

32/10.02.04/2022  
(ent.) 6724/10.02.04/2021

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1108, 1111 ja 1112, autopaikkojen korttelialuetta, puistoalueita sekä katualueita.

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

kaupunginosan 01, Kangas, korttelit 1108, 1111 ja 1112, sekä puisto- ja katualueet.

## Marjoniemen yhtenäiskoulu, kaava nro 01/034

### ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 14.11.2022 päivättyyn asemakaavan ehdotuskarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI  
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ  
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU 2022

# Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1 Tunnistetiedot .....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3 Kaavamutoksen tarkoitus ja perustelut.....	4
1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat .....	4
1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset .....	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	14
3.3 Asemakaava.....	18
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	23
4.1 Suunnittelun tarve.....	23
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	23
4.3 Maankäyttösopimus.....	23
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö .....	23
4.5 Kaavaratkaisun perusteet.....	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	30
5.1 Kaavan rakenne .....	30
5.2 Kaavan vaikutukset .....	34
5.3 Ympäristön häiriötekijät .....	36
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	36
5.5 Nimistö.....	36
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS .....	37

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI  
Alueen nimi Marjoniemen yhtenäiskoulu (kaava nro 01/034)

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1108, 1111 ja 1112, autopaikkojen korttelialuetta, puistoalueita sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 01, Kangas, korttelit 1108, 1111 ja 1112, sekä puisto- ja katualueet.

Laatija Kouvola kaupunki  
Tekniikka ja ympäristö, Kaupunkiympäristön suunnittelu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
OAS nähtävillä 30.3.-2.5.2022

Vireille tulo Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin internet-sivuilla 30.3.2022

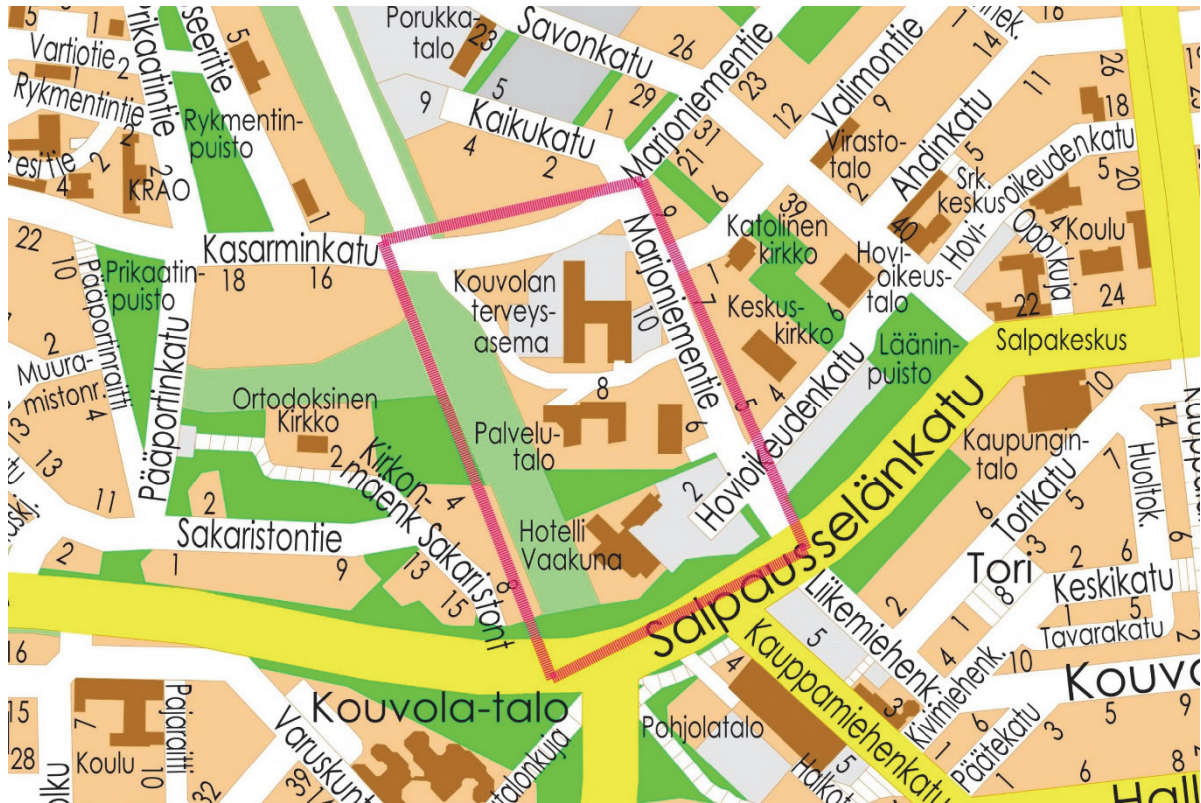
Valmisteluvaiheen kuuleminen  
Kuulutus ilmoituslehdessä 30.3.2022  
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 30.3.-2.5.2022  
Yleisötilaisuus 13.4.2022

Tekninen lautakunta 30.11.2022  
Kuulutus ilmoituslehdessä x.x.xxxx  
Julkinen nähtävilläolo x.x.-x.x.xxxx

Hyväksyminen  
Tekninen lautakunta (vastineet) x.x.xxxx  
Tekninen lautakunta (kaava) x.x.xxxx

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvola ydinkeskustan pohjoispuolella Kymenlaaksontien, Salpausselänkadun, Kasarminkadun ja Marjoniementien välisellä alueella. Kaavamuutosalueen laajuus on noin yhdeksän hehtaaria, ja se pitää sisällään käytöstä lähivuosina poistuvan pääterveysaseman pysäköintialueineen, Original Sokos Hotel Vaakunan pysäköintialueineen, Paimen- ja Mutkapuiston, kaksi palvelutaltoa (Marjoniemen palveluasunnot I ja II), vanhan varuskuntasairaalan sekä korttelialueita ympäröiviä katualueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 8 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ydinkeskustan länsiosassa Suunnittelualueen rajausta on merkitty karttaan punaisella viivalla.

### 1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2021. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollista keskustan yhtenäiskoulun rakentaminen nykyisen terveyskeskuksen tontille. Lisäksi tavoitteena on muuttaa alueen muun osan asemakaavaa käyttötarkoituksen osalta nykyistä joustavammaksi ja monipuoliset palvelut mahdollistavaksi. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävän elinympäristön kehittymistä alueella.

### 1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asetuksesta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Sotilassairaala 3:n rakennushistoriallinen selvitys
- Liite 6. Marjoniemen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkan-siipi, 11.9.2022.
- Liite 7. Marjoniemen yhtenäiskoulun asemakaavahankkeen PIMA-selvitys, 15.8.2022, FCG Finnish Consulting Group Oy

## 1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelma 2030, 7.9.2016 Trafifix Oy
- Pysäköintiselvitys Kouvolan keskustassa 2011, 2014, 2017, 2021 Kouvolan kaupunki/Yleiskaavoitus
- Marjoniemen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys, 11.9.2022 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentiaalinen arviointi 2014, 6.10.2014 Timo Metsänen ja Petri Parkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, 3.3.2009 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt 1.6.2017 Kouvolan kaupunki/Kaupunkisuunnittelu
- Muutakin kuin rautatieristeys -kirja, Rurik Wasastjerna 2012
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009
- Kouvolan ratapiha - Turvallisuusselvitys, Liikennevirasto 19.12.2018
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP 31.3.2016
- Sakaristonmäen arkkitehtuurikilpailu 2018
- Sotilassairaala 3, ss3 - suppea rakennushistoriaselvitys, 4.3.2022 Arkhaltia Oy
- Marjoniemen yhtenäiskoulun asemakaavahankkeen PIMA-selvitys, 15.8.2022, FCG Finnish Consulting Group Oy

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollista keskustan yhtenäiskoulun rakentaminen ja joustavoittaa muun alueen maankäyttöä. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävä elinympäristön kehittymistä alueella.

Kaavahanke kuulutettiin vireille 30.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 30.3.-2.5.2022 välisen ajan ja niistä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta. Kaavahankkeesta kiinnostuneille asukkaille järjestettiin kaavaluonnoksen ja kouluhankkeen esittely- ja keskustelutilaisuus 13.4.2022.

Kaavasuunnittelua jatkettiin kesän ja syksyn 2022 ajan ja lähtöaineistoa täydennettiin uusilla luontoarvoja ja pilaantuneita maita koskevilla selvityksillä. Lisäksi käytiin erillisiä neuvotteluja alueen toimijoiden ja kouluhankkeesta vastaavan kaupungin Tilapalvelut-yksikön kanssa. Näiden neuvottelujen ja selvitysten sekä kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta kaavaratkaisua tarkennettiin.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ydinkeskustan reuna-alueella sijaitseva alue on lähes kokonaisuudessaan rakennettu. Luonnonympäristöä on vain vähän, mutta alueella on kuitenkin suurehkojen rakennusmassojen ja liikenneväylien väleissä melko runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta. Alueen eteläosaa hallitsee hotelli Vaakunan vaaleanpunainen rakennusmassa sekä sitä ympäröivät istutus- ja

pysäköintialueet. Suunnittelualueen keskiosa on muuta aluetta korkeammalla, ja siitä kohoavat palveluasuntojen ja entisen varuskuntasairaalan rakennukset. Alueen pohjoisosa ja siellä sijaitseva terveysasema on selkeästi muuta aluetta alempana. Suunnittelualueella olevat rakennukset eivät muodosta yhtenäistä kokonaisuutta keskenään tai lähiympäristönsä kanssa, minkä vuoksi alueella ei ole selkeää kaupunkikuvallista identiteettiä. Alue rajautuu kuitenkin selkeästi sitä ympäröiviin katuihin ja vanhaan Savon radan pohjaan.

### 3.1.2 Maisema

#### 3.1.2.1 Kaupunkikuva

Kaava-alueen kaupunkikuvallinen ilme on väljä. Neljä suurta rakennusmassaa ovat kaikki hyvin erilaisia niin arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan kuin väritykseltäänkin. Ne eivät ole myöskään kaikki samassa koordinaatistossa ja sijoittuvat eri korkeuksille alueen keskiosan ollessa pohjois- ja eteläosaan korkeammalla. Rakennukset eivät rajaa katutilaa eikä niillä ole kaupunkikuvallista tai tilallista suhdetta toisiinsa tai aluetta ympäröiviin rakennuksiin. Alueen kaupunkikuva on vihreä, mutta ei kovin viihtyisä. Piha-alueiden rakenteet ovat rapistuneet ja istutukset tulleet monin paikoin elinkaarensa päähän.

#### 3.1.2.2 Maisemarakenne

Kaava-alueen maisemarakenne on selkeä. Pohjoisosan maaperä hiekkaa ja hienoa hiekkaa eri paksuisina kerroksina aina seitsemän metrin syvyydelle saakka. Hiekan alla on osassa aluetta muutaman metrin paksuinen savikerros, jonka alla on karkeampaa hiekkaa ja soraa. Eteläosassa maaperä on hiekkaa. Alueen rakennettavuus on siten hyvä. Rakennusten perustamisolosuhteet ja -tapa tulee selvittää erikseen rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä.

Vesiolosuhteiltaan suunnittelualue on hyvin yksinkertainen. Alueen vedenjakaja sijoittuu alueen keskiosaan, joka on myös alueen korkein kohta +87 metriä merenpinnasta ja pintavalunta suuntautuu neljään eri suuntaan alueen kulmiin, joiden korkeustaso vaihtelee +76 ja +79 metrin välillä merenpinnasta. Alueella ei ole oja tai soistumia. Alueen maaperä on vettä hyvin läpäisevää.

Etenkin suunnittelualueen länsireuna on kasvillisuuden peittämää. Vanha Savon radan linjaus kulkee syvässä maaleikkauksessa, jonka rinteet ovat puustoiset valtapuulajin ollessa mänty. Alueen muilla alueilla kasvillisuus on väljempää ja sekalaisempaa luonnonkasvien ja istutetun kasvillisuuden sekoittuessa toisiinsa.

Pienilmastoltaan alue on hyvä. Vallitsevat lounaistuulet eivät juuri pääse puhaltamaan alueelle kasvillisuuden ja hotelli Vaakunan toimiessa suojana. Vanha ratapohja ei nykyisellään muodosta tuulta voimistavaa kuilua, koska sen eteläpäässä maasto on muuta osaa korkeammalla ja puustoinen. Hiekkainen maaperä ja sijainti ympäristöään korkeammalla edesauttaa aurinгон lämmittävää vaikutusta alueen pienilmastolle.

#### 3.1.3 Luonnonympäristö

Alueella on jonkin verran luonnonympäristöä, mutta se on lajistoltaan melko yksipuolista ja laajuudeltaan suppeaa. Alueella ei ole tehtyjen selvitysten ja inventointien perusteella havaittu arvokkaita luontokohteita tai lajeja. Hotellin ja palvelutalon välinen Paimenpuiston alue on kuivaa kangasmetsikköä, jossa pääpuulajeina ovat mänty ja koivu. Vanhan ratapohjan itärinne on kulttuurivaikutteista lehtoa, jonka kasvillisuus on rehevää. Kasarminkadun ja entisen terveysaseman välissä oleva metsikkö on lajistoltaan tavanomaista.



Kuva 2. (vasemmalla) Palveluasuntojen ja ratapohjan luiskan välisessä metsikössä kulkee polku.

Kuva 3. (oikealla) Savonradan vanha pohja on tiheän puuston rajaamaa heinikkoa. Keskellä kulkee etenkin koiranulkoiluttajien suosima polku.

### 3.1.4 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella sijaitsee Kouvolan Asuntojen omistama palveluasumisyksikkö, jossa on vähän yli 100 asukasta. Asukkaat ovat eri-ikäisiä tuettua asumista tarvitsevia henkilöitä. Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella on useita kerrostaloja, joissa asuu merkittävä määrä ihmisiä. Suunnittelualue toimii lähialueiden asukkaiden kauttakulupaikkana keskustan palvelujen suuntaan.

