

2206/10.02.04/2022

## ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 01, Kangas korttelin 1009 ja 1017 osaa, pallokenttää, puistoaluetta sekä katualueita.

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

kaupunginosan 01, Kangas, kortteleiden 1017 ja 1009 osat sekä katualueita.

# Soininpolku, kaava nro 01/035

## ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 2.4.2024 päivättyyn asemakaavan ehdotuksen karttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI  
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ  
KAAVOITUS 2024



# Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
1.1 Tunnistetiedot .....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 Kaavamutoksen tarkoitus ja perustelut.....	5
1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat .....	5
1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset .....	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2 Suunnittelutilanne .....	11
3.3 Asemakaava.....	14
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
4.1 Suunnittelun tarve.....	16
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3 Maankäyttösopimus.....	17
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.5 Kaavaratkaisun perusteet.....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	23
5.1 Kaavan rakenne .....	23
5.2 Kaavan vaikutukset .....	28
5.3 Ympäristön häiriötekijät .....	29
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	30
5.5 Nimistö.....	30
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS .....	30

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI  
Alueen nimi Soininpolku (kaava nro 01/035)

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas kortteleiden 1009 ja 1017 osia, puisto-  
toa, pallokenttää sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu  
kaupunginosan 01, Kangas, korttelien 1009 ja 1017 osat ja katualuetta.

Laatija  
Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
OAS nähtävillä 4.10.-6.11.2023

Vireille tulo  
Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin  
internet-sivuilla 4.10.2023

Valmisteluvaiheen kuuleminen  
Kuulutus ilmoituslehdessä 4.10.2023  
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 4.10.-6.11.2023  
Yleisötilaisuus 18.10.2023

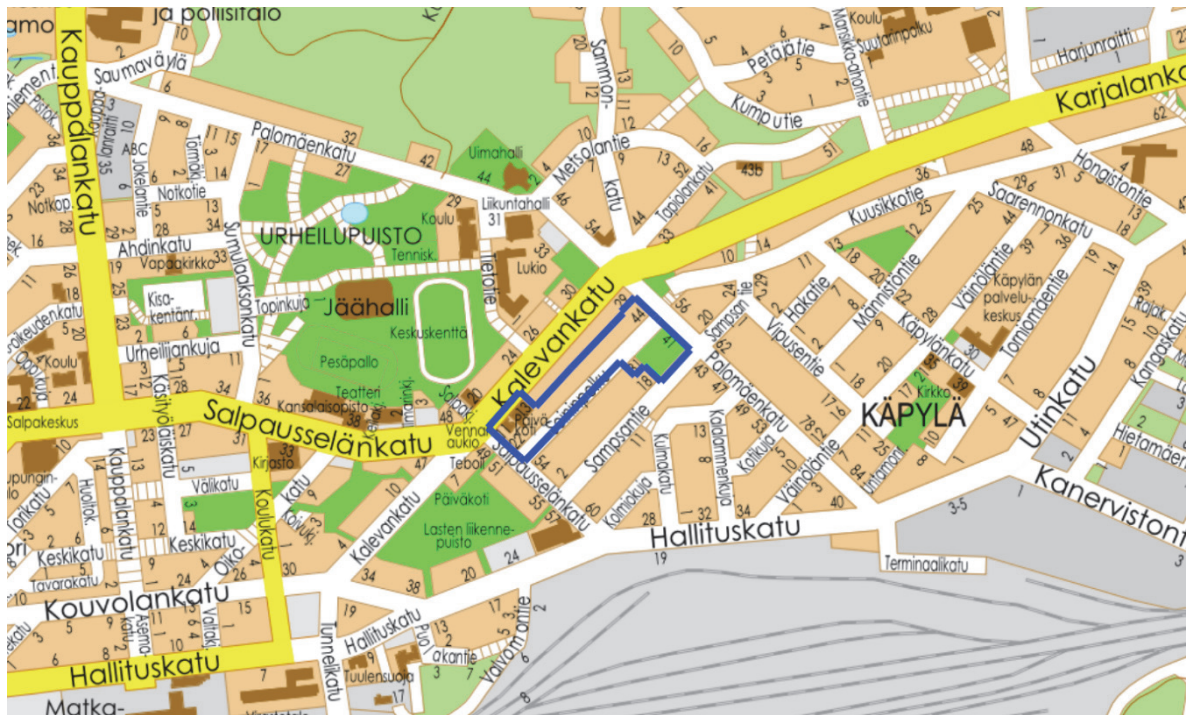
Ehdotusvaihe  
Tekninen lautakunta 2.5.2024  
Kuulutus ilmoituslehdessä x.x.xxxx  
Julkinen nähtävilläolo x.x.-x.x.xxxx

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

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustan itäpuolella pääosin Soininpolun luoteispuo-  
lella. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 2,5 hehtaaria ja se pitää sisällään rakennettuja pien-  
talotontteja, kaksi palvelurakennusta sekä käytöstä poistetun pallokentän.





Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Kouvolan ydinkeskustan itäpuolella. Suunnittelualueen alustava rajaus on merkitty karttaan sisällä viivalla.

### 1.3 Kaavamutoksen tarkoitus ja perustelut

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

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa alueen asemakaavaa ja muuttaa nykyisen käytöstä poistetun pallokentän alueen käyttötarkoitus yleiskaavan mukaisesti asumiin. Tavoitteena on myös terveellisen ja turvallisen sekä viihtyisän elinympäristön kehittäminen.

### 1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta

### 1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelma 2030, 7.9.2016 Trafix Oy
- Pysäköintiselvitys Kouvolan keskustassa 2011, 2014, 2017, 2021 Kouvolan kaupunki/Yleiskaavoitus
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentialin arviointi 2014, 6.10.2014 Timo Metsänen ja Petri Parkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, 3.3.2009 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt 1.6.2017 Kouvolan kaupunki/Kaupunkisuunnittelu
- Muutakin kuin rautatieristeys -kirja, Rurik Wasastjerna 2012

- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009
- Kouvolan ratapiha - Turvallisuusselvitys, Liikennevirasto 19.12.2018
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP 31.3.2016

## 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa käytöstä poistetun pallokentän rakentaminen ja ajanmukaistaa muun suunnittelualueen asemakaavaa. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa turvallisen, viihtyisän ja kestävä elinympäristön kehittymistä alueella.

Kaavahanke kuulutettiin vireille 4.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 4.10.-6.11.2023 välisen ajan ja niistä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta. Kaavahankkeesta kiinnostuneille asukkaille järjestettiin kaavaluonnoksen esittely- ja keskustelutilaisuus 18.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kuusi palautetta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ydinkeskustan itäpuolella sijaitseva alue on pääosin rakennettua asuinpientaloaluetta. Alueella on myös kaksi palvelurakennusta sekä käytöstä poistettu pallokenttä. Alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja rakennettu. Alue rajautuu siten, että pääasiassa Soininpolun luoteispuoli kuuluu kaava-alueeseen. Soininpolun läntinen osa rajautuu Salpausselänkatuun ja kahteen palvelurakennukseen, joista toisessa toimii Keskustan päiväkotia ja toisessa hammashoitola sekä erilaisia muita palveluja ja kokoontumistiloja. Koillisosa alueesta rajautuu Palomäenkatuun. Soininpolun itäpäädyssä kadun kaakkoispuolella sijaitsee vanha pallokenttä, joka on poistettu liikuntapaikkojen palveluverkosta jo kymmenisen vuotta sitten.

#### 3.1.2 Maisema

##### 3.1.2.1 Maisema- ja kaupunkikuva

Kaava-alueen maisematila on pääosin puoliavoin. Pientalorakentaminen rajaa alueen reunoja miltei joka suunnasta. Ainoa avoin alue on vanha pallokenttä, joskin sekin rajautuu harvaan puustoon sekä matalaan pientalorakentamiseen. Alue on pinnanmuodoiltaan tasainen, eikä sillä ole selkeitä maamerkkejä. Alueen kaupunkikuva on suhteellisen yhtenäinen, vaikka sen rakennuskanta koostuu hyvin eri ikäisistä taloista. Aluetta hallitsee puutarhakaupunkimaisuus, sillä tontit ovat kohtuullisen suuria ja pihat vehreitä.

##### 3.1.2.2 Maisemarakenne

Kaava-alueen maisemarakenne on selkeä. Soininpolun maaperä on kerroksellista ja vaihtelevaa. Maaperä sisältää savea, silttiä, hiekkaa sekä moreenia. Alue on melko tasaista ja matalaa eikä se erotu näin ollen ympäristöstään merkittävästi. Suunnittelualueella ei ole vesirakenteita, kuten merkittäviä ojia tai hulevesialtaita. Hulevedet virtaavat alueella sekä koilliseen ja lounaaseen. Alue on suurimmaksi osaksi rakennettua asuinpientalovaltaista aluetta. Alueen kasvillisuus on puistomaista ja pientalojen pihilla on tyypillistä puutarhakasvillisuutta. Vanhan pallokentän molemmin puolin on kookkaita puita. Alueen pienilmasto on hyvä, sillä se on suojassa päätuulensuunnasta puhaltavalta tuulelta ja se sijaitsee Salpausselkää reunustavien kallioseleiden välisessä laaksossa. Kaava-alueen korkeustaso vaihtelee keskiosan +74.8 mmp län-siosan +74.4 metriin ja itäosan +72.5 metriin.

### 3.1.2.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua aluetta, joten siellä ei ole täysin luonnontilaisia alueita, vaan ympäristö on hoidettua puisto- ja piha-alueita. Alueen koillisosassa vanhan pallokentän molemmin puolin kasvaa kookkaita puita. Eteläpuolella lähinnä kuusia ja pohjoispuolella taas mäntyjä ja koivuja. Asuinrakennusten pihoissa on erilaisia puulajeja sekä muuta puutarhakasvillisuutta.



Kuva 2. (Vasen ylä) Vanhan jalkapallokentän eteläpuolella kasvaa lähinnä kuusia.

