

## 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

# Sairaalanmäki, kaava nro 21/025

## Liite 5 Julkisen nähtävillä olon aikana annetut lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet

### TIIVISTELMÄ

#### 1.1. Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2023. Kaavamuutos sisältyy kaavoituksen vuoden 2023 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Kaavahanke oli esitellyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 30.11.2022, jolloin se merkittiin tiedoksi. MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 23.3.2023. Kaavahankkeen aloituskokous pidettiin 25.5.2023.

#### Vireilletulo

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 31.5.2023.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 8.11.2022 ja sitä on täydennetty kaavahankkeen kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta oli ilmoitus Kouvolan 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.

#### Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kuulutus kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta Kouvolan Sanomissa ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla 31.5.2023. 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 suojeluarvoin 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 muutosehdotuksen käsittely

Asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä Kouvolan teknisen lautakunnan kokouksessa 29.11.2023. Tällöin lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä lausunnot (§ 217).

## Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo

Tieto asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta lähetettiin kirjeitse kaava-alueella olevalle ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille (UPM Kymmene Oy, T&T Poks Oy ja Hemsö) 30.11.2023.

Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta julkaistiin Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 13.12.2023. Kaava-aineisto lähetettiin tiedoksi niille osallisille, jotka olivat antaneet kaavasta palautetta valmisteluvaiheen aikana. Lisäksi tieto kaavan julkisesta nähtävillä olosta toimitettiin maankäyttöön liittyville viranomaisille ja muille toimijoille 13.12.2023.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta annettiin kuusi (6) lausuntoa ja jätettiin yksi (1) muistutus sekä yksi (1) muistutukseksi tulkittava palaute. Alueella olevan kiinteistön omistajan (Hemsö) kanssa pidettiin erillinen kaavaneuvottelu 1.2.2024. Kaavaa tarkennettiin muistutuksen ja neuvottelun perusteella.

Seuraavassa ovat kaavasta julkisen nähtävillä olon aikana annetut lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet.

## LAUSUNNOT

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausuntonaan kaavasta seuraavaa: Lausunto kaavaehdotus, Asemakaavan muutos, 21/025, Kouvola

### *Kaavan aiempi käsittely*

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunut Sairaalanmäen maankäytöstä tämän asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa 3.7.2023. Tällöin ELY-keskus esitti näkemyksensä keskeneräisestä kaava-aineistosta toteamalla mm. ”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.”

### *Kaavaehdotus*

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tutustunut lähetettyyn kaavaehdotusaineistoon. Kaavoittaja on antanut vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja kaava-asiakirjoja on täydennetty. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen mielestä esitetyt maankäyttömuutokset eivät vaikuta kaava-alueella olemassa olevien luontokohteiden säilymisedellytyksiin.

### *Tie ja liikenne*

Sairaalanmäen aluetta ympäröi kaupungin katuverkko. Valtion maanteitä ei ole läheisyydessä tai kaavan vaikutusalueella. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole asiassa lausuttavaa.

### *Lopuksi*

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet MRL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §.

Kaavaehdotus on hyvin ja asiantuntevasti laadittu. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella ei ole kommentoitavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

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

Kymenlaakson museo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Museo esitti kaavaluonnosta käsitelleessä lausunnossaan 22.6.2023 (KyM194) suojelumerkintöjä Pohjois-Kymen sairaalan vuodeosasto/ruokalaosalle (1951–53), nykyisin päiväkotina toimivalle entiselle henkilökunnan asuntolalle (1954) sekä lääkäreiden asunnoiksi suunnitellulle ketjutalolle (1956). Lisäksi museo esitti, että keuhkotautiparantolan talonmiehen/autonkuljettajan asuintalon (1933) suojelumahdollisuuksia tutkitaan.

Kaavaehdotuksessa keuhkotautiparantolan talonmiehen/autonkuljettajan asuinrakennus on suojeltu merkinnällä sr: suojeltava rakennus. Merkintää koskevat suojelumääräykset ovat asianmukaiset.

Muita museon suojeltavaksi esittämiä rakennuksia ei ole kaavaehdotuksessa suojeltu. Museo pitää tätä erittäin valitettavana ja katsoo, että myös sairaalan vuodeosasto/ruokalaosan, nykyisen päiväkotirakennuksen sekä tällä hetkellä tyhjillään olevan lääkäreiden rivitalon suojelu on rakennusperinnön säilymisen turvaamiseksi perusteltua. Kaavoittajan vastineen mukaan Kouvolan kaupunki on huolissaan suojelumerkintöjen negatiivisista vaikutuksista rakennusten tulevaan käyttöön. Museo tunnistaa kaupungin huolen, mutta korostaa, ettei suojelumerkintä yleisesti ottaen estä esimerkiksi rakennusten korjaamista tai niiden käyttötarkoitusten muuttamista Suojelumerkintä toimii tärkeänä osoituksena kohteiden poikkeuksellisesta rakennus- ja kulttuurihistoriallisesta merkityksestä, jotta ne muistetaan ja otetaan asianmukaisella tavalla rakennusten korjaus- ja muutossuunnitelmissa huomioon.

