



Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö, Kaupunkiympäristön suunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

Sairaanmäki

pvm. 8.11.2022

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelia 352 sekä siihen rajautuvia katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 352, 373, 3374 sekä katu- ja lähivirkistysalueet.

Asemakaava 21/025
Diaari 3019/10.02.04/2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla sivulla osoitteessa www.kouvola.fi/sairaanmaki ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolella olevalla Sairaanmäellä. Alue rajautuu pohjoisessa Sairaanmäentiehen, idässä Puistokatuun, etelässä ja lännessä Mäenpäntiehen. Muutosalueen pinta-ala on noin 30 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolelle.

Aloite

Alueen asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu Kymsote Kiinteistöt Oy:n kanssa ja kaava on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022. Kaavamuuos ei sisälly kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2022 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Kaavaratkaisun toteuttamisesta sovitaan erillisessä maankäytösopimuksessa, joka allekirjoitetaan ennen kaavan hyväksymistä.

Tavoite

Asemakaavan tarkoituksena on muuttaa entisen sairaala-alueen käsittävän korttelin 358 asemakaavaa siten, että maankäyttö mahdollistaa alueen kehittämisen tulevaisuudessa. Kaavamuutoksella alueen keskelle kaavoitetaan uusi katualue, johon alueella olevat kiinteistöt on mahdollista liittää. Kaavassa varataan myös riittävät tilat ja rasitealueet yhdyskuntateknisille johdoille, asennuksille ja kevyen liikenteen yhteyksille. Lisäksi alueen alla olevat rakenteet ja niihin kulkevat sisäänkäynnit huomioidaan asianmukaisilla merkinnöillä. Kaavalla myös ajanmukaistetaan Sairaalanmäen virkistysalueiden maankäyttömerkinnät, aluerajaukset ja huomioidaan niillä olevat luontoarvot.



Kuva 2. Ilmakuva pohjoisen suunnalta Sairaalanmäelle. Suunnittelualue sisältää kaikki kuvan etualalla olevat rakennukset. Taustalla näkyy Kuusankosken kaupunkikeskusta. Kuva: Tuomo Mäläskä 12.6.2020.



Kuva 3. Vanha sairaalarakennus on rakentunut useammassa vaiheessa. Kuvan rakennukset edustavat rakennuksen ensimmäistä vaihetta, jonka on suunnitellut arkkitehti Ragnar Wessman 1953. Sairaala on laajennettu vuosina 1966, 1982, 1983 ja 1989.

Nykytilanne

Sairaaloiminta on siirtynyt ydinkeskustassa sijaitsevaan Ratamo-keskukseen vuoden 2022 aikana. Sairaalanmäen rakennukset on toteutettu usean vuosikymmenen aikana. Osa rakennuksista on huomioitu rakennuskulttuuri-inventoinneissa. Nykyisin toimintaa on edelleen alueen eteläreunassa sijaitsevassa psykiatrisessa sairaalassa, Kouvolan Vesi Oy:n omistamassa vesitornissa, sen vieressä olevassa asuinkerrostalossa ja Sairaalanpuun varrella olevassa kerrostalossa. Entisessä Sairaanhoidon oppilaitoksessa toimii Kymsojen sairaalakoulu. Kallion sisästä olevaan luolastoon on kulku parantolan vierestä. Alueen kulkuyliä ovat korttelin sisäisiä ja rakennukset liittyvät julkisiin kunnallisteknisiin verkostoihin yhteisten liittymien kautta. Osa alueella olevista rakennuksista on ollut sisäilmaongelmien vuoksi käyttämättöminä ja kylmillään vuosia. Rakennukset ja niiden piha-alueet ovat ränsistyneet. Sairaalanmäkeä rajaavien kalliojyrkänteiden puistometsät muodostavat arvokkaan virkistysalueen, jolla kulkee useita vilkkaassa käytössä olevia ulkoilupolkuja. Alueella olevissa metsissä on selvitysten perusteella myös useita luontoarvoja sisältäviä kohteita.



Kuva 4. Asuinkerrostalo, 1962.



Kuva 9. Vesitorni 1965, muutokset 2019.



