $0,8 \times \text{rakennusalan pinta-ala} \times \text{suurin sallittu kerrosluku}$. Kuudelle eteläiselle tontille on määrätty, että tontin rakentamattomalle osalle saa tehdä vain rakennuksen käytölle välttämättömät tiet ja tontti on muuten pidettävä puistomaisessa kunnossa (i) ja tontille on sijoitettava yhtenäistä vapaata leikkitilaa vähintään 10 m² kutakin asuntoa kohti (l). Kortteleissa rakennusalat on rajattu hyvin tiukasti, minkä takia osa rakennuksista on osittain rakennusalan ulkopuolella.

Kortteli 6110 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusala on olemassa olevan rakennuksen mukainen. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennusoikeuden määrää ei ole merkitty.

Kortteli 6098 on tulkittu erillispientalojen korttelialueeksi. Käyttötarkoitussyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole merkitty kaavakarttaan.

Suunnittelualueeseen kuuluu Neulastien, Kaartotien, Harjuntien sekä Pihkapolun katualueet sekä osa Palokankaantien ja Viitakummuntien katualueista. Puistoalueita on merkitty korttelialueiden ja katujen välisille alueille. Pihkapolun ja Kaartotien välissä on alue, joka on merkitty puistoalueeksi (PL), leikkikentäksi (UL) ja pysäköimisalueeksi (LP).



Kuva 15. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueen raja on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 08.02.2021. Rakennusjärjestys vanheni joltain osin rakentamislain voimaantulon myötä 1.1.2025. Niiltä osin kuin rakennusjärjestyksessä määrätty on ristiriidassa rakentamislain (751/2023, jäljempänä RakL) kanssa, noudatetaan hierarkkisesti ylemmää säädöstä eli lakia. Ne rakennusjärjestyksen määräykset, jotka eivät ole ristiriidassa lain kanssa, jäävät siirtymäsäännöksen nojalla voimaan (RakL 28 §).

Pohjakartta

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 15.7.2025.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Suunnittelu on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta. Alueen asemakaava vaatii ajanmuikaistamista ja selkiyttämistä. Alueella on voimassa 1950- ja 1960-lukujen asemakaavoja, joissa tonttien rakennusalat ovat hyvin tiukasti rajattu, eikä selkeitä rakennusoikeuden osoittavia merkintöjä ole tehty. Rakennusoikeuksia on jouduttu tulkitsemaan tapauskohtaisesti.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on ensimmäisen kerran mainittu vireille tulevana kaavamuutoskohteena ja kaavoitusohjelmakohteena Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2017, jolloin kaavamuutoksen valmistelu aloitettiin, mutta kaavaa ei kuulutettu vireille. Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelmakohteena Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2025.

4.3. Maankäyttösopimus

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

4.4. Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1. Osalliset

Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
Kaakkois-Suomen ELY-keskus (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto)
Kymenlaakson liitto
Kymenlaakson museo
Kymenlaakson Pelastuslaitos
TUKES
Traficom
Kouvola Vesi Oy
KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy
Telia Company Oyj, DNA Oyj ja Elisa Oyj
Kouvola Nuorisovaltuusto
Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

4.4.2. Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta julkaistiin kuulutus Kouvola Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 16.7.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto olivat julkisesti nähtävillä 16.7.-5.9.2025 välisen ajan.

4.4.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4.4.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta ei ole ilmennyt tarvetta järjestää AKL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

4.4.5. Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 16.7.-5.9.2025, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvola Sanomissa ja Kouvola kaupungin internetsivuilla 16.7.2025. Kaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta.

4.4.6. Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty joitain muutoksia kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville sen jälkeen, kun Tekninen lautakunta on sen kokouksessaan hyväksynyt. Täydennetään myöhemmin.