Kuva 3. (Oikea ylä) Vanhan jalkapallokentän pohjoispuolella kasvaa suurikokoisia mäntyjä sekä koivuja.

Kuva 4. (Vasen ala) Soininpolun varren asuintalojen pihoilla kasvaa tavanomaista puutarhakasvillisuutta.

### 3.1.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella asuu 44 ihmistä (tilanne 12/2022). Se sijoittuu kuitenkin Kouvolan ydinkeskustan reuna-alueelle ja siten kaava-alueen ympäristössä asuu kymmeniä tuhansia ihmisiä.

### 3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy saumattomasti Kouvolan ydinkeskustan yhdyskuntarakenteeseen. Suunnittelualueella sijaitsee asuinpientaloja sekä muutamia palvelurakennuksia. Alue rajautuu asuinalueisiin sekä liikenneväyliin.

### 3.1.5 Rakennettu ympäristö

#### 3.1.5.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu alueen länsiosassa olevista kahdesta palvelurakennuksesta sekä kymmenestä asuinpientalosta. Alueen läntisin rakennus on valmistunut rekisteritietojen mukaan vuonna 1925. Siinä toimii Keskustan päiväkotia ja sitä on laajennettu vuonna 1950. Rakennus on merkitty vuonna 2020 hyväksytyssä Ydinkeskustan osayleiskaavassa



suojeltavaksi kohteeksi. Yleiskaavaan liittyvässä inventoinnissa ja arvotuksessa rakennusta kuvaillaan seuraavasti: *”Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennushistoriallisesti kerroksellinen rakennus, joka on säilynyt samankaltaisessa käytössä koko historiansa ajan. Viitteitä 20-luvun klassismista ja 50-luvun arkisesta arkkitehtuurista.”*

Toinen alueen palvelurakennuksista on valmistunut vuonna 1966. Aikakaudelleen ja modernismin tyylisuunnalle tyypillinen yläosistaan valkea ja alaosastaan tumma nauhaikkunallinen ja atriumpihallinen rakennus on aikanaan sijoitettu hyvin lähelle päiväkotia, jolloin rakennusten väliin jää kapea huoltokuilu. Lääkäritalonakin tunnettu rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisen asunsa. Sillä ei kuitenkaan ole yleiskaavatyössä katsottu olevan sellaisia rakennetun ympäristön arvoja, että se olisi merkitty suojeltavaksi kohteeksi.



Kuva 2. (Vasen ylä) ”Lääkäritalon” tunnettu modernismia edustava palvelurakennus erottuu alueen kaupunkikuvasta.

Kuva 3. (Oikea ylä) Keskustan päiväkodin rakennuksessa on viitteitä sekä 1920- että 1950-luvun arkkitehtuurista.

Kuva 4. (Vasen ala) Soininpolun varren asuintalot ovat keskenään hyvin erilaisia, mutta mittakaavaltaan ja sijoittumiseltaan yhteisiä.

Alueen asuinpienitalot on rakennettu hyvinkin eri vuosina. Osa rakennuksista on rakennettu 1950-luvulla tai jopa aiemmin ja muutama rakennuksista on 90-luvulta. Suuri osa on arkkitehtuuriltaan samankaltaisia harjakattoisia, kaksi- tai puolitoistakerroksisia erillispientaloja.

### 3.1.5.2 Muinaismuistot

Kaavamuuotosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

### 3.1.6 Alueen aikaisempi maankäyttö

Suunnittelualue on ollut alun perin metsää, johon pikkuhiljaa 1900-luvun alkupuoliskolla on lähdetty raivaamaan tontteja. Alueella ei tiettävästi ole ollut maaperän pilaamisriskin aiheuttavaa toimintaa.



Kuva 2. Ortoilmakuvassa vuodelta 1941 näkyy, että alue on jo osittain rakentunut. Keskustan päiväkodin lisäksi alueella on joitakin asuinrakennuksia ja pallokentän paikalla kasvaa sankka metsikkö (lähde: maanmittauslaitos).

### 3.1.6.1 Liikenne- ja katualueet, pysäköinti

Suunnittelualue rajautuu Soininpolkuun, Sampsantiehen, Kalevankatuun, Salpausselänkatuun ja Palomäenkatuun. Palomäenkatu, Kalevankatu ja Salpausselänkatu ovat kaikki kokoojaka-tuja, siten kaavamuuotosalue on sijainniltaan hyvin saavutettava. Soininpolku ja Sampsantie ovat molemmat tonttikatuja, joista ensin mainitulla on liittymä ainoastaan Salpausselänkadulle. Palvelurakennuksilla on tonttiliittymä sekä Kalevankadulle että Soininpolulle, vanhalle palloken-tälle pääsee liittymään molemmilta tonttikaduilta. Alueen nykyisten pientalojen tonttiliittymät ovat kaikki Soininpolulle.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Kalevankadulla suunnittelualueen lounais-päässä, minkä kautta kulkee kolme eri linja-autolinjaa sekä yksi palveluliikenteen linja.

Suunnittelualueella ei ole erillisiä pysäköintialueita, vaan pysäköinti tapahtuu tonteilla ja katujen varsilla.

### 3.1.6.2 Tekninen huolto ja energiatalous

Suunnittelualueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Soininpolulla, lähes koko sen mat-kalla kulkee KSS Energian kaukolämpöverkosto. Koko alueella on sähköjohtoja. Soininpolun koillispuolella kaavarajauksen sisäpuolella sijaitsee KSS Energian puistomuuntamo. Alueen pientalojen vesihuolto on järjestetty Soininpolun alla kulkevan vesijohdon ja viemärin kautta. Palvelurakennusten liittymät ovat Kalevan- ja Salpausselänkadun puolella. Hulevesiviemäri-verkosto ei kata tällä hetkellä koko Soininpolkua ja vain osa tonteista on liittynyt siihen. Alueella on Telia Oyj:n telekaapeleita.

Aurinko- ja geoenergian hyödyntämisen osalta alueen sijainti ei ole erityisen hyvä. Nykyisten rakennusten kattojen lappeet eivät ole aurinkoenergian hyödyntämisen suhteen optimaaliseen suuntaan kuin muutamassa rakennuksessa. Geoenergian hyödyntämisen osalta kallion pinta on melko syvällä eikä se ole siten välttämättä tarkoituksenmukainen energiamuoto. Pientuuli-voiman osalta alueen rakennuskanta on liian matalaa. Asiaa on tutkittu Ydinkeskustan osayleis-kaavan yhteydessä vuonna 2018.

### 3.1.7 Palvelut ja työpaikat

Alueella on vain muutamia palveluita ja työpaikkoja. Alueella sijaitsee Keskustan päiväkotiki sekä hammaslääkäri. Myös muita palveluita ja yhteisötiloja löytyy alueen toisesta palvelurakennuk-sesta. Kaikki alueen palvelut toimivat myös työpaikkoina.

Alueen lähiympäristössä on erilaisia työpaikkakeskittymiä, kuten Lyseon lukio ja Urheilupuiston yläkoulu, Kouvolan teatteri sekä Kouvolan ydinkeskustan palvelu- ja työpaikkakeskittymät. Lähialueiden työpaikkakeskittymät pitävät sisällään myös monipuolisesti erilaisia julkisia palveluita.

### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kouvolan kaupungin omistuksessa. Toisen palvelurakennuksen tontti on vuokrattu ulkopuoliselle. Maanomistus on esitetty tarkemmin kaavan liitteessä 4.

### 3.1.9 Virkistysalueet ja viherverkko

Suunnittelualueen ainoa virkistysalue on käytöstä poistettu pallokenttä, jota alueen asukkaat käyttävät jonkin verran muun muassa koirien ulkoiluttamiseen. Korttelialueiden pihat muodostavat alueen tärkeimmän viherverkon osan. Laajat puutarhat on monimuotoisia ja ne toimivat ekologisena yhteytenä sekä elinympäristönä pienille nisäkkäille ja hyönteisille sekä linnuille.

### 3.1.10 Ympäristöterveys

#### 3.1.10.1 Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa melua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 206. Otteet meluselvityksen liitekartoista on esitetty alla.

Suunnittelualueelle melua tällä hetkellä aiheuttavat sen pohjoispuolella olevan Kalevankadun, eteläpuolella olevan Hallituskadun sekä itäpuolella olevan Palomäenkadun liikenne. Ohjearvot ylittyvät kuitenkin vain palvelurakennusten Kalevankadun puoleisilla julkisivuilla ja pihalla. Yöaikaan alue on hyvin hiljainen.



Kuva 3. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

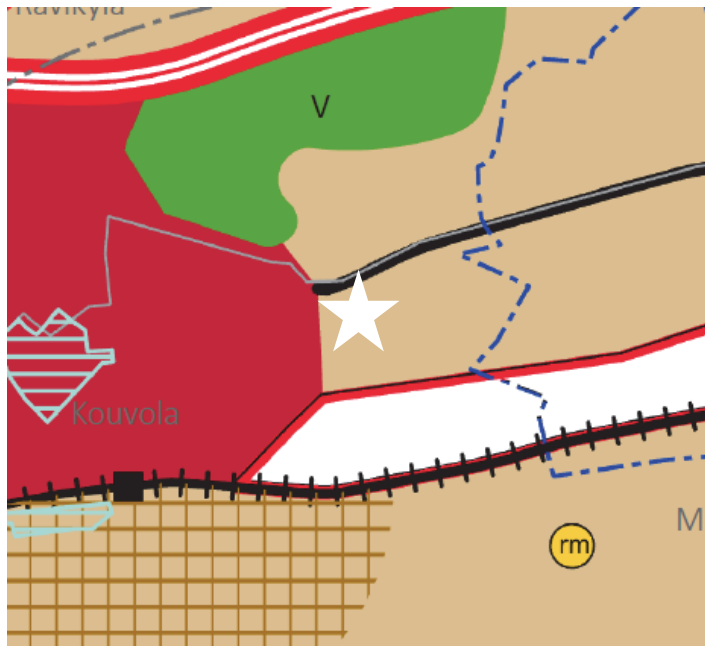
#### 3.1.10.2 Maaperän tila

Suunnittelualueella ei ole rekisteritietojen perusteella pilaantuneen maan kohteita tai epäilyjä aiemman maankäytön muodostamasta pilaantumisriskistä.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 4. Suunnittelualan sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa valkoisella tähdellä

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 ja se on saanut lainvoiman. Siinä suunnittelualaue on kokonaisuudessaan merkitty taajamatoimintojen alueeksi (ruskea / A), jota koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: *”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.”*

Maakuntakaavaan on merkitty konsultointivyöhyke (harmaa pistekatkoviiva / sev). Siihen liittyvät seuraavat suunnittelumääräykset: *”Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettyä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.”*

Maakuntakaavaan on merkitty lisäksi suunnittelualan halki itä-länsisuunnassa linjattu vesihuollon runkolinjana toimiva Utti-Elimäki -päävesijohto (harmaa viiva).

