

9896/10.02.04/2025

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

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

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

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

Neulastie, kaava nro 06/005

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 7.1.2026 päivättyyn, 26.5.2026 täydennettyyn asemakaavakarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka- JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2026

Sisällys

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut.....	4
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat	4
1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset.....	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2. Luonnonympäristö	5
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	6
3.2. Suunnittelutilanne	12
4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1. Suunnittelun tarve.....	14
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3. Maankäytösopimus.....	14
4.4. Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4.1. Osalliset.....	15
4.4.2. Vireilletulo	15
4.4.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.4.4. Viranomaisyhteistyö.....	15
4.4.5. Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos	15
4.4.6. Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus.....	15
4.5. Kaavaratkaisun perusteet.....	15
4.5.1. Mielenpitoet ja niiden huomioiminen.....	15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1. Kaavan rakenne.....	21
5.1.1. Mitoitus	21
5.1.2. Palvelut.....	21
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
5.3. Aluevaraukset.....	22
5.4. Kaavan vaikutukset.....	24
5.5. Ympäristön häiriötekijät	26
5.6. Kaavamerkinntät ja -määräykset	26
5.7. Nimistö.....	26
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS.....	26

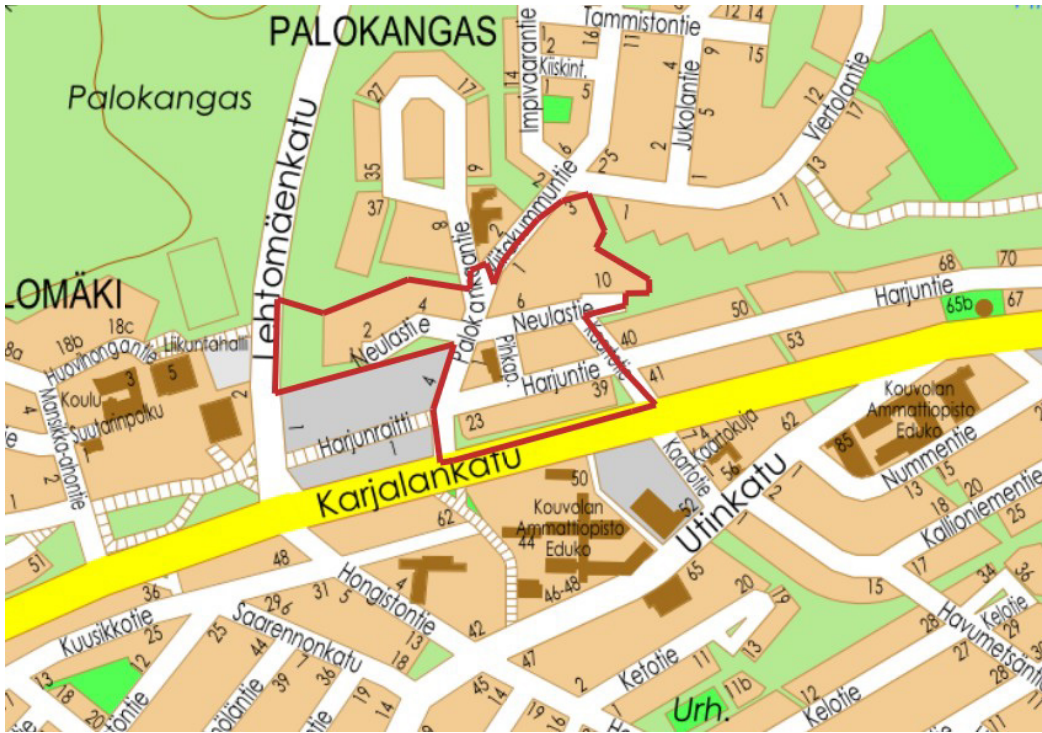
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi	NEULASTIE (06/005)
Asemakaavan muutos	Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 6, Tornionmäki, kortteleita 6110–6112, 6098 sekä leikkikenttä-, puisto-, katu- ja yleistä pysäköintialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 6, Tornionmäki, korttelit 6110–6112, 6098 sekä katu, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.
Laatija	Kouvolan kaupunki Tekniikka- ja ympäristö / Kaavoitus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	OAS nähtävillä 16.7.-5.9.2025
Vireille tulo	Kuulutus 16.7.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen	16.7.-5.9.2025
	Kuulutus 16.7.2025
	Kaavaluonnos nähtävillä 16.7.-5.9.2025
Julkinen nähtävilläolo	Tekninen lautakunta § 13 22.1.2026 Kuulutus 4.2.2026 Kaavaehdotus nähtävillä 4.2.-9.3.2026
Hyväksyminen	Tekninen lautakunta (vastineet) 13.5.2026 Tekninen lautakunta (kaava) xx.xx.202x

1.2. Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti rajattuna punaisella.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

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

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

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

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012. Luontoselvitys Kotkansiipi, 19.8.2013.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma: Ruhmaanharju, Tornionmäki, Voikkaa, Jokela ja Tuohikotti. Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Ramboll, 25.6.2014.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017, WSP Finland Oy, 17.3.2017
- Kouvolan merkittävimpien pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Afry, 2025
- Liikenteen ja hulevesien yleissuunnitelma Kalevankatu ja Karjalankatu, 2025. Afry, 2025

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

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

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

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

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

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

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

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

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Maaperä ja rakennettavuus

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

Kasvillisuus

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

Vesitalous ja hulevedet

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

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

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

Luonnonsuojelu

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

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella sijaitsee yhdeksän yhden asunnon taloa ja kahdeksan kerrostaloa.

