

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

Kasarminmäen asuinalue, kaava nro 02/014

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyä 12.5.2026 päivättyyn kaavaehdotuskarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2026

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|-----------|
| 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 | 4 |
| 2.1. Kaavaprosessin vaiheet | 4 |
| 3. LÄHTÖKOHDAT | 5 |
| 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista | 5 |
| 3.1.1. Luonnonympäristö | 6 |
| 3.1.2. Rakennettu ympäristö | 7 |
| 3.2. Suunnittelutilanne | 13 |
| 4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET | 16 |
| 4.1. Suunnittelun tarve | 16 |
| 4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset | 16 |
| 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö..... | 16 |
| 4.3.1. Osalliset, kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt..... | 16 |
| 4.3.2. Viranomaisyhteistyö | 17 |
| 4.3.3. Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos..... | 17 |
| 4.3.4. Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus..... | 17 |
| 4.4. Kaavaratkaisun perusteet..... | 17 |
| 4.4.1. Mielenpitoet ja niiden huomioiminen..... | 17 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS | 22 |
| 5.1. Kaavan rakenne | 22 |
| 5.1.1. Mitoitus | 22 |
| 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 24 |
| 5.3. Aluevaraukset..... | 24 |
| 5.4. Muut määräykset..... | 24 |
| 5.5. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)..... | 26 |
| 5.6. Ympäristön häiriötekijät | 27 |
| 5.7. Kaavamerkinntät ja -määräykset..... | 27 |
| 5.8. Nimistö | 27 |
| 6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS | 28 |

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi **Kasarminmäen asuinalue (02/014)**

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

Laatija Kouvola kaupunki
Tekniikka ja ympäristö / kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
OAS nähtävillä 26.2.-28.3.2025

Vireille tulo Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin internet-sivuilla 26.2.2025

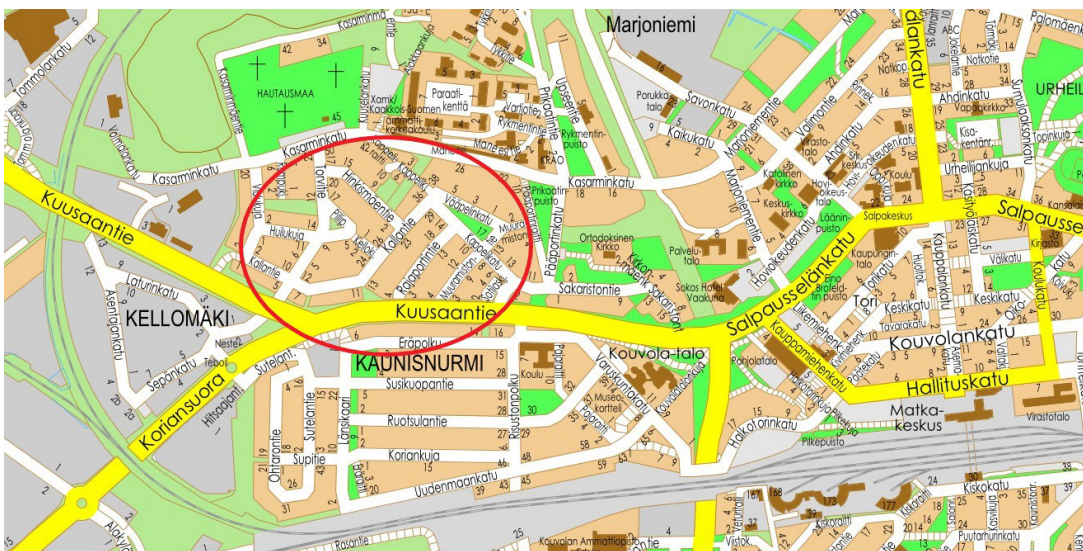
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kuulutus ilmoituslehdessä 26.2.2025
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 26.2.-28.3.2025

Tekninen lautakunta XX.XX.XXX
Kuulutus ilmoituslehdessä XX.XX.XXX
Julkinen nähtävilläolo XX.XX.XXX

Hyväksyminen
Tekninen lautakunta (vastineet) XX.XX.XXX
Tekninen lautakunta (kaava) XX.XX.XXX

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvola Kasarminmäellä rajautuen etelässä Kuusaantien, lännessä Viulukujan omakotitaloihin, pohjoisessa Kasarminkatuun, Hinkismäentiehen ja Kappelikatuun ja idässä Kappelikatuun. Kaavamuutosalueen koko on noin 15 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvola Kasarminmäen länsiosaan Savonradan, Kuusaantien ja Hinkismäen väliin.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

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.

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa Kasarminmäen asuntoalueen 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 asuinympäristö otetaan suunnittelun ja rakentamisen lähtökohdaksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös katuverkon toiminnallisuuden parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet. Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat pääasiassa 1930–1970-luvuilta.

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

- *Maisemaselvitys, Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari*. Maisema- ja arkkitehtuuritoimisto MARS, 1996.
- *Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi*. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasstjerna, 2012.
- *Meluseelvitys. Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava*. Helimäki Akustikot, 3.5.2012.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Kouvolan kaupungin meluseelvitys 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.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos sisältyy kaavoituksen vuoden 2025 kaavoitusohjelman työkohteisiin.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta Kuulutettiin Kouvolan Sanomissa, Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 26.2.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä 26.2-28.3.2025 välisenä aikana ja niistä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta. Kaavahankkeesta kiinnostuneille asukkaille järjestettiin kaavakävelyt 17. ja 18.3.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kymmenen (10) palautetta.

Asemakaavan muutoshanke ei kohdistu vaikutuksiltaan merkittäviin maakunnallisiin maankäyttöratkaisuihin, valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöalueisiin, eikä se ole muuten rakennetun kulttuuriympäristön tai valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä, joten MRL 66 § mukaista kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välistä viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen erikseen järjestää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueen länsipuoli suurimmalta osaltaan pääosin 1957 asemakaavamuutoksen mukaan muodostunutta, 1950–60-luvuilla rakentunutta, rakennusajan piirteitä säilyttäneitä pienimittakaavaista pientalo- ja alueen eteläosassa Torvitien alkupäässä ja Kallantien varressa kerrostaloaluetta. Alueen itäosassa on pääosin 1931 asemakaavan mukaan muodostuneita, rakennusajan (1920–50-luku) piirteitä säilyttäneitä tonttiryhmiä ja suunnittelualueen itä-koillisreunoilla, Sotilaskujan ja Kappelikadun varsilla kerrostaloja. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee vilkas seudullinen pääväylä Kuusaantie, jolta on yhteys suunnittelualueelle liikennevalo-ohjatun risteyksen kautta alueen kokoojaka- dulle, Kappelikadulle. Etelän suunnasta alueelle on yhteys Sepänkadulta alikulkutunnelin välityksellä Torvitiele ja Kouvolan keskustasta Marjoniementien – Kasarminkadun kautta. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Hinkismäen lähivirkistysalue, hautausmaa ja vanha varuskunta-alue, jolla nykyisin toimii yri- tyksiä ja Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun, XAMK:n, Kouvolan kampus.



Kuva 2. Kaavamuutosalueen alustava rajaus on merkitty punaisella vuoden 2022 ilmakehuvaan.

3.1.1. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän etelärinteeseen. Maaperän korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella tasoilla +72...+90mpy, siten, että maasto on loivasti kohoavaa kohti suunnittelualueen pohjoispuolella, Salpausselän lakialueella sijaitsevia Kasarminmäen vanhaa kasarmialuetta, hautausmaata ja Hinkismäen virkistysaluetta. Alue on tiiviisti rakentunutta ja kaupunkimaista, mutta yleisilme on varsin vehreä. Rakennusten pihapiireissä ja paikoin katujen varsilla kasvaa eri ikäistä puustoa ja puistoalueilla havupuuvaltaista metsikköä, alueen pohjoispuolelta alkaa Salpausselän lakialueen mäntyvyöhyke. Suunnittelualueen pitkät näkymät rajautuvat lähialueen kaduille, rakennuksiin tai puustoisille alueille.

Pienilmasto

Kouvolan alueella koko vuoden tuulen pääilmansuunta on etelästä. Talvella vallitsevia ovat sekä etelä-, että pohjoistuulet. Salpausselän rinnealue on puustoisena tuulta vaimentava tekijä ja Salpausselän etelärinne on suuntautumisensa ja hiekkapitoisuutensa ansiosta lämmintä, asumiselle ja kasvillisuudelle suotuisaa aluetta.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on maaperäkartan mukaan suurimmassa osassa suunnittelualueella hiekkaa ja alueen eteläosassa hienoa hiekkaa, jotka ovat helposti rakennettavia. Huilukujan ja Rumpukujan alueella maaperä on kalliota, joka on suhteellisen loivapiirteisillä kallioalueilla rakennettavuudeltaan normaalia.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella ei selvitysten perusteella sijaitse pilaantuneita maa-alueita, eikä alueella harjoiteta maaperää pilaavaa toimintaa.

Kasvillisuus

Asemakaavan muutosalueelta ei tehtyjen luontoselvitysten mukaan ole havaittu uhanalaisia kasvilajeja tai niiden potentiaalisia elinympäristöjä.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, pohjaveden muodostusalueella tai vedenottamoiden suoja-alueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat noin kolmen kilometrin etäisyydellä luoteessa sijaitseva Huuhkajavuoren I-luokan pohjavesialue ja idässä noin kolmen kilometrin etäisyydellä sijaitseva Tornionmäen I-luokan pohjavesialue. Suunnittelualue kuuluu ensimmäisen Salpausselän alueeseen ja käytettävissä olevan maalajikartan mukaan kohteen ympäristössä on vettä johtavia hiekkamuodostumia. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee vedenjakaja, jonka eteläpuolisen alueen pintavedet ohjautuvat Alakylän kautta Kymijokeen.

