

Asemakaavan muutos 01/037 Palomäki, kaavaehdotus

3170/10.02.04/2022

Tekninen lautakunta 04.10.2023 § 182

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustan koillisosassa Palomäenkadun pohjoispuolella ja se rajautuu pohjoisessa valtatie kuuteen, idässä Sammonraittiin ja lännessä Vuorikatuun. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 33 hehtaaria ja se pitää sisällään Urheilupuiston uimahallin tontin sekä Palomäen virkistysmetsän länsiosan.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022 ja se sisältyy vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Urheilupuiston uimahallin laajentaminen, turvata rakennetun kulttuuriympäristön arvot, sekä ajanmukaistaa sen pohjoispuolella olevan lähivirkistysalueen kaavamerkinnot ja määräykset. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävä elinympäristön kehittymistä, sekä mahdollistaa alueen luontoarvojen säilyminen.

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava ja sen eri osissa eri osayleiskaavoja; Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava (Yk 1/10), Keskustan osayleiskaava (Yk 1/1), Keskusta ja Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osatarkistus (Yk 1/3) sekä useita eri-ikäisiä asemakaavoja vuosilta 1962-2008. Pääosa suunnittelualueesta on Kouvolan kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta (MRL 63§ MRA 30§) oli ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa 4.1.2023 sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelma sekä kaavaluonnos liitteineen olivat nähtävillä palautteen antamista varten 4.1.-6.2.2023 välisen ajan kaavan verkkosivuilla ja Kouvolan kaupungintalon info-pisteessä. Kaavahankkeesta kiinnostuneille asukkaille järjestettiin kaavaluonnoksen ja uimahallihankkeen esittely- ja keskustelutilaisuus 16.1.2023 Kouvola-talolla. Tilaisuus myös striimattiin Kouvolan kaupungin YouTube-kanavalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 11 palautetta. Niissä otettiin kantaa muun muassa alueen luontoarvoihin ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymiseen. Palautteet ja niiden vaikutus

kaavaehdotuksessa esitettyyn ratkaisuun on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.

Kaavasuunnittelua on jatkettu kevään ja kesän 2023 aikana uimahallin hankesuunnitelman rinnalla. Lähtöaineistoa on täydennetty uusilla luontoarvoja, liikennejärjestelyjä ja pilaantuneita maita koskevilla selvityksillä. Lisäksi on käyty erillisiä neuvotteluja alueen toimijoiden ja uimahallihankkeesta vastaavan Tilapalvelut ja Liikuntapalvelut yksiköiden kanssa.

Uusi asemakaava

Asemakaava pitää sisällään korttelit 1018, 1128, 1129 ja 5035, osan Palomäenkatua sekä Palomäenpuisto nimisen lähivirkistys ja suojaviheralueen. Kortteli 1018, jossa nykyinen Urheilupuiston uimahalli sijaitsee, on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Sen vieressä on kortteli 5035, jonka käyttötarkoitus on asuinpientalojen korttelialue (AP). Kortteli on toteutunut neljänä erillispientalona. Alueen eteläosaan on merkitty yleinen pysäköintialue (LP). Muu osa kaavamuutoksen käsittämästä alueesta on merkitty lähivirkistys- ja suojaviheralueeksi (VL ja EV). Lähivirkistysalueen sisällä on kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (ET) 1128 ja 1129, joiden alueella sijaitsevat alueen korkein tietoliikennemasto ja vesisäiliö. Lähivirkistysalueelle hyppyrimäkien käsittämälle osalle on merkitty ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (vu), millä halutaan ohjata rakennetumman liikunta- ja urheilu ympäristön sijoittumista tietylle virkistysalueen osalle. Kaavaehdotuksessa on kortteleihin sekä lähivirkistysalueelle merkitty rakennusalat, rakennusoikeudet ja korkeimmat sallitut kerrosluvut, sekä ohjattu rakentamisen ja pysäköinnin sijoittamista. Virkistysalueella on lisäksi runsaasti luontoarvoihin liittyviä merkintöjä, joiden tarkoituksena on varmistaa alueelle olevien luonnon monimuotoisuuteen ja uhanalaisten ja harvinaisten lajien elinympäristöihin liittyvien arvojen säilyminen. Nykyinen kuntorata sekä Palomäen laelle johtava huoltotie on merkitty kaavaan ohjeellisilla merkinnöillä.

Kaavakarttaan on merkitty rakennusalat ja niille rakennusoikeuden määrä. Rakennusoikeuden määrä on tapauskohtaisesti ilmoitettu tehokkuusluvulla tai kerrosalaneliömetreinä. Korttelissa 1018 (uimahalli) rakennusoikeus on jaettu kahteen osaan; nykyisen uimahallin käsittämään osaan sitä on määrätty toteutunutta rakentamista vastaavasti 2000 k-m² ja loppuosalle uimahallin laajennuksen hankesuunnitelman mukaisesti 6000 k-m². Asuinpientalojen korttelissa rakennusoikeuden määrä on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.4$, mikä vastaa nykyisen asemakaavan merkintää. Lisäksi lähivirkistys- ja suojaviheralueille merkittyihin rakennusaloihin on merkitty

rakennusoikeus toteutuneen rakentamisen perusteella hieman ylöspäin pyöristäen. Suurin sallittu kerrosten määrä on ilmoitettu roomalaisin numeroin rakennusaloittain. Korttelissa 1018 se on kolme, korttelissa 5035 kaksi ja kortteleissa 1128 ja 1129 yksi.