4.5. Kaavaratkaisun perusteet

4.5.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos). Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 13.6.2025 ja sitä täydennetään kaavatyön kuluessa. Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille AKL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan lehtikuulutuksella Kouvola Sanomissa 16.7.2025 sekä kirjeitse ja sähköpostitse erillisen

jakelulistan mukaisesti. Palaute pyydettiin toimittamaan Kouvolan kaupungin kirjaamoon 5.9.2025 mennessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 16.7.-5.9.2025 välisen ajan (AKL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalolla ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/neulastie

Kaavasta annettiin nähtävillä olon aikana viisi (5) lausuntoa. Nähtävilläolon päättymisen jälkeen saatiin yksi kirjeeksi luokiteltava palaute. Palautteen perusteella kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on tehty muutoksia ja tarkennuksia.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esitti lausunnossaan seuraavaa:

"Kyseinen asemakaavamuutoshanke sijaitsee syvällä Kouvolan kaupungin katuverkolla. Asemakaavan muutoksella ei ole valtion maantieverkolla havaittavia vaikutuksia.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Kaavaluonnosaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle."

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo esitti lausunnossaan seuraavaa:

"Asemakaavaluonnoksessa esitettyjen ratkaisujen tavoitteena on säilyttää alueen nykyinen rakenne. Tavoitteena on siten säilyttää alueen ominaispiirteet sekä selkeyttää kaavamääräyksiä. Asemakaavaluonnoksessa todetaan, että kyseessä on yhtenäisesti rakentunut asuinalue, jolla ei ole tyhjillään olevia tontteja. Asemakaavaselostuksen mukaan suunnittelualueen erillispientalot, liikerakennus sekä kerrostalot muodostavat rakennusajan (1940–60-luku) piirteitä säilyttäneen ympäristön. Rakentamista ovat ohjanneet pääosin vuoden 1946 rakennussuunnitelma ja vuoden 1954 yleiskaava. Katunäkymä on yhtenäinen alkaen Palokankaantien risteyksestä Harjuntietä pitkin Vesitornille.

Erillispientaloalue on kaavaluonnoksessa merkitty kaavamerkinnällä AO/s (erillispientalojen korttelialue ja alue, jolla ympäristö säilytetään). Kaavaluonnoksessa esitetty kaavaratkaisu ohjaa yhtenäiseen rakentamis- ja korjaamistapaan alueella. Yleismääräyksissä on tarkennettu rakennetun ympäristön säilytettäviä arvoja määräyksillä, jotka koskevat rakennusten korjausta, muutoksia tai uudisrakennuksia, joiden tulee soveltua rakennettuun ympäristöön koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivu- ja katemateriaalien sekä väriytyksen puolesta.

Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa (Wasastjerna 2009) on suositeltu laatimaan rakentamistapaohjeistus alueen rakennusten ylläpitoon, ja erityisesti tyyppitaloryhmän ohjeistukset suositellaan laatimaan hyvinkin yksityiskohtaisesti, esimerkiksi ohjeella palauttaa alkuperäiset materiaalit missä niitä on vaihdettu sekä kiinnittämään huomiota laajennusten sijoituksiin. Erillispientaloalueen yhtenäisyyden säilymisen turvaamiseksi Kymenlaakson museo esittää yksityiskohtaisemman korjaus- ja rakentamistapaohjeen laatimista asuinalueelle. Ohjeistus voisi olla samantapainen kuin ohjeistus Kouvolan Putkinotkon korttelista 1076: Putkinotko kortteli 1076 Korjaus- ja rakentamistapaohjeet, liittyy asemakaavaan Putkinotko 01/036 1.12.2023.

Lisäksi Kymenlaakson museo katsoo, että kaavaan tulee lisätä /s-merkittyihin korttelialueisiin liittyvä määräys, joka velvoittaa olemaan yhteydessä museoviranomaiseen. Määräys voi olla esimerkiksi: "Suojeltujen alueiden ja rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta."

Entinen Palokankaan päiväkotikiinteistö eli liikerakennus on kaavaluonnoksessa merkitty ALP asuin-, liike, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Viereinen alue leikkikenttineen on merkitty VK Leikkipuistoalueeksi ja suurin sallittu kerrosluku on yksi. Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty suojelumerkintöjä. Liikerakennus muodostaa lähiympäristönsä, erillispientalojen, kerrostalojen ja luonnonympäristön kanssa, yhtenäisen 1960-luvulle ominaisen miljöön. Liikerakennuksen lasijulkisivuinen keveys on sopusoinnussa ympäröivän luonnon kanssa. Kouvola 1960-luvun liikerakennusten hyvin säilynyttä arkkitehtuuria edustavat museon tietojen mukaan enää Hämeenkulman liikekeskus Kasarminmäellä ja kaavahankealueella sijaitseva Palokankaan entinen liikerakennus. Palokankaan liikerakennus edustaa harvinaistuvaa 1960-luvun arkkitehtuuria. Museon

tietojen mukaan vastaavia aikakauden liikerakennuksia ei Kymenlaaksossa ole muita. Edellä mainituista syistä liikerakennuksen arkkitehtuurin säilyminen on turvattava ja Kymenlaakson museo esittää liikerakennukselle suojelua asemakaavalla. Suojelusta voidaan tarvittaessa järjestää työneuvottelu.