Koko maakuntakaavan alueeseen liittyvistä määräyksistä seuraavat on koskettavat Kouvolan ydinkeskustan aluetta:

*”Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava*

*museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.”*

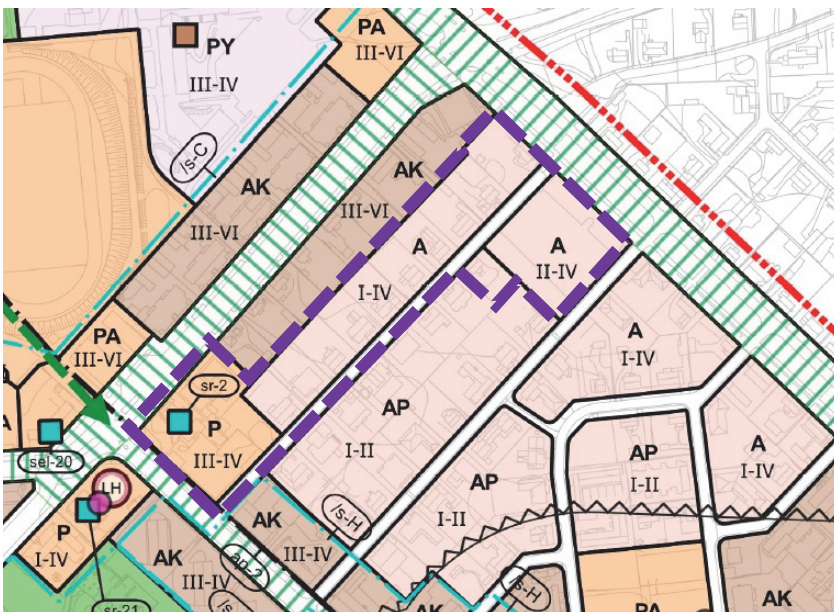
### 3.2.2 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



Kuva 1. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty kuvaan valkoisella katkoviivalla

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) suunnittelualue on merkitty informatiivisellä merkinnällä ”taajamatoimintojen alue”. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan suojavyöhyke (VAK) rajan sisäpuolelle. Suojavyöhyke on ”*Ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialue. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen ja ympäristöviranomaisen lausunnot.*”

### 3.2.3 Ydinkeskustan osayleiskaava



Kuva 2. Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Kouvolan ydinkeskusta osayleiskaava on hyväksytty 8.6.2020. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin asuntoalueeksi (A), jossa kerrosten määrä tulisi olla yhden ja neljän välillä. Suunnittelualueen länsipää on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jossa kerrosten määrän tulisi olla kolmen ja neljän välillä. Suunnittelualueen länsipäähän on merkitty rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus (sr-2), jota koskevat seuraavat määräykset: *"Merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisiin ja rakennetun ympäristön arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon ja perusteluihin."*

Osayleiskaavassa on lisäksi paljon yleisiä koko kaava-alueita koskevia määräyksiä: *"Kaavakartan määräykset ja merkinnät ovat korttelikokonaisuuksien pääsääntöisten käyttötarkoituksen mukaan. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kestävä kehityksen periaatteita mm. kehittämällä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen olosuhteita sekä huomioimalla kaupunkiekologia. Rakennusoikeuden, kerroslukujen ja rakennustavan määrittämisen perusteena tulee olla katu- ja kaupunkikuvan ominaispiirteiden huomioon ottaminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen sekä tasapainoisen kaupunkikuvan luominen. Osayleiskaavassa esitetyt kerrosluvut ovat kaavamääräysten mukaisesti enimmäis-/vähimmäislukuja, joita ei asemakaavoituksella saa ylittää/alittaa ilman erityisiä syitä. Asemakaavassa ja lopulta rakennusluvuissa määritellyt rakennusoikeudet ovat näitä enimmäismääriä pienempiä, mikäli esimerkiksi oleskelualueiden ja pysäköinnin vähimmäismäärät eivät muuten täyty. Erityisistä toiminnallisista, kaupunkikuvallisista tai rakennetun ympäristön suojelua koskevista syistä johtuen asemakaavassa voidaan osoittaa osayleiskaavan suosituksesta poikkeavia korttelitehokkuuksia ja kerroslukuja, mikäli piha- ja oleskelualueet, autopaikot ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa muulla tavoin toteutettaviksi."*

Pysäköintipaikkojen osalta osayleiskaavassa on määrätty seuraavasti: *"Korttelitehokkuuden ylittäessä 1,0 pysäköinti on lähtökohtaisesti järjestettävä rakenteellisella tai keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa on määriteltävä pyöräpysäköintipaikkojen määrä. Pysäköintimääräykset tarkennetaan asemakaavoituksessa."*

*Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:*

- vyöhyke 1: yksi kutakin asuntokerrosalan 120 neliömetriä kohti
- vyöhyke 2: yksi kutakin asuntokerrosalan 100 neliömetriä kohti
- vyöhyke 3: yksi kutakin asuntokerrosalan 80 neliömetriä kohti
- yksi kutakin erityisasumisen kerrosalan 200 neliömetriä kohti
- yksi kutakin liiketilojen kerrosalan 60 neliömetriä kohti
- yksi kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilojen kerrosalan 120 neliömetriä kohti
- yksi kutakin majoitustilojen 200 neliömetriä kohti.

*Yleisiä inva-pysäköintipaikkoja tulee olla riittävästi, ja niiden tulee sijaita tasaisesti eri puolilla keskustaa.*

*Asemakaavassa piha-alueita tulee lähtökohtaisesti varata 10 m<sup>2</sup>/ 100 k-m<sup>2</sup>. Alueilla, joissa on julkinen leikkialue korkeintaan 200 m etäisyydellä, voidaan oleskelualueilta jättää kiinteistön oma leikkipaikka rakentamatta. Muut oleskelualueet tulee kuitenkin toteuttaa MRL:n määräysten mukaisesti.*

*Uudisrakennukset ja –osat tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan ja niiden tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Asemakaavoissa ja niihin liittyvissä ohjeissa tulee kiinnittää huomiota vaatimukseen kestävästä ja laadukkaasta julkisivumateriaaleista sekä suositella uudisrakentamisessa rakennusten myöhemmän korottamisen mahdollistavia ratkaisuja. Yleiset alueet rakennetaan laadukkaasti ja esteettömiksi.*

*Huoltopihojen ja sisäänajoaukkojen /-ramppien sijoituksessa ja mitoituksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset seikat. Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.*

*Katutilan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulun ja pyöräilyn ympärivuotiseen esteettömyyteen, liikenneturvallisuuteen ja sujuvuuteen sekä tilojen korkeaan laatuun.*

Uusiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, kulkuvälinesuojoihin ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatto.

Energiahuoltoon liittyvien rakenteiden kuten aurinkopaneelien ja pientuulivoimaloiden tulee sopia kaupunkikuvaan ja niiden tulee olla integroitu rakenteisiin mahdollisimman hyvin.

Koko keskustan alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa tulee käyttää ekologisia hulevesiratkaisuja. Hulevesien hallinnan suunnittelulla tulee ehkäistä tulvariskiä suosimalla niiden paikallista käsittelyä ja suunnittelemalla tulva-alueet osaksi viheralueita. Hulevesiä viivytävien rakenteiden säiliötilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden suunnitteluun tulee sisällyttää tulvareitin suunnittelu. Hulevesien imeyttäminen maaperään tulee tehdä paikalliset olosuhteet huomioiden (maaperä, pohjaveden korkeus yms.). Maaperän vedenläpäisevyyden tulee olla vähintään 0,001 m/s. Imeytykseen varattava pinta-ala on 1 m<sup>2</sup>/ 50 kattoneliometriä kohden. Hulevesirakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiratkaisujen käyttökelpoisuus tulee aina tarkistaa tarkemmassa suunnittelussa.

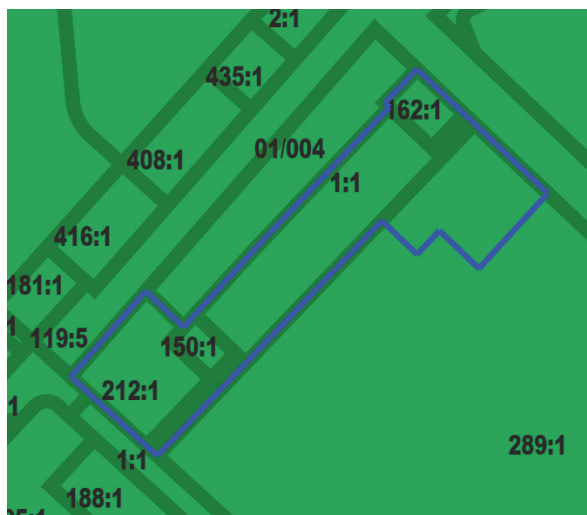
Aluetta koskeva yleispiirteinen meluselvitys on ohjeena arvioitaessa melusuojausten ja tarkempien selvitysten tarvetta asemakaavoituksen ja lupamenettelyiden yhteydessä. Korttelin melutasot ja melun yleiset ohjearvot tulee huomioida asemakaavoituksessa ja rakennusten sekä niiden piha-alueiden suunnittelussa.

