

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 52, Korja, korttelia 710 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 52, Korja, kortteli 710 sekä katu- ja lähivirkistysalueet

## Pioneerikoulu, kaava nro 52/009

# ASEMAKAAVASELOSTUS



## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Alueen nimi **Pioneerikoulun lähialue (52/009)**

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 52, Korja, korttelia 710 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 52, Korja, kortteli 710 sekä katu- ja lähivirkistysalueet

Laatija Kouvola kaupunki, Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkiympäristön suunnittelu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.3.2022

Vireille tulo Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 16.3.2022  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely 16.3.–18.4.2022

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) 16.3.–18.4.2022  
kuulutus Kouvola Sanomissa 16.3.2022

Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)  
Tekninen lautakunta 203 § 4.10.2022  
Kuulutus / Kouvola Sanomat ja ilmoitustaulu 12.10.2022  
Kaavaehdotus nähtävillä 12.10.-15.11.2022

Kaavan hyväksyminen 30.11.2022  
Tekninen lautakunta

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Korian Pioneeripuistossa sijaitsevan Pioneerikoulun sekä siihen rajautuvat lähivirkistys- ja katualueet. Etelässä suunnittelualue rajoittuu Kouluaukioon ja Väinö Vainiontiehen idässä Airon tiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Korian kaupunkikeskustan pohjoispuolella olevalle entiselle Korian kasarmialueelle.



### 1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Alueen asemakaava on tullut vireille kaupungin omasta aloitteesta vuonna 2022. Kaavamuutos ei sisälly kaupunkisuunnittelun vuoden 2022 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin.

Kouvolan Tilapalvelut on suunnitellut Pioneerikoulun kiinteistön myymistä. Nykyisen tontin raja-  
us on eri, kuin miten alue on todellisuudessa maastossa toteutunut. Osa toteutuneista Kouluaukion ja Väinö Vainiontien katualueista sijoittuvat Pioneerikoulun kiinteistön alueelle. Kiinteistölle kulku ta-  
pahtuu Airontieltä asemakaavan mukaisen Pioneeripuiston lähivirkistysalueen kautta. Kiinteistön ra-  
jojen muutos vaatii alueen asemakaavan tarkistamisen.

### 1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

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

### 1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Elimäen kirkonkylän ja Korian alueen maisemaselvitys osayleiskaavoitusta varten.* Kouvolan seudun kuntayhtymä, 6.11.2003.
- *Elimäen rakennuskulttuurikohteet.* Kouvolan seudun kuntayhtymä, maankäyttö 2003.
- *Kouvolan seudun rataympäristöselvitys. Vaihe 1, Nykytilaselvitys.* Ratahallintokeskus, Kouvolan seudun kansanterveystyön kuntayhtymän ympäristöpalvelut, Kouvolan seudun kuntayhtymä, 2007.
- *Kouvolan seudun rataympäristöselvitys. Vaihe 2, Toimenpideohjelma.* Ratahallintokeskus, Kouvolan seudun kansanterveystyön kuntayhtymän ympäristöpalvelut, Kouvolan seudun kuntayhtymä, 2007.
- *Kouvolan kaupungin meluseelvitys 2016,* WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Kouvolan Korian Pioneeripuiston liito-oravaselvitys 2011.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 8.8.2011.
- *Korian Pioneeripuiston liito-oravatarkistus 2013.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 31.5.2013.
- *Korian Pioneeripuiston rakennuskulttuuri-inventointi. Rakennus 52 / Pioneerikoulu.* Arkkitehtuuritoimisto ARKHALTIA Oy, Kari Mustonen 6.11.2015.
- *Korian Pioneeripuiston Liito-oravatarkistus.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 20.3.2016.
- *Kouvolan kaupungin meluseelvitys 2016,* WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Pioneeripuisto, Kouvola. Selvitys rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista.* Ramboll Finland Oy, 19.4.2016.

## 2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos ei sisälly kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2022 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 14.3.2022. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 16.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 16.3.–18.4.2022 välisenä aikana. Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 16.3.–18.4.2022 välisen ajan. Asemakaava-aineisto lähetettiin kirjeitse tiedoksi kaava-alueella oleville ja siihen rajautuville kiinteistöjen omistajille ja haltijoille (7 kpl) 16.3.2022. Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kaavoitusta ohjaaville viranomaisille ja muille yhteistyötahoille (17 kpl) sähköpostitse 15.3.2022.

Kaavan valmisteluvaiheen aikana kaavasta annettiin 6 lausuntoa, palautteita ei annettu. Lausunnot ja niiden vastineet on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 14–19. Kaavaratkaisun tarkentamisesta pidettiin palaveri tilapalveluiden ja kaupungin toimijoiden kesken 20.9.2022, jonka jälkeen kaavassa esitettäviä liittymäkieltoalueita ja Pioneerikoulun rakennuksen käyttötarkoitusta muutettiin palaverissa annettujen ohjeiden mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotusta käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 4.10.2022, jolloin lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 2023. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.10.–15.11.2022 välisen ajan. Kaavasta annettiin neljä lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 15.3.2022. Asemakaavan muutoshanke kohdistuu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöalueisiin, mutta viranomaiset eivät ole vaatineet kaavahankkeen osalta MRL 66 § mukaista kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välisen viranomaisneuvottelun järjestämistä.



Kuva 2. Suunnittelualue viistoilmakuvassa vuodelta 2014, ennen alueelle tehtyjä asuntomessuihin liittyneitä muutostöitä. Pioneerikoulu on kuvassa keskellä. Pioneeripuiston leikkipaikkaa ei ole vielä toteutettu. Kuva Lentokuva Hannu Vallas Oy 1.8.2014.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen keskeisimmän osan muodostavat Pioneerikoulu ja sen vieressä sijaitseva vanha kellari. Kellari on osa Korian kasarmialueen vanhinta rakennuskantaa, jonka venäläisiä alkuperäispiirustuksia ei ole päivätty. Punatiilinen ja harjakattoinen rakennus on merkitty kasarmialueen karttaan jo vuonna 1912. Pioneerikoulun rakennuksen on suunnitellut puolustusministeriön rakennustoimistossa arkkitehti Olavi Sortta vuonna 1936. Rakennus on tyypillinen esimerkki 1930-luvulla kehitetystä sivukäytävällisestä kasarmirakennuksesta. Alkujaan rakennus toimi aliupseerikouluna ja miehistökasarina. Rakennuksen ulkoasuun on tehty vähän suuria muutoksia vuosikymmenten kuluessa. Korttelialueella sijaitsevat rakennukset ja niiden piha-alueet on kunnostettu alueella pidettyjä Korian asuntomessuja varten vuonna 2019. Kouluaukion katualue on myös tällöin toteutettu nykyisen asuunsa hidaskatuna ja materiaaleiltaan korkeatasoisena kaupunkiaukeana. Kouluaukiolla on seitsemän runkosuojalla varustettua lehmusta ja niiden läheisyyteen sijoitettuja penkkejä ja roska-astioita. Katualueella, Pioneerikoulun kohdalla sijaitsee suurikokoinen, graniittikivistä toteutettu kiinteä istutuslaatikko, johon on istutettu pensaita ja lehmuksia. Istutuslaatikon, Pioneerikoulun ja kellarirakennuksen väliset alueet on kivetty vaaleanharmaalla graniittisella nupukivetyksellä. Muut osat Kouluaukiosta on pinnoitettu tiilenpunaisilla betonikivillä. Kulku Pioneerikoulun piha-alueelle tapahtuu Airon tien kautta ja kellarirakennukselle suoraan Kouluaukiolta.

Korttelin 710 pohjoispuolella sijaitseva lähivirkistysalue on suojeltu asemakaavassa alueella vuonna 2013 tehdyn luontoselvityksen tietojen mukaisesti. Alueen metsää on kuitenkin harvennettu vuonna 2018 osana Tallinojan muutoksia siten, että suuripuustoinen osa sijoittuu nykyisellään alueen pohjoisosaan lähelle Kymijokea. Korttelin 710 länsipuolella sijaitsevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonka ympäristö on suojeltu (AK/s) ei ole rakennettu ja kyseiselle korttelialueelle on rakennettu vuonna 2019 Pioneeripuiston leikkipaikka.





Kuva 3. Näkymä Airon tien ja Väinö Väinöntien risteysalueelta kohti Pioneerikoulua keväällä vuonna 2022.



Kuva 4. Näkymä Kouluaukiolta kohti Pioneerikoulua ja sen vieressä sijaitsevaa kellarirakennusta toukokuussa 2022.



Kuva 5. Näkymä Kouluaukiolta kohti Pioneerikoulua ja sen vieressä sijaitsevaa kellarirakennusta.



Kuva 6. Näkymä Pioneeripuiston leikkipaikalta keväällä 2022.



Kuva 7. Näkymä lännen suunnasta suunnittelualueelle keväällä 2022.





Kuva 8. Näkymä suunnittelualueelle pohjoisesta kevättalvella 2022. Pioneeripuiston lähivirkistysalueella kulkevan ojan reunalla olevia puita on harvennettu ennen asuntomessuja vuonna 2019.



Kuva 9. Kulku Pioneerikoululle tapahtuu Airon tien suunnasta.



Kuva 12. Pioneerikoulun takapihan alue pohjoisesta.



Kuva 10. Pioneerikoulu Hakuntien ja Kouluaukion suunnasta.



Kuva 13. Pioneerikoulun pihavarasto pihan suunnalta.



Kuva 11. Kellarirakennus Kouluaukion suunnalta tarkasteltuna.



Kuva 14. Kellarin sisätilä asuntomessujen aikana.





Kuva 15. Kellarirakennuksen pohjoisjulkisivu.



Kuva 17. Pioneerikoulun majoitustupa v. 2019.



Kuva 16. Pioneerikoulun pääjulkisivu Pioneerikentän suuntaan.



Kuva 18. Pioneerikoulun käytävä v. 2019.

### 3.1.1. Luonnonympäristö

#### *Maisemakuva ja -rakenne*

Alue sijoittuu Salpausselän harjumuodostelman eteläpuoliselle alueelle, jonka alin korkeusasema sijaitsee kaavamuutosalueeseen kuuluvan Pioneeripuiston lähivirkistysalueen pohjoisosassa korkeusasemalla +47 mpy. Pääosa suunnittelualueesta on kuitenkin tasaista ja sijoittuu kokonaisuudessaan likimain korkeusasemalle +52 mpy. Suunnittelualueelta avautuu pitkiä näkymiä etelään Pioneerikentän suuntaan ja länteen Tallinojalle. Pitkät näkymät rajautuvat Kymijoen suuntaan Pioneeripuiston metsäiseen osaan, etelässä alueen rakennuskantaan ja Kouvola-Lahti pääradan ratapenkereeseen ja meluaitoihin.

