

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE kaupunginosan 6, Tornionmäki, kortteileita 6110, 6111, 6112 ja 6098 sekä leikkikenttä-, puisto-, katu ja yleistä pysäköintialuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT kaupunginosan 6, Tornionmäki, korttelit 6110, 6111, 6112 ja 6098 sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet.

<p><b>Käsittelyvaiheet</b></p> <p>Kaavoitusohjelman mukainen hanke          Ilmoitus virailletulosta 16.07.2025          Valm.vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 16.07.2025          TELA kaavaehdotuksen käsittely 22.01.2026          Julk. nähtävänä MRA27 04.02.2026          TELA muistusten/lausuntojen käsittely 13.05.2026</p>		
<p><b>Kouvolan kaupunki</b>          Tekniikka ja ympäristö          Kaavoitus</p> <p>Kaavakartan pvm: 7.1.2026          Täydennetty 26.5.2026</p>		
<p>Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)</p> <p>Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka</p> <p>Kaavoitusinsinööri Susanna Rutqvist</p>		
<p>Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa</p> <p>Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)</p>		
<p>Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen.          Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)</p> <p>Paikkatietopäällikkö Hanna Hirvonen</p>		
<p>Mittakaava  <b>1: 2000</b></p>	<p>Voimaantulo</p>	<p>Asemakaavan numero  <b>06/005</b></p>

**RAKENTAMISTAPA**  
 Rakennuslalle saa sijoittaa asuinrakennuksen lisäksi talousrakennuksen. Talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja hahmoltaan pienempi kuin asuinrakennus.

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 värtäyksen 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 tulevisissa korjauksissa suositeltavaa palauttaa alkuperäiset tai alkuperäisen kaltaiset värit ja materiaalit. Kivirakenteisen asuinrakennuksen yhteydessä talousrakennus voi olla myös puurakenteinen, mutta sen tulee soveltua päärakennuksen arkkitehtuuriin ja värtäyksen.

Rakennusten väliseiniä kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Porrashuoneitilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m2 autopaikkatarvetta määriteltäessä. Uudisrakennusten tulee noudattaa lähiympäristössä olevien rakennusten tontille sijoittamista ja suuntautumista. Alueelle rakennettavissa uudisrakennuksissa tulee huomioida alueen kaupunkikuvalliset ja rakennuskulttuurilliset arvot.

**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.  
**YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**  
 Rakennettaessa viemärin padotuskerroksen 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.

**MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET**  
 Harjuntien katualueeseen rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päälystyä vain liikenteelle ja pihamaan toiminnolle välttämätön osa. Tonttialueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä eikä kaavaan merkityllä rakennuslalla saa poistaa kaikkea puustoa.

Lähivirkistysalue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

**TONTTIJAKO**  
 Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

**PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET**  
 Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
 Asuminen: AO-korttelialue: 2 ap / asunto AK- ja ALP-korttelialueet: 1 ap / 85 k-m2  
 Liike-, toimistotilat ja palvelut: 1 ap / 100 k-m2  
 Pyöräpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä: 1 pp / 65 k-m2

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa rakennuslalle. Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutusten lisäksi sijoittaa pysäköintiä.

**KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS**  
 Rakentamisluvan yhteydessä tulee tarvittaessa esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakentamisluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

**MELUSUOJAUS**  
 Korttelin 6098 rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Karjalankadulta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu. Talousrakennukset on suositeltavaa sijoittaa rakennusalan Karjalankadun puoleiselle osalle. Uusien asuinrakennusten Karjalankadun puoleisten ulkoseiniä ja 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 asutokerrosalaneliometriä kohti.

**HULEVEDET JA POHJAVESIEN SUOJELU**  
 Alue sijoittuu Tornionmäen 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjaveden muodostuminen on turvattava.