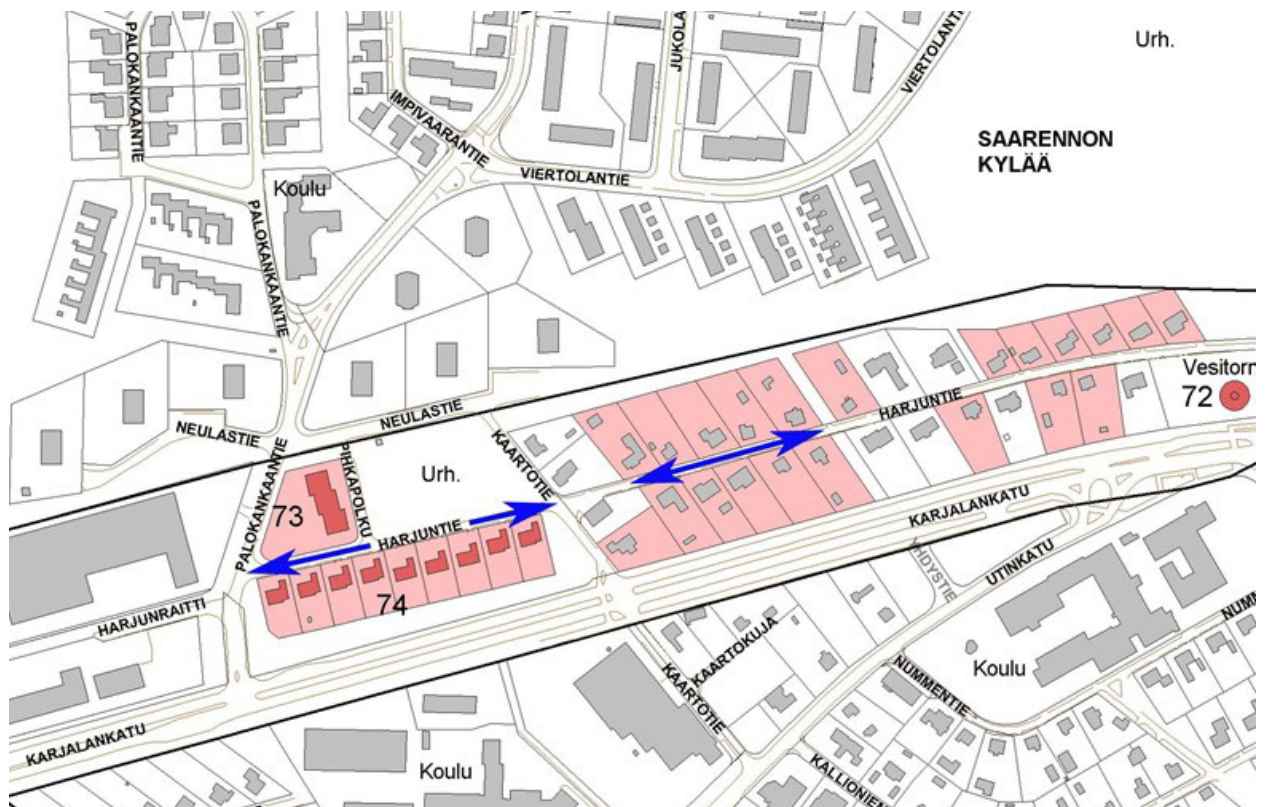
Muinaismuistot

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

Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennuskanta

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

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

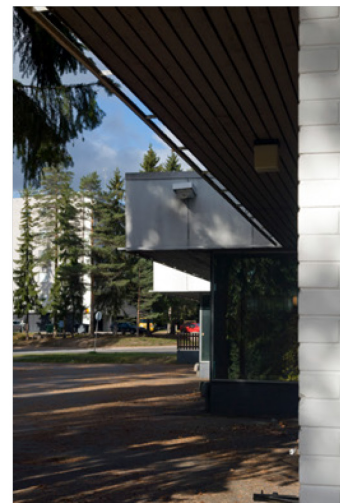


PÄÄOSIN 1946 RAKENNUSSUUNNITELMAN JA 1954 YLEISKAAVAN MUKAAN MUODOSTUNUT, RAKENNUSAJAN (1940-60-LUKU YKSITTÄISINE VANHEMPINE RAKENNUKSINEEN) PIIRTEITÄ SÄILYTTÄNYT YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVALLISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI ALUEEN IDENTITEETIN KANNALTA MERKITTÄVÄ RAKENNUSKOHDE

YHTENÄINEN KATUTILA TAI NÄKYMÄ

Kuva 2 Ote Kouvolan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnista.



Kuva 3 Entinen Palokankaan päiväkoti, alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan liikerakennus.