#### *Maaperä ja rakennettavuus*

Alue sijoittuu Salpausselän harjun eteläpuoliselle alueelle, jonka maaperä on käytettävissä olevan maaperäkartan mukaan pääosin savea ja muita läjittyneitä maalajeja. Alueelta on tehty maaperäkairauksia vuonna 2016. Kairautietojen mukaan Pioneerikoulun pohjoispuoleisella alueella maaperä oli pääosin savea ja kalliopinta oli noin 30 metrin etäisyydellä maanpinnasta. Kouluaukion katualueella savikerroksen paksuus oli noin 26 metriä.

Käytössä olevien historiatietojen perusteella Pioneeripuistossa olevan Tallinojan varrella on sijainnut yksi varuskunnan ampumaradoista. Kyseinen ampumarata on sijainnut vireillä olevan asemakaavan muutosalueen ulkopuolella, eikä sen maaperän tilaa ole selvitetty. Kaavamuutosalueella, nykyisen Pioneeripuiston leikkipaikan kohdalla, on alueen ilmalvalokuvien perusteella sijainnut erilaisia varatorakennuksia. Alueelle on kuvien mukaan kasattu myös erilaisia maa-aineksia. Kaikki alueella aiemmin sijainneet rakennukset on purettu alueen varuskunta-aikana ja alue on siistitty asuntomesuja ennen. Alueen maaperän tilaa ei kuitenkaan ole tarkemmin selvitetty.

#### *Kasvillisuus*

Alueen kasvistoa ja puustoa on muokattu Pioneeripuistossa vuonna 2019 järjestettyjä asuntomesuja varten. Airontiehen rajautuvalle puistoalueelle ja katujen varsille on istutettu lehmuksia. Alueen luontokohteet on kartoitettu tuotu esille vuosina 2011 ja 2013 tehdyssä alueen luontoselvityksissä.

Tehtyjen selvitysten mukaan kaavamuutosalueeseen kuuluvan raviinin alueella on havaittu harvinaisia ja uhanalaisia eläinlajeja. Raviinin alueelta on poistettu puustoa vuonna 2019 asuntomessuihin liittyvien muutostoimenpiteiden aikana.

#### *Vesitalous ja hulevedet*

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, pohjaveden muodostusalueella tai vedenottamoiden suoja-alueella. Yleisillä katualueilla kulkevat Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkostot. Hulevesien poisto alueilta tapahtuu pääosin rakennetun hulevesiverkoston kautta Kymijokeen. Kouluaukiolla ja katualueilla on useita hulevesikaivoja. Alueen pohjoisosassa on syvään uurtunut raviini, joka johtaa hulevedet Kymijokeen. Raviiniin vetensä purkavan hulevesiputken suun ympäristöön on tehty eroosiota vähentävä kivetys vuonna 2018.

#### *Luonnonsuojelu*

Alueella olevat luontokohteet on kartoitettu vuosina 2011, 2013 ja 2016. Selvitysten perusteella Pioneeripuistossa kulkevan Tallinojan reuna-alueet ja varsinainen Pioneeripuiston metsäinen alue on merkittävä luontoalue, jolta on löytynyt uhanalaisten lajien lisääntymispaikkoja. Kaavamuutosalueeseen kuuluvan raviinin alue on mainittu merkittäväksi elinalueeksi, jolla tulisi välttää hakkuita ja rakentamista. Lisäksi selvityksissä on todettu, että korttelialueilla ja rakennusten pihapiireissä tulee välttää haapojen ja niiden läheisyydessä olevien kuusien poistamista. Selvityksen mukaan alueen luontoarvot eivät estä alueiden virkistyskäyttöä, mutta kaikki puustoon kohdistuvat toimenpiteet edellyttävät luontoarvojen huomioonottamista.

### 3.1.2. Rakennettu ympäristö

#### *Asuminen ja väestö*

Kaavamuutosalueella on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan kaksi rakennusta, Pioneerikoulu ja kellarirakennus. Pioneerikoulun pihalla olevaa varastorakennusta ei ole merkitty rakennus- ja huoneistorekisteriin. Alueella ei ole asukkaita.

#### *Yhdyskuntarakenne*

Alue sijoittuu Korian taajamaan kuuluvan Pioneeripuiston asuinalueen luoteisosaan. Alue rajautuu Airon tien ja Kouluaukion katualueisiin siten, että Pioneerikoulun rakennus muodostaa visuaalisen päätealueen tulevalle Hakuntien päähän. Pioneerikoulun rakennus rajaa Pioneerikentän aukiotilan sen luoteiskulmasta ja muodostaa näkyvän maamerkin alueelle tuleville kokoojakaduille.

#### *Muinaismuistot*

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavasta on pyydetty valmisteluvaiheessa lausunto Kymenlaakson museolta, joka on arkeologisen kulttuuriperinnön lausuntojen osalta toimivaltainen viranomaisena. Lausunnossa Kymenlaakson museo totesi, että ”Pioneerikoulun kaavamuutosalueelta tai sen lähistöltä ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelu-alue koostuu asemakaavotetusta ja rakennetusta korttelialueesta sekä katu-, piha- ja lähivirkistysalueista, joita voi Pioneerikoulun ja sen lähialueen käyttöhistorian perusteella pitää arkeologiselta potentiaailtaan vähäisinä. Kymenlaakson museo ei sen vuoksi edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä”. Alueelle ei tehdä kaavahankkeen yhteydessä erillistä arkeologista selvitystä.

#### *Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Koko kaava-alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Korian kasarmi (RKY-2009). RKY-alueella tavoitteena on ympäristön ja rakennusten säilyminen sekä muutosten ja täydennysrakentamisen sopeuttaminen alueen erityispiirteisiin. Aluetta kuvataan Museoviraston kohdekortissa seuraavasti:

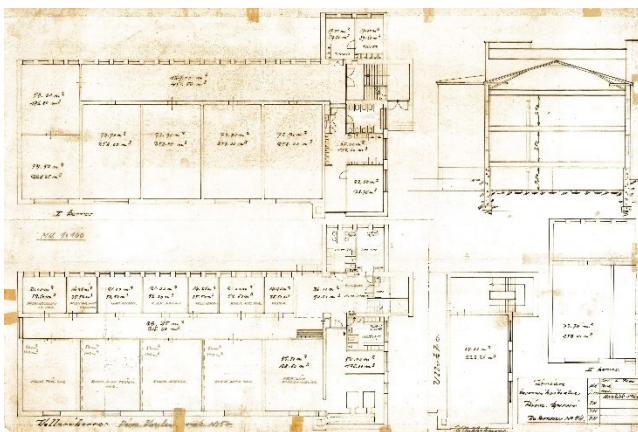


Koria on historiallisesti kerroksinen kasarmialue, jonka sotilaskotirakennus lukeutuu kansainvälisen DOCOMOMO-järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkkiteosvalikoimaan osana puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuria. Korian kasarmialue sijaitsee Kymi-joen varrella, joen ja rautatien risteyskohdassa. Kasarmin rakennukset sijaitsivat kehämäisesti laajan keskusentän laidalla. Alueen ensimmäistä rakennusvaihetta 1900-luvun alusta ovat venäläisten tyyppiirustuksin rakentamat punatiilliset varuskuntarakennukset.

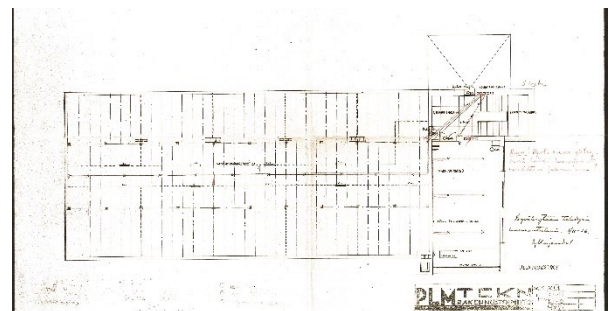
Kasarmia on täydennetty suomalaisin voimin 1920-luvun klassistisella sotilasrakentamisella ja vielä 1930-luvun modernistisella arkkitehtuurilla. Valkeaksi rapattu sotilaskoti on valmistunut 1938 arkkitehti Elsi Borgin suunnittelemana. Suomen puolustusvoimien 1930-luvun edistysellinen arkkitehtuuri ilmentää halua rakentaa arkkitehtuurilla myös kuvaa dynaamisesta puolustuslaitoksesta ja nykyaikaisesta Suomesta. Korian kasarmialueen rakentaminen liittyi Venäjän keisarikunnan joukkojen keskitykseen ensimmäisen maailmansodan alla. Etelä-Suomessa varauduttiin noin vuodesta 1910 alkaen torjumaan maihinnousuyrityksiä ja mm. turvaamaan rautatieyhteyksiä. Suunnitelmat liittyivät Pietarin pohjoisen sivustan varmistamiseen. Korian kasarmi sijoitettiin Riihimäki-Pietari-radan varteen. Maa-ala lunastettiin yksityisiltä. Ensimmäiseen rakennusvaiheeseen 1911–1915 kuului seitsemän varuskuntarakennusta; upseerikerho, kasarmi-, talous- ja varastorakennukset. Upseerirakennus valmistui 1927, Olavi Sortan suunnittelema pioneerikoulu 1936 ja Elsi Borgin suunnittelema sotilaskoti 1938. Korian kasarmialueen pitkäaikainen käyttäjä, Kymen pioneeripataljoona, päätettiin 1989 siirtää Vekaranjärven varuskuntaan, mikä merkitsi sotilaskäytön lakkaamista Korian kasarmialueella. Entinen varuskunta-alue on ollut vuodesta 1994 siviilikäytössä mm. asuin- ja vapaa-ajanalueena.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevan Pioneerikoulun kolmikerroksisen rapatun rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Olavi Sortta. Rakennus on suunniteltu puolustusministeriön rakennustoimistossa ja se on valmistunut vuonna 1936. Alun perin rakennus toimi aliupseerikouluna ja miehistökasarmina. Rakennuksen ulkoasuun on tehty vain vähäisiä muutoksia. Pohjoispuolen katolla oleviin ullakkoikkunoihin on asennettu vanerit ullakkotilasta. Rakennus on esimerkki 1930-luvulla kehitetyistä uusista kasarmimalleista. Oleellisin arkkitehtoninen piirre rakennuksessa on pohjakaava, erityisesti sivukäytäväratkaisu. Puolustusvoimien käytössä rakennukseen on tehty vuosikorjauksia vuosittain vuodesta 1959 vuoteen 1987 pois lukien vuosi 1965. Rakennus yhdistyy tyyllisesti sotilaskotiin. Rakennusinventoinnin on tehnyt Arkkitehtuuritoimisto ARKHALTIA Oy vuonna 2015. Rakennukseen on tehty vuonna 2016 suunnitelma tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön. Rakennuksen salaojat, hulevesijärjestelmä, vesikatto ja julkisivut on kunnostettu vuoden 2019 asuntomessuja varten.

