

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, 2038–2040, 2042, 2043, 2045–2048 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita

## Kasarminmäen asuinalue, kaava nro 02/014

# ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyä 24.2.2025 päivättyyn asemakaavan luonnoskarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI  
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ  
KAAVOITUS 2025

# SISÄLLYSLUETTELO

---

<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>4</b>
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	4
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1.    Luonnonympäristö .....	6
3.1.2.    Rakennettu ympäristö .....	7
3.2. Suunnittelutilanne .....	13
<b>4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>16</b>
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.....	16
4.4. Kaavaratkaisun perusteet .....	16
4.4.1.    Mielenpitoet ja niiden huomioiminen .....	16
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>17</b>
5.1. Kaavan rakenne .....	17
5.1.1.    Mitoitus .....	17
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	18
5.3. Aluevaraukset.....	18
5.4. Muut määräykset.....	18
5.5. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA).....	20
5.6. Ympäristön häiriötekijät .....	21
5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	21
5.8. Nimistö .....	21
<b>6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS.....</b>	<b>21</b>

## 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, 2038–2040, 2042, 2043, 2045–2048 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueita

Laatija Kouvolan 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

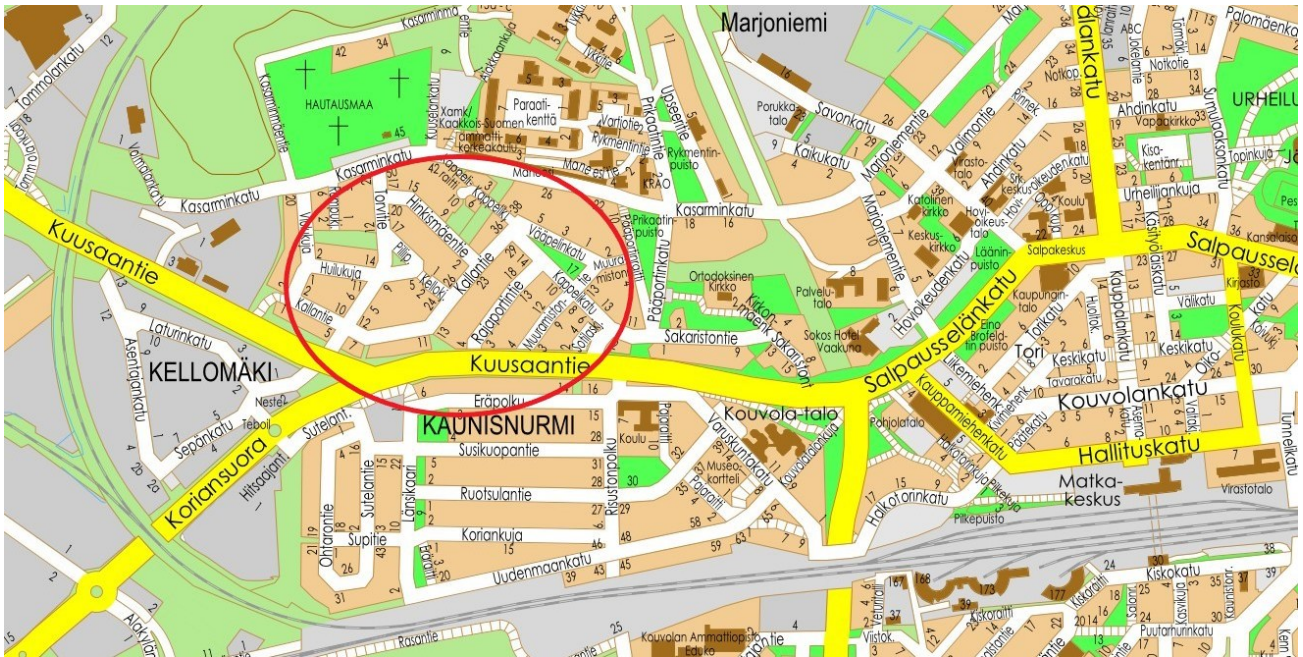
Tekninen lautakunta	xx.xx.xxx
Kuulutus ilmoituslehdessä	xx.xx.xxx
Julkinen nähtävilläolo	xx.xx.xxx