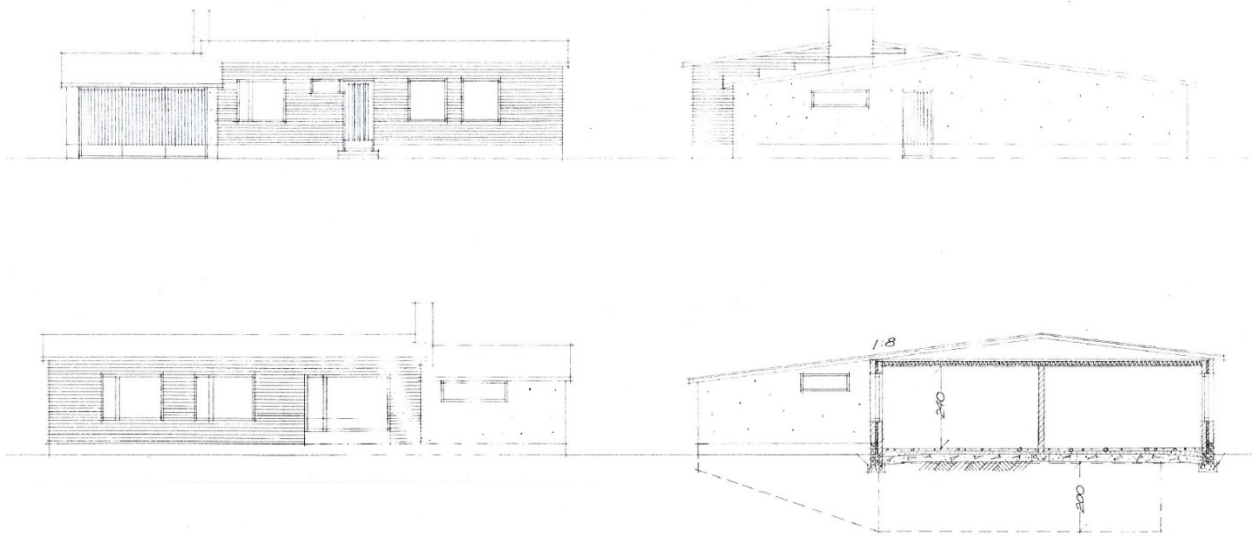
Kuva 4 Alueen kerrostaloja



Kuva 5 Tiilikeskus Oy:n omakotitaloja.



Kuva 6 Tiilikeskus Oy:n korttelia.



Kuva 7 Reino Hämäläisen piirustuksia Tiilikeskus Oy:n omakotitaloista.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse palveluita.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

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

Tekninen huolto

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

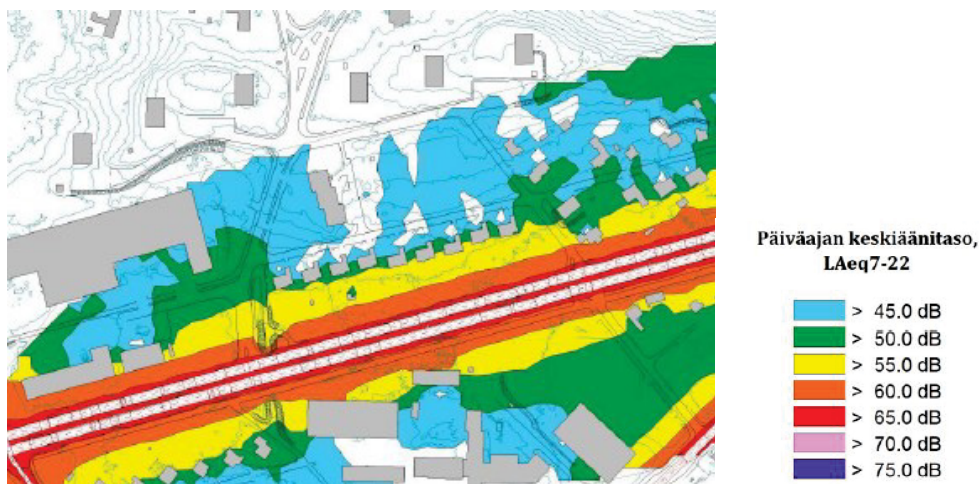
Ympäristöhäiriöt

Melu

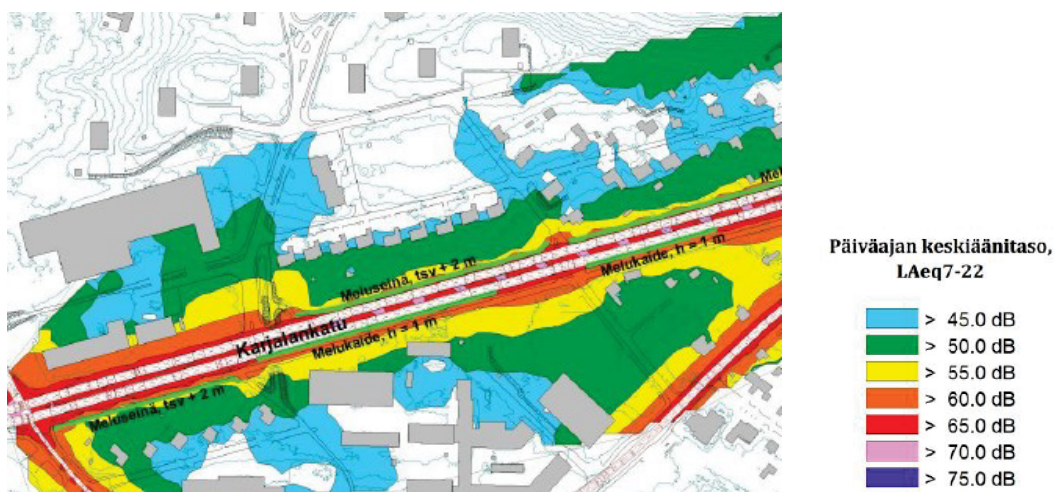
Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Kouvolan kaupungin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

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

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



Kuva 8. Suunnittelualueen melutilanne ilman meluntorjuntaa (2016).



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



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



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

Konsultointivyöhyke

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

Virkistysalueet

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



Kuva 12. Neulastien leikkikenttä.