Rautatien läheisyydessä tehtävissä maankäytön muutoksissa tulee huomioida rautatien aiheuttaman melun, tärinän ja vaarallisten aineiden kuljetuksien vaikutusalueen vaikutukset ja selvittää ne riittävällä tasolla. Koko kaava-alue on ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialuetta. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää Väyläviraston, Liikenne- ja viestintäviraston, alueellisen pelastuslaitoksen ja ympäristöviranomaisen lausunnot.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on suositeltavaa edistää ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä sekä tehostaa energian tehokasta hyödyntämistä ja kierrätystä. Asemakaavoituksessa tulee huomioida kattolappeiden suuntaus mahdollisuuksien mukaan kohti etelää. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida kunnallisteknisten verkostojen ja niihin liittyvien rakenteiden tilantarve.”

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Alueella on voimassa yhteensä viisi eri asemakaavaa, jotka ovat hyvin eri ikäisiä vanhimman ollessa lähes sata vuotta vanha ja tuoreimman 43 vuotta vanha.



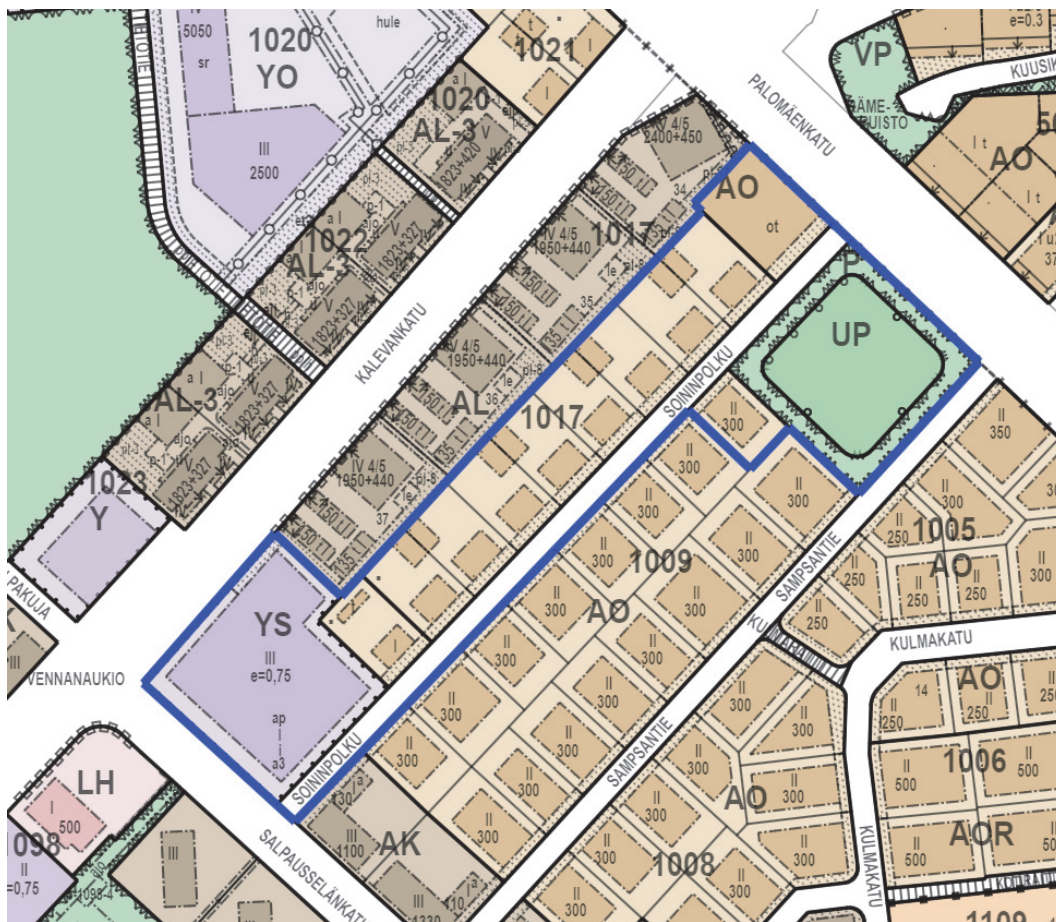
Kuva 2. Ote asemakaavojen hakemistokartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä viivalla.



Suunnittelualueen keskiosassa on voimassa 29.7.1931 hyväksytty asemakaava numero 1:1 nimeltään 1. ja 5. kaup.osa. Kyseessä on Kouvolan keskustan vanhin asemakaava. Kaavan ei ole merkitty kuin korttelinumero. Alueen käyttötarkoitus on myöhemmin tulkittu asuinpientalojen korttelialueeksi (AO). Tonteille on merkitty kaksi rakennusala kullekin, sekä istutettava alueen osa kadun reunaan. Rakennusoikeuden määrää eikä rakennusten suurinta sallittua kerrosmäärää ole merkitty.

Suunnittelualueen koilliskulmassa on voimassa 8.11.1961 hyväksytty asemakaava 162:1 nimeltään korttelin 1017 osa. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Tontille on merkitty lähes koko sen laajuudelle rakennusala ja merkintä ot. Sitä koskevat seuraavat määräykset: ”Kirjaimilla ot merkitylle tontille saa rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 150 m<sup>2</sup> suuruisen, kaksihuoneistaisen asuinrakennuksen, jonka ullakosta saa edellisen lisäksi enintään puolet sisustaa asuinhuoneiksi. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa yhden enintään 70 m<sup>2</sup> laajuisen sekä enintään 3 m korkean palonaran talousrakennuksen, johon ei saa tehdä asuinhuoneita, mutta johon järjestysoikeuden luvalla saa sisustaa työhuoneen. Talousrakennuksen saa sijoittaa vähintään 3 m päähän naapuritontin rajasta sekä 8 m etäisyydelle asuinrakennuksesta. Talousrakennuksen saa rakentaa myöskin asuinrakennuksen siipirakennukseksi, jolloin rakennusten välinen seinä on tehtävä päärakennuksen paloluokan mukaiseksi.” Tontin kadun puoleiseen reunaan on merkitty ”esipiha eli tontinosa, joka on istutettava ja hoidettava puistomaisesti”.

Edellisen eteläpuolella pallokentän alueella on voimassa asemakaava 289:1 nimeltään Korttelit 1003–1009 ym., joka on hyväksytty 30.5.1979. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty ulkoreunoiltaan puistoksi (P) ja sisäosaltaan palloilukentäksi (UP).



Kuva 5. Suunnittelualueen ajantasa-asetmakaava.

Suunnittelualueen länsipäässä palvelurakennusten alueella on voimassa 22.9.1965 hyväksytty asemakaava 212:1 Lääkäritalo. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Korttelinosaan on merkitty rakennusala viiden metrin päähän korttelinosan ulkorajoista. Rakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty kolme (III) ja rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla  $e=0.75$ . Lisäksi korttelialueella on merkintä a3, joka tarkoittaa, että tontille saa sijoittaa enintään kolme asuntoa sekä merkintä I, joka tarkoittaa, että tontille on sijoitettava yhtenäistä vapaata leikkutilaa 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Korttelinosalle on merkitty myös i, joka tarkoittaa, että tontin rakentamattomalle osalle saa tehdä vain rakennuksen käytölle välttämättömät tiet ja tontti on muuten pidettävä puistomaisessa kunnossa. Korttelialueen pohjoiskulmaan on merkitty istutettava tontin tai rakennuspaikan osa (pisterasteri).

Kaavojen 212:1 ja 1:1 välissä on voimassa 15.11.1960 hyväksytty asemakaava 150:1 nimeltään 1017 ja 1023 osat. Siinä korttelialueelle ei ole merkitty käyttötarkoitusta, mutta sen on myöhemmin tulkittu asuinpienalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueelle on merkitty kaksi erillistä rakennusala, joista suurempaan ja lähempänä katualuetta olevaan on merkitty I. Merkintään liittyy seuraava selite ja määräys: "Rakennusala asuin- ja liikerakennusta varten, jonka kerrosluvun tulee olla rakennusosalalle merkityn roomalaisen numeron mukainen. Rakennusalan pituudesta on rakennettava vähintään 4/5." Toiseen, pienempään rakennusalaan on merkitty kirjain t, johon liittyy seuraava selite ja määräys: "Rakennusala enintään 3,5 m korkeaa talousrakennusta varten, johon ei saa tehdä asuinhuoneita". Korttelinosan katualueen puoleiseen reunaan on merkitty pisterasteri, johon liittyy selite "Esipiha, joka on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa". Lisäksi asemakaavaan liittyy seuraavat määräykset: "Kerrokseksi ei lueta sellaisia paloapidattavia huoneita, joiden laipio ei kohoa 0,5 m rakennuksen seinän juurella olevan maanpinnan korkeinta kohtaa ylemmäksi. Kellaritilakaan ei saa kohota mainittua tasoa ylemmäksi. Alueella kasvavia puita saa kaataa ja maanpinnan korkeutta muuttaa vain järjestysoikeuden luvalla. Rakennusten tulee täyttää sisäasiainministeriön paloluokittelusta antaman päätöksen vaatimukset."

### **Seveso / VAK-ratapihat**

Kaava-alue on VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeiden sisäpuolella. Etäisyys VAK-ratapihan pohjoisreunaan on vähimmillään noin 200 metriä.

#### **3.3.1 Rakennusjärjestys**

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

#### **3.3.2 Pohjakartta**

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 3.10.2022.