Hyväksyminen	
Tekninen lautakunta (vastineet)	xx.xx.xxx
Tekninen lautakunta (kaava)	xx.xx.xxx

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

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





Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan 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 asuin ympäristö otetaan suunnittelun ja rakentamisen lähtökohdaksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös katuverkoston 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 Wastjerna, 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 Kuulutetaan Kouvolan Sanomissa, Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 26.2.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä



kaavaluonnos ovat julkisesti nähtävillä 26.2-28.3.2025 välisenä aikana ja niistä pyydetään palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta.

Asemakaavan muutoshanke ei kohdistu vaikutuksiltaan merkittäviin maakunnallisiin maankäyttötarkaisuihin, 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 toimitetaan 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 säilyttänyttä 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 kokoojakaadulle, 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 yrityksiä ja Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun, XAMK:n, Kouvolan kampus.



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

### 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.

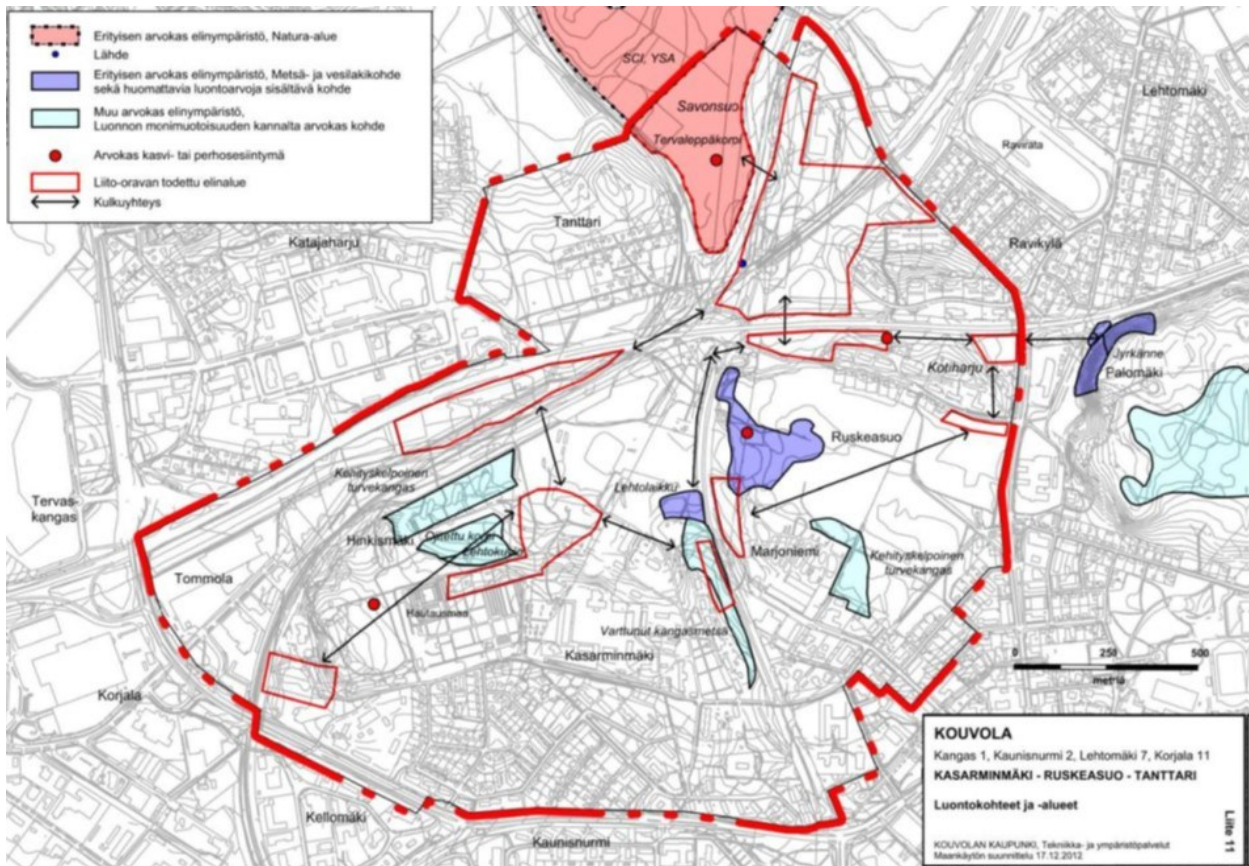
Kaavamuutosalueeseen liittyvillä ja rajautuvilla yleisillä katualueilla kulkevat Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto- ja viemärijohtot. Kappelikatu, Sotilaskuja, Kallantie ja Torvitie kuuluvat Kouvolan vesi Oy:n hulevesien viemäröintialueeseen.