Pioneerikoulun länsipuolella sijaitseva kaksikerroksinen tiilinen rakennus valmistui ruokalan kylmäkellariksi vuosina 1912–1913. Rakennus oli pitkään käyttämättömänä tai varastokäytössä. Rakennusta on kunnostettu vuoden 2019 asuntomessuja varten, jolloin rakennuksessa oli näyttelytila.



Kuva 19. Pioneerikoulu, pohjapiirros kellari ja 1. kerros, v. 1946.



Kuva 20. Pioneerikoulu, ullakkokerros, v. 1936.

### Palvelut ja työpaikat

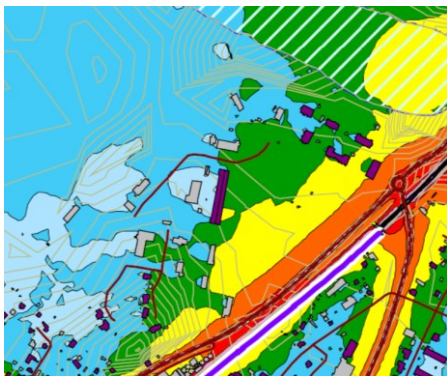
Asemakaavan muutosalueella sijaitsevilla rakennuksilla ei ole työpaikkoja tai palveluita.

### Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

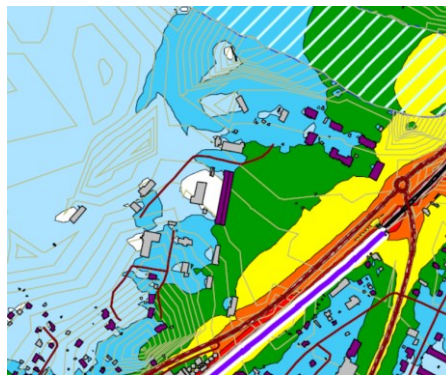
Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin liikenneverkossa olevia yleisiä maanteitä, katuja ja kevyen liikenteen väyliä pitkin. Kaavamuutosaluetta rajaavat Kouluaukio, Väinö Väinöntie ja Airon tie ovat toiminnalliselta luokitukseltaan tonttikatuja. Katujen nopeusrajoitus on 30 km/h.

### Tekninen huolto

Kaikki alueella oleva Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n ja KSS Verkko Oy:n pienjännitesähköverkon johdot on toteutettu maakaapeleina. Alueen sähköverkkoa palvelevat muuntamokaapit (2 kpl Kymenlaakson Sähköverkko Oy ja 1 kpl KSS Verkko Oy) sijoittuvat kaavamuutosalueella sijaitsevan kellarirakennuksen ja Kouluaukion välissä olevalle alueelle. Pioneerikoulun ja Kouluaukion välisellä alueella kulkee Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n sähkön siirtolinja, johon liittyvä muuntamokaappi sijaitsee kellarirakennuksen kulmalla. Kyseisestä kaapista erkanee liittymäjohtoja usean suuntaan. Pioneeripuiston leikkipaikan kautta kulkee KSS Verkko Oy:n 0,4 kV:n sähkölinja. Alueella kulkee myös usean toimijan tele- ja datakaapeleita. Alueella olevat Kouvola Vesi Oy:n vesihuoltolinjat sijoittuvat Kouluaukion ja Väinö Väinöntien katualueille. sekä Pioneerikoululle että kellarirakennukselle on toteutettu omat talohaarat. Pioneerikoulu on liitetty KSS Lämpö Oy:n maakaasuverkkoon. Pioneeripuiston piha-alueella kulkee useita käytöstä poistettuja ja käytössä olevia puhelin- ja datakaapeleita.



Päiväajan klo 07-22 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.



Yöajan klo 22-07 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

### LAeq22-07 [dB]

> 40.0 dB
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Kuva 21. Suunnittelualueen ympäristömelu vuonna 2016 tehdyn tutkimuksen mukaan.

### Ympäristöhäiriöt / Melu

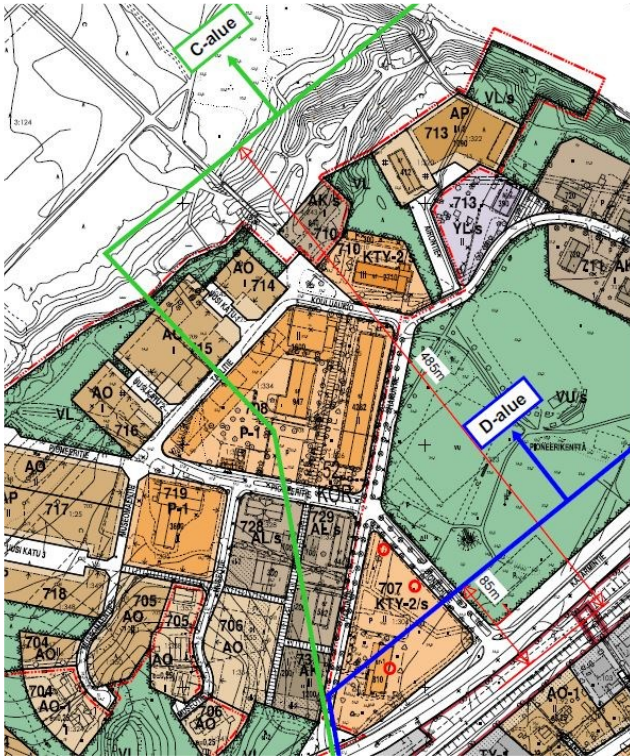
Kouvola kaupungin alueella olevaa liikenne- ja teollisuusmelua on tutkinut Kouvola kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Meluselvitykseen tehtyjen mittausten mukaan Pioneerikoulun lähialueella on päiväaikana (klo 07–22) sen eteläpuolella olevalta rautatiealueelta tulevaa raideliikenteen melua ja Kasarmintieltä tulevaa liikennemelua. Suunnittelualueen keskiäänitaso on päivisin selvityksen mukaan yli 50 dB (päiväajan raja-arvo 55 dB) siten, että eniten melua on alueen itäosalla. Yöaikana (klo 22–07) katualueilla ja rautatiellä kulkevan liikenteen melu on hieman vähäisempi 40–50 dB (kts. kuva 23) siten, että hiljaisemmat alueen osat sijoittuvat Pioneerikoulun luoteispuolelle. Huomioitavaa on se, että Pioneerikoulun rakennus suojaa tehokkaasti sen takana olevia alueita rautatieltä tulevalta melulta.

### Ympäristöhäiriöt / Tärinä

Kaava-alue sijaitsee rautatien läheisyydessä. Ramboll Finland Oy on tehnyt selvityksen rautatieliikenteen aiheuttamista tärinähaitoista ja arvioinut mahdollisesti tarvittavia suojaustoimenpiteitä. Selvitys on toteutettu noudattaen VTT:n ohjeita ”Ohjeita liikennetärinän arviointiin”, ”Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa”, ”Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta” ja ”Rautatieliikenteen tärinän vaikutus rakenteisiin - vaurioalttiuden kartoittaminen ja mittaaminen”. Selvitys on valmistunut 19.4.2016. Selvityksessä esitetään, että mikäli uusia



asuinrakennuksia suunnitellaan esitetyn C-alueen rajan ja radan väliselle alueelle, on värähtelyjä pienennettävä asuntojen rakenteisiin vaikuttavilla toimenpiteillä tai muilla tärinää vaimentavilla rakenteilla, jotta esitettyihin ohjearvoihin on mahdollista päästä. Tällöin suositellaan myös lisäksi tarkentavien mittausten tekemistä kriittisellä alueella.



Kuva 22. Korian entisen Kasarmialueen värähtelyluokkien rajat tavanomaiselle asuinrakentamiselle 2016 tehdyn tutkimuksen mukaan. Kaavamuuotosalue sijoittuu kokonaisuudessaan selvityksessä esitetylle C-alueelle. Lähde Ramboll Finland, v. 2016.



Kuva 23. Näkymä suunnittelualueeseen kuuluvalla lähivirkistysalueelta, jonne ohjautuu laajemman alueen hulevesiä. Putken edustalle on tehty kivistä eroosiosuojausta vuonna 2018.

### *Virkistysalueet*

Suunnittelualueella sijaitseva Pioneeripuistoon kuuluva lähivirkistysalue (VL) sisältää Talliojaan laskevan ojan raviinin ja Pioneeripuiston leikkipaikan. Raviinin reuna-alueet ovat hyvin jyrkkiä ja alueella kasvaa tiheää aluskasvillisuutta, joten kyseiselle alueelle ei ole ohjautunut virkistykseen liittyviä kulkureittejä tai muuta toimintaa. Pioneeripuiston leikkipaikka on valmistunut vuoden 2019 asunomessuja varten. Alueella on kolme keinua, liukumäki, tasapainon harjoitukseen liittyviä välineitä ja suurikokoinen kiipeilyteline. Leikkipaikka on aidattu Pioneerikoulun ja raviinin suuntaan tummanharmaaksi maalatulla alumiinisäleaidalla. Suunnittelualueelta alkaa läheisen Pioneeripuiston virkistysalueelle johtava ulkoilu- ja luontopolku, jonka ensimmäinen opaste on Talliojan ylittävän sillan vieressä.

### *Maanomistus*

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Kouvolan kaupungin omistuksessa. Pioneerikoulun ja kellarin rakennuksia hallinnoi Kouvolan kaupungin Tilapalvelut. Alueen maanomistus on esitetty kaavan liitteessä 4.



### Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 24. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavassa 2040 asemakaavan muutosalue on osoitettu Kouvolan taajama-alueeksi A, (Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavin taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.). Alue kuuluu kehitettävään ja tiivistettävään kaupunkialueeseen (Kouvolan keskustaajamassa kehitettäväksi ja tiivistettäväksi alueeksi on osoitettu Kouvola-Kuusankoski-Koria-kolmio, joka muodostaa Pohjois-Kymenlaakson maakuntakeskuksen ytimen.). Kaavamuutosalue kuuluu maakuntakaavaan merkittyyn Korian kasarmialueen RKY-alueeseen.