## **4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Suunnittelun tarve**

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa alueen asemakaavaa ja muuttaa nykyisen käytöstä poistetun pallokentän alueen käyttötarkoitus yleiskaavan mukaisesti asumiin. Tavoitteena on myös terveellisen ja turvallisen sekä viihtyisän elinympäristön kehittäminen.



## 4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022. Kaava-hanke sisältyy vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen ja -ohjelmaan.

## 4.3 Maankäyttösopimus

Kaavamuutokseen ei liity ainakaan sen valmisteluvaiheessa maankäyttösopimusta. Korttelin 1017 länsipään osalta kaavaratkaisussa esitetyt käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muu-tokset kohdistuvat kaupungin omistamalle maa-alueelle, jolloin maankäyttösopimusta ei tar-vita. Mahdollinen arvonnousu huomioidaan vuokran määrässä ja mahdollisessa myyntihin-nassa.

## 4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.4.1 Osalliset

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

### 4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 4.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 4.10.-6.11.2023 välisen ajan ja siitä pyydetään alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä vi-ranomaisilta palautteet. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 4.10.2023.

### 4.4.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistu-mis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunni-telmaa täydennetään suunnittelun edetessä.

Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa kaavahankkeesta kiinnostuneille järjestettiin esit-ely- ja keskustelutilaisuus 18.10.2023. Paikalle saapui kymmenkunta asukasta.

#### 4.4.4 Viranomaisyhteistyö

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

#### 4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 4.10.-6.11.2023, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 4.10.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta.

#### 4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävillä olo, kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville sen jälkeen, kun Tekninen lautakunta on sen kokouksessaan hyväksynyt.

Kaavakarttaan ei ole tehty merkittäviä muutoksia kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Joitakin kaavamääräyksiä ja merkintöjä on täsmennetty. Lisäksi suunnittelualueetta on laajennettu korttelissa 1009 yhden erillispientalotontin verran. Tontti otettiin mukaan asemakaavan muutokseen, kun selvisi, että 305 m<sup>2</sup> suuruinen määräala nykyisen kaavan mukaisesta puistoalueesta kuuluu tontin 1 omistajalle, ja se on virheellisesti liitetty puistoalueeseen.

### 4.5 Kaavaratkaisun perusteet

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

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

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toi lausunnossaan esiin seuraavaa: ”Asemakaavamuutosalueella ei ole havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka kaavamuutoksessa ja rakentamisen sijoittelussa tulisi ottaa huomioon. Kyseinen asemakaavamuutoshanke sijaitsee Kouvolan kaupungin katuverkolla. Asemakaavan muutoksella ei ole valtion maantieverkolla havaittavia vaikutuksia. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa. Asemakaavan muutos ei kohdistu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (RKY). ELY-keskuksen mielestä asemakaavamuutos on ohjaavan kaavoituksen mukainen. Asemakaavassa on sr-kaavamerkinnällä suojeltu kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus ja annettu tarpeelliset kaavamääräykset. Asemakaavassa on myös huolehdittu alueen asukkaiden turvallisuudesta läheisen VAK-ratapihan johdosta. Asemakaavassa on annettu määräyksiä kiinteistöjen turvallisuuteen liittyen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole asemakaavan muuttamisen esteitä.”

Palautteen vaikutus kaavamuutoksen valmisteluun: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei esitetä sellaisia seikkoja, jotka vaikuttaisivat kaavan valmisteluun.

Kymenlaakson Museo toi lausunnossaan esiin seuraavaa: ”Kaavamuutosalueella sijaitsee Keskustan päiväkotia, jota esitetään suojeltavaksi merkinnällä sr: suojeltava rakennus. Museo puoltaa rakennuksen suojelemista asemakaavassa sekä kaavaluonnoksessa esitettyjä suojelumääräyksiä. Museo suosittelee, että rakennuksesta tehdään rakennushistoriaselvitys rakennuksen yksityiskohtaisten arvojen selvittämiseksi sekä tulevien korjaussuunnittelujen tueksi. Lisäksi museo toteaa, että kaavaselostuksen kappaleen 3.1.5 Rakennettu ympäristö kuvien kuvatiedot (kuvat 2-4) tulee korjata vastaamaan kuvien sijoittelua sivulla.

Soininpolun kaavamuutos- tai sen lähialueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Asemakaavoitettu ja rakennettu suunnittelualue koostuu pääasiallisesti asuinpienaloista ja sen itäpäässä sijaitsee käytöstä poistettu pallokenttä. Kaupungin keskustassa sijaitsevan kaavamuutosalueen arkeologista potentiaali voi pitää vähäisenä, minkä vuoksi Kymenlaakson museo ei edellytä kaavahankkeen yhteydessä arkeologisia lisäselvityksiä. Museolla ei ole muita huomioita asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.”

Palautteen vaikutus kaavamuutoksen valmisteluun: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Museon suositus rakennushistoriaselvityksen laatimisesta viedään tiedoksi kaupungin Tilapalvelut yksikölle ja kaavaselostuksen kappaleen 3.1.5. kuvatiedot korjataan.

Kymenlaakson pelastuslaitos toi lausunnossaan esiin seuraavaa: ”Kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittämään riskiluokkaan 1. Kaava-alue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Kouvolan paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa. Pelastusviranomaisen kehottaa huomioimaan kaavoituksessa pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyys ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitusmitat. Nostolavayksikön käyttö voi olla tarpeen rakennusten tai konttien pelastus- ja sammutustöissä (kts. Pelastustieohje, Kymenlaakson pelastuslaitos). Alueen suunnittelussa teiden pussinperiä on hyvä välttää, jotta esimerkiksi pelastustehtävillä liikenne on sujuvaa. Mikäli alueelle on tarve tehdä päättyviä katuja, olisi niille hyvä rakentaa kääntöpaikat, joissa on huomioitu pelastuslaitoksen raskaan kaluston mitat. Esitetyn kaavoitusalueen välittömässä läheisyydessä (n. 300 m etäisyydellä) on kemikaaliratapiha. Kaavan suunnittelua varten olisi hyvä pyytää lausunto Väylävirastolta erityisesti kiinteistöjen ilmanvaihdon järjestelyistä. Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn Soininpolun (01/035) asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai kaavaluonnokseen.”

Palautteen vaikutus kaavamuutoksen valmisteluun: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi. Rakennuksen pelastusteiden riittävyys ja muut pelastustoiminnan yksityiskohtaiset edellytykset varmistetaan kaavan toteuttamisvaiheessa, eli rakennusten suunnittelussa ja rakentamisen luvituksessa. Kaikki kaavassa esitetyt rakennuspaikat eli korttelialueet sijoittuvat olemassa olevien katujen reunaan, ja siten ne soveltuvat lähtökohtaisesti muun muassa nostolavayksiköiden käyttöön.

Soininpolku on jo nykyään päättävä katu, ja sen kääntöpaikan suurentaminen on huomioitu asemakaavaluonnoksessa esitettyssä katualueen tilavarauksessa. Kääntöpaikka/tilavaraus on mitoitettu pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti.

Kaavaluonnoksen määräyksissä sanotaan seuraavasti: *”Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.”* Kaavaehdotukseen kyseiset määräykset on muutettu seuraavaksi: *”Yli 500 k-m2 suuruiset rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Sitä pienemmissä rakennuksissa ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.”* Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunto Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta, joka lausuu VAK-ratapihojen turvallisuuteen liittyvistä maankäytön muutoksista.

Kouvolan Vesi Oy toi lausunnossaan esiin seuraavaa: *”Kaava-alue on kokonaisuudessaan Kouvolan Veden vesihuollon toiminta-alueita ja lähes kokonaan huleveden viemäröintialuetta. Alueella on Kouvolan Veden verkostoja kattavasti esimerkiksi Soininpolulla, Palomäenkadulla ja Sampsantiellä. Uudella asuinrakentamiseen tarkoitettulla AR-korttelilla ei sijaitse Kouvolan Veden verkostoja, joita pitäisi kaavan toteutumisen vuoksi siirtää. Vesihuolto- ja hulevesiviemäriin rakentamiskustannukset AR-korttelille eivät poikkea tavanomaisesta. Palomäenkadulla kaakon suuntaan laskevassa hulevesiviemärissä esiintyy rankimpien sateiden aikana kapasiteettiongelmia. AR-korttelin alueella tulee varautua hulevesien viivästyttämiseen ennen niiden johtamista Kouvolan Veden verkostoon. Kouvolan Vedellä ei ole asemakaavaan huomautettavaa.”*

Palautteen vaikutus kaavamuutoksen valmisteluun: Kouvolan Veden lausunto merkitään tiedoksi. Kaavassa on seuraavat hulevesiä koskevat määräykset, joiden voidaan katsoa huomioivan lausunnossa esiin nostettujen seikat riittävästi. *”Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päällystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.”*

Asukas 1 toi palautteessaan esiin seuraavaa: *”5.1.3.4 Katualueet: Havainnekuvien perusteella Soininpolun ja Sampsantien varrelle suunnitellut 2-kerroksiset rivitalot (kuvat 7 ja 8) sopivat kaupunkikuvaan paljon paremmin kuin toisena vaihtoehtona esitetty 3-kerroksinen rakennus Palomäentien suuntaan (kuvat 9 ja 10). Viheralueet: Palomäenkadun puoleinen kookas puusto tulisi säilyttää. Lisäksi toivoisin, että kentän eteläpuolella olevan ”metsäkaistaleen” säilyttämistä voitaisiin harkita. Sen läpi syntyisi varmasti mielenkiintoinen kulkureitti Soininpolun ja Sampsantien välille.”*

Palautteen vaikutus kaavamuutoksen valmisteluun: Aukkaan 1 palaute merkitään tiedoksi. Kaavamuutoksessa on korttelin 1009 osalta lähdetty siitä, että se on joustava erilaisiin taloyhtiömuotoisen asuntorakentamisen tarpeisiin. Sijainti lähellä ydinkeskustaa ja Kalevankadun varren

asuinkerrostaloja, sekä käytettävissä oleva tila mahdollistaa myös perinteistä yksikerroksista rivitalorakentamista massiivisemmat ratkaisut.

Palomäenkatu on jo nyt normaalia kokoojakatua runsaasti leveämpi ja vehreämpi. Korttelin 1009 koillisreunassa oleva puusto on komeaa ja sen säilyminen suotavaa, mutta sitä ei ole haluttu kuitenkaan kaavamerkinnoilla ja määräyksillä alkaa suojelemaan, jotta kaavaratkaisu säilyttää joustavuutensa. Kaava ei kuitenkaan estä tulevaa rakennushankkeeseen ryhtyvää säilyttämistä puita osin tai kokonaan.

Kentän eteläreunassa oleva puusto on jo hyvin varttunutta ja tulee pian uusiutumisikään. Kulkureitille kyseiseen metsikköön ei ole tarvetta, koska se ei muodosta ”oikopolkua”. Puiden poisto korttelin 1009 toteutusvaiheessa on helpompaa ennen rakentamista, kuin sen jälkeen. Lisäksi puustokaistaleen säilyttäminen pienentää korttelin pinta-alaa merkittävästi.

Asukas 2 toi palautteessaan esiin muun muassa seuraavaa (tiivistelmä palautteesta): Kouvolan keskustan kehittäminen on myönteinen asia. Kaupunkia voisi kehittää tiiviin asuinrakentamisen sijaan esimerkiksi kehittämällä pallokentän aluetta virkistyskäyttöön. Kenttää käytetään koirien ulkoiluttamisen lisäksi lasten leikkeihin ja pelailuun. Olisi toivottavaa, että myös keskusta-alueella säilyisi alue, joka palvelisi myös lapsia. Alue soveltuisi myös ulkokuntoilupisteelle. Asuinrakentamisen osalta taas pientalot sopisivat alueen luonteeseen rivi- tai pienkerrostaloja paremmin. Pallokenttää ympäröivä ”harva puusto” käsittää yli 50 kookasta puuta. Puiden poistaminen on ristiriidassa puutarhakaupunkimaisuuden säilyttämisen ja turvallisen, terveellisen ja viihtyisän elinympäristön kehittämistavoitteen kanssa. Kaavamuutos vaikuttaa suunnittelualueen lisäksi suoraan myös viereisen tonttikadun, Sampsantien liikennemääriin ja siten sen asukkaisiin. Kaavaluonnoksen mukaiset ratkaisut johtaisivat Soininpolun ja Sampsantien liikennemäärien kasvuun ja sen myötä myös liikenteen haittavaikutusten lisääntymiseen. Jos kentän alueelle rakennetaan rivitaloja, niin tonttiliittymä Palomäenkadulle ohjaisi liikennettä suoraan kokoojakadulle tonttikatujen sijaan.

Palautteen vaikutus kaavamuutoksen valmisteluun: Soininpolun kaavamuutosalueeseen kuuluvan pallokentän merkitys virkistyspaikkana on vuosikymmenten saatossa ja kaupungin kasvaessa pienentynyt. Sen läheisyydessä on Jaakonpuisto monine toimintoineen sekä Urheilupuiston ja Palomäen muodostama laaja virkistysaluekokonaisuus, jotka tarjoavat kaiken ikäisille asukkaille mahdollisuudet liikkumiseen ja muuhun virkistäytymiseen. Rivitalotonteista keskustan läheisyydessä on puolestaan pulaa suhteessa kasvavaan kysyntään väestön ikääntyessä. Pallokentän rakentaminen ei tarkoita, että kaikki alueella nykyisin oleva kasvillisuus poistuu ja tilalle ei tule mitään. Korttelinosan rakentaminen on mahdollista ratkaista hyvin monin eri tavoin. Asuntojen sijoitus useampaan kerrokseen vie vähemmän pinta-alaa pihatoiminnoilta, kuin yksikerroksiset ratkaisut. Asuinrakennusten pihat tulee jo kaavamääräystenkin puolesta rakentaa vehreiksi: *”Piha-alueiden pinta-alasta vähintään 1/3 tulee olla kasvillisuuden peittämää. Mitoituksesta voidaan poiketa perustellusti, jos toteutetaan viherkatto tai vastaava rakenne pinta-alaltaan kaksinkertaisena maavaraiseen alueeseen nähden. Piha-alueiden kasvillisuuden tulee olla lajistoltaan monipuolista ja sisältää myös puuvartisista kasvilajeja.”* Hyvällä suunnittelulla ja rakentamisen laadulla turvataan terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön säilyminen. Kaavaselostuksessa olevilla havainnekuvista näkyy, miten paljon

vehreää pihaa on mahdollista jättää ja silti rakentaa useita asuntoja. Korttelissa 1017 rivitalojen toteutuminen on hyvin epätodennäköistä, koska se vaatisi useamman jo rakennetun tontin yhteen liittämisen ja olevien rakennusten purkamisen. Käpylän alueella vastaavanlaiset korttelit ovat toteutuneet lähinnä paritaloina. Kaavaratkaisussa on kuitenkin haluttu huomioida mahdollisuus rivitalorakentamiseen, koska alue on hyvin lähellä ydinkeskustaa ja sitä reunustavat kerrostalot, jolloin erillispientaloa tehokkaampi rakentaminen sopii kaupunkirakenteeseen hyvin.

Korttelin 1009 osan toteuttaminen lisää liikennettä alueella jonkin verran, kuten kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa on todettu. Kokoojakaduilla tonttiliittymiä pyritään välttämään, ja siksi liittymän järjestäminen on kielletty kaavamerkinnöin Palomäenkadun suuntaan. Oletettava on, että suurin osa tontin liikenteestä virtaa Sampsantien ja Palomäenkadun risteyksen kautta, koska Soininpolulla ei ole läpiajomahdollisuutta. Alueelle tulevien asuntojen laskennallinen maksimimäärä on 40 (50 k-m<sup>2</sup>/asunto) ja todennäköinen määrä ratkaisusta riippuen 10-20 kappaletta, mitä ei voida pitää merkittävänä huomioiden korttelinosan sijainti kokoojakadun reunassa. Sijainti lähellä ydinkeskustaa mahdollistaa asumisen myös ilman autoa tai yhteiskäyttöautojen turvin, joten liikenne voi olla paljon oletettua vähäisempääkin.

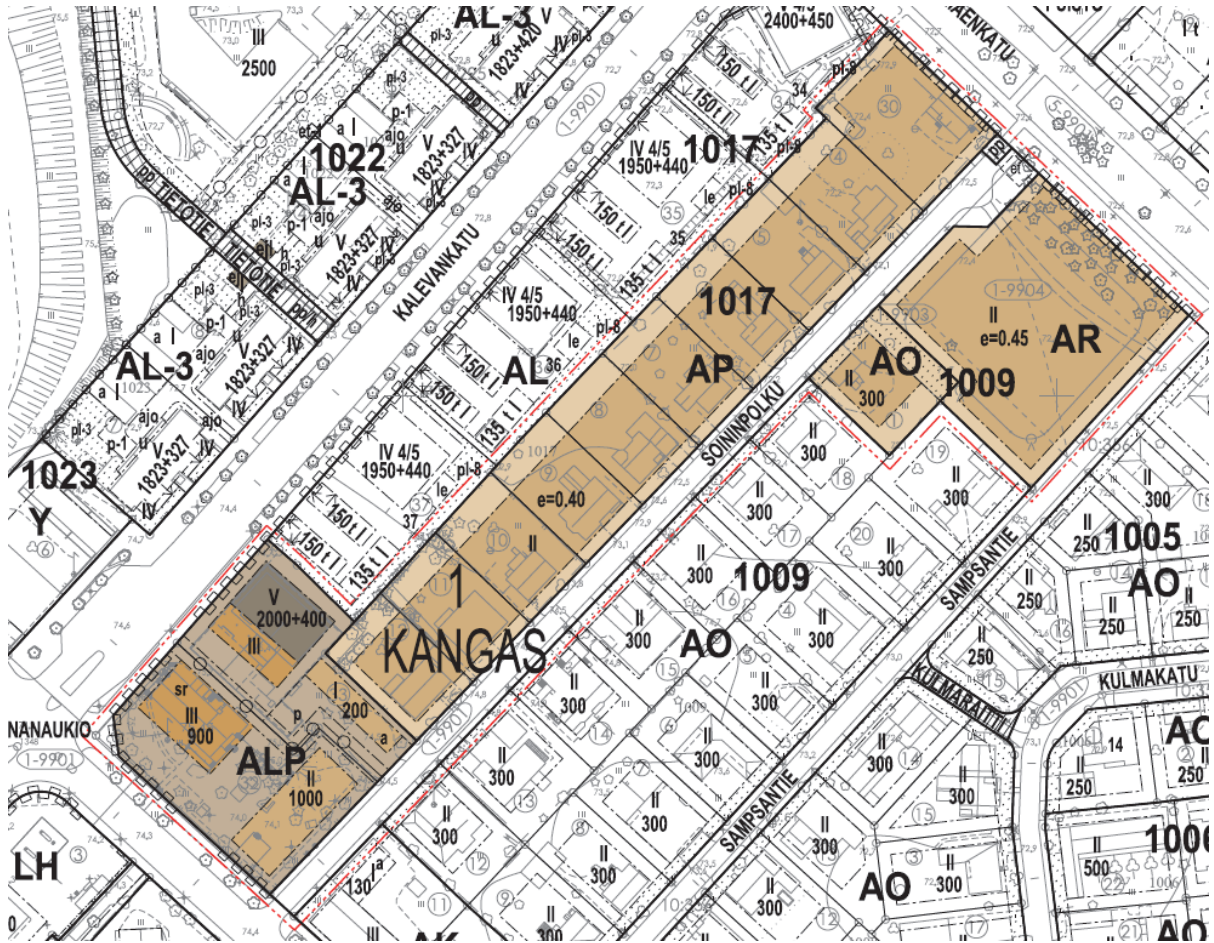
#### 4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Täydennetään myöhemmin