#### *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 Kotkansiivistä. 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.



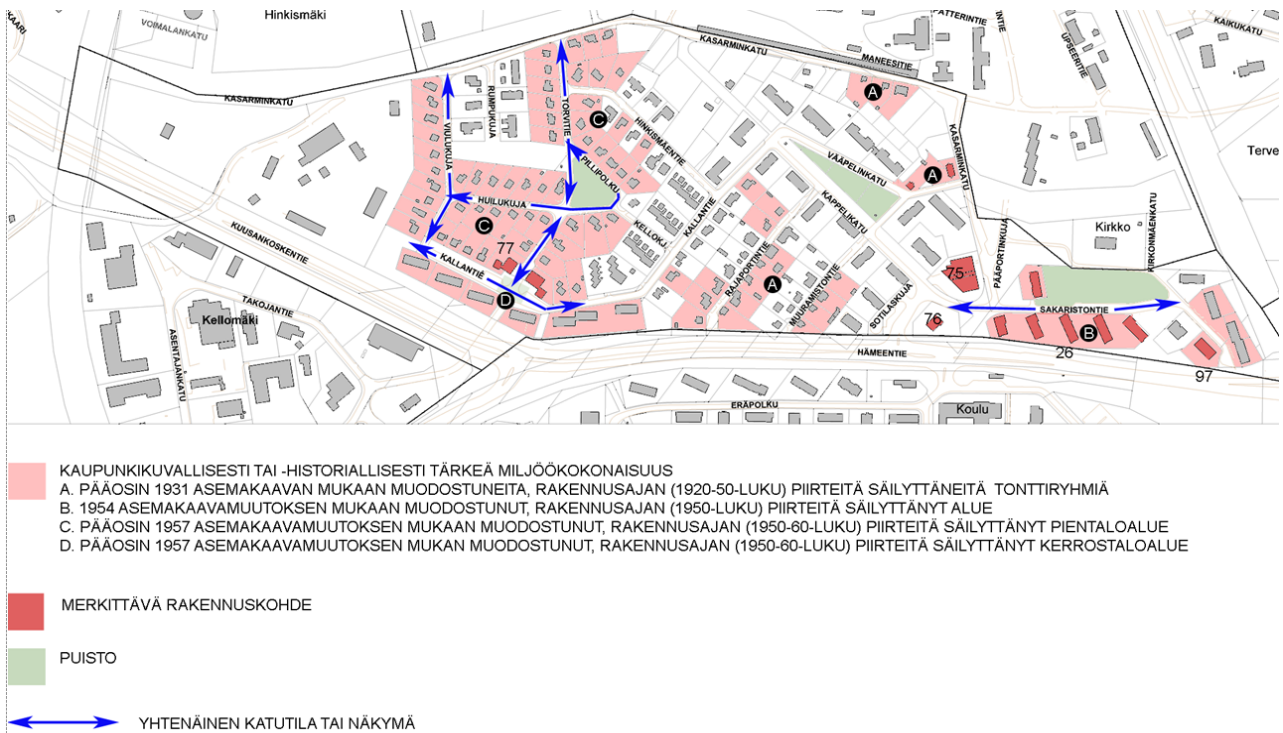
Kuva 4 Ilmakuva vuodelta 1941 © MML

### 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 tiiliverhoiltuja. Rumpukujan länsipuolella sijaitsee kaksi erillispientaloa ja itäpuolella kolme rivitaloa.