Kuva 5. Lääkäritalojen autotallit ja huoltorakennus, RW/1956.



Kuva 10. Keuhkotautiparantola, Eino Forsman 1933.



Kuva 6. Lääkärien asuintalot, Ragnar Wessman 1953.



Kuva 11. Psykiatrinen sairaala, Tarmo R. Paju, 2006.



Kuva 7. Asuinrakennukset, Heino & Toppila 1975.



Kuva 12. Asuinrakennus, Ragnar Wessman 1956.



Kuva 8. Sairaanhoidon oppilaitos, Arkkitehtitoimisto Anssi Junkkari ja Kari Toppila Ky, 1983.



Kuva 13. Entinen patologian osasto, Eino Forsman 1933.

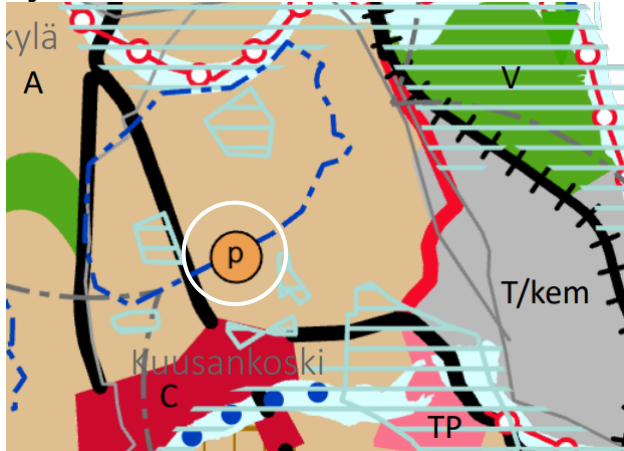
Maanomistus

Kouvola kaupunki omistaa osan Sairaalanmäkeä rajaavista puistoalueista ja entisen sairaanhoidon oppilaitoksen tontin. Muu osa alueesta on yksityisomistuksessa (kts. kaavan liite 4).

Kaavatilanne

Suunnittelualueeseen vaikuttaa kolme kaavatasoa - maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava - joista yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 14. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen liikemääräinen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 (voimaantulo 30.8.2020). Kaavassa Sairaalanmäki on merkitty Kouvolan taajamatoimintojen alueeksi (A) ja palveluiden alueeksi (p). Merkinällä on osoitettu keskusta-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti merkittävät julkisten palveluiden alueet. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen hyvän saatavuuden turvaamiseen ja kehittämiseen, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä alueen rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilymiseen.* Maakuntakaavaan on merkitty myös Tähteen pohjavesialue.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



Kuva 15. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja on valkoisella.

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, jossa Sairaalanmäen rakennettu lakialue on merkitty informatiivisella merkinällä taajamatoimintojen alueeksi (harmaa alue). Sairaalanmäen puistoalueet on merkitty pääviherverkkoon kuuluviksi alueiksi (vihreä alue) ja aluetta rajaavat pääkadut on merkitty kaavakartalle. Viheralueelle on merkitty alueen kiertävä ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä palloviiva). Pohjoisin osa Sairaalanmäestä on osa Tähteen tärkeää pohjavesialuetta (pv-1). Kaavassa on erityisiä määräyksiä pohjaveden huomiointiin alueen maankäytön muutoksissa.

Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa. Sairaalanmäen kallioisten virkistysalueiden asemakaava (306 Ak144) on hyväksytty 11.5.1976 ja siinä alue on merkitty puistoalueeksi P. Sairaalanmäen rinteiden eteläosassa oleva kalliorakenteet on merkitty kaavaan osa-alerajauksina. Vesitornin tontti on merkitty kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten alueeksi (YT), jonka rakennus oikeus esitetty tehokkuusluvulla $e=0,40$. Entisen sairaanhoito-oppilaitoksen tontin asemakaava (306 Ak169) on hyväksytty 18.10.1982. Kaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Tontille on järjestettävä yksi autopaikka jokaista 100 m² huoneistoalaa kohti. Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0,30$ ja rakentamisen maksimikerroslukumäärä on III. Alueen varsinaiset sairaalarakennukset sisältävän alueen asemakaava (306 Ak1157) on hyväksytty 24.11.2003. Kaavassa alue on merkitty sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-4). Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Alueella sallitaan myös toimitilaan liittyvä asuinrakentaminen. Rakennusoikeus on esitetty kerrosalaneliömetreinä 37000 ja rakentamisen maksimikerroslukumäärä on VI. Sairaalanankuja on esitetty korttelin sisäisenä ajo-yhteytenä, jolla on osoitettu säilytettäviä puita. Keuhkotautiparantola on huomioitu suojelumerkinällä sr-1. Kallion sisällä olevan Kalliosuojan tunneli- ja suojarakenteet on merkitty kaavaan ma-alueina.