### 3.1.5 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy saumattomasti Kouvolan ydinkeskustan yhdyskuntarakenteeseen. Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin sosiaali- ja terveydenhuoltoalan rakennuksia sekä hotelli ja se on katuverkon ympäröimä. Kokonaisuudessaan aluetta voidaan luonnehtia palvelukortteliksi, johon on sijoitettu palveluita palvelevaa pysäköintiä. Korttelissa sijaitsee myös merkittävä määrä työpaikkoja ja tuettua asumista. Alueella oleva tekninen verkosto palvelee lähinnä suunnittelualueita.

### 3.1.6 Rakennettu ympäristö

#### 3.1.6.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta on hyvin eri ikäistä. Alueen vanhin rakennus, entinen varuskuntasairaala on valmistunut vuonna 1959. Satulakattoinen rakennus on alun perin ollut Kouvolan varuskunnan sotilassairaala (SS 3). Rakennus on arkkitehti Heidi Vähäkallio-Hirvelän suunnittelema ja se on säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa rakennuksen ulkopuolisten osien ja sisäosien perusrakenteen osalta. Rakennuksessa on kolme kerrosta sekä kellari ja ullakko. Rakennus edustaa selväpiirteistä ja yksinkertaista 1950-luvun lopun arkkitehtuuria vaaleine rappauspintoineen ja nauhaikkunoineen. Pääsisäänkäyntipäädyssä (pohjoispääty) on ikkunauhuojen välisiä julkisivun osia korostettu punatiiliösillä ja eteläpuoleisessa julkisivussa on leveä umpikaiteinen parveke kahdessa ylimmässä kerroksessa. Rakennuksen pohjamuoto on T-kirjaimen sovellutus, jolla on saatu porrastettua suhteellisen pitkä julkisivu kahteen osaan. Rakennus on sisäratkaisultaan kaksikäytävämallinen, mikä yleistyi suunnittelussa 1950-luvun

lopulla ja varsinkin 1960-luvun keskussairaaloissa, rakennustekniikan kehittyessä. Kaksikäytävämallisissa potilashuonekaistat sijaitsevat ulkoseinillä ja keskellä on käytävien rajaama aputilakaista. Rakennuksesta on laadittu kaavatyön yhteydessä rakennushistoriallinen selvitys (kaavan liite 5.), sillä se on Ydinkeskustan osayleiskaavassa merkitty selvitettäväksi kulttuurihistoriallisesti kohteeksi.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee kesällä 2022 pääosin käytöstä poistunut Marjoniemen terveyskeskus, joka on valmistunut vuonna 1980. Kolmekerroksinen ja tasakattoinen rakennus muodostuu itä-länsisuuntaisesta keskiosasta ja sen kanssa massaltaan tasa-arvoisista pohjois-eteläsuuntaisista siipiosista. Rakennus on sovitettu idästä länteen laskeutuvaan maastoon niin, että sen idänpuoleinen pääsisäänkäyntijulkisivu on vain kaksikerroksinen. Etelään suuntautuvien siipiosien väliin jää vihreä sisäpiha. Rakennuksen julkisivut ovat valkoiseksi maalattua betonia. Tehosteväriä muun muassa ikkunoiden puitteissa on käytetty rakennusajankohdalle tyypillisesti tumman ruskeaa sävyä.

Vanhan varuskuntasairaalan (Sotilassairaala 3) länsipuolella on kaksiosainen tasakattoinen palveluasumisen rakennus, joka on valmistunut vuonna 2009. Nelikerroksinen rakennus koostuu kahdesta L-kirjaimen muotoisesta osasta. Rakennuksen julkisivut koostuvat pääosin valkoisista betonielementeistä, minkä lisäksi kulmissa on tumman harmaata julkisivulevyä olevat viisikerroksiset osat. Rakennuksen arkkitehtuuri on hyvin tavanomainen.

Varuskuntasairaalan ja terveyskeskuksen väliin on rakennettu osin maanalainen yhdyskäytävä 1990-luvun lopussa. Käytävä on yhdistetty myöhemmin myös palveluasuntoihin.

Suunnittelualueen eteläosaa hallitsee hotelli Vaakunan vaaleanpunaisilla klinkkerilaatoilla verhoiltu rakennus. Vuonna 1986 valmistunut arkkitehti M. Kitusen suunnittelema nelikerroksinen hotellirakennus on suunnitteluajankohtansa ihanteita ilmentävä keskustan maamerkki, joka poikkeaa koordinaatistoltaan suunnittelualueen muista rakennuksista. Rakennusta on muutettu vuonna 1992. Hotellin päämassa on samansuuntainen Salpausselänkadun toisella puolella kohoavan Pohjola-talon kanssa ja on kaupunkikuvallisesti enemmän osa sitä, kuin alueen pohjoisosaa.



Kuva 4. Entisen sotilas- ja varuskuntasairaalan etelä- ja länsijulkisivu nauhaikkunoineen ja parvekkeineen.



Kuva 5. Palveluasuntojen siipiosien muodostama etelään avautuva sisäpiha on suojainen.





Kuva 6. Marjoniemen terveyskeskuksen Marjoniementien puoleinen julkisivu.

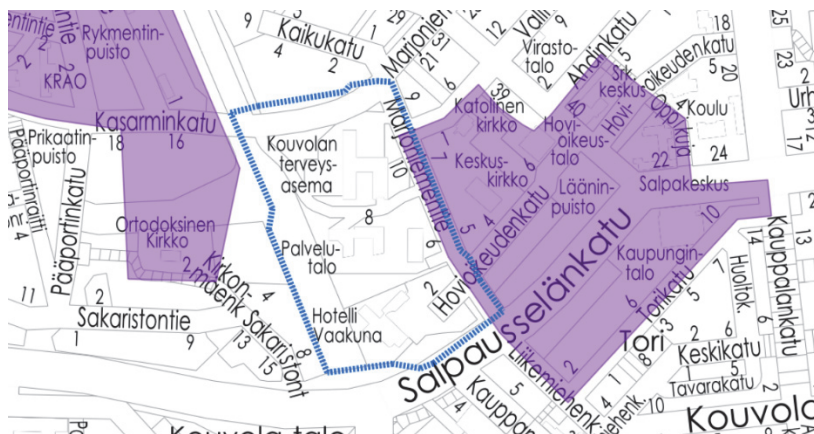


Kuva 7. Hotelli Vaakunan yksikerroksinen osa ja terrassialueet avautuvat lounaaseen Kymenlaaksontien suuntaan.



Kuva 8. Marjoniemen terveyskeskus on sijoitettu vinosti suhteessa sitä ympäröivien katuihin ja keskelle korttelialuetta.

Suunnittelualue sijaitsee kahden valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) välissä. Sen länsipuolella on "Kouvola kasarmialue" ja itäpuolella "Kouvola hallintokeskus" nimiset kulttuuriympäristöt. Entinen sotilas-/varuskuntasairaala on ollut alun alkujaan hieman erillään muusta varuskunta-alueesta sen portin ja aitojen ulkopuolella, jolloin sen merkitys osana Kasarminmäen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä ei ole kovin suuri, vaikka se toiminnallisesti onkin ollut osa sitä.



Kuva 9. Suunnittelualue sijoittuu kahden valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) väliin.

### 3.1.6.2 Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavasta on pyydetty lausunto Kymenlaakson museolta valmisteluvaiheen aikana. Lausunnossa todettiin: ”*Suunnittelu- tai sen lähialueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavamuutosalueeseen ei liity mainittavaa arkeologista potentiaalia, mistä johtuen Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavan yhteydessä.*”

### 3.1.6.3 Liikenne- ja katualueet

Suunnittelualue rajautuu nykyisiin ja suunniteltuihin katuihin. Alueen eteläpuolella kulkee pääkatuna toimiva vilkasliikenteinen Salpausselänkatu, johon kaava-alueen itärajana toimiva Marjoniementie liittyy. Salpausselänkadun molemmin puolin kulkee erilliset kevyen liikenteen väylät. Marjoniementiellä kevyen liikenteen väylä on sijoitettu kadun itäpuolelle, mutta eteläosassa on lyhyt osuus myös länsipuolella. Marjoniementie liittyy pohjoisessa itä-länsisuuntaiseen Kasarminkatuun, jonka eteläreunassa on erillinen kevyen liikenteen väylä. Kasarminkatu on alueellinen kokoojakatu. Alueen länsireunaan on suunniteltu Kymenlaaksontien jatketta, joka liittyisi lopputilanteessa valtatie 6:n Tanttarin eritasoliittymän välityksellä. Kasarmikadulla liikennemääriä on viimeksi mitattu vuonna 2015, jolloin molempiin suuntiin katua kulki noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Marjoniementiellä liikennemääriä on mitattu useampana vuonna Kasarminkadun ja Savonkadun väliseltä osuudelta. Vuonna 2021 vuorokaudessa katuosuutta pitkin liikennöi keskimäärin 3700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen liikennemäärät ovat kasvaneet jonkun verran Marjoniementien jatkeen rakentamisen jälkeen. Odotettavissa on, että Ratamokeskuksen aukeaminen ja Kymenlaaksontien jatkeen rakentaminen lisäävät liikennemääriä etenkin kaava-alueeseen sijoittuvalla osalla Kasarminkatua.

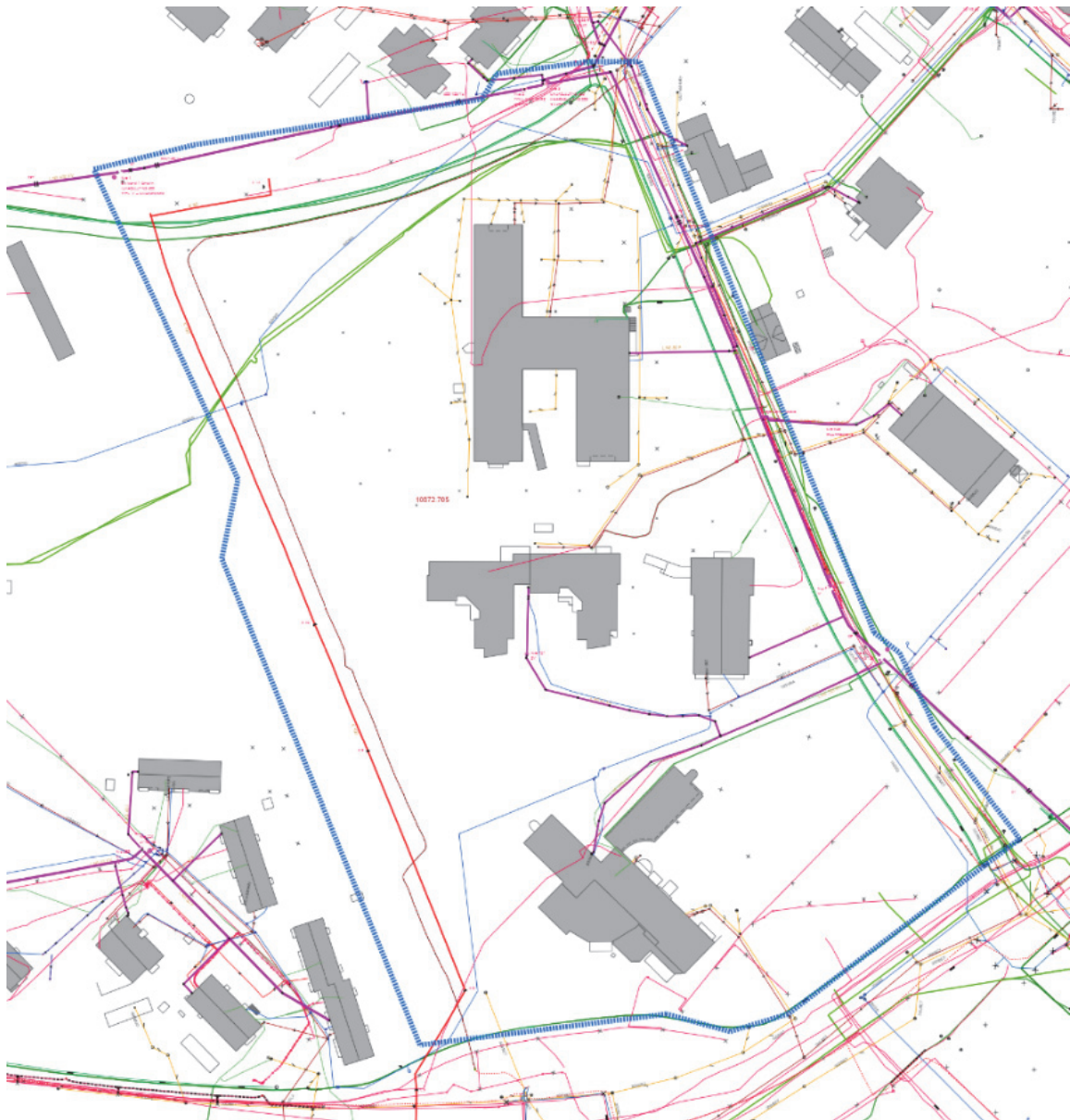
Suunnittelualueelle sijoittuu pelkästään erilaisia palveluita, joiden asiakkaiden ja työntekijöiden pysäköintitarve on merkittävä. Terveyskeskuksen pysäköintipaikat sijoittuvat kolmelle eri alueelle rakennuksen ympärille. Pääsisäänkäynnin edustalla ovat pysäköintipaikat (24 kpl) on tarkoitettu lyhytaikaiseen asiointipysäköintiin ja niissä on käytössä kahden tunnin aikarajoitus. Alueella on lisäksi 5 liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa. Rakennuksen pohjoispuolella on noin 70 autopaikka ja länsipuolella olevalla alueella noin 90 autopaikkaa. Yhteensä terveyskeskuksen ympärillä on siten lähes 200 autopaikkaa. Suunnittelualueen keskellä entisen varuskuntasairaalan pihassa on pysäköintipaikkoja rakennuksen kolmella sivulla. Pääosa yhteensä 50 paikasta sijaitsee rakennuksen länsipuolella. Liikuntaesteisten paikat on sijoitettu rakennuksen pääsisäänkäynnin edustalle rakennuksen pohjoispuolelle. Palveluasuntojen pysäköintipaikat on sijoitettu rakennuksen pohjois- ja eteläpuolelle. Pohjoispuolella on kahden liikuntaesteisten paikan lisäksi 10 tavallista paikkaa. Eteläpuolella on noin 15 autopaikkaa hieman epämääräisesti osoitettuna. Suurin osa palveluasuntojen työntekijöistä pysäköikään autonsa terveyskeskuksen länsipuolella olevalle pysäköintialueelle. Hotelli Vaakunan edustalla on noin 120 autopaikkaa, jotka vastaavat hotellin tarvetta ja nykyisen kaavan pysäköintinormia (1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>). Pysäköintipaikat ovat yöaikaan maksullisia ja päiväaikaan ilmaisia.