Museo näkemys on edelleen, että edellä mainitut rakennukset tulee suojella asemakaavalla.

Kaavaehdotuksen suojelumääräyksissä määrätään, että *”suojeleille alueille ja suojeltujen rakennusten läheisyyteen sijoitettavien uudisrakennusten julkisivu- ja vesikattomateriaalien tulee olla sellaisia, että alueen yhtenäinen ja arvokas luonne säilyy. Rakennuksissa tulee olla harja-, eli satulakatto ja räystää. Vesikaton väri on punainen”*.

Museon kanta on, että uudisrakentamisen ohjaaminen alueen yhtenäisen ilmeen ja arvokkaan luonteen säilyttämiseksi on tarpeellista ja perusteltua. Kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu suojelumerkintöjä rakentamiseen tarkoitettuille alueille. Museo huomauttaa, että edellä esitetty kaavamääräys ohjaa uudisrakentamista vain *”suojeleilla alueilla ja suojeltujen rakennusten läheisyydessä”*, ei asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueilla (ALP). Museo katsoo, että edellä mainitut uudisrakentamista ohjaavat määräykset tulee asemakaavassa kohdistaa myös ALP-alueille.

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

Kymenlaakson museo on antanut lausunnon kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta (KyM194/ 22.6.2023). Museolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museolla ei ole muita huomioita asemakaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

#### **Vastine:**

##### *Suojelumääräykset*

Kymenlaakson museo on esittänyt kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana, että myös sairaalan toiseen rakennusvaiheeseen liittyvä korkea osastot sisältävä torniosa, henkilökunnan asuinkerrostalo sekä lääkäreiden rivitalo olisi huomioitu suojelumerkinnöillä. Kaavoittaja on museon lausuntoon liittyneessä vastineessaan selvittänyt Kouvolan kaupungin, kaavamuutoksen laatijana asettamat tavoitteet alueen rakennetun kulttuuriympäristön muutokselle sekä Sairaalanmäen rakennusten suojelukysymyksen. Kaupungin tavoitetila kaavamuutoksen osalta ei ole muuttunut. Julkisesti nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa ei kyseisiä rakennuksia ole huomioitu suojelumerkinnöillä. Kymenlaakson museon antaman kaavapalautteen perusteella kaavaehdotuksessa suojelumerkinnällä sr on huomioitu keuhkotautiparantolan

lisäksi myös alueen rakentamisen ensimmäiseen vaiheeseen kuuluva autonkuljettajan ja puutarhurin asuinrakennus.

Kymenlaakson museon kaavalausunnoissa esille tuomista rakennuksista on osassa parhaillaan meneillään myyntineuvottelut. Kyseisistä rakennuksista osa on kunnoltaan hyviä, mutta osa alueen rakennuksista on ikävä kyllä jäänyt vuosikymmenten aikana vähäiselle kunnossapidolle. Tuolloin rakennusten ulko- ja sisätiloihin suunnitellut laaja-alaiset muutos- ja korjaustyöt eivät välttämättä olisi mahdollisia, jos rakennukset olisivat suojeltuja asemakaavalla. Toisaalta rakennuksen mahdollinen kaavallinen suojelu koskee vain rakennuksen ulkopuolta, julkisivua ja vesikattoa. Rakennuksen sisätiloihin ja käyttötarkoitukseen ei suojelumerkinnöillä ole suoranaista vaikutusta.

#### *Rakennetun ympäristön huomioiminen*

Kymenlaakson museon lausunnossa on esitetty, että asemakaavan yleismääräyksissä määritetyt suojelumääräykset tulisi kohdistaa asemakaavassa suojeltujen rakennusten lisäksi myös kaavassa muodostuviin ALP-korttelialueisiin ja niille suunniteltavaan rakentamiseen.

Sairaalanmäen lakialueen rakentaminen muodostaa kokonaisuuden, jossa rakennettujen alueiden välissä on avoimia paikoitusalueita ja pihatiloja rajaavia metsäsaarekkeitä. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on valmistunut useassa eri vaiheessa ja edustaa erilaisia rakentamisen tyylejä. Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa korttelialueiden kokonaislaajuus on merkittävästi pienentynyt ja täydennysrakentamiselle vapaata alueita ovat siten myös pienentyneet. Kaavamuutoksen jälkeen muodostuvat uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin olemassa olevien, kaavassa suojelumerkinnällä sijoittuvien rakennusten välittömään läheisyyteen ja muodostavat niiden kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Tämän vuoksi kaavan suojelumääräyksiin merkitty rakentamisen ohjausmääräys tukee maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä mainittuja kaikelle rakentamiselle asetettavia lähtökohtia rakennettuun ympäristöön soveltuvuudesta sekä saman lain 166 §:n mukaisia määräyksiä olemassa olevien rakennusten kunnossapitoon ja suojeltujen rakennusten käyttöön liittyen. Kouvolan kaupungin tavoite vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa on se, että Sairaalanmäen uusille ALP-korttelialueille tulisi olla mahdollista toteuttaa uusi, tyyliään 2020-luvun rakentamista kuvaava kerrostuma. Tämän vuoksi asemakaavassa oleva uudisrakentamisen materiaalimaailmaa ohjaava suunnittelumääräys on tarkoituksella pikemminkin ohjaava kuin määräävä.