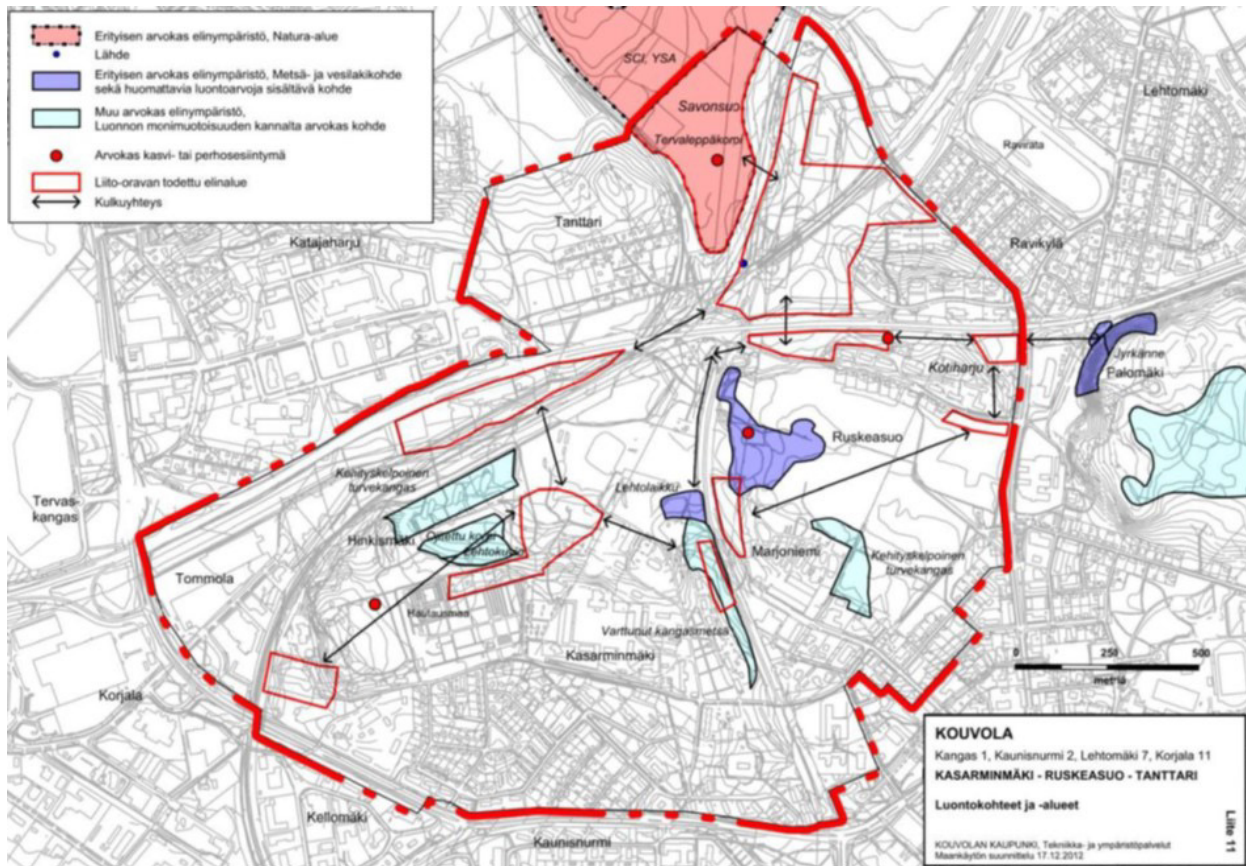
Kaavamuutosalueeseen liittyvillä ja rajautuvilla yleisillä katualueilla kulkevat Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto- ja viemärijohdot. Kappelikatu, Sotilaskuja, Kallantie ja Torvitie kuuluvat Kouvolan vesi Oy:n hulevesien viemäröintialueeseen.

Luonnonsuojelu

Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan luontoselvityksen on laatinut Luontoselvitys Kotkansiipi vuonna 2012. Selvityksessä ei vireillä olevan asemakaavan suunnittelualueelle ole merkitty luontokohteita. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee liito-oravan elinalueita ja pohjoispuolella useita arvokkaita elinympäristöjä ja huomioitavia luontoarvoja sisältäviä kohteita.

Kouvolan kaupungin mailla olevien luonnon ydinalueiden tilaa on arvioinut Petri Parkko Luontoselvitys Kotkansiivistä 20.6.2017. Selvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoispuolella, Kasarminmäen vanhalla puolustusvoimien harjoitusalueella on paljon edustavia metsiä, joissa elää mm. liito-orava. Hyvin säilyneissä metsissä on myös edustava metsälinnusto. Parkko Luontoselvitys

Kotkansiivestä. Hän myös päivitti alueen luontotiedot ja -selvityksen vuonna 2023. Selvityksiin liittyneiden maastokäyntien aikana alueelta ei löytynyt liito-oravien pesäpuita.



Kuva 3 Luontokohteet ja -alueet © Luontoselvitys Kotkansiipi

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Kaavamuutosalueella asuu yhteensä 539 henkilöä. Lapsia (0–16-vuotiaita) alueella asuu 39 ja 65-vuotta täyttäneitä 130. Kerrostaloissa asuu 302 henkilöä, rivitaloissa 85 ja erillispientaloissa 152 henkilöä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupunkirakenteessa kaupungin ydinkeskustan reuna-alueeseen, jossa asumisen alueet kohtaavat niitä rajaavat viher- ja virkistysalueet. Alueen pohjoispuolella kulkevan, itälänsisuuntaisen Kasarminkadun ja eteläpuolella kulkevan seudullisen pääväylän, Kuusaantien välissä sijaitsevat rakennetut alueet ovat toteutuneet pientalovaltaisina korttelialueina, jota etelässä Kallantien ja idässä Sotilaskujan ja Kappelikadun varrella reunustaa 1960-luvulla rakennetut kerrostalot.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

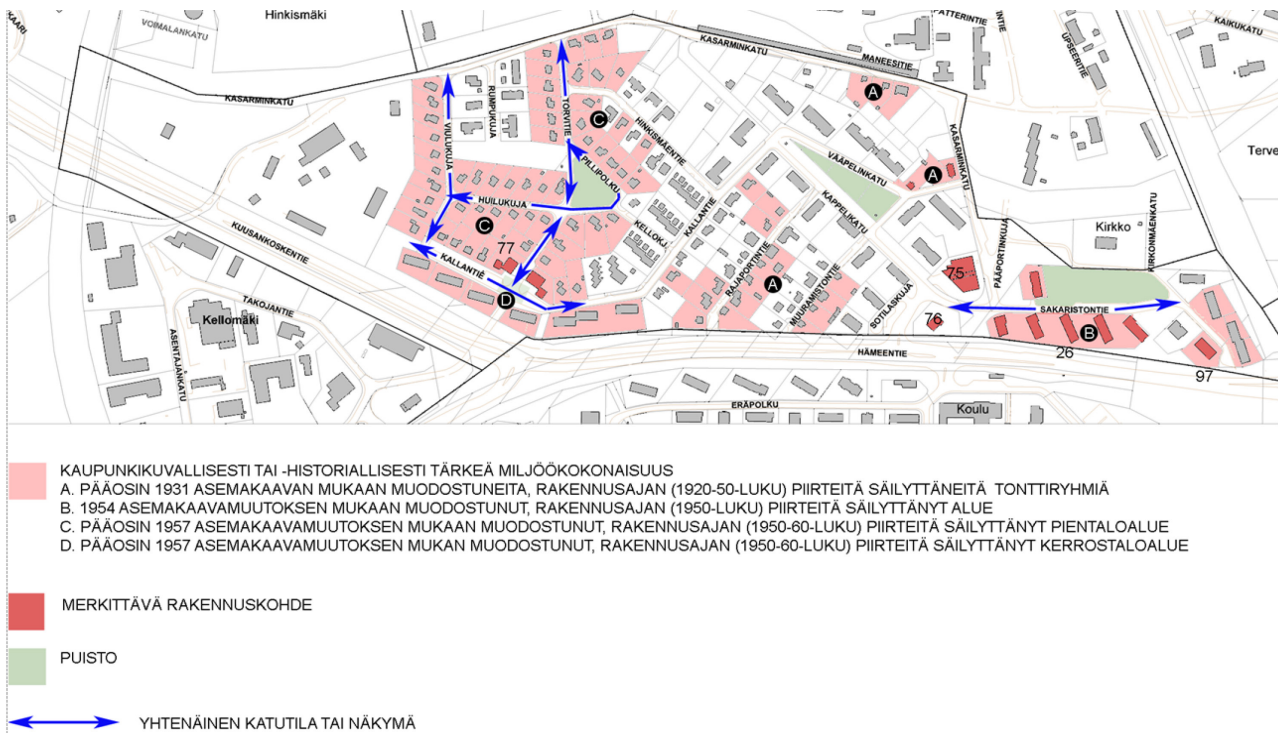


Kuva 4 Ilmakuva vuodelta 1941 © MML

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kouvolan kaupungin keskustaajaman kaava- ja rakennushistorian inventointi on tehty vuonna 2012. Inventoinnissa osa Rajaportintien ja Muuramistontien pientaloalueista on huomioitu kaupunkikuvallisesti tai -historiallisesti tärkeänä pääosin vuoden 1931 asemakaavan muutoksen mukaan muodostuneena, rakennusajan (1920–50-luku) piirteitä säilyttäneinä tonttiryhminä (karttakohde A). Kallantien alkupää, Huilukuja, Pillipolku ja Torvitie pääosin vuoden 1957 asemakaavan muutoksen mukaan muodostuneena, rakennusajan (1950–60-luku) piirteitä säilyttäneenä pientaloalueena (karttakohde C) ja Kallantien ja Kuusaantien välissä olevat asuinkerrostalorakennukset pääosin vuoden 1957 asemakaavan muutoksen mukaan muodostuneena, rakennusajan (1950–60-luku) piirteitä säilyttäneenä kerrostaloalueena (karttakohde D). Lisäksi Viulukuja, Kallantie, Torvitie, Pillipolku sekä Huilukuja on inventointiin merkitty yhtenäisenä katutilana tai näkymänä (sininen nuoli). Alueita on kuvattu inventoinnissa seuraavasti.

