

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE**

kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1076, 1104, ja 1118, kortteleiden 1081, 1082 ja 1121 osia, puisto- sekä katualueita.

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU**

kaupunginosan 01, Kangas, korttelit 1076, 1104, 1118, kortteleiden 1074, 1081 ja 1082 osat sekä puisto- ja katualueet

# Putkinotko, kaava nro 01/036

## ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 2.4.2024 päivättyyn asemakaavan ehdotuksen kaavakarttaan



# Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1 Tunnistetiedot .....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3 Kaavam muutoksen tarkoitus ja perustelut.....	4
1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat .....	4
1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset .....	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	11
3.3 Asemakaava .....	17
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	21
4.1 Suunnittelun tarve.....	21
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	21
4.3 Maankäyttösopimus.....	21
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö .....	21
4.5 Kaavaratkaisun perusteet.....	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	29
5.1 Kaavan rakenne .....	29
5.2 Kaavaratkaisun suhde alueen yleiskaavoihin.....	35
5.3 Kaavan vaikutukset .....	35
5.4 Ympäristön häiriötekijät .....	37
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	37
5.6 Nimistö.....	37
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS .....	37

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI  
Alueen nimi Putkinotko (kaava nro 01/036)

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1076, 1104, ja 1118, kortteleiden 1081, 1082 ja 1121 osia, puisto- sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 01, Kangas, korttelit 1076, 1104, 1118, kortteleiden 1074, 1081 ja 1082 osat sekä puisto- ja katualueet

Laatija Kouvolan kaupunki  
Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
OAS nähtävillä 15.3.-24.4.2023

Vireille tulo Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin internet-sivuilla 15.3.2023

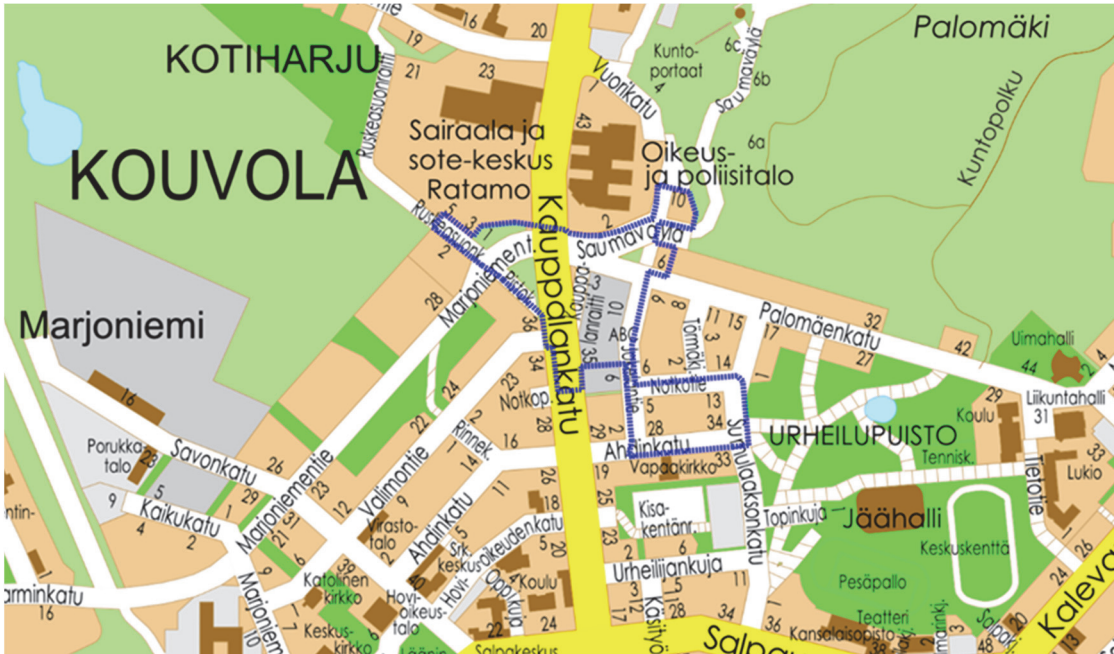
Valmisteluvaiheen kuuleminen