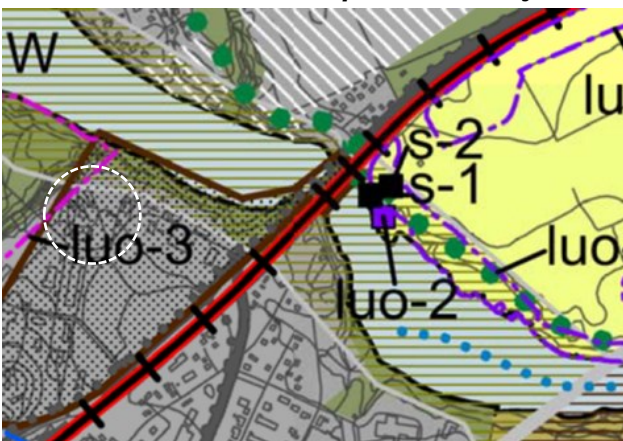
### 3.1. Korian Pioneeripuiston osayleiskaava



Kuva 25. Ote 27.7.2015 lainvoiman saaneesta Korian Pioneeripuiston osayleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa 8.6.2015 hyväksytty ja 27.7.2015 lain voiman saanut Korian Pioneeripuiston osayleiskaava. Kaavassa Pioneerikoulun ja kellarin alue on merkitty palveluiden ja hallinnon alueeksi (P). Alueelle saa sijoittaa asumista (/a) ja jossa alueen ympäristö säilytetään (/s). Pioneerikoulu ja kellarirakennus on merkitty kaavassa Suojeltaviksi rakennuksiksi. Alueen luoteisosassa oleva alue on merkitty kerrostalovaltaisiksi alueeksi (AK) ja pohjoispuolinen alue virkistysalueeksi / ulkoilupuiستoksi (VLU). Kymijoen rannasta ulottuu alueelle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-3). Alueen kadut on merkitty kaavaan alueen sisäisinä pääkatuina. Koko suunnittelualue on lisäksi osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (RKY-alue).

### Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi. Alue on myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY / Korian kasarmialue). Osa suunnittelualueeseen kuuluvasta pääviherverkkoon kuuluvasta alueesta kuuluu osayleiskaavassa määritettyyn luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen (luo-3).

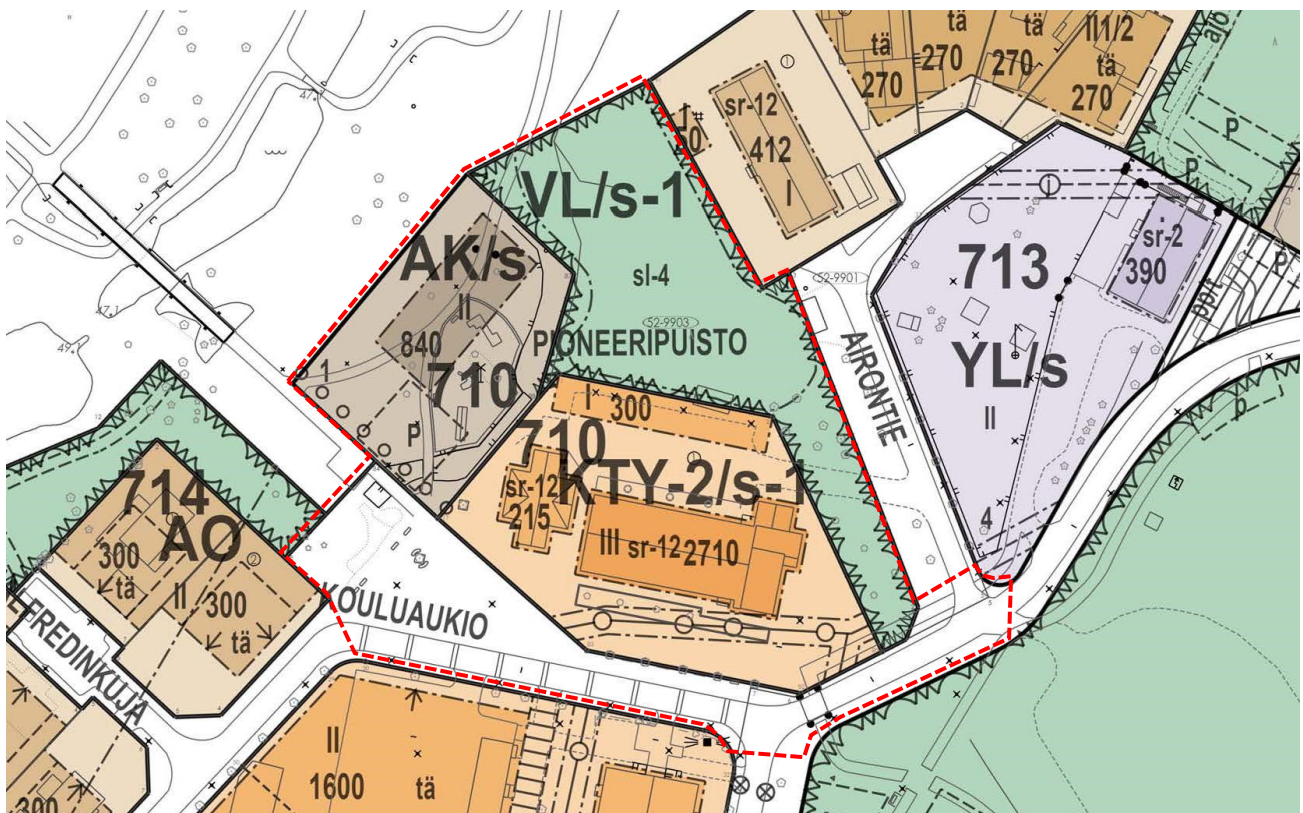
Kuva 26. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alue on merkitty valkoisella katkoviivalla.



## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi (2) eri-ikäistä asemakaavaa. Pioneerikoulun ja Kouluaukion alueen asemakaavassa (286 52/003, hyväksytty 12.9.2016) Pioneerikoulu ja sen vieressä sijaitseva kellari on merkitty liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-2/s-1). Korttelin 710 maankäyttöä on tarkennettu seuraavilla lisämääräyksillä ”Alueella oleviin rakennuksiin saa sijoittaa matkailua palvelevia toimintoja, opetustoimintaa palvelevia tiloja, julkisia palveluja sekä asuntoja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, ilman pilaantumista tai muita häiriöitä. Uudisrakentamisen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sekä piha-alueiden rakenteiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden mittasuhteisiin, materiaaleihin, pintoihin ja väriytykseen.” Merkintään liittyy myös lisämääräys s-1 ”Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentamisen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sekä piha-alueiden rakenteiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden mittasuhteisiin, materiaaleihin, pintoihin ja väriytykseen.” Korttelin pohjoispuolella sijaitsevan Pioneeripuiston nimetyn lähivirkistysalueen (VL/s-1) maankäyttömerkintään liittyy sama aluesuojelumerkintä. Kouluaukio on merkitty kaduksi. Pioneerikoulun maksimirakennusoikeudeksi on merkitty 2710 ja maksimikerroslukumääräksi III. Rakennus on huomioitu suojelumerkinnällä sr-12. Kellarin maksimirakennusoikeudeksi on merkitty 215 k-m2 ja rakennus on huomioitu suojelumerkinnällä sr-12. Kyseiseen kaava-alueeseen kuuluvat myös muutoksessa muuttuvat osat Aironiementä, Hakunniementä ja Väinö Väinöniementä.

Nykyisen Pioneeripuiston leikkipuiston alue on merkitty asemakaavassa (044 41, hyväksytty 27.1.1999) asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonka ympäristö suojellaan (AK/s). Maankäyttömerkintään liittyy suunnittelua ohjaava lisämääräys ”Uudisrakentamisen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sekä piha-alueiden rakenteiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden mittasuhteisiin, materiaaleihin, pintoihin ja väriytykseen.” Korttelialueen asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on 840 k-m2 ja -kerroslukumäärä II.



Kuva 27. Pioneerikoulun lähialueen voimassa oleva asemakaavatilanne (Kouvolan karttapalvelu 3.1.2022). Karttaan on merkitty punaisella katkoviivalla asemakaavan muutosalueen likimääräinen rajaus.

## Rakennusjärjestys

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

## *Pohjakartta*

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja pohjakarttaa on tarkennettu lokakuussa 2021.

## **4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Suunnittelun tarve**

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut on myymässä Pioneerikoulua, jonka tontin rajausta poikkeaa alueen toteutuneesta ympäristöstä. Asemakaavassa muutetaan Pioneerikoulun rakennuksen korttelialueen rajausta ja kaavamerkinnot siten, että ne vastaavat maastossa toteutunutta tilannetta ja alueen käyttöä. Korttelin 710 länsiosassa sijaitsevan rakentumattoman asuinkeuhon korttelialue muutetaan alueen toteutuneen maankäytön mukaisesti lähivirkistysalueeksi ja alueella oleva leikkipaikka huomioidaan omalla kaavamerkinillä. Korttelialueiden rajauksissa huomioidaan alueelle jo toteutetut yhdyskuntatekniset järjestelmät, kadut ja yleisille alueille toteutetut rakenteet. Alueen kaavamerkinnot ajanmukaistetaan vastaamaan muualla Kouvolan alueella käytettyjä kaavamerkinöitä.

### **4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset**

Kaavamuutos ei sisälly vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaupunkiympäristön suunnittelun kaavoitusohjelman työkohteisiin ja alueen asemakaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin omasta aloitteesta vuonna 2022.

### **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 14.3.2022. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaavahankkeen internet-sivuilla 16.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 16.3.–18.4.2022 välisenä aikana. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli myös nähtävillä 16.3.–18.4.2022 välisen ajan. 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 vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 7.12.2021. Viranomaiset eivät ole esittäneet muutostarpeita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai vaatineet laadittavaksi lisäselvityksiä kaavaan.

#### 4.3.2. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos koskee maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja on kulttuuriympäristön arvojen täydentymisen kannalta merkittävä, joten kaava-aineisto on lähetetty viranomaisille lausunolle. Viranomaiset eivät ole nähneet erillisen viranomaisneuvottelun tarvetta, vaan asiat on mahdollista ratkaista lausuntojen avulla.