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

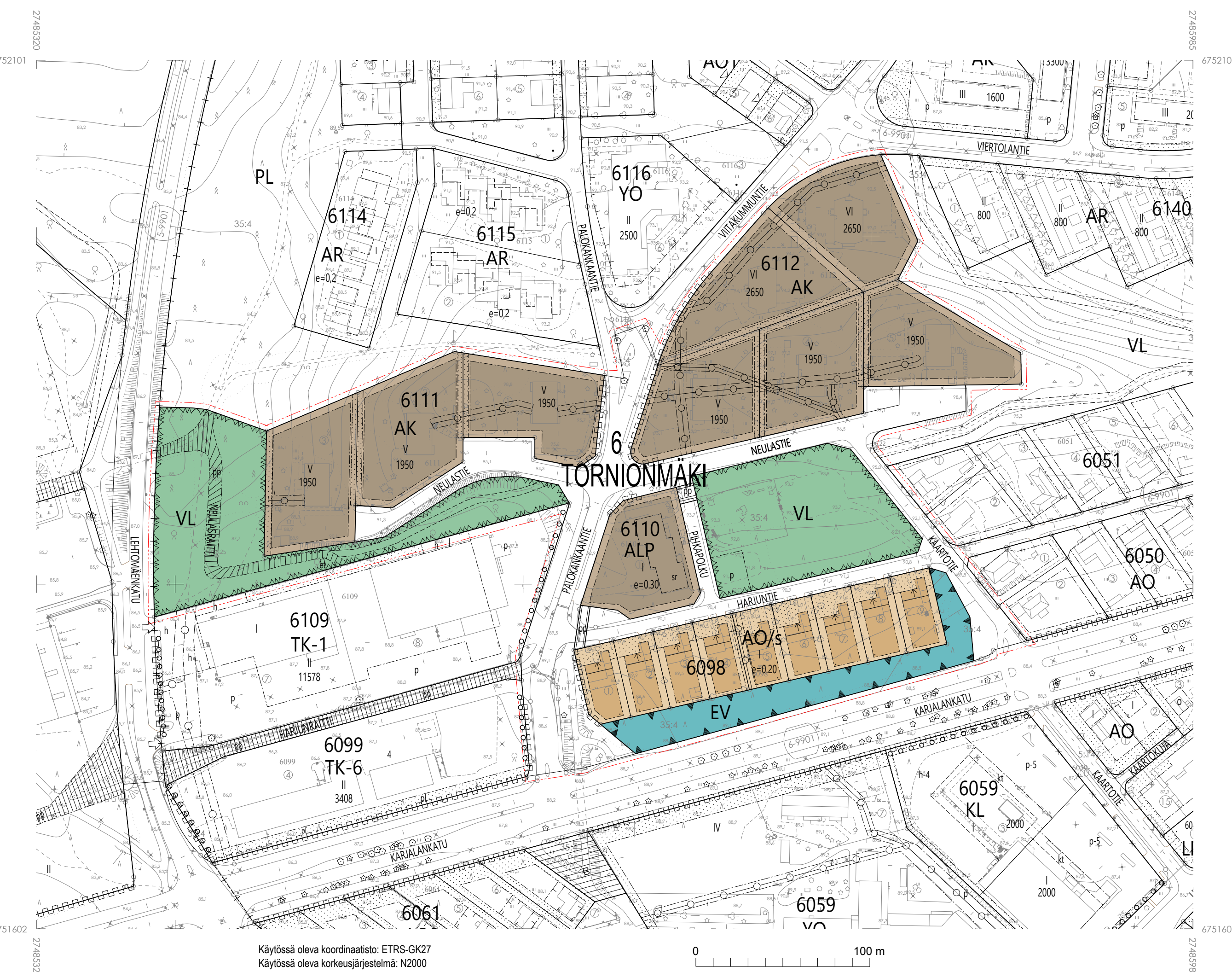
Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirtoputket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla. Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita,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

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

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

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- ALP** Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.
- VL** Lähivirkistysalue.
- EV** Suojaviheralue.
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 6** Kaupunginosan numero.
- TOR** Kaupunginosan nimi.
- 6110** Korttelin numero.
- HARJUNTE 1950 I** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 1950 I** Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
- e=0,25** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0,25** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- et** Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon.
- Asuinrakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- pp** Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- p** Pysäköimispaikka.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Suojeltava rakennus.
- Ohjeellinen ulkoilupolku.



Käytössä oleva koordinaatisto: ETRS-GK27  
 Käytössä oleva korkeusjärjestelmä: N2000