Toukokuussa 2021 tehdyn pysäköintiselvityksen mukaan hotellin edustan pohjoisosan pysäköintipaikkojen käyttöaste oli arkena päivällä 40–60 % ja eteläosan 0%. Lääninpuiston pysäköintialueella käyttöaste oli puolestaan 80–90 %. Arki-iltana tilanne oli hyvin samanlainen. Ainoa muutos päivään verrattuna oli hotellin eteläisemmällä pysäköintialueella, jossa käyttöaste hieman nousi (1–20 %). Viikonloppuisin molempien pysäköintialueiden käyttöaste oli 1–40 %. Vuoden 2017 selvitykseen verrattuna hotellin pysäköintialueen käyttöaste oli arkena päivällä pysynyt lähestulkoon samana, mutta Lääninpuiston pysäköintialueen käyttöaste oli noussut (60–80% v. 2017).

### 3.1.6.4 Tekninen huolto ja energiatalous

Alueella on toimiva Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkosto. Vesijohtolinjat kulkevat alueen läpi kahdesta kohtaa itä-länsisuuntaisesti. Toinen vesijohto sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan pääosin Kasarminkadun katualueelle, mutta osin myös korttelialueelle. Toinen vesijohto kulkee hotelli Vaakunan pohjoispuolitse nykyisen Paimenpuiston läpi. Vesijohtoja kulkee myös Marjoniementien etelä- ja pohjoisosan alla. Alueen jätevesiviemärit sijoittuvat Marjoniementielle ja Salpausselänkadulle, joista tonttiliittymät haarautuvat. Alueen keskiosassa eikä Kasarminkadulla ole lainkaan hulevesiviemäreitä. Kaikki pohjoisosan hulevedet puretaan alueelta yhtä koilliskulmasta lähtevää hulevesiviemäriä pitkin. Suurista katto- ja päällystetyistä alueista johtuen alueella on tarve viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan myös imeyttää hulevesiä.

Vanhan ratapohjan alla kulkee KSS Lämpö Oy:n kaasun runkolinja. Marjoniementien ja Kasarminkadun alla kulkee KSS Lämpö Oy:n kaukolämmön runkojohto. Alueen sähkönsyöttö on hoidettu Marjoniementieltä käsin. Terveyskeskuksen korttelialueen ja Hotelli Vaakunan pohjoispuolitse kulkee myös KSS Verkkö Oy:n 20 kV sähköjohto alueen läpi. Kasarminkadun, Marjoniementien ja Salpausselänkadun kautta kulkee sekä Telia Oyj:n että Elisa Oyj:n telekaapeleita.



Kuva 10. Suunnittelualueen johtokartta. Vesijohdot näkyvät kartassa sinisellä, sähköjohdot (ohut) ja maakaasu (paksu) punaisella, telekaapelit vihreällä, hulevesiputket keltaisella ja viemärit ruskealla värillä. Kaavan aluerajaus on merkitty karttaan sinisellä paksulla katkoviivalla.

Aurinkoenergian hyödyntämisen osalta alueen sijainti on hyvä, mutta geoenergian osalta huono tai kohtalainen johtuen paksusta hiekkakerroksesta. Pientuulivoiman osalta ainakin hotelli Vaakuna ja palveluasuntojen rakennus voisivat soveltua energiantuotantoon yli 15 metrin korkeutensa ansiosta. Asiaa on tutkittu Ydinkeskustan osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2018.

### 3.1.7 Palvelut ja työpaikat

Alueella on sekä julkisia että yksityisiä palveluita. Marjoniemen terveyskeskuksessa sijaitsi pääosa Kouvolan keskusta-alueen julkisista terveyspalveluista, mutta ne on siirretty uuteen Ratamo-keskukseen kesällä 2022. Vanhassa varuskuntasairaalassa sijaitsee muun muassa KymSoten perhekeskus ja sen vieressä KymSoten palveluasuntoja. Alueen eteläosassa sijaitseva hotelli Vaakuna tarjoaa sekä majoitus- että ravintola- ja kokoustilapalveluja. Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee kaupungin ylläpitämä koira-aitaus.

### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kouvolan kaupungin omistuksessa. Ainoastaan palveluasuntojen tontti ja hotelli Vaakunan alue ovat muussa omistuksessa. Lisäksi alueen eteläosan pysäköintipaikkojen alue on vuokrattu hotellin omistavalle Kymen Seudun Osuuskaupalle. Maanomistus on esitetty tarkemmin kaavan liitteessä 4.

### 3.1.9 Virkistysalueet ja viherverkko

Suunnittelualueen keskellä sijaitse Paimenpuisto niminen rakentamaton viheralue, jolla ei ole toiminnallista merkitystä keskustan viheralueverkossa. Yhdessä vanhan ratapohjan leikkausluiskassa kasvavan metsikön kanssa Paimenpuiston puusto muodostaa noin hehtaarin suuruisen viheralueen suunnittelualueen länsiosaan. Alue liittyy nykyisin saumattomasti alueen länsipuolella olevan Sakaristonmäen viheralueisiin. Idän suuntaan kohti Keskuskirkon laajoja puistomaisia piha-alueita ja Lääninpuistoa viheryhteys on muutaman yksittäisen ajoyhteyden ja pysäköintialueen välissä kasvavan puun varassa. Tilanne tulee muuttumaan merkittävästi Kymenlaaksontien jatkeen rakentamisen seurauksena ja valtaosa alueen itäosan puustosta tulee häviämään.



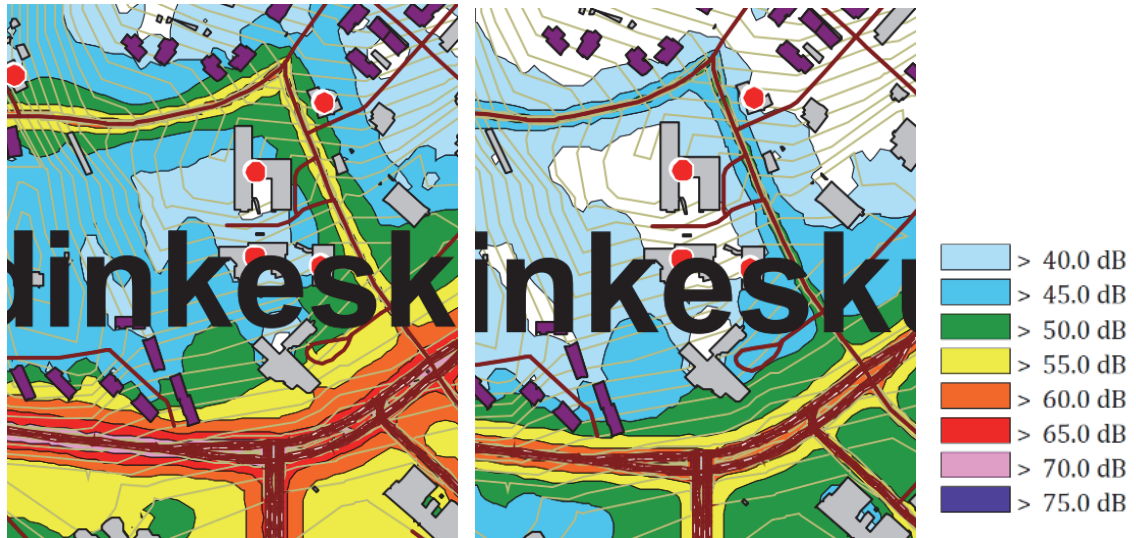
Kuva 11. Suunnittelualan viherverkko ja -yhteydet

### 3.1.10 Ympäristöterveys

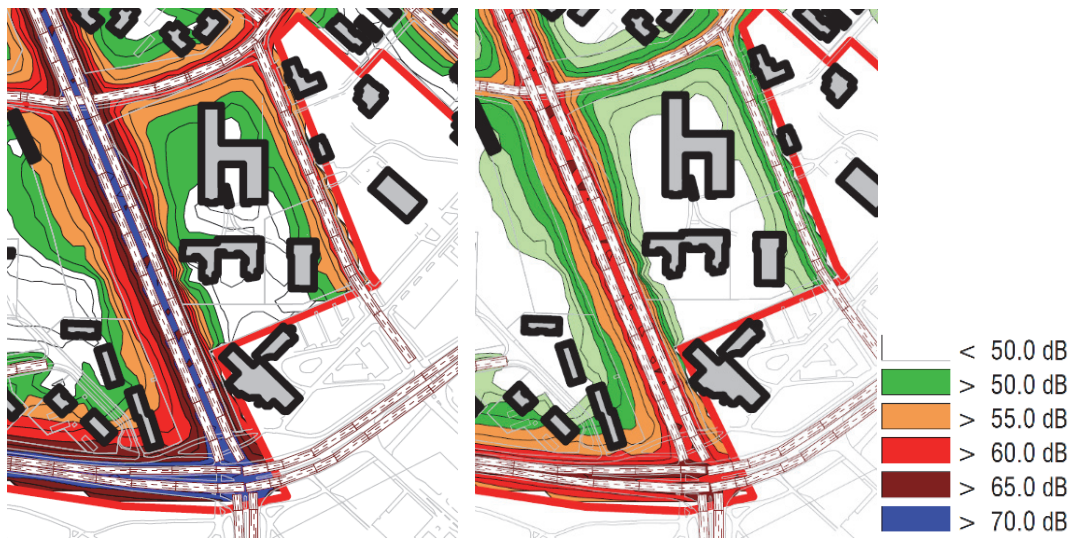
#### 3.1.10.1 Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikennemelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Otteet meluselvityksen liitekartoista on esitetty alla.

Suunnittelualueelle melua tällä hetkellä aiheuttavat etenkin sen eteläpuolella olevat pääkadut Salpausselänkatu ja Kymenlaaksonkatu. Alueen keski- ja pohjoisosat ovat sen sijaan hyvinkin hiljaisia alueita. Melutilanne tulee jonkin verran muuttumaan tulevaisuudessa Kymenlaakson-tien jatkeen rakentamisen seurauksena. Kadun vaikutuksia alueen melutasoon on tutkittu Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan yhteydessä laaditussa meluselvityksessä vuonna 2012. Kadun linjauksen ollessa pääosin ympäröiviä alueita selvästi matalammalla, ei melun leviäminen ole laaja-alaista maaston toimiessa meluesteenä. Kuusaantien pohjoislaitaan on isäksi valmistunut vuonna 2021 meluaita, joka vaikuttaa suunnittelualan länsiosan melutasoon. Meluaitaa ei ole huomioitu vuoden 2012 mallinnuksessa.



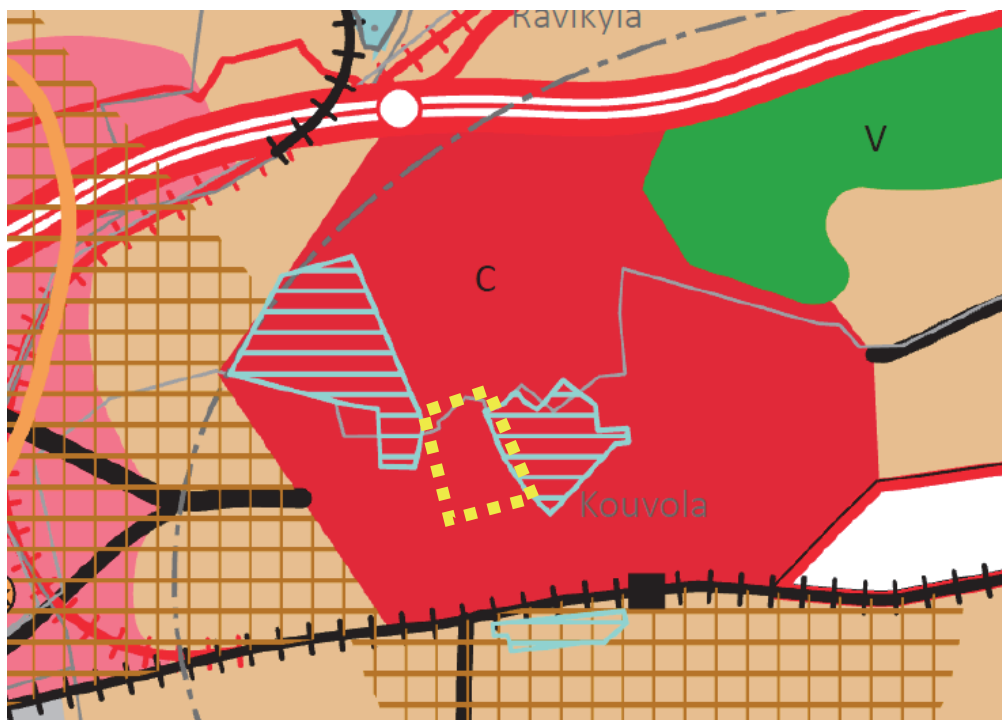
Kuva 12. Suunnittelualan päivä- ja yöajan keskiäänitasot.