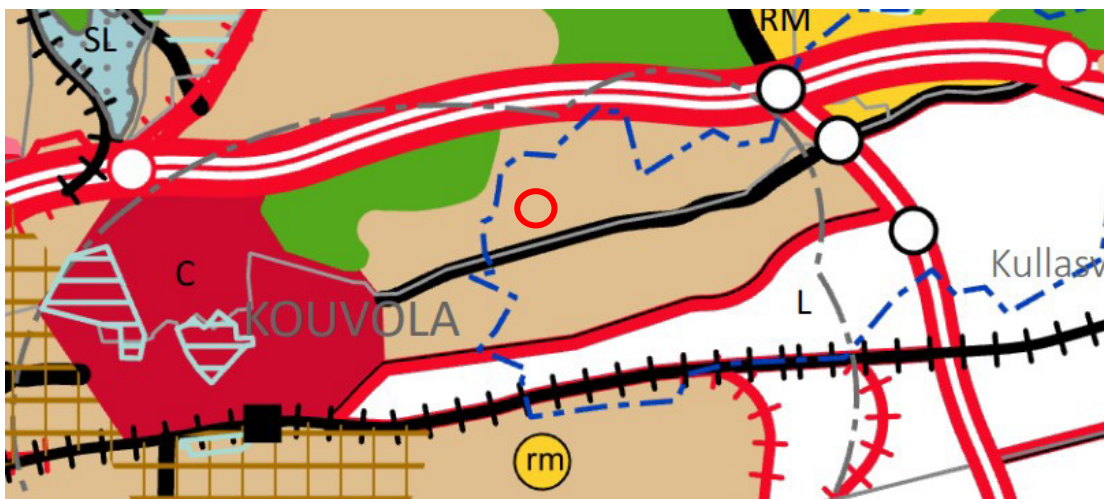
Maanomistus

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

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

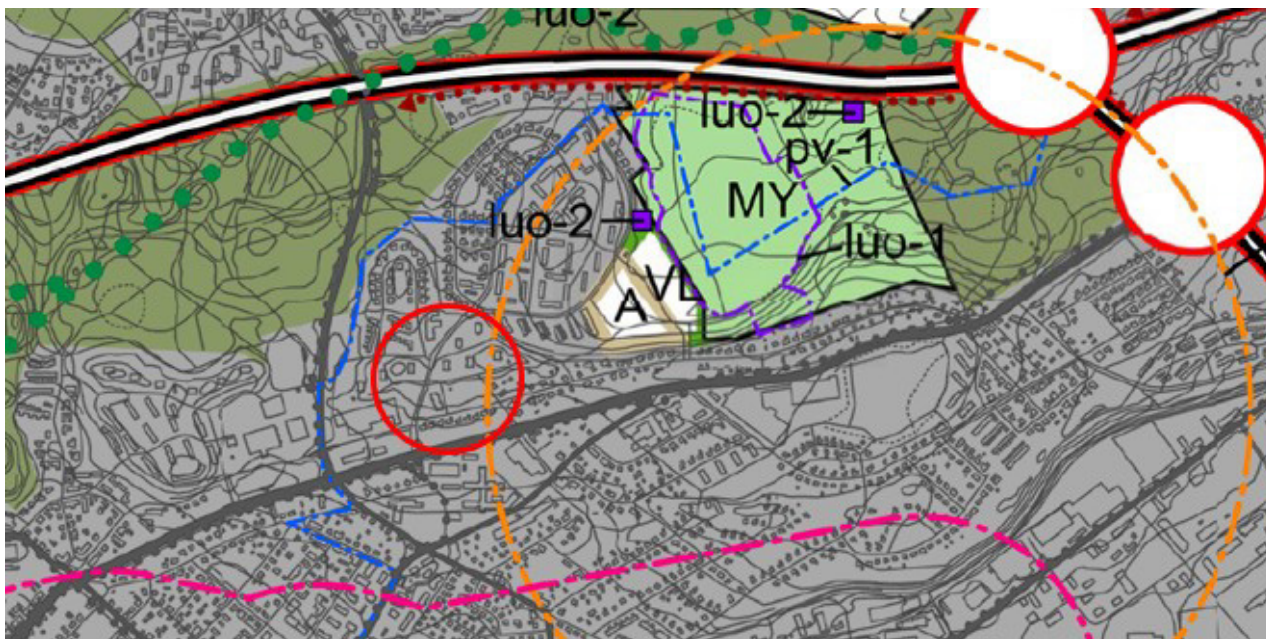
Lainvoimaisessa Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty taajama-toimintojen alueeksi (A). Suunnittelualue on maakuntakaavassa osa tärkeää pohjavesialuetta (pv), Kouvolan VAK-ratapihan konsultointivyöhykettä ja osittain osa vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta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



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

Yleiskaava

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



Kuva 14 Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta.

Asemakaava

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

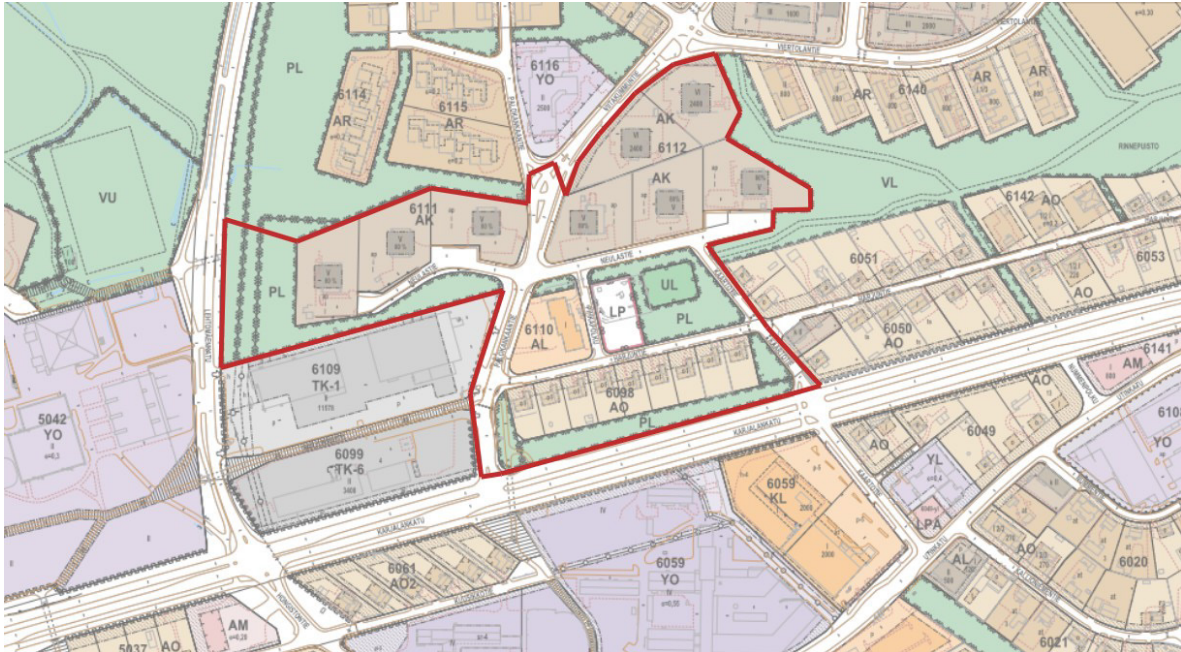
Kaava-alue muodostuu asuinkerrostalojen, liikerakennusten ja erillispientalojen alueeksi tulkituista korttelialueista, puisto-, leikkikenttä-, pysäköimis- ja katualueista.