### **4.4. Kaavaratkaisun perusteet**

#### 4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

#### **Asemakaavan muutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos):**

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 14.3.2022 ja sitä on täydennetty 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 MRL 62 ja 63 §:n sekä



MRA 30 §:n mukaan lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 16.3.2022, kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä erillisellä kirjeellä alueeseen rajautuville maanomistajille ja Airon tien varrella oleville kiinteistön omistajille (8 kpl). Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaupungin maankäytön suunnitteluun 18.4.2022 mennessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 16.3.–18.4.2022 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa [www.kouvola.fi/pioneerikoulu](http://www.kouvola.fi/pioneerikoulu)

Tiedote kaavan vireille tulosta lähetettiin sähköpostitse alueella oleville toimijoille 16.3.2022. Kaavasta annettiin valmisteluvaiheen nähtävillä olon aikana seitsemän (7) lausuntoa. Erillisiä kaavapalautteita ei annettu. Seuraavassa on tiivistelmät valmisteluvaiheessa saaduista lausunnoista ja kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus ilmoitti kaavaan liittyvänä lausuntona seuraavaa:

Lausunto, Asemakaavan vireilletulo, oas ja valmisteluvaiheen kuuleminen, Asemakaavan muutos, Pioneerikoulu, nro 52/009, Kouvola

#### Tavoite

Asemakaavassa muutetaan Pioneerikoulun rakennuksen korttelialueen rajaus ja kaavamerkinnot siten, että ne vastaavat maastossa toteutunutta tilannetta. Korttelin 710 länsiosassa sijaitsevan rakentumattoman asuinkerrostalon korttelialue muutetaan lähivirkistysalueeksi ja alueella oleva leikki- paikka huomioidaan omalla kaavamerkinillä. Korttelialueiden rajauksissa huomioidaan alueelle jo toteutetut yhdyskuntatekniset järjestelmät, kadut ja yleisille alueille toteutetut rakenteet.

#### Ohjaava kaavoitus

Kaavamuutosalueen aiempi ja edelleen voimassa oleva asemakaava laadittiin ohjaavien kaavojen sisällön mukaisesti. Nyt laadittava asemakaavamuuotos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan Kymenlaakson maakuntakaava 2040:n, Korian Pioneeripuiston osayleiskaavan eikä Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan kanssa.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY Korian kasarmialue on osa Kymenlaakson Kouvolan alueen RKY- aluetta. Ko. kaava-alueen keskeisimmän osan muodostavat RKY-alueella olevat Pioneerikoulu ja sen vieressä sijaitseva vanha kellari. Rakennukset ovat suojeltavia rakennuksia, asemakaavassa kaavamerkintä sr-12. Kaakkois-Suomen ELY-keskus tukee rakennusten asemakaavallista suojelua.

#### Asemakaavamääräys

Asemakaavassa on annettu määräys sr-12, suojeltava rakennus. Siihen liittyy seuraava ohje:

*Rakennustaiteellisesti, alueen historian tai miljööön yhtenäisyyden kannalta arvokas rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57:n §:n nojalla määrätään, ettei rakennusta saa purkaa ilman asianomaisen viranomaisen lupaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Korjaus- ja muutostöistä on jo suunnitteluvaiheessa pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Määräyksessä annettu lakiviittaus tulee poistaa. Sen oikeampi paikka on kaavaselostuksessa. Purkamisen luvanvaraisuus tulee poistaa, koska kyseessä on itsestäänselvyys.

#### Liito-orava

Alueella on havaittu liito-oravan elinympäristö. Kohde turvataan kaavamerkinin ja -määräyksin. Menettely on välttämätöntä ja asiallista.

#### Tie ja liikenne

Kaavamuutosalueelta kulku valtion tieverkolle tapahtuu Hakuntien, Pioneeritien ja Kasarmitien kautta. Kevyenliikenteen yhteys alueelta seudulliselle kävely- ja pyöräilyväylälle on järjestetty Väinö

Vainiontien kautta. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia valtion tieverkolle ei sujuvuuden eikä liikenneturvallisuuden osalta. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen näkökulmasta asiassa ei ole tässä vaiheessa muuta lausuttavaa.

**Vastine:** Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan esittänyt, että asemakaavaan merkittyä Pioneerikoulun suojelumerkinnästä sr-12 poistetaan viittaukset maankäyttö- ja rakennuslain 57§ määräyksiin ja rakennusten purkamiseen. ELY:n tekemä esitys on tarkoituksenmukainen ja se yhtenäistää selkeyttää asemakaavamääräysten tulkintaa. Palautteen perusteella Pioneerikoulun ja kellarin suojelumerkinnät ajanmukaistetaan vastaamaan muita Kouvolan uusissa asemakaavoissa käytettyjä suojelumerkintöjä ja merkinnässä käytetty indeksimääräys poistetaan sr-12 > sr *Suojeltu rakennus*. Suojelumerkinnällä huomioitujen rakennusten muutos- ja korjaussuunnittelun ohjaamiseksi on kaavaan lisätty erityisiä yleismääräyksiä. Muulta osin ELY:n lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson pelastuslaitos esittää lausuntonaan seuraavaa: Pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 16.3.2022 Pioneerikoulu 527009 kaavaehdotuksesta Kouvolan kaupungissa.

Asemakaavassa muutetaan Pioneerikoulun rakennuksen korttelialueen rajausta ja kaavamerkinnät siten, että ne vastaavat maastossa toteutunutta tilannetta. Korttelin 710 länsiosassa sijaitsevan rakentamattoman asuinkerrostalon korttelialue muutetaan lähivirkistysalueeksi ja alueella oleva leikkipaikka huomioidaan omalla kaavamerkinnällä. Korttelialueen rajauksissa huomioidaan alueelle jo toteutetut yhdyskuntatekniset järjestelmät, kadut ja yleisille alueille toteutetut rakenteet.

Kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittelemään riskiluokkaan 3. Kaava-alue sijaitsee noin 8 kilometrin etäisyydellä Kouvolan paloasemasta ja noin 1 kilometrin päässä Korian vpk:n paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa.

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn Pioneerikoulun 52/009 kaavaehdotukseen.

**Vastine:** Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Suunnittelualue käsittää Korian Pioneeripuistossa sijaitsevan Pioneerikoulun sekä siihen rajautuvat lähivirkistys- ja katualueet. Etelässä suunnittelualue rajoittuu Kouluaukioon ja Väinö Vainiontiehen, idässä Airon tiehen. Asemakaavan tavoitteena on muuttaa Korian entisellä varuskunta-alueella sijaitsevan Pioneerikoulun rakennuksen korttelin ja lähialueen rajausta sekä kaavamerkinnät siten, että ne vastaavat maastossa toteutunutta tilannetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavassa muutetaan Pioneerikoulun rakennuksen korttelialueen rajausta ja kaavamerkinnät siten, että ne vastaavat maastossa toteutunutta tilannetta. Korttelin 710 länsiosassa sijaitsevan rakentamattoman asuinkerrostalon korttelialue muutetaan lähivirkistysalueeksi ja alueella oleva leikkipaikka huomioidaan omalla kaavamerkinnällä. Korttelialueiden rajauksissa huomioidaan alueelle jo toteutetut yhdyskuntatekniset järjestelmät, kadut ja yleisille alueille toteutetut rakenteet.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY alueella Korian kasarmialue. Kohteen aluekuvauksen mukaan Korja on historiallisesti kerroksellinen kasarmialue, jonka rakennukset sijaitsevat kehämäisesti laajan keskuskentän laidalla. Venäläisten 1900-luvun alussa tyyppiin rakentamat punatiiliset kasarmirakennukset edustavat alueen ensimmäistä rakennusvaihetta. Kasarmia on täydennetty suomalaisten toimesta 1920-luvulla klassistisella sotilasrakentamisella ja 1930-luvulla modernistisella arkkitehtuurilla.



Kaava-alueen keskeisimmän osan muodostavat Pioneerikoulu sekä sen vieressä sijaitseva vanha punatiilinen kellarirakennus. Vuonna 1936 valmistuneen Pioneerikoulun on suunnitellut arkkitehti Olavi Sortta. Rakennuksessa toimi aluksi aliupseerikoulu. Vanha kellarirakennus kuuluu Korian kasarmialueen vanhimpaan rakennuskantaan. Kellarin alkuperäisiä piirustuksia ei ole päivätty, mutta kasarmialueen vuoden 1912 karttaan on merkitty vastaavanlainen rakennus.

Korttelin 710 länsipuolella sijaitsevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta AK/s ei ole toteutettu ja kyseiselle alueelle on vuonna 2019 rakennettu Pioneeripuiston leikkipaikka. Kaavaluonnoksessa koko Pioneeripuiston alue on merkitty yhtenäisellä kaavamerkinnällä VL/ s Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Pioneerikoulun ja kellarin alue on merkitty kaavaluonnoksessa kaavamerkinnällä ALP Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.

Kaavaluonnoksessa Pioneerikoulun rakennusta sekä sen viereistä vanhaa kellaria koskee merkintä sr-12 Suojeltava rakennus. Kaavamääräyksessä rakennukset on määritelty: *”Rakennustaiteellisesti, alueen historian tai miljööön yhtenäisyyden kannalta arvokas rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57:n §:n nojalla määrätään, ettei rakennusta saa purkaa ilman asianomaisen viranomaisen lupaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Korjaus- ja muutostöistä on jo suunnitteluvaiheessa pyydettyvä museoviranomaisen lausunto”*.

Kaavaluonnoksen suojelumääräysten mukaan: *”Alue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-2009). RKY-alueella tavoitteena on ympäristön ja rakennusten säilyminen sekä muutosten ja täydennysrakentamisen sopeuttaminen alueen erityispiirteisiin. Suojellun rakennuksen rakennusrungon sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden rajoittamatta. Suojellun rakennuksen ullakko- ja kellaritiloja saa ottaa käyttöön asemakaavan merkityn kerrosluvun rajoittamatta. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on jo suunnitteluvaiheessa pyydettyvä museoviranomaisen lausunto. Pioneerikoulu muodostaa Hakuntien varrella olevien rakennusten kanssa Pioneerikentän suuntaan yhtenäisen kaupunkikuvallisen elementin, joka tulee ottaa huomioon Pioneerikoulun korjausten suunnittelussa”*.

Museo katsoo, että kaavaluonnoksessa esitetyt asemakaavamerkinnät ja -määräykset huomioivat suunnittelualueen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot sekä rakennusten että ympäristön osalta. Kaavaselostukseen on koottu kattavasti tietoa alueen rakennetun kulttuuriympäristön historiasta eikä lisäselvityksille ole tarvetta.