Kaavaluonnoksessa kerrostalokorttelit on osoitettu merkinnällä AK Asuinkerrostalojen korttelialueet. Kaavamääräyksissä korttelialueen rakennusalat ja rakennusten korkeudet on merkitty nykyisten tonttien ja rakennusten mukaisesti. Kerrostaloalue täydentää ja tukee kaava-alueen 1960-luvun rakennettua miljöötä. Kymenlaakson museo pitää tärkeänä, että alueen alkuperäinen 1960–70-luvun mittakaava ja rakennusten sijoittuminen ympäristöönsä säilyvät.

Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus mahdollistaa talousrakennukset korttelialueella. Kaavaluonnoksen uudisrakennusohjeistuksen mukaan uudisrakennusten tulee noudattaa lähiympäristön rakennusten tontille sijoittumista. Uudisrakennuksissa tulee huomioida kaupunkikuvalliset ja rakennuskulttuuriset arvot. Kymenlaakson museo pitää edellä esitettyjä uudisrakentamisen määräyksiä perusteltuina.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin (<https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/rdefault.aspx>) tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Suunnittelualueelta ei myöskään ole tehty ilmoituksia uusista löydöistä tai muinaisjäännöksistä. Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia selvityksiä hankkeen toteuttamisen yhteydessä.”

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson Museon lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnon perusteella /s-merkityn korttelialueen kaavamääräyksiä on tarkennettu ja entiseen päiväkotirakennukseen on lisätty sr-merkintä. Alueen rakentamisessa ja korjaamisessa voidaan käyttää ohjeellisina 1960-luvulla rakentuneille alueille laadittuja korjaus- ja rakentamistapaohjeita (esim. Runkotie ja Pikku-Palomäki).

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Kaavamuutosalue sijaitsee n. 500 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaisesta vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta Carpenter Engineered Foams Oy, Nevantie 2, Kouvola. Kohteen toiminnan laajuus on turvallisuusselvityslaitos.

Laitoksen konsultointivähyke on aikaisemmin ollut 1 km. Tukes on muuttanut konsultointivähykkeen muodostamisperiaatteita ja jatkossa ne perustuvat laitoksen onnettomuusvaikutusten mallinnukseen. mallinnuksen mukaan laitoksen merkittävimmän onnettomuuden (TDI-vuoto) vaikutukset ulottuvat n. 100 m:n päähän. Tukes on muuttanut laitoksen konsultointivähykkeiden laajuuden viimeisimmän tarkastuksen yhteydessä (Tukes 4032/03.03/2025) ja konsultointivähyke on jatkossa 0,3 km. Muutoksesta on toimitettu tieto Kouvolan kaavoitukseen. Muuttuneen konsultointivähykkeen vuoksi kaavamuutos ei sijaitse laitoksen konsultointivähykkeellä, joten Tukesilla ei ole kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005) asiasta lausuttavaa.”

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Tukesin lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnon perusteella kaavamääräyksistä poistetaan Seveso III -direktiivin mukaiseen kemikaalilaitoksen konsultointivähykkeeseen liittyvät määräykset.

Kymenlaakson Pelastuslaitos esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Kymenlaakson pelastuslaitos on käsitellyt esitetyn Neulastien asemakaava aineiston (kaava nro 06/005). Pelastuslaitos ei havainnut lausuttavaa aineistosta.”