”Kallantien kerrostaloryhmä taittuvana rintamana, puistomaisine levennyksineen ja porttirakennuksineen muodostaa omaleimaisen näkymän sekä Kallantietä pitkin katsottuna että Kellomäen suunnasta tunnelin läpi saavuttaessa. Kadun eteläpuolisten kerrostalojen asfaltoidut etupihat autotalleineen ja roska-astioineen ankeuttavat muuten viehättävää kokonaisuutta. Länsiosan pientaloasutus vapaasti kääntyilevine katuineen ja pitkittäin, poikittain ja vinottain sijoitettuihin taloihin muodostaa monia viehättäviä katunäkymiä, esimerkiksi Huilukujan ja Viulukujan varrelle. Rakennusten mittakaava on säilynyt varsin yhtenäisenä, vaikka ulkoverhousien ym. yksityiskohtien muutokset tuottavat visuaalista sekavuutta.”



Kuva 5. Ote Kouvolan kaupungin keskustaajaman kaavitus- ja rakennusinventoinnista vuodelta 2012.

Alueen inventoinnissa suunnittelualueelta on nostettu esille kaksi merkittävää rakennuskohdetta As Oy Torvi ja Torvitie 4. Rkm Kaarlo Ritvolan suunnittelema asuin- ja liikerakennuspari muodostaa porttiaiheen saavuttaessa alueelle Kellomäen teollisuusalueen suunnasta.

Huilukujan, Kallantien pohjoispuolen, Torvitien, Pillipolun ja Hinkismäentien rakennukset ovat pääasiassa 1950-luvun loppupuolella ja 1960-luvulla rakennettuja yksikerroksisia erillispientaloja. Kallantiellä ja Hinkismäentiellä myös muutama uudempi, 1970–1990-luvuilla rakennettu pientalo. Rakennukset ovat kooltaan, julkisivu- ja vesikattomateriaaleiltaan ja väritykseltään erilaisia, mutta ne muodostavat kuitenkin yhtenäisen kaupunkirakenteellisen kokonaisuuden, jossa tonteilla asuinrakennuksen ja katualueen väliin jää rakentumaton istutettava alueen osa (=esipiha-alue).



Kuva 6 Näkymä Huilukujalta



Kuva 7 Torvitien pientaloja

Kallantien itäpuolen yksi ja 1,5 kerroksiset erillispientalot on rakennettu 1960–1980-luvuilla ja Kallantien pohjois- ja länsipuolen yksi ja kaksi kerroksiset rivitalot ovat valmistuneet 1980-luvulla. Ne ovat kaikki puurakenteisia ja aikakaudelle tyypillisesti punatiiliverhoiltuja. Kallantien eteläpuolella sijaitsevat kolme- ja neljäkerroksiset kerrostalot ovat kaikki betonirakenteisia ja ne on rakennettu 1960-

luvulla. Kerrostalojen Kallantien puoleiset piha-alueet liittyvät suoraan kiinni Kallantien eteläreunalla kulkevaan jalkakäytävään. Kerrostalot muodostavat tontille sijoittumisen kautta vaihtelevan ja itään-päin aukeavan katutilan, joka on huomioitu Kouvolan keskustaajaman rakennuskulttuuri-inventoinnissa.

Rumpukujan talot ovat kaikki 1980-luvulla valmistuneita, yksikerroksisia, puurakenteisia ja tiiliverhoituja. Rumpukujan länsipuolella sijaitsee kaksi erillispientaloa ja itäpuolella kolme rivitaloa.



Kuva 8 Näkymä Torvitien ja Kallantien Risteysalueelta Google Street View 2023

Suunnittelualueen itäosassa on osin 1931 asemakaavan mukaan muodostuneita, rakennusajan (1920–50-luku) piirteitä säilyttäneitä tonttiryhmiä. Muuramistonttien itäpuolen erillispientalot ovat 1930-luvulla valmistuneita, 1,5 kerroksisia ja puurakenteisia. Länsipuolen talot ovat kaikki eri vuosikymmeniltä, vanhin on rakennettu 1940-luvulla, uusin 2010-luvulla. Rajaportintien talot ovat pääasiassa 1940–50-luvuilla valmistuneita yksi- ja 1,5 kerroksisia ja puurakenteisia erillispientaloja. Joukossa on myös 1960-luvulla valmistuneita taloja, yksi 1940-luvulla rakennettu pienkerrostaloksi luokiteltu talo ja yksi 1990-luvulla valmistunut paritalo. Osa 1940–1950-lukujen taloista on varsin huonokuntoisia. Suunnittelualueen itä-koillisreunoilla, Sotilaskujan ja Kappelikadun varsilla sijaitsee 1960-luvulla rakennettuja betonirakenteisia kerrostaloja.



Kuva 9 Näkymä Muuramistonttieltä etelän suunnasta Google Street View 2023



Kuva 10 Viistoilmakuva alueesta

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutosalue on pientalovaltaista asuinalueita, jolla ei sijaitse merkittävää määrää palveluita tai työpaikkoja. Suunnittelualueella sijaitsee muutamia liikehuoneistoja ALK kortteleiden kerrostalojen katutasossa.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin liikenneverkossa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä pitkin. Alueen eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntainen Kuusaantien-niminen nelikaistainen (2+2) seudullinen pääväylä yhdistää Kuusankosken ja keskustaa jamaan toisiinsa. Kadun nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 50 km/h. Kuusaantien katualueella on varsinaisesta ajoradasta erillään oleva kevyen liikenteen väylä, josta johtaa kevyen liikenteen yhteys pohjoiseen Kallantien ja Viulukujan risteysalueelle. Suunnittelualueen kadut ovat tonttikatuja, joiden nopeusrajoitus on 30 km/h. Pysäköinti Tapahtuu pääasiassa asuintalojen tonteilla ja jonkin verran katujen varsilla

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkee itä-länsisuunnassa Kouvolan Vesi Oy:n päävesijohto. Suunnittelualueeseen kuuluvilla julkisilla katualueilla kulkee KSS Verkko Oy:n sähköjohtoja, KSS Lämpö Oy: kaukolämpöputkia, Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinjat sekä erilaisia muita johtoja. Kappelikatu, Sotilaskuja, Kallantie ja Torvitie kuuluvat Kouvolan vesi Oy:n hulevesien viemärintialueeseen.

Ympäristöhäiriöt

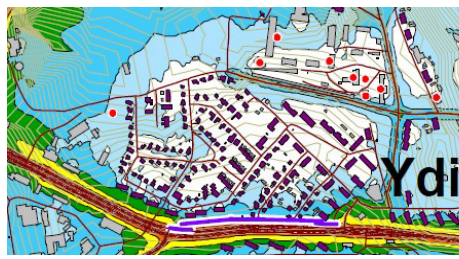
Asemakaavan muutosalue sijoittuu vilkkaan seudullisen pääväylän Kuusaantien pohjoispuolelle ja alueen pääasiallinen ympäristöhäiriöiden aiheuttaja on erityisesti Kuusaantieltä kantautuva liikennemelu. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikenne- ja teollisuusmelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Kuusaantien katualueen keskimääräinen liikennemäärä oli meluselvitykseen tehtyjen mittauksen mukaan 19239 ajoneuvoa/vrk (2014). Liikennemäärä laskettiin uudelleen lokakuussa 2023. Tuolloin kokonaismäärä oli noin 20000 ajoneuvoa/vrk. Selvityksen mukaan laskentapisteen ohittaneista ajoneuvoista ajoi ylinopeutta yli 70 %. Huomioitavaa oli se, että raskasta liikennettä oli yli 10 %. Alueen ohittavat liikennemäärät ovat siis huomattavia. Kappelikadulla Kuusaantien ja Sakaristontien välillä katualueen keskimääräinen liikennemäärä oli 2300

ajoneuvoa/vrk ja Kappelikadun pohjoisemmalla osuudella 1200 ajoneuvoa /vrk. Kasarminkadulla keskimääräinen liikennemäärä oli 1800 ajoneuvoa/vrk (2014). Torvitiellä liikennemääriä on mitattu 22.-26.7.2024 (ma-pe). Ajoneuvomäärät olivat 22.7. 842, 23.7. 955, 24.7. 958, 25.7. 1053 ja 26.7. 383 (klo 00–12). Huomioitavaa on, että yli 90 % ajoneuvoista ajoi alueella ylinopeutta. Torvitiellä järjestettiin uusi laskenta 2.-7.4.2025 (ke-ma). Tuolloin ajoneuvomäärät olivat 2.4. 656 (klo12–24), 3.4. 1284, 4.4. 1267, 5.4. 658, 6.4. 548 ja 7.4. 64 (klo 00–09). Mittausaikana ylinopeutta ajoi noin 80 % ajoneuvoista, runsas 60 % kaikista ajoneuvoista ajoi mittauskohdassa 31–40 km/h, noin 15 % 41–45 km/h ja noin 15 % 26–30 km/h. 10 % ajoi tätä hitaammin tai nopeammin.

Suunnittelualueen ja Kuusaantien väliin on toteutettu melusuojaus Sotilaskujan ja Torvitien väliselle alueelle. Suurimmassa osassa suunnittelualueella melutaso on päivälläkin alle 50 dB, mutta päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB ja yöajan 50 dB paikoin Kallantiellä ja Sotilaskujalla.