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

Pioneerikoulun kaavamuutosalueelta tai sen lähistöltä ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelualue koostuu asemakaavoitetusta ja rakennetusta korttelialueesta sekä katu-, piha- ja lähivirkistysalueista, joita voi Pioneerikoulun ja sen lähialueen käyttöhistorian perusteella pitää arkeologiselta potentiaalliltaan vähäisinä. Kymenlaakson museo ei sen vuoksi edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.

Kymenlaakson museolla ei ole muita huomioita asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

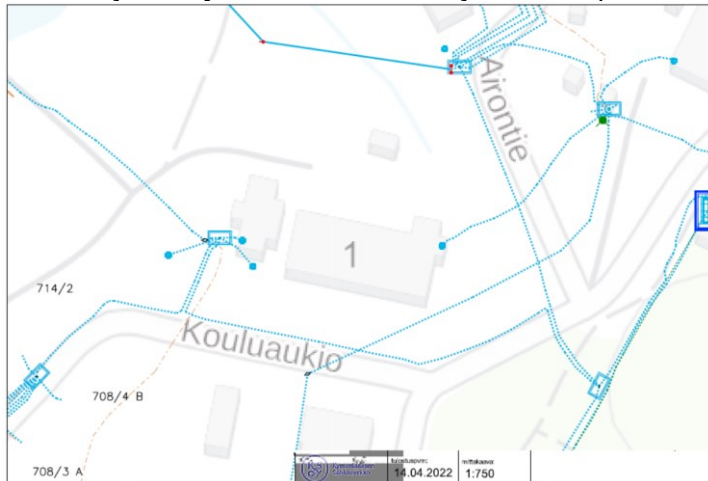
**Vastine:** Kaakkois-Suomen ELY-keskus on esittänyt lausunnossaan tarkennettavaksi asemakaavaluonnoksessa esitettyä suojelumerkintää sr-12 siten, että merkinnästä poistetaan viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä rakennuksen purkamiseen. Suojelumerkintää on muokattu ELY:n lausunnon mukaisesti, joten se poikkeaa valmisteluvaiheessa nähtävillä olleesta suojelumerkinnästä sr-12 -> sr. Lisäksi merkinnän selitys on yksinkertaistettu (-> suojeltu rakennus). Lisäksi kaavamääräyksestä on poistettu ELY-keskuksen lausunnon perusteella maininta rakennuksen purkamisesta. Muutettu kaavaratkaisu toimitetaan ehdotusvaiheessa lausunnonlehdelle Kymenlaakson museolle.

Telia Finland Oyj toteaa lausuntonaan, että Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää [www.verkkoselvitys.fi](http://www.verkkoselvitys.fi) kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

**Vastine:** Telia Finland Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi. Tieto Telian johdoista välitetään tilaajalle, joka koordinoi rakennuksen myyntiä.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy toteaa kaavalausunnossaan seuraava. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:

- Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.
- Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat.
- Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista liitekartta, jossa sinisellä 0,4 kV johdot. Ilmajohdot yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.



**Vastine:** Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n sähköjohdot lisätään johdoille varattuina alueina asemakaavakartalle.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n kanssa on käyty 6.6.2022 lisäkeskusteltu alueella olevien kaapelien ja sähkökaapin vaikutuksesta siihen, että voiko kellarin vierestä ohjata huoltoajoa. Kymenlaakson Sähköverkko Oy totesi tuolloin, että johdot eivät estä alueen kautta ajamista. Tila on varsinkin talvella kapea ja kaappi olisi mahdollisen kulkuyölyn auraamisen kannalta hankalassa paikassa. Kymenlaakson Sähköverkko Oy totesi kuitenkin, että sähkökaapin voi tarvittaessa siirtää ja tuolloin siirron kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut totesi kaavassa antamassa palautteessa, että Tilapalvelut haluaa, että molemmille rakennuksille on omat pihaliittymät. Kaavaluonnoksessa ruumiskellarille ei ole liittymää ja sille pitäisi kulkea pioneerikoulun pihan läpi. On mahdollista, että korttelin rakennuksilla on eri omistajat, kuten tällä hetkelläkin.

Myös pioneerikoulun toimistokäyttö vaatii pääoven/etuoven käyttöä, joten liittymä pääovelle Kouluaukion puolella on välttämätön, vähintään huoltoajo on mahdollistettava pääovelle Kouluaukion puolelta. Kaavaluonnos sallii asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennukset. Tilapalvelut vastustavat teollisuuskäytön poistamista kaavasta ja vaatii että korttelialueella sallitaan myös varastointi, koska toimisto- ja varastointipalvelut ovat ainoita realistisia vaihtoehtoja jatkokäytölle.

**Vastine:** Yksi kaavamuutoksen tavoitteista on muuttaa Pioneerikoulun korttelin pääkäyttötarkoitus siten, että asuinalueen keskellä olevalle alueelle ei enää tulevaisuudessa ole



mahdollista sijoittaa teollista toimintaa, joka voisi aiheuttaa häiriötä ympäristölle tai asumiselle. On huomioitava, että teollista toimintaa ohjataan kaavan lisäksi ympäristölupamenettelyn kautta, joten vastaavasti ympärillä oleva asutus vaikuttaa ympäristöluvan ehtoihin ja siten alueen käyttömahdollisuuksiin. Rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan Pioneerikoulun rakennuksen pääkäyttötarkoitus on toimistorakennus. Asemakaavan muutoksessa esitetty alueen pääkäyttötarkoitus on rakennuksen voimassa olevan käytön mukainen. Asemakaavalla ei tulevaisuudessakaan mahdollisteta varsinaista teollista toimintaa Pioneerikoulun korttelialueella. Kaava mahdollistaa kuitenkin hyvin erilaisten toimintojen sijoittamisen Pioneerikoulun rakennukseen ja sen vieressä olevaan talousrakennukseen.

Lausunnossaan Tilapalvelut toivoo, että Pioneerikoulun Kouluaukion puolelta olisi mahdollista toteuttaa tonttiliittymä. Kouvolan rakennusjärjestyksen mukaan kaava-alueella kiinteistöillä saa olla yksi maksimissaan kuusi metriä leveä liittymä katualueelle. Pioneerikoululle on jo toteutettu kyseisen kaltainen tonttiliittymä Airon tielle. Kaavaan liittyvissä neuvotteluissa Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikka on esittänyt, että Kouluaukion jalankululle tarkoitettu alueelle ei ohjata kiinteistöjen ajoneuvoliikennettä. Kouluaukio on toteutettu korkealaatuisena jalankululle tarkoitettuna kaupunkiaukiona alueella pidettyjen asuatomessujen katurakentamisen yhteydessä. Alueella eri liikennemuodot on erotettu tasoerolla, eikä kadun reunakivetykseen ole tehty kulkuväitteitä. Varsinainen ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu katu sijoittuu katualueen eteläreunaan siten, että kulku kellarirakennuksen ulko-ovelle tapahtuu jalankululle tarkoitettua aluetta osan kautta. Kellarin tulevalla tontilla sijaitsee yksi runko- ja juurisuoilla varustettu lehmus. Kyseisen tontin ja sen viereisen alueen rajalle on tehty kivetykset luonnonkivistä. Myös kellarirakennukselle on mahdollista järjestää kulku Airon tieltä, jos kellari ja Pioneerikoulu lohkotaan tonttijaossa eri tonteille. Tällöin kulku kellarille tapahtuu kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä perustettavan kulkurasitteen avulla Pioneerikoulun tontin kautta. Huomioitavaa on se, että kiinteistön rajalla oleva tonttiliittymäkielto ei estä satunnaisen huoltoajon kulkemista ko. rajan kohdalta. Kouluaukion ajoradan reunakivetykset on kuitenkin niin korkeat, että huoltoajo olisi syytä järjestää tontin kautta. Kaavaratkaisusta 20.9.2022 pidetyn neuvottelun jälkeen tonttiliittymäkielto poistettiin kellarin länsipuoliselta korttelin rajalta. Tonttiliittymän rakennus- ja ylläpitokustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Huomioitavaa on myös se, että vireillä olevan asemakaavan muutoksen ja sen jälkeen laadittavan tonttijaon jälkeen Pioneerikoulun ja kellarin postiosoitteet muuttuvat.

Alueeseen rajautuvien ja Airon tien varrella olevien kiinteistöjen omistajat 8 kpl. ei toimitettuja lausuntoja tai palautteita.

### **Kaavaneuvottelu 2.6.2022**

Pioneerikoulun kaavahanketta käsiteltiin yhtenä kohteena 2.6.2022 pidetyssä kaupungin sisäisessä kaavahankkeiden esittelytilaisuudessa. Tilaisuudessa käytiin läpi vireillä olevien asemakaavojen ja suunniteltujen kaavahankkeiden taloudellisia vaikutuksia ja toteuttamistarpeita.

### **Kaavaneuvottelu 20.9.2022**

Kaavaratkaisun tarkentamisesta pidettiin palaveri tilapalveluiden ja kaupungin toimijoiden kesken 20.9.2022. Palaverissa ohjattiin tekniseen lautakuntaan menevää kaavaratkaisua muuttamaan siten, että se edistää Pioneerikoulun rakennuksen myyntiä. Muutoksessa kellarirakennuksen länsipuolelta ja Airon tien alkupäästä poistettiin liittymäkielto. Kaavaan myös merkittiin erillinen määräys, että Pioneerikoulun sisätiloja saa käyttää varastointiin.

### **Tekninen lautakunta 4.10.2022 (kaavaehdotus)**

Asemakaavan muutosehdotus oli käsiteltyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 4.10.2022, jolloin lautakunta hyväksyi kaavan muutosehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä asianmukaiset lausunnot (203§).

### **Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo (kaavaehdotus)**

Pioneerikoulun lähialueen asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 12.10.-15.11.2022 väliseksi ajaksi. Kuulutus julkisesta nähtävillä olosta oli Kouvolan Sanomissa ja kaupungin ilmoitustaululla 12.10.2022. Lausuntopyyntöt lähetettiin viranomaisille ja muille toimijoille 12.10.2022. Julkisen nähtävillä olon aikana kaavasta annettiin kaikkiaan neljä (4) lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Ohessa kaavasta annetut lausunnot ja kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

### **Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa:**

Asemakaavan muutos, Pioneerikoulu, nro 52/009, Kouvola

Kaavaprosessin aiempi vaihe

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on aiemmin lausunut Pioneerikoulun kaavasta sen valmisteluvaiheessa 13.4.2022. Tällöin ELY-keskus esitti muun ohella rakennusten suojelua koskevan kaavamääräyksen muuttamista.