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Elisa esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

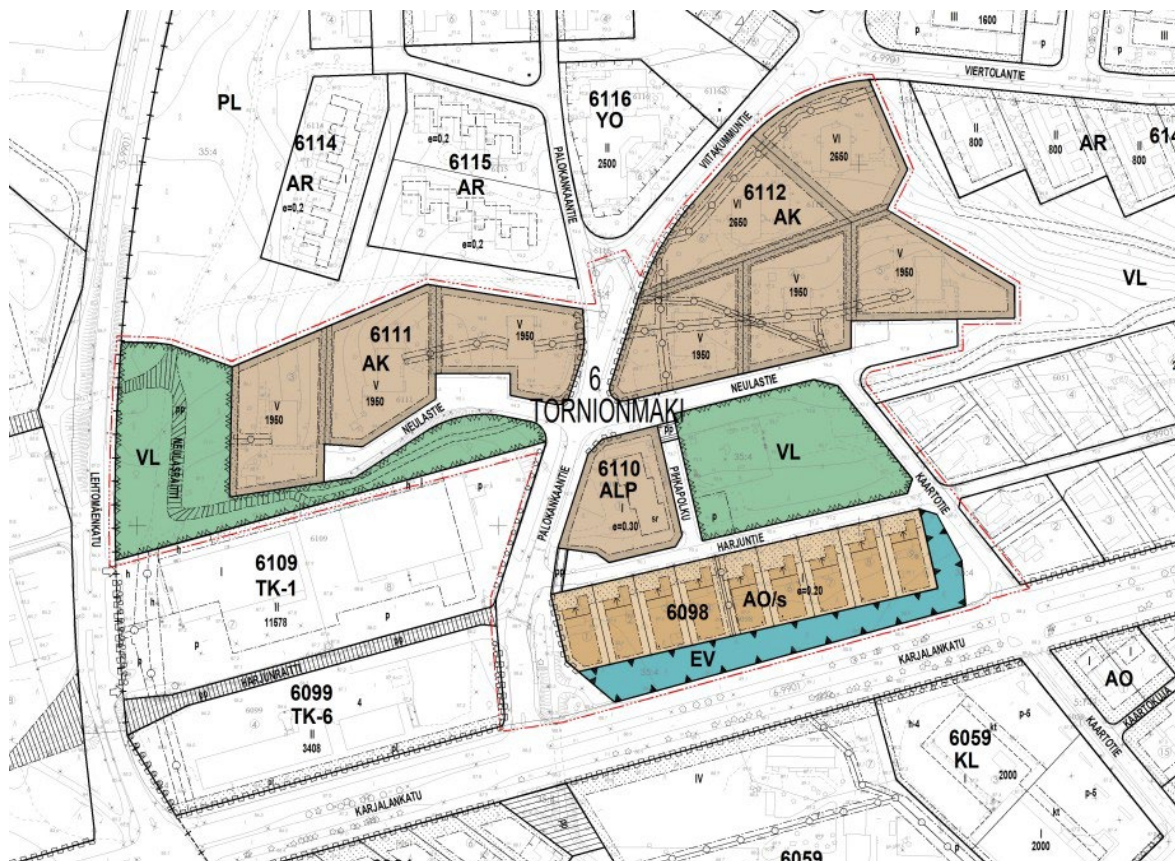
Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Eli-san ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Elisan lausunto merkitään tiedoksi.

Virallisten lausuntojen lisäksi saatiin virallisen nähtävilläolon ulkopuolella yksi kirje alueella sijaitsevan taloyhtiön hallitukselta. Kirjeessä toivottiin kaavaluonnokseen merkityn Neulasraitin jatkamista Palokankaantien läheisyyteen, koska alueen asukkaat nykyiselläänkin käyttävät aluetta läpikulkuna. Kaavaehdotuskarttaan on merkitty ohjeellinen ulkoilupolku Neulasraitin ja Palokankaantien välille.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 16 Ote kaavaehdotuskartasta

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalue koostuu erillispientalojen, asuinkerrostalojen ja Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueista sekä suojaviher-, leikkipuisto- lähivirkistys- ja katualueista. Asemakaavaa muutetaan vastaamaan alueen nykyistä tilannetta, mahdollistetaan vähäinen lisärakentaminen sekä liikenteellisten tarpeiden toteuttaminen alueella. Vanhan asemakaavan kortteli- ja katualueiden välisiä puistoalueita liitetään kortteleihin tai katuihin tai muutetaan suojaviheralueiksi.