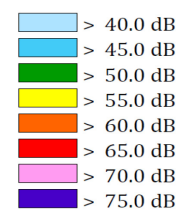


Kuva 11 Päiväajan klo 07–22 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.



Kuva 12 Yöajan klo 22–07 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

L_{Aeq}22-07 [dB]



Virkistysalueet

Suunnittelualueella ei sijaitse varsinaisia virkistysalueita. Alueen pohjoispuolella sijaitsee seudun asukkaille tärkeä ulkoilualue, Hinkismäen lähivirkistysalue.



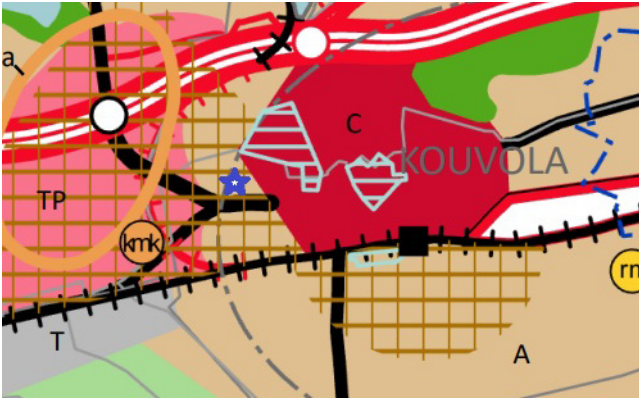
Kuva 13. Kuva Hinkismäen lähivirkistysalueelta.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Katu-, pysäköinti- ja viheralueet ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa. Pieni kaistale katualuetta Kallantiellä on yksityisessä omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

Kymenlaakson maakuntakaava 2040

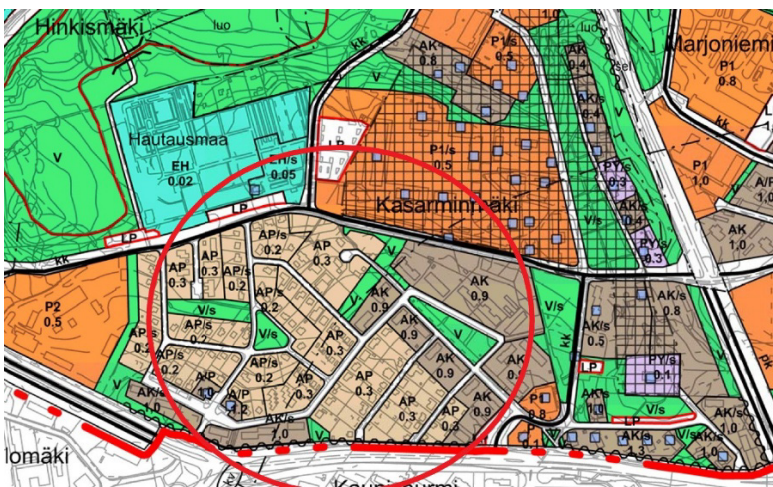


Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 ja saanut lainvoiman. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue kuuluu suurimmalta osaltaan Kouvolan taajamatoimintojen alueeseen ja kehitettävään ja tiivistettävään kaupunkialueeseen, joka sisältää Kouvolan ydinkeskustan ja Kuusankosken taajaman välisen kaupunkialueen (verkkorasteri). Alueen itäosasta osa sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (punainen) Osa suunnittelualueesta sijoittuu Kouvolan VAK-ratapihan konsultointivyöhykkeelle (pistekatkoviiva)

Kuva 14 Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kasarmimäki – Ruskeasuo – Tanttari osayleiskaavan tarkistus

Alueella on voimassa 5.8.2013 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kasarmimäki-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. Suunnittelualueen 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 suunnittelualueen virkistysalueista koskee lisämerkintä alue, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueen katunäkymät tulee säilyttää. Suunnittelualueen itäosa kuuluu kemikaaliratapihan konsultaatiovyöhykkeeseen.



Kuva 15 Ote osayleiskaavasta

Asemakaava

Koko suunnittelualue 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 kaavamääräystekstiä 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).

10.12.1957 hyväksytyssä asemakaavassa **20:2** suunnittelualue on kortteleissa 2045, 2046 ja osassa kortteleita 2047, 2038, 2039 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 asuinkerrostalojen 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 vesikatkon 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).

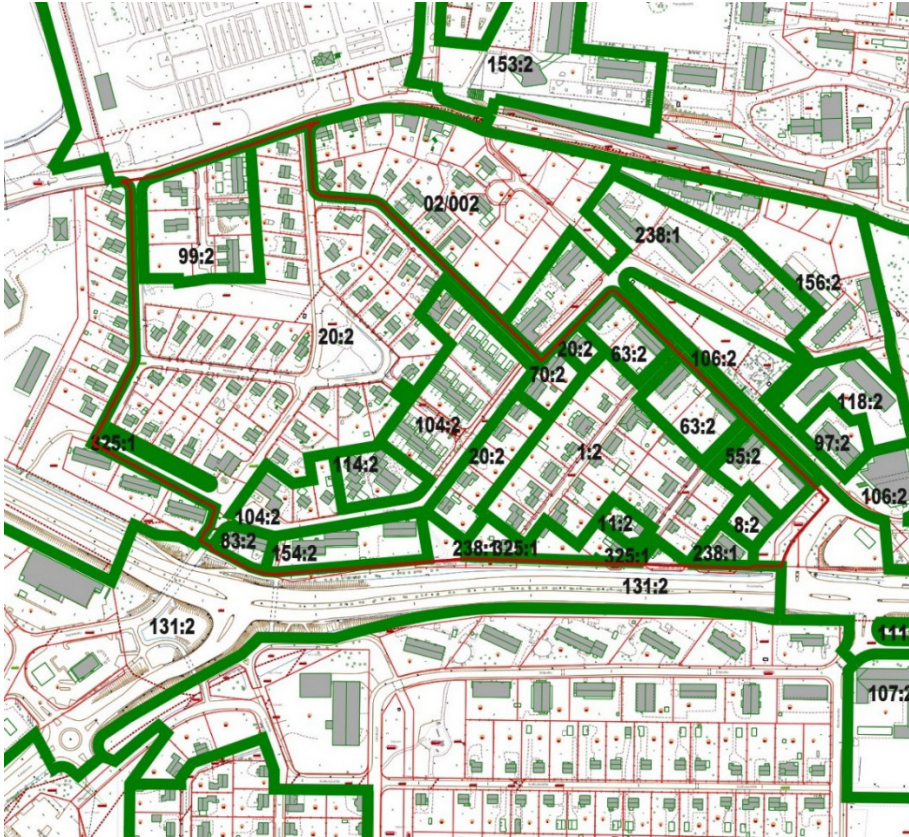
23.4.1981 hyväksytty asemakaava **99:2** koskee korttelia 2048 ja osaa korttelista 2047, jotka ovat asuinpienalojen korttelialuetta (AP) sekä katualuetta.

Osassa Kallantien katualuetta ja kortteleita 2039 ja 2040 on voimassa 6.8.1981 hyväksytty asemakaava **104:2**. Suunnittelualueetta 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 kortteliä 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-kerrostalojen korttelialuetta (AK).



Kuva 16 Asemakaavahakemisto



Kuva 17 Ajantasa-asekaava

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021 (§ 5). Rakennusjärjestys vanheni joltain osin rakentamislain voimaantumisen myötä 1.1.2025. Niiltä osin kuin rakennusjärjestyksessä määrätty on ristiriidassa rakentamislain (751/2023, jäljempänä RakL) kanssa, noudatetaan hierarkkisesti ylempää 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 26.2.2025 ja päivitys 28.4.2026.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Suunnittelualue koostuu kuudestatoista (16) eri ikäisestä asemakaavasta, joista vanhimmat 1930-luvulta. Kaavahankkeen tarkoituksena on ajanmukaistaa 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 asuinympäristö otetaan suunnittelun ja rakentamisen lähtökohdaksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös katuverkoston toiminnallisuuden parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos sisältyy vuoden 2025 kaavoitusohjelman kaavoituksen työkohteisiin.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset, kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle ja muille viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä.

Osallisten kirje ja kaavan kuulutus sisälsivät erillisen kutsun alueella 17.3.2025 ja 18.3.2025 järjestetyille maastokävelyille. Maastokävelyille osallistui kaikkiaan 43 osallista. Mukana maastokävelyillä oli edustaja myös kuntatekniikan suunnittelusta ja osa esitetystä kommentista ja kysymyksistä liittyy alueen katujen saneeraukseen ja vesihuoltoon. Tässä selostuksessa käsitellään kaavoitukseen liittyviä kysymyksiä.

- Suojelumerkinnoista kysyttiin perusteita, eli millä perusteella osalle rakennuksista tulee suojelumerkintä? Tarkoittaako /s -merkintä rakennussuojelua? määrittääkö /s-merkintä rakennusten paikat ja harjansuunnat? Kysyttiin myös mahdollisesta Rumpukujan suojelumerkinnästä.

Rakennuksia ei voi suojella perusteetta. Kaavassa suojeltavat rakennukset on Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa arvioitu merkittäviksi rakennuskohteiksi. Myös Kymenlaakson museo puoltaa kohteiden suojelua. /s merkityt alueet on arvioitu kaupunkikuvallisesti tai -historiallisesti tärkeiksi miljöökokonaisuuksiksi.

/s-merkintä on aluesuojelumerkintä, /s merkityillä alueilla on korjaamista ja rakentamista sääteleviä erillismääräyksiä, mutta merkintä ei tarkoita rakennussuojelua. /s-merkintään liittyy määräyksiä mm. rakennusten harjansuunnasta, mutta rakennuksen sijainti rakennus- alalla ja harjansuunta voidaan esittää kaavakartalla myös sellaisten tonttien osalta, jotka eivät sijaitse /s-merkityillä korttelialueella.