Lausunto

Kaavoittaja on käsitellyt kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja antanut niihin vastineensa. Kouvolan kaupunki on ottanut huomioon ELY-keskuksen lausunnon ja kaavamääräyksiä on tarkistettu lausunnon mukaiseksi.

KASELY katsoo, että asemakaava perustuu riittäviin selvityksiin ja täyttää tarvittavat ohjausvaikutukset. Korian kasarmialue on osa Kymenlaakson Kouvolan alueen RKY-aluetta, mistä johtuen asemakaavan mukainen rakennusten suojelu on välttämätöntä.

Asemakaavamuuotos täyttää MRL 1 §:n Lain yleiset tavoitteet, 5 §:n Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet sekä 54 §:n mukaiset Asemakaavan sisältövaatimukset.

**Vastine:** Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

### **Kymenlaakson museo toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa:**

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kymenlaakson museo on lausunut asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta 13.4.2022 (KyM105). Kaavaluonnoksessa suojelluille Pioneerikoululle ja sen viereiselle kellarirakennukselle esitettiin kaavamerkintää sr-12 ja kaavamääräystä: ”*Rakennustaiteellisesti, alueen historian tai miljööön yhtenäisyyden kannalta arvokas rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57:n §:n nojalla määrätään, ettei rakennusta saa purkaa ilman asianomaisen viranomaisen lupaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Korjaus- ja muutostöistä on jo suunnitteluvaiheessa pyydetty museoviranomaisen lausunto*”. Lausunnossaan museo piti esitettyä kaavamääräystä hyvänä. Kaavaehdotuksessa kaavamääräystä on muutettu.

Ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa, kaavoittajan vastineessa museon lausuntoon todetaan, että Kaakkois-Suomen ELY-keskus on esittänyt asemakaavamuuoksen valmisteluvaiheen lausunnossaan tarkennettavaksi asemakaavaluonnoksessa esitettyä suojelumerkintää sr-12 siten, että merkinnästä poistetaan viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä rakennuksen purkamiseen. Suojelumerkintää on muokattu kaavaehdotukseen ELY:n lausunnon mukaisesti, joten se poikkeaa valmisteluvaiheessa nähtävillä olleesta suojelumerkinnästä sr-12. Lisäksi merkinnän selitys on yksinkertaistettu (suojeltu rakennus). Kaavamääräyksestä on myös poistettu ELY-keskuksen lausunnon perusteella maininta rakennuksen purkamisesta.

Kaavaehdotuksessa Pioneerikoulu sekä vanha kellarirakennus on merkitty sr: suojeltava rakennus. Kaavaehdotuksessa suojelumääräykseksi esitetään seuraavaa: ”*alue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-2009). RKY-alueella tavoitteena on*



*ympäristön ja rakennusten säilyminen sekä muutosten ja täydennysrakentamisen sopeuttaminen alueen erityispiirteisiin. Suojellun rakennuksen rakennusrungon sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden rajoittamatta. Suojellun rakennuksen ullakko- ja kellaritiloja saa ottaa käyttöön asemakaavan merkityn kerrosluvun rajoittamatta. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on jo suunnitteluvaiheessa pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Pioneerikoulu muodostaa Hakuntien varrella olevien rakennusten kanssa Pioneerikentän suuntaan yhtenäisen kaupunkikuvallisen elementin, joka tulee ottaa huomioon Pioneerikoulun korjausten suunnittelussa.”.*

Lisäksi korttelin 710 rakentamistapaa koskevissa kaavamääräyksissä ohjataan huomioimaan mahdollisten uudisrakennusten/rakennelmien arkkitehtuuri ja sopivuus ympäröivään kaupunkikuvaan, kielletään avoin pihavarastointi sekä määrätään käyttämään aitaamisessa samaa aitatyyppiä kuin muualla Pioneeripuistossa.

Museo esittää suojelumääräykseen lisäystä RKY-alueeseen osalta: *alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksessa esitetyistä kaavamääräyksistä.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kymenlaakson museo on antanut lausunnon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta 13.4.2022 (KyM105). Museolla ei ole lisättävää lausuntoon.

Kymenlaakson museolla ei ole muita huomioita asemakaavan ehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Vastine:** Kymenlaakson museon lausunnossa esittämä rky-alueen rakentamisen ohjausta tarkentava määräys lisätään kaavan suojelumääräyksiin.

Kymenlaakson pelastuslaitos toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole lausuttavaa Pioneerikoulun 52/009 kaavaan.

**Vastine:** Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

**Vastine:** Kymenlaakso Sähköverkko Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

**Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyä Kymenlaakson museon lausunnon mukaista vähäistä tarkennusta ja autopaikkamääräysten otsikon muuttamista pysäköintimääräyksiksi ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina muutoksina, joten kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §).**

#### **Asemakaavan muutoksen hyväksyminen**

Pioneerikoulun lähialueen asemakaavan muutosehdotusta on täydennetty lausuntojen mukaisesti ja kaava etenee seuraavaksi hyväksymiskäsittelyyn Teknisen lautakunnan kokoukseen 30.11.2022. Jos lautakunta hyväksyy asemakaavan, niin kaava saa lainvoiman noin 5 viikon kuluttua kokouksesta.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueen maankäyttöratkaisu muodostuu Pioneerikoulun ja sen vieressä olevan kellarin käsittävästä asuin-, liike-, ja toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueesta (ALP), Pioneeripuiston lähivirkistysalueesta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s) sekä niitä rajaavista yleisistä katualueista. Kortteli- ja katualueiden rajauksia on kaavassa muutettu siten, että ne vastaavat jo toteutunutta ympäristöä. Korttelialueella olevat yhdyskuntatekniset järjestelmät ja Pioneeripuiston leikkikenttä on huomioitu kaavamerkinnoilla.

#### *Mitoitus*

Asemakaavassa alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 990 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden pieneminen johtuu siitä, että kaavassa poistuu kokonaisuudessaan nykyisen Pioneeripuiston leikkipaikan kohdalla sijainnut asuinkerrostalojen korttelialueen (AK/s) rakennusoikeus 840 k-m<sup>2</sup> poistuu kokonaisuudessaan ja Pioneerikoulun takapihalla sijaitsevan yksikerroksisen rakennusalan rakennusoikeus pienenee 150 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa muodostuvan uuden korttelialueen (ALP) maksimirakennusoikeus on osoitettu rakennusalaakohtaisesti kerrosalaneliömetrimäärinä. Rakennusoikeudet vastaavat olevien rakennusten osalta niiden voimassa olevassa asemakaavassa esitettyjä rakennusoikeuksia, jotka ovat todellisuudessa rakennus- ja huoneistorekisterissä olevia pinta-alatietoja suurempia. Alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueiden pinta-alat saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

#### *Palvelut*

Asemakaavassa on tarkennettu Korian Pioneerikoulun korttelialueen maankäyttöä siten, että aluetta on mahdollista kehittää tulevaisuudessa nykyistä monipuolisempana asumisen ja erilaisten palveluiden keskuksena. Asemakaavaan on merkitty lisämääräys *"Korttelissa 710 sijaitseville tonteille saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi yksityisiä ja kaupallisia palveluja, sekä tiloja kulttuurille, liikunnalle, työlle ja harrastuksille. Rakennusten sisälle saa sijoittaa varastotoimintoja."* Pioneerikoulu sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle, joten sen piha-alueiden käyttöä on ohjattu kaavan yleismääräyksellä *"Korttelissa 710 sijaitseville tonteille ei saa sijoittaa avointa pihavarastointia."* Merkintä ohjaa sijoittamaan rakennuksen toimintaan liittyvän mahdollisen varastoinnin piha-alueella olevalle rakennusosalalle toteutettavaan rakennukseen.

### 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueen mahdollinen uudis- ja lisärakentaminen, alueen sisäiseen toiminallisuuteen, sisäisen kulun, ajoneuvojen pysäköinnin, piha-alueiden istutuksien tms. muutokset ratkaistaan erillisissä rakennusluvista. Korttelialueen Airon tiehen rajautuva osa on merkitty asemakaavassa istutettava alueen osaksi, joka on toteutettava ja ylläpidettävä kaupunki- ja maisemarakennetta rajaavana viheralueena (pl-17). Kaavassa on mainittu, että *"Pioneerikoulu muodostaa Hakuntien varrella olevien rakennusten kanssa Pioneerikentän suuntaan yhtenäisen kaupunkikuvallisen elementin, joka tulee ottaa huomioon Pioneerikoulun korjausten suunnittelussa. Korttelin 710 aitaamisessa tulee käyttää samaa aitatyyppiä, kuin muualla Pioneeripuistossa. Kortteliin 710 rakennettavien uudisrakennusten / rakennelmien arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä."* Alueen maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvät muutostyöt on siis suunniteltava ja toteutettava alueen arvot huomioiden. Suunnitelmista on tarvittaessa pyydettävä asianmukaiset viranomaislausunnot.

#### *Aluevaraukset*

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

Maankäyttömerkintää on käytetty olemassa olevalla Pioneerikoulun ja sen vieressä olevan kellarin sisältämässä korttelissa 710. Maankäyttöalueella sijaitsevat Pioneerikoulu ja kellarin on huomioitu kaavassa suojelumääräyksellä *sr- suojeltu rakennus*. Huomioitavaa on, että suojeltua rakennusta



saa purkaa ilman asianomaisen viranomaisen lupaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on jo suunnitteluvaiheessa pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Rakentamisen maksimimäärä on esitetty rakennusalakohteisesti kerrosalaneliömetrimäärinä. Rakentamisen maksimikerroslukumäärä on Pioneerikoulun rakennusallalla III ja muilla rakennusaloilla I. Kaavalla ei ole rajoitettu tonteille sijoitettavien rakennusten lukumäärää.