Kuva 8 Näkymä Torvitien ja Kallantien Risteysalueelta Google Street View 2023

Suunnittelualueen itäosassa on pääosin 1931 asemakaavan mukaan muodostuneita, rakennusajan (1920–50-luku) piirteitä säilyttäneitä tonttiryhmiä. Muuramistonttien itäpuolen erillispientalot ovat kaikki 1930-luvulla valmistuneita, 1,5 kerroksisia ja puurakenteisia. Rajaportintien talot ovat pääasiassa 1940–50-luvuilla valmistuneita yksi ja 1,5 kerroksisia ja puurakenteisia erillispientaloja. Joukossa on myös 1960-luvulla valmistuneita erillispientaloja ja yksi 1990-luvulla valmistunut paritalo. Suunnittelualueen itä-koillisreunoilla, Sotilaskujan ja Kappelikadun varsilla sijaitsee 1960-luvulla rakennettuja 3-kerroksisia, 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 jaman 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

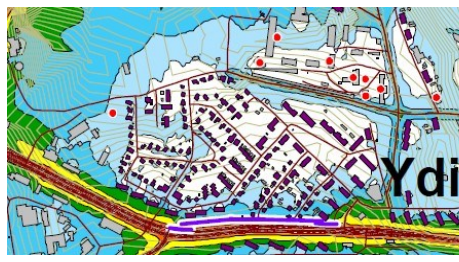


ajoneuvoa/vrk ja Kappelikadun pohjoisemmalla osuudella 1200 ajoneuvoa /vrk. Kasarminkadulla keskimääräinen liikennemäärä oli 1800 ajoneuvoa/vrk (2014). Torvitiellä liikennemääriä on mitattu 22.-26.7.2024. Ajoneuvomäärät olivat 22.7. 842, 23.7. 955, 24.7. 958, 25.7. 1053 ja 26.7. 383. Huomioitavaa on, että yli 90 % ajoneuvoista ajoi alueella ylinopeutta.

Suunnittelualueen ja Kuusaantien väliin on toteutettu melusuojaus Sotilaskujan ja Torvitiien 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.

**LAeq22-07 [dB]**

Light blue	> 40.0 dB
Blue	> 45.0 dB
Green	> 50.0 dB
Yellow	> 55.0 dB
Orange	> 60.0 dB
Red	> 65.0 dB
Pink	> 70.0 dB
Purple	> 75.0 dB

### **Virkistysalueet**

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



Kuva 13. Kuva Hinkismäen lähivirkistysalueelta.

### **Maanomistus**

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Katu-, pysäköinti- ja puistoalueet ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa.