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

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

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

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



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

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 08.02.2021. Rakennusjärjestys vanheni joltain osin rakentamislain voimaantulon myötä 1.1.2025. Niiltä osin kuin rakennusjärjestyksessä määrätty on ristiriidassa rakentamislain (751/2023, jäljempänä RakL) kanssa, noudatetaan hierarkkisesti 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 15.7.2025.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

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

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

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

4.3. Maankäytösopimus

Kaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

4.4. Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1. Osalliset

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

4.4.2. Vireilletulo

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

4.4.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.4.4. Viranomaisyhteistyö

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

4.4.5. Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

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

4.4.6. Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty joitain muutoksia kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 22.1.2026 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksilla Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 4.2.2026. Nähtävilläolo kesti 4.2.-9.3.2026, jona aikana saatiin yhteensä viisi lausuntoa ja yksi muistutus. Tekninen lautakunta hyväksyi lausunnot ja muistutusvastineet kokouksessaan 13.5.2026.

4.5. Kaavaratkaisun perusteet

4.5.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos). Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 13.6.2025 ja sitä täydennetään kaavatyön kuluessa.

Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille AKL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 16.7.2025 sekä kirjeitse ja sähköpostitse erillisen jakelulistan mukaisesti. Palaute pyydettiin toimittamaan Kouvolan kaupungin kirjaamoon 5.9.2025 mennessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 16.7.-5.9.2025 välisen ajan (AKL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalolla ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/neulastie

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

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esitti lausunnossaan seuraavaa:

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

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

Kaavaluonnosaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle."

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

Kymenlaakson museo esitti lausunnossaan seuraavaa:

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

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

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

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

Entinen Palokankaan päiväkotie eli liikerakennus on kaavaluonnoksessa merkitty ALP asuin-, liike, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Viereinen alue leikkikenttineen on merkitty VK Leikkipuistoalueeksi ja suurin sallittu kerrosluku on yksi. Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty suojelumerkintöjä. Liikerakennus muodostaa lähiympäristönsä, erillispientalojen, kerrostalojen ja luonnonympäristön kanssa, yhtenäisen 1960-luvulle ominaisen miljöö. Liikerakennuksen

lasijulkisivuinen keveys on sopusoinnussa ympäröivän luonnon kanssa. Kouvolassa 1960-luvun liikerakennusten hyvin säilynyttä arkkitehtuuria edustavat museon tietojen mukaan enää Hämeenkulman liikekeskus Kasarminmäellä ja kaavahankealueella sijaitseva Palokankaan entinen liikerakennus. Palokankaan liikerakennus edustaa harvinaistuvaa 1960-luvun arkkitehtuuria. Museon tietojen mukaan vastaavia aikakauden liikerakennuksia ei Kymenlaaksossa ole muita. Edellä mainituista syistä liikerakennuksen arkkitehtuurin säilyminen on turvattava ja Kymenlaakson museo esittää liikerakennukselle suojelua asemakaavalla. Suojelusta voidaan tarvittaessa järjestää työneuvottelu.

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

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

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

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

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Kaavamuutosalue sijaitsee n. 500 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta Carpenter Engineered Foams Oy, Nevantie 2, Kouvola. Kohteen toiminnan laajuus on turvallisuusselvityslaitos. Laitoksen konsultointivyöhyke on aikaisemmin ollut 1 km. Tukes on muuttanut konsultointivyöhykkeen muodostamisperiaatteita ja jatkossa ne perustuvat laitoksen onnettomuusvaikutusten mallinnukseen. mallinnuksen mukaan laitoksen merkittävimmän onnettomuuden (TDI-vuoto) vaikutukset ulottuvat n. 100 m:n päähän. Tukes on muuttanut laitoksen konsultointivyöhykkeiden laajuuden viimeisimmän tarkastuksen yhteydessä (Tukes 4032/03.03/2025) ja konsultointivyöhyke on jatkossa 0,3 km. Muutoksesta on toimitettu tieto Kouvolan kaavoitukseen. Muuttuneen konsultointivyöhykkeen vuoksi kaavamuutos ei sijaitse laitoksen konsultointivyöhykkeellä, joten Tukesilla ei ole kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005) asiasta lausuttavaa.”

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

Kymenlaakson Pelastuslaitos esitti lausunnossaan seuraavaa:

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

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Elisa esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen.

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

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

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi”

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Elisan lausunto merkitään tiedoksi.

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksilla Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 4.2.2026. Nähtävilläolo kesti 4.2.-9.3.2026. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi (5) lausuntoa ja yksi (1) muistutus. Palautteen perusteella kaavaselistukseen on tehty tarkennuksia ja korjauksia. Julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkennuksia, katualueiden rajoja on tarkistettu, kaaria on muutettu murtoviivoiksi ja VL-alueelle on lisätty puistomuuntamon rakennusala. Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä korjauksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtävillä (AKL 65 §).

Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus lausui kaavamuutoksen ehdotuksesta seuraavasti:

”Kyseinen asemakaavan muutoshanke sijaitsee Kouvolan kaupungin katuverkolla eikä suoraan rajaudu valtion maantieverkkoon.

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen eivät aiheuta havaittavia muutoksia liikenteen sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen maantieverkolla asti.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukseen liikenneosastolla ei ole asiassa muuta lausuttavaa.”

Kaavoittajan vastine: Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskukseen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo lausui kaavamuutoksen ehdotuksesta seuraavasti:

”Rakennettu kulttuuriympäristö

Kymenlaakson museon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta käsitellessä lausunnossaan (KyM361/2025) esittämät näkemykset on kaavaehdotuksessa pääosin huomioitu.

Kaavaehdotuksen rakentamistapamääräyksissä ohjataan korttelin 6098 asuin- ja talousrakennusten korjaus- ja muutostöitä sekä uudisrakentamista. Museo esitti lausunnossaan KyM361/2025, että kortteliin 6098 laaditaan korjaus- ja rakentamistapaohje, kuten useilla Kouvolan pientaloalueilla on tehty. Kaavoittajan kaavaselistuksessa esittämän vastineen mukaan ohjetta ei laadita, mutta alueen rakentamisessa ja korjaamisessa voi hyödyntää 1960-luvulla rakentuneille alueille, kuten Runkotielle ja Pikku-Palomäkeen, laadittuja korjaus- ja rakentamistapaohjeita.

Jotta tieto edellä mainituista jo tehdyistä korjaus- ja rakentamistapaohjeista voisi paremmin tavoittaa korttelin 6098 kiinteistönomistajat sekä rakennusvalvonnan, museo esittää, että kaavaselistusta täydennetään sopivaan kohtaan tiedolla vastaavista Kouvolassa sijaitsevista 1960-luvulla rakentuneista asuinalueista sekä niille laadituista korjaus- ja rakentamistapaohjeista.

Muutoin museo toteaa, että kaavaselistuksessa kuvataan suunnittelualueen rakennettua kulttuuriympäristöä sekä sen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja asianmukaisesti ja selkeästi.

Kaavaselistuksen luvussa 5.4 Kaavan vaikutukset todetaan, että ”asemakaavassa ei ole esitetty rakennusten suojelumerkintöjä”. Tämä ei pidä paikkaansa ja on hyvä korjata kaavaselistukseen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kymenlaakson museo on lausunut aiemmin kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta (KyM361/2025). Museolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoonsa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

Kaavoittajan vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Kaavaselistukseen tehdään esitetyt muokkaukset ja korjaukset.

Kymenlaakson pelastuslaitos lausui kaavamuutoksen ehdotuksesta seuraavasti:

"Kymenlaakson pelastuslaitos on käsitellyt esitetyn aineiston. Pelastuslaitos ei havainnut lausuttavaa aineistosta."

Kaavoittajan vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Lupa- ja valvontavirasto lausui kaavamuutoksen ehdotuksesta seuraavasti:

"Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä kaupungin päätöstä osoittaa vuonna 1962 rakennettu entinen Palokankaan päiväkotikiik (alkujaan ostoskeskus) suojelumerkinnällä. Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta."

Kaavoittajan vastine: Lupa- ja valvontaviraston lausunto merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oyj lausui kaavamuutoksen ehdotuksesta seuraavasti:

"Telia Finland Oyjillä ei ole kohteeseen lausuttavaa."

Kaavoittajan vastine: Telia Finland Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi.

Kiinteistönomistaja 1 toi muistutuksessaan esille seuraavaa:

"Lausunnon antaja vastustaa Neulastien asemakaavamuutosta siltä osin, kun sen koskee yhtiön omistamaa, osoitteessa Palokankaantie 1, 45200 Kouvola, sijaitsevaa kiinteistöä koskevaa suojelumerkintää ja tästä aiheutuvia rajoituksia kiinteistön tulevalle käytölle ja kunnostamiselle tai mahdolliselle purkamiselle."

Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on jo nyt kokonaisuudessaan ohittanut teknis-taloudellisen käyttökänsä. Nykyisessä kunnossaan rakennusta ei käytännössä voi käyttää tai vuokrata mihinkään sellaiseen tarkoitukseen, jossa se voisi toimia ihmisten asuin- tai työpaikkana."

Sanotunlaista toimintaa varten rakennus vaatisi täydellisen peruskorjauksen; ulko- ja sisäpuolten kaikki pinnat, vesikaton ja ikkunoiden uusimisen sekä koko LVIS-tekniikan uudelleen rakentamisen. Tällainen kustannus ei tulisi millään järkevällä kuoletusajalla maksetuksi takaisin potentiaalisiin vuokratuotoihin. Juuri nyt rakennuksessa on ainoastaan joitakin ajoneuvoja pitkäaikaissäilytyksessä, joka on aikanaan autokaupalle rakennetussa tilassa ehkä ainoata, lähelle luontevinta toimintaa."

Realistinen ja ehkä myös ainoa kuviteltavissa oleva käyttötarkoitus kiinteistölle tulevaisuudessa on tontin rakennusoikeuden hyödyntäminen rakentamalla kiinteistölle kokonaan uusi rakennus."

Tässä valossa minkäänlaisen suojelumerkinnän kirjaaminen kiinteistölle nyt vireillä olevassa asemakaava muutoksessa vaikeuttaisi jo entisestään hankalan kiinteistön vähäistäkin taloudellista käyttöä, mahdollisia muutoksia, mahdollista kehittämistä tai jopa purkamista."