Sairaalanmäen päällä sijaitseva, puustoa korkeampi rakennuskanta on laajan alueen kaupunkikuvan sekä maisemassa avautuvien pitkien näkymien kannalta merkittävä. Rakennukset toimivat myös maamerkkeinä laajalle alueelle. Mäen päällä olevat rakennukset yhdistyvät visuaalisesti mäkeä ympäröivän Kuusankosken kaupunkikeskustan rakennuksiin siten, että lähes kaikkien alueella olevien rakennusten vesikattojen väri on punainen. Tämän vuoksi myös Sairaalanmäen asemakaavaan on merkitty määräys, että alueelle suunnitelluissa ”rakennuksissa tulee olla harja-, eli satulakatto ja räystäät. Vesikaton väri on punainen.”. Kyseinen määräys koskee kaikkia kyseisessä kaavassa muodostuvia korttelialueita ja toimii ohjeena alueen täydennysrakentamisen suunnittelussa.

Kymenlaakson museon lausunto ei aiheuta muutoksia julkisesti nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen. Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson pelastuslaitos / Kymenlaakson hyvinvointialue toteaa kaavahankkeesta seuraavaa: Kymenlaakson pelastuslaitos on käsitellyt esitettyjen aineistojen asemakaavojen muutokset Kierrätyskeskus (02/013) sekä Sairaalanmäki (21/025). Pelastuslaitos on lausunut kaavoista vuoden 2023 aikana ja lausunnoissa mainitut asiat ovat huomioitu kaavojen suunnitteluissa. Pelastuslaitos ei havainnut lausuttavaa aineistoista

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

Kouvolan Vesi Oy toteaa lausunnossaan, että Kouvolan Vesi Oy on lausunut kaavasta jo sen valmisteluvaiheen aikana. Sairaalanmäelle on tehty vesihuollon kustannuslaskelmia moniin eri toteutusvaihtoehtoihin liittyen ja vesihuoltoverkoston toteutuksesta on neuvoteltu Kouvolan kaupungin kanssa. Julkisesti nähtävillä olevassa kaavassa on esitetty viimeisimpien neuvotteluiden mukainen maankäyttöratkaisu. Varsinaista Sairaalanmäen vesihuoltosuunnitelman toteutustapaa tai siihen liittyvää suunnittelutyötä ei kuitenkaan ole vielä varsinaisesti ratkaistu tai aloitettu.

**Vastine:** Kouvolan Vesi Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oy toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa, että Telialla ei ole huomautettavaa kaavamutokseen.

**Vastine:** Telia Finland Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

KSS Verkko Oy toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa, että KSS Verkko Oy:llä sijaitsee asemakaavan alueella sähköverkko. Nykyinen sähköverkko sijoittuu Sairaalanmäjälle ja asuin, liike- ja palvelurakennusten korttialueelle sekä Lähivirkistysalueelle. palvelurakennusten korttialueelle ja alueella sijaitsee myös kiinteistömuuntamo. Nykyinen puistomuuntamo sijaitsee ET-alueella. Alueella sijaitsee asiakkaan omistama kiinteistömuuntamo.

Sähköverkko on rakennettu 1980- ja 2000-luvuilla. Sähköverkkoa tullaan saneeraamaan tulevaisuudessa. Alueen sähköverkon tarpeisiin vaikuttaa myös alueen sähkön tarve. Nykyisille KSS Verkon puistomuuntamoille on merkattu et-1 alueet VL/s alueella. Aluevarauksissa tulee huomioida muuntamoiden saneerauksessa tarvittava tilantarve. Nykyisen muuntamon viereen tulee olla mahdollista rakentaa uusi rakenne. Tämä tulee huomioida et-1 alueen koossa tai kaavan mahdollistaessa sijoittaminen VL/s alueelle.

Asemakaavan alueelle tulee olla mahdollista sijoittaa sähköverkko ja sen komponentteja. KSS Verkko Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa.

**Vastine:** Asemakaavan muutosalueella sijaitsee useampi sähköverkon puistomuuntamo. Olemassa olevien muuntamoiden kohdille on merkitty erilliset et-1 -alueet (määräys: *"Rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita."*). Aluerajaukset ovat nykykäyttöä laajemat, jotta olemassa olevan puistomuuntamon viereen on mahdollista tarvittaessa sijoittaa toinen vastaava muuntamo. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä on huomioitu teknisten järjestelmien mahdollinen lisätarve (määräys: *"Lähivirkistysalueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, toimintoihin ja verkostoihin liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä."*). Sähköverkon muuntamoiden ja muiden vastaavien laitteiden sijoituksesta sekä toteutustavasta on annettu erityisiä lisämääräyksiä pohjaveden suojeluun liittyvien määräysten yhteydessä.

KSS Verkko Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

## MUISTUTUKSET

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry kiittää lausuntopyyntöä ja toteaa kaavasta antamassaan muistutuksessa seuraavaa.

### *Yleisesti*

Kaavan tavoitteena on Sairaalanmäen rakennusten säilyttäminen ja uuden käytön löytäminen niille. Ne ovat sinänsä ymmärrettäviä ja hyväksyttäviä perusteita.

### *Luontoarvot*

Luontoarvoja on selvitetty ja merkittäviä luontoarvoja löydetty. Kaava-aineistossa ei mainita uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja, mikä on niiden suojelun kannalta perusteltu ratkaisu. On silti kummallista, ettei edes luonnonsuojeluyhdistyksille luovuteta lausunnon laatimista varten luontoselvityksiä, joista esim. uhanalaisten kasvien sijainti kävisi ilmi. Sen seurauksena emme pysty arvioimaan, miten lajien säilyminen on huomioitu. On toki syytä olettaa, että se on asiallisesti tehty, mutta kaavaan lausumisessa tulisi välttää oletuksiin nojaamista.

### *Kaavamerkinnot*

Voimassa olevan asemakaavan puistoalue (P) on selvästi pienempi kuin uuden kaavaehdotuksen lähivirkistysalue (VL). Tämä on hyvä asia. Kaavaehdotuksessa ALP-alue käsittää lähinnä jo rakennettuja ja muuten käytössä olevia alueita. Korttelin 373 koillisosa ulottuu kuitenkin rakentamattomalle metsäalueelle. Tuota korttelia pitäisi siksi supistaa.

Jostakin syystä Kouvolan kaupungin laatimissa kaavoissa on erittäin vähän luonnonsuojelualuemerkinnot (SL), vaikka merkintä on nimenomaan tarkoitettu luontoarvojen turvaamiseen ja on siinä tarkoituksessa tehokkain. Esim. virkistysalumerkinnot (VL, VL/s) suojaavat kyllä alueita rakentamiselta, mutta eivät välttämättä muilta luontoarvoista vähentäviltä muutoksilta.

### *Kaavamääräykset*

Kaavamääräyksissä on kohtia, jotka mahdollistavat luontoarvojen heikennyksiä, vaikka kaavatekstissä sinänsä tuodaan hyvin esille luontoarvot ja niiden merkitys. Piittaamaton toimija, jolla ei ole riittävää ymmärrystä ja asiantuntemusta ja hyvää tahtoa, käyttää noita mahdollisuuksia hyväkseen yleistä etua vahingoittavalla tavalla. Luontoarvojen heikentämisen mahdollistuminen kaavamääräyksissä tarkoittaa seuraavanlaisia mainintoja: *"puustoa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä."* *"Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita, tiloja ja kulkuyhteyksiä"...*

### *Suunnittelualueen metsien suojelupotentiaalin hyödyntäminen*

Kohdassa "Luonnonympäristö (kaavaselostuksen sivut 34–35) on erittäin hyvää tekstiä, kuten: *"Luontoarvojen säilymiselle parasta olisi, jos alueen puistometsiä ei hoidettaisi millään tavalla". "Parhaassa tapauksessa Sairaalanmäen taajamametsät olisi mahdollista ottaa mukaan kaupungin vapaaehtoiseen suojelukohteisiin."*

Luonnonsuojeluliitto Kymenlaakso rohkaisee kaupunkia etenemään tähän suuntaan, ja hakemaan ELY-keskuksesta näiden alueiden suojelua mahdollisimman pian.

### *Muuta*

Tekstissä mainitaan, että pohjavesialue on merkitty kaavakarttaan. Näin ei näytä silti olevan. Tekstissä korostetaan opasteiden merkitystä. Niitä ei ole alueella tällä hetkellä yhtään, mikä ei ole välttämättä ongelma.

### **Vastine:**

#### *Luontoselvitysten jakelu*

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenpiiri ry:n palautteessa on ihmetelty, miksi luonnonsuojelupiirille ei ole lähetetty kaavamateriaalissa mainittuja alueen luontoselvityksiä. Alueelta tehtyihin luontoselvityksiin on kuvattu ja merkitty alueella olevia uhanalaisten kasvilajien kasvupaikkoja, joten selvityksiä ei ole sisällytetty kaavan internetsivuilla

ladattavissa olevaan kaikille avoimeen kaavamateriaaliin. Kaavaan liittyvät selvitykset ja muu materiaalissa kuvattu suunnitteluaineisto on pyydettyäessä toimitettu kaavan osallisille tiedoksi. Esimerkiksi Kaakkois-Suomen ELY-keskus on pyytänyt kaavan valmisteluvaiheessa lisäaineistoa kaavalausuntojen valmistelua varten, mm. viimeisimmän luontoselvityksen. Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenpiiri ry:n ei ole pyytänyt lisätietoja tai luontoselvityksiä, joten niitä ei ole erikseen toimitettu.

#### *Luontokohteiden rajauksien merkitseminen*

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry:n palautteessa toivotaan, että kaavaratkaisussa olisi otettu paremmin huomioon suunnittelualueella olevat erityiset luontoarvot ja alueella mahdollisesti sijaitsevien harvinaisten kasvien kasvupaikat. Kouvolassa ei asemakaavoihin merkitä pistemäisiä luontokohteita, esimerkiksi lajien kasvupesä- tai havaintopaikkoja. Luontoselvityksissä esille tulleet arvokkaat kohteet merkitään yleensä ohjeellisina osa-alueina, jolle merkitään kyseinen ohjeellisen osa-alueen tarkoitusta kuvaava lisämerkintä (luo, pl, sl, jne.). Jos kohteita on kyseisellä maankäyttöalueella useita (esimerkiksi entisiä pihapiirejä), niin yleensä kyseisen maankäyttöalueen kaavamerkintään liitetään koko aluetta koskeva suojelumerkintä, esim. VL -> VL/s. Ne alueet, joiden rajaukset on jo ratkaistu esimerkiksi kohteen suojelupäätöksessä, merkitään kaavakartalle kyseisen päätöksen mukaisella rajauksella.

Kouvolan kaupungin alueelta kerätty lajitieto on suunnittelijoiden ja toimijoiden saavutettavilla käytössä olevien paikkatietoaineistojen kautta. Taajamaluontokohteiden osalta alueiden tarkempi suojeleminen tai muu käsittely ratkaistaankin asemakaavan jälkeen erikseen hyväksyttävässä taajamametsien hoitosuunnitelmassa, yleisen alueen suunnitelmassa tai muussa erillisessä päätöksessä.

Asemakaavaan merkitty pistemäinen tai viivamainen kohde määräyksineen säilyy kaavassa kyseisen alueen käyttöä ohjaavana ja määrävänä niin kauan, kuin kyseinen asemakaava on voimassa. Kaavamerkintä ei siis muutu tai poistu vaikka kyseinen kohde (kasvi, metsätyyppi, eläin, yms.) olisi aikojen kuluessa kadonnut, siirtynyt toiseen paikkaan tai laajentunut kaavaan merkityn kohdan ulkopuolelle. Kouvolassakin on useita asemakaavoja, jotka ovat peräisin 1930- ja 1940-luvuilta, jolloin mm. kaupungin taajamaympäristö oli varsin erilainen kuin nykyisin. Asemakaava ei siis missään nimessä ole jatkuvasti dynaamisesti uusiutuva tai muokkautuva järjestelmä, joten esimerkiksi taajamaluonnon hoito on tarkoituksenmukaisempaa suunnitella ja ratkaista muulla tavoin kuin asemakaavalla ja huomioida suunnitelmissa kohteiden erityispiirteet.

#### *Luonnontilaa heikentävät määräykset*

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry on palautteessaan nostanut kaavasta esille kohtia ja määräyksiä, jotka piirin tulkinnan mukaan mahdollistavat alueen luonnonympäristön heikentämiseen tähtäviä toimenpiteitä. Asemakaavan yleismääräyksiin on merkitty erityisiä määräyksiä, jotka ohjaavat huomioimaan tulevien uusien tonttien toiminnallisessa suunnittelussa mm. alueella olevan suurikokoisen puuston. Nykyisellään alueen hulevedet johdetaan viemäriverkostoon, joka ei tulevaisuudessa alueen teknisten järjestelmien uusimisen yhteydessä ole enää mahdollista. Asemakaavaan onkin lisätty yleismääräyksiä, jotka mahdollistavat esimerkiksi kortteli- tai tonttikohtaisten hulevesien johtamisen hallitusti Sairaalanmäkeä reunustaville metsäalueille. Koska alue on osittain pohjavesialuetta, tulee se huomioida mm. alueen hulevesien hallinnassa.

Asemakaavaan merkityt yleismääräykset mahdollistavat tulevaisuudessa mm. sähkö- ja vesihuoltoverkoston mahdolliset muutostarpeet ja esimerkiksi uusien puistomuuntamoiden rakentamisen. Lisäksi on huomioitava, että kyseisillä lähivirkistysalueilla myös sijaitsee sellaisia rakenteita, joiden kunnossapito saattaa vaatia erilaisia lupaprosesseja tai muuta viranomaiskäsittelyä. Tällöin on hyvä, jos toiminnalle on olemassa maankäyttölinen pohja.

### *Muut huomiot kaavaratkaisusta*

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry on palautteessaan todennut, että vaikka kaavatekstissä on mainittu alueen kuulumisesta pohjavesialueelle, niin sitä ei ole merkitty kartalle. Kaavamuuotosalue sijoittuu osittain Tähteen pohjavesialueelle. Pohjavesialueen rajausta on merkitty asemakaavakartalle pistekatkoviivalla ja siihen liittyvillä pv-aluemerkinnöillä (pv = Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.) Lisäksi kaavakartalla on erikseen lisämääräyskohta *Pohjaveden suojele*, joka sisältää useita konkreettisia suunnittelumääräyksiä, jotka tulee huomioida alueen rakentamisessa ja mm. erilaisissa teknisten verkostojen muutostöissä.

**Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry:n muistutuksessa esille tuodut seikat eivät aiheuta muutoksia julkisesti nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen.**

Suunnittelualueella kiinteistön omistava Hemsö toteaa kaavaan liittyvässä palautteessaan seuraavaa:

### *Tontin pääkäyttötarkoitus*

Asemakaavan muutosehdotuksessa psykiatrisen sairaalan korttelialueen pääkäyttötarkoitus on muutettu sosiaalitoiminta- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS-4) asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP). Hemsö muistuttaa, että sairaalatoiminta on yleensä Y-kaavamerkinnän alaista toimintaa. Kaavassa oleva ALP-merkintä on hyväksyttävä, jos kaavaan merkitään Hemsön tonttia koskeva lisätarkennus, että korttelialueelle on sallittua sijoittaa myös sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja ml. sairaalat. Sinällään salliva kaava on ok. Toivomme, että asemakaavalla varmistetaan psykiatrisen sairaalan toiminnan jatkuvuus alueella, vaikka nykyisen toiminnan ympärille syntyisikin jatkossa laajemmin asutusta.

### *Maksimirakennusoikeus*

Kaavaehdotuksessa psykiatrisen sairaalan tontin maksimirakennusoikeudeksi on merkitty 8900 k-m<sup>2</sup>. Hemsö esittää, että rakennusoikeutta on tarkennettava siten, että kiinteistön ostosopimukseen merkitty rakennusoikeus 9000 k-m<sup>2</sup> täyttyy. Kaavassa tulee myös huomioida tontilla jo olemassa oleva rakentaminen ja sen laajuus.

### *Autopaikoitus ja kulkuyhteydet*

Asemakaavan muutosehdotus sisältää vähimmäispaikkamääräyksiä autojen ja polkupyörien pysäköinnistä. Onko pysäköinnin määrästä tehty laskelmaa ja onko asemakaavan mukainen pysäköinti mahdollista toteuttaa yksikerroksisena maantasopysäköintinä? Säilyvätkö olemassa olevat kulkuyhteydet kiinteistölle, kun alueen keskelle toteutetaan uusi katualue? Rajoittavatko kaavaehdotukseen merkityt kaavamerkinnot olemassa olevien tonttiliittymien käyttöä tai uusien toteuttamista?

### *Hulevesien hallinta ja muut tekniset järjestelmät*

Asemakaava sisältää määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen. Onko hulevesien osalta tehty erillistä selvitystä? Onko sairaalan piha- ja paikoitusalueiden hulevedet johdettu asianmukaisesti hulevesiviemäriin? Asemakaavoissa on usein otettu kantaa kiinteistökohtaisiin hulevesien viivytysten määrään, onko Kouvolassa tehty niin? Kaavassa on psykiatrisen sairaalan tontille merkitty johdoille varattuja alueita. Kaavaan on myös tontin eteläreunaan merkitty erillinen et-1 aluevaraus. Mitä järjestelmiä kyseisillä alueilla kulkee? Kiinteistön omien teknisten järjestelmien ja liitospisteiden selvitystyö sekä niiden erottaminen omiksi laskutuspisteikseen on parhaillaan käynnissä. Onko asemakaavalla merkitystä siihen?

### *Alueen luontoarvot*

Asemakaavaan on merkitty lisämääräyksiä alueella olevan suurikokoisen puuston säilyttämisestä. Onko alueella erityisiä suojeltavia puita, vai vaan suurikokoisia? Onko Sairaalanmäen alueen luontoarvoista laadittu selvitystä ja olisiko sitä mahdollista saada tutustuttavaksi?



### *Kaavapalaverin ja sitovan tonttijaon tarve*

Hemsö toivoo, että Sairaalanmäen asemakaavan muutokseen liittyen pidettäisiin erillinen kaavaneuvottelu, jossa olisi hyvä käydä läpi mm. edellä mainitut kiinteistönomistajan mielipiteet. Kaavassa määrätään, että alueelle tulee laatia sitova tonttijako. Hemsön kiinteistö on muodostettu 13.12.2023. Aiheuttaako nyt vireillä oleva asemakaavan muutos muutoksia myös Hemsön tonttiin?