Sanallisilla kaavamääräyksillä ohjataan alueen aitaamista, turvallisuuden parantamista, hulevesien hallintaa, melunsuojausta, pilaantuneiden maiden huomiointia, piha-alueiden käsittelyä, rakennusoikeuden käyttöä, rakentamistapaa, rakennusten ja ympäristön suojelua, yhdyskuntateknistä huoltoa ja tonttijakoa.

Muutokset ja vaikutukset

Kaavamuutoksen ehdotuksessa esitetyt ratkaisut poikkeavat alueen nykyisestä asemakaavasta lähinnä alueen pohjoisosassa ja korttelissa 1018 (uimahalli). Valtatie kuuden liikenteen aiheuttaman melun vuoksi kaavamuutosalueen pohjoisosa on merkitty nykyisestä kaavasta poiketen suojaviheralueeksi (EV). Muutoin Palomäen virkistysalue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), joka vastaa nykyisen kaavan mukaista toteutunutta maankäyttöä ja merkintöjä. Uimahallin korttelia 1018 on laajennettu nykyisestä uimahallin laajennuksen ja pysäköinnin mahdollistamiseksi kortteliin. Laajennus vastaa yleiskaavassa esitettyä aluetta ja siinä on huomioitu alueen luontoarvot sekä uimahallin hankesuunnitelma. Korttelin käyttötarkoitukseksi on merkitty nykyisestä merkinnästä ("yleisten rakennusten korttelialue") poiketen "palvelut" (P), mikä mahdollistaa myös muiden, kuin julkisten palvelujen sijoittamisen korttelialueelle. Kortteliin mahtuu hankesuunnitelman mukaan nykyisen uimahallin ja sen laajennuksen lisäksi pysäköintipaikkoja sekä piha-alueita, johon jää tilaa mahdollisesti myöhemmin toteutettavalle ulkoalialueelle. Korttelin rakennusoikeuden määrää on nostettu uimahallin laajennusosan hankesuunnitelman mukaisesti. Kaavamuutosalueen eteläosassa suurimmat muutokset nykyiseen kaavaan verrattuna koskevat Palomäenkatua, joka on kaavaehdotuksessa katkaistu moottoriajoneuvojen läpiajolta. Autojen kääntöpaikan tarve on huomioitu kadun tilavarauksessa. Uimahallin ja kääntöpaikan väliin on merkitty pysäköintialue (LP), jonka rakentamisessa voidaan hyödyntää pääosin ajoneuvoliikenteeltä vapautuvaa katualuetta. Pysäköintialueelle mahtuu noin 20 autopaikkaa palvelemaan muitakin Urheilupuiston käyttäjiä. Korttelissa 5035 käyttötarkoitus säilyy ennallaan ja muutkin korttelia koskevat muutokset ovat vähäisiä.

Kaavaratkaisu on alueella voimassa olevien osayleiskaavojen mukainen, eikä sen toteuttamisella ole merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia, joista ei olisi jo päätetty palveluverkkoihin liittyvässä päätöksenteossa. Palomäenkadun katkaisun ja pysäköintipaikkojen rakentamisen edellyttämät muutokset

kadun rakenteissa muodostavat jonkin verran kustannuksia. Alustava arvio niistä on 500 000 €. Alueelle suunnitellun vesihuollon saneerausurakan yhdistämisellä kadun muutostöihin voidaan laskea kyseisiä kustannuksia. Uimahallin laajennuksen rakentaminen edellyttää nykyisen kuntoradan siirtoa noin 200 metrin matkalla, mikä aiheuttaa myös jonkin verran lisäkustannuksia.

Muita kaavamuutoksen ja sen toteuttamisen vaikutuksia ovat keskusta-alueen palvelutarjonnan paraneminen nykyaikaisen uimahallin rakentamisen myötä, luontoarvojen säilymisen turvaaminen entistä tarkempien niitä koskevien kaavamerkintöjen ja määräysten seurauksena, sekä liikenneturvallisuuden parantuminen läpiajoliikenteen loppuessa Palomäenkadulla. Uimahallin laajennus tulee lisäämään liikennettä Palomäenkadun keskiosassa (välillä Uimahalli-Kalevankatu), mutta se ei muodosta uusia ruuhkahuippuja liikenteen jakautuessa koko päivän ajalle. Urheilupuistoon on suunniteltu myös muita maankäytöllisiä muutoksia, jotka tulevat toteutuessaan vaikuttamaan alueen liikennemääriin ja liikenteen sijoittumiseen, osa liikennettä vähentävästi ja osa lisäävästi. Nykyisen uimahallin suojelu asemakaavalla turvaa arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä tuleville sukupolville maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti.

Asemakaavaehdotus on **oheismateriaalissa**.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola.fi/palomaki. Vaikutusten arviointi on tehty MRL:n mukaisesti ja se löytyy kaavaselostuksesta.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi ja kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama@kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/037 Palomäki ehdotuksen, ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