Kaavoittajan vastine: Kyseinen rakennus on kaavaehdotuksessa suojeltu merkinnällä sr. Sr-merkintää koskevat määräykset: *Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muutta 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."*

Suojelumerkintä ei estä rakennuksen käyttöä, korjaamista tai käyttötarkoituksen muutosta, mutta se turvaa osaltaan rakennuksen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan liittyvät arvot osoittamalla ne omistajalle sekä viranomaisille. Suojelumerkintä varmistaa, että toimivaltainen museoviranomainen pääsee kertomaan mielipiteensä rakennuksen julkisivuihin ja vesikattoon kohdistuvissa korjaus- ja muutostöissä. Riittävän painavista syistä on suojellun rakennuksen purkamisenkin mahdollista, mutta siihen tarvitaan aina poikkeamislupa.

Rakennussuojelun tavoite on turvata eri aikakausien jäljet ja kerrokset elinympäristössä ja kaupunkirakenteessa, sekä turvata kulttuuriperinnön säilyminen jälkipolville. Rakennuksia ei suojella perusteetta. Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa (Wasastjerna, 2008) kyseinen rakennus on arvioitu kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti tai alueen identiteetin kannalta merkittäväksi rakennuskohteeksi. Inventointiraportissa sitä kuvaillaan seuraavasti: *"Ostoskeskus on aikansa puhdaspiirteinen edustaja. Porrastettu massa männynrunkoja heijastelevine lasijulkisivuineen antaa kevyen ja paviljonkimaisen vaikutelman, joka on sopusoinnussa ympäröivän luonnon kanssa"*. Toimenpidesuosituksena raporttiin on kirjattu: *"Ostoskeskuksen ja sen arkkitehtuurin säilyminen liike-elämän muutosten pyörteissä olisi turvattava."*

Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa asiassa toimivaltainen Kymenlaakson museo toteaa: *”Liikerakennus muodostaa lähiympäristönsä, erillispientalojen, kerrostalojen ja luonnonympäristön kanssa, yhtenäisen 1960-luvulle ominaisen miljöö. Liikerakennuksen lasijulkisivuinen keveys on sopusoinnussa ympäröivän luonnon kanssa. Kouvolassa 1960-luvun liikerakennusten hyvin säilynyttä arkkitehtuuria edustavat museon tietojen mukaan enää Hämeenkulman liikekeskus Kasarminmäellä ja kaavahankealueella sijaitseva Palokankaan entinen liikerakennus. Palokankaan liikerakennus edustaa harvinaistuvaa 1960-luvun arkkitehtuuria. Museon tietojen mukaan vastaavia aikakauden liikerakennuksia ei Kymenlaaksossa ole muita. Edellä mainituista syistä liikerakennuksen arkkitehtuurin säilyminen on turvattu ja Kymenlaakson museo esittää liikerakennukselle suojelua asemakaavalla.”*

Kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa Lupa- ja valvontavirasto puoltaa suojelumerkintää *”Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä kaupungin päätöstä osoittaa vuonna 1962 rakennettu entinen Palokankaan päiväkotiki (alkujaan ostoskeskus) suojelumerkinnällä.”*

Vaikka rakennusta ei suojeltaisi asemakaavalla, ei suojeluarvoja omaavaa rakennusta voi Rakentamislain nojalla muokata vapaasti tai purkaa. Rakentamislain 5 §, kohdan 4 mukaan *”rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntymisen”. Saman lain 12 § sanotaan, että ”Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.”*

Rakennuksen omistajaa tiedotettiin kaavan mahdollisesta vireilletulosta ensimmäisen kerran huhutuksessa 2025 sähköpostitse. Viestissä kerrottiin, että rakennus on huomioitu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa, ja että Kymenlaakson museo on vuonna 2017 alustavasti esittänyt, että mahdollisessa kaavamuutoksessa tulisi ensisijaisesti tutkia rakennuksen säilyttävää vaihtoehtoa.

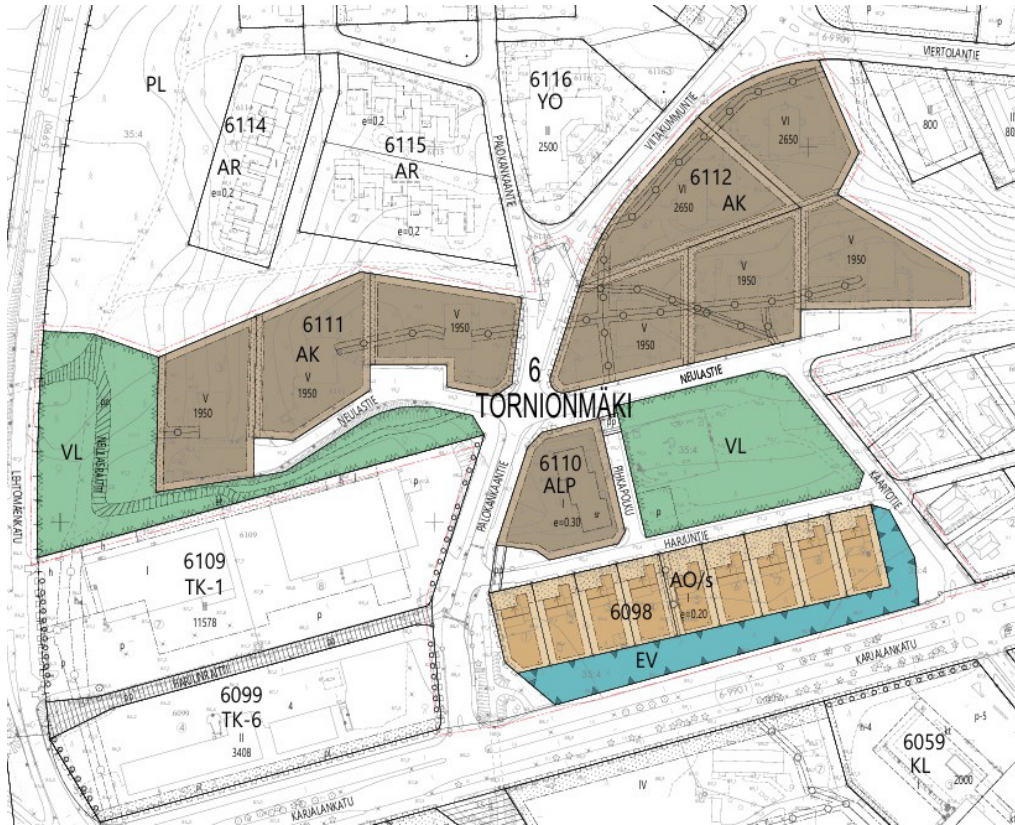
Muistutuksessa kiinteistönomistaja vetoaa rakennuksen huonoon kuntoon. Muistutuksen liitteenä ei ole kuntotarkastusraporttia tms., josta kävisi ilmi mihin omistajan näkemys rakennuksen kunnosta perustuu. Asiasta ei saatu lisätietoa edes erikseen kysyttäessä. Rakentamislain 140 § 1. Kohdan mukaan *”rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.”*