Rumpukujan rakennuksille ei ole tulossa suojelumerkintöjä.

- Kellokujan sulkeminen liikenteeltä herätti kysymyksiä kaavamerkinnästä, aikataulusta ja kunnossapidon vastuista.

Kellokujan sulkemiselle ei ole vielä olemassa aikataulua, koska kaava on vasta valmisteluvaiheessa. Kaavassa katualue liitetään korttelialueeseen. Käytännön asioista liittyen kadunpidon päättämiseen vastaa kaupungininsinööri ja alueen lunastamiseen kaupungingeodeetti. Yleisesti, Kunnossapitolain (Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta) 4 § mukaan Tontinomistaja vastaa tontille johtavan kulkutien (ns. tonttiliitymä) kunnossapidosta.

- Korttelin 2034 ja korttelin 2038 Rajaportintien puoleisesta osasta oltiin kiinnostuneita rakennusoikeuden määrästä ja mahdollisuudesta rakentaa aluelle pari- tai rivitalo.

Korttelissa 2034 ja korttelin 2038 Rajaportintien puoleisilla tonteilla rakennusoikeuden määrä on nykyisellään erittäin korkea, jopa 500m². Asemakaavassa yksittäisten tonttien rakennusoikeus laskee maltillisesti, mutta säilyy edelleen korkeana pientaloalueelle.

Kaavaehdotuksessa mahdollistetaan tonttien rakentaminen yhteen korttelissa 2034 ja korttelin 2038 Rajaportintien puoleisilla tonteilla. Alueen rakennuskanta on jo nykyisellään vaihtelevaa. Rajaportintien varrella on mm. yksi huonokuntoinen, alun perin pienkerrostalona toiminut rakennus.

4.3.2. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä ole kulttuuriympäristön arvojen täydentymisen kannalta merkittävä, joten kaavasta ei ole järjestetty erillistä viranomaisneuvottelua.

4.3.3. Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 26.2.-28.3.2025, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 26.2.2025. Kaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta.

4.3.4. 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.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos):

Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävillä olon aikana viisi (5) lausuntoa ja kolme (3) mielipidettä. Kaavan valmisteluaineistoon liitettäväksi toimitettiin myös oikaisuvaatimus vuoden 2024 liikenteen rauhoittamisaloitteiden yhteenvedoon.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Asemakaavojen päivitystarve

Suunnittelualue koostuu kuudestatoista (16) eri ikäisestä asemakaavasta, joista vanhimmat ovat 1930-luvulta. Kaavojen maankäyttölinen ohjaus on puutteellinen mm. puuttuvien kaavamerkintöjen vuoksi. Kaavojen päivitystarve ja yhtenäisen kaavaohjauksen tarve on ilmeinen.

Ohjaava kaavoitus

Alueen asemakaavoitusta ohjaavan Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan mukaan alueen päätoiminnot tulevat edelleenkin olemaan pientalovaltainen asuntoalue (Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin) sekä kerrostalovaltainen asuntoalue (Asuinkerrosalasta pääosa tulee sijoittaa kerrostaloihin) Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY-alueisiin. EL V-keskuksen näkemyksen mukaan alueella on kaupunkikuvallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Siksi asemakaavallinen suojele (/s merkityt korttelialueet ja sr-merkityt rakennukset) on tarpeellista kohdealueen kokonaisuuden ja arvojen säilyttämiseksi.

Luonto

Asemakaavamuutosta varten ei ole tehty luontoselvitystä. Kaava-alue on kuitenkin muutamaa pientä metsikköä lukuun ottamatta rakennettua ja em. metsikötkin on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi VL ja suojaviheralueeksi EV, jolloin niiden nykyinen maankäyttö ei muutu. Yleiskävatasoisissa luontoselvityksissä alueella ei ole havaittu erityisiä luontonarvoja. ELY-keskus ei pidä luontoselvityksen tekemistä välttämättömänä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausunto:

Kasarminmäen kaavahanke sijoittuu laajasti Kouvolan katuverkon ympäröimäksi eikä sillä ole vaikutuksia valtio-omisteisiin maanteihin.

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

Kaavaluonnosaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §.”

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

Kymenlaakson pelastuslaitos esitti lausunnossaan seuraavaa: 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 asuinympäristö otetaan suunnittelun ja rakentamisen lähtökohdaksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös katuverkoston toiminnallisuuden parantamiseksi tarvittavat toimenpiteet. Kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittelemään riskiluokkaan 2. Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Kouvolan paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa.

Pelastuslaitoksen huomiot:

Kääntöpaikka:

Alueella on tällä hetkellä päätyviä teitä, jotka voivat vaikeuttaa pelastustoimintaa. Alueen suunnittelussa on hyvä kartoittaa kääntöpaikkojen lisäämistä, jotta pelastusajoneuvoille ei muodostuisi toimintaa hidastavaa ja vaarantavaa peruutustarvetta. Kääntöpaikkojen mitoitusperusteet on esitetty pelastustieohjeessa. (kts. Pelastustieohje: pelastustoimi.fi/kymenlaakso/lomakkeet).

Muilta osin pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa tai kommentoitavaa esitettyyn Kasarminmäen asuinalueen 02/014 kaavaluonnokseen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuskarttaan on mahdollisuuksien mukaan varattu tilaa kääntöpaikoille.

Kymenlaakson museo esitti lausunnossaan seuraavaa: Suunnittelualue rajautuu etelässä Kuusaantiehen, lännessä Viulukujan varren pientaloihin, idässä Kappelikatuun ja Hinkismäentien varren asutukseen ja pohjoisessa Kasarminkatuun. Kaavahankkeen tavoitteena on ajanmukaistaa

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee monipuolisesti erilaisia asuinrakennuksia pientaloista rivitaloihin ja kerrostaloihin. Joukossa on yksittäisiä rakennuksia aina 1930-luvulta 1990-luvulle. Alueella on säilynyt yhtenäisiä rakentamisaikakautensa kokonaisuuksia erityisesti 1960-luvulta. Teoksessaan Muutakin kuin rautatieristeys - Kouvolan keskustaajaman kaavoitus- ja rakennusperintö (Kouvolan kaupunginmuseon julkaisu 3, Helsinki 2011) Rurik Wasastjerna luonnehtii suunnittelualuetta yhdistelmäksi 1950-luvun kaavoitusta ja 1960-luvun rakentamista. Kaavaluonnoksessa on esitetty suojeltavaksi /s-merkinnällä ja siihen liittyvillä määräyksillä 1950-luvun lopulla ja 1960-luvulla rakentuneita yhtenäisiä pientalokokonaisuuksia sekä Kallantien ja Kuusaantien välissä, korttelissa 2042 sijaitseva kerrostaloryhmä. Lisäksi kaavaluonnoksessa on osoitettu suojelumerkinnällä sr ja siihen liittyvillä määräyksillä rakennusmestari Kaarlo Ritvolan vuonna 1961 suunnitteleman As Oy Torvitie ja Torvitie 4. Suunnittelualueen suojelumerkinnot pohjautuvat Rurik Wasastjerneran toteuttamaan Kouvolan rakennetun ympäristön inventointiin (2012) sekä osayleiskaavaan.

Museo puoltaa kaavaluonnoksessa esitettyjä suojelumerkintöjä ja -määräyksiä. Lisäksi museo toteaa, että kaavaselostuksessa kuvataan selkeästi suunnittelualueen rakennetun kulttuuriympäristön historiaa sekä alueen rakennuksia.

Museo kuitenkin esittää kaavan rakentamistapamääräyksiin seuraavaa lisäystä: Korttelissa 2033 Kappelikadun ja Sotilaskujan varrella rakennusten julkisivut on käsiteltävä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. Museo perustelee ehdotustaan sillä, että Kappelikatu on yksi pääkulkuväylistä alueelle Kuusaantien suunnasta. Sotilaskujan sekä Kappelikadun eteläpään rakennukset sijaitsevat kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla rajaten lännen suunnassa palveluille varattua avarahkoa aluetta, jossa sijaitsevat kaupunkikuvallisesti tärkeä ja rakennushistoriallisesti arvokas Hämeenkulman kauppakeskus (1965) sekä entinen huoltoaseman tontti. Lisäksi museo esittää, että asuinalueeseen liittyen laaditaan korjaus- ja rakentamistapaohje.

Kaava-alueella ei sijaitse Museoviraston ylläpitämän muinaisjäänösrekisterin tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Alueelta ei myöskään ole tehty ilmoituksia mahdollisista muinaisjäänöksistä. Lisäksi kaava-alue on jo entuudestaan rakennettua ympäristöä. Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia selvityksiä hankkeen toteuttamisen yhteydessä.

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Rakentamistapamääräyksiä on lausunnon perusteella muokattu ja alueelle on laadittu ohjeellisena noudatettava korjaus- ja rakentamistapaohje.

Kymenlaakson liitto esitti lausunnossaan seuraavaa: Kymenlaaksossa on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka on lainvoimainen. Tilanne tulee tarkentaa lainvoimaisuuden osalta sekä OAS:aan sekä kaavaselostukseen. Maakuntakaavan mittakaava on 1:100 000 eikä kaavakarttaa ole tarkoituksenmukaista suurentaa asemakaava-asiakirjoihin liian yksityiskohtaiseksi. Tältä osin kaava-asiakirjat tulee korjata.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson liiton lausunto merkitään tiedoksi. Kaavan asiakirjoihin on tehty mainitut korjaukset.

Telia Finland Oyj esitti lausunnossaan seuraavaa: Teliällä on infraa asemakaava-alueella.

Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja. Tarkemmat kartat ja näytöt saa Johtotiedolta <https://johtotietopankki.fi/>

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Telia Finland Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi.

Mielipide 1, alueen asukas ja useita allekirjoittaneita: Mielipiteessä vaadittiin *”asuinalueen turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön palauttamista ja säilyttämistä ja alueen, välittömien reuna-alueineen, määrittelemistä kaavamuuksessa kaupunginosien välisen kehätiemäisen läpiajoliikenteen osalta kielletyksi alueeksi, sekä määritellä kaavassa ne toimet, joilla läpiajoliikenne myös rakenteellisesti estetään.”* Mielipiteen lähettänyt alueen asukas (ja allekirjoittaneet) toimitti kaavamuuksoksen materiaaliksi myös Teknisen lautakunnan 29.01.2025 § 15 käsittelemän Vuoden 2024 liikenteen rauhoittamisaloitteiden yhteenvedon laaditun oikaisuvaatimuksen koskien Torvitietä.

Mielipide merkitään tiedoksi. Tekninen lautakunta on 29.01.2025 § 15 päättänyt hyväksyä vuoden 2024 liikenteen rauhoittamisaloitteiden yhteenvedon. Selvitysten ja tehtyjen tutkimusten perusteella liikenteen rauhoittamiskriteerit täyttyvät kokouksen pöytäkirjassa listatuissa kohteissa. Torvitie ei ole listalla.

Tekninen lautakunta on 09.04.2025 § 76 päättänyt hylätä Torvitietä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Kaava-alueen kadut ovat tonttikatuja, joiden nopeusrajoitus on 30 km/h. Torvitietä pitkin kulkee myös julkinen liikenne. Asemakaavamuuksossa ei Kellokujaa lukuun ottamatta muuteta alueen liikenneverkkoa. Torvitien-Pillipolun välissä sijaitsevan puistikon muuttaminen katualueeksi mahdollistaa alueen suunnittelun ja muotoilun mahdollisimman hyvin toimivaksi ja turvallisesti mm. bussia pysäkeillä odottaville ja pois jääville. Asemakaava ei estä esimerkiksi hidasteiden sijoittamista katualueille, mutta katualueen käyttäminen eri tarkoituksiin ja tarvittaessa istutukset ja pysyväisluonteiset rakennelmat ja laitteet ratkaistaan katusuunnitelmassa (MRA 41 §).

Mielipide 2, alueen asukas: Mielipiteessä vastustetaan Torvitie-Pillipolun välisen puistikon muuttamista kaavassa katualueeksi. *”Kyseistä kahden omakotitalon kokoista kaupungin omistamaa maa-aluetta ei voi luokitella katualueeksi, vaikka se poistuisi kaavasta, sillä katualuetta on ainoastaan kadut ja niiden vierusojat, ei muut ympärillä olevat kaupungin omistamat maa-alueet.”* Mielipiteessä vaaditaan alueen säilyttämistä asemakaavassa puistona ja turvataan merkinnällä /s.

Mielipide merkitään tiedoksi. Katualue käsittää asemakaavassa osoitetun katualueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu (AKL 83 §). Kyseisen alueen muuttaminen kaavassa katualueeksi mahdollistaa alueen muotoilun paremmin toimivaksi ja turvallisemmaksi mm. pysäkeillä bussia odottaville ja busista poistuville.

Mielipide 3, alueella sijaitseva as Oy: Mielipiteessä vastustetaan Kellokujan kadunpidon lopettamista. Mielipiteessä Kellokujaa pidetään tärkeänä reittinä Torvitien ja Pillipolun suunnasta Kallantielle ja tärkeänä myös alueen yhteisöllisyyden näkökulmasta. Mielipiteessä mainitaan, että myös muualla Kouvolassa on mäkiä, joissa kevyen liikenteen väylä yhtyy ajorataan.

Mielipiteessä vaaditaan perustelua sille, että Kellokujalle ei ole liikenteellisiä perusteita.

Mielipiteessä esitetään, että Kouvolan kaupunki ei ole esittänyt mitään konkreettisia toimia ja millä aikataululla Kellokujan poisto aiheuttaa kyseiselle taloyhtiölle. Myös hyödyt taloyhtiölle on esitetty heikosti ja epäselvästi. Tiedottamista pidetään puutteellisena. Taloyhtiöllä on huoli, että kadunpidon lopettaminen aiheuttaa kohtuuttomia kunnossapitokustannuksia yhtiölle.

Mielipide merkitään tiedoksi. Asemakaavamuuksos koskee kaavakartalla rajattua aluetta kaupunginosassa 2, Kaunisnurmi. Kyseiselle as Oy:lle on tiedotettu suunnitelmista lopettaa kadunpito Kellokujalla jo ennen kaavamuuksoksen vireilletuloa. Yhtiön edustajille on kerrottu katualueen liittämisestä korttelialueeseen, maa-alueen ja alueen lunastamiseen liittyvien toimitusten hinnasta ja keneltä toimituksista saa lisätietoa (maa-alueen lunastaminen Maaomaisuus (kaupungingeodeetti) ja kadunpidon päättäminen Yhdyskuntateknikka (kaupungininsinööri)). Tarkkaa aikataulua on ollut mahdollista kertoa, koska kaava on vasta valmistelussa. Muutosten seurauksena kiinteistölle olisi

mahdollista lisätä rakennusoikeutta ja läpikulku alueella päättyy. Nämä asiat on myös kerrottu yhtiön edustajille.

Kellokuja palvelee ainoastaan Kallantien puolella yhden taloyhtiön ja Pillipolun puolella yhden erillispientalon tonttiliikennettä. Kadun keskiosassa kulkee lyhyt, rinteeseen sijoittuva pätkä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta, joka on mm. kohdan jyrkkyyden takia kunnossapidon, erityisesti liukkauden torjunnan kannalta hankala ja siten liikenneturvallisuuden kannalta ongelmallinen. Varsinkin, kun koko kadunpätkä pp-väylän päättymiskohdasta Kallantielle asti toimii tonttiliittymänä, josta taloyhtiön autot peruuttavat katualueelle.

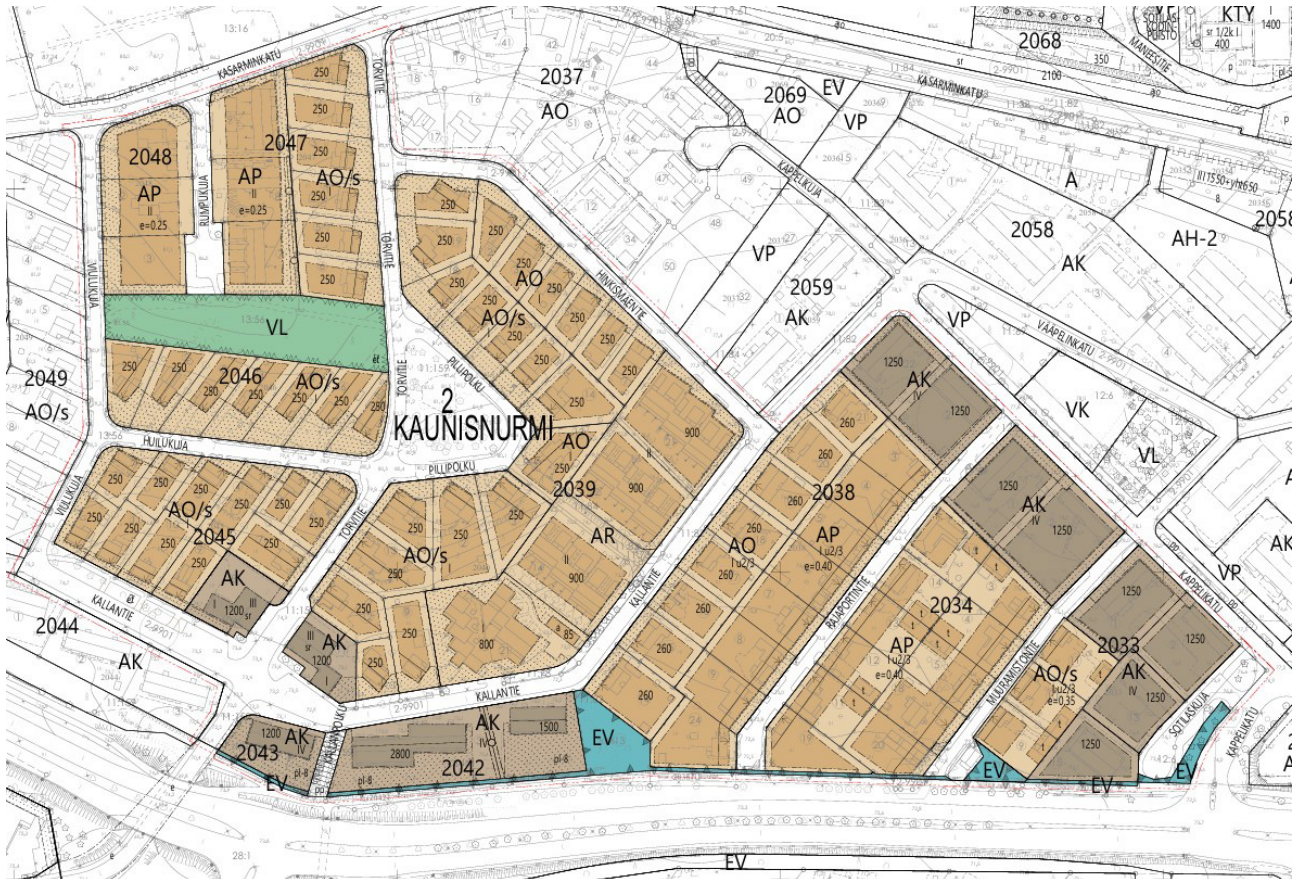
Nykyisellään Kellokujan alkupää, aina jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun lyhyeen osuuteen asti toimii käytännössä koko matkalta taloyhtiön tonttiliittymänä. Tonttiliikenne on jatkossa mahdollista järjestää taloyhtiön osalta Kallantieltä, joka on myös yhtiön osoite ja erillispientalon osalta Pillipolulta. Kellokuja ei ole yhdenkään kiinteistön ensisijainen osoite.

Kunta voi tehdä päätöksen kadunpidon lopettamisesta, jos toteutunut maankäyttö ei enää edellytä kadunpitoa (AKL 86 §).

Kunnossapitolain (Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta) 4 § mukaan Tontinomistaja vastaa tontille johtavan kulkutien (ns. tonttiliittymä) kunnossapidosta. Tämä velvollisuus koskee lain mukaan tälläkin hetkellä kyseistä taloyhtiötä, kuten kaikkia muitakin alueen tonttien omistajia.

Kellokuja ei ole ainoa kulkureitti Kallantielle. Torvitieltä ja Pillipolulta pääsee kulkemaan myös Torvitiien ja Hinkismäentien kautta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 18 Ote kaavaehdotuskartasta

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueelle sijoittuu 10 korttelialuetta, joille on osoitettu rakennusoikeutta. Kaikki korttelialueet ovat jo rakennettuja. Kortteleissa 2039, 2042, 2043 ja 2045, AK-korttelialueilla rakennusoikeus vastaa suunnilleen nykytilannetta. Kortteleissa 2033, 2034 ja 2038 AK-korttelialueilla on rakennusoikeutta lisätty nykytilanteesta maltillisesti talousrakennusten rakentamisen mahdollistamiseksi.

AO-korttelialueille on tonttikohtaiseksi rakennusoikeudeksi merkitty kortteleissa 2039, 2045, 2046 ja 2047 250 k-m² maksimikerrosmääräksi yksi (I). Edellä esitettyyn ratkaisuun on päädytty, koska tontit ovat keskenään eri kokoisia ja muotoisia, mutta alueella pyritään säilyttämään kaupunkikuvan yhtenäisyys ja sen arvokkaat ominaispiirteet. Korttelin 2038 Kallantien puoleisilla tonteilla tonttikohtainen rakennusoikeus on 260 k-m² ja maksimikerrosmäärä I u^{2/3}, mikä tarkoittaa puolitoistakerroksista rakennusta.

Suunnittelualueen itäosassa AO- ja AP-korttelialueilla rakennusoikeus ilmaistaan tehokkuusluvulla (e=xx), Muuramistontien ja Rajaportintien varsilla tontit ovat suunnilleen samankokoisia (noin 1000 m²), mutta rakennuskanta on pientalojen osalta moninaisempaa. Alueella sijaitsee 1930–1950-lukujen puolitoistakerroksisia taloja, 1960–1970-luvuilla rakennettuja yksikerroksisia taloja, 1990-luvulla rakennettu paritalo ja 1940-luvulla rakennettu pienkerrostaloksi luokiteltu talo, jossa on alun perin ollut kuusi asuntoa. Kortteleissa 2033, 2034 ja korttelin 2038 Rajaportintiehen rajautuvilla tonteilla on voimassa olevien kaavojen perusteella huomattavasti enemmän rakennusoikeutta kuin suunnittelualueen länsiosan AO- ja AP-tonteilla. Jotta kukaan ei kaavamutoksen seurauksena merkittävästi menettäisi rakennusoikeutta, on kyseisille alueille määritelty tehokkuusluvuksi e=0,35 ja e=0,40. Korttelissa 2034 ja korttelin 2038 Rajaportintiehen rajautuvilla tonteilla sallitaan lisäksi tonttien rakentaminen yhteen, joten rakennusoikeuden määrä on suurempi kuin erillispienalojen

korttelialueella. Rakennusalan raja on pääasiassa määritelty neljä (4) metriä naapuritontin rajasta ja kaksi (2) metriä VL- ja EV-alueen rajasta. Osalle tonteista on rakennettu voimassa olevan asema-kaavan mukaisesti talousrakennus lähemmäksi naapurin rajaa. Talousrakennukselle varattu rakennusala on kaavamuutoksessa merkitty vanhojen kaavojen mukaiselle paikalle ympäristön ominaispiirteiden säilyttämiseksi.

AO-korttelialueella korttelissa 2033 tonttien kokoa on kasvatettu 35...42 m² suhteessa nykyiseen kokoon. Tontteja on laajennettu pääasiassa siksi, että asuinrakennusten seinälinja kulkee katualueen rajassa, jolloin rakennusten perustukset sekä räystäät sijaitsevat katualueella. Korttelin suoje-luarvojen vuoksi rakennusalan siirto kauemmas katualueen rajasta ei tule kysymykseen, koska ratkaisu muuttaisi nykyistä yhtenäistä julkisivulinjaa. Tontteja on syvennetty kadun puolelta 1,5 metrillä. Korttelissa 2034 on kahteen tonttiin liitetty katualueen kaistale (noin 75m² ja noin 30m²), jolla sijaitsee tonttien välinen aita.

Kellokujaan rajautuvaan AO-tonttiin korttelissa 2039 on kaavaluonnoksessa liitetty Kellokujan katu- aluetta noin 290 m².

AP-korttelialueilla kortteleissa 2047 ja 2048 rakennusoikeus säilyy ennallaan $e=0,25$. AR-korttelialueilla rakennusoikeus vastaa suunnilleen nykytilannetta. Kellokujaan rajautuvaan AR korttelialueeseen korttelissa 2040 on Kellokujan poistamisen takia kaavaehdotuksessa liitetty katualuetta noin 600 m².

AK-korttelialueella korttelissa 2039 on korttelialueeseen liitetty katualuetta noin 100 m² ja korttelissa 2045 noin 50 m². Tällä muutoksella saadaan rakennusten sisäänkäynnit korttelialueelle.

Kellokuja on kaavassa suljettu kokonaan liikenteeltä ja liitetty korttelialueeseen. Tällä hetkellä Kellokuja palvelee kaakkoispuolella yhden rivitaloyhtiön ja luoteispuolella yhden erillispientalon tonttikiennettä, joka on mahdollista toteuttaa tulevaisuudessa Kallantieltä ja Pillipolulta. Keskiosa on jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. Kadulle ei ole liikenteellisiä perusteita, eikä se nykyisellään ole kevyelle liikenteelle turvallinen jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun päättyessä melko jyrkän kohdan jälkeen katualueeseen, jolla on koko matkalta taloyhtiön tontille ja tontilta ajoa. Talvella liukkauden torjunta jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla alueella on haasteellista maaston jyrkkyyden takia.

Sotilaskujalta poistetaan voimassa olevassa kaavassa oleva pysäköintialuumerkintä (LP). Tämä mahdollistaa katualueen toiminnallisuuden parantamiseksi ja huollon sujuvoittamiseksi tehtävät toimenpiteet.

Pysäköintipaikkojen osalta mitoitus on seuraava:

AO- ja AP-korttelialueet: 1 autopaikka / asunto

AK- ja ALK-korttelialueet: asunnot 1 autopaikka / 85 k-m², liiketilat 1 ap /100 k-m²

Polkupyöräpysäköinti

Asuminen: 1pp / 30 k-m²

Liiketilat: 1pp / 50 k-m²

Auto- ja polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa rakennusalalle.

Palvelut

AK-korttelialueilla rakennuksiin saa sijoittaa myös liiketiloja.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaikessa rakentamisessa ja korjaamisessa rakennusten ja rakenteiden julkisivumateriaalien ja -värien tulee sopeutua ympäristöönsä.

/s merkittyjen korttelialueiden ja sr-merkittyjen rakennusten tavanomaista tarkemmat kaavamerkinnot ja -määräykset mahdollistavat alueen kaupunkikuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyttämisen. Kaavaan liittyy myös erilaisia kaupunkikuvaan ja rakennusten ulkoasuun liittyviä lisämääräyksiä, jotka tulee huomioida korttelien tonttien erillisissä rakennuslupahankkeissa. Kaavamuutosalueella olevien suojaviher- ja lähivirkistysalueiden mahdolliset hoitotoimenpiteet ratkaistaan tarvittaessa erillisissä suunnitelmissa.

5.3. Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty osassa kortteleita 2033, 2034 ja 2038, 2039, 2042 ja 2045. Korttelialueille on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä. Kortteleissa 2039 ja 2045 sijaitsevat kerrostalot suojellaan sr-merkinnällä. Korttelien 2042 ja 2043 asuinkerrostalojen arvo on rakennusten sijoittumisen kautta muodostuvassa katutilassa, jonka säilyminen on kaavassa ratkaistu rakennusalamerkinnöillä. Lisäksi kyseisiä kortteleita koskee rakentamistapaan liittyvä määräys ”rakennusten julkisivut on käsiteltävä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina.”

AP Asuinpienalojen korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelissa 2048 ja osassa kortteleita 2034, 2038 ja 2047. Korttelialueille on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä. AP-korttelialueella kahden tai useamman tontin yhteen rakentaminen on sallittua, mikäli se toteutetaan samankaltaisesti ja yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen.

AO Erillispientalojen korttelialue.

Kortteleissa 2046 ja osassa kortteleita 2033, 2038, 2039, 2045 ja 2047 on merkintä erillispientalojen korttelialue. Osassa korttelialueita on lisämerkintä /s eli ”alue, jolla ympäristö säilytetään”. Kortteliin on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä. Ohjeelliseen tonttijakoon on tehty muutoksia tonttien katuun rajautuvilla sivuilla Muuramistonttien idän puoleisella /s merkityn korttelialueen tonttien katuun rajautuvilla sivuilla ja lännen puolella kahdella tontilla, sekä korttelin 2039 Kellokujaan rajautuvalla tontilla.