### **Vastine:**

#### *Alueen pääkäyttötarkoitus*

Asemakaavan muutoksessa korttelin 352 pääkäyttötarkoitus on esitetty muutettavaksi sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialueesta (Y-4) asuin-, palvelu- ja liikerakennusten korttelialueeksi (ALP). Vireillä olevassa asemakaavamutoksessa esitetty maankäyttömerkintä mahdollistaa joustavasti hyvinkin erilaisten toimintojen sijoittamisen Sairaalanmäelle. Alueen maankäytön tavoitetilaa on tarkennettu asemakaavan lisämääräyksellä, jossa on mainittu myös muita sallittuja pääkäyttötarkoituksia. Kouvolan kaupungin tulkinnan mukaan alueella jo olevat sairaalatoiminnot ovat pääkäyttötarkoitukseltaan palvelutoimintoja, joten siltä osin asemakaavan muutoksessa esitetty korttelin 352 maankäyttömerkintä ALP vastaa nykytilannetta. Lisäksi on huomioitava, että asemakaava ohjaa esisijaisesti tulevaa rakentamista ja alueella tehtäviä muutostöitä. Asemakaavalla ei kuitenkaan erikseen pakoteta kiinteistöjen omistajia muuttamaan alueelle jo luvitetun rakennusten käyttötarkoituksia. Kaikessa luvanvaraisessa rakentamisessa käytetään tapauskohtaista harkintaa ja noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Hemsö on muistutukseksi tulkittavassa palautteessa esittänyt seuraavaa lisätäydennystä alueen pääkäyttötarkoitusta tarkentavaan yleismääräykseen *"Korttelialueelle on sallittua sijoittaa myös sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja ml. sairaalat."* Kouvolan kaupunki on todennut, että kyseinen pääkäyttötarkoitusta tarkentava merkintä voidaan lisätä kaavakartalle.

#### *Maksimirakennusoikeus*

Korttelissa 352 sijaitsevan Hemsön omistuksessa olevan tontin rakennusoikeutta on tarkennettu maanomistajan antaman palautteen mukaisesti. Psykiatrisen sairaalan sisältävän rakennusalan maksimirakennusoikeutta on nostettu 8900 k-m<sup>2</sup> -> 9200 k-m<sup>2</sup>. Muutos 300 k-m<sup>2</sup> sisältää nyt sairaalarakennuksessa käytetyn rakennusoikeuden lisäksi olemassa olevan yhdyskäytävän maanpäälle yltävien osien ja siihen liittyvät las-taus- ja huoltotilat. Tontin itäosassa sijaitsevan rakennusalan maksimirakennusoikeus määritetään tonttijaon yhteydessä korttelin 352 tehokkuusluvun mukaisesti.

#### *Hulevedet ja muut tekniset järjestelmät*

Kouvolan kaupungin hallinnassa olevien verkkokarttojen perusteella on ilmeistä, että vuonna 2005 valmistuneen psykiatrisen sairaalan alueelta kertyvät hulevedet on jo johdettu asianmukaisesti alueen hulevesivesiverkostoon. Mahdollisissa teknisten järjestelmien ja pihatilojen muutoksissa tulee kuitenkin hulevesien hallinnan suunnittelu huomioida asianmukaisesti. Tarvittaessa lisätietoa ja apua suunnitteluun saa Sairaalanmäen alueen vesihuoltoverkoston suunnittelutyötä koordinoivalta Kouvolan Vesi Oy:ltä. Asemakaavaan ei ole merkitty erityisiä määräyksiä hulevesien kiinteistökohtaiselle viivyttämiselle.

Asemakaavakartalla on huomioitu johdoille varatuilla alueilla vain olemassa olevat teknisten verkostojen päärunkojohdot, esimerkiksi vesi-, viemäri-, hulevesi ja kaukolämpöjohdot. Yksittäisiä tonttiliittymiä tai tonttien sisäisiä teknisiä järjestelmiä ei ole erikseen merkitty kaavakartalle. Kyseiset järjestelmät ja niiden vaatima tilatarve ja rakentamisrajoitteet on mahdollista huomioida erillisillä rasitteilla alueen kiinteistönmuodostuksen yhteydessä. Huomioitavaa on se, että alueella kulkee useita erilaisia teknisiä järjestelmiä, joita ei välttämättä ole merkitty alueen verkkokarttoihin. Alueen teknisten järjestelmien kartoitustyö parhaillaan meneillään.

Korttelin 352 eteläreunassa sijaitseva et-1 alue sisältää Kuusankosken kalliosuojaan liittyvän huoltorakennuksen. Kulkuyhteys kyseiselle rakennukselle tapahtuu tällä hetkellä psykiatrisen sairaalan piha-alueen kautta, eikä sitä ole tarkoituksenmukaista merkitä asemakaavaan. Kulkuyhteyden sijainti nimittäin saattaa olla tulevaisuudessa alueen täydentyessä toinen, kuin nykyään. Kyseinen huoltorakennus ja sille tapahtuva kulku huomioidaan asianmukaisilla rasitesopimuksilla alueen kiinteistönmuodostuksen yhteydessä.

#### *Pysäköinti ja tonttiliittymien sijainnit*

Asemakaavaan merkityt pysäköintimäärät kuvaavat rakennusoikeuteen suhteutettua vähimmäispysäköintiä. Asemakaava ei sisällä erityisiä määräyksiä pysäköintialueiden jäsentämiselle tai pysäköintiratkaisun toteuttamiselle. Psykiatrisen sairaalan tontin nro 8 (kiinteistötunnus 286-21-352-8) alueella on tällä hetkellä 118 autopaikkaa, kun kaavan käyttötarkoituksen kautta määrittyvä minimivaatimus on 92 autopaikkaa. Osa nykyisin käytössä olevista autopaikoista sijoittuu kuitenkin voimassa olevan tontin ulkopuolelle siten, että kokonaisuudessaan autopaikkoja on sairaalan ympärillä yhteensä 219 kpl. Kyseistä tonttia on tulevaisuudessa mahdollista laajentaa tonttijaolla siten, että sen rajaus vastaisi tosiasiallisesti alueen nykyistä käyttöä. Tuolloin sairaalan etelä- ja pohjoispuolella olevat paikoitusalueet kuuluisivat sairaalan kanssa samaan kiinteistöön. Tonttijaon muutos on mahdollista laatia asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen.