Rakennuksessa on toukokuun loppuun 2024 asti toiminut päiväkotiki. Kouvolan Sanomat uutisoi 19.6.2024 päiväkotitoiminnan päättymisestä. Toiminnan päättymisen syyksi kerrottiin lasten määrän väheneminen. Kyseisessä uutisartikkelissa rakennuksen omistaja ilmoittaa, että tilat todennäköisesti laitetaan myyntiin, koska omistajalla ei ole niille käyttöä. Rakennuksen huonosta kunnosta ei tässä yhteydessä mainita.

Rakennusta on Kouvolan Sanomissa julkaistuilla ilmoituksilla markkinoitu myytävänä/vuokrattavana toimitilana ainakin 2.12.2025 ja 4.2.2026. Ilmoituksissa rakennusta on kuvailtu sopivaksi esim. kuntosali-, myymälä-, toimisto-, varasto-, pitopalvelu-, tai eläinlääkäriasematoimintaan. Ilmoituksissa mainitaan lisäksi tiloissa olevasta suurtalouskeittiöstä ja uusitusta ilmanvaihdosta. Rakennuksen seinissä on lisäksi ollut vastaavia ilmoituksia ainakin kevään 2026 aikana. Ilmoituksissa ei mainita rakennuksen olevan huonossa/käyttökelvottomassa kunnossa, vaikka juuri huono kunto on muistutuksessa ilmoitettu syyksi, jonka perusteella rakennuksen suojelua asemakaavassa vastustetaan.

Kymenlaakson liitto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj ja Kouvolan Nuorisovaltuusto eivät antaneet lausuntoa Neulastien asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 16 Ote kaavakartasta

5.1. Kaavan rakenne

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

5.1.1. Mitoitus

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

5.1.2. Palvelut

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

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

rakentamisessa ja korjaamisessa voidaan hyödyntää 1960-luvulla rakentuneille alueille, kuten Runkotielle ja Pikku-Palomäkeen, laadittuja korjaus- ja rakentamistapaohjeita.

5.3. Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

AO Erillispientalojen korttelialue.

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

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

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

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

EV Suojaviheralueet.

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

VL Lähivirkistysalue

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

Katualueet.

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

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

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

1 ap / 85 k-m²

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

Pyöräpysäköintipaikat: 1pp / 65k-m²

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa rakennusalueelle.

Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutusten lisäksi sijoittaa pysäköintiä.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

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

RAKENTAMISTAPA

Talusrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja hahmoltaan pienempi kuin päärakennus.

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

Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm.

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

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

MELUSUOJAUS

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

LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

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

POHJAVESIEN SUOJELU JA HULEVEDET

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

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

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

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

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

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

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

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

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

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

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

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

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Harjuntien katualueeseen rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin jhotorasitteiden perustamisiin.

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

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

Lähivirkistysalue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Vuonna 1962 rakennettu entinen Palokankaan päiväkotikiikuri (alkujaan ostoskeskus) on kaavassa osoitettu suojelumerkinnällä sr. ”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 pyydetty lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta”. Erillispientalokorttelin osalta kaavaratkaisu ohjaa yhtenäiseen rakentamis- ja korjaamistapaan. Kyseiset ratkaisut tukevat toteutuneen kaupunkiympäristön arvojen säilymistä.

Alueen rakentamisessa ja korjaamisessa voidaan hyödyntää 1960-luvulla rakentuneille alueille, kuten Runkotielle ja Pikku-Palomäkeen, laadittuja korjaus- ja rakentamistapaohjeita.

Tekninen huolto

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

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

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

Liikenne ja pysäköinti

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

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaavamuutosalueella ei sijaitse palveluita.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

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

Pohjavedet

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

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

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

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla ei ole ympäristöhäiriötekijöitä lisäävää vaikutusta. Karjalankadun liikenneläh- töistä melua on erillispientalotonteilla mahdollista vähentää esimerkiksi sijoittamalla talousraken- nuksia Karjalankadun puoleiselle tontin osalle.

Alue kuuluu maakuntakaavassa Kouvolan VAK-ratapihan konsultaatiovyöhykkeeseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tarvittaessa suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomi- oiden VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusvi- ranomaisen lausunto.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. Ne noudattavat ympäris- töministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen *Kou- volan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* merkintöjä ja määräyksiä.

5.7. Nimistö

Lehtomäenkadun itäpuolelle rakennettavan kevyen liikenteen yhteyden nimeksi esitetään *Neu- lasraitti*.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

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

Kouvolassa 26.5.2026

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Susanna Rutqvist
kaavoitusinsinööri