VL Lähivirkistysalue.

Torvitien ja Viulukujan välissä sijaitseva metsäinen alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

EV Suojaviheralue.

Kuusaantien ja asutuksen välillä kulkeva kaistale, on merkitty suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheraluemerkintä on myös Muuramistonttien eteläpäädyssä ja Sotilaskujan itä- ja eteläpuolella.

Katualueet

Kaavamuutoksen alueelle sijoittuu runsaasti katualuetta. Sotilaskuja, Rajaportintie, Hinkismäentie, Torvitie, Pillipolku, Huilukuja, Viulukuja ja Rumpukuja ovat kokonaisuudessaan osa kaavamuutoksen aluetta. Muuramistonttie ja Kallantie sijaitsevat osittain kaavamuutosalueella. Kallantien ja Kuusaantien välissä on nimeämätön jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolle ehdotetaan nimeä Kallanpolku.

5.4. Muut määräykset

Melu ja tärinä

Rakentamisessa tulee huomioida Kuusaantieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja tärinä.

Kiinteistöjen turvallisuus

Kortteleissa 2033, 2034, 2038 ja 2042, sekä korttelin 2039 Kallantiehen rajautuvilla tonteilla yli 500 k-m² suuret rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Sitä pienemmissä rakennuksissa ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

Hulevedet

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. Korttelialueella/tontilla olevilla päälystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Yhdyskuntatekninen huolto

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

VL- ja EV-alueille saa sijoittaa korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, putkia, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

Suojelumääräykset

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

/s-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti merkittävä kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden ja harjasuunnan tulee soveltua rakennettuun ympäristöön. Julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen tulee mahdollisuuksien mukaan vastata alkuperäistä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Rakentamistapa

Rakennusten ja rakenteiden julkisivumateriaalien ja -värien tulee sopeutua ympäristöönsä. AK-korttelialueilla kortteleissa 2033, 2034, 2038, 2042 ja 2043 rakennusten julkisivut on käsiteltävä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina. AO- ja AP-korttelialueilla rakennuksissa tulee olla harjakatto.

AP-korttelialueella kahden tai useamman tontin yhteen rakentaminen on sallittua, mikäli se toteutetaan samanaikaisesti ja yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen.

Lähempänä kuin 4 metriä naapurin rajasta sijaitsevilla rakennuksissa tulee huomioida rakennusten palo-osastointi vaatimukset.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava merkintä koskee asuinrakennusta. Talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja hahmoltaan pienempi kuin päärakennus.

AK-korttelialueella asuinrakennuksiin saa sijoittaa myös liiketiloja.

Tähän asemakaavaan liittyy korjaus- ja rakentamistapaohje.

Tonttijako

voidaan tehdä sitovaksi jo kaavassa tai myöhemmin erillisenä päätöksenä. Tässä kaavahankkeessa tonttijako on laadittu ohjeellisena ja sitä koskee seuraava määräys: ”Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.5. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Pieniä muutoksia aiheuttavat Kellokujan sulkeminen liikenteeltä ja joidenkin korttelialueiden rajauksien vähäiset muutokset. Kortteleiden käyttötarkoitus ei muutu nykyisestä lukuun ottamatta rivitalojen rakentamisen mahdollistamista korttelissa 2034 ja osassa korttelia 2038. Alue säilyy asuinalueena.

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavassa esitetään kaksi suojeltavaa rakennusta, Kouvolan kaupungin keskustaajaman kaava- ja rakennushistorian inventoinnissa huomioidut merkittävät rakennuskohteet As Oy Torvi ja Torvitie 4. Osa AO-korttelialueista on asemakaavassa määritetty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Merkintä ohjaa alueen muutos- ja uudisrakennustöissä huomioimaan alueen tunnistetut rakennuskulttuurin erityispiirteet. Asemakaavaan liittyy ohjeellisena noudatettava korjaus- ja rakentamistapaohje.

Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu teknisen huollon tarpeet. Tekniseen huoltoon liittyvien rakenteiden ja rakennusten osalta kaava sallii niiden sijoituksen kaava-alueelle hyvin joustavasti. VP-alueella olevalle puistomuuntamolle on merkitty oma rakennusala nykyiselle paikalle.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavaratkaisussa ei esitetä ratkaisuja, joiden toteuttaminen aiheuttaisi erityisen paljon yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta katujen tai muiden yleisten alueiden rakentamistarvetta, mutta mahdollistaa niiden toiminnallisuuden parantamisen. Koska korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa, mutta niiden arvonnousu ei ylitä maankäytösopimuksen kynnystä, ei kaavamutoksesta koidu myöskään merkittäviä tuloja kaupungille. Kortteleiden 2033, 2034, 2039 ja 2045 joidenkin tonttien vähäisestä laajentamisesta ja Kellokujan liittämisestä korttelialueeseen tulee kaupungille jollain aikavälillä jonkin verran maan myyntituloja.

Liikenne ja pysäköinti

Kellokujan sulkeminen liikenteeltä muuttaa nykyistä liikennejärjestelmää vähäisesti. Kellokujalla ei nykyiselläänkään ole autojen läpiajoliikennettä, mutta reitti tulee poistumaan jalankulkijoilta ja pyöräilijöiltä. Koko suunnittelualue on jo rakennettua ympäristöä, joten asemakaavan muutos ei vaikuta alueen liikennemääriin. Sotilaskujalta poistuu merkintä pysäköintialue (LP), mutta muutos ei estä pysäköintipaikkojen toteuttamista alueelle tulevaisuudessakaan. Muuten kaavamutoksella ei ole vaikutusta alueen liikenteeseen tai pysäköintiin.

Ihmisten elinolot ja ympäristö

asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Alueelle ei osoiteta elinoloja ja ympäristöä heikentävää maankäyttöä.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaavamutosalue on kokonaisuudessaan rakennettua, kaupunkimaista ympäristöä. Alueella sijaitsee voimassa olevissa kaavoissa muutama puistoalue (VP, P). Osa nykyisistä puistoalueen merkinnöistä (VP) muutetaan kaavassa suojaviheralueiksi (EV). Alueet eivät nykytilassaan ole puistokäytössä, eikä niitä ole erityisesti rakennettu puistoiksi, joten merkintä suojaviheralue (EV) on näiden alueiden todelliseen käyttötarkoitukseen sopivampi. Torvitien ja Pillipolun välillä oleva entinen puistoalue, jossa on aikaisemmin sijainnut leikkipaikka, poistuu kaavasta. Alueen muuttaminen katualueeksi parantaa mahdollisuuksia liikennejärjestelyjen ja katujen huollon sujuvoittamiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Torvitien ja Viulukujan välisellä puistoalueella on kaavassa merkintä

VL, lähivirkistysalue. Alueella sijaitsee metsikköä. Sotilaskujan pohjoispäästä poistuu merkintä P, mutta kaavamuutoksessa Sotilaskuja rajautuu kaavassa itä- ja eteläpuolelta suojaviheralueeseen (EV)

Muut vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa alueen tunnistettujen rakennuskulttuurin erityispiirteiden säilymisen. Katualueen ja tonttien rajojen muutoksilla on vaikutuksia tontin omistajiin, sillä tonttien laajentaminen aiheuttaa niille kuluja. Ratkaisu toisaalta varmistaa, että kaikki tonteilla olevien rakennusten rakenteet ovat tontilla, eikä katualueella.

5.6. Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueelle tai sen ulkopuolelle leviäviin häiriötekijöihin. Suunnittelualueen ja Kuusaantien väliin on toteutettu melusuojaus Sotilaskujan ja Torvitien väliselle alueelle. Kouvolan meluselvityksen mukaan Kuusaantietä lähimmille alueille kantautuu Kuusaantieltä jonkin verran liikennelähtöistä melua. Alueelle on toteutettu melusuojaus Sotilaskujan ja Torvitien väliselle alueelle. Suurimmassa osassa suunnittelualueetta melutaso on päivälläkin alle 50 dB, mutta päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB ja yöajan 50 dB paikoin Kallantiellä ja Sotilaskujalla, jonka vuoksi kaavaan on merkitty seuraava yleismääräys ” *Rakentamisessa tulee huomioida Kuusaantieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja tärinä.*”

Osa asemakaavan muutosalueesta sijoittuu kemikaaliratapihan konsultointivyöhykkeelle. Sijainti on huomioitu kaavassa yleismääräyksellä ” *Kortteleissa 2033, 2034, 2038 ja 2042, sekä korttelin 2039 Kallantiehen rajautuvilla tonteilla yli 500 k-m² suuruiset rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Sitä pienemmissä rakennuksissa ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.*”

5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta. Kaavaratkaisu noudattaa pääosin alueen osayleiskaavan maankäyttömerkintöjä. Pillipolun ja Torvitien välinen yleiskaavassa puistoalueeksi merkitty alue on kaavaluonnoksessa merkitty katualueeksi.

Asemakaavan muutos on maankäytöltään voimassa olevan *Kymenlaakson maakuntakaavan 2040* maankäyttöratkaisun mukainen.

5.8. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa alueella kulkeva Kellokuja poistuu nimistöstä. Muulta osin kaavassa ei muuteta alueen olemassa olevaa nimistöä. Kallantien ja Kuusaantien välissä olevalle, nykyisin nimettömälle, jalankululle ja pyöräilylle varatulle kadulle ehdotetaan kaavaluonnoksessa nimeä Kallanpolku.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on valmistua hyväksymismenettelyyn vuoden 2026 aikana. Alue on jo kokonaisuudessaan rakentunut.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaavamuutosalueen ulkopuolella olevan kaupunkiympäristön, liikennejärjestelmän tai luonto- ja virkistysalueverkostojen toimintaan.

Kouvolassa 15.5.2026

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Susanna Rutqvist
kaavoitusinsinööri