Kuva 13. Suunnittelualan päivä- ja yöajan keskiäänitasojen ennuste liikenneverkkoon suunniteltujen muutosten eli Kymenlaakson tien jatkeen rakentamisen jälkeen. Mallinnuksessa ei ole huomioitu hiljaintain Kuusaantien pohjoisreunaan valmistunutta melulaitaa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 14. Suunnittelualueen sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa keltaisella katkoviivalla.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 ja saanut lainvoiman. Suunnittelualue on siinä merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen / C), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.”

Suunnittelualueen pohjoisosan kohdalle on maakuntakaavassa merkitty päävesijohto (harmaa yhtenäinen viiva). Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavaan merkityn konsultointivyöhykkeen (harmaa pistekatkoviiva / sev) sisäpuolelle. Vyöhykemerkintään liittyvät seuraavat määräykset: ”Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.”

Marjonientien suunnittelualueeseen kuuluva osa kuuluu myös maakuntakaavaan merkittyyn kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta (valtakunnallisesti) tärkeään alueeseen (sininen viivarasteri / ma/v), jota koskee seuraava määräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovittava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.”

Koko maakuntakaavan alueeseen liittyvistä määräyksistä seuraavat on koskettavat Marjonien aluetta:

”Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.”

### 3.2.2 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) suunnittelualueen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) suunnittelualueen eteläosa kuuluu kaavan ydinkeskusta-alueen rajauksen (punainen pistekatkoviiva) sisäpuolelle. Eteläosa kuuluu myös suojavaojo (VAK) rajan sisäpuolelle. Suojavaojo on ”*Ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialue. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen ja ympäristöviranomaisen lausunnot.*” Suunnittelualueen länsiosaan on merkitty uusi ohjeellinen tie-/katulinjaus (viininpunainen viiva) sekä uusi kevyen liikenteen reitti (viininpunainen pisteviiva). Muuten suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä ”*taajamatoimintojen alue*”.

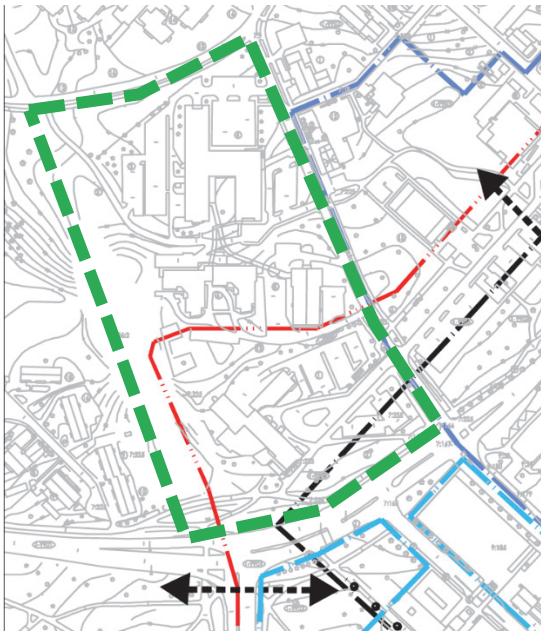


Kuva 15. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty kuvaan valkoisella katkoviivalla

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa on myös kartta 2 Kouvolan keskusta, jossa suunnittelualueelle on merkitty kaksi merkintää. Suunnittelualueen eteläosa on kaavakartan selvitysalueen rajauksen sisäpuolella. Selvitysalue kattaa Kouvolan ydinkeskustan alueen, jolla on tutkittu kehittämissperiaatteita. Suunnittelun kaakkoiskulma sijoittuu Ydinkeskusta-alueen (musta pistekatkoviiva) rajauksen sisään. Sitä koskevat seuraavat kehittämissperiaatteet: ”*Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Rakentamisella ja muilla toimenpiteillä on pyrittävä kehittämään alueesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskusta-alue. Ennen yksittäisen osa-alueen jatkosuunnittelua on alueelle laadittava tarvittavat yleissuunnitelmat, kuten mm. liikennesuunnitelma ja pysäköinnin kokonaisratkaisu sekä kaupunkikuvallinen rakentamisohje.*”

*Alueelle ominaispiirteisiä toimintoja ovat mm.: kaupalliset toiminnot, palvelut, toritoiminnot, asuminen ylimmissä kerroksissa sekä pysäköinti.”*





Kuva 16. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan kartasta 2, Kouvolan keskusta. Suunnittelualue on merkitty kuvaan vihreällä katkoviivalla.

### 3.2.3 Kouvolan ydinkeskusta osayleiskaava

Kouvolan ydinkeskusta osayleiskaava on hyväksytty 8.6.2020. Osayleiskaavassa suunnittelualue on kortteleiden osalta merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen / C). Kaavamääräyksen mukaan "alueelle saa sijoittaa toimisto-, asuin-, liike-, palvelu-, majoitus- ja hallintorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Rakennusten maantasokeroksessa ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liike- ja toimistotiloiksi. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavan rakennuskannan säilyminen." Suunnittelualueen kerrosmääräksi on kaavaan merkitty III-VI.

Suunnittelualueella sijaitsevan vanhan varuskuntasairaalan kohdalle on merkitty sel-38 eli "rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka arvot tulee huomioida asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä osoitettu rakennus/rakennusryhmä on kaupunkikuvallisesti tärkeä, yksityiskohtainen toteuttamistapa ja rakennuksen laajennus- tai muut muutosmahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeuuteluun ja perusteluihin."

Suunnittelualueen korttelit on rajattu osayleiskaavassa kehittämisaluemerkinnällä (musta pistekatkoviiva / ke). Sitä koskevat seuraavat määräykset: "Alueella voidaan soveltaa mitä MRL:a säädetään kehittämisalueiden erityisjärjestelyistä. Kehittämisalue on voimassa 10 vuotta kaavan hyväksymisestä."

Suunnittelualueen läpi on kaavaan merkitty itä-länsisuuntaisesti kehitettävä kevyen liikenteen yhteys (musta nuolipäinen pisteiviiva). Suunnittelualueen kaakkoiskulmaan on merkitty pilaantunut / mahdollisesti pilaantunut maaperä -merkintä. Sitä koskee seuraava määräys: "Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä, ja maaperä on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä."

Suunnittelualueen eteläosaan on merkitty viheryhteystarve (vihreä nuolipäinen katkoviiva). Sitä koskee seuraava kaavamääräys: "Alueen asemakaavoituksessa ja/tai muussa

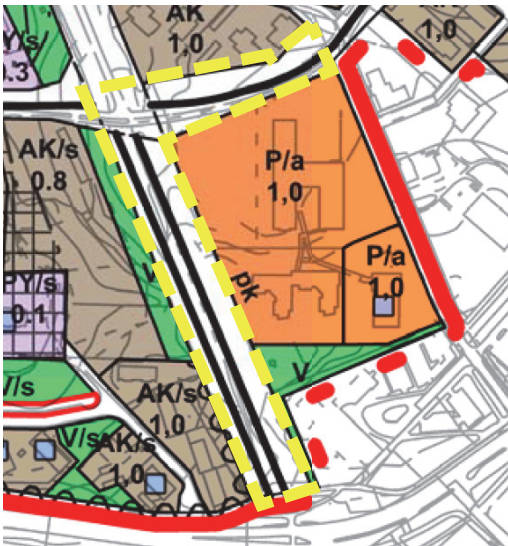
yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida vähintäänkin visuaalisen viheryhteyden toteutuminen.”



Kuva 17. Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

### 3.2.4 Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava

Suunnittelualueen länsi ja pohjoisosassa on voimassa Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava, joka on hyväksytty 10.6.2013. Osayleiskaavassa on esitetty Kymenlaaksontien jatke (kaksi mustaa viivaa / pk) ja Kasarminkatu pääkatuina.

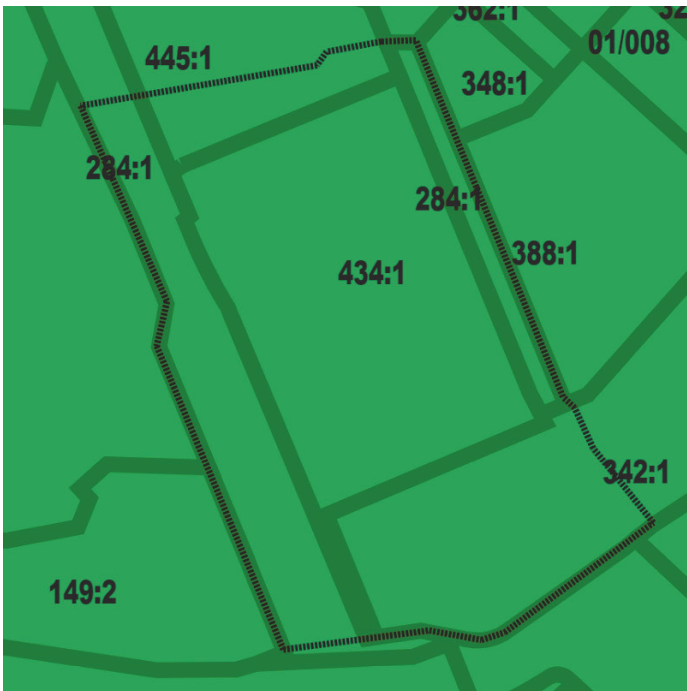


Kuva 18. Ote Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavasta. Suunnittelualueen osa, jossa kyseinen kaava on voimassa, on merkitty kuvaan keltaisella katkoviivalla.

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Asemakaavat ovat hyvin eri ikäisiä vanhimman ollessa 44 vuotta vanha ja tuoreimman 13 vuotta vanha. Alueen asemakaavat ovat osin ajanmukaisia, mutta osin vanhentuneita tai käyttötarkoituksen osalta turhan rajaavia.

Suunnittelualueen keskiosassa on voimassa asemakaava 434:1 Pääterveysasema, joka on hyväksytty 28.5.2007. Siinä on kortteli 1108, joka jakautuu kolmeen eri käyttötarkoitukseen. Länsiosa korttelista on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), joka on tarkoitettu korttelin 1108 autopaikoille. Kortteliosan luoteiskulmaan on merkitty johtoa varten varattu alueen osa. Korttelin 1108 itäosa on merkitty sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jonka maksimikerrosmääräksi on kaavaan merkitty neljä (IV). Kortteliosaan on merkitty kaksi erillistä rakennusala, joista pohjoisemman rakentamisen tehokkuudeksi on merkitty 0,9 ja eteläisemmän 0,8. Rakennusalojen väliin on merkitty ajoyhteys. Korttelin pohjois- ja itäreunaan on merkitty istutettava alueen osa. Kortteliosan koilliskulmaan on merkitty johtoa varten varattu alueen osa. Eteläosan koillisnurkkaan on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita (et-2). Korttelin lounaisosaan on merkitty palvelurakennusten korttelialue (P), jonka maksimikerrosmääräksi on kaavaan merkitty neljä (IV) ja rakentamisen tehokkuudeksi 0,8. Kortteliosan koillisnurkkaan on merkitty maanalainen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (mah) ja länsireunaan suojeltava alueen osa (s). Autopaikoista on kaavassa määrätty seuraavasti: YS-korttelialueella tontilla 1108-4 (pääterveysasema): 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>, YS-korttelialueella tontilla 1108-5 (vuodeosasto): 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja P-korttelialueella tontilla 1108-6 (palvelurakennukset): 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Melun osalta kaavaan liittyvät seuraavat määräykset: *Piha-alueiden oleskelu-alueet tulee sijoittaa rakennustoimenpitein (aidat, piharakennukset, pengerrykset ym.) muodostettuun melukatveeseen niin, ettei oleskelualueilla melutaso päiväaikaan ylitä 55 dBA:ta. Rakennusten Kymenlaaksontien puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.* Kaavan eteläosaan on merkitty Paimenpuistoksi nimetty puisto (VP), jolle ei ole merkitty erityisiä määräyksiä.



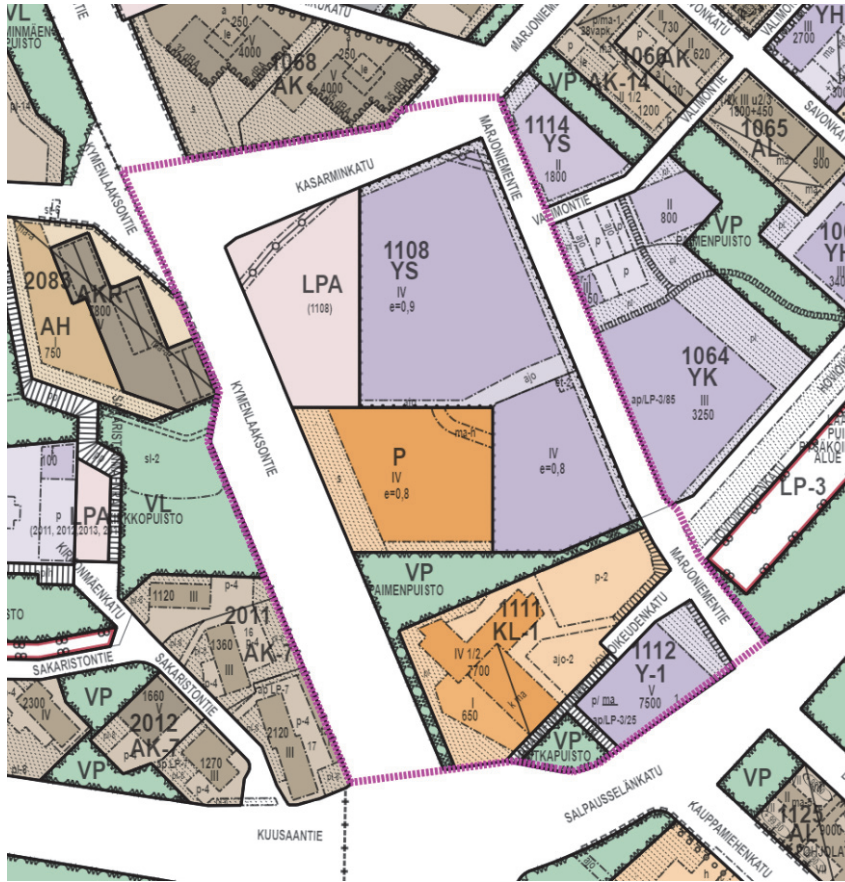
Kuva 19. Ote asemakaavojen hakemistokartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan mustalla katkoviivalla.

Alueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava 445:1 Kaikukatu, joka on hyväksytty 26.5.2008. Suunnittelualueeseen kaavasta kuuluu ainoastaan Kasarminkadun katualue, jolle ei kaavassa ole merkitty erityisiä määräyksiä. Kadun pohjoisreunaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueen itä- ja länsiosassa on voimassa asemakaava 284:1 Kymenlaaksontie, terv.keskus, joka on hyväksytty 27.4.1977. Se sijoittuu Marjoniementien ja Kymenlaaksontien katualueille, eikä siinä ole erityisiä katualuetta koskevia määräyksiä.

Alueen eteläosassa on voimassa asemakaava 342:1 Vaakuna ja Lääninpuisto, joka on hyväksytty 25.4.1986. Siinä suunnittelualan lounaisosan kortteli 1111 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi hotelli- ja ravintolarakennuksia varten (KL-1). Kortteliin on merkitty kolme rakennusala, joista kahden maksimikerrosmääräksi on merkitty neljä (IV 1/2) ja rakennusoikeudeksi 7 700. Neljännen kerroksen yläpuolelle saa rakentaa kaavamääräyksen mukaan puolikkaan viidennen kerroksen. Läntisimmän rakennusalan maksimikerrosmääräksi on merkitty yksi (I) ja rakennusoikeudeksi 650 k-m<sup>2</sup>. Yhteen rakennusalaan on merkitty rakennusalan osa, johon saa rakentaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia kerrosalaan laskeettavia tiloja kellarikerrokseen (k/ma). Korttelin länsireunaan on merkitty istutettava alueen osa, jolla oleva puusto on säilytettävä ja täydennettävä (pl). Korttelin 1111 itäreunaan on merkitty pysäköimispaikka, jolla olevaa puustoa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä (p-2) sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa (viivoitus). Korttelin keskiosaan on merkitty alueen osa, johon on rakennettava käänköpaikka yleistä liikennettä varten (ajo-2). Suunnittelualan kaakkoisosaan on merkitty kortteli 1112, jonka käyttötarkoitukseksi on määrätty yleisten rakennusten korttelialue, jonka kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää liike- ja toimistotilana (Y-1). Sen rakennusoikeudeksi on merkitty 7 500 k-m<sup>2</sup> ja maksimikerrosmääräksi viisi (V). Korttelinosassa on autopaikat sijoitettava kellarikerrokseen (kartassa ma alleviivattuna). Lisäksi kaavakartassa on merkintä ap/LP-3/25, jossa kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosenteissa, kuinka suuren osan tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa kauttaviivan edessä määrätylle ja kaavamerkinnällä tarkoitukseen varatulle alueelle. Käytännössä tämä tarkoittaa, että 25 % korttelin autopaikoista saa sijoittaa Marjoniementien itäpuolella olevalle Lääninpuiston pysäköimisalueelle.

Korttelin 1112 itäreunaan on merkitty yleiselle jalankululle varattu alueen osa (viivoitus). Kaavan lounaisosaan on merkitty Mutkapuistoksi nimetty puistoalue (VP). Korttelien 1111 ja 1112 väliin on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), joka on nimetty Paimenpolunraitiksi. Raitti jatkuu korttelien välissä itään Hovioikeudenkatuna. Myös korttelin 1112 ja Mutkapuiston väliin on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Kaavassa on määrätty autopaikkojen osalta seuraavasti: 1 autopaikka 70 kerrosalaneliömetriä kohti.



Kuva 20. Suunnittelualueen ajantasa-asemakaava.

### 3.3.1 Muut suunnitelmat

#### Arkkitehtuurikilpailu

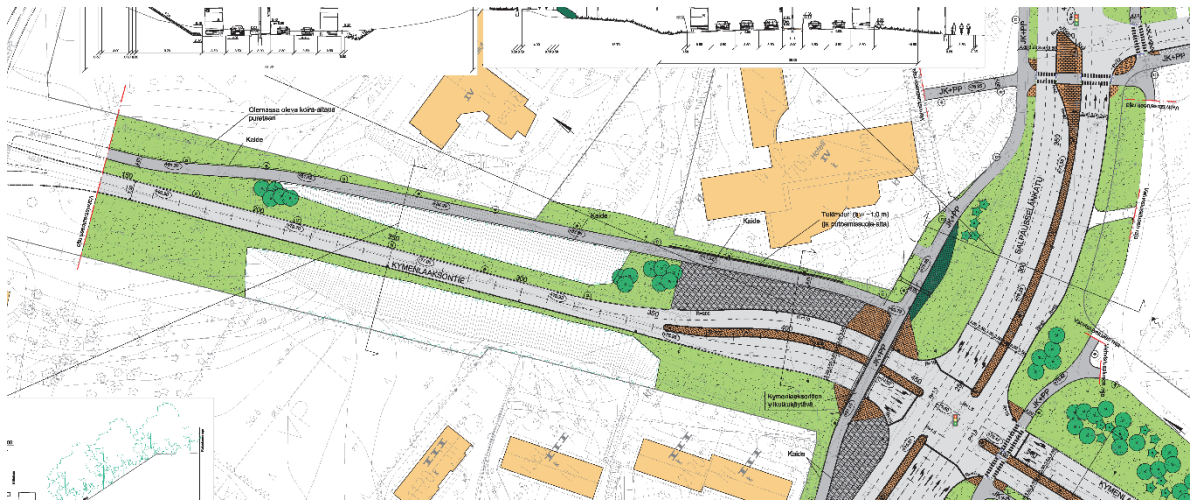
Kouvolan kaupunki järjesti vuonna 2018 yleisen suppean ideakilpailun Sakaristonmäen alueen täydennysrakentamisesta. Marjoniemen yhtenäiskoulun kaavamuutoksen suunnittelualue sisältyi arkkitehtuurikilpailun alueeseen. Kilpailuun saatiin 22 ehdotusta, joista kolme parasta palkittiin ja lisäksi lunastettiin kaksi ehdotusta. Kilpailijoiden tehtävänä oli löytää Sakaristonmäelle luontevia täydennysrakentamiskaikkoja ja laatia ehdotus siitä, millainen rakentaminen alueelle sopisi. Tärkeänä lähtökohtana oli kehittämisen lisäksi turvata alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot, sekä tuoda alue toiminnallisesti ja rakenteellisesti lähemmäs keskustaa. Kilpailun ratkeamisen jälkeen uuden keskustan yhtenäiskoulun sijainniksi päätettiin Marjoniemi ja hotelli peruskorjattiin sen omistajan toimesta, joten ideakilpailun ehdotuksia ei ainaakaan tässä vaiheessa voida hyödyntää alueen maankäytöllisessä suunnittelussa.



Kuva 21. Havainnekuva arkkitehtuurikilpailun voittaneesta ehdotuksesta "Marjonportti".

### Kymenlaaksontien jatke

Kymenlaaksontien jatkaminen pohjoiseen liittyy valtatie 6 parantamiseen ja siihen liittyvään Tanttarin eritasoliittymään. Kadun linjaus on suunniteltu kulkemaan vanhassa Savon radan ratapohjassa, joka sijaitsee kaava-alueen länsireunassa. Kasarminkadun risteykseen on suunniteltu kiertoliittymä, joka vaikuttaa Kasarminkadun nykyiseen tasaukseen. Kadun itäreunalle on suunniteltu kevyen liikenteen väylä.



Kuva 22. Ote Kymenlaaksontien jatkeen katusuunnitelmasta suunnittelualueen kohdalta.

### 3.3.2 Rakennusjärjestys

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

### 3.3.3 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 17.10.2022.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollista keskustan yhtenäiskoulun rakentaminen nykyisen terveyskeskuksen tontille. Lisäksi tavoitteena on muuttaa alueen muun osan asemakaavaa käyttötarkoituksen osalta nykyistä joustavammaksi ja monipuoliset palvelut mahdollistavaksi. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävän elinympäristön kehittymistä alueella.

### 4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Kouvolan kasvatus- ja opetuslautakunta on päättänyt vuonna 2021, että Marjoniemen yhtenäiskoulu sijoitetaan nykyisen terveyskeskuksen paikalle ja että se aloittaa toimintansa vuoden 2025 elokuussa. Uuden koulurakennuksen käyttöönoton tavoitevuotta on sittemmin muutettu vuoteen 2026. Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022. Kaavahanke sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsaukseen ja -ohjelmaan.

### 4.3 Maankäytösopimus

Kaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta, jos yksityisessä omistuksessa olevien korttelialueiden rakennusoikeuden määrää ei kaavahankkeen aikana nosteta. Kaavan valmistelu- tai ehdotusvaiheessa näin ei ole tehty.

### 4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.4.1 Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Kouvolan kaupungin konsernipalvelut (tilapalvelut)
- Kouvolan kaupungin sivistyksen toimiala (kasvatus ja opetus)
- Telia Company Oyj, Elisa Oyj
- Liikenne ja viestintävirasto Traficom
- Kouvolan Nuorisovaltuusto
- Kouvolan Vanhusneuvosto
- Kouvolan Vammaisneuvosto
- Ydinkeskustan aluetoimikunta
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

#### 4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 30.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.3.-2.5.2022 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja

Kouvolan kaupungin internetsivuilla 30.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu erityistä palautetta.

#### 4.4.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa kaava- ja kouluhankkeesta kiinnostuneille järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus 13.4.2022 Teams-etäyhteyden välityksellä. Tilaisuuteen osallistui neljä kaupungin organisaation ulkopuolista sekä 13 Kouvolan kaupungin henkilöstöön kuuluvaa henkilöä, joista kolme toimi tilaisuudessa asian esittelijänä. Osallistujat eivät esittäneet kysymyksiä koulu- tai kaavahankkeeseen liittyen, eikä esittelyn lisäksi käyty muuta aiheeseen liittyvää keskustelua.

#### 4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta ei ole katsottu tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ennen sen vireille tuloa. Neuvottelu voidaan järjestää kaavahankkeen aikana, jos vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana nousee sille tarve. Toistaiseksi tarvetta ei ole ilmennyt.

#### 4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 30.3.-2.5.2022, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 30.3.2022. Kaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kymmenen palautetta/lausuntoa. Ne on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.1.

#### 4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävillä olo, kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen.



## 4.5 Kaavaratkaisun perusteet

### 4.5.1 Mielipiteet ja niiden huomioiminen (kannanotot ja lausunnot sekä vaikutukset kaavaratkaisuun)

#### 4.5.1.1 Asemakaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä-olo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kymmenen palautetta/lausuntoa:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esitti antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Asemakaavamuutosta ohjaavat Kymenlaakson maakuntakaava 2040, Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava sekä Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava. Po. asemakaavamuutos, joka sisältää päävarauksina Y, P ja K aluevaraukset, on ohjaavan kaavoituksen mukainen.

Asemakaavamuutosalue on keskeistä, asemakaavoitettua ja rakennettua Kouvolaan sijoittuen ydinkeskustan pohjoispuolelle. Kaavassa on otettu kantaa melukysymykseen ja -suojaukseen sekä annettu määräyksiä läheisestä VAK-ratapihasta johtuvista turvallisuusriskeistä. Myös hu-levesistä ja pilaantuneista maista on huolehdittu asemakaavamääräyksin.

Kaavamuutosaluetta koskevat, yleiskaavaa varten tehdyt luontoselvitykset ovat vanhentuneita, joten ne tulee päivittää asemakaavatyön mukaiselle tarkkuudelle.

Kaavamuutosalue sijaitsee syvällä Kouvolan kaupungin katuverkolla. Lähimmät nykyiset liittyt-pisteet valtion tieverkolle ovat maantiellä 364 Korjalan teollisuusalueella sekä maantiellä 367 Kymenlaaksontien kiertoliittymän eteläpuolella. Kaavamuutoksella ei ole havaittavia vaikutuk-sia valtion tieverkolle sujuvuuden eikä liikenneturvallisuuden osalta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus katsoo, että OAS on riittävä. Esteitä kaavatyön eteenpäin-viemiselle ei ole.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Kaavamuutosalueen luontoarvot on selvitetty ennen kaavaehdo-tuksen laatimista. Luontoselvitys on kaavan liitteenä 6.

Kymenlaakson liitto esitti antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on saanut lainvoiman. Maakuntakaavatilanne tulee tältä osin tarkentaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaselostukseen. Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson liiton lausunto merkitään tie-doksi. Maakuntakaavan voimassaolotieto päivitetään kaavan asiakirjoihin.

Kymenlaakson museo esitti antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Suunnittelualueella sijaitsee eri-ikäisiä rakennuksia. Entinen varuskuntasairaala on valmistu-nut vuonna 1959, Marjoniemen terveyskeskus vuonna 1980, hotelli Vaakuna vuonna 1987 ja palveluasumisen rakennus vuonna 2009. Kaavaselostuksessa todetaan, että rakennukset ei-vät muodosta selkeää kokonaisuutta keskenään tai lähiympäristönsä kanssa eikä väljästi ra-kentuneella suunnittelualueella ei ole selkeää kaupunkikuvallista identiteettiä. Kaupunkiku-vassa keskeisiksi rakennuksiksi voidaan katsoa entinen varuskuntasairaala sekä vaaleanpu-nainen, postmodernia arkkitehtuuria edustava hotelli Vaakuna. Historiallista merkitystä on myös vanhalla Savon radan pohjalla, jota pitkin kaavassa on merkitty kulkemaan Kymenlaak-sontie.

Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavassa varuskuntasairaala on merkitty sel-38. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka arvot tulee huomioida asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä osoitettu rakennus/rakennusryhmä on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Yksityiskohtainen toteuttamistapa ja rakennuksen laajennus- tai muut muutosmahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon ja perusteluihin.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä varuskuntasairaala on laadittu rakennushistoriaselvitys (Sotilassairaala 3, ss3 - Suppea rakennushistoriaselvitys, 15.3.2022, Arkkitehtitoimisto Arkhaltia Oy). Selvityksen mukaan varuskuntasairaala edustaa tyypillistä 1950-luvun lopun varuskuntarakennusta. Sisätilamuutoksista huolimatta rakennus on säilyttänyt alkuperäisen muotonsa ja julkisivunsa. Selvityksessä todetaan, että varuskuntasairaalan rakennushistorian arvo muodostuu rakennuksen alkuperäisen muodon säilyneisyydestä rakennusmateriaaleineen sekä julkisivujen pelkistetyistä, aikakaudelle tyypillisestä kasarmirakentamisesta.

1950-luvun arkkitehtuurille on tyypillistä mm. selkeys, inhimillinen mittakaava ja ns. perinteiset menetelmät ja materiaalit rakentamisessa. 1950-luvulla luotiin ja vakiinutettiin ratkaisuja, jotka nykyisin ovat itsestään selviä ja koetaan ehkä siksi arkisiksi. Tyypillisenä aikakautensa rakennuksena varuskuntasairaalassa on näkyvissä näitä piirteitä. Lisäksi varuskuntasairaala edustaa valtion tuottamaa, harvinaistuvaa rakennustyyppiä. Paikallishistoriallisesti varuskuntasairaala liittyy Kouvolan Kasarminmäen varuskunnan historiaan sekä terveydenhoidon historiaan.

Tietoa varuskuntasairaaloista on vähän. Rakennushistoriaselvityksessä nostetaan esiin tarve tyyppiinrakennusten mukaan rakennettujen varuskuntasairaaloitten tilanteen kartoittamiseen valtakunnallisesti. Selvityksen tietojen mukaan vastaavanlainen varuskuntasairaala on purettu Haminassa vuonna 2019, mutta Dragsvikissä sellainen olisi vielä olemassa.

Museo katsoo, että perusteet entisen varuskuntasairaalan säilymisen turvaamiselle asemakaavalla ovat olemassa ja varuskuntasairaala tulee huomioida asemakaavassa suojelumerkinnällä. Lisäksi museo toteaa, että uuden yhtenäiskoulun suunnittelussa on mahdollista ottaa huomioon varuskuntasairaala osana ympäristöä ja tukea näin alueen rakennetun kulttuuriympäristön identiteetin selkiytymistä.

Suunnittelu- tai sen lähialueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavamuutosalueeseen ei liity mainittavaa arkeologista potentiaalia, mistä johtuen Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavan yhteydessä.

*Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun:* Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Entisen varuskuntasairaalan ei katsota omaavan sellaisia suojeluarvoja, että se tulisi suojella asemakaavalla. Rakennus sijaitsee erillään entisestä Kasarminmäen varuskunta-alueesta, johon se on aikanaan toiminnallisesti liittynyt. Rakennushistoriaselvityksessä ei paljastunut sellaisia seikkoja, joiden valossa rakennuksen arvo maakunnallisesti tai valtakunnallisesti olisi merkittävä ja siten suojelumerkintää edellyttävä.

*Kymenlaakson pelastuslaitos* esitti antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittelemään riskiluokkaan 1. Kaava-alue sijaitsee noin 1 kilometrin etäisyydellä Kouvolan paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa.

Pelastusviranomainen kehottaa huomioimaan kaavoituksen suunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyys ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitusmitat.

Mahdollisesti asennettavat liikennevalot on hyvä sisällyttää liikennevaloetusjärjestelmä HALI:n piiriin. Kymenlaaksontien jatkeen leveydessä on huomioitava riittävänä leveytenä mahdollisuus hälytysajoneuvojen väistämiseen.

Alueen kevyen liikenteen väylät on huomioitava kaavasuunnittelussa siten, että suojatiet ja kevyen liikenteen väylät ovat helposti käytettävissä.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi. Pelastusteiden riittävyys ja mitoitus korttelialueilla ratkaistaan niiden tarkemmassa suunnittelussa ja varmistetaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Liikennevaloihin liittyvät asiat ratkaistaan niiden toteutussuunnittelussa. Katutilan leveys ratkaistaan asemakaavassa, mutta katujen poikkileikkaus ja kevyen liikenteen väylien ominaisuudet ratkaistaan katusuunnitelmissa, jotka on hyväksytty Kymenlaaksontien jatkeen ja Kasarminkadun osalta jo vuonna 2016.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) esitti antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Tukes ei anna lausuntoa VAK-ratapihujen huomiointivöhykkeillä. Ne kuuluvat Traficomien toimialaan.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Traficomilta.

KSS Verkko Oy esitti antamassaan lausunnossa seuraavaa:

KSS Verkko Oy:llä sijaitsee asemakaavan alueella 20 kV ja 0,4 kV sähköverkkoa. KSS Verkko Oy:n omistama kiinteistömuuntamo sijaitsee Hovioikeudenkatu 2 (Sokos Hotel Vaakuna).

Marjoniementien terveyskeskuksessa sijaitsee asiakkaan (Kouvolan kaupunki) omistama kiinteistömuuntamo. Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee 20 kV maakaapeli verkkoa, joka kulkee kiinteistömuuntamon kautta. Maakaapeliverkko on rakennettu vuonna 1979. Alueen muuttumisen myötä tullaan korttelialueelle tekemään todennäköisesti puistomuuntamo ja uusimaan maakaapeliverkko. Asemakaavan määräykset mahdollistavat puistomuuntamon sijoittamisen. Puistomuuntamon sijainti tarkentuu alueen suunnitelmien tarkennettua. Lopulliset tarvittavat kaapelireitit tarkentuvat myös myöhemmin.

Palvelurakennusten korttelialueella sijaitsee sähköverkkoa mikä syöttää korttelialueen kiinteistöjä. Hovioikeudenkatu 2 liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sijaitsee 20 kV maakaapeleita. Maakaapelit on asennettu vuonna 1986. Asemakaava mahdollistaa kaapeleiden sijoittamisen alueelle saneerauksien yhteydessä.

Asemakaava mahdollistaa hyvin sähköverkon kehittämisen alueen käyttötarpeiden mukaisesti.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: KSS Verkon lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavaluonnoksessa esitettyjä ratkaisuja.

Kouvolan Asunnot Oy esitti antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Pyydämme huomioimaan muuttuvan ajoyhteyden suunnittelussa, että kiinteistöllemme (Marjoniementie 8, kiinteistötunnus 286-1-1108-6) taataan turvallinen pääsy pelastustoimelle, muulle logistiikalle (palvelusasunnot) sekä huomioidaan riittävät pysäköintitilat kaikille kiinteistön käyttäjille. Entinen kulkuyhteys on tullut terveyskeskuksen ja Marjoniementie 6 tontin kautta.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Kouvolan Asuntojen palaute merkitään tiedoksi. Kaavaluonnokseen on merkitty uusi ajoyhteysmerkintä kiinteistölle 286-1-1108-6 (palveluasunnot) viereisen kiinteistön (ent. varuskuntasairaala) pihan kautta. Uusi ajoyhteys on mahdollista toteuttaa tasaukseltaan nykyistä yhteyttä loivempana ja siten käytettävämpänä. Yhteys palvelee palveluasuntojen henkilökunnan esittämien toiveiden mukaisesti paremmin rakennuksen huoltoa. Kaavaluonnoksessa korttelialueiden rajoja on muutettu siten, että uusien pysäköintipaikkojen rakentaminen tontin eteläosaan kaavamääräysten edellyttämässä laajuudessa on mahdollista. Korttelirajoja on myös tarkistettu niin, että jäteauto mahtuu kääntymään palveluasuntojen pohjoispihalla.

Kouvolan Vammaisneuvosto esitti antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Vammaisneuvosto haluaa kaavamuutoksessa huomioitavan, että alueella toteutuu esteettömyys ja kaavasuunnitelmassa on huomioitu riittävä määrä invapaikkoja vähintään 1/50 paikoituspaikkaa kohden. Invapaikat tulee olla lähellä sisäänkäyntejä. Invapaikolla pysäköinti tulee olla maksutonta riippumatta alueen pysäköinnin valvonnasta, kunnallinen tai yksityinen.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Kouvolan Vammaisneuvoston lausunto merkitään tiedoksi. Asemakaavan luonnoksen määräyksissä on otettu kantaa esteettömyyden erityiseen huomiointiin kaava-alueen kortteleissa. Invapaikkojen määrää säädelään Valtioneuvoston asetuksella rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) ja siinä tarkemmin § 2; ”Jos rakennusta varten on autopaikkoja, niistä riittävän määrän, kuitenkin vähintään yhden, on oltava tarkoitettu liikkumis- ja toimimisesteisen henkilön käyttöön. Tällaisen autopaikan on oltava vähintään 3 600 millimetriä leveä ja vähintään 5 000 millimetriä pitkä ja se on merkittävä liikkumisesteisen henkilön tunnuksella. Tässä momentissa säädetty ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientalaa.”

Laissa ei oteta muutoin kantaa pysäköintipaikkojen määrään. Invalidiliiton ohjeen mukaisesti paikkoja tulisi olla seuraavasti: ”Kaksi esteetöntä autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti”. Lisäksi ohjeessa sanotaan: ”Kaksi esteetöntä autopaikkaa alkavaa 2500 kerrosalaneliometriä kohti, ja sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 2500–5000 kerrosalaneliometriä kohden.” Kaavamääräykseen on lisätty määräys liikuntaesteisille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen määrän riittävyyden varmistamiseksi.

As Oy Kouvolan Marjametsä, As Oy Kouvolan Marjaniitty, As Oy Kouvolan Marja-aho ja As Oy Kouvolan Marjaketo esittivät antamassaan palautteessa seuraavaa:

Rakennuksen purku- ja rakentamisvaiheen haittavaikutukset tulee minimoida, esimerkiksi pölyn hallinta ja liikennejärjestelyt. Koulun valmistumisen jälkeen liikennemäärä tulee kasvaamaan, mikä vaikuttaa liikenneturvallisuuteen ja liikenneverkon kestävyys. Poistuminen Kaikukadulta on jo nyt ruuhka-aikoina hankalaa. Koulun tarvitsemassa pysäköintiratkaisuissa tulee huomioida niiden vaikutukset lähikatujen ruuhkautumisvaara. Liikennejärjestelyissä tulee huomioida eri kulkumuodot sekä Ratamo-keskuksen ja Kymenlaaksontien rakentamisen vaikutus alueen liikennemääriin. Nykyiset kadut ovat liian kapeita tulevalle liikenteelle/pysäköinnille. Kaikukadun talot tulisi suojata liikennelähtöiseltä melulta ja Kaikukatu 4A ja 4B pelastustie Kasarmikadulle huomioida.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Asunto-osakeyhtiöiden palaute merkitään tiedoksi. Purkamisen ja rakentamisen aikaiset haitat ja järjestelyt ratkaistaan kyseisiin urakoihin liittyvissä suunnitelmissa, ne eivät ole asemakaavatasoinen asia.

Koululle varattavaa korttelialuetta ympäröiviin katualueisiin tehdään liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta parantavia muutoksia koulun rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavassa varataan katujen ja muiden liikenneväylien tarvitsema tila, mutta ei määrätä katujen muista järjestelyistä.

Asemakaavan muutoksella ei muuteta alueen liikenneverkkoa katujen osalta suhteessa nykyiseen asemakaavaan. Melunsuojauksen tarve on tutkittu korttelin 1068 osalta jo vuonna 2008, kun alueen kaava on hyväksytty. Kymenlaaksontien jatkeen kohdalla voimassa oleva kaava on vuodelta 1977, joten kadun sijainti ja linjaus on ollut tiedossa korttelin 1068 kaavaa laadittaessa.

Pääosa tulevan koulun oppilaista saapuu kouluun kävellen tai pyörällä. Koulupäivä alkaa ja loppuu eri oppilailla eri aikaan, jolloin ruuhkahuippuja tulee mahdollisesti syntymään vain aamuisin. Pääosa koulun henkilökunnan pysäköintipaikoista sijoitetaan koulun tontin ulkopuolelle, jolloin vain osa henkilökunnan muodostamasta ajoneuvoliikenteestä ohittaa Kaikukadun ja Kasarminkadun liittymän. Tulevaisuudessa Savonkatu voidaan yhdistää Kymenlaaksontien jatkeeseen, jolloin liikenne jakautuu yhä enemmän eri väylille. Korttelialueen aiempi toiminta on muodostanut sekin runsaasti liikennettä, kun pääosa terveysasemalla asiointista on ollut lyhytaikaista.

Asukas 1 esitti antamassaan palautteessa seuraavaa:

Liikennemäärien ennusteet on päivitettävä vastaamaan asemakaavamuutoksesta johtuen kasvavia liikennemääriä. Liikennemäärän huomattava kasvu Kasarminkadulla sekä avattavalla Kymenlaaksontien jatkeella aiheuttaa meluhaittoja sekä vaikeuttaa liikkumista esim. henkilöautolla Kaikukadun ja Marjoniementien risteyksessä.

Kymenlaaksontien ja Kasarminkadun risteykseen tuleva kiertoliittymän on tarkoitus nostaa ylemmälle tasolle nykyisestä korosta. Kiertoliittymän kautta tulee jatkossa liikkumaan mm. rekaliikennettä niin 6-tien suuntaan sekä Kotkan suuntaan. Tämä tulee myös huomioida Kaikukadun kerrostalojen melusuojuksissa.

