



Kasarminmäen asuinalue

pvm. 24.2.2025
täyd. 12.5.2026

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 2, Kaunisnurmi, kortteleita 2033, 2034, 2038–2040, 2042, 2043, 2045–2048 sekä puisto-, pysäköinti- ja katualueita

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 2, Kaunisnurmi, korttelit 2033, 2034, 2038, 2039, 2042, 2043, 2045–2048 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita

Asemakaava 02/014

Diaari nro 9065/10.02.04/2025

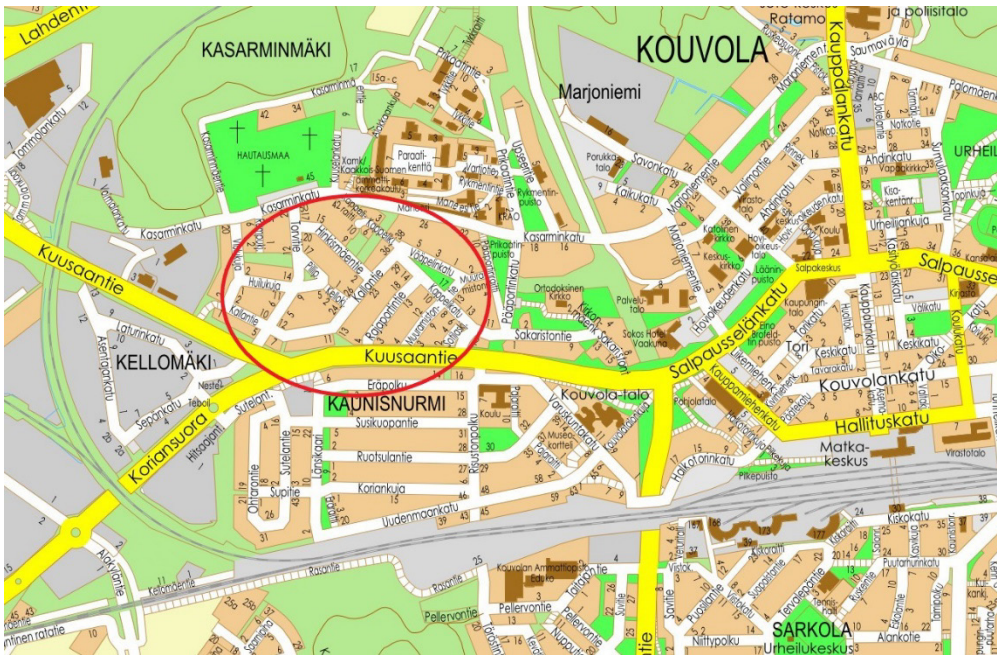
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla sivulla osoitteessa www.kouvola.fi/kasarminmaenasuinalue ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Kaunisnurmen kaupunginosassa rajautuen etelässä Kuusaantiehen, lännessä Viulukujan varren pientaloihin, idässä Kappelikatuun ja Hinkismäentien varren asutukseen ja pohjoisessa Kasarminkatuun. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 15 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

Aloite

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2025. Kaavamuutos sisältyy kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2025 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Asemakaavan aloituskokous on pidetty 7.2.2025.

Tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa Kasarminmäen asuinalueen asemakaavaa siten, että se noudattaa alueen osayleiskaavassa esitettyä maankäyttöä ja huomioi suojelumääräyksillä alueen arvokkaaksi määritetyn rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteet. Tavoitteena on ohjata alueen lisärakentamista ja peruskorjausta niin, että alkuperäinen arvokas asuin ympäristö otetaan suunnittelun ja rakentamisen lähtökohdaksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös katuverkoston toiminnallisuuden parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet.



Kuva 2. Kaavamuutosalueen alustava rajaus on merkitty punaisella.

Nykytilanne

Suunnittelun alueen läntinen osa on pääosin 1957 asemakaavamuutoksen mukaan muodostunut, 1950–60-luvuilla rakentunutta, rakennusajan piirteitä säilyttäneitä pienimittakaavaista pientalo- ja alueen eteläosassa Torvitien alkupäässä ja Kallantien varressa kerrostaloaluetta.