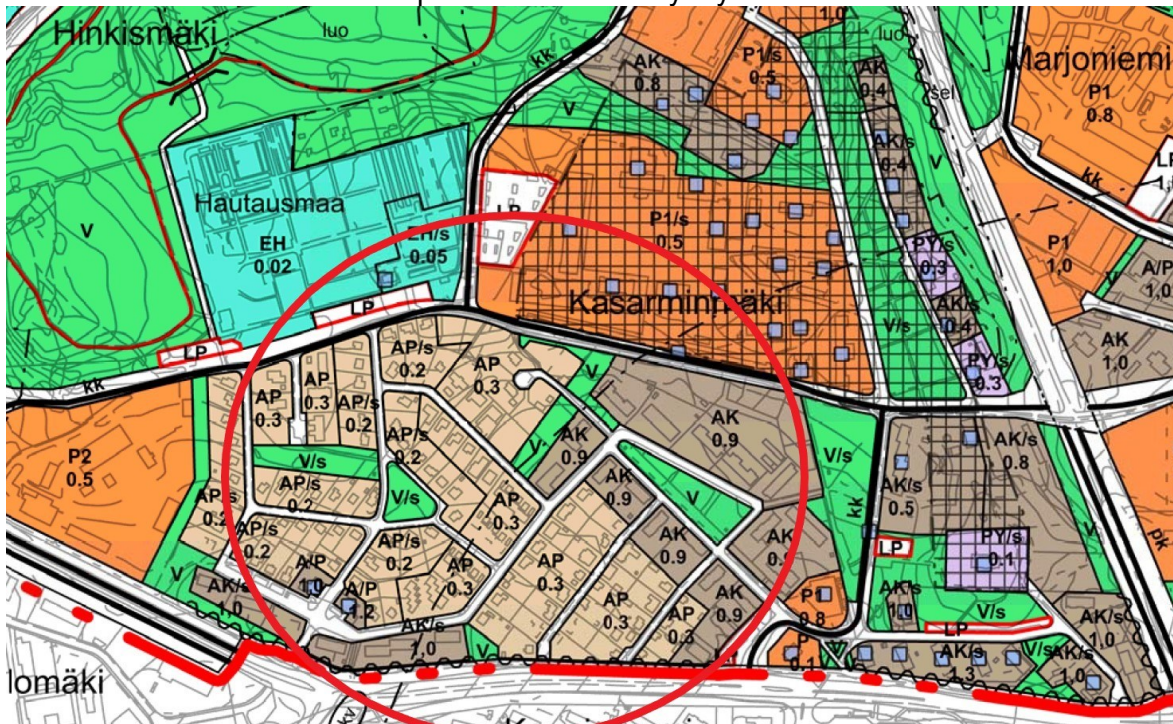
### 3.2. Suunnittelutilanne Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavan voimaantulosta on kuulutettu 30.8.2020. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue kuuluu suurimmalta osaltaan Kouvolan taajamatoimintojen alueeseen ja kehitettävään ja tiivistettävään kaupunkialueeseen, joka sisältää Kouvolan ydinkeskustan ja Kuusankosken taajaman välisen kaupunkialueen (verkko-rasteri). Alueen itäosasta osa sijoittuu keskusta-toimintojen alueelle (punainen) Osa suunnittelu-alueesta sijoittuu Kouvolan VAK-ratapihan konsultointivyöhykkeelle (pistekatkoviiva).

#### Kasarminmäki – Ruskeasuo – Tanttari osayleiskaavan tarkistus

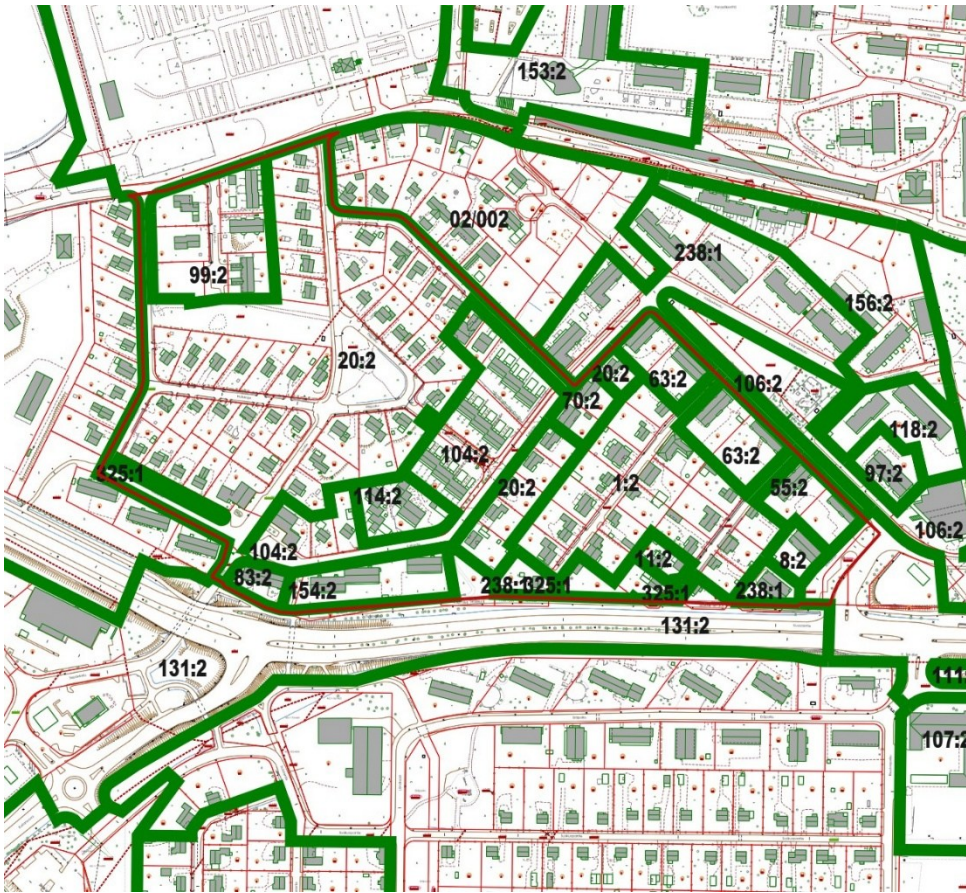
Alueella on voimassa 5.8.2013 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava. Kaavassa Torvitien, Pillipolun ja Huilukujan varren pientaloalueet on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää (AP/s). Kallantien varren rivi- ja pientaloalue sekä Rajaportintien ja Muuramistotien varren pientaloalueet ja Rumpukujan varsi on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Torvitien alkupäässä on merkintä asunto- / palvelualue (A/P). Kaavassa ei rajoiteta asuntojen ja palveluiden suhdetta. Alueella sijaitsee kaksi merkittävää rakennuskohdetta. 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. Osa suunnittelualueen virkistysalueista koskee lisämerkintä alue, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueen katunäkymät tulee säilyttää. Suunnittelualueen itäosa kuuluu kemikaaliratapihan konsultaatiovyöhykkeeseen.