5.1.1. Mitoitus

Erillispientalojen korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.20$. Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueella tehokkuusluku on $e=0.30$. Asuinkerrostalojen korttelialueilla rakennusoikeus on esitetty rakennusala-kohtaisilla kerrosalamerkinnöillä. Kolmella asuinkerrostalojen tontilla rakennusoikeudeksi on merkitty 1950 k-m^2 ja kahdella 2650 k-m^2 . Rakennusoikeus kattaa myös mahdolliset talousrakennukset.

5.1.2. Palvelut

Korttelin 6110 käyttötarkoitus on muutettu liikerakennusten korttelialueesta Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Korttelissa on aiemmin sijainnut päiväkotia ja alun perin liiketiloja.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ratkaisut säilyttävät alueen nykyisen rakenteen. Neulastien alue on rakentunut ja vehreä asuinalue. Alueella ei ole yhtään tyhjillään olevaa tonttia. Asemakaavan tavoitteena on tukea alueen ominaispiirteiden säilymistä ja samalla selkiyttää kaavamääräyksiä rakennus- ja keuhkien osalta ja helpottaa mm. talousrakennusten rakentamista tonteille.

5.3. Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelit 6111 ja 6112 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueilla sijaitsee kahdeksan kerrostaloa. Korttelissa rakennusalat on merkitty nykyisten tonttien mukaisesti. Rakennusoikeudet on merkitty rakennusaloilla merkinnöillä. Kuudella eteläisellä tontilla rakennusoikeudeksi on merkitty 1950 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty viisi. Kahdella pohjoisella tontilla rakennusoikeudeksi on merkitty 2650 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty kuusi. Rakennusoikeus mahdollistaa talousrakennukset korttelialueella. Kortteleissa on kaukolämpöjohtoja ja Kouvolaan veden johtoja, jotka on merkitty kaavaan johtoja varten varatuksi alueeksi.

AO Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialueeksi (AO) on merkitty kortteli 6098. Korttelin rajoihin ei ole tehty muutoksia. Alueen rakennushistorialliset arvot ovat sen säilyneessä suhteellisen yhtenäisessä miljöössä. Alueen yhtenäisyyttä on pyritty vaalimaan rakennusaloja koskevilla määräyksillä ja yleismääräyksillä. Asuinrakennusten harjansuunta on määrätty kaavassa.

Kortteli 6098 on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Korttelissa sijaitsee Reino Hämäläisen suunnittelema Tiilikeskus Oy:n omakotitaloryhmä, joka on Kouvolaan rakennetun ympäristön inventoinnissa arvioitu kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti tai alueen identiteetin kannalta merkittäväksi kohteeksi. Korttelissa rakennusoikeudet on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.20. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Kaavan yleismääräyksissä ympäristön säilytettäviä arvoja on tarkennettu rakentamistapaan liittyvillä määräyksillä.

ALP Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.

Kortteli 6110 on merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Alueeseen on liitetty osa korttelin pohjoispuolella olevasta puistosuikaleesta, joka nykyiselläänkin toimii käytännössä korttelin piha-alueena. Alueella sijaitsee yksi alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan liikerakennus, jossa on viimeisimmäksi sijainnut päiväkotia. Korttelissa tehokkuusluvuksi on merkitty e=0.30, mikä vastaa noin 1050 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennusalan raja on merkitty neljän metrin päähän korttelin rajoista. Korttelialueella sijaitseva liikerakennus suojellaan sr-merkinnällä.

EV Suojaviheralueet.

Karjalankatuun rajautuva virkistysalue on muutettu suojaviheralueeksi (EV). Alue sijaitsee Karjalankadun melualueella ja toimii suojavyöhykkeinä tonttien ja kadun välissä.

VL Lähivirkistysalue

Nykyisen Neulastien leikkikentän alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Merkintä mahdollistaa nykyisen toiminnan leikkipuistona, sekä alueen säilymisen asukkaiden virkistyskäytössä myös tulevaisuudessa. Toinen VL-merkitty lähivirkistysalue on Neulastien ja Lehtomäenkadun välinen metsäinen alue. Alueen läpi on merkitty kulkemaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Alueelle on merkitty myös ohjeellinen ulkoilupolku. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Katualueet.