Myös liikenneturvallisuuden ja liikenneverkon kestävyuden huomioiminen Kaikukadun, Marjoniementien ja Kasarminkadun risteyksessä koulun alkamis- ja päättymisajankohtina tulee ottaa suunnitelmissa huomioon. Huomioitava myös, että Kaikukatu 4a ja 4b kerrostalojen pelastustien kulku on Kasarminkadulta. Kaikukatu on hyvin kapea varsinkin talvella lumipenkköjen johdosta ja lisäksi risteysalueella ennen liittymää katu tekee mutkan. Nykyinen 30 km/h rajoitus Kasarminkadulla ei riitä hidastamaan autoilijoita. Tulisiko esim. kadun korotukset kuten Kasarminkadun päiväkodin kohdalla ottaa käyttöön myös Marjoniementien ja Kasarminkadun risteyksessä? Myös nykyisen rakennuksen purkuvaiheessa melu-, pöly- ja liikennevaikutukset lähiasukkaiden viihtyvyyteen tulee tarkemmin huomioida.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Aukkaan palaute merkitään tiedoksi. Kaavamuutos ei suoraan lisää alueen liikennemääriä, mutta koulun rakentaminen voi muuttaa liikenteen jakautumista eri ajankohdille verrattuna aikaisempaan terveysaseman työ- ja asiointiliikenteeseen.

Asemakaavamuutoksessa ei muuteta alueen liikenneverkkoa. Alueen nykyisissä asemakaavoissa esitetty liikenneverkko mahdollistaa katujen kehittämisen nykyistä välityskykyisemmiksi. Muun muassa Kymenlaaksontien jatkeen rakentaminen ja Savonkadun liittäminen Kasarminkatuun ohjaa liikennevirtoja pois Kasarminkadulta. Koululle varattavaa korttelialuetta ympäröiviin katualueisiin tehdään liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta parantavia muutoksia muun muassa koulun rakentamisen yhteydessä. Niiden suunnittelu ei kuitenkaan kuulu asemakaavan sisältöön. Kyseisissä suunnitelmissa huomioidaan myös Kaikukadun ja Marjoniementien risteysalueen toimivuus ja turvallisuus.

Terveysaseman purkamisen ja koulun rakentamisen aikaiset haitat ja järjestelyt ratkaistaan kyseisiin urakoihin liittyvissä suunnitelmissa, ne eivät ole asemakaavatasoinen asia.

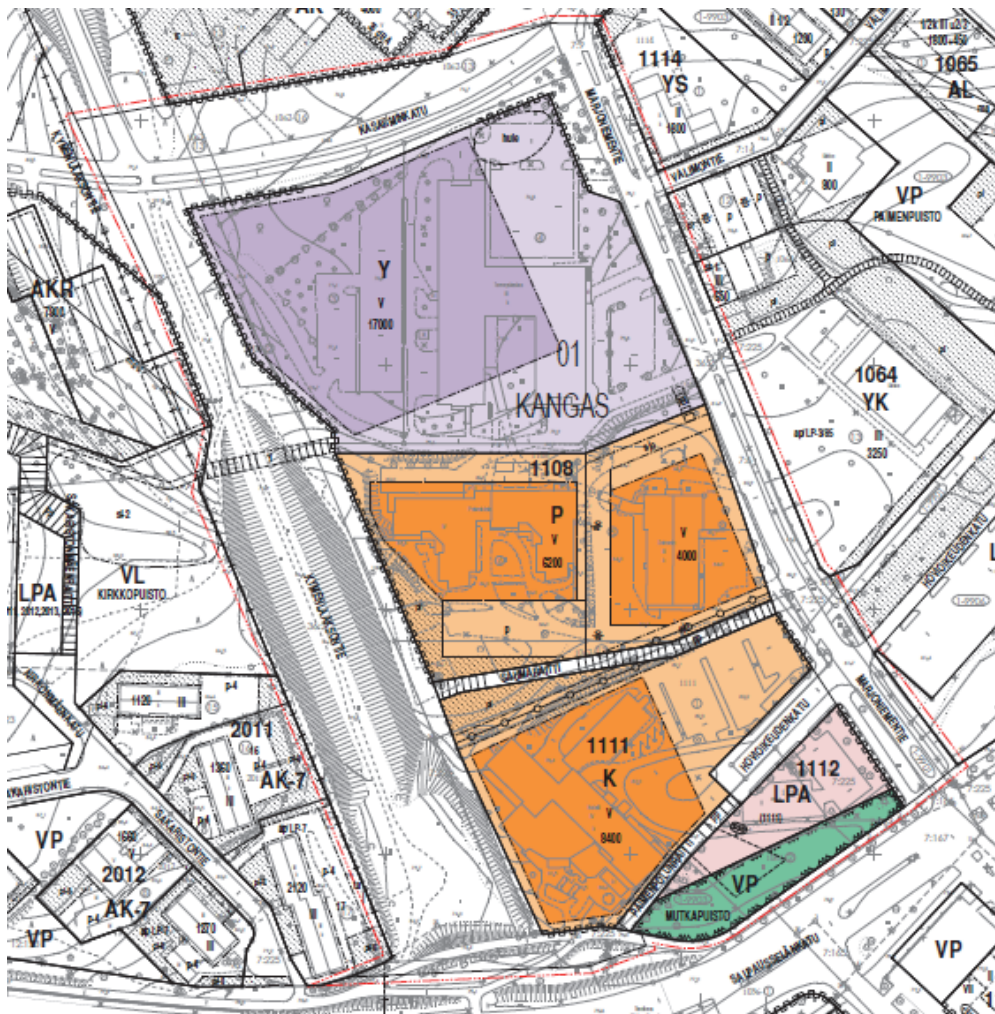
Tekniikka ja ympäristötoimialan sisäisessä vuoropuhelussa nousi esiin Saunapolun sekaantumisvaarasta Saunapolkuun. Kaavaehdotukseen nimi onkin muutettu Saumaraitiksi. Esiin nousi myös huomio siitä, että kaavaluonnoksessa esitetty Hovioikeudenkadun länsiosan poistaminen aiheuttaa muutoksen Hotelli Vaakunan osoitteeseen. Kaavaehdotuksessa katualue on kuitenkin säilytetty ennallaan, eikä ratkaisu edellytä siten muutoksia nykyisiin osoitteisiin.

#### 4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville teknisen lautakunnan käsitelyyn jälkeen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne



Kuva 23. Ote asemakaavan muutoksen ehdotuksesta

### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pohjoisosa on varattu koulun rakentamiselle. Kaavaan merkitty rakennusoikeuden määrä 17000 k-m<sup>2</sup> sekä kerrosten maksimimäärä viisi (V) perustuu koulun tulevaan oppilasmäärään ja laadittuun hankesuunnitelmaan. Alueen keskiosassa korttelinosien kerrosalat (6200 ja 4000 k-m<sup>2</sup>) perustuvat toteutuneeseen rakentamiseen ja maantasopysäköintiratkaisun toteuttamismahdollisuuksiin suhteessa maksimikerrosmäärään. Kerrosten maksimimäärä on sama, kuin alueen pohjois- ja eteläosissa, eli viisi (V). Kerrosten lukumäärä on osayleiskaavan mukainen (III-VI). Suunnittelualueen eteläosassa kaavaan merkitty kerrosala (8400 k-m<sup>2</sup>) vastaa toteutuneen rakentamisen määrää. Rakennusoikeuden määrän kasvattaminen vaatisi maankäytösopimuksen tekemistä sekä rakenteellisia pysäköintiratkaisuja, jotka eivät tämänhetkisellä hintatasolla ole tarkoituksenmukaisia.

Pysäköintipaikkojen osalta mitoitus perustuu käyttäjien ilmoittamaan tarpeeseen, yleiseen käytäntöön sekä pysäköintiin käytettävissä olevaan tilan määrään eli niiden toteutettavuuteen. Autopaikkojen osalta kaavassa määrätään seuraavasti:

- Palveluasuminen 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa palveluasuntojen osalta kaavaan merkityllä rakennusoikeudella 42 autopaikkaa.
- Liike-, toimisto- ja kokoustilat, julkiset ja yksityiset palvelut, majoituspalvelut ja ravintolat 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa vanhan varuskuntasairaalan osalta 50 autopaikkaa ja hotelli Vaakunan osalta maksimissaan 120 autopaikkaa.
- Kokoontumistilat 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>
- Oppilaitokset 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>, joista vähintään 20 % on sijoitettava tontille. Loput autopaikat voidaan osoittaa läheisiltä pysäköintialueilta. Tämä tarkoittaa, että yhteensä enimmillään 114 vaadittavasta autopaikasta tulee sijoittaa koulun pihalle 23 ja loput 91 autopaikkaa voidaan sijoittaa lähialueille.

Pyöräpysäköintipaikkojen osalta mitoitus perustuu vuonna 2021 valmistuneeseen Kouvolan pyöräpysäköintinormiin ja rakennuksessa nykyisin työskentelevien ihmisten määrään.

- Palveluasuminen ja työpaikat 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>
- Oppilaitokset 1 pp / 2 oppilasta/työntekijää

Asemakaavassa on lisäksi suunnitteluohjeena varmistaa riittävä määrä liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja koko sen alueella.

### 5.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa erilaisten palveluiden sijoittumisen Marjoniemen alueelle. Eteläosan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle voi sijoittaa nykyisten majoituspalvelujen lisäksi erilaisia keskustalle luonteenomaisia kaupallisia palveluja. Keskiosan palvelurakennusten korttelialue mahdollistaa sekä yksityisten että julkisten palvelujen sijoittamisen alueelle rajoittamatta palvelujen luonnetta. Myös pohjoisosan yleisten rakennusten korttelialue voi sisältää julkisia palveluja, kuten nyt alueelle suunnitellun koulun.

### 5.1.3 Aluevaraukset

#### 5.1.3.1 Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaava-alueen pohjoisosaan merkitty korttelialue on tarkoitettu koulun rakentamista varten. Käyttötarkoitusta ei ole rajattu kuitenkaan pelkkään opetustoimintaan, jotta kaava säilyy joustavana tulevaisuuden tarpeille. Kortteliin on merkitty sitova rakennusalan raja sen länsiosaan ja rakennusoikeus sekä suurin sallittu kerrosmäärä. Korttelin koillisosaan on merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule) ja sen kaakkoisosaan ohjeellinen jalankululle ja

polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka ulottuu myös viereisen korttelin alueelle. Merkinnällä on haluttu varmistaa korttelinosien välisten kevyen liikenteen yhteyksien toteutuminen.

#### 5.1.3.2 Palvelurakennusten korttelialue (P)

Kaava-alueen keskiosa on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi. Kaavassa ei siten määritellä, ovatko alueelle sijoittuvat palvelut julkisia vai kaupallisia. Tämä tuo joustavuutta nykyisten ja mahdollisten uudisrakennusten käyttötarkoitukseen. Korttelinosaan on merkitty sitovat rakennusalan rajat ja rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä sekä suurin sallittu kerros määrä. Korttelin 1108 itäosaan on merkitty ajoneuvoliikenteelle tarkoitettuja alueita, sillä kaavam muutoksen ja koulun rakentamisen myötä palveluasuntojen eli korttelin länsiosan kulku tulee muuttamaan nykyisestä. Korttelin länsiosaan on merkitty istutettava alueen osa (pl) sekä pysäköimispaikka (p).

#### 5.1.3.3 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kaava-alueen eteläosa on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavamerkintä mahdollistaa nykyisen majoitustoiminnan lisäksi laaja-alaisesti erilaisten keskusta-alueelle luonteenomaisten toimisto- ja liiketilojen sijoittamisen korttelinosaan, jos majoitustoiminta mahdollisesti joskus alueella päättyy. Korttelinosaan on merkitty sitovat rakennusalan rajat ja rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä sekä suurin sallittu kerros määrä. Korttelin pohjoisosaan on merkitty johtoa varten varattu alueen osa sekä istutettava alueen osa (pl).

#### 5.1.3.4 Katualueet

Suunnittelualueelle sijoittuu neljä katualueita. Marjoniementien nykyistä katualueita on kaavam muutoksessa hieman muutettu sen länsireunan osalta niin, että koulun korttelialue on saatu mahdollisimman suureksi, mutta muulla osalla on turvattu lumitilan riittävyys ja yleisten kevyen liikenteen väylien sijoittuminen katualueelle sekä mahdollistettu uusien bussipysäkkien rakentaminen kadun varteen.

Kasarminkadun osalta kaavaratkaisussa ei ole merkittäviä muutoksia nykyiseen. Katualueen rajauksessa on kuitenkin huomioitu Kasarminkadun katusuunnitelma ja siinä esitetty tarve kadun leveydelle huomioiden sen korkeusasemassa tapahtuvat muutokset Kymenlaakson tien jatkeen rakentamisen yhteydessä. Kymenlaakson tien jatkeen katualueen osalta kaavaan on tehty muutoksia kadun itäreunassa. Rajauksessa ja kaavamerkinnöissä on huomioitu mahdollinen katualueen ylittävä kevyen liikenteen siltayhteys korttelin 1108 kohdalta sekä kadun suuntaisen kevyen liikenteen väylän tarvitsema tila.

Kaava-alueen halkaisee uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, joka on kaavam muutoksessa nimetty Saumaraitiksi. Katualueisiin ei liity erityisiä määräyksiä, mutta niiden reunoihin on merkitty osia, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

#### 5.1.3.5 Muut määräykset

Pyöräpysäköintiin liittyy niiden määrän mitoituksen lisäksi seuraavat määräykset: *"Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 % paikoista osoittaa katettuun tilaan."*

Aitaamista on ohjattu seuraavilla määräyksillä: *"Piha-alueita saa aidata vain perustelluista, esim. turvallisuuteen liittyvistä syistä. Aidan tulee olla mahdollisimman vähäeleinen ja sen tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäröivään kaupunkikuvaan."*

Hulevedet ja niiden hallinta eivät ole kaava-alueella erityinen ongelma, mutta niihin liittyy muutamia vakiomääräyksiä: *"Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien*



*hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päällystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.*”. Korttelin 1108 koilliskulmaan on merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule), sillä nykyinen purkuverkosto ei voi vastaanottaa suoraan alueelta kertyviä hulevesiä. Hulevesien poisjohtaminen kokonaisuudessaan niiden syntypaikalta ei myöskään ole kaupungin hulevesien hallinnan toimitasuunnitelman mukainen ratkaisu.

Koska alue sijaitsee Kouvolan VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeen (2 km) sisällä, on kaavassa otettu määräyksin kantaa myös rakennusten turvallisuuteen seuraavin määräyksin: ”Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla.”. ”Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuus selvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.”.

Melu on huomioitu kaavamääräyksissä seuraavasti: ”Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu.”.

Alueelle sijoittuu paljon palveluita, jolloin esteettömyysvaatimukset korostuvat ja pysäköinti- paikkoja tarvitaan runsaasti. Esteettömyyteen ja piha-alueisiin on otettu kantaa seuraavilla kaavamääräyksillä: ”Pih-alueet tulee toteuttaa esteettöminä ja ne saa päällystää vain välttämättömiltä osin. Pysäköintialueet tulee jakaa osiin istutusten avulla.”.

Alueen eteläosassa toimineen autokorjaamon ja polttoaineen jakeluaseman jäljiltä on jäänyt pilaantunutta maaperää. Kaavahankkeen aikana tehdyn selvityksen perusteella kaavakarttaan on rajattu pilaantuneen maaperän alue, jota koskee määräys. ”Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä”.

Rakennusoikeuden käytöstä on kaavassa määrätty seuraavaa: ”Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta.”. Määräyksellä halutaan mahdollistaa nykyisten rakennusten korjaaminen tilanteissa, joissa kaavaan merkitty rakennusoikeus on ristiriidassa toteutuneen rakennusoikeuden kanssa laskennallisista syistä. Koulun tontti on kalteva ja siksi osa tiloista tulee sijoittumaan osittain kellarikerrokseksi laskettaviin rakennuksen osiin. Tästä johtuen kaavassa on erillisellä määräyksellä sallittu kyseinen ratkaisu: ”Korttelissa 1108 saa yleisten rakennusten korttelialueella sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kellarikerrokseen.”.

Rakentamistapaan ei ole otettu kaavassa merkittävästi kantaa, mutta julkisivujen osalta siinä on seuraavat määräykset: ”Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääasiassa vaaleita värisävyjä. Kasarminkadun ja Kymenlaaksontien puoleisissa julkisivuissa tulee käyttää paikallaan muurattua savitiiltä.” Lisäksi arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan laatua halutaan korostaa seuraavalla määräyksellä: ”Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.”.

Yhdyskuntateknisen huollon tarpeet voivat muuttua kaavan voimassaoloaikana, ja siksi niiden osalta kaavan on oltava joustava. Yhdyskuntateknisten järjestelmien osalta kaavassa on seuraavat määräykset: ”Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin kiinteistöhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.”.

Tonttijako voidaan tehdä sitovaksi jo kaavassa tai myöhemmin erillisenä päätöksenä. Tässä kaavahankkeessa tonttijako on laadittu ohjeellisenä ja sitä koskee seuraava määräys: ”*Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.*”.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Tässä osassa on esitelty asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi, EVA sekä toimenpiteet, joilla kaavamuutoksen toteuttamisen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää.

### 5.2.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Marjonien yhtenäiskoulu yhdistää nykyisin keskustan alueella toimivat kolme koulua ja on julkinen palvelu, kuten terveyskeskuskin. Nykyinen useaan toimipisteeseen hajautettu kouluverkko tulee jatkossa keskittymään kahteen eri sijaintiin ydinkeskustan alueella eli Marjonien ja Urheilupuistoon. Marjonien yhtenäiskoulun kaavahankkeella mahdollistetaan jo aiemmin tehdyn kouluverkkopäätöksen toteuttaminen, mutta alueen pääkäyttötarkoitukset eivät oleellisesti muutu nykyisestä, jolloin kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäisiä. Kaavaratkaisu toteuttaa alue- ja yhdyskuntarakenteen osalta Ydinkeskustan osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä.

### 5.2.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä maisema

Rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan osalta kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Kaavamuutoksessa alueen pohjoisosan rakentamiselle tarkoitettu alue siirtyy nykyisestä hieman länteen päin ja rakennuksen korkeus kasvaa nykyisestä kolmesta maksimissaan viiteen. Tuleva koulu on massaltaan nykyiseen terveyskeskukseen verrattuna lähes kaksinkertainen, mutta sijainti ympäröiviä rakennuksia alemmalla tasolla ja suuri tontti luovat edellytykset kaupunkikuvaan sopiville ja vaikutuksia lieventäville ratkaisuille. Alueen liikenneverkkoon suunnitellut muutokset ja Sakaristonmäen hiljattain tehty kaavamuutos tulevat toteutuessaan muuttamaan myös alueen kaupunkikuvaa, mikä tulee huomioida yhtenäiskoulun toteutuksessa.

Kaava-alueen eteläosaan merkitty uusi pitkänomainen puistoalue (Mutkanpuisto) turvaa kasvilisyyden säilymisen pysäköintipaikkojen ja leveän vilkasliikenteisen kadun välissä ja parantaa siten alueen kaupunkikuvaa ja lisää viihtyisyyttä. Puistoalue muodostaa myös tärkeän viher-sinyhteyden keskustan kaupunkirakenteessa.

Asemakaavamuutoksella on jonkin verran vaikutusta kulttuuriperinnön säilymiseen. Kaavaan ei ole merkitty suojeltavia kohteita, jolloin alueella olevien kulttuuriperintökohteiden säilyminen on niiden omistajan tahtotilasta kiinni. Tämä koskee etenkin vanhaa varuskuntasairaala, joka Ydinkeskusta osayleiskaavassa on merkitty selvitettäväksi kohteeksi. Rakennuksesta laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella rakennus on rakennusajankohdalleen ja alkuperäiselle käyttötarkoitukselleen melko tyypillinen, eikä sillä kaupungin näkemyksen mukaan ole suojelua edellyttäviä rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.

Kaavamuutos ei suoraan heikennä viereisten RKY-alueiden arvoja. Arvojen säilymistä turvataan kaavamääräyksellä rakennushankkeiden hyväksyttämistä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä. Hyväksymiskäsittelyssä voidaan arvioida rakennushankkeiden soveltuvuutta arvokkaan kulttuuriympäristön läheisyyteen.

### 5.2.3 Tekninen huolto

Teknisen huollon osalta kaavamuutoksella on lähinnä taloudellisia vaikutuksia. Vesijohdon, sähkökaapelin ja telekaapeleiden siirrot alueen pohjoisosassa aiheuttavat kustannuksia kaavan toteuttamisvaiheessa. Muutoin kaavalla ei ole vaikutuksia tekniseen huoltoon.

### 5.2.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaava-alue on kaukolämpöverkon piirissä. Kaavassa ei oteta kantaa rakennusten lämmitysmuotoon, eikä siinä esitetä aluevarauksia energiantuotantolaitoksille. Rakennusten maksimikerrosmäärä mahdollistaa pientuulivoimaloiden rakentamisen eikä se rajoita kattojen lappeiden suuntaa, mikä vaikuttaisi aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuuksiin. Kaavaratkaisu ei myöskään pakota pieniin yksittäisiin rakennusmassoihin, millä olisi rakennusten energiataloudellisia vaikutuksia.

Kaavaratkaisun toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia lähinnä Saumaraitin rakentamisen myötä. Muut kaupungille kohdentuvat kustannukset liittyvät ennemmin jo aiemmin linjattuihin koulu- ja katuhankkeisiin, kuin kaavaratkaisun toteuttamiseen. Saumaraitin toteuttaminen ei ole välttämätöntä alueen käytön kannalta, mutta luonteva ajankohta sille olisi Kymenlaaksontien jatkeen rakentamisen yhteydessä, jolloin se voidaan liittää kadun itäreunan kevyen liikenteen väylään.

### 5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksella on vaikutuksia sekä liikenteeseen että pysäköintiin. Liikenteen osalta kaavaan merkitty Saumaraitti ja Kymenlaaksontien katualueen leventäminen niin, että sen itäreunaan mahtuu erillinen kevyen liikenteen väylä, sekä mahdollinen kevyen liikenteen silta Kymenlaaksontien yli parantavat toteutuessaan alueen kevyen liikenteen olosuhteita. Marjoniementien katualueen leventäminen mahdollistaa uusien bussipysäkkien rakentamisen kadun varrelle, ja parantaa siten joukkoliikenteen olosuhteita. Kaavamuutoksessa ei tehdä sellaisia muutoksia alueen maankäyttöön, että niillä olisi suoria vaikutuksia alueen liikennemääriin. Kaavan toteuttaminen nyt suunnitellussa muodossa, eli terveysaseman korvaaminen koululla tulee luultavasti muuttamaan jonkin verran liikenteen ruuhka-aikoja etenkin aamupäivisin.

Pysäköinnin osalta kaavamuutoksella sekä heikennetään että parannetaan nykyisiä olosuhteita. Terveyskeskuksen länsipuolella oleva autopaikkojen korttelialue (LPA) on tarkoitettu palvelemaan koko korttelia eli terveyskeskuksen lisäksi myös palveluasuntojen ja entisen varuskuntasairaalan tarpeita. Kaavamuutoksen seurauksena korttelialue poistuu ja ennen mainittujen toimintojen tarvitsemat pysäköintipaikat tulee osoittaa niiden korttelialueilta. Palveluasuntojen osalta tilaa pysäköinnille on otettu tilaa muuttamalla pääosa Paimenpuistosta korttelialueeksi, jolloin palveluasuntojen eteläpuolelle voidaan sijoittaa noin 40 autopaikka. Lisäksi kaavahankkeen aikana on varmistettu, että kaavassa esitetty pysäköintinormi on mahdollista toteuttaa kaikilla korttelialueilla.

### 5.2.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavaratkaisu vaikuttaa ihmisten elinoloihin melko vähän. Kaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus ei olennaisesti muutu, eikä se mahdollista sellaisia muutoksia alueen fyysiseen rakenteeseen, että niiden voitaisi katsoa vaikuttavan merkittävästi ihmisiin, kuten alueen käyttöäjiin tai lähialueilla asuviin.

Kaava mahdollistaa minkä tahansa julkisen rakennuksen rakentamisen alueen pohjoisosaan. Päätös sijoittaa alueelle koulu, on kaavahankkeesta erillinen, vaikkakin sen myötä on syntynyt tarve kaavan muuttamiselle. Kaavan mahdollistama koulurakentaminen parantaa alueen

lasten ja nuorten oppimisympäristöä ja luo laadukkaat leikki ja liikuntaolosuhteet alueen ilta-käyttäjille.

Alueella sijaitseva koira-aitaus joudutaan poistamaan Kymenlaaksontien jatkeen ja koulun rakentamisen seurauksena, joten sen osalta kaavan toteuttamisella on negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinympäristöön. Koira-aitaus on mahdollista siirtää paikkaan, josta linjataan tarkemmin erillisessä vireillä olevassa koira-aitausten palveluverkkoselvityksessä.

Mutkapuiston laajentaminen koko kaava-alueen eteläosan levyiseksi sekä Saumaraitin rakentaminen turvaavat viihtyisät kulkureitit kävelijöille ja pyöräilijöille.

#### 5.2.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaava-alueella ei ole rakennettuja viheralueita alueen eteläreunaa ja rakennusten pihoja lukuun ottamatta. Paimenpuisto on lähes luonnontilainen metsikkö, joka on kaavamuutoksessa muutettu istutettaviksi korttelialueiksi ja kevyelle liikenteelle varatuksi katualueeksi. Muutos ei merkittävästi vähennä viheralueiden määrää, mutta siirtää vastuun ja hyödyntämismahdollisuudet kaupungilta kiinteistönomistajille. Kymenlaaksontien kaava-alueelle sijoittuvalla osalla oleva kasvillisuus tulee pääosin poistumaan kadun ja etenkin siihen liittyvän kevyen liikenteen väylän rakentamisen seurauksena. Kyseinen alue on merkitty katualueeksi jo nykyisessä asemakaavassa, joten haitalliset vaikutukset eivät johdu kaavamuutoksesta, vaan nykyisen kaavan toteuttamisesta. Koska alueella ei ole todettuja luonnon arvokohteita ja luontoalueita on hyvin vähän, ei kaavamuutoksella ole mainittavia vaikutuksia luonnonympäristöön. Eteläosan puistoalueen (Mutkapuisto) laajentaminen koko korttelin levyiseksi vahvistaa Salpausselänkadun pohjoispuolista kadun suuntaista viheryhteyttä.

#### 5.2.8 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisella voi olla vaikutuksia alueen pienilmastoon vähenevän kasvillisuuden myötä. Kaavassa esitetyt aitaamista, hulevesiä, piha-alueita ja rakentamistapaa koskevat määräykset vähentävät maankäytön ja sen muutosten haitallisia vaikutuksia ja edistävät terveellisen ja turvallisen elinympäristön muodostumista ja laadukasta kaupunkikuvaa.

### 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei suoraan lisää ympäristön häiriötekijöitä tai voimista niitä. Kaavaratkaisun myötä nykyisestä muuttuva maankäyttö ei toteutuessaan aiheuta uusia häiriötekijöitä. Kaavassa esitetyt melua, pilaantuneita maita ja kiinteistöjen turvallisuutta koskevat määräykset päinvastoin vähentävät maankäytön ja sen muutosten haitallisia vaikutuksia.

### 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

### 5.5 Nimistö

Alueen nimistöön tulee kaavahankkeen seurauksena joitakin muutoksia. Paimenpolunraitti-niminen kevyen liikenteen yhteys poistuu nimistöstä ja korvautuu Saumaraitilla.

## **6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS**

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuoden 2023 aikana ja sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia ja hyväksyä kaavaratkaisun mukaisia katusuunnitelmia.

Kouvolassa 14.11.2022

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti

Kaisa Niilo-Rämä  
kaavoitusarkkitehti