## **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 1:210. Alue on tulkittu Erillispientalojen korttelialueeksi (AO, käyttötarkoitussyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole). 26.4.1954 hyväksytty kaava 8:2 on voimassa osassa korttelia 2033. Käyttötarkoitussyhennettä ei ole merkitty kaavakarttaan, mutta käyttötarkoitukseksi on tulkittu asunto- ja liikekortteli (ALK). Osassa korttelia 2034 on voimassa 8.9.1955 hyväksytty asemakaava 11:2. Käyttötarkoitussyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole merkitty kaavakarttaan, mutta alue on tulkittu Erillispientalojen korttelialueeksi (AO). 12.1957 hyväksytyssä asemakaavassa 20:2 suunnittelualue on erillispientalojen korttelialuetta (Tulkittu AO:ksi. Käyttötarkoitussyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole merkitty kaavakarttaan), Asunto- ja liikekortteli (AL, käyttötarkoitussyhennettä ei ole merkitty karttaan), 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 asuinrakennustalojen korttelialue (AK). 27.8.1965 hyväksytty 70:2 on voimassa osassa korttelia 2038. Alue on omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta, jossa rakennusten vesikaton kaltevuuden tulee olla yhtenäinen (AO). 2.10.1968 hyväksytty 238:1 on voimassa osassa korttelia 2033 (Yhdistettyjen liike- ja asuinrakennustalojen 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 asuinrakennustalojen 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 m<sup>2</sup> kerrosalaa käsittävän rakennuksen, omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO2), missä kullekin tontille saa rakentaa yksikerroksisen, enintään 250 m<sup>2</sup> kerrosalaa käsittävän rakennuksen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Osassa Kallantien katualuetta on voimassa 27.12.1983 hyväksytty asemakaava 325:1. Osassa korttelia 2040 on voimassa 29.4.1985 hyväksytty kaava 114:2. Alue on kaavassa Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Muuramistontien ja Kuusaantien kulmassa sijaitseva puistoalue kuuluu 20.7.1988 hyväksytyyn asemakaavaan 131:3 ja kortteli 2042 30.9.2002 hyväksytyyn asemakaavaan 154:2. Kortteli on asuinrakennustalojen korttelialuetta (AK).





### *Rakennusjärjestys*

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021 (§ 5).

### *Pohjakartta*

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 30.1.2025.

## **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

Kaavan osalliset on määritetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on laadittu 20.2.2025 Asemakaavamutoksen vireille tulosta kuulutetaan Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 26.2.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on julkisesti nähtävillä 26.2.-28.3.2025 välisenä aikana. Tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta on lähetetty kirjeitse alueella oleville ja alueeseen rajautuville kiinteistöjen omistajille, viranomaisille ja muille asiaan liittyville toimijoille.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä 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.

#### 4.3.2. Viranomaisyhteistyö

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

### **4.4. Kaavaratkaisun perusteet**

#### 4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Täydennetään myöhemmin.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

#### 5.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueelle sijoittuu 11 korttelialuetta, joille on osoitettu rakennusoikeutta. Kaikki korttelialueet ovat jo rakennettuja. Kortteleissa 2033, 2034, 2038, 2039, 2040, 2045, 2046 sekä korttelin 2047 Torvitiehen rajautuvassa osassa voimassa olevissa asemakaavoissa ei ole merkintää rakennusoikeuden määrästä. Kyseisillä alueilla AK- ja ALK-korttelialueilla rakennusoikeus on merkitty vastaamaan nykytilannetta. Myös kortteleissa 2042 ja 2043 rakennusoikeuden määrä vastaa nykytilannetta. AO-korttelialueille on tonttikohtaiseksi rakennusoikeudeksi merkitty kortteleissa 2039, 2040, 2045, 2046 ja 2047 250 k-m<sup>2</sup> maksimikerrosmääräksi yksi (I). Kortteleissa 2033, 2034 ja 2038 tonttikohtainen rakennusoikeus on 260 k-m<sup>2</sup> ja maksimikerrosmäärä I u<sup>2</sup>/3, mikä tarkoittaa puolitoistakerroksista rakennusta. Korttelissa 2038 sijaitsee yksi paritalo ja kyseiselle tontille rakennusoikeuden määräksi on merkitty 350 k-m<sup>2</sup>. Edellä esitettyyn ratkaisuun on päädytty, koska tontit ovat keskenään eri kokoisia ja muotoisia, mutta alueella pyritään säilyttämään kaupunkikuvan yhtenäisyys ja sen arvokkaat ominaispiirteet. Rakennusalan raja on pääasiassa määritelty neljä (4) metriä naapuritontin rajasta ja kaksi (2) metriä VL- ja EV-alueen rajasta. Niillä AO/s merkityillä tonteilla, joille on rakennettu voimassaolevan asemakaavan mukaisesti talousrakennus lähemmäksi naapuri rajaa, on talousrakennukselle varattu rakennusala nykyiselle paikalle ympäristön säilyttämiseksi.

AO-korttelialueella Muuramistontien ja Rajaportintien idän puoleisilla /s merkittyjen korttelialueiden tonteilla tonttien kokoa on kasvatettu 25, 5...42 m<sup>2</sup> suhteessa nykyiseen kokoon. Tontteja on laajennettu pääasiassa siksi, että asuinrakennusten seinälinja kulkee katualueen rajassa, jolloin rakennusten perustukset sekä räystäät sijaitsevat katualueella. Korttelin suojeluarvojen vuoksi rakennusalan siirto kauemmas katualueen rajasta ei tule kysymykseen, koska ratkaisu muuttaisi nykyistä yhtenäistä julkisivulinjaa. Tontteja on syvennetty kadun puolelta 1,5 metrillä. Kellokujaan rajautuvaan AO-tonttiin korttelissa 2039 on kaavaluonnoksessa liitetty Kellokujan katualuetta noin 290 m<sup>2</sup>.

AP-korttelialueilla rakennusoikeus säilyy ennallaan e=0,25. AR-, AK- ja ALK-korttelialueilla rakennusoikeus vastaa nykytilannetta. Kellokujaan rajautuvaan AR korttelialueeseen korttelissa 2040 on Kellokujan poistamisen johdosta kaavaluonnoksessa liitetty katualuetta noin 600 m<sup>2</sup>.

Kellokuja on kaavassa suljettu kokonaan liikenteeltä ja liitetty korttelialueeseen. Tällä hetkellä Kellokuja palvelee eteläosaltaan yhden rivitaloyhtiön ja pohjoisosaltaan yhden erillispientalon tonttiliikennettä. 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 tontille ja tontilta ajoa.