Kulku nykyisille pysäköintialueille tapahtuu alueen keskellä olevan ajoyhteyden kautta sekä vanhan sairaalarakennuksen pihan pohjoisreunan kautta. Tulevaisuudessa kulkuyhteyksiin voi tulla muutoksia, jos alueen maankäyttö ja rakennettu ympäristö muuttuu. Kaikki alueella olevat korttelialueiden tontit on mahdollista ulottaa alueen keskelle muodostuvalle katualueelle. Asemakaavaan ei siis ole merkitty erillisiä korttelin sisäisiä ajoyhteyksiä. Tarvittavat kiinteistöjen väliset ajoyhteydet on mahdollista ratkaista asianmukaisilla rasitesopimuksilla kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

Asemakaavassa osasta alueen keskelle muodostuvaan katualueeseen rajutuista korttelialueiden rajoista on merkitty tonttiliittymäkieltoja. Kyseistä merkintää on käytetty kohdissa, joissa maaston korkeusolosuhteiden, katualueen tasauksen tai olemassa olevan arvokkaan suurikokoisen puuston vuoksi liittymän toteuttaminen ei ole suotavaa. Liittymäkieltoja ei ole sijoitettu olemassa olevien liittymien kohdille, joten siltä osin niiden käyttöä ei kaavalla rajoiteta.

#### *Luontoarvot*

Alueen luontoarvoja on selvitetty useassa erillisessä luontoselvityksessä, joiden perusteella kaavassa muodostuville lähivirkistysalueille on merkitty ohjeellisia luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita. Pistemäisiä luontokohteiden sijaintimerkintöjä ei kaavaan ole kuitenkaan sisällytetty. Luontoselvitys, josta on poistettu sensitiiviset lajit, on mahdollista toimittaa alueen kiinteistön omistajalle.

Sairaalanmäen lakialueella kasvaa runsaasti vanhoja, suurikokoisia kilpikaarnamäntyjä. Kyseiset puuyksilöt ja niiden muodostamat ryhmät jäsentävät alueen kaupunkitilaa ja muodostavat alueelle sen tunnusomaisen ilmeen. Alueen keskellä oleva puusto myös muodostaa tärkeitä liikkumisreittejä alueen eläimistölle ja mahdollistaa paikallisen mikroilmaston muodostumisen. Asemakaavassa on annettu erityisiä määräyksiä, jotta korttelialueella sijaitseva suurikokoinen puusto huomioidaan alueen tarkemmassa toteutus suunnittelussa.

#### *Tonttijako*

Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen korttelialueiden rajauksiin. Asemakaavan voimaantumisen jälkeen alueelle laaditaan tonttijako, jossa kiinteistöjen ja alueella olevien määräalojen rajat tarkentuvat korttelialueiden rajauksiin. Tonttijaon laatii Kouvolan kaupunki.

### *Kaavapalaveri*

Kaavapalaveri Kouvolan kaupungin ja Hemsön välillä järjestettiin 1.2.2024. Palaverissa käytiin läpi alueen nykyinen asemakaavatilanne, vireillä oleva asemakaavan muutos ja alueen kiinteistöjen muodostukseen liittyvä tilanne. Lisäksi palaverissa käytiin läpi muita alueen toteuttamiseen liittyviä seikkoja, mm. kulkuyhteyksien järjestämisestä, autopaikoitusta ja teknisiä järjestelmiä. Hemsön hallinnassa olevan kiinteistön rajausta tarkennetaan tarvittaessa asemakaavan jälkeen tonttijaossa. Rajat saattavat muuttua esimerkiksi pysäköintialueiden hallinnan ja alueella kulkemisen tarkennuttua.

### *Muutokset julkisesti nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen*

Hemsön muistutuksen perusteella tarkennettiin julkisesti nähtävillä ollutta asemakaavakarttaa seuraavasti: psykiatrisen sairaalan maksimirakennusoikeus tarkennettiin vastaamaan alueelle jo toteutettua rakentamista 8900 k-m<sup>2</sup> -> 9200 k-m<sup>2</sup>. Kyseisen muutoksen jälkeen asemakaavaan merkitty maksimirakennusoikeus sisältää sekä psykiatrisen sairaalarakennuksen, että siihen liittyvän yhdyskäytävän maanpäälle ulottuvan osan rakentamisen määrän. Asemakaavan lisämääräyksiä täydennettiin sosiaali- ja terveyspalveluiden sijoittumisen osalta. Lisäksi ALP- ja VL/s maankäyttöalueiden rajauksia korttelin 352 eteläreunassa muokattiin vähäisessä määrin.

**Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä vähäisiä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §).**