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne



Kuva 6. Ote kaavamuuosehdotuksesta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi korttelinosaa. Korttelin 1017 suunnittelualueeseen kuuluvan osan lounaispähän on merkitty neljä erillistä rakennusala. Niiden etäisyys tonttien rajoista on pääsääntöisesti neljä metriä. Keskustan päiväkodin tontille on merkitty nykyisen rakennuksen paikalle toteuman mukainen rakennusoikeus 900 k-m<sup>2</sup> sekä tontin kaakkoisosaan uudisrakennusta varten 1 000 k-m<sup>2</sup>. Yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä vastaa tehokkuuslukua  $e=0.64$ . Ratkaisulla on haluttu mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen, jos päiväkotitoiminnot siirtyvät tulevaisuudessa pois eikä piha-aluetta tarvita nykyisessä laajuudessa. Suojelluksi rakennukseksi merkityn päiväkotirakennuksen suurin sallittu kerrosmäärä on kolme (III). Uudisrakennuksen tulee olla alisteinen suojeltuun rakennukseen nähden, ja siksi sen suurin sallittu kerrosmäärä on vain kaksi (II). Korttelinosan toisella tontilla rakennusala on pienennetty nykyisestä ja se on jaettu kahteen osaan suurimman sallitun kerrosmäärän osalta. Lähempänä päiväkotia maksimikerrosmäärä on kolme (III) ja kauempana viisi (V). Näin mahdollinen uudisrakennus sopeutuu paremmin ympäristöönsä, eli lounaispuolella päiväkotirakennuksen kaksikerroksiseen osaan ja toisella puolella kaavoitettuihin vielä toteutumattomiin asuinkeuhkotaloihin, joiden maksimikerrosmäärä on viisi. Rakennusoikeuden määrä on tontin 33 pohjoisosassa 2000+400 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuuslukua  $e=1.0$ . Tontin kaakkoisosaan on lisäksi merkitty rakennusala yksikerroksiselle (I) maksimissaan 200 k-m<sup>2</sup> suuruiselle ajo-neuvosuojalle (a).

Asuinpienalojen korttelialueella rakennusala on merkitty neljän metrin päähän kadun rajasta ja kahdeksan metrin päähän tonttien pihan puoleisesta rajasta. Rakennusoikeus on ilmaistu

tehokkuusluvulla  $e=0.40$ , joka vastaa noin  $400 \text{ k-m}^2$ /nykyinen tontti. Kaavaratkaisu sallii useamman tontin yhteen rakentamisen, ja siksi tehokkuusluku on normaalia pientaloaluetta suurempi. Käytetty rakennusoikeuden määrä kyseisillä tonteilla vaihtelee  $170\text{-}300 \text{ k-m}^2$  välillä. Kadun vastapuolella kaavamuuotosaluetta hieman pienemmillä tonteilla rakennusoikeuden määrä on  $300 \text{ k-m}^2$  / rakennusala. Yhtenäisyyden vuoksi erillispientalojen rakennusoikeutta rajoitetaan erillisellä määräyksellä: "Asuinpientalojen korttelialueella erillispientalojen asuin- ja talousrakennuksen rakennusoikeuden yhteenlaskettu määrä on maksimissaan  $350 \text{ k-m}^2$ ". Rakennusten maksimikerrosmääräksi on merkitty kaksi (II).

Korttelin 1009 rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille tarkoitetussa osassa (AR) rakennusoikeuden määrä on esitetty tehokkuusluvulla  $e=0.45$ . Suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty kaksi (II). Korttelinosa on lähes  $4\,630 \text{ m}^2$  suuruinen eli rakennusoikeuden määrä on kerrosalaneliömetreinä ilmaistuna  $2\,084 \text{ k-m}^2$ . Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu myös yksi erillispientalotontti korttelista 1099. Sen rakennusoikeuden määrä on säilytetty ennallaan ( $300 \text{ k-m}^2$ ) ja suurin sallittu kerrosmäärä kahdessa, mutta tontin laajentamisen myötä rakennusala on laajennettu nykyisestä sijainnista koilliseen.

Pysäköintipaikkojen osalta mitoitus on seuraava:

*Autopaikat:*

*Liike-, toimistotilat ja palvelut 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>*

*Asuminen 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>*

Pysäköintipaikkojen mitoitus perustuu korttelin muun osan asuin- ja liikerakennusten korttelialueen mitoitukseen. Jos kaavan sallima rakennusoikeuden määrä toteutuu täysimääräisesti, tarkoittaa se noin 24 autopaikkaa suunnittelualueen lounaisosan nykyisellä tontilla 33, ja 19-23 autopaikkaa tontilla 32 (nyk. päiväkot). Tontilla 33 rakentamisen suurin sallittu määrä ( $2000+400 \text{ k-m}^2$ ) on tehokkuusluvuksi muunnettuna 1.0, jolloin pysäköinti on todennäköisesti toteutettava rakenteellisesti ainakin osittain.

*Pyöräpysäköintipaikat:*

*Liike-, toimistotilat ja palvelut 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>*

*Asuminen 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>*

*Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 % työpaikkoihin liittyvistä ja vähintään 50% asumiseen liittyvistä paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan.*

## 5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa erilaisten palvelujen sijoittamisen korttelin 1017 lounaispäähän.

### 5.1.3 Aluevaraukset

#### 5.1.3.1 Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP)

Kaava-alueelle on merkitty yksi asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP). Korttelialue sijoittuu kaavamuuotosalueen lounaisosaan kahdelle nykyiselle tontille. Korttelialueen luoteiskulma on muutettu katualueeksi, jotta kiertoliittymän rakentaminen Vennanaukiolle olisi mahdollista.

#### 5.1.3.2 Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Pääosa kaavamuuoksen alueesta on asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Kaavamerkintä mahdollistaa korttelin toteuttamisen nykyisten erillispientalojen asemesta myös rivitaloina tontteja yhdistämällä. Etenkin Palomäenkatuun rajautuvalle tontille sopisi nykyistä tehokkaampi rakentaminen.

### 5.1.3.3 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Suunnittelualan itäosa on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Laaja yhtenäinen ja tasainen alue tarjoaa hyvät mahdollisuudet erilaisille rivitaloratkaisuille, joille on runsaasti kysyntää ydinkeskustan reuna-alueilla.

### 5.1.3.4 Katualueet

Suunnittelualueelle sijoittuu koko Soininpolun katualue. Katualueen itäpäähän on merkitty ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita. Rakennusalan laajuudessa on huomioitu nykyisen muuntamon sijainti sekä mahdollisuus uuden muuntamon rakentamiseen sen viereen. Osa katualueesta on varattu jalankululle ja pyöräilylle, mikä myös estää läpiajon Palomäenkadulle, kuten aiemminkin.



Kuva 7. Esimerkki A kaavaehdotuksen mahdollistamasta rakentamisesta etelän suunnasta katsottuna. Ratkaisussa nykyinen Palomäenkadun puoleinen kookas puusto on säilytetty ja rakentaminen sijoitettu Soininpolun ja Sampsaantien reunoille. Auton säilytyspaikat on sijoitettu kunkin asunnon edustalle. Rakentamisen määrä n. 1000 k-m<sup>2</sup> vastaa tehokkuuslukua  $e=0,21$ .

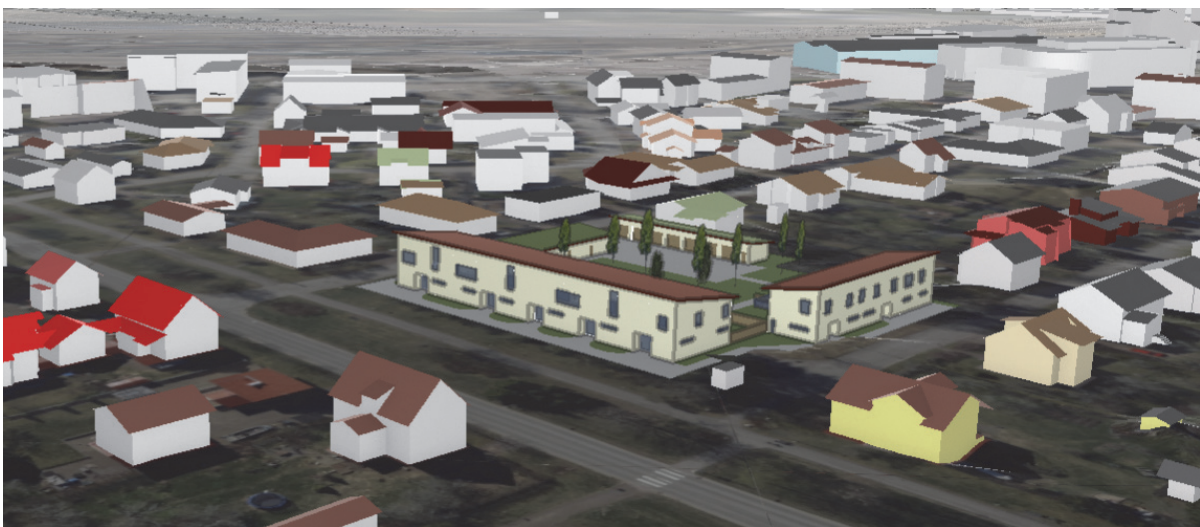


Kuva 8. Esimerkki A pohjoisesta katsottuna.





Kuva 9. Esimerkki B kaavaluonnoksen mahdollistamasta rakentamisesta etelästä katsottuna. Ratkaisussa Palomäenkadun puoleiseen reunaan korttelia on sijoitettu kaksikerroksinen paksurunkoinen rivitalo ja Soininpolun reunaan kaksikerroksinen rivitalo. Autosuojat on sijoitettu Sampsantien ja rajautuvien pientalotonttien reunaan. Näin alueen keskelle muodostuu vihreä sisäpiha, joihin asuntojen omat pihat avautuvat. Rakentamisen määrä on tässä vaihtoehdossa maksimoitu eli asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala noin 1 700 k-m<sup>2</sup> ja autosuojien noin 400 k-m<sup>2</sup> muodostavat yhteensä 2 100 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuuslukua e=0.45.



Kuva 10. Esimerkki B koillisesta katsottuna.

#### 5.1.3.5 Muut määräykset

Pyöräpysäköintiin liittyy niiden määrän mitoituksen lisäksi seuraavat määräykset: *”Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä.*

*Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 % työpaikkoihin liittyvistä ja vähintään 50% asumiseen liittyvistä paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan.”*

Aitaamista on ohjattu seuraavilla määräyksillä: *”Korttelin 1017 uudisrakennusten Kalevankatuun rajautuvat osat tulee rajata rakennusten tyyliin ja julkisivuihin sopivalla umpinaisella aidalla, jonka tulee olla pääosin kivirakenteinen ja vähintään 2 metriä korkea.”*

Hulevedet ja niiden hallinta eivät ole kaava-alueella erityinen ongelma, mutta niihin liittyy muutamia vakiomääräyksiä: *”Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen*

*hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päällysteillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.”*

Koska alue sijaitsee Kouvolan VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeen (2 km) sisällä, on kaavassa otettu määräyksiin kantaa myös rakennusten turvallisuuteen seuraavin määräyksiin: ”Yli 500 k-m<sup>2</sup> suuruiset rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Sitä pienemmissä rakennuksissa ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.”

Leikki- ja oleskelualueiden osalta kaavakarttaan on merkitty seuraavat määräykset: ”Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja ulko-oleskelualueita on rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista sataa asuntokerrosalaneliometriä kohti. Leikki- ja oleskelualueesta vähintään 50 % tulee muodostaa yhtenäiseksi piha-alueeksi. Loppuosa voi sijaita kerros- tai kattoparvekkeilla. Pihalue tulee pääosin sijaita suojassa liikennemelulta.”

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

Alueen nykyistä puutarhakaupunkimaista kaupunkikuvaa, pienilmaston laadukkuutta, hulevesien hallintaa sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuutta tuetaan piha-alueita koskevilla määräyksillä: ”Pihalueiden pinta-alasta vähintään 1/3 tulee olla kasvillisuuden peittämää. Mitoituksesta voidaan poiketa perustellusti, jos toteutetaan viherkatto tai vastaava rakenne pinta-alaltaan kaksinkertaisena maavaraiseen alueeseen nähden. Pihalueiden kasvillisuuden tulee olla lajistoltaan monipuolista ja sisältää myös puuvartisia kasvilajeja.”

Rakennusoikeuden käytöstä on kaavassa määrätty seuraavaa: ”Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta.” Määräyksellä halutaan mahdollistaa nykyisten rakennusten korjaaminen tilanteissa, joissa kaavaan merkitty rakennusoikeus on ristiriidassa toteutuneen rakennusoikeuden kanssa laskennallisista syistä tai joissa kaavaan merkitty rakennusala on jo toteutunutta rakentamista suppeampi. Lisäksi erillispientalojen osalta on määrätty seuraavaa: ”Asuinpientalojen korttelialueella erillispientalojen asuin- ja talousrakennuksen rakennusoikeuden yhteenlaskettu määrä on maksimissaan 350 k-m<sup>2</sup>.”

Rakentamistapaan liittyvät seuraavat määräykset: ”Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuin-, liike- ja palvelurakennusten korttelialueelle rakennettavien rakennusten suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Kuitenkin kahden tai useamman tontin yhteenrakentaminen on asuinpientalojen korttelialueella sallittua, mikäli se toteutetaan samanaikaisesti ja yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen. Autonsäilytyspaikkoja saa sijoittaa rakennusten pohjakerroksiin.”

Nykyinen Keskustan päiväkodin rakennus on merkitty kaavassa yleiskaavan mukaisesti suojehtavaksi rakennukseksi (sr), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön kannalta merkittävä luonne säilyy. Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.”

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

Kestävän kehityksen mukaisten ratkaisujen käyttöä ohjataan seuraavilla määräyksillä: *”Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.”*

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

## 5.2 Kaavan vaikutukset

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

### 5.2.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Alueelle ei osoiteta muita alueiden käyttötarkoitukseen liittyviä muutoksia, kuin entisen pallonkentän muuttaminen korttelialueeksi. Muutos vähentää virkistysalueiden määrää ja lisää asuinrakentamisen määrää alueella. Koska kyseinen alue on muista virkistysalueista irrallinen ja pieni, sekä jo pääosin rakennettu (hiekkakenttä), voidaan muutosta pitää vaikutukseltaan vähäisenä. Alueen läheisyydessä sijaitsee paljon erilaisia laajoja virkistysalueita, kuten Jaakonpuisto, Urheilupuisto ja Palomäki. Alue sijaitsee asuinalueen keskellä, joten käyttötarkoitus täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta.

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

Rakennetun ympäristön arvot turvataan sekä suojelu- että rakentamistapaa koskevin merkinnöin ja määräyksin. Keskustan päiväkodin rakennus suojellaan asemakaavalla. Kaupunkikuvallista laatua vaalitaan erilaisin määräyksin rakennustavasta sekä vaateella kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunnosta. Työryhmän tehtävä on vaalia kaupunkikuvaa niillä alueilla, joilla uudisrakentamisen ja korjaamisen vaikutukset ovat keskeiset. Rakentamisoikeuden määrää ei ole kasvatettu merkittävästi, jolloin alueen luonne ja rakentamisen mittakaava tulee säilymään. Istutettujen piha-alueiden vähimmäismäärälle on asetettu ehtoja, mikä turvaa alueen puutarhakaupunkimaisen vehreän luonteen säilymisen ja miellyttävän pienilmaston, sekä tukee kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja kasvattaa hiilikädenjälkeä.

### 5.2.3 Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu teknisen huollon tarpeet. Vähäpätöisempien rakenteiden ja rakennusten osalta kaava sallii niiden sijoituksen kaava-alueelle hyvin joustavasti. Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen infrastruktuuriin, kuten väylien



rakentamiseen tai johtojen siirtoon. Soininpolun päässä oleva käänköpaikka on kaavamuutoksen myötä mahdollista suurentaa nykyiset mitoitusohjeet täyttäväksi.

#### 5.2.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavaratkaisussa ei esitetä ratkaisuja, joiden toteuttaminen aiheuttaisi erityisen paljon yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Alueella on jo nykyisin kaukolämpöverkosto. Myös aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää.

#### 5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta nykyistä liikennejärjestelmää. Soininpolku säilyy päättyvänä katuna ja ajoneuvoliittymän rakentaminen on kielletty Palomäenkadulle sekä suurimmalle osalle Kalevankatua. Myös Salpausselänkadulle on merkitty ajoneuvoliittymän sijoittamisen kieltäviä merkintöjä risteysalueiden tuntumaan. Uudisrakentaminen tulee lisäämään jonkin verran liikennettä Sampsaantien ja Palomäenkadun liittymässä sekä Palomäenkadulla. Korttelin 7017 luoteiskulman muuttaminen katualueeksi mahdollistaa kiertoliittymän rakentamisen Vennanaukiolle, mikä puolestaan sujuvoittaa risteuksen ajoneuvoliikennettä.

Pysäköintinormi mukaillee sekä yleiskaavaa että korttelin 1017 loppuosaa, jota kaavamuutos ei koske. Pyöräpysäköinnin osalta noudatetaan Kouvolan pyöräpysäköintinormia. Pysäköintiin liittyvillä merkinnöillä tai määräyksillä ei muuteta alueen pysäköintiolosuhteita. Kaikki kortteli-alueiden tarvitsemat autopaikat tulee sijoittaa kortteliin.

#### 5.2.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Soininpolun asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Vähällä käytöllä olevan ja hoitamattoman kentän muuttuminen rivitaloille tarkoitettu korttelinosaksi lisää jonkin verran matkaa lähimmälle virkistysalueelle. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen vaikutukset eivät heikennä jo rakennetun asuinalueen elinoloja, kuin rakentamisaikana aiheutuvan häiriön muodossa. Muutokset eivät myöskään vaikuta merkittävästi ihmisten kulkureitteihin.

#### 5.2.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Koska kaavamuutoksen alueella on vain vähän luonnonympäristöä, ovat sen vaikutukset sille vähäiset. Pallokentän reunoilla olevat metsiköt ovat pienialaisia, eivätkä siten muodosta merkittäviä elinympäristöjä tai virkistysalueita. Ne eivät myöskään kytkeydy laajempaan kokonaisuuteen. Korttelin 1009 itäpään toteuttamistavasta riippuu alueella säilyvän puuston määrä. Kaavaratkaisu ei määrää rakentamaan kiinni rakennusalan rajaan, jolloin nykyistä puustoa on myös mahdollista säilyttää.

#### 5.2.8 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksen toteuttaminen lisää asuntojen määrää keskusta-alueella, mikä lisää keskustan elinvoimaa.

### 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei lisää ympäristön häiriötekijöitä tai voimista niitä. Kaavassa esitetyt melua ja kiinteistöjen turvallisuutta koskevat määräykset päinvastoin vähentävät maankäytön ja sen

muutosten haitallisia vaikutuksia. Kaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka aiheuttaisi riskin maaperän pilaantumiselle.

#### 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

Kaavaratkaisu noudattaa alueen yleiskaavojen maankäyttömerkintöjä.

#### 5.5 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule kaavahankkeen seurauksena muutoksia.

## 6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuoden 2024 aikana ja sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia ja hyväksyä kaavaratkaisun mukaisia katusuunnitelmia.

Kouvolassa 23.4.2024

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti

Kaisa Niilo-Rämä  
kaavoitusarkkitehti