Sotilaskujalta poistetaan voimassaolevassa 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-m<sup>2</sup>, liiketilat 1 ap /100 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpysäköinti

Asuminen: 1pp / 30 k-m<sup>2</sup>

Liiketilat: 1pp / 50 k-m<sup>2</sup>

Auto- ja polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa rakennusosalalle.

*Palvelut*

Kortteleissa 2033, 2040 ja 2045 merkintä ALK mahdollistaa liiketilojen sijoittumisen rakennuksiin.



## 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, 2042. Osassa korttelialueita on lisämerkintä /s eli "alue, jolla ympäristö säilytetään". Korttelialueille on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä.

ALK Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty osissa kortteleita 2033, 2040 ja 2045. Alueelle saa sijoittaa sekä asumista että liiketiloja. Niiden suhdetta toisiinsa ei ole määrätty. Korttelinosaan on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä.

AP Asuinpienalojen korttelialue.

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

AO Erillispientalojen korttelialue.

Kortteleissa 2045, 2046 ja osassa kortteleita 2033, 2034, 2038, 2039, 2040 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 ja Rajaportintien idän puoleisilla /s merkityn korttelialueen tonttien katuun rajautuvilla sivuilla ja 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 korttelien 2039 ja 2040 Kallantiehen rajautuvilla tonteilla yli 500 k-m<sup>2</sup> suuriset 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-rata-  
pihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

#### Hulevedet

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

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

Huleveden viemärintialueella kiinteistön tulee liittyä hulevesiviemäriin.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille, sekä EV- ja VP-alueille saa sijoittaa 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 johdotuslaitteiden 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.

AO- ja AP-alueilla ennen vuotta 1970 rakennetun rakennuksen rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta.

AO-korttelialueilla rakennuksissa tulee olla harja-, eli satulakatto.

AP-korttelialueilla rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Kuitenkin AP-korttelialueella kahden tai useamman tontin yhteen rakentaminen on sallittua, mikäli se toteutetaan samanaikaisesti ja yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen.

Rakennettaessa lähemmäs ja korjattaessa lähempänä kuin 4 metriä naapurin rajasta sijaitsevia rakennuksia, tulee huomioida rakennusten palo-osastointi vaatimukset.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava merkintä koskee asuinrakennusta.

Talusrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja hahmoltaan pienempi kuin päärakennus.

#### 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.

### *Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen*

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

### *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 maankäyttösopimuksen kynnystä, ei kaavamutoksesta koidu myöskään merkittäviä tuloja kaupungille. Kortteleiden 2033 ja 2034 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 yksittäisten 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 voimassaolevissa kaavoissa muutama puistoalue (VP, P). Osa nykyisistä puistoalueen merkinnöistä (VP) muutetaan kaavassa suojaviheralueiksi (EV). Alueet eivät nykytilassaankaan 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 leikkiapaikka, poistuu kaavasta. Alueen muuttaminen katualueeksi parantaa mahdollisuuksia liikennejärjestelyjen ja katujen huollon sujuvoittamiseksi. Torvitien ja Viulukujan välisellä puistoalueella on kaavassa merkintä VL, lähivirkistysalue. Alueella sijaitsee metsikköä. Sotilaskujan pohjoispäästä poistuu merkintä P, mutta kaavamutoksessa Sotilaskuja rajautuu kaavassa itä- ja eteläpuolelta suojaviheralueeseen (EV)

### *Muut vaikutukset*

Kaavamutos 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 ja 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 ääriä.*”

Osa asemakaavan muutosalueesta sijoittuu kemikaaliratapihan konsultointivyöhykkeelle. Sijainti on huomioitu kaavassa yleismääräyksellä ” *Kortteleissa 2033, 2034, 2038 ja 2042, sekä kortteleiden 2039 ja 2040 Kallantiehen rajautuvilla tonteilla yli 500 k-m<sup>2</sup> suuruiset 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.*”

## 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 muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuonna 2025. Alue on jo kokonaisuudessaan rakentunut.

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

Kouvolassa 26.2.2025

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti

Susanna Rutqvist  
kaavoitusinsinööri