Kasarminkadun, Hämeentien ja Kuusankoskelle johtavan tien rajoittamalle alueelle rakennettiin Kouvolan ”ensimmäinen täydellinen asunalähiö” 1960-luvun alussa. Kerros- ja omakotitaloista muodostuneen asuinalueen suunnitteli arkkitehti Väinö Vuorinen. Suunnittelun alueella sijaitsee kaksi merkittävää rakennuskohdetta, As Oy:t Torvi ja Torvitie 4 (rkm Kaarlo Ritvola 1962). Asuin- ja liikerakennuspari muodostaa porttiaiheen saavuttaessa alueelle Kellomäen teollisuusalueen suunnasta.

Alueen itäosassa on pääosin 1931 asemakaavan mukaan muodostuneita, rakennusajan (1920–50-luku) piirteitä säilyttäneitä tonttiryhmiä ja suunnittelun alueen itäreunalla, Sotilaskujan ja Kappelikadun varsilla kerrostaloja.

Kallantien rivitalot ja Rumpukujan rivi- ja omakotitalot on rakennettu 1980-luvulla.

Maanomistus

Suunnittelun alueen katu-, pysäköinti- ja vihervuoret ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa.



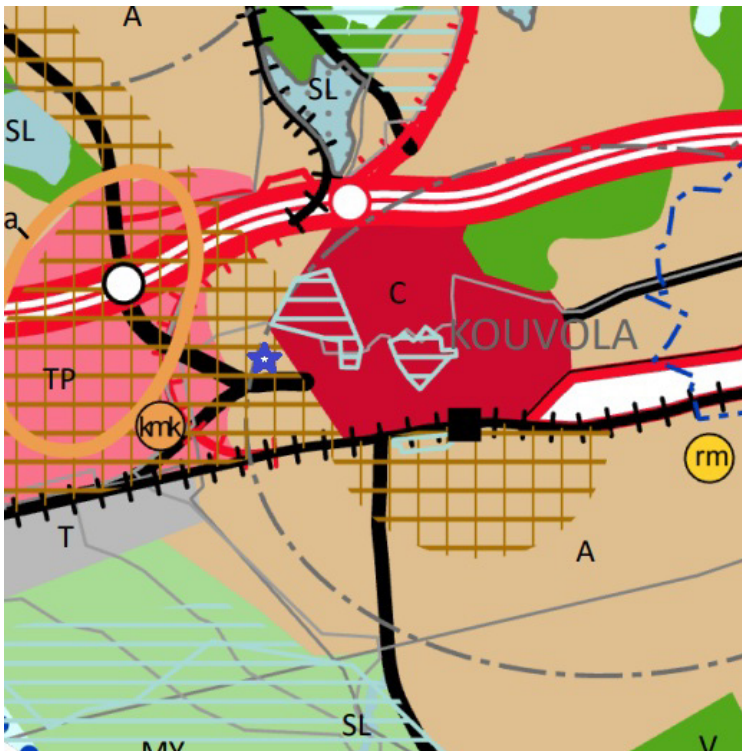
Kuva 3. Viistoilmakuva Kasarminmäen asuntoalueesta etelän suunnalta tarkasteltuna vuonna 2006. Keskellä kuvaa kulkee Kuusaantie.

Kaavatilanne

Suunnittelualueeseen vaikuttaa kolme kaavatasoa - maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava - joista yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040

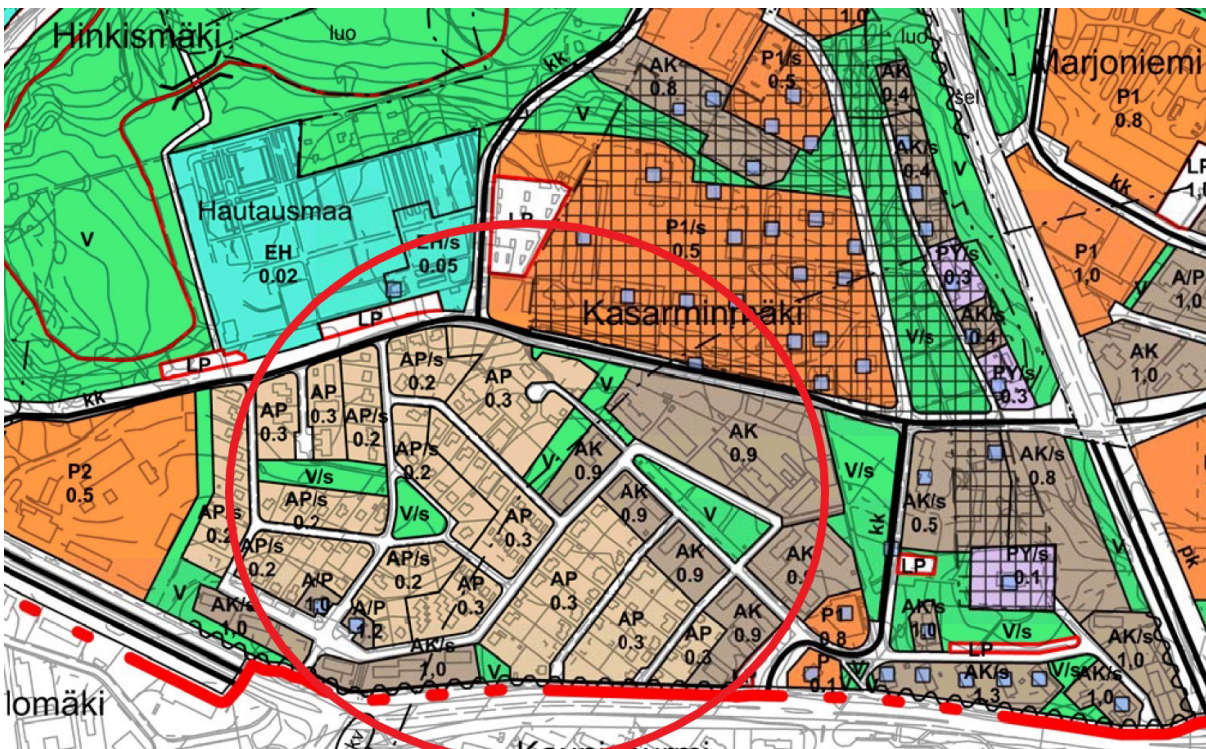
Lainvoimaisessa Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 asemakaavan muutosalue kuuluu suurimalta osaltaan Kouvolan taajamatoimintojen alueeseen ja kehitettävään ja tiivistettävään kaupunkialueeseen, joka sisältää Kouvolan ydinkeskustan ja Kuusankosken taajaman välisen kaupunkialueen (verkkorasteri). Alueen itäosasta osa sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (punainen) Osa suunnittelualueesta sijoittuu Kouvolan VAK-ratapihan konsultointivyöhykkeelle (piste-katkoviiva).



Kuva 3 Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kasarminmäki – Ruskeasuo – Tanttari osayleiskaavan tarkistus

Alueella on voimassa 5.8.2013 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava. Kaavassa Torvitien, Pillipolun ja Huilukujan varren pientaloalueet on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää (AP/s). Kallantien varren rivi- ja pientaloalue sekä Rajaportintien ja Muuramistotien varren pientaloalueet ja Rumpukujan varsi on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Torvitien alkupäässä on merkintä asunto- / palvelualue (A/P). Kaavassa ei rajoiteta asuntojen ja palveluiden suhdetta. Alueella sijaitsee kaksi merkittävää rakennuskohdetta. Suunnittelualan eteläisimmillä kortteleilla ja Kappelikadun varren kiinteistöillä on merkintä kerrostalovaltainen asuntoalue (AK). Asuinkerrosalasta pääosa tulee sijoittaa kerrostaloihin. Eteläisimmillä kortteleilla on lisäksi merkintä, jolla ympäristö tulee säilyttää (/s). Virkistysalueiden (V) pääkäyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys. Osaa suunnittelualan virkistysalueista koskee lisämerkintä alue, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueen katunäkymät tulee säilyttää. Osa suunnittelualueesta kuuluu kemikaaliratapihan konsultaatiovyöhykkeeseen.



Kuva 4 Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava

Asemakaava

Koko suunnitteluala on asemakaavoitettu ja alueella on voimassa 16 eri-ikäistä asemakaavaa. Alueen vanhin, osassa kortteleita 2034 ja 2038 voimassa oleva asemakaava on 1.11.1932 hyväksytty 1:2. Alue on tulkittu Erillispientalojen korttelialueeksi (AO, käyttötarkoituslyhennettä ja/tai kaava-määräystekstiä ei ole).

26.4.1954 hyväksytty kaava 8:2 on voimassa osassa korttelia 2033. Kaavaan on merkitty "asuinrakennuksen rakennusala", joka on nykyisellään tulkittu asunto- ja liikekortteliksi (AL).

Osassa korttelia 2034 on voimassa 8.9.1955 hyväksytty asemakaava 11:2. Kaavassa kyseisellä tontilla on merkintä at "Kirjaimilla at merkitylle tontille saa rakentaa vain yhden yksikerroksisen enintään kaksiasuntoisen ullakkohuoneellisen yksinomaan asumiseen käytettävän rakennuksen, sekä yhden enintään 40m² laajuisen sekä enintään 3,5 m korkean talousrakennuksen, johon ei saa tehdä asuinhuonetta." Nykyisellään alue on tulkittu Erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

12.1957 hyväksytyssä asemakaavassa 20:2 suunnitteluala on kortteleissa 2045, 2046 ja osassa kortteleita 202039 ja 2040 erillispientalojen korttelialuetta (Tulkittu AO:ksi. "Rakennusala yksikerroksista enintään kaksiasuntoista ullakkohuoneellista yksinomaan asumiseen käytettävää rakennusta

varten. Tontista saa rakentaa enintään viidesosan”), Asunto- ja liikekorttelia (osa korttelia 2045, AL, ”rakennusala asuin- ja liikerakennusta varten, jonka kerrosluvun tulee olla roomalaisen numeron mukainen”), sekä puistoaluetta.

13.7.1962 hyväksytty **55:2** on voimassa osassa korttelia 2033. Alue on Yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialuetta (ALK).

Asemakaava **63:2** (hyväksytty 12.9.1964) on voimassa osassa kortteleita 2034 ja 2038. Käyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AK).

27.8.1965 hyväksytty **70:2** on voimassa osassa korttelia 2038. Alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta, jossa rakennusten vesikaton kaltevuuden tulee olla yhtenäinen (AO).

2.10.1968 hyväksytty **238:1** on voimassa osassa korttelia 2033 (Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue, ALK) ja osassa korttelia 2038 (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, AO).

15.10.1976 hyväksytty **81:2** on voimassa Sotilaskujan katu- ja pysäköintialueella.

Korttelissa 2043 on voimassa kaava **83:2**, joka on hyväksytty 16.11.1976. Koko kortteli on Yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialuetta (ALK).

23.4.1981 hyväksytty asemakaava **99:2** koskee korttelia 2048 ja osaa korttelista 2047, jotka ovat asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AP) sekä katualuetta.

Osassa Kallantien katualuetta ja kortteleita 2039 ja 2040 on voimassa 6.8.1981 hyväksytty asemakaava **104:2**. Suunnittelualuetta koskevat määräykset rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), Erillispientalojen kortteli-alue (AO), omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO1), missä kullekin tontille saa rakentaa yksikerroksisen, enintään 200 m² kerrosalaa käsittävän rakennuksen, omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO2), missä Kullekin tontille saa rakentaa yksikerroksisen, enintään 250 m² kerrosalaa käsittävän rakennuksen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Osassa Kallantien katualuetta on voimassa 27.12.1983 hyväksytty asemakaava **325:1**.

Osassa korttelia 2040 on voimassa 29.4.1985 hyväksytty kaava **114:2**. Alue on kaavassa Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR).

Muuramistontien ja Kuusaantien kulmassa sijaitseva puistoalue kuuluu 20.7.1988 hyväksytyyn asemakaavaan **131:3** ja kortteli 2042 30.9.2002 hyväksytyyn asemakaavaan **154:2**. Kortteli on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AK).