Kuva 16. Sairaalanmäen lähialueen voimassa oleva asemakaava (ote 23.8.2022). Asemakaavan muutosalueen alustava rajausta on merkitty kartalle punaisella katkoviivalla. Alerajaus täydentyi kaavahankkeen suunnittelun kuluessa.

Vaikutusten arviointi

Kaavasunnitelman vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on kaavan lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Selvitysten pohjalta tehtävä ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen.

Olemissa olevat selvitykset:

- *Kuusankosken alueen rakennetun ympäristön ja kaavahistorian inventointi*. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2015.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 2012.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen OYK:n täydentävä luontoselvitys*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 2014.
- *Kouvolan kaupungin asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2021*. Luontoselvitys Kotkansiipi. Petri Parkko & Anni Kiviniemi 19.11.2021.
- *Sairaalanmäen rakennusten rakennushistorialliset selvitykset*. Arkkitehtitoimisto Arkhaltia, 2022.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Sairaalanmäen kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj, DNA Oyj ja Elisa Oyj
- Kaakkois-Suomen luonnonsuojelupiiri
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden ja kiinteistöjen omistajat, haltijat sekä muut osalliset

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluu aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet. **Sairaalanmäen asemakaavan muutoksen hyväksyy Tekninen lautakunta.**

Aloitukset ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)

loppuvuosi 2022
loppuvuosi 2022
kevät 2023

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk
(MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)

kevät 2023

Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamuuoksen hyväksyy Tekninen lautakunta
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)

kesä 2023




syksy 2023
syksy 2023

Asemakaavan laatija

Hannu Purho
Kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 7039, e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 5275 e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

<p>Aloitukset ja valmisteluvaihe Kaavoitus alkaa eli kaava tulee vireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtävillä. Kaavan sisältöä tarkennetaan saadun palautteen perusteella, laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none">Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutuksetKouvolan Sanomissa, kuulutus www.kouvola.fi/sairaalanmakiOAS ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto on nähtävillä Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 ja www.kouvola.fi/sairaalanmaki <p>Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitettiin valmisteluvaiheen asiakirjat.</p>	<p>Miten voin vaikuttaa? Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekniikka ja ympäristö / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i></p> <p>Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Palautteiden ja mielipiteiden vaikutukset analysoidaan ja niiden perusteella kaavaratkaisuun voi tulla muutoksia.</p> <p>Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>Ehdotusvaihe Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 30 päiväksi.</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan</p> <ul style="list-style-type: none">Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutuksetKouvolan Sanomissa, kuulutus www.kouvola.fi/sairaalanmakiKaavaehdotus, -selostus ja muu kaava-aineisto on julkisesti nähtävillä: Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 sekä kaavan internet-sivuilla www.kouvola.fi/sairaalanmaki	<p>Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävillä oloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekniikka ja ympäristö / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i></p> <p>Lausunnot pyydettiin viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p> <p>Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan muistutuksen tekneille. Lausuntojen ja muistutusten vastineet etenevät Teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi.</p>
<p>Hyväksymisvaihe Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none">www.kouvola.fi/sairaalanmakiilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.	<p>Miten voin vaikuttaa? Teknisen lautakunnan hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusajana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO) mikäli korkein hallinto-oikeus antaa valitusluvan.</p>
<p>Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Tiedottaminen Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan: Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset ja www.kouvola.fi/sairaalanmaki</p>	<p>Miten voin vaikuttaa? -</p>