Kaavamuutoksen alueella sijaitsee Neulastien, Kaartotien, ja Pihkapolun katualueet sekä osa Palokankaantien ja Harjuntien katualueista. Palokankaantien katualuetta on laajennettu itään Karjalankadun risteyksessä noin 1300 m². Laajennetulla osalla sijaitsee kevyen liikenteen väylä ja linja-autopysäkki. Harjuntietä on laajennettu itäpäästä noin 250 m² kääntöpaikan mahdollistamiseksi ja Kaartotietä eteläpäästä noin 470 m² risteysalueen tilan lisäämiseksi.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Asuminen: AO-korttelialue: 2 ap / asunto, AK- ja ALP-korttelialueet

1 ap / 85 k-m²

Liike-, toimistotilat ja palvelut: 1 ap / 100 k-m²

Pyöräpysäköintipaikat: 1pp / 65k-m²

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa rakennusalueelle.

Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutusten lisäksi sijoittaa pysäköintiä.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Rakennusluvan yhteydessä tulee tarvittaessa esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

RAKENTAMISTAPA

Talusrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja hahmoltaan pienempi kuin päärakennus.

Korttelissa 6098 asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuuden tulee olla 1:8. Harjankorkeus ja räystäskorkeus tulee vastata korttelin muita asuinrakennuksia. Korjattavien, muutettavien sekä uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen puolesta rakennettuun ympäristöön. Korjaamisessa ja uudisrakentamisessa on julkisivu- ja katemateriaaleissa suositeltavaa mahdollisuuksien mukaan suosia alkuperäisiä tai alkuperäisen kaltaisia värejä ja materiaaleja. Mikäli aikaisemmin tehdyissä korjauksissa on tehty muutoksia, on tulevaisuudessa korjauksissa suositeltavaa palauttaa alkuperäiset tai alkuperäisen kaltaiset värit ja materiaalit. Kivirakenteisen asuinrakennuksen yhteydessä talusrakennus voi olla myös puurakenteinen, mutta sen tulee soveltua päärakennuksen arkkitehtuuriin ja väritykseen.

Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm.

Porrashuonetilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä.

Uudisrakennusten tulee noudattaa lähiympäristössä olevien rakennusten tontille sijoittumista ja suuntautumista. Alueelle rakennettavissa uudisrakennuksissa tulee huomioida alueen kaupunkikuvalliset ja rakennuskulttuurilliset arvot.

MELUSUOJAUS

Korttelin 6098 rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Karjalankadulta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu. Talusrakennukset on suositeltavaa sijoittaa rakennusalan Karjalankadun puoleiselle osalle. Uusien asuinrakennusten Karjalankadun puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden vastaavien rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dBA. EV-alueelle voidaan sijoittaa meluseinä.

LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja oleskelualueita on varattava vähintään 10 m² jokaista sataa asuntokerrosneliötä kohti.

POHJAVESIEN SUOJELU JA HULEVEDET

Alue sijoittuu Torniomäen 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjaveden muodostuminen on turvattu.

Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirtoputket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla. Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-altain tai muilla soveltuvilla ratkaisuilla. Saneerattaessa vanhoja muuntamoita uudella muuntamorakenteella, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta muuntamoa vastaavaksi.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttaa tontilla ennen johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon.

EV- ja VL-alueita voidaan käyttää hulevesien viivyttämiseen ja muuhun käsittelyyn. Alueille saa rakentaa hulevesien käsittelyyn liittyvät tarvittavat rakennelmat.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

Virkistys- ja suojaviheralueille saa sijoittaa korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sr-merkintää koskevat määräykset: Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Julkisivuihin ja vesikattoon kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

/s-merkintää koskevat määräykset: Asuinrakennuksen julkisivuihin ja vesikattoon kohdistuvista muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Harjuntien katualueeseen rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnoille välttämätön osa.

Tonttialueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä eikä kaa-vaan merkityltä rakennusosalta saa poistaa kaikkea puustoa.

Lähivirkistysalue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavassa ei ole esitetty rakennusten suojelumerkintöjä. Erillispientalokorttelin osalta kaavaratkaisu ohjaa yhtenäiseen rakentamis- ja korjaamistapaan ja ratkaisu tukee toteutuneen kaupunkiympäristön arvojen säilymistä.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Korttelialueilla sijaitsevat KSS Lämpö Oy:n kaukolämmön johdot ja Kouvolan veden johdot on merkitty asemakaavassa johdoille varatuiksi alueen osiksi.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin liittyvät alueella suunnitella oleviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyden rakentamiseen, mahdolliseen Harjuntien sulkemiseen ajoneuvoliikenteeltä sekä Karjalankadun Kaartotien risteysalueen parantamiseen.