Vaikutusten arviointi

Kaavasuosuunnitelman vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on kaavan lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Selvitysten pohjalta tehtävä ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen.

Olemassa olevat selvitykset:

- *Maisemaselvitys, Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari*. Maisema- ja arkkitehtuuritoimisto MARS, 1996.
- *Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi*. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012.
- Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan luontoselvitys 2012, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 31.12.2012
- *Meluselvyys. Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava*. Helimäki Akustikot, 3.5.2012.
- *Kouvolan kaupungin meluselvyys 2016*, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017*. WSP Finland Oy, 17.3.2017.
- *Kouvolan kaupungin mailla olevat luonnon ydinalueet*. Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 20.6.2017.
- *Kouvolan Hinkismäen alueen liito-oravatarkistus*. Luontoselvitys Kotkansiipi 28.4.2022

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kymenlaakson museo
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Kouvolan Vesi Oy
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Telia Company Oyj, DNA Oyj ja Elisa Oyj
- Kouvolan Nuorisovaltuusto
- Kouvolan vammaisneuvosto
- Kouvolan vanhusneuvosto
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden ja kiinteistöjen omistajat, haltijat sekä muut osalliset

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle alueidenkäyttölaki (AKL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluu aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet. Asemakaavan muutoksen hyväksyy Tekninen lautakunta.

Aloitus ja valmisteluvaihe

Kaavoituksen aloituspalaveri	7.2.2025
Asemakaava kuulutetaan vireille (AKL 63 §, MRA 30 §)	26.2.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (AKL 62 §)	26.2-28.3.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	26.2-28.3.2025
Yleisötilaisuus ja maastokävely	17. ja 18.3.2025

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	xx.xx.2026
Julkisen nähtävillä olo 30 vrk (AKL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	xx.xx.-xx.xx.2026

Hyväksymisvaihe




Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy <u>Tekninen lautakunta</u>	
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (AKL 52 §)	syksy 2026
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	syksy-talvi 2026–2027

Asemakaavan laatija

Susanna Rutqvist
Kaavoitusinsinööri, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 4065, e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 5275 e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

<p>Aloitus- ja valmisteluvaihe Kaavoitus alkaa eli kaava tulee vireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Kaavan sisältöä tarkennetaan saadun palautteen perusteella, laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaava-luonnos</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset• Kouvolan Sanomissa, kuulutus• www.kouvola.fi/kasarminmaenasuinalue <p>OAS ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto ovat nähtävillä määräajan Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 ja kaavoituksen sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/kasarminmaenasuinalue</p> <p>Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille postitettiin valmisteluvaiheessa kirje 19.2.2025. Maastokävely alueella pidetään 17. ja 18.3.2025. Kutsu kävelylle toimitettiin osallisten kirjeessä.</p>	<p>Miten voin vaikuttaa? Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekniikka ja ympäristö / kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i></p> <p>Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Palautteiden ja mielipiteiden vaikutukset analysoidaan ja niiden perusteella kaavaratkaisuun voi tulla muutoksia.</p> <p>Lausunnot pyydettiin viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään sähköisesti.</p>
<p>Ehdotusvaihe Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi.</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset• Kouvolan Sanomissa, kuulutus• www.kouvola.fi/kasarminmaenasuinalue <ul style="list-style-type: none">• Kaavaehdotus, -selustus ja muu kaava-aineisto ovat nähtävillä: Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 sekä kaavan internet-sivuilla• www.kouvola.fi/kasarminmaenasuinalue	<p>Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävillä oloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekniikka ja ympäristö / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i></p> <p>Lausunnot pyydettiin viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan muistutuksen tehneille. Lausuntojen ja muistutusten vastineet etenevät Teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi.</p>
<p>Hyväksymisvaihe Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• www.kouvola.fi/kasarminmaenasuinalue• ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.	<p>Miten voin vaikuttaa? Teknisen lautakunnan hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaikana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO) mikäli korkein hallinto-oikeus antaa valitusluvan.</p>
<p>Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Tiedottaminen Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan: Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset ja www.kouvola.fi/kasarminmaenasuinalue</p>	<p>Miten voin vaikuttaa? -</p>