

Asemakaavan muutos, 01/039 Palomäki osa 2, kortteli 1018, hyväksyminen

6421/10.02.04/2023

Tekninen lautakunta 04.10.2023 § 182

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

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

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

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

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

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

kaavaehdotuksessa esitettyyn ratkaisuun on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.

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

Uusi asemakaava

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

Kaavakarttaan on merkitty rakennusalat ja niille rakennusoikeuden määrä. Rakennusoikeuden määrä on tapauskohtaisesti ilmoitettu tehokkuusluvulla tai kerrosalaneliömetreinä. Korttelissa 1018 (uimahalli) rakennusoikeus on jaettu kahteen osaan; nykyisen uimahallin käsittämään osaan sitä on määrätty toteutunutta rakentamista vastaavasti 2000 k-m² ja loppuosalle uimahallin laajennuksen hankesuunnitelman mukaisesti 6000 k-m². Asuinpientalojen korttelissa rakennusoikeuden määrä on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.4$, mikä vastaa nykyisen asemakaavan merkintää. Lisäksi lähivirkistys- ja suojaviheralueille merkittyihin rakennusaloihin on merkitty rakennusoikeus toteutuneen rakentamisen perusteella hieman ylöspäin pyöristäen. Suurin sallittu kerrosten määrä on ilmoitettu roomalaisin numeroin rakennusaloittain. Korttelissa 1018 se on kolme, korttelissa 5035 kaksi ja kortteleissa 1128 ja 1129 yksi.

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

Muutokset ja vaikutukset

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

Kaavaratkaisu on alueella voimassa olevien osayleiskaavojen mukainen, eikä sen toteuttamisella ole merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia, joista ei olisi jo päätetty palveluverkkoihin liittyvässä päätöksenteossa. Palomäenkadun katkaisun ja pysäköintipaikkojen rakentamisen edellyttämät muutokset kadun rakenteissa muodostavat jonkin verran kustannuksia. Alustava arvio niistä on 500 000 €. Alueelle suunnitellun vesihuollon saneerausurakan yhdistämisellä kadun muutostöihin voidaan laskea kyseisiä kustannuksia. Uimahallin laajennuksen rakentaminen edellyttää nykyisen kuntosadan siirtoa noin 200 metrin matkalla, mikä aiheuttaa myös jonkin verran lisäkustannuksia.

Muita kaavamuutoksen ja sen toteuttamisen vaikutuksia ovat keskusta-alueen palvelutarjonnan paraneminen nykyaikaisen uimahallin

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

Asemakaavaehdotus on **oheismateriaalissa**.

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

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

Teknisen johtajan ehdotus:

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

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 20.12.2023 § 233

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

Tekninen lautakunta hyväksyi Palomäen asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen 4.10.2023 pitämässään kokouksessa ja asetti sen julkisesti nähtäville 18.10.-20.11.2023 väliseksi ajaksi MRL 65§ MRA 27§ mukaisesti.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitettiin 18.10.2023 lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja sähköisellä kuulutuksella Kouvolan kaupungin verkkosivujen sähköisellä ilmoitustaululla. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille lähetettiin asiaa koskevat kirjeet 11.10.2023 ja muita asianosaisia tiedotettiin 18.10.2023 lähetetyllä sähköpostilla. Kaavaehdotusmateriaali oli nähtävillä sähköisesti kaavan verkkosivuilla ja paperitulosteina Kouvolan kaupungin info-pisteessä. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana muutamia lausuntoja ja muistutuksia.

Kaavahankkeen tarkempi kuvaus on esitetty aiemmassa käsittelyvaiheessa (Tela 4.10.2023).

Lautakunnan hyväksyttyä kaavaehdotuksista saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet, kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn johonkin tulevista lautakunnan kokouksista. Vastineiden hyväksymispäätös ei ole valituskelpoinen.

Kooste kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista sekä niihin laadituista vastineista on

liitteenä.

Kaavahankkeeseen liittyvä muu aineisto, kuten asemakaavan ehdotuksen kartta ja -selostus on oheismateriaalina ja nähtävissä kaavan verkkosivuilla www.kouvola.fi/palomaki

Lisätietoja: vs. kaupunginarkkitehti / kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, [kaisa.niilo-rama\(at\)kouvola.fi](mailto:kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/037 Palomäki kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kokous keskeytettiin tämän asian käsittelyn jälkeen tauon pitämistä varten klo 18.06 – 18.15

Tekninen lautakunta 24.01.2024 § 13

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

Tekninen lautakunta hyväksyi Palomäen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten vastineet yksimielisesti kokouksessaan 20.12.2023. Kaavamuutos on siten valmis hyväksyttäväksi. Ennen hyväksymiskäsittelyä kaava on päätetty jakaa kahteen osaan Palomäki osa 1:n ja Palomäki osa 2 kortteli 1018:n.

Muutokset kaavakarttaan

Osan 2 kaavakarttaan on kaavamuutoksen ehdotuksen nähtävillälön jälkeen tehty vähäisiä muutoksia:

- Muutos: Korttelin 1018 eteläreunaan merkittyä ajoneuvoliittymän kieltomerkintää on jatkettu länteen.

Perustelu: Ohjaamalla liittymien sijoittamista korttelissa 1018 parannetaan etenkin kevyen liikenteen turvallisuutta. Samalla ehkäistään kaupunkikuvallisten ja rakennustaiteen arvojen heikkenemistä, kun pysäköinnin sijoitusta ohjataan paremmin.

- Muutos: Nykyisen uimahallin rakennusalan rajaa on tarkennettu sisääntulosiiven osalta.

Perustelu: Uimahallin saneerauksen suunnittelussa on ilmennyt tarve lisätä hissi sisääntulosiipeen. Yksi hissin sijoitusratkaisu on rakentaa se nykyisen ulkoseinän ulkopuolelle, jolloin rakennusalan tulee olla kyseisellä kohtaa nykyistä rakennusta laajempi. Hissin lopullinen sijainti ratkaistaan tarkemmassa suunnitteluvaiheessa ja asiasta pyydetään kaavamääräysten mukaisesti museoviranomaisen lausunto, kuten muistakin rakennuksen muutostöistä.

- Muutos: Kaavamääräyksiin rakennusoikeuden käyttöä käsittelevään kohtaan on lisätty: ”Rakennuksia ei saa sijoittaa uimahallin pääjulkisivujen ja kadun väliselle alueelle.”

Perustelu: Määräys täydentää sitä edeltävää määräystä ”Korttelissa 1018 rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa enintään 30 k-m² suuruisia alueen käyttöön liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Niiden yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 100 m².” Estämällä kyseisten rakennusten sijoittaminen uimahallin ja kadun väliselle alueelle halutaan turvata sekä nykyisen uimahallin että sen tulevan laajennusosan kaupunkikuvalliset arvot ja säilyttää piha-alue avoimena.

Muutoksia ei voida katsoa niin merkittäviksi, että kaavaehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville. Ne on myös käyty läpi niiden osallisten (Tilapalvelut, Liikuntapalvelut) kanssa, joihin muutokset vaikuttavat rajoittavasti.

Kaavakartta on **liitteenä**.

Asemakaavan muutoksen keskeisimmät vaikutukset

Kaavahankkeeseen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostus on oheismateriaalina. Kaavamutoksen sisältö ja vaikutukset on kuvattu kaavan aiemmissa käsittelyvaiheissa sekä kaavaselostuksessa. Asemakaavan muutoksen Palomäki osa 2, kortteli 1018 merkittävimmät vaikutukset liittyvät uimahallin korttelialueen ja rakennusalan laajentumiseen.

Korttelialueen laajentaminen on tehty yleiskaavan mukaisesti. Laajentamisen vaikutukset alueen arvokkaisiin luontokohteisiin on selvitetty kaavaprosessin aikana. Uimahallin laajennusosan tilantarvetta ja sijaintia on puolestaan tutkittu rakennuksen hankesuunnitelmassa. Nykyisen uimahallin rakennetun kulttuuriympäristön arvoja on tutkittu rakennushistoriaselvityksellä ja tiiviillä vuoropuhelulla kaupunkikuvatyöryhmän ja Kymenlaakson museon välillä.

Lisäksi uimahallin laajennuksen tieltä siirrettävälle kuntoradan eteläpäälle on etsitty uusi liito-oravien elinympäristön huomioiva ja käyttäjille turvallinen linjaus. Kuntoradan sijainti on esitetty osan 1 asemakaavakartassa ohjeellisena eli sitä voidaan tarkentaa tarvittaessa tarkemmassa suunnittelussa.

Päätösvalta

MRL 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan 1.6.2023 voimaantulleen hallintosäännön 26 § mukaan asemakaavan hyväksyminen on siirretty Tekniselle lautakunnalle.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/039 Palomäki osa 2, kortteli 1018.

Asemakaavalla muodostuu kaupunginosan 1 Kangas kortteli 1018 ja katualueen osa.

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 25.1.2024 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