Liikenne ja pysäköinti

Mikäli Harjuntie suljetaan ajoneuvoliikenteeltä, liikenne Karjalankadun ja Kaartotien risteysalueella lisääntyy. Asemakaavan muutos mahdollistaa kyseisen risteysalueen toiminnallisuuden parantamisen lisäämällä katualuetta risteysalueella. Neulastien ja Lehtomäenkadun väliselle lähivirkistysalueelle osoitettu kävelyn ja polkupyöräilyn yhteys parantaa alueen kevyen liikenteen yhteyksiä ja liikenneturvallisuutta.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaavamuutosalueella ei sijaitse palveluita.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaavamuutoksella korttelialueiden ja katujen välisiä puistokaistaleita on liitetty kortteli- ja katualueisiin ja Karjalankadun melualueella sijainnut puistoalue on muutettu suojaviheralueeksi. Suunnittelualueen läheisyydessä on laajoja yhtenäisiä virkistysalueita, eikä yksittäisten pienialaisten puistokaistaleiden poistuminen heikennä alueen virkistysmahdollisuuksia. Kaavamuutosalue on rakennettua aluetta, eikä muutoksella ole merkittävää vaikutusta alueen luonnonympäristöön tai -arvoihin.

Pohjavedet

Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen 1. luokan pohjavesialueella. Asemakaavan yleismääräyksissä on pohjavesien suojelua koskevia määräyksiä. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee vedenottamo. Pohjavesien suojelua ja pohjavesien maankäytölle aiheuttamia suosituksia ja rajoituksia on käsitelty Tornionmäen pohjavesialuetta koskevassa suojelusuunnitelmassa (Kaakkois-Suomen ELY-keskus/Ramboll 2014). Maalämpökaivojen vaikutuksia pohjavesiin on käsitelty mm. Ympäristöministeriön Ympäristöoppaassa Energiakaivo – maalämmön hyödyntäminen pientaloissa (Juvonen & Lapinlampi, 2013). Suojelusuunnitelman mukaan maalämpöjärjestelmiä ei tule rakentaa vedenottamon lähialueelle ja ohjeellisena lähisuoja-alueena voidaan pitää vedenottamosta mitattuna noin 500 metrin säteelle sijoittuvaa aluetta.

Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 2.1 § perusteella maalämpöjärjestelmän rakentaminen vaatii aina toimenpideluvan ja 7.2 § perusteella rakentamisen edellytysten täytyessä ympäristönsuojelu- ja muiden määräysten osalta toimenpideluvasta päättäminen voi edellyttää vesilain mukaista lupapäätöstä. Maalämpöjärjestelmän rakentaminen 1, 1E, 2, 2E ja E-luokan pohjavesialueella ja toiminnassa olevan tai varalla olevan pohjavesipumppaamon vaikutusalueelle (500 m säteellä pumppaamosta) ei ole mahdollista ilman vesilain mukaista lupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja mahdollisen paineellisen pohjaveden esiintyminen toimenpidepaikalla. Selvitys pohjavesiolosuhteista ja paineellisesta pohjavedestä tulee liittää toimenpidelupahakemuksen liitteeksi.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla ei ole ympäristöhäiriötekijöitä lisäävää vaikutusta. Karjalankadun liikennelähtöistä melua on erillispientalotonteilla mahdollista vähentää esimerkiksi sijoittamalla talousrakennuksia Karjalankadun puoleiselle tontin osalle.

Alue kuuluu maakuntakaavassa Kouvolan VAK-ratapihan konsultaatiovyöhykkeeseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* merkintöjä ja määräyksiä.

5.7. Nimistö

Lehtomäenkadun itäpuolelle rakennettavan kevyen liikenteen yhteyden nimeksi esitetään *Neulasraitti*.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on valmistua hyväksymiskäsittelyyn talven/kevään 2025–2026 aikana. Osan korttelia 6110 muuttaminen katualueeksi ja viheralueen liittäminen osaksi korttelialuetta vaatii uuden tonttijaon.

Kouvolassa 7.1.2026

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Susanna Rutqvist
kaavoitusinsinööri