



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue.

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

Lähivirkistysalue.

Suojaviheralue.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Asuinrakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suojeltava rakennus.

Ohjeellinen ulkoilupolku.

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen: AO-korttelialue: 2 ap / asunto AK- ja ALP-korttelialueet: 1 ap /

85 k-m²

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

Pöytäpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä:

1 pp / 65 k-m²

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa rakennusosalalle.

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.

MELUSUOJAUUS

Korttelin 6098 rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen

sijoittelussa tulee huomioida Karjalankadulta mahdollisesti tuleva

liikennelähtöinen melu. Talousrakennukset on suositeltavaa sijoittaa

rakennusalan Karjalankadun puoleiselle osalle. Uusien asuinrakennusten

Karjalankadun puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden

vastaavien rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dBA.

EV-alueelle voidaan sijoittaa meluseinää.

LEIKKI- JA OLESKELUALUEET

Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja oleskelualueita on

varattava vähintään 10 m² jokaista sataa asutontoketkerosalaneliömetriä

kohti.

HULEVEDET JA POHJAVESIEN SUOJELU

Alue sijoittuu Tornionmäen 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjaveden

muodostuminen on turvattava.

Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista

pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja

määrää.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle

tiiviseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi

kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirtoputket on rakennettava

niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla.

Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita, joissa öljyn

valumista maahan ei ole estetty suoja-aitain tai muilla soveltuvilla

ratkaisuilla. Saneerattaessa vanhoja muuntamoita uudella

muuntamorateilla, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta

muuntamoa 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.

RAKENTAMISTAPA

Rakennuslalle saa sijoittaa asuinrakennuksen lisäksi

talousrakennuksen. Talousrakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja

hahmoltaan pienempi kuin asuinrakennus.

Korttelissa 6098 asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia ja

kattokaltevyyden tulee olla 1:8. Harjakorkeus 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

tehdystä korjauksissa on tehty muutoksia, on tulevaisu korjauksissa

suositeltavaa palauttaa alkuperäiset tai alkuperäisen kaltaiset värit ja

materiaalit. Kivirakenteisen asuinrakennuksen yhteydessä

talousrakennus voi olla myös puurakenteinen, mutta sen tulee soveltua

päärakennuksen arkkitehtuuriin ja väritykseen.

Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta

laskiessa maksimisissaan 200 mm.

Porrashuonetojen 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.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Sr-merkintää koskevat määräykset: Rakennusta ei saa purkaa eikä sen

ulkoasua muuteta 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

pyydetävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

/s-merkintää koskevat määräykset: Asuinrakennuksen julkisivuihin ja

vesikattoon kohdistuvista muutostöistä on pyydetävä lausunto asiassa

toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

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

yhdyksuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja

rakennelmia. Virkistys- ja suojaviheralueille saa sijoittaa korttelialueen

yhdyksuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja

rakennelmia.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Harjuntien katualueeseen rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua

mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päälystää vain liikenteelle ja

pihamaan toiminnolle välttämätön osa. Tonttialueella oleva kasvillisuus

on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä eikä kaavaan merkityltä

rakennuslalta saa poistaa kaikkea puustoa.

Lähivirkistysalue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

TONTTIIAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen

tonttijako.



KOUVOLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosa 6, Tornionmäki, kortteleita 6110, 6111, 6112 ja 6098

sekä leikkikenttä-, puisto-, katu ja yleistä pysäköintialuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosa 6, Tornionmäki, korttelit 6110, 6111, 6112 ja 6098

sekä katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet.

Käsittelyvaiheet

Kaavoitusohjelman mukainen hanke

Ilmoitus virailletulosta 16.07.2025

Valm. vaiheen kuuleminen ja OAS:n esittely 16.07.2025

Kouvolan kaupunki

Tekniikka ja ympäristö

Kaavoitus

Kaavakartan pvm: 7.1.2026

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka

Kaavoitusinsinööri Susanna Rutqvist

Hyväksytty Kouvolan teknisen lautakunnan

kokouksessa

Todistus allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen.

Allekirjoitettu sähköisesti (erillinen liite)

Paikkatietopäällikkö Hanna Hirvonen

Mittakaava

1: 2000

Voimaantulo

Asemakaavan numero

06/005