Maankäyttöalueelle ei ole esitetty ohjeellista tonttijakoa. Maankäyttöalueen Kouluaukion ja Väinö Vainiontien vastaisille rajoille on merkitty tonttiliittymäkielto. Maankäyttöalueen läpi kulkee kaapeleita ja johtoja, jotka on merkitty kaavaan johtoalueina. Johdot ja kulkurasitteet on mahdollista muodostaa kaavan hyväksymisen jälkeen kiinteistön muodostuksen yhteydessä. Asemakaavaan on merkitty rakentamiseen liittyviä vähimmäisautopaikkamääräyksiä. Maankäyttöalueen läntinen, Airontiehen rajautuva osa on merkitty istutettava alueen osaksi, joka on toteutettava ja ylläpidettävä kaupunki- ja maisemarakennetta rajaavana viheralueena (pl-17). Piha-alueen rakentamisesta, ulkovarastoinnista ja suojeltujen rakennusten kunnostamisesta on annettu kaavassa erilaisia lisämääräyksiä, mm. ”Pioneerikoulu muodostaa Hakuntien varrella olevien rakennusten kanssa Pioneerikentän suuntaan yhtenäisen kaupunkikuvallisen elementin, joka tulee ottaa huomioon Pioneerikoulun korjausten suunnittelussa.”

#### **VL/s Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.**

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavassa laajentuvalla ja rakennettuun kortteliin 710 rajautuvalla alueella, joka sisältää tehtyjen luontoselvitysten mukaan arvokkaita luontokohteita. Alueella oleva luontokohde on merkitty kaavakartalle aluevarauksella sl-4 ”Liito-oravan elinympäristö. Alueen luontoa ja metsää on hoidettava siten, että liito-oravan elinympäristö ja siellä kasvavat suuret puuyksilöt säilytetään. Lisääntymispaikkojen ympärille tulee jättää noin 15 metrin levyinen käsittelemätön alue, ja niiden väliin tulee jättää puustoinen kulkuyhteys, jossa varttuneiden yksittäisten puiden etäisyys on enintään 40 m. Jos alueella päätetään kaataa suuria kuusia, tulee varmistua tarvittaessa kiipeämällä, ettei niiden latvoissa ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi sopivia vanhoja oravan pesiä.”. Lähivirkistysalueella oleva Pioneeripuiston leikkipaikka on merkitty kaavaan leikki- ja oleskelualueeksi varattuna alueen osana (le). Lähivirkistysalue on nimetty olemassa olevan kaavan mukaisesti Pioneeripuistoksi.

#### **Katualue.**

Kouluaukion katualuetta on laajennettu siten, että alueen maankäytöllinen rajausta vastaa maastossa toteutunutta tilannetta. Katualueen raja sijoittuu juuri alueella olevan istutusaltaan pohjoisreunaan siten, että allas sijoittuu katualueelle. Varsinainen ajorata sijoittuu katualueen eteläosaan ja Pioneerikouluun rajautuva osa katualueesta on toteutettu tarkoitettu kevyelle liikenteelle tarkoitettuna korkealaatuisena kaupunkiaukiona. Kaava-alueeseen kuuluvan Väinö Vainiontien katualuetta on laajennettu pohjoisen suuntaan siten, että ajoradan yhteydessä oleva kevyen liikenteen väylä ja kadun ylittävä korotettu suojatie sijoittuvat kokonaisuudessaan katualueelle.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

##### **PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET**

Asunnot: 1 autopaikka / asunto

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

Palvelurakennukset: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

Toimistotilat: 1 autopaikka / 85 k-m<sup>2</sup>

Työtilat: 1 autopaikka / 150 k-m<sup>2</sup>

##### **RAKENTAMISTAPA**

Korttelissa 710 sijaitseville tonteille saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi yksityisiä ja kaupallisia palveluja, sekä tiloja kulttuurille, liikunnalle, työlle ja harrastuksille. Rakennusten sisälle saa sijoittaa varastotoimintoja.

Korttelissa 710 sijaitseville tonteille ei saa sijoittaa avointa pihavarastointia.

Korttelin 710 aitaamisessa tulee käyttää samaa aitaustyyppeä, kuin muualla Pioneeripuistossa.

Kortteliin 710 rakennettavien uudisrakennusten / rakennelmien arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.

#### SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-2009). RKY-alueella tavoitteena on ympäristön ja rakennusten säilyminen sekä muutosten ja täydennysrakentamisen sopeuttaminen alueen erityispiirteisiin. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suojellun rakennuksen rakennusrungon sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden rajoittamatta. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on jo suunnitteluvaiheessa pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Pioneerikoulu muodostaa Hakuntien varrella olevien rakennusten kanssa Pioneerikentän suuntaan yhtenäisen kaupunkikuvallisen elementin, joka tulee ottaa huomioon Pioneerikoulun korjausten suunnittelussa.

#### PILAANTUNEET MAAT

Alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maat on kunnostettava ympäristöviranomaisen antamien ohjeiden mukaan ennen tontin rakentamista.

#### TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

### 5.3. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

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

Asemakaavassa ei esitetä uusia suojeltavia rakennuksia. Pioneerikoulun ja sen vieressä olevan kellarin suojelumerkinnot on ajanmukaistettu vastaamaan muualla Kouvolassa käytettyjä suojelumerkintöjä, joten vireillä olevalla kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rakennetun kulttuuriperinnön vaalimiseen, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin tai muinaismuistojen säilymiseen. Kaavaan on lisätty alueen maisema- ja kaupunkikuvan huomioimiseen liittyviä määräyksiä, koska kaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi arvoidulle Korian kasarmialueelle (RKY). Alueelle sijoitettava rakentaminen, rakennusten kunnostaminen tai ympäristön hoito ei saa heikentää alueen arvoa. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

#### *Tekninen huolto*

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Kaavassa ei muodostu uutta maankäyttöä eikä osoiteta rakentamista sellaisiin paikkoihin, joilla olisi vaikutusta alueella oleviin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin. Alueen tekniset järjestelmät ja niihin liittyvät tonttiliittymät on uusittu yleisten alueiden muutostöiden yhteydessä vuonna 2018. Kaavamuutoksessa on korttelialueella sijaitseville johdoille ja putkille merkitty johdoille varatut alueet, joille on kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä mahdollista perustaa omat rasitteet.

#### *Yhdyskuntarakentamisen kustannukset*

Asemakaavan muutos ei aiheuta Kouvolan kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Suunnittelualueen kadut Kouluaukio ja Väinö Vainiontie sekä Kouluaukiolla oleva istutuslaatikko ja muut kadunkalusteet on jo toteutettu Kouvolan asuntomessujen rakennushankkeisiin liittyen vuonna 2018. Kaavamuutos tarkoittaa katualueiden maankäytön rajoituksia siten, että tulevaisuudessa katujen kunnossapidolle on varattu riittävästi tilaa. Lähivirkistysalueella sijaitseva Pioneeripuiston leikki-alue ja kaikki sille johtavat kulkuyhteydet on toteutettu. Kellarirakennuksen länsipuolella olevalta alueelta on mahdollista toteuttaa Kouluaukiolle oma tonttiliittymä. Kyseisellä kohdalla sijaitsee erilaisia teknisiä asennuksia, joten liittymän toteuttamis-, kunnossapitokustannukset sekä yleisellä alueella oleville katupinnoitteille alueen liikennöinnistä aiheutuvien vaurioiden korjaamiskustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

#### *Liikenne ja pysäköinti*

Asemakaavahankkeella ei ole vaikutusta alueen liikennejärjestelmään tai alueen katualueiden liikenteeseen. Kulku Pioneerikoulun tontille tapahtuu nykyisellään Airon tien suunnasta asemakaavan mukaisen lähivirkistysalueen kautta. Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa kyseinen

tonttiliittymä ja sen vieressä olevat alueet muutetaan osaksi Pioneerikoulun korttelialuetta, joten tonttiliittymä säilyy samalla paikalla tulevaisuudessa. Pioneerikoululle ei ole tällä hetkellä osoitettu ajo-yhteyttä Kouluaukion puolelta ja asemakaavassa Pioneerikoulun Kouluaukionpuoleiselle rajalle on merkitty tonttiliittymäkielto. Korttelialueelle on mahdollista kulkea Airon tien puolelta.

#### *Sosiaalinen ympäristö ja palvelut*

Asemakaavan muutoksessa muuttuva maakäyttö mahdollistaa Pioneerikoulun kehittämisen nykyistä monipuolisempaan asumiseen, palveluiden ja yrittämisen keskuksena. Rakennuksen lisääntyvä käyttö voi mahdollistaa lisäpalveluiden ja siten työpaikkatoimintojen sijoittumisen alueelle. Rakennuksen asuinalueelle soveltuva käyttö sekä tyhjillään olevan rakennuksen ja korttelialueen siistiytyminen saattavat lisätä alueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen arvoa. Pioneeripuiston leikkipaikan huomioiminen kaavamerkinnällä mahdollistaa tarvittaessa leikkipaikan muutosten ja laajennusten suunnittelun ja toteutuksen.

#### *Virkistys- ja viheralueet sekä luonnonympäristö*

Asemakaavassa esitetty maankäyttöratkaisu tarkentaa alueen kiinteistöjaotusta siten, että Pioneeripuiston lähivirkistysalueen rajaus vastaa maastossa olevaa aluevarausta. Kaavassa on huomioitu alueella olevat luontoarvot erityisin suunnittelua ohjaavin kaavamääräyksin ja -merkinnöin. Alueen varsinainen hoito ratkaistaan kuitenkin vasta erillisissä alueiden hoitosuunnitelmissa.

### **5.4. Ympäristön häiriötekijät**

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta suunnittelualueelle tai sen ulkopuolelle leviäviin häiriötekijöihin. Kaava-alue on päätätaverkostoon kuuluvan Kouvola-Lahti rautatiealueen läheisyydessä. Kouvolan meluselvityksen ja siihen liittyneen meluntorjuntasuunnitelman mukaan alueella on raideliikennelähtöisiä häiriötekijöitä.

### **5.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät ja tarkentavat 6.1.2016 lainvoiman saaneen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* ja Pioneeripuiston osayleiskaavan merkintöjä. Asemakaavan muutos on maankäytöltään myös voimassa olevan *Kymenlaakson maankuntakaavan 2040* maankäyttöratkaisun mukainen.

### **5.6. Nimistö**

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta alueen olemassa olevaa nimistöä.

## **6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS**

#### *Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta*

Korian Pioneerikoulun lähialueen asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn loppuvuonna 2022. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä muutoksia alueen kaupunkikuvaan, sillä koko kaava-alue on toteutunut. Asemakaavan muutos tarkentaa ja päivittää alueen maankäytön rajaukset siten, että ne vastaavat olemassa olevaa alueen käyttöä ja suunniteltua kiinteistöjen muodostusta. Pioneerikoulun rakennuksen mahdolliset muutokset hyväksytään erillisissä suunnitelmissa, jotka hyväksyy rakennusvalvonta.

Kouvolassa 17.11.2022

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho  
kaavoitusarkkitehti