

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelia 352 sekä siihen rajautuvia puisto-, lähivirkistys- ja pysäköimisalueita sekä luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSESSA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 352, 373, 374 sekä katu-, autopaikoitus- ja lähivirkistysalueet

Sairaanmäki, kaava nro 21/025

ASEMAKAAVASELOSTUS



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAAVOITUS 2023

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot.....	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perusteet.....	3
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat	3
1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset.....	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2. Luonnonympäristö	8
3.1.3. Maanomistus	14
3.2. Suunnittelutilanne.....	14
4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1. Suunnittelun tarve	17
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset	17
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1. Osalliset	17
4.3.2. Vireille tulo.....	17
4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä viranomaisyhteistyö.....	17
4.4. Kaavaratkaisun perusteet.....	18
4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen	18
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1. Kaavan rakenne	29
5.1.1. Mitoitus.....	29
5.1.2. Palvelut	30
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3. Aluevaraukset	30
5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)	33
5.5. Ympäristön häiriötekijät	35
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.7. Nimistö	35
6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS	35

Kannen kuva. Näkymä etelästä Sairaalanmäen alueelle. Kuvan vasemmassa alareunassa näkyy Mäenpääntie ja sen varrella olevat asuinrakennukset. Kuvan oikeassa alareunassa on Keskustan koulu ja sen vieressä entinen opettajien asuinrakennus. Sairaalanmäen rakennukset sijoittuvat tiiviisti alueen keskelle, laajan puustoisien alueen ympäröimänä. Kuva Tuomo Mäläskä 12.6.2020

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi Sairaalanmäki, kaava nro 21/025

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelia 352 sekä siihen rajautuvia puisto-, lähivirkistys- ja pysäköimisalueita sekä luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 352, 373, 374 sekä katu-, autopaikoitus- ja lähivirkistysalueet

Laatija Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8.11.2022	
Tekninen lautakunta / kaavahanke tiedoksi § 242	30.11.2022	
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu	23.3.2023	
Kaavan aloituskokous	25.5.2023	
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	31.5.2023 31.5.–3.7.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen	kuulutus Kouvolan Sanomissa	31.5.–3.7.2023 31.5.2023
Kaavaehdotuksen hyväksyminen ja sen julkinen nähtävilläolo	Tekninen lautakunta x § kuulutus Kouvolan Sanomat ja internet-sivut kaavaehdotus nähtävillä	29.11.2023 x.x.2023 x.x.2023-x.x.2024
Tekninen lautakunta	Kaavan hyväksyminen	x.x.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolella olevalla Sairaalanmäellä. Alue rajautuu pohjoisessa Sairaalanmäentiehen, idässä Puistokatuun, etelässä ja lännessä Mäenpääntiehen. Muutosalueen pinta-ala on noin 29,4 ha.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perusteet

Asemakaavan tarkoituksena on muuttaa entisten Pohjois-Kymen sairaalan ja sairaanhoito-oppilaitoksen käsittävän korttelin 352 asemakaavaa siten, että se mahdollistaa alueen kehittämisen tulevaisuudessa monipuolisena asumisen ja palveluiden alueena. Kaavamuutoksella alueen keskelle kaavoitetaan uusi katu, johon alueella olevat kiinteistöt on mahdollista liittää. Kaavassa varataan myös riittävät tilat ja rasitealueet yhdyskuntateknisille johdoille, asennuksille ja kevyen liikenteen yhteyksille. Kaavalla myös ajanmukaistetaan Sairaalanmäen virkistysalueiden maankäyttömerkinnät, aluerajaukset ja huomioidaan niillä olevat luontoarvot.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolelle. Sijainti on merkitty alueen opaskarttaan.

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Kuusankosken arvokkaat luontokohteet 2009*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 28.10.2009.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen OYK:n täydentävä luontoselvitys*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 2014.
- *Kuusankosken alueen rakennetun ympäristön ja kaavahistorian inventointi*. Kouvola kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2015.
- *Kouvolan kaupungin asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2021*. Luontoselvitys Kotkansiipi. Petri Parkko & Anni Kiviniemi 19.11.2021.
- *Sairaalanmäen rakennuksien rakennushistoriallinen selvitys*. Arkkitehtuuri- ja suunnittelu- ja rakennus Oy, 28.12.2022.
- *Sairaalanmäen alueen rakennusten valokuvainventointi*. Kouvola kaupunki, kaavoitus, 2023.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavahanke on tullut vireille Kouvola kaupungin aloitteesta vuonna 2023. Kaavamuutos sisältyy kaavoituksen vuoden 2023 kaavoitusohjelman työkohteisiin. MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 23.3.2023. Kaavahankkeen aloituskokous pidettiin 25.5.2023.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvola Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 31.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta oli ilmoitus Kouvola Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 31.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 31.5.–3.7.2023 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautetta.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 31.5.–3.7.2023 välisen ajan. Kaavasta annettiin seitsemän (7) lausuntoa ja kaksi (2) palautetta. Lausuntoihin ja palautteisiin laaditut vastineet ja niiden aiheuttamat muutokset kaavaan on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 18–29.

Asemakaava-alueella sijaitsevien rakennusten suojeluarvoihin liittyen järjestettiin ao. viranomaisten kesken maastokäynti ja työpalaveri 18.9.2023. Paikalla olivat kaupungin edustajien lisäksi Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja Kymenlaakso museon edustajat.

Asemakaavan muutosehdotus etenee käsittelyyn Teknisen lautakunnan kokoukseen 29.11.2023.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Nykyisen Sairaalanmäen alue kuului aikoinaan litin pitäjän Lyöttilän kylän takamaihin. Alueelle syntynyt Kyöperilän kylä (nykyisin Rantakulma) sai asutusta Lyöttilän emäkylästä 1500-luvulla jo ennen Pilkanmaan syntymistä. Mäen ensimmäinen nimi Naukanmäki esiintyy ensimmäisen kerran jo Kustaa Fincken saamassa rajankäyntiin liittyvässä kihlakunnantuomiossa 28.8.1564. Myöhemmin mäki tunnettiin Naukujanvuorena ja vuonna 1921 nimi muuttui Naukionvuoreksi. Vuonna 1933 Naukionvuoren eteläreunaan valmistui uusi keuhkotautiparantola. Tämän jälkeen Naukionvuorta alettiin kutsua Parantolanmäeksi. Mäen nimi muuttui taas 1950-luvulla, kun alueelle rakentui uusi sairaala.

Parantolanmäellä olevat sairaalatoiminnot laajentuivat merkittävästi vuonna 1953, kun aluesairaalan ensimmäiset rakennukset valmistuivat. Toiminnan muuttuessa myös alueen nimi muuttui ja aluetta alettiin kutsua Sairaalanmäeksi. Kuusankosken kaupunkikeskustassa sijaitseva Sairaalanmäki on ollut kauan osa Pohjois-Kymenlaakson ydintoimintoja. Sairaalanmäellä sijaitsevat terveydenhuoltoon liittyvät rakennukset on rakennettu usean vuosikymmenen aikana ja niitä on muokattu ja laajennettu useaan otteeseen. Viime vuosina tapahtuneiden terveydenhuoltoon liittyvien muutosten seurauksena varsinaiset sairaalatoiminnot ovat vähitellen siirtyneet Sairaalanmäeltä pois Kotkaan ja kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevaan Ratamokeskukseen. Tämän vuoksi alueella sijaitsevat entiset Pohjois-Kymen Sairaalan tilat ovat jääneet pääosin tyhjilleen. Alueella on edelleen toimintaa sen eteläreunassa sijaitsevassa psykiatrisessa sairaalassa, Kouvolan Vesi Oy:n omistamassa vesitornissa, sen vieressä olevassa asuinkerrostalossa sekä Sairaalanpuiston varrella olevassa kerrostalossa. Entisessä Sairaalanhoito-oppilaitoksessa toimii Kymenlaakson hyvinvointialueen sairaalakoulu. Entisen sairaala-alueen kulkuväylät ovat korttelin sisäisiä ja rakennukset liittyvät julkisiin kunnallisteknisiin verkostoihin yhteisten liittymien kautta. Osa alueella olevista rakennuksista on ollut käyttämättöminä ja kylmillään vuosia, jolloin rakennukset ja niiden piha-alueet ovat ränsistyneet.

Sairaalanmäen rakennettu lakialue on tiivis rakennuskokonaisuus, jonka keskelle vuosikymmenten kuluessa laajentunut sairaalarakennus muodostaa alueelle eri kokoisia kaupunkitiloja. Eri toimintojen välisille alueille on jäänyt puustoisia alueita, jotka rytmittävät alueella olevia avonaisia kenttämaisia paikoitusalueita.



Kuva 2. Sairaala-alue, Kuusankosken kaupunkikeskusta ja Kymijoki pohjoisen suunnasta. Kuva Tuomo Mäläskä 12.6.2020.



Kuva 3. Ilmakuva Sairaalanmäen alueesta vuodelta 2022.. Kuva Kouvolan kaupunki 22.5.2022.

Varsinaista rakennettua aluetta rajaavat taajamametsät sisältävät sekä Sairaalanmäen kalliojyrkänteet alusmetsineen että alueella kulkevat ulkoilupolut lähialueineen. Sairaalanmäkeä rajaavien kalliojyrkänteiden taajamametsät muodostavat arvokkaan virkistysalueen, jolla kulkee useita vilkkaassa käytössä olevia ulkoilupolkuja. Alueella olevissa metsissä on selvitysten perusteella myös useita luontoarvoja sisältäviä kohteita. Suunnittelualan eteläosassa oleva urheilutilojen paikoitusalue sekä tilojen sisäänkäynnit ja mäelle johtavat kevyen liikenteen yhteydet sijoittuvat osin niille varattujen maankäyttöalueiden ulkopuolelle.



Kuva 4. Sairaalan päärakennus kuvattuna sisääntulopihan suunnalta pohjoisesta vuonna 2019.



Kuva 5. Oikealla sairaalan synnytysosaston laajennus, Anssi Junkkari ja Kari Toppila Ky, valmistunut vuosina 1989–1990.



Kuva 9. Näkymä sairaalalle lännen suunnalta.



Kuva 6. Edessä yhdyskäytävä, Väinö Vuorinen 1963. Taustalla Psykiatrinen sairaala, Arkkitehtitoimisto Tarmo R. Paju, 2005.



Kuva 10. Sairaalan osastotorni, Ragnar Wessman, 1953.



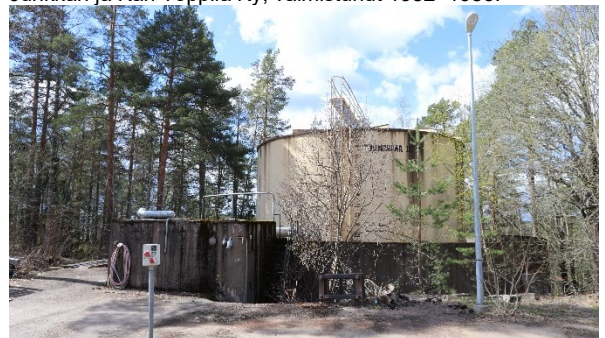
Kuva 7. Poliklinikka ja röntgenosasto, Väinö Vuorinen, 1966.



Kuva 11. Leikkaussalin laajennus, Arkkitehtitoimisto Anssi Junkkari ja Kari Toppila Ky, valmistunut 1982–1983.



Kuva 8. Poliklinikka ja röntgenosasto, Väinö Vuorinen, 1966.



Kuva 12. Sairaalan öljysäiliö, 1974.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu korkealle kalliomäelle, jonka korkein korkeusasema sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosassa olevan päiväkodin piha-alueelle korkeusasemalle 119 mpy. Matalin korkeusasema sijoittuu suunnittelualueen eteläosaan Mäenpääntien varrella olevalle pysäköintialueelle korkeusasemalle 65,5 mpy. Mäen lakialueella olevan entisen sairaalan pihat ja liikenneväylät sijoittuvat pääosin korkeusasemien 116–109 mpy välille. Suunnittelualueita rajaavat maisemallisesti sen länsipuolella sijaitseva Kettumäki, etelässä sijaitseva Kuusankosken kaupunkikeskusta ja siihen liittyvät rakennetut alueet sekä kauempana etelässä maisema-alueita rajaavat Kymintehtaan ja Pilkan puustoiset mäki-alueet. Sairaalanmäen päältä aukeaa pitkiä näkymiä varsinkin etelään, länteen ja itään. Idässä sijaitsevien Kymintehtaan ja Kuusanniemen tehdasalueiden rakennuskanta ja etenkin savupiiput ovat läsnä suunnittelualueen näkymissä.

Luonnonolot ja kasvillisuus

Suunnittelualue sijoittuu sekä Sairaalanmäen kalliomäen päälle että sen reuna-alueille. Sairaalanmäen päällysalueesta on osa rakennettua aluetta. Mäen reuna-alueet ovat kokonaisuudessaan metsäisiä ja suurelta osalta luonnontilaisia taajametsiä. Sairaalanmäen kalliojyrkänteet ovat korkeuseroiltaan edustavat ja alueelta on eri luontoselvityksissä löytynyt useita arvokkaita elinympäristöjä. Kallioisen mäen länsireunalla olevan korkean kalliojyrkänteen alusmetsässä kasvaa suuri-koisia kilpikaarnaisia mäntyjä ja pihlajaa, alueella on myös lahoppua ja suurikokoisia irtolohkareita. Mäen itärinteessä on ilmeisesti joskus aikaisemmin jätevesiviemärin ja hulevesiputken vuotamisen vuoksi syntynyt rehevä lehto, joka nykyisin ulottuu myös Puistokadun varrella sijainneille entisille ja yhä asutuille alueille.

Sairaalanmäen etelärinteellä kulkee kevyenliikenteen väylä ja osalle reitistä on rakennettu betoniset portaan. Portaiden ohittanut kulku on aiheuttanut lähiympäristöön runsaasti eroosiota, joka on vaikuttanut alueen kasvillisuuteen. Rinteen kaakkoisalueella sijainneiden pihapiirien alueella on yhä havaittavissa kulttuurivaikutteista kasvillisuutta. Mäen lakialueella on suurikokoisia kilpikaarnamäntyjä ja koivuja. Rakennusten läheisyydessä on istutettua pensaskasvillisuutta. Parantolan eteläpuolella ja talonmiehen asuinrakennuksen ympäristössä on istutettuja lehmuksia. Alueella olevia luontokohteita on kartoittanut Luontoselvitys Kotkansiipi vuonna 2009. Luontotiedot on päivitetty vuonna 2021 osana laajempaa asemakaavahankkeiden luontoselvitystä.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on käytössä olevan maaperätiedon mukaan kokonaisuudessaan kallioaluetta. Mäen lakialueella kallio on pinnassa. Olemassa oleva rakentaminen on sijoitettu alueelle siten, että rakennusten perustamistasojen korkeusasemat vaihtelevat. Muinainen Kymijoki on kulkenut Sairaalanmäen kummaltakin puolelta, joten mäen rinteiden alaosissa kallion pinnalle on kerääntynyt kerroksittain erilaisia läjittyneitä maalajeja ja moreenia. Kalliorinteiden alaosissa ja niiden läheisyydessä on runsaasti suurikokoisia irtolohkareita. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee tarkistaa aina maaperätutkimuksin ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Pilaantuneet maa-alueet

Sairaalalle on rakennettu varavoima-asema ja siihen liittyvä öljysäiliö vuonna 1974. Öljysäiliö sijoittuu betoniseen suoja-altaaseen ja se on poistettu käytöstä. Öljysäiliön lähialueen tai laajemmin sairaalanmäen rakennetun alueen maaperän tilaa ei ole tutkittu. Suunnittelualueella ei ole muita tiedossa olevia kohteita, joissa voisi olla pilaantuneita maa-aineksia. Sairaalanmäen lakialueella olevan rakennetun ympäristön toteutusvaiheessa on alueella kuitenkin saatettu käyttää muualta tuotuja täyttömaita. Kaava-alueen eteläreunassa, Sairaalanmäen etelärinteellä, lähellä Mäenpääntiehen rajautuvia korttelialueita on aiemmin sijainnut useita asuinrakennuksia. Alueen rakennukset on purettu 1970-luvulla, kun Mäenpääntien varrella olevat rivitalot on rakennettu. Nykyisin virkistysalueella sijaitsevien vanhojen asuinrakennusten pihapiirien maaperää ei ole tutkittu.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu osittain Tähteen pohjavesialueelle ja pohjaveden muodostumisalueelle. Suunnittelualueella ole tiedossa olevia erityisiä suojeltuja vesistöjä, noroja, puroja tai lähteitä. Kaava-alueen keskellä, kalliomäen päällä on painanne, jonne kerääntyy viereisiltä päällystetyiltä alueilta hulevesiä. Kyseisen alueen kasvillisuus on lähialuetta rehevämpää ja sillä kasvaa lehtipuita.

Kaavamuuotosalueeseen rajautuvilla katualueilla kulkevat vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemäröinnin putkilinjat. Sairaalanmäen päällä sijaitsevalle entiselle sairaala-alueelle on rakennettu kiinteistön oma hulevesiviemäriverkosto, joka johtaa katto- ja pysäköintialueille kertyvät vedet suunnittelualueen ulkopuolelle. Sairaalanmäen maaperä on kalliota, joten osa alueen putkistoista ja johdoista on sijoitettu kootusti rakennusten välille louhittuihin putkikanaaleihin. Alueen korkeimmalla kohdalla on rakennettu vesitorni vuonna 1954 ja se on laajennettu nykyiseen laajuuteen vuonna 1965.

Luonnonsuojelu

Kuusankosken alueella olevia luontokohteita on selvittänyt vuonna 2009 Luontoselvitys Kotkansiipi osana laajempaa Kuusankosken arvokkaiden luontokohteiden inventointia. Luontokohteiden inventointia on tarkennettu vuonna 2012 osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitystä. Luontotiedot on viimeksi päivitetty vuonna 2021, jolloin Luontoselvitys Kotkansiipi tarkisti aiemmissa selvityksissä esille tuodut luontokohteet, niiden rajaukset ja laati arvion siitä, millä tavoin Sairaalanmäelle suunnitellut maankäytön muutokset saattavat vaikuttaa selvityksessä esille tuotuihin luontokohteisiin. Kyseisessä selvityksessä nousi esille seikka, että osa aiemmin alueella olleista kohteista oli tuhoutunut. Pistemäisiä luontokohteita ei ole merkitty voimassa olevaan asemakaavaan.

Asuminen ja väestö

Kaavamuuotosalueella on useita asuinrakennuksia, mutta rakennuksissa asuu tällä hetkellä pysyvästi kolme (3) asukasta (syksy 2023). Suunnittelualue sijoittuu Kuusankosken kaupunkikeskustaan ja rajautuu sitä ympäröiviin asumisen alueisiin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupungin palvelurakenteessa Kuusankosken kaupunkikeskustan ydinpalveluiden alueeseen. Sairaalanmäen päällä olevat rakennukset ja niiden punaiset vesikatot näkyvät korkeusasemansa vuoksi hyvin laajalle alueelle ja ovat siten hyvin läsnä laajassa kulttuurimaisemassa ja kaupunkikuvassa. Sairaalan lämpökeskuksen savupiippu toimii maamerkinä ja kiintopisteenä laajalle alueelle paperitehtaiden savupiippujen kanssa. Suunnittelualueeseen kuuluvat metsäalueet rajaavat siihen rajautuvien kaupunkialueiden maisematilaa. Liikenteellisen saavutettavuuden osalta alue tukeutuu Sairaalanmäentiehen ja siitä erkanevaan Sairaalakujaan.

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuuotosalueella ei sijaitse Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Kymenlaakson museo on todennut, että suunnittelualueen käyttöhistorian perusteella ei ole oletettavaa, että alueella olisi säilynyt aiemmin tuntemattomia arkeologisia kohteita. Kaavasta pyydetään eri vaiheiden aikana lausunto arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Kymenlaakson museolta. Kaava-alueen lounaisreunassa, aivan kaava-alueen ulkopuolella, sijaitsee kalliojyrkänteestä osin irrallaan oleva lohkare, jonka päällä on osittainen hiidenkirnu. Kyseinen hiidenkirnu on nimetty Vellikupiksi. Kyseinen lohkare on asemakaavassa merkitty luonnonmuistomerkitseksi (lm). Kyseisen lohkareen kohdalla sijaitsee ulkoilureittiin liittyvä näköalapaikka, josta aukeaa pitkiä näkymiä Kuusankosken kaupunkikeskustaan, Kelttiin ja Naukioon. Näköalapaikalla on putkipyykki, joka on muinainen Kuusanniemen, Maunukselan ja Kyöperilän kylien rajapiste.

Suunnittelualue rajautuu itäosastaan valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) määritettyyn Puistokadun ja Kansantien alueeseen. Kyseinen alue on osa laajempaa Kuusankosken – Kymintehtaan teollisuusympäristö -aluetta. Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta kyseisen alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen.

Sairaalanmäen lakialueen rakennuskanta on valmistunut useammassa vaiheessa. Mäen ensimmäisen rakennusvaiheen muodostavat arkkitehti Eino Forsmanin suunnittelemat ja vuonna 1933 valmistuneet keuhkotautiparantola sekä sen pohjoispuolella sijaitseva erillinen autonkuljettajan ja talonmiehen asuinrakennus. Parantolarakennusta on muokattu useaan kertaan vuosikymmenten kuluessa ja rakennus on nykyisin tyhjiillään. Rakennus on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-1 (*Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan suojeltava rakennus*).

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, että mahdollisissa muutos- ja korjaustöissä rakennuksen julkisivu säilyy entisellään.) Autonkuljettajan rakennus on ollut tyhjiillään vuosikymmeniä.



Kuva 13. Keuhkotautiparantola, pohjoisjulkisivu, arkkitehti Eino Forsman 1933.



Kuva 14. Keuhkotautiparantola, eteläjulkisivu, arkkitehti Eino Forsman 1933.



Kuva 15. Autonkuljettajan ja puutarhurin asunto, länsijulkisivu, arkkitehti Eino Forsman 1933.



Kuva 16. Autonkuljettajan ja puutarhurin asunto, itäjulkisivu, arkkitehti Eino Forsman 1933.

Sairaalanmäen toisen rakennusvaiheen muodostavat varsinainen Kuusankosken aluesairaalarakennus, lääkärien rivitalo (ketjutalo), autotalli- ja huoltorakennus henkilökunnan asuinkerrostalo sekä vesitornin ensimmäinen vaihe. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Ragnar Wessman ja ne ovat valmistuneet vuonna 1954. Sairaala koostuu korkeasta kuusikerroksisesta vuodeosastotornista ja matalista siipirakennuksista, joiden sijoittumista määrittivät toiminnallisuus ja liikenneyhteydet. Rakennusmassat ovat alkuaan runkosyvyydeltään kapeita ja harjakattoisia. Rakennusta on laajennettu ja muokattu useaan kertaan. Lääkäreiden rivitaloasunnoissa on ollut erillinen huone kotiapulaiselle. Suunnitelmaan liittyy puutarhuri Pentti Lokosen laatima puutarhasuunnitelma vuodelta 1955. Lääkäreiden rivitalorakennus muutettiin lasten psykiatriseksi hoitolaitokseksi Junkkari, Toppila & Arkkitehdit Ky:n laatimien suunnitelmien mukaan vuonna 1991.

Sairaalanmäen rakennuksista sairaala ja lääkäreiden rivitalo ovat tällä hetkellä tyhjiillään. Alueen kolmannen rakennusvaiheen muodostavat arkkitehti Väinö Vuorisen vuonna 1961 suunnittelema lääkäreiden asuinkerrostalo, sairaalan ja parantolan välinen yhdyskäytävä (1963) sekä poliklinikka- ja röntgenosaston laajennus (1966–1970). Sairaalarakennuksen toimintoja ja siten rakennusten sisätilojen toiminnallisuutta muokattiin, synnytyssairaala siirtyi entisestä Mäkikoulusta sairaalarakennuksen siipirakennukseen (1972) ja keuhkotautiparantola muutettiin sisätautiosastoksi (1971).



Kuva 17. Lääkäreiden asuintalo, Ragnar Wessman, 1954.



Kuva 18. Hoitajien asuinrakennus, Ragnar Wessman, 1954.



Kuva 19. Lääkärien autotalli- ja huoltorakennus, 1956.



Kuva 20. Vesitornin 2. rakennusvaihe.

Vuonna 1974 alueelle valmistuivat arkkitehtitoimisto Heino & Toppila Ky:n suunnittelemat lääkärien rivitalot. Hoitajien asuinkerrostalon ensimmäinen kerros muutettiin päiväkodiksi ja vesitorni laajennettiin nykyiseen asuunsa vuonna 1975. Sairaala-alueen neljännessä vaiheessa 1980–1990-luvuilla alueelle rakennettiin uusi sairaanhoito-oppilaitos (Arkkitehtitoimisto Junkkari & Toppila, 1982) ja varsinaista sairaalarakennusta täydennettiin usealla laajennusosalla (synnytysosaston laajennus 1988–1989, Arkkitehtitoimisto Anssi Junkkari ja Kari Toppila Ky). Muuttuneet toimintatavat toivat mukanaan monia rakennusten sisäisiä tilamuutoksia, joilla oli vaikutusta rakennusten ulkonäköön mm. lääkärien ketjutalo muutettiin lastenpsykiatrian osastoksi ja lääkärien kerrostalon julkisivut lisäeristettiin ja parvekkeet lasitettiin.

2000-luvun alussa Arkkitehtitoimisto Tarmo R. Paju suunnitteli alueelle uuden psykiatrisen sairaalan (2005) ja sen liitososan sairaalan yhdyskäytävään. Vuosien kuluessa terveydenhuollon muutokset toivat runsaasti sisätilamuutoksia ja -tarpeita olemassa olevien sairaalarakennusten sisätiloihin. Osa tiloista myös jäänyt tarpeettomiksi, eikä niiden kunnossapitoa ole jatkettu. Tällöin rakennusten rappeutuminen on vähitellen alkanut. Sairaalarakennuksen pohjoispuolella sijainnut, vuonna 1954 valmistunut perheellisten työntekijöiden kerrostalo on purettu 2000-luvun alussa. Lääkärien rivitaloille (1974) on myönnetty purkulupa ja talot on tarkoitus purkaa vuoden 2023 loppuun mennessä.

Suunnittelualan eteläosassa sijaitsevat urheilutilojen pysäköinti- ja sisääntuloalueet. Etelä osasta suunnittelualue rajautuu Mäenpääntien varren rakennettuun alueeseen ja Walonpuistoon.



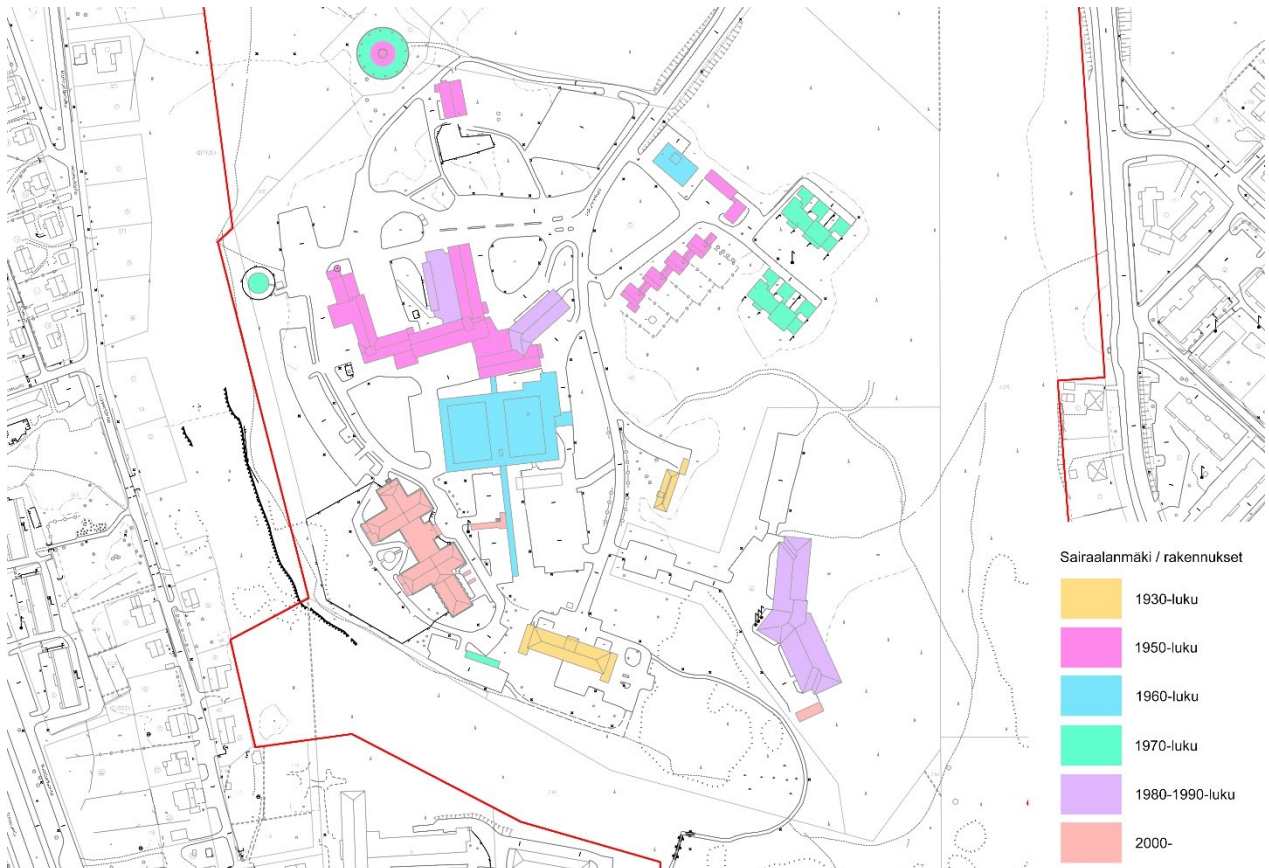
Kuva 21. Lääkärien ja muun johtavan henkilökunnan kerrostalo, arkkitehti Väinö Vuorinen 1962-63, muutokset 1981.



Kuva 22. Lääkärien rivitalot, Arkkitehtitoimisto Heino & Toppila Ky, 1974. Rakennukset puretaan vuoden 2023 aikana.



Kuva 23. Sairaanhoito-oppilaitos, länsijulkisivu, Arkkitehtitoimisto Junkkari & Toppila, 1982.



Kuva 24. Sairaalanmäen rakennusten valmistumisajat värikodeilla esitettynä. Kuva Kouvolan kaupunki, kaavoitus 2023.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue sijoittuu noin 8 kilometrin etäisyydelle Kouvolan kaupungin ydinkeskustasta ja lähimmillään noin yhden kilometrin etäisyydelle Kuusankosken kaupunkikeskustan työpaikka-alueesta. Suunnittelualueella työpaikkoja on tällä hetkellä Sairaalanmäen päiväkodissa, Psykiatrisessa sairaalassa sekä entisessä sairaanhoito-oppilaitoksessa. Alueen rakennuksissa on lisäksi vuokralla erilaisia yksityisten yritysten toimintoja (tilanne syksy 2023). Suurin osa alueella olevista rakennuksista on tällä hetkellä kuitenkin tyhjiään ja ilman tietoa tulevasta toiminnasta.

Liikenne- ja katualueet

Kaava-alue on saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä hyväksi käyttäen. Alueen pohjoispuolella kulkeva Sairaalanmäentie on toiminnalliselta luokaltaan paikallinen kokoojakatu, joka johtaa liikennettä Sairaalanmäen itä- ja länsipuolella kulkevien Kuusaantien ja Puistokadun välillä. Kuusaantie on merkittävä joukkoliikenteen laatukäytävä, jota pitkin kulkee päivittäin lähes 100 linja-autovuoroa. Kaava-alueella, sairaalarakennuksen pääoven edessä on linja-autopysäkki, jolla osa Kuusaantietä kulkevista linja-autoista käy yhä kääntymässä. Sairaalanmäentieltä erkanee suunnittelualueelle Siraalankuja-niminen katu, joka päättyy mäen päällä olevalle vesitorille. Sekä Sairaalanmäentien että Siraalankujan yhteydessä on erilliset varsinaisesta ajoradasta reunakivellä erotetut kevyen liikenteen väylät. Varsinaisella sairaala-alueella olevat kulkuväylät ovat korttelin sisäisiä kulkuyhteyksiä ja niistä ainoastaan entiselle keuhkotautiparantolalle menevä ns. pääväylä on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan ajoyhteys-merkinnällä. Kyseiselle kulkuyhteydelle ei ole rakennettu erillistä väylää kevyelle liikenteelle, joka on ohjattu kulkemaan kapealla ajoradalla muun liikenteen seassa.

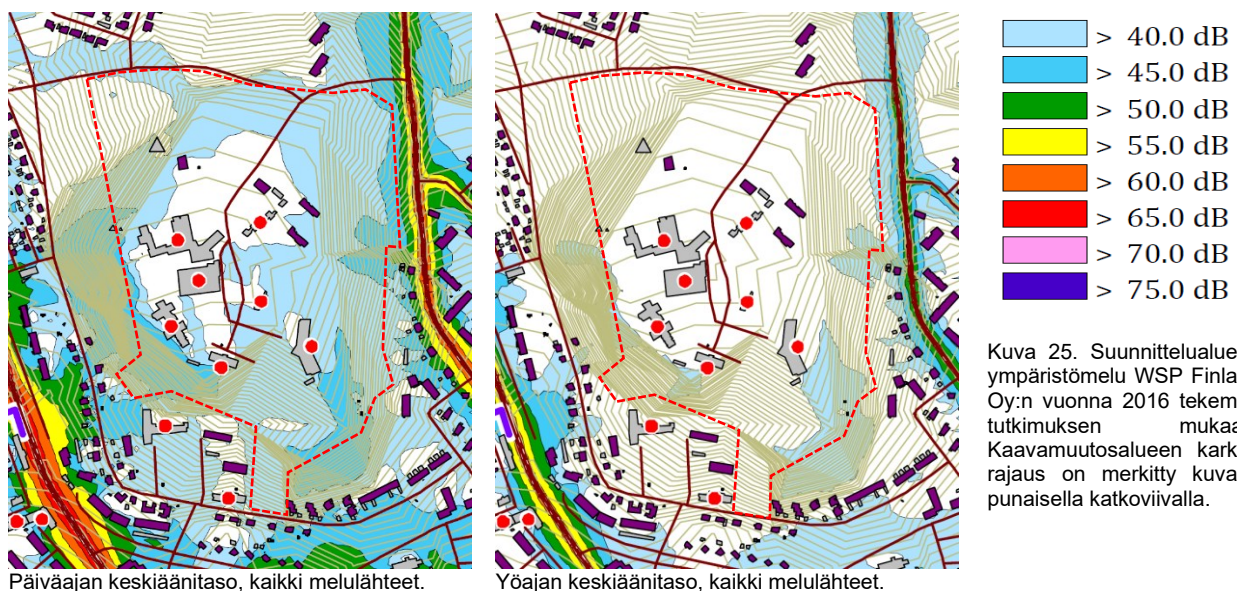
Suunnittelualueeseen kuuluvalla entisellä sairaala-alueella on useita maantasossa olevia asfaltoituja pysäköintikenttiä, joilla on runsaasti autopaikkoja. Osa pysäköintikentistä on jäsenelty pienemmiksi osiksi betonikivetyksen avulla. Osa pysäköintipaikoista on varustettu lämmityspistokkeilla ka aluevalaistuksella. Siraalankujan risteyksessä oleva autopaikotusalue on sairaalan vanha helikopterikenttä. Suunnittelualueen eteläosassa Mäenpääntien varressa sijaitsevaa yleistä pysäköintialuetta käyttävät sekä liikuntatilojen että Koulurinteen päiväkodin ja koulun asiakkaat. Pysäköinti-alue liittyy katuverkkoon Mäenpääntien välityksellä.

Tekninen huolto

Alueeseen rajoittuvilla katualueilla kulkee kaupungin vesihuoltoverkostojen putkia ja johtoja sekä runsaasti erilaisia sähkö-, data- ja puhelinkaapelilinjoja. Alueen kulkuväylillä on kiinteistöön kuuluva aluevalaistus. Pysäköintialueilla on ajoneuvojen lämmitystolppia, jotka on yhdistetty kiinteistön sähköverkkoon. Alue on myös yhdistetty KSS Lämpö Oy:n maakaasu- ja kaukolämpöverkkoon. Alueella sijaitsee Kouvolan Vesi Oy:n Sairaalanmäen vesitorni. Sairaalanmäen päällä sijaitsevalla entisellä sairaala-alueella on runsaasti tontin sisäisiä, eri rakennusten välisiä johto-, kaapeli- ja putkilinjoja. Alueen hule- ja jätevedet johdetaan alueelta pois useampaa reittiä.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on sen muuta kaupunkiympäristöä korkeamman sijainnin vuoksi hyvin vähän alueella kulkevan ja sen ohittavan liikenteen aiheuttavia ympäristöhäiriötä. Kaupunkialueella olevaa melua on selvittänyt Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn tutkimuksen mukaan suunnittelualueelle kantautuu päiväaikana (klo 07–22) hyvin vähän sen länsipuolella kulkevan Kuusaantien ja itäpuolella olevan Puistokadun liikenteen aiheuttamaa melua. Suunnittelualueen päiväaikainen keskiäänitaso vaihtelee arvion mukaan 40–45 dB siten, että suurin osa alueella olevasta melusta tulee päivä aikana alueen itäpuolella sijaitsevalta Puistokadulta, jonka nopeusrajoitus on nykyisin 40 km/h (meluselvityksen laatimisen aikana nopeusrajoitus oli 50 km/h). Alueen ohittavan Sairaalanmäentien liikenteen melutasoja ei selvityksessä ole mukana, sillä kadun vuorokausiliikenne oli tuolloin alle selvityksessä vaaditun minimiliikennemäärärajan. Päiväaikaan osa mäen keskiosista on hiljaisia, eli niiden ympäristömelutaso on alle 40 dB. Yöaikana (klo 22–07) alue on lähes kokonaisuudessaan hiljainen, eli melutaso on alle 40 dB (kts. kuva 25).



Kuva 25. Suunnittelualueen ympäristömelu WSP Finland Oy:n vuonna 2016 tekemän tutkimuksen mukaan. Kaavamuu-utosalueen karkea raja on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla.

Virkistysalueet

Sairaalanmäen rinnealueet ovat kauttaaltaan metsittyneet. Korkeusasemiltaan haastavalla metsä-alueella kulkee tiheä ja vilkkaasti käytössä oleva ulkoilupolkuverkosto. Olemassa olevat polut sijoituvat maastollisesti kohtiin, joista avautuu pitkiä näkymiä mäkeä ympäröivään kulttuurimaisemaan. Polut yhdistävät mäen ympärillä olevat katuihin liittyvät kevyen liikenteen yhteydet toisiinsa. Sairaalanmäen kautta kulkee vanha Kuusankosken kaupungin ajalta peräisin oleva *Kurrenkierras* -niminen kulttuuripolku, johon liittyvä infotaulu sijoittuu Sairaalanmäen länsipuolella olevan näköalatasanteelle. Sen pohjoispuolella on vielä maastossa ja puustossa näkyvillä vanha laskettelurinteen paikka. Laskettelurinne valmistui vuonna 1946 ja ensimmäiset kansalliset kilpailut järjestettiin sillä jo vuonna 1948. Rinteen nousu tapahtui vuosia tamppaamalla, sillä hissi asennettiin vuonna 1967. Sairaalanmäen *Slalom-pujottelumäki* jäi vähitellen pois käytöstä 1980-luvun aikana ja rinne metsittyi. Alueen historiasta kertovat vielä siellä olevat valaisinpylväät ja hissien koneiston jäänteet.

Sairaalanmäeltä alas Mäenpääntielle laskeva jalankulkuysteys kiemurtelee kallioisessa maastossa ja sen jyrkimpiin kohtiin on ilmeisesti jo 1970-luvulla rakennettu betonirakenteiset portaat. Portaiden ohittanut kävelyliikenne ja rinnettä pitkin valuneet hulevedet ovat aiheuttaneet rinteeseen paikoitel- len runsaasti eroosiota. Kyseinen kulkuyhteys yhdistyy laajempaan kevyen liikenteen verkostoon

Koulurinteen päiväkodin kohdalla. Mäen etelärinteellä kulkeva polkuyhteys ohittaa vanhat jo puretut pihapiirit ennen saapumistaan suunnittelualueen itäosassa olevaan Walonpuistoon ja sen takana olevalle Kansantielle.



Kuva 26. Sairaalanmäen lakialuetta kiertää ulkoilupolku.



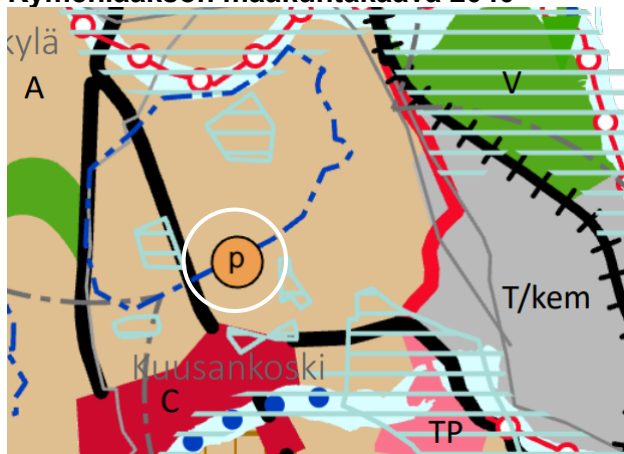
Kuva 27. Vanha rakennuspaikka suunnittelualueen eteläosassa.

3.1.3. Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Mäen lakialueella sijaitsevan psykiatrisen sairaala, entinen keuhkotautiparantola ja vesitorni lähialueineen sekä osa Sairaalanmäen itäpuoleisesta puistoalueesta ovat yksityisomistuksessa (kts. maanomistus, liite 4).

3.2. Suunnittelutilanne

Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 28. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

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

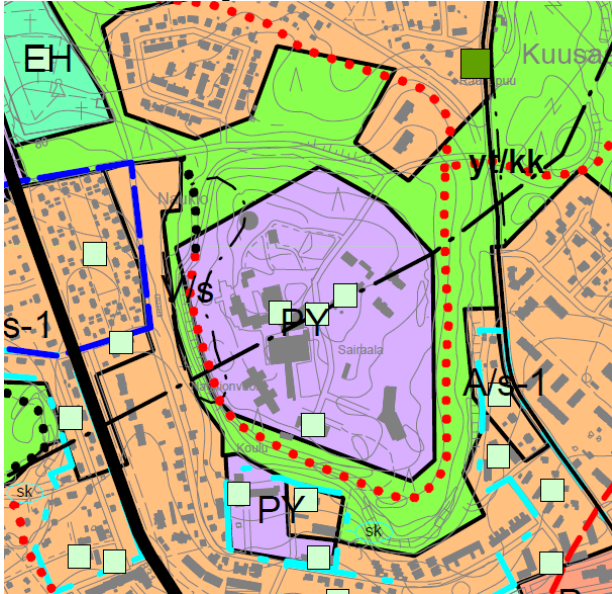
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



Kuva 29. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaavamutosalueen likimääräinen rajaus on valkoisella.

Alueella on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, jossa Sairaalanmäen rakennettu lakialue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi (harmaa alue). Sairaalanmäen puistoalueet on merkitty pääviherverkkoon kuuluviksi alueiksi (vihreä alue) ja aluetta rajaavat pääkadut on merkitty kaavakartalle. Viheralueelle on merkitty alueen kiertävä ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä palloviiva). Pohjoisin osa Sairaalanmäestä kuuluu Tähteen tärkeään pohjavesialueeseen (pv-1). Kaavassa on erityisiä määräyksiä pohjaveden huomioimiseen alueen maankäytön muutoksissa.

Kuusankosken yleiskaava 2020

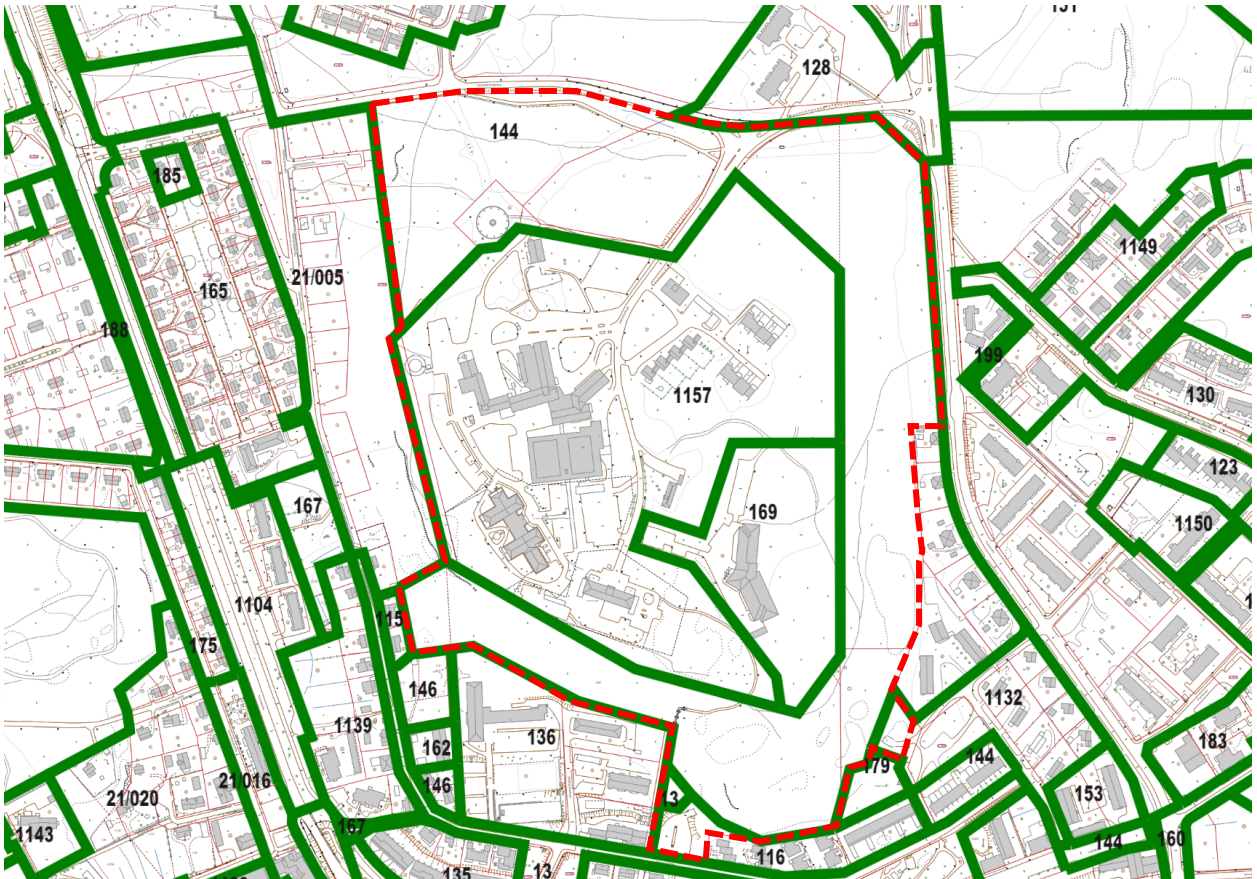


Kuva 30. Ote Kuusankosken yleiskaavasta 2020.

Sairaanmäen rakennettu alue on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) 21.5.2007 hyväksytyssä Kuusankosken yleiskaavassa 2020 (oikeusvaikutukseton osa). Parantola, sairaala ja lääkärin rivitalo on huomioitu kaavassa erillisellä kohdemerkinnällä ”Kohde, jonka merkittävyys perustuu kulttuurihistorialliseen, rakennustaiteelliseen tai kaupunkikuvalliseen arvoon”. Alueen puistot on merkitty virkistysalueeksi (V) ”Alueet varataan yleiseen virkistystoimintaan, liikuntapalveluille ja ulkoilukäyttöön. Alueilla ei sallita maisemakuvaa olennaisesti muuttavia toimenpiteitä.”. Alueelle on merkitty luontokohde V/s. Alueen läpi kulkee ulkoilureitti -merkintä (punainen palloviiva). Tähteen pohjavesialue on merkitty kaavaan.

Asemakaava

Alueella on voimassa kuusi (6) eri ikäistä asemakaavaa. Sairaanmäen eteläisessä osassa, Mäenpäänkujaan varrella olevaan kortteliin 136 rajautuvan alueen asemakaava (306 Ak13) on hyväksytty 21.2.1961. Siinä metsäalue on merkitty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi PL. Siihen rajautuvan Kalliosuojan pysäköintialueen sekä korttelin 116 välissä olevan alueen kaava (306 Ak116) on hyväksytty 28.6.1967. Kaavassa pysäköintialue on merkitty pysäköimisalueeksi LP ja muu osa alueesta puistoalueeksi P.



Kuva 31. Ote alueen asemaavojen rekisterikartasta 17.11.2023. Kaavamuutosalueen raja on kuvassa punaisella katkoviivalla.

Sairaalanmäen kallioisten virkistysalueiden asemakaava (306 Ak144) on hyväksytty 11.5.1976 ja siinä alue on merkitty puistoalueeksi P. Sairaalanmäen rinteen eteläosassa oleva kalliorakenteet on merkitty kaavaan osa-alueerajauksina. Vesitornin tontti on merkitty kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten alueeksi (YT), jonka rakennus oikeus esitetty tehokkuusluvulla e=0,40.

Entisen sairaanhoito-oppilaitoksen tontin asemakaava (306 Ak169) on hyväksytty 18.10.1982. Kaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Tontille on järjestettävä yksi autopaikka jokaista 100 m² huoneistoalaa kohti. Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla e=0,30 ja rakentamisen maksimikerroslukumäärä on III.

Kansantien päässä olevan metsäalueen asemakaava (306 Ak1132) on hyväksytty 10.2.2000. Kaavassa alue on merkitty puistoksi VP ja alueella oleva ramppi ajoyhteydeksi (ajo). Suunnitelualueen varsinaiset sairaalarakennukset sisältävän alueen asemakaava (306 Ak1157) on hyväksytty 24.11.2003. Kaavassa alue on merkitty sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-4). Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Alueella sallitaan myös toimitilaan liittyvä asuinrakentaminen. Rakennusoikeus on esitetty kerrosalaneliömetreinä 37000 ja rakentamisen maksimikerroslukumäärä on VI. Sairaalan-kuja on esitetty korttelin sisäisenä ajoyhteytenä (ajo), jolla on osoitettu säilytettäviä puita. Kaavassa keuhkotautiparantola on huomioitu suojelumerkinnällä sr-1 (*Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, että mahdollisissa muutos- ja korjaustöissä rakennuksen julkisivu säilyy entisellään.*). Korttelialueelle on merkitty myös johdoille, maanalaisille tiloille (ma) sekä jalankululle varattuja alueita.



Kuva 32. Sairaalanmäen lähialueen voimassa oleva asemakaava (ote 17.11.2022). Asemakaavan muutosalueen likimääräinen raja on merkitty kartalle punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 8.2.2021 hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen § 5.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu vuonna 2023.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on muuttaa Sairaalanmäen päällä sijaitsevan entisen sairaala-alueen käsittävän korttelin 352 asemakaavaa siten, että alueen maankäyttö mahdollistaisi tulevaisuudessa alueen kehittämisen nykyistä laaja-alaisemmin asumisen ja erilaisten palveluiden keskittymänä. Kaavamutoksessa alueen keskelle kaavoitetaan uusi katu, johon alueella olevat kiinteistöt on mahdollista liittää. Kaavassa varataan myös riittävät tilat ja rasitealueet olemassa oleville ja uusille yhdyskuntateknisille johdoille, asennuksille ja kevyen liikenteen yhteyksille. Kaavalla myös ajanmukaistetaan Sairaalanmäen virkistysalueiden maankäyttömerkinnät ja -rajaukset sekä huomioidaan niillä olevat luontoarvot.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu alueen maanomistajien kanssa vuosina 2017 ja 2022. Kaava on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2023. Kaavamuuotos sisältyy Kouvolan kaavoituksen vuoden 2023 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Kaavaratkaisun toteuttamisesta sovitaan yksityisten maanomistajien kanssa tarvittaessa erillisessä maankäyttöso- pimuksessa, joka allekirjoitetaan ennen kaavan hyväksymistä.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Sairaalanmäen asemakaavan muutoshankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos, Kemikaali- ja turvallisuusvirasto TUKES
- Kouvolan Vesi Oy
- KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj ja Elisa Oy
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, asukkaat ja muut osalliset

4.3.2. Vireille tulo

Asemakaavan muutosta ja sen vaikutuksia käsiteltiin Kouvolan kaupungin teknisessä lautakun- nassa 30.11.2022, jolloin lautakunta merkitsi kaavahankkeen tiedoksi (§ 242).

Asemakaavan muutos sisältyy Kouvolan kaavoituksen vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa esi- teltuihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 31.5.2023. Tiedote kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta lähetettiin kirjeitse alu- eella oleville ja alueeseen rajautuvalle maanomistajille 30.5.2023. Tiedote alueella oleville toimi- joille ja viranomaisille toimitettiin sähköpostitse 31.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 31.5.–3.7.2023 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin palautetta, joka liittyi Tähteen pohjavesialueen huomioimiseen kaavaratkaisussa. Kaa- van valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 31.5.–3.7.2023 välisenä aikana. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin seitsemän (7) lausuntoa ja kaksi (2) palautetta.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä viranomaisyhteistyö

Kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyiden suorittaminen sekä kaavoituksen vaiheiden alustava ajoitus on kuvattu 8.11.2022 laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallis- tumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty 10.12.2022, 25.5.2023 ja 2.10.2023. OAS on ase- makaavan liite 2 ja se on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 14.2.2023.

Asemakaavamuutos koskee maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia alu- eidenkäyttötavoitteita, joten kaavasta järjestettiin viranomaisneuvottelu 23.3.2023. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) lä-

hetettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle, Kymenlaakson museolle, Kymenlaakson pelastuslaitokselle ja Kemikaali- ja turvallisuusvirastolle (TUKES) tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten 30.5.2023.

Sairaalanmäen alueelle järjestettiin maankäyttöä valvoville viranomaisille maastokävely ja rakennuksiin tutustuminen 18.9.2023. Paikalla olivat mm. ELY:n ja Kymenlaakson museon edustajat.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Tekninen lautakunta 30.11.2022

Kouvolan kaupunki ja Kymsote Kiinteistöt Oy neuvottelivat Sairaalanmäen kiinteistöjen kohtalosta useaan otteeseen vuodesta 2017 alkaen. Sairaalanmäen asemakaavan muutoshanke, kaava 21/025, oli esittelyssä Teknisen lautakunnan kokouksessa 30.11.2022, jolloin lautakunta merkitsi kaavahankkeen tiedoksi § 130.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 23.3.2023

Sairaalanmäen asemakaavan muutosta käsiteltiin 23.3.2023 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa, jossa paikalla olivat kaupungin viranomaisten lisäksi Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja Kymenlaakson museon edustajat. Neuvottelussa käytiin läpi Sairaalanmäen alueen nykytilanne, kaavamuutoksen tavoitteet ja mahdollisen 3d-kaavan laatimisen tarve.

Kaavoituksen aloituskokous 25.5.2023

Sairaalanmäen asemakaavan muutoksen, kaava 21/025 kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 25.5.2023. Kokouksessa mukana olivat kaupungin viranomaisten lisäksi kaupunkialueella olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien suunnittelijoita ja muita toimijoita. Kokouksessa kaavaratkaisusta annettiin palautetta, joka kohdistui lähinnä alueella olevien katujen ja kulkuväylien sijaintiin ja niiden kaavoitustarpeeseen.

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

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 8.11.2022 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan kirjeellä 30.5.2023 (4 kpl) sekä lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 31.5.2023 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan kaupunkisuunnitteluun 3.7.2023 mennessä.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 31.5.–3.7.2023 välisen ajan Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/sairaalanmaki

Tiedote kaavan vireille tulosta lähetettiin sähköpostitse alueella oleville viranomaisille ja muille toimijoille 30.5.2023. Kaavan valmisteluvaiheen aineistosta annettiin nähtävillä olon aikana seitsemän lausuntoa ja yksi palaute. Näiden lisäksi yksi palaute jätettiin nähtävillä olon jälkeen.

Valmisteluvaiheen aikana annetut lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet sekä niiden myötä tehdyt muutokset valmisteluvaiheessa nähtävillä olleeseen kaavaratkaisuun on kuvattu seuraavassa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausuntonaan kaavan valmisteluaineistosta seuraavaa: kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (myöh. ELY-keskus) lausuntoa asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Kuusankosken vanhan sairaala-alueen asemaa-kaavaa siten, että se mahdollistaa alueen monipuolisen kehittämisen.

Pohjavesien suojelu

Kaava-alue ei sijoitu kokonaan pohjavesialueelle, joten pohjavesialue tulee osoittaa erikseen omalla kaavamerkinnällä (esim. pv tai pv-2) ja lisätä pohjavesialueen rajat kaavakarttaan. Pohjavesiä koskevan määräyksen toinen kappale kattaa pohjaveden pilaamiskiellon ja vesilain säännöksen, mutta määräykseen on syytä lisätä vielä maaperän pilaamiskiello. Nämä määräykset esitetään selvytyksen vuoksi harkittavan siirrettäväksi pohjavesialuemerkin alle.

Kulttuuriympäristöarvot

Kaavan valmisteluaineistoon ei ole liitetty kaavaselostusta, joten ELY-keskus ei pysty vielä tässä vaiheessa arvioimaan onko kaavan vaikutusten arviointi tehty riittävällä tasolla kaupunkikuvan, maiseman, kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön osalta.

Alkuperäinen 1953 valmistunut sairaalarakennus on laajennusosien sisällä säilynyt julkisivuiltaan hyvin lähellä alkuperäistä muotoaan. Lisärakennuksia on tehty useita ja alkuperäinen rakennusmassa jää useasta katselusuunnasta näiden laajennusten taakse. Korkein osa kuitenkin nousee ylemmäksi muita ja sen hahmo on edelleen hallitseva Sairaalanmäellä. Korkeassa osassa on myös nähtävissä alkuperäisiä 1950-luvulle tyypillisiä piirteitä mm. kerroksissa olevat parvekkeet yksinkertaisine rautakaiteineen. Varsinainen pääsisäänkäynti on matalamman sivuosan kautta, mutta siinäkin on säilynyt tuon ajan ihanteiden mukainen vinolippainen sisäänkäyntikatokas. Edellä esitettyihin havaintoihin perustuen ELY-keskus esittää kaupungille harkittavaksi sairaalarakennuksen korkeimman osan suojelemista asemakaavassa.

Muut huomiot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavatyössä käytetään olemassa olevia selvityksiä. Luontoarvoihin liittyväksi selvitykseksi mainitaan Kouvolan kaupungin asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2021. Kyseinen selvitys tulee liittää osaksi kaava-aineistoa, jotta ELY-keskus pystyy arvioimaan sen vaikutuksia kaavaratkaisuun.

Alueen muuttuva maankäyttö voi synnyttää uudenlaisia liikkumistarpeita ja liikennemuutoksia. Erityisesti kevyen liikenteen toimintaedellytykset ja -mahdollisuudet tulee selvittää.

ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavan valmisteluaineistosta.

Vastine:

Pohjavedet

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa esille tuoma Tähteen pohjavesialueen rajauksen merkintä (pv) on lisätty asemakaavakartalle. Kaavan yleismääräykseen on lisäksi merkitty erityisiä määräyksiä, jotka ohjaavat turvaamaan pohjavesien säilymisen.

Rakennussuojelu

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan esittänyt kaupungille harkittavaksi, että alkuperäisen vuonna 1954 valmistuneen sairaalarakennuksen keskeisin monikerroksinen osa suojeltaisiin asemakaavassa. Kouvolan kaupunki on tutkinut ja arvioinut Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossaan esittämää sairaalarakennuksen osan rakennussuojeluehdotusta. Kaupunki on linjannut alueen kehittämissuunnittelun yhteydessä, että mahdollinen rakennussuojelu saattaa vaikuttaa negatiivisesti rakennuksen käyttötarkoituksen valintaan ja mahdollisten korjaus- ja muutostoimenpiteiden edullisuusvertailuun. Tärkein rakennuksen säilymiseen liittyvä tekijä on se, että rakennus säilyy yhä tulevaisuudessakin käytössä. Tämän vuoksi kaupunki on linjannut, että entisen sairaalarakennuksen korkeinta osaa ei huomioida suojelumerkinnällä vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa.

Luontoselvitysten julkaisu

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan esittänyt, että Sairaalanmäen alueelta tehdyt luontoselvitykset tulisi liittää osaksi kaavamateriaalia. Alueelta havaitut uhanalaiset luontokohteet ovat pääosin kasveja, joiden kasvupaikkoja ei tulisi julkistaa. Tämän vuoksi viimeisintä, alueen aikaisempia luontoselvityksiä täydentävää uutta luontoselvitystä (2021) ei myöskään ole tarkoituksenmukaista julkaista. Koska ELY on esittänyt lausunnossaan luontotietojen toimittamista heille kaavan taustamateriaaliksi ja kaavaratkaisun arvioimiseksi, niin alueen luontoselvitysten raportit on lähetetty Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 22.9.2023. Raporttien perusteella viranomaisen voi arvioida asemakaavan muutoksessa esitettyjen maankäyttömuutosten vaikutuksia olemassa olevien luontokohteiden säilymisedellytyksiin.

Liikenneyhteydet

Alueen haastavien maasto-olosuhteiden vuoksi Sairaalanmäen alue liittyy kaupungin katuverkkoon vain Siraalankuja-nimisen kadun välityksellä. Tämän vuoksi myös kyseisen kadun yhteydessä on ainoa alueelle kulkeva varsinainen kevyen liikenteen yhteys. Asemakaavan muutoksessa ei alueelle ole tarkoituksenmukaista kaavoittaa uusia katu-yhteyksiä. Sairaalanmäen rakennettua ydinaluetta ympäröivällä virkistysalueella sijaitsee useita eritasoisia ulkoilupolkutyypisiä kulkuyhteyksiä. Niistä tärkein kiemurtelee Sairaalanmäen etelärinnettä pitkin Mäenpäätielle. Kyseinen yhteys sisältää sekä rakennettuja että rakentamattomia osia. Kyseinen yhteys on merkitty asemakaavaan ohjeellisella ulkoilupolkumerkinnällä ja tarvittaessa sen mahdolliset muutostoinenpiteet ratkaistaan yleisen alueen suunnitelmassa.

Kymenlaakson museo toteaa kaavasta seuraavaa. Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Kuusankoskella sijaitsevan Sairaalanmäen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Museo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 29 hehtaaria ja se rajautuu pohjoisessa Sairaalanmäen-tiehen, idässä Puistokatuun ja etelässä ja lännessä Mäenpäätiehen. Suunnittelualueella sijaitsee erilaisia rakennuksia, kuten sairaalarakennuksia, vesitorni ja asuinrakennuksia sekä puisto- ja lähivirkistysalueita.

Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa kaavalla entisen sairaala-alueen (kortteli 352) kehittäminen. Kaavalla myös ajanmukaistetaan Sairaalanmäen virkistysalueiden maankäyttömerkinnät, aluerajaukset ja huomioidaan niillä olevat luontoarvot.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pohjois-Kymen sairaalan alue on muodostunut nykyisenlaiseksi vuosikymmenten kuluessa. Suunnittelualueella sijaitsevaa sairaala-alueen vanhinta rakennuskantaa edustavat entinen keuhkotautiparantola (1933) sekä entinen talonmiehen ja autonkuljettajan asuintalo (1933). 1950-luvulla sairaalan toiminta laajeni merkittävästi Pohjois-Kymen sairaalan perustamisen myötä. Sairaalanmäelle rakennettiin uusi sairaala tukitoimintorakennuksineen ja henkilökunnan asuinrakennuksineen. 1950-luvun sairaalasuunnittelussa ei vielä huomioitu mahdollisia tulevia muutos- ja laajennustarpeita. Sairaanhoidon kehittymisen myötä sairaalaan ja sen alueella sijaitseviin muihin rakennuksiin tehtiin muutoksia ja rakennettiin lisäosia 1960–2000-luvuilla. Alueella on selvästi nähtävissä sairaaloille tyypillinen kulloisenkin aikakauden tarpeiden sanelema rakennusten ja tilojen muuttaminen. Kouvossa sairaanhoito on sittemmin keskittynyt Kouvolan keskustan läheisyydessä sijaitsevaan, vuonna 2022 avattuun sairaala- ja sotekeskus Ratamoon.

Kaavahankkeen tueksi suunnittelualueesta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Selvitys kokoaa alueen rakennusten tiedot, mutta ottaa hyvin niukasti kantaa alueen ja sen rakennusten sekä niiden muodostaman sairaalamiljöön arvoihin. Selvityksessä ei myöskään käsitellä esimerkiksi Pohjois-Kymen sairaalaa osana Suomen, Kymenlaakson ja/tai Kuusankosken ja sen lähikuntien sairaalaverkkoa. Rakennushistoriaselvityksiä voidaan laatia erityyppisiä, kulloisenkin hankkeen

tarpeiden mukaan. Museo katsoo, että Sairaalanmäestä laadittu rakennushistoriaselvitys ei tue parhaalla mahdollisella tavalla maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvien kaavan vaikutusten arviointia. Museo esittää, että jatkossa kaavoituksen tarpeisiin laadituissa rakennushistoriaselvityksissä käsitellään rakennusten lisäksi myös ympäröivää maisema- ja ympäristökokonaisuutta.

Pohjois-Kymen sairaala

Vuosina 1951–53 rakennettua Pohjois-Kymen sairaalaa voi verrata aikakauden keskussairaalarakentamiseen, koska se on suunniteltu ja toteutettu keskussairaalaperiaatteiden mukaisesti. Koko maan kattavasta, valtion ohjaamasta keskussairaaloiden sijoittamisesta kamppailtiin maakuntien ja kuntien kesken. Kymenlaakson keskussairaala päätettiin lopulta sijoittaa Kotkaan, mutta pohjois-kymenlaaksolaiset kokivat alueellaan olevan tarvetta keskussairaalatasoiselle hoidolle. Kahdestakymmenestä sairaalasta koostuvaa keskussairaalaverkkoa täydentäviä sairaaloita on kutsuttu myös saumasairaaloiksi.

Keskussairaalatyypeistä Pohjois-Kymen sairaala edustaa blokki ja siivet -sairaalaa, joka koostuu korkeasta vuodeosastosta ja matalista siipirakennuksista. Arkkitehti Ragnar Wessmanin suunnitteleman sairaalan arkkitehtuurissa on edelleen nähtävissä 1950-luvulle tunnusomaisia piirteitä. Rakennukset on sijoitettu sairaala-alueelle 1950-luvulla suosituksen mukaisesti, jota ohjaavat alueen topografia ja maasto. Nk. metsäkaupunki-ihanteista nouseva rakennusten väljän ja tiiviin sijoittelun malli on alueella edelleen havaittavissa. Tiiviisti rakennetun ja laajennetun sairaalan ympärille on sijoitettu omiksi kokonaisuuksikseen 1950- ja -70-luvuilla rakennetut henkilökunnan asuinrakennukset. Samanlaisia rakennusten sijoitteluperusteita edustaa Kotkassa sijaitseva, kalloiselle mäelle 1960-luvulla rakennettu Kymenlaakson keskussairaala, jonka alue on purkamisten ja uudisrakentamisen myötä menettämässä alkuperäistä luonnonmuotoja mukailevaa, väljää rakennuskokonaisuuttaan. Pohjois-Kymen sairaalan alue on sairaalatoiminnan lopettamisen jälkeen pysähtynyt tilaan, jossa vanhin, 1930–50-lukujen rakennusperintö ja aluerakenne on edelleen selvästi nähtävissä.

Kymenlaaksossa ei ole vastaavaa Pohjois-Kymen sairaalan perustamisaikakauden sairaalakokonaisuutta. Lähin 1950-luvun blokki ja siivet -tyyppistä sairaalarakentamista edustava sairaala on Lappeenrannassa sijaitseva Etelä-Karjalan keskussairaala (1955), jonka suunnittelusta vastasi myös arkkitehti Wessman. Vanhojen valokuvien perusteella sairaalat ovat valmistuttuaan muistuttaneet toisiaan hyvin paljon sekä arkkitehtuuriltaan että alueen rakennusten sijoittelutavan osalta. Etelä-Karjalan keskussairaala on edelleen toiminnassa ja sen vanhimmat osat on suojeltu asemakaavalla.

Pohjois-Kymen sairaalan rakennushistorialliset arvot ovat funktionalismista periytyvässä 1950-luvun hillityssä ja aiempaa funktionalismia pehmeämmässä muotokielessä sekä tyylikkäissä yksityiskohdissa, kuten materiaalivalinnoissa, pääsisäänkäynnissä, parveke- ja porraskaiteissa sekä sisätilojen rakentamisaikakaudelta säilyneissä detaljeissa. Uudisosat ja muutokset ovat kuitenkin muuttaneet merkittävästi sairaalan alkujaan väljää yleissuunnitelmaa sekä luontosuhdetta. Rakennustekniikaltaan sairaala edustaa perinteistä käsityövaltaista paikallarakentamista. Suomen sairaaloiden joukossa Pohjois-Kymen sairaala edustaa ensimmäistä, 1950-luvun keskussairaaloitten rakentamisaallon arkkitehtuuria ja aluesuunnittelua. Arkkitehtuuriltaan ja aluesuunnittelultaan vastaavia sairaaloita Suomessa ovat Etelä-Karjalan keskussairaala Lappeenrannassa, Pohjois-Karjalan keskussairaala Joensuussa, Etelä-Savon keskussairaala Savonlinnassa, Keski-Suomen keskussairaala Jyväskylässä sekä Vaasan keskussairaala. Keskussairaalaverkoston sairaaloista ensimmäisenä valmistui Joensuu (1953).

Kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan Pohjois-Kymen sairaala kytkeytyy vahvasti Kuusankosken teollisuuspaikkakuntahistoriaan, onhan Kymiyhtiö ollut yksi sairaalan alkuperäisistä rakennuttajista. Vaikka kamppailu keskussairaalan sijainnista hävittiin, kaupunki ja yhtiö halusivat taata asukkailleen ja työntekijöilleen keskussairaalatasoisen hoidon. 1950-luvun liikenneyhteyksien ja vähäisen yksityisautoilun aikakaudella tämä on ollut ymmärrettävä tarve.

Kuusankosken keskustan pohjoispuolella kohoava Sairaalanmäki on maiseman keskeinen elementti etenkin saavuttaessa Kuusaantietä etelän suunnasta. Metsäisen mäen päällä sijaitsevat sairaalarakennukset jäävät keskustassa mäen alta tarkasteltaessa puiden taakse, mutta erottuvat kaukomaisemassa valkeina maamerkkeinä.

Suunnittelualueen muut rakennukset

Sairaala-alueen asuinrakennukset talousrakennuksineen ovat oleellinen osa Sairaalanmäen kokonaisuutta. Asuinrakennuksia on rakennettu kolmessa vaiheessa: keuhkotautiparantolan rakentamisen yhteydessä 1930-luvulla, Pohjois-Kymen sairaalan rakentamisen yhteydessä 1950–1960-luvuilla sekä sairaalan laajentuessa 1970-luvulla. Sisätiloiltaan asuntolina ovat säilyneet enää 1970-luvulla rakennetut, aikakaudelle tyypillistä arkkitehtuuria edustavat lääkäreiden rivitalot sekä 1980-luvulla rajun julkisivumuutoksen läpikäynyt, vuonna 1963 valmistunut henkilökunnan kerrostalo (tunnetaan myös Lääkäreiden kerrostalona).

Keuhkotautiparantolan talonmiehen ja autonkuljettajan asuinkäyttöön vuonna 1933 valmistunut rakennus on myöhemmin toiminut tuberkuloositoimistona sekä puutarhurin tauko- ja varastotiloina. Julkisivuiltaan rakennus on säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä, joka mukailee keuhkotautiparantolan arkkitehtuuria. Rakennushistoriaselvityksessä arvioidaan, että rakennus on Kouvolan alueella harvinainen.

Vuonna 1954 valmistuneen henkilökunnan asuntolan ensimmäinen kerros muutettiin lastentarhaksi 1970-luvulla ja nykyisin koko rakennus on Sairaalanmäen päiväkodin käytössä. Rakennushistoriaselvityksen mukaan asuntolan ulkoarkkitehtuuri on säilynyt pitkälti alkuperäisenä ja yksityiskohdiltaan rikkaana ja sillä on vahva tyyllinen yhteys sairaalaan. Sisätilan veistosmainen porras on tyylikästä 1950-luvun arkkitehtuuria.

Lääkäreiden asunnoiksi suunniteltu ketjutalo valmistui vuonna 1956. Arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja persoonallinen rakennus muutettiin 1990-luvun alussa lastenpsykiatrian osastoksi. Muutoksen yhteydessä mm. erilliset asunnot yhdistettiin toisiinsa nivelosien harjan kohdalle rakennetuilla yhdyskäytävillä. Muutokset julkisivuihin olivat kuitenkin vähäiset ja asuntojen ulkoarkkitehtuuri on säilynyt pääosin entisellään. Lääkäreiden asuntojen kokonaisuuteen kuuluu varsin hyvin ulkoasultaan ilmeensä säilyttänyt huolto- ja autotallirakennus, jossa on mielenkiintoista aikakauden detaljointia.

Kymenlaakson museon kommentit kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta

Entinen keuhkotautiparantola on asemakaavaluonnoksessa esitetty suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Suojeltavaa rakennusta koskevat kaavamääräykset ovat asianmukaiset. Muissa asemakaavamääräyksissä todetaan, että *”olemassa olevassa, ennen vuotta 2022 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten sijoittumisesta rakennus-alalle”*. Museo esittää, että edellä mainittua kaavamääräystä tarkennetaan niin, että se ei koske suojeltuja rakennuksia.

Kaavaluonnoksessa 1950-luvun sairaalarakennuksista on merkitty säilyväksi vain Pohjois-Kymen sairaalan korkein, alkujaan vuodeosaston ja ruokalan sisältänyt osa. Muille vanhimmille rakennuksille ei kaavaluonnoksessa ole piirretty rakennusaloja.

Museo pitää tärkeänä, että myös alueen nuorempaa, sairaala-alueen ja Kuusankosken historiasta kertovaa rakennuskantaa säilytetään. Museo katsoo, että julkisivuiltaan hyvin säilyneet ja aikakautensa laadukasta arkkitehtuuria edustavat Pohjois-Kymen sairaalan vuodeosasto/ruokala osa, nykyisin päiväkotina toimiva henkilökunnan asuntola ja lääkäreiden asunnoiksi suunniteltu ketjutalo tulee suojella asemakaavassa.

Lisäksi museo esittää, että alueen vanhimpiin rakennuksiin kuuluvan ja Kouvolassa harvinaista rakennusta edustavan keuhkotautiparantolan talonmiehen/autonkuljettajan asuintalon suojelumahdollisuuksia tutkitaan. Museo suosittelee erillisen rakennushistoriaselvityksen laatimista keuhkotautiparantolasta ja talonmiehen/autonkuljettajan asunnosta.

Sairaalanmäen maisema-arvoihin kuuluu myös 1900-luvun puoleenväliin saakka vallalla ollut sairaala-alueiden väljä ja puistomainen aluesuunnittelu ja rakennusten sijoittelu. Kaavaluonnoksessa on esitetty puustoa säilyttävää kaavamääräystä, mutta museo katsoo, että Sairaalanmäen asemakaavan tulee turvata myös miljööön luonteen säilyminen esimerkiksi tulevaa tonttijakoa ohjaavilla kaavamääräyksillä tai kaavan rakennusalojen sijoittelulla.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavamuutosalueella ei sijaitse Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Suunnittelualan käyttöhistorian perusteella ei ole oletettavaa, että alueella olisi säilynyt aiemmin tuntemattomia arkeologisia kohteita. Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoshankkeeseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museolla ei ole muita huomioita asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa

Vastine:

Rakennussuojelu

Kymenlaakson museon lausunnossaan esille tuomat rakennussuojeluasiat on käsitelty Kouvolan kaupungin viranhaltijoiden kesken. Kouvolan kaupunki haluaa painottaa, että kaupungin lähtökohtana alueen asemakaavan muuttamiselle on, että alueen rakennukset saadaan mahdollisimman hyvää ja kattavaan käyttöön. Tämän vuoksi kaupungin kaavallinen tavoite on, että rakennussuojelumerkintöjä käytetään asemakaavassa harkiten, jotta rakennusten suojelu ei vaikeuta rakennusten tulevaa uudiskäyttöä tarpeettomasti. Kaupunki on linjannut alueen kehittämissuunnittelun yhteydessä, että mahdollinen rakennussuojelu saattaa vaikuttaa rakennusten käyttötarkoituksen valintaan sekä mahdollisten korjaus- ja muutostöiden edullisuusvertailuun ja siten siis rakennusten säilymiseen tuleville sukupolville. Tämän vuoksi Kouvolan kaupunki on kaavan laatijana linjannut, että entistä sairaalarakennusta ei huomioida suojelumerkinnällä vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa.

Sairaala-alueen eteläosassa sijaitseva parantolarakennus on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-1 (*Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaan suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, että mahdollisissa muutos- ja korjaustöissä rakennuksen julkisivu säilyy entisellään.*). Parantolan suojelumerkintä on ajanmukaistettu vireillä olevassa asemakaavassa vastaamaan Kouvolassa kaavoissa käytettyä suojelumerkintää sr (suojeltava rakennus). Asemakaavan muutosehdotuksessa suojelumerkinnällä sr on huomioitu myös parantolan kanssa alueen ensimmäistä rakennusvaihetta edustava autonkuljettajan ja puutarhurin asuinrakennus. Suojelumerkintöjä on tarkennettu kaavaan liittyvien lisämääräysten avulla, jotka ohjaavat huomioimaan rakennusten arvot mahdollisten muutostöiden suunnittelussa ja kaikkiin rakentamiseen liittyvien lupahankkeiden käsittelyssä.

Kaavamääräysten tarkentaminen

Museo on lausunnossaan esittänyt, että kaavassa olevaa lisämääräystä ”*Olemassa olevassa, ennen vuotta 2022 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten sijoittumisesta rakennuslalle.*” tarkennettaisiin siten, että se ei koske suojeltuja rakennuksia. Kaavaehdotusvaiheessa kaavakartalla olevia rakennusaloja on muokattu siten, että ne kattavat suurimmalta osalta korttelien rakentamiskelpoisen alueen. Kaikki alueella olevat rakennukset siis sijoittuvat kaavaehdotuksessa kartalla oleville rakennusaloille, joten kyseinen määräys on tarpeeton ja se voidaan poistaa kaavan yleismääräyksistä Kymenlaakson museon toiveen mukaisesti.

Alueen virkistys- ja maisema-arvot

Asemakaavaan on merkitty rakennusalat ja istutettavat alueen osat, joilla oleva suurikokoinen puusto tulisi säilyttää. Kaavaluonnoksessa erillisiä aluerajauksia ei vielä ollut, mutta kaavaehdotukseen kyseiset alueet on merkitty joko pl-2 (*Istutettava alueen osa, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia, kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms.*) tai pl-5 alueina (*Istutettava alueen osa, jolla tulee säilyttää arvokkaat puuyksilöt ja täydentää puuryhmiä. Aluetta saa käyttää kävelyalueena ja pinnoittaa maanpintaa, mutta pinnoittaminen ja korkeustason muuttaminen tulee tehdä siten, ettei vahingoiteta puustoa.*). Lisäksi kaavan yleismääräyksiin on merkitty, että ”*Korttelialueilla sijaitseva suurikokoinen puusto on säilytettävä. Kaavaan merkityltä rakennusalalta ei saa poistaa kaikkea puustoa.*”.

Sairaalanmäen lakialueen suuripuustoisimmat alueet sijoittuvat kaavassa merkityille lähivirkistysalueille (VL ja VL/s). Alueiden käyttöä ohjataan yleismääräyksellä ”Lähivirkistysalueiden hoidossa, ulkoilureittien sijoituksessa ja alueen muussa käytössä on huomioitava alueella olevat arvokkaat luontoarvot.”. Kaupunki toteaa, että asemakaavassa on huomioitu riittävällä tarkkuudella alueella oleva suurikokoinen puusto ja alueen puistomaisen ilmeen säilyminen.

Rakennushistoriallinen selvitys

Sairaalanmäellä sijaitsevat rakennukset jäivät pääosin tyhjilleen vuonna 2022, kun kouvolaisten terveyspalveluiden ydintoiminnot siirtyivät kaupungin keskustaajamaan valmistuneeseen Ratamo-keskukseen. Yhtymän kiinteistöjä tuolloin hallinnut Kymsote-Kiinteistöt Oy tilasi Arkkitehtuuritoimisto ARKHALTIA Oy:ltä kiinteistöjen myyntiä ja alueen maankäytöllistä muutosta varten alueella olevien rakennuksien rakennushistoriallisen selvityksen. Selvitys valmistui 28.12.2022. Selvityksessä mukana olivat tuolloin vain osa alueella olevista rakennuksista. Selvityksestä puuttuivat ne rakennukset, jotka eivät olleet Kymsote-Kiinteistöt Oy:n omistuksessa, eli Psykiatrinen sairaala, entinen sairaanhoito-oppilaitos (omistaja Kouvolan kaupunki) ja vesitorni (omistaja Kouvolan Vesi Oy). Alueelta tehty varsin laaja rakennushistoriallinen selvitys on nimensä mukaisesti selvitys rakennusten synnystä ja niihin tehdyistä muutoksista ja laajennuksista. Tehty selvitys ei sisällä laaja-alaista vertailevaa pohdintaa siinä mukana olevien rakennusten arkkitehtonisista tai kulttuurihistoriallisista arvoista verrattuna muuhun vastaavan ajan Kymenlaakson rakentamiseen tai laajemmin suomalaiseen sairaalarakentamiseen. Kouvolan kaupungin kaavoitus toteaa, että alueelta tehty rakennushistoriallinen selvitys on sisällöltään riittävä voimassa olevan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kuvantamiseen. Selvitys muodostaa yhdessä alueelta kerätyn muun rakennushistoriallisen tiedon kanssa yhtenäisen tietosisällön, jonka avulla on mahdollista arvioida alueen arvoja osana laajempaa kokonaisuutta.

Kaavaratkaisussa esitetyn rakentamisen jäsentely

Sairaalanmäen voimassa olevassa asemakaavassa rakennukset on määrätty sijoittumaan vähintään neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta. Koska koko entisen sairaalan sisältämä kortteli 352 on yhtä suurta tonttia, niin rakentaminen tulee sijoittua neljän metrin etäisyydelle korttelialueen rajasta. Vireillä olevassa asemakaavassa on rakennusalojen rajauksessa huomioitu alueen keskelle osoitettu uusi katuyhteys, alueella olevat puustoiset vyöhykkeet sekä olemassa oleva rakennuskanta. Mahdollisen täydennysrakentamisen sijoittumista rajoittavat siis useat eri tekijät, joiden tarkempi yhteensovittaminen ratkaistaan tarkemmin alueen lupahankkeiden yhteydessä.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) lausui kaavasta seuraavaa: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Sairaalamäen asemakaava on suunniteltu muutettavaksi asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueeksi, jota ympäröi lähivirkistysalue.

Kaavamuutosalue sijaitsee n. 1,5 km etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta kohteesta Kemira Chemicals Oy, joka on turvallisuusselvitysvelvollinen laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle.

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Kemira Chemicalsin Kuusankosken laitoksen turvallisuusselvityksessä esitetyt suuronnettomuus-skenaariot ovat klooridioksidivuoto siirtoputkesta ja suolahapon vuoto varoaltaaseen. Klooridioksidivuodon mallinnus tehty vuonna 2018 ja toiminta ei ole muuttunut sen jälkeen. Klooridioksidivuodon aiheuttama kemikaalipilvi ulottuu vaarallisessa pitoisuudessa (AEGL-2) pisimmillään 550 metrin etäisyydelle päästölähteestä. Suolahappovuodon aiheuttama kloorivetypilvi ulottuu vaarallisessa pitoisuudessa (AEGL-2) pisimmillään 170 m etäisyydelle päästölähteestä ja rajoittuu näin ollen tehdasalueelle tai sen välittömään läheisyyteen.

Vastine: Tukesin lausunnossa esille tuomat asiat merkitään tiedoksi ja välitetään alueen toteutussuunnittelua tekeville tahoille. Asemakaava sisältää seuraavat lisämääräykset, jotka ohjaavat huomioimaan olevien rakennusten muutostöissä ja mahdollisessa uudisrakentamisessa Sairaalanmäen lähialueella olevat Seveso-laitokset. *”Kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisten vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastointilaitosten (UPM-Kymmene Oy ja Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeisiin.”* *”Uudisrakennukset tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.”*

Kymenlaakson hyvinvointialue / Kymenlaakson pelastuslaitos totesi kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 30.5.2023 Sairaalanmäen (21/025) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Kouvolan kaupungissa.

Asemakaavan tarkoituksena on muuttaa entisen sairaala-alueen käsittävän korttelin 352 asemakaavaa siten, että maankäyttö mahdollistaa alueen kehittämisen tulevaisuudessa. Kaavamuutoksella alueen keskelle kaavoitetaan uusi katu, johon alueella olevat kiinteistöt on mahdollista liittää. Kaavassa varataan myös riittävät tilat ja rasitealueet yhdyskuntateknisille johdoille, asennuksille ja kevyen liikenteen yhteyksille. Kaavalla myös ajanmukaistetaan Sairaalanmäen virkistysalueiden maankäyttömerkinnät, aluerajaukset ja huomioidaan niillä olevat luontoarvot.

Kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittelemään riskiluokkaan 2. Kaava-alue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Kuusankosken paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa.

Pelastusviranomaisen lausuu seuraavaa:

Pelastustie:

Pelastusviranomaisen kehottaa huomioimaan kaavoituksen suunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyden ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön mitoitukset. Nostolavayksikön käyttö voi olla tarpeen rakennuksen / rakennusten pelastus- ja sammutustyössä (kts. Pelastusohje, Kymenlaakson pelastuslaitos).

Sammutusvesi:

Alueen kaavoituksessa tulee varmistaa sammutusveden riittävyys pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritetyllä tavalla. Sammutusveden ottopaikoiksi voidaan katsoa esimerkiksi luonnonlähteet, palopostit sekä sammutusvesiasemat.

Konsultointivyöhyke / Tukes:

Esitetty kaavoitusalue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen konsultointivyöhykkeeseen. Alueen suunnittelussa asia on huomioitu kaavaluonnoksessa uudisrakennuksiin asennettavien kaasuilmaisimien sekä automaattisesti sulkeutuvan ilmanvaihdon osalta. Lisäksi pelastusviranomaiselta ja Tukesilta on tarvittaessa pyydetty lausunto.

Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn Sairaalanmäen (21/025) osallistumis ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine:

Pelastustiet ja muut turvallisuustekijät

Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnossa esitetty toive pelastusteiden riittävydestä ja käytetyn kaluston mitoituksen huomioimisesta on merkitty tiedoksi ja välitetty katualueen suunnittelua tekevä taholle. Asemakaavassa merkitään korttelien ja tonttien rajaukset, rakentamisen alueet, maksimimäärä ja -kerroslukumäärä. Käytännössä kaavassa on siis huomioitu merkinnöillä alueen olemassa oleva rakentaminen. Kaavassa alueen keskelle on muodostettu uusi yleinen katualue, johon korttelialueille sijoittuvat erilliset tontit on mahdollista liittää. Pelastuslaitoksen lausunnossaan esille tuomat riittävät henkilöturvallisuuteen ja pelastuskaluston käyttöön liittyvät tilavaraukset ja niiden tarkempi sijoitus ratkaistaan alueen toteutussuunnitelun yhteydessä yhteistyössä hankkeen pääsuunnittelijan, rakennusvalvontaviranomaisen ja pelastuslaitoksen kesken.

Seveso III-direktiivin mukainen laitos

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Seveso III-direktiivin mukaiselle vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen konsultaatiovyöhykkeelle. Koska kyseisen laitoksen toiminnalla voi olla vaikutusta alueen maankäytön muutokseen on kaavamutoksesta pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES:iltä. Lisäksi asemakaava sisältää seuraavat lisämääräykset, jotka ohjaavat huomioimaan olevien rakennusten muutostöissä ja mahdollisessa uudisrakentamisessa Sairaalanmäen lähialueella olevat Seveso-laitokset. "Kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisten vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoivien laitosten (UPM-Kymmene Oy ja Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeisiin." "Uudisrakennukset tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydetty pelastusviranomaisen lausunto." Tukesin näkemyksen mukaan kaavamutokselle ja siinä esitetyle maankäytön muutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Sammutusvesien riittävyys

Pelastuslaitoksen lausunnossa esille tuoma huoli sammutusvesien riittävydestä on välitetty alueen vesihuoltoverkoston muutostöitä suunnittelevalle ja alueen verkostoa ylläpitävälle Kouvolan Vesi Oy:lle.

Kouvolan Vesi Oy toteaa kaavalausuntonaan seuraavaa: Asemakaavan muutos sijoittuu Kouvolan 21. kaupunginosaan Kuusankoski. Kaava-alue sijaitsee Kuusankosken keskusta-alueen läheisyydessä keskustan pohjoispuolella. Alueella on sijainnut vanha sairaala ja asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että kaava mahdollistaa alueen kehittämisen jatkossa muihin tarkoituksiin.

Asemakaavan suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee Kouvolan Veden vesitorni, joka on esitetty kaavaluonnoksessa ET-alueelle. Vesitornilta pohjoiseen lähtevät vesijohtot sijoittuvat VL-alueelle. Myös tornilta länteen lähtevä tyhjennysputki sijoittuu VL-alueelle. Vesitornilta etelään lähtevä vesijohto ja tämän rinnalla osan matkaa kulkeva jätevesiviemäri sijoittuvat kaavassa korttelialueen sisäpuolelle. Näitä varten on kaavaluonnoksessa esitetty johtoja varten varattu alueen osa. Kouvolan Veden olemassa olevien verkostojen kunnossapitomahdollisuudet on kaavaluonnoksessa huomioitu. Olemassa olevat verkostot on esitetty tämän lausunnon liitteenä olevassa karttaotteessa.

Uudessa kaavaluonnoksessa on esitetty vanhalle sairaala-alueelle katualueita sekä ALP-kortteleita. Vesihuollon järjestämisen arviointia kaavassa esitetyille kortteleille vaikeuttaa se, että alueella toimineen sairaalan verkostojen sijainti tai niiden kunto eivät ole Kouvolan Veden tiedossa. Todennäköisesti alueen vanhat verkostot joudutaan hylkäämään ja tilalle rakentamaan uudet verkostot. Vesihuolto jouduttaneen rakentamaan monin paikoin VL-alueille. Kaava-alue on kallioista, eli vesihuollon rakentaminen edellyttää louhintaa.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa esille tuodut seikat huomioidaan alueen toteuttamisen suunnittelussa ja ne on jo välitetty yleisiä alueita suunnittelevalle taholle.

Asemakaavaan merkittäviä johtorasitealueita tarkennetaan alueen nykytilan kartoituksen valmistumisen jälkeen ja olemassa olevien alueen läpi kulkevien putkien, kaapelien tai muiden yhdyskuntateknisten asennusten johtorasitteisiin tehtävät tarkennukset lisätään asemakaavan muutosehdotuksen kaavakarttaan. Johto- ja putkivarauksia on aina mahdollista sijoittaa korttelialueille myös ilman asemakaavaan merkittyä aluerajausta. Tällöin johtovaraukselle tulee muodostaa oma kiinteistöön liittyvä käyttörasite ja sille asianmukainen alue. Rasite on kiinteistökohtainen ja sen muodostaa tarvittaessa Kouvolan kaupunki.

Telia Finland Oyj toteaa kaavapalautteenaan seuraavaa: Telialla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Vastine: Telian lausunto merkitään tiedoksi.

Kaavan osallinen totesi kaavasta antamassaan palautteessa seuraavaa: Huomioita kaavaluonnoksesta. Sairaalanmäen itäpuoli ja asuinalueeseen rajautuva rinne lehtoineen ja vanhoine mäntyineen on linnuston osalta runsaslajinen. Harvinaisempia havaintoja ovat mm. Harmaapäätikka, Pähkinänakkeli ja Nokkavarpuinen (17.6.2023): Ohessa ottamiani kuvia. Nisäkkäiden vaeltelevia yksilöitä on mm. Mäyrä, Näätä, Ilves.

Kysymys: Onko kaavamerkintä VL/s riittävä turvaamaan luonnon monimuotoisuuden ja lajiston ko. alueella? Mielestämme mitään suurempaa raivausta ja kaatuneiden puiden pois siistimistä ei tulisi tehdä kyseisellä Sairaalanmäen puolella, lukuun ottamatta Puistokadun yläosan katualueen siistimistä. Myös polut tulisi jättää ennalleen.

Yleisellä tasolla pohdittavaksi: Tulisiko EU:n Biodiversiteetti strategiaa pyrkiä toteuttamaan kaavoituksessa etupainotteisesti? Asia on vaikea ja sitä pitäisi ehkä tarkastella laajempina kokonaisuuksina.

Kaavan osallinen totesi kaavasta antamassaan palautteessa seuraavaa: Kyseessä on valitus Sairaalanmäen kaavasta. Alueen historiikki kärsii uudisrakentamisesta, sekä luontoarvot, esim. linnut, palokärki ym. Mitä haittaa alueen rakentaminen tulee aiheuttamaan alueen puustolle, eläimille ja asukkaille?

Yhteinen vastine

Palautteista yleisesti

Kaavamutoksesta annetuissa palautteissa on tuotu esille huoli Sairaalanmäen itärinteessä olevan monimuotoisen metsäluonnon erityispiirteiden ja siellä olevan polkuverkoston säilymisestä. Lisäksi palautteissa on toivottu Sairaalanmäkeä arvioitavan osana laajemman alueen luonto- ja virkistysalueverkostoa. Lisäksi palautteissa on tuotu esille huoli siitä, että alueen mahdollisella uudisrakentamisella on negatiivinen vaikutus alueen historiaan, alueella oleville eläimille, puustoon ja laajemmin koko ympäristöön.

Rakentamisen määrä

Sairaalanmäen lakialueelle sijoittuvan entisen sairaala-alueen voimassa olevassa asemakaavassa esitetyt korttelialueiden rajaukset ovat huomattavasti tällä hetkellä toteutuneita rakennettuja alueita laajemmat. Alueen asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on myös nykyistä, toteutunutta rakentamista huomattavasti suurempi. Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa korttelialueiden pinta-aloja on pienennetty ja rakentaminen on ohjattu kaavakartalle merkittyjen rakennusalojen avulla pääosin jo rakennetuille alueen osille. Alueen keskellä olevat laajemmat puustoiset alueet on muutettu lähivirkistysalueiksi (kaavamerkinnot VL tai VL/s). Lisäksi jo rakennetun alueen keskellä olevat puustoiset alueet on huomioitu istutettavina alueen osina, joilla oleva puusto tulee säilyttää (kaavamerkinnot pl-2 tai pl-5). Kyseisille alueille on mahdollista sijoittaa niihin kuuluvien kiinteistöjen pihatoimintoja. Alueiden käyttöä on rajattu kaavamääräyksillä. Asemakaava ohjaa rakentamista ja alueen muutossuunnittelua.

Luontoarvojen ja polkujen huomioiminen

Sairaalanmäen itärinteen metsäalue, jolla alueelle vuonna 2021 tehdyn luontoselvityksen mukaan on erityisiä arvoja, on merkitty suojeltavaksi lähivirkistysalueeksi (VL/s). Asemakaavaan ei ole erikseen merkitty yksittäisiä, pistemäisiä kohteita, eikä kaavaan ole merkitty erityisiä suojelumääräyksiä alueella olevien kasvi- tai eliölajien huomioimiseksi, koska alue muodostaa luontoselvityksen yhden laajemman, erilaisia arvoja sisältävän kokonaisuuden. Alueen kokonaisarvo on siis yksittäisiä tai pienialaisia kohteita suurempi.

Sairaalanmäkeen rajautuvien lähivirkistysalueiden maasto-olosuhteet vaihtelevat ja alueella on todella suuria korkeuseroja. Alueella kulkee kuitenkin vilkkaassa käytössä olevia polkuyhteyksiä, joista varsinkin eniten käytössä olevat ovat paikoin kuluneet. Eroosiota on erityisesti rinnekohtissa, joissa polku haarautuu useammaksi kulku-uraksi. Asemakaavassa muodostuville lähivirkistysalueille ei ole merkitty yksittäisiä maastossa kulkevia ulkoilupolkuja. Poikkeus on Sairaalanmäentien varressa kulkeva asfaltoitu kevyen liikenteen väylä, joka kulkee osan matkasta selkeästi ajoradasta erillään. Kyseinen väylä on merkitty väylän kunnossapidon selkeyttämiseksi ohjeellisena jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana (pp).

Lähivirkistysalueiden hoito

Kaupungin metsiä hoidetaan huolella. Tavoitteena on kestävä kehityksen mukainen, viihtyisä, turvallinen ja monimuotoinen luontoympäristö, jossa huomioidaan alueiden erityispiirteet. Taajamissa sijaitsevilla kohteilla, kuten Sairaalanmäkeen rajautuvilla metsäisillä alueilla metsänhoidolla pyritään myös monipuoliseen ja viihtyisään maisemaan. Kaupungin taajamametsien hoitoa ohjaavat niille laadittava metsäsuunnitelma sekä erikseen määritetyt viheralueiden hoitoluokitusperusteet. Perusteet alueilla tehtäville toimenpiteille luovat taajamametsien hoitoperiaatteet, hyvän metsänhoidon suositukset ja kansainvälisen PEFC-sertifioinnin asettamat standardit. Kouvolan kaupunki on myös Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakson jäsen.

Kaupungin taajamametsien hoitoperiaatteet ohjaavat alueiden suunnittelua. Niiden lisäksi suunnitelmia täydentävät erilaiset, mm. alueiden luontoselvityksissä esille

tuodut erityiskohteet. Sairaalanmäen itä- ja eteläreunan lähivirkistysalueet on merkitty alueiksi, joiden metsäluonto suojellaan. Lisäksi kyseisiltä alueilta on nostettu esiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, jotka on merkitty kaavaan ohjeellisilla aluerajauksilla (luo).

EU:n biodiversiteettistrategian huomioiminen asemakaavan muutoksessa

EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Suomessa tärkeä periaate tavoitteiden saavuttamisessa on vapaaehtoisuus. Helmi- ja METSO-ohjelmat tukevat osaltaan tavoitteiden saavuttamista yksityismailla. Kouvolan kaupunki on myös käyttänyt taajamametsien vapaaehtoista suojelua Metso-ohjelmaa hyödyntäen. Tänä vuonna Metso-ohjelman kautta suojeluun tulleita kohteita ovat Aholanmäki Ruotsulassa ja Sompasen Huuhkajavuori Voikkaalla. Päätöksen tulevasta suojeluohjelmaan esitettävistä kohteista tekee kaupunki ja suojelupäätöksen alueellinen ELY-keskus. Maankäyttö ja alueen oikeaoppinen hoito luovat perustan suojeluhankkeelle, mutta varsinaisen konkreettisen mahdollisuuden alueen luonnon suojelulle luovat alueen erityispiirteet. Kyseisiä asioita ei ratkaista asemakaavoituksen keinoin.

Kaavasta annetut palautteet on merkitty tiedoksi ja välitetty taajametsien hoidosta vastaavalle taholle.

Kaavaneuvottelu 18.9.2023

Sairaalanmäen alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen määrittelemiseksi järjestettiin maastokävely alueelle ja työneuvottelu 18.9.2023. Paikalle olivat saapuneet maankäyttöä valvovista viranomaisista Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja Kymenlaakson museon edustajat. Kouvolan kaupungin puolesta kävelylle osallistuivat kaavoittajan lisäksi alueen markkinointia valmisteleva henkilö. Kävelyn aikana kierrettiin läpi alueen rakennettu kulttuuriympäristö ja tutustuttiin osaan rakennusten sisätiloista. Kävelyn yhteydessä kaavoittaja taustoitti asemakaavahankkeen lähtökohtia ja kertoi Kouvolan kaupungin tavoitteista. Maastokäynnin yhtenä tavoitteena oli yhtenäisen tilannekuvan muodostaminen alueen rakennetun ympäristön ja rakennusten tilasta.

Tekninen lautakunta 29.11.2023 (kaavaehdotus)

Sairaalanmäen asemakaavan muutosehdotus etenee käsittelyyn teknisen lautakunnan kokoukseen 29.11.2023. Jos lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen, niin se asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava-alue koostuu asuin-, liike- ja palvelurakennuksen korttelialueista (ALP) sekä niihin rajautuvista Sairaalanpuujan ja Sairaalanrinteen katualueista, yleisestä pysäköintialueesta (LP) sekä Sairaalanmäkeä rajaavista lähivirkistysalueista (VL ja VL/s).

5.1.1. Mitoitus

Kaavassa muodostuvien ALP-korttelialueiden ohjeellinen tonttijako on esitetty kaavassa. Asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on esitetty kortteleittain tonttitehokkuuslukuina ($e=0,40$ ja $e=0,60$), joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Osassa alueella olevissa rakennusaloissa maksimirakennusoikeus on arvioituun tontin pinta-alaan nähden korttelitehokkuutta selvästi suurempi, joten niiden osalta maksimirakennusoikeus on määritetty kerrosalaneliömetrimääränä ($k\text{-m}^2$). Vaikka korttelialueiden fyysinen kokonaispinta-ala pienenee, alueen rakentamistehokkuus kasvaa. Korttelialueelle on merkitty rakennusalat, jolle rakennettavien

rakennusten maksimikerroslukumäärä on esitetty roomalaisella numerolla (I-VI). Alueiden pinta-alat ja tonttien rajaukset saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostumisen yhteydessä. Kaava-alueen pinta-alat, rakennusoikeudet sekä muutokset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna selviävät kaavan liitteestä 3 *Asemakaavan tiedot*.

5.1.2. Palvelut

Asemakaavassa alueelle esitetty maankäyttö (*ALP Asuin- liike- ja palvelurakennusten korttelialue*) mahdollistaa asumisen lisäksi joustavasti monenlaisten yksityisten ja julkisten kaupallisten palveluiden tai muun elinkeinotoiminnan sijoittumisen alueelle. Kaavassa ei ole määritetty sallittua palvelujakaumaa tai erikseen kielletty tiettyjen palvelutoimintojen sijoittamista alueelle. Kaavan lisämääräyksissä on täydennetty ALP-korttelialueelle sijoitettavia palvelutoimintoja seuraavasti: *"ALP-korttelialueille saa sijoittaa myös palveluasumista, hotelli- ja majoitustoimintaa sekä tiloja kulttuuri- ja liikuntatoiminnoille."* Kaava-alueen eteläosassa oleva yleinen pysäköintialue (LP) palvelee siihen rajautuvien toimintojen asiakkaiden pysäköintipaikkana. Alueelle on mahdollista toteuttaa esimerkiksi polkupyörien säilytykseen liittyviä rakennuksia tai sähköautojen lataamiseen liittyviä rakennelmia.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos antaa edellytykset Kouvolan kaupungin alueelle asettamien maankäyttötavoitteiden toteuttamiselle. Asemakaavan muutos täydentää alueella olevien oikeusvaikutteisten ja oikeusvaikutuksettomien yleiskaavojen maankäytöllisiä tavoitteita. Asemakaavalla vaikutetaan katu- ja muiden liikennealueiden sijaintiin, mitoitukseen ja liikenneympäristön turvallisuuden perustekijöihin, korttelien rakennusoikeuksiin ja rakennusmassojen sijoitukseen. Vireillä olevassa asemakaavassa annetaan lisäksi tiettyjä laatu- ja kaupunkikuvallisia lisämääräyksiä rakennusten ja niiden piha-alueiden julkisen ulkotilan suunnittelulle ja rakentamiselle. Varsinainen rakentaminen ja piha-alueen tarkempi toteutus ratkaistaan kuitenkin tarkemmin alueelle vireille tulevien rakennuslupien yhteydessä. Kaava sisältää lisäksi erityisiä rakennetun ympäristön ja luontoalueiden erityiskysymysten huomioon ottamiseen liittyviä lisämääräyksiä, jotka tulee huomioida alueen toteutus- ja ylläpitosuunnittelussa.

Kaavamuutosalue sijoittuu osin pohjavesialueelle ja pohjaveden muodostumisalueelle, joten kaavaan liittyy useita lisämääräyksiä, jotka ohjaavat huomioimaan pohjavesien muodostumisen ja pyrkivät turvaamaan pohjaveden laadun. Pohjavesialueen rajaus on merkitty kaavakarttaan.

5.3. Aluevaraukset

ALP Asuin- liike- ja palvelurakennusten korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelissa 352 ja kaavassa muodostuvissa kortteleissa 373 ja 374. Korttelialueiden maksimirakennusoikeudet on esitetty tehokkuusluvuilla $e=0,40$ ja $e=0,60$, jotka osoittavat kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Korttelialueilla sijoittuville rakennusaloille on merkitty maksimikerrosluvut sekä erityisiä rakentamista ohjaavia lisämääräyksiä. Korttelialueille on myös merkitty ajo-yhteydet niille kohdille, joista korttelialueen tonttien sisäisen liikenteen on arvioitu kulkevan. Osa korttelissa 352 sijaitsevista pysäköintialueista on merkitty kaavakartalle p-2 -alueina (*Pysäköimispaikka, jolla olevaa puustoa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.*). Kortteliin 352 on merkitty johdoille varattuina alueina ne alueen osat, joilla kulkee alueen läpi kulkevia yhdyskuntateknisten verkostojen johtoja, putki yms. linjoja. Johdoille varatuille alueille ei ole osoitettu rakennusala tai rakennusoikeutta. Johdoille varatut alueet saattavat muuttua alueen teknisten järjestelmien muutosten yhteydessä. Kaavassa ei ole huomioitu alueen sisäisiä verkostoja ja tonttijohtoja. Osa ALP-korttelialueista sijoittuu pohjavesialueelle ja niiden rakentamisen ohjaukseen on kaavassa erillisiä määräyksiä. Pohjavesialueen rajaus (pv) on merkitty kaavakarttaan.

Korttelialueilla sijaitsevat olemassa olevat, kaupunkirakennetta rajaavat metsäiset alueet on huomioitu istutettavina alueen osina, joihin liittyy erityisiä alueen käyttöön liittyviä määräyksiä (pl-2 ja pl-5 -alueet). Korttelialueiden kaavassa alueen keskelle muodostuvan Sairaalankuja-nimisen ka-

tualueen rajoille on merkitty tonttiliittymien sijoituskieltoja niille kohdille, joissa tonttiliittymän toteuttaminen ei maaston korkeusasemien vuoksi ole tarkoituksenmukaista. Korttelin 374 katuun rajautuvalla reunalla ja korttelin 352 eteläreunaan on merkitty säilytettävät puurivistöt. Kyseisillä kohdilla kasvaa suurikokoisia kilpikaarnaisia mäntyjä ja puistolehmuksia, jotka tulisi säilyttää. Kaavaan liittyy erityisiä yleisiä kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä, auto- ja polkupyöräpysäköintipaikkamäärien mitoitukset sekä erityisiä määräyksiä piha-alueiden toteuttamiselle sekä olemassa olevan suurikokoisen puuston säilyttämiselle.

VL Lähivirkistysalue.

Maankäyttöaluetta on käytetty Sairaalanmäen pohjois- ja länsirinteen alueella. Sairaalanmäentien varrella kulkeva, katuun liittyvä ja siitä ylärinteessä erkaneva kevyen liikenteen väylä on merkitty maankäyttöalueelle ohjeellisena jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana (pp). Merkintä noudattaa olemassa olevan väylän linjausta. Lähivirkistysalueelle on lisäksi merkitty ohjeellisen ulkoilupolun merkinnällä lännestä Mäenpäänpolun suunnasta tuleva ulkoilupolkutyypinen kulkuyhteys. Maankäyttöalueen länsiosassa, kalliojyrkänteen alla oleva luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) on merkitty ohjeellisella aluerajauksella. Kyseisellä alueella arvokas kohde on lähinnä kalliojyrkänteen alusmetsä, mutta luontotietojen mukaan myös jyrkänteen yläosassa on arvokkaita kohteita. Lähivirkistysalueelle sijoitettavaa rakentamista ja hoitoa on tarkennettu kaavan yleismääräyksillä seuraavasti: *Lähivirkistysalueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, toimintoihin ja verkostoihin liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä. Lähivirkistysalueiden hoidossa, ulkoilureittien sijoituksessa ja alueen muussa käytössä on huomioitava alueella olevat arvokkaat luontoarvot.*

VL/s Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Maankäyttömerkintää on käytetty Sairaalanmäen itä- ja etelärinteelle muodostuvalla maankäyttöalueella. Kyseisellä rinnealueella on useita metsätyyppi- ja kulttuurivaikutteisia osa-alueita, joilla on arvioitu sijaitsevan luontoarvoiltaan arvokkaita kohteita. Maankäyttöalueen pohjoisosassa oleva luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) on merkitty asemakaavan ohjeellisella aluerajauksella. Entiseltä sairaala-alueelta etelän suuntaan kulkevan puistopolun pohjoisimman osan linjaus muuttuu alueen korttelialueiden rajausten vuoksi. Kyseinen polku, ja itse asiassa alueella kulkevat pääpolut on merkitty kaavaan ohjeellisella ulkoilupolkumerkinnällä. Maankäyttöalueella sijaitsevat sähköverkon puistomuuntamoiden alueet on merkitty kaavaan et-1 -aluevarauksilla, jotka tarvittaessa mahdollistavat myös muuntamoiden laajentamisen ja uudistamisen. Pohjavesialueelle sijoittuvan muuntamon toteuttamiseen on kaavassa lisämääräyksiä. Maankäyttöalueen hoitoon ja käyttöön on kaavassa erilaisia yleismääräyksiä, jotka tulee huomioida alueen metsänhoitosuunnitelman laatimisessa.

LP Yleinen pysäköintialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavamuuotosalueen eteläosassa, Mäenpäätiehen rajautuvalla olemassa olevalla erilaisten palvelutoimintojen pysäköintialueella. Maankäyttöalueen rajausta on kaavamuuotoksessa tarkennettu vastaamaan olemassa olevaa, maastoon jo toteutunutta tilannetta. Alueen kautta tapahtuu kulku Mäenpäätieltä Sairaalanmäen lakialueelle johtavalle ulkoilupolulle. Maankäyttöalueelle ei ole erikseen esitetty maksimirakennusoikeutta. Alueella on kuitenkin sallittu alueen toiminnallisuuden parantamiseen liittyvä rakentaminen, esimerkiksi polkupyörä- tai jätekatosten rakentaminen (*"LP-alueelle saa sijoittaa alueen käyttötarkoitukseen liittyvää ja sitä tukevaa rakentamista."*).

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty entisen sairaala-alueen pohjoisosassa, kortteliin 352 kuuluvan ja siellä jo tällä hetkellä sijaitsevan vesitornin alueella. Maankäyttöalueen rajausta vastaa olemassa olevaa kiinteistön rajausta. Kaavassa korttelialueelle on merkitty rakennusala, jonka maksimikerroslukumäärä on III ja rakennusoikeus 950 k-m². Alue sijoittuu pohjavesialueelle, joten alueen rakentamisessa tulee huomioida pohjaveden suojeluun liittyvät suunnittelunäkökohdat. Kulku

korttelialueelle tapahtuu kaavassa muokkautuvan ja uudelleen nimetyn Sairaalanrinteen katualueen kautta.

Katualueet.

Sairaalanmäentien ja Sairaalanpuujan katujen risteysalueella katualuetta on laajennettu siten, että raja- ja mahdollistaa tarvittaessa risteysalueen toiminnallisuuden ja kanavoinnin tarkistamisen. Entinen Sairaalanpuujan katualue on ulotettu entiselle sairaala-alueelle olemassa olevan kulkuväylän kohdalle. Katualuetta on laajennettu nykyisen kulkuyhteyden vaatimasta tilasta ja sen päähän on varattu suurikokoinen alue kääntöpaikalle. Kyseiselle alueelle on tarvittaessa mahdollista osoittaa säilytystilaa myös katulumille ja hulevesien hallinnalle. Nykytilanteessa osa kääntöpaikan alueesta toimii ja voi myös tulevaisuudessa toimia yleisenä pysäköintialueena. Kaavassa laajennetuvalle katualueelle on myös mahdollista sijoittaa tarvittavat kevyen liikenteen väylät ja hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita ja putkia. Sairaalanpuujasta pohjoiseen erkautuva entinen Sairaalanpuujan katualue on nimetty Sairaalanrinteeksi. Katualuetta on laajennettu ja sen päähän on muodostettu uusi kääntöpaikka, joka sijoittuu likimain olemassa olevan sorapintaisen alueen kohdalle.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy seuraavia erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Asunnot: 1 autopaikka / 85 k-m² tai vähintään 2 ap/asunto.

Palvelut: 1 autopaikka / 100 k-m²

Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 50 k-m²

Yleiset rakennukset: 1 autopaikka / 70 k-m²

Polkupyöräpaikat

Asunnot: 2 kpl / 100 k-m²

Palvelut: 0,4 kpl / 100 k-m²

POHJAVEDEN SUOJELU

Alue sijoittuu Tähteen pohjavesialueelle. Pohjaveden muodostuminen on turvattu. Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirto-putket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla. Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-aitain tai muilla soveltuvilla ratkaisuilla. Saaneerattaessa vanhoja muuntamoita uudella muuntamorakenteella, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta muuntamoa vastaavaksi.

HULEVEDET

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisten vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoitavien laitosten (UPM-Kymmene Oy ja Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeisiin.

Uudisrakennukset tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

PILAANTUNEET MAAT

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

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöiden sekä niissä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Suojeltua rakennusta ei saa purkaa. Suojellun rakennuksen rakennusrungon sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja -kerroslukumäärän rajoittamatta.

Suojelluille alueille ja suojeltujen rakennusten läheisyyteen sijoitettavien uudisrakennusten julkisivu- ja vesikattomateriaalien tulee olla sellaisia, että alueen yhtenäisyys ja arvokas luonne säilyy. Rakennuksissa tulee olla harja-, eli satulakatto ja räystäät. Vesikaton väri on punainen.

Suojeltujen alueiden ja rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydetty lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

ALP-korttelialueille saa sijoittaa myös palveluasumista, hotelli- ja majoitustoimintaa sekä tiloja kulttuuri- ja liikuntatoiminnoille.

LP-alueelle saa sijoittaa alueen käyttötarkoitukseen liittyvää ja sitä tukevaa rakentamista.

Korttelialueilla sijaitseva suurikokoinen puusto on säilytettävä. Kaavaan merkityltä rakennusosalta ei saa poistaa kaikkea puustoa.

Lähivirkistysalueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, toimintoihin ja verkostoihin liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä. Lähivirkistysalueiden hoidossa, ulkoilureittien sijoituksessa ja alueen muussa käytössä on huomioitava alueella olevat arvokkaat luontoarvot.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänköhteitä, joten kaavahankkeella ei ole vaikutusta muinaismuistojen tai arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen.

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavan muutoksessa on lisätty alueella olevien kaavalla suojeltujen rakennusten määrää nykytilanteesta yhdellä rakennuksella, joten rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen parantuu nykyisen asemakaavan tilanteesta. Alueella sijaitsevaa vanhaa Pohjois-Kymenlaakson pääsairaalarakennusta ei ole asemakaavan muutoksessa huomioitu suojelumerkinnällä. Asemakaava sisältää erityisiä lisämääräyksiä alueen arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ja sitä rajaavan luonnonympäristön erityispiirteiden säilyttämiseen ja niiden huomioimiseen alueen korjaus- ja uudisrakentamisen suunnittelussa sekä toteutuksessa. Kaava sisältää myös ohjaavia määräyksiä mm. uudis- ja korjausrakentamisen materiaali, väri ja kattoratkaisu varten sekä uudisrakennusten ympäristöön sovittamiseen.

Tekninen huolto ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaavalla on vaikutus alueen tekniseen huoltoon ja sen toimintavarmuuteen. Kaavassa muodostuvalle uudelle ja laajentuvalla katualueella on mahdollista sijoittaa alueen uutta rakentamista palvelevat tekniset verkostot. Korttelialueella tällä hetkellä kulkevien ja käytössä olevien vesijohto-, sadevesi- ja viemäriverkostojen sekä sähkö- ja datakaapeliin linjaukset saattavat muuttua alueen täydennysrakentamisen vuoksi. Uusien tonttijohtojen rakentaminen aiheuttaa yhdyskuntateknistä rakentamista, jolla on alueen kallioisen maaperän vuoksi myös tavanomaista suurempia kustannuksia. Rakennuskustannukset peritään pääosin takaisin kiinteistöjen liittymismaksuissa.

Kaavalla on vaikutusta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Alueelle nykyisin johtava Sairaalankuja on kapea, ainoastaan tontin sisäinen kulkuyhteys. Kaavassa muodostuvan uuden katualueen, sen eteläpäähän sijoittuvan kääntöpaikan ja kevyen liikenteen väylien rakentaminen aiheuttaa kustannuksia. Julkisten katualueiden muutokset hyväksytään erillisessä katusuunnitelmassa. Kaava-alueella olevien ulkoilupolkujen linjausten siirtäminen uusilta korttelialueilta pois sekä polkuihin mahdollisesti tehtävät muut muutostyöt saattavat aiheuttaa kustannuksia. Kaavassa muodostuville lähivirkistysalueille mahdollisesti tehtävät muutokset hyväksytään tarvittaessa erikseen asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen yleisten alueiden suunnitelmissa.

Liikenne

Asemakaavamuutoksessa on tehty muutoksia olemassa olevan Sairaalankujan katualueen rajauksiin, mutta asemakaavalla ei lähtökohtaisesti ole suurta vaikutusta alueen olemassa olevaan liikennejärjestelmään. Kaavassa muodostuva kokonaan uusi Sairaalankujan katualue on osoi-

tettu entisen sairaala-alueen keskellä kulkevan tontin sisäisen kulkuyhteyden kohdalle ja sen liittyminen olemassa olevaan katuverkkoon tapahtuu nykytilanteen mukaisesti Sairaalanmäentien risteysalueella. Kaavalla ei varsinaisesti ole merkitystä Sairaalanmäentien, Sairaalanrinteen ja Sairaalanmäentien katu- ja risteysaluejärjestelyihin. Katu- ja risteysalueiden tarkempi toiminnallinen järjestely ja niihin mahdollisesti tehtävät muutokset mm. kevyen liikenteen ylitysten tai katujen risteysalueiden liikenteen järjestelyn osalta määritetään tarvittaessa asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaavalla on vaikutusta Sairaalanmäen lähialueen asukkaiden nykyiseen elin- tai toimintaympäristöön, sillä sairaala-alueella sijainneiden toimintojen hidas sulkeutuminen ja alueen hiljeneminen on poistanut vähitellen sen lähialueeseen kohdistuvia häiriövaikutuksia. Asemakaavan mahdollistama alueen rakennusten kunnostaminen ja mahdollinen täydennysrakentaminen voi lisätä alueen vetovoimaa, alueella olevia palveluja ja siten lähialueella asuvien ihmisten lähipalveluja. Palvelutarjonnan ja työpaikkojen lisääntyminen parantavat välillisesti myös kaava-alueen läheisyydessä olevien asuinalueiden kiinteistöjen arvoja. Lisääntyvä asukas- ja palvelutarjontamäärä saattavat lisätä alueella kulkevaa tai sen ohittavaa joukkoliikennettä ja mahdollistavat alueen paremman saavutettavuuden. Toisaalta lisääntyvä liike- ja palvelutoiminta myös lisää mm. asiointi- ja huoltoliikennettä alueeseen liittyvillä kaduilla ja siten liikenteen aiheuttamat häiriöt voivat lisääntyä nykytilanteesta. Toisaalta jos vireillä olevan kaavamutoksen mahdollistama maankäyttö toteutuu kokonaisuutena, niin sen aiheuttamat vaikutukset ovat pienemmät kuin jos alue ja siellä olevat rakennukset olisivat yhä kokonaisuudessaan alkuperäisessä käytössä.

Viher- ja virkistysalueet

Asemakaavahanke lisää pinta-alallisesti Kuusankosken kaupunkikeskustan alueella olevia asemakaavan mukaisia lähivirkistysalueita (VL). Kaavassa muodostuvien lähivirkistysalueiden rajaukset on tehty siten, että alueen suurikokoinen puusto ja sen läheisyydessä oleva muu luonnonympäristö on mahdollista säilyttää. Alueen keskiosassa olevat puuryhmät on huomioitu erillisillä istutettavilla alueen osilla (pl-2 ja pl-5 -alueilla). Kaavassa ei ole esitetty lähivirkistysalueilla jo olevaa ulkoilupolkuverkostoa muulta osin kuin tärkeimpien kulkuväylien osalta. Sairaalanmäen ja Mäenpääntien välisen pääulkoilureitin sijainti on esitetty ohjeellisella ulkoilupolkumerkinnällä, koska kulkuyhteyden pohjoisosan linjaus tulee muuttumaan. Sairaalanmäentien varressa oleva kevyen liikenteen väylä kulkee nykyisellään ajoradasta irti, lähivirkistysalueen läpi. Kyseisen väylän kohta on merkitty lähivirkistysalueelle ohjeellisenä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueena (pp). Sairaalanmäenpuiston luoteisosaan etelästä tulevaa ulkoilupolkumerkintää on jatkettu Sairaalanmäentielle asti.

Sairaalanmäen lähivirkistysalueilla kulkee runsaasti vilkkaassa käytössä olevia ulkoilupolkuja. Poluista vain mäeltä alas Mäenpääntielle johtava polku on osittain rakennettu. Lähivirkistysalueella olevan arvokkaan metsäluonnon säilyttämiseksi oli ensiarvoisen tärkeää, että kaikki kulku ohjataan opasteiden avulla alueen pääpolkuverkostoon. Tämä vähentää merkittävästi herkän metsäpohjan eroosiota ja rauhoittaa mm. avokallioiden päällisalueet turhalta kullulta ja siitä aiheutuvasta eroosiosta. Opastuksella voi olla merkitystä polkuverkoston turvallisuuden kannalta, koska tällöin turhaa kulkua ei ohjaudu kalliojyrkänteiden reunoille.

Luonnonympäristö

Alueen asemakaavan muuttamisella ei ole suoranaisia vaikutuksia alueella olevien uhanalaisten kasvi- tai eliölajien kasvu- tai esiintymisalueisiin tai niiden säilymisedellytyksiin. Asemakaavassa Sairaalanmäen rinnealueilla olevat taajamametsät on osoitettu lähivirkistysalueiksi. Kaavassa ei ole esitetty uusia polkuyhteyksiä tai rakennettuja kulkuväyliä alueen puustoisille alueille. Arvokkaimmat alueet on merkitty kaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo). Suurempi vaikutus alueen luonto-olosuhteiden säilymisedellytyksiin on alueen hoidon oikealla suunnittelulla. Lähtökohtaisesti alueella olevien luontoarvojen säilymiselle paras tilanne olisi, jos alueen puistometsiä ei hoidettaisi millään tavalla. Suunnitelmallisen hoitamattomuuden avulla metsäalueet palautuisivat vähitellen luonnontilaan. Luonnontilainen elinympäristö lisäisi

alueen biodiversiteettiä ja vähentäisi hitaasti kaupunkialueen luontokatoa. Parhaassa tapauksessa Sairaalanmäen taajamametsät olisi mahdollista ottaa mukaan kaupungin vapaaehtoisin suojelukohteisiin.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla on vaikutuksia alueen lähiympäristön häiriötekijöihin. Olemassa olevien rakennusten uudiskäyttö ja mahdollinen korttelialueiden lisärakentaminen voi tuoda alueeseen rajautuville kaduille ja kaavassa Sairaalanmäen päälle muodostuvalle uudelle kadulle ja sillä kevyenliikenteen väylille nykytilanteesta kasvavaa henkilö- ja huoltoliikennettä. Alueen rakentuminen ja täydentyminen saattaa myös lisätä läpiajoa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalla Sairaalanmäentiellä. Toisaalta asemakaavan mahdollistama rakentaminen on mittakaavaltaan nykyisin voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan tilannetta selkeästi pienempää. Nykyisen asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutukset voisivat olla nykytilanteessakin tämänhetkistä olemassa olevaa tilannetta huomattavasti suuremmat. Sairaalanmäen entinen sairaala-alue sijoittuu selkeästi muuta kaupunkirakennetta korkeammalle tasolle ja on joka puolelta laajahkon virkistysalueen ympäröimä, joten alueen sisäisestä liikenteestä tai maankäytöstä mahdollisesti tuleva taivonomainen melu- tai tärinä ei aiheuta häiriötä Sairaalanmäen ympärillä olevalle asutukselle tai alueen sisällä olevalle toiminnalle.

Kaava-alueen eteläosassa tapahtuva yleisen pysäköintialueen maankäyttöalueen rajauksen muutos vastaa likimain alueen nykyistä tilannetta, eikä se tuo uusia häiriötekijöitä alueelle.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta ja ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja tukevat voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan 2040, oikeusvaikutteisen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan ja oikeusvaikutuksettomalla Kuusankosken yleiskaavan 2020 maankäyttöratkaisuja.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa alueen keskelle muodostuva katualue on nimetty kadun alkupään mukaisesti Siraalankujaksi. Nykyisin pääväylästä vesitornille erkanevan Siraalankuja-nimisen kadun nimi muutetaan Siraalanrinteeksi. Kaikki kaavassa muodostuvat lähivirkistysalueet on nimetty Siraalanmäenpuistoiksi.

6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Asemakaavan muutoksessa mukana olevien katualueiden toiminnallinen jäsentely sekä katujen ja niiden risteysalueiden varsinainen toteutustapa ratkaistaan tarvittaessa asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa. Yleisen pysäköintialueen toiminnalliset järjestelyt ratkaistaan tarvittaessa yleisen alueen suunnitelmassa.

Asemakaavassa ei ole esitetty sitovaa tonttijakoa, joten korttelialueiden tonttien rajaukset ratkaistaan asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä tonttijaossa.

Alueelle ei ole laadittu rakentamistapaohjetta. Korttelialueelle muodostettavien tonttien rakentamiseen tai käyttöön liittyvät erityiskysymykset, rakennusten korjaamiseen tai uudisrakentamisen ympäristöön soveltaminen ja tonttien liittymisratkaisut yleisiin katualueisiin ratkaistaan erillisissä rakennusluvissa, jotka myöntää rakennusvalvonta. Lupien yhteydessä kuullaan tarvittaessa hankkeeseen liittyvistä erityiskysymyksistä ao. viranomaisia.

Kouvolassa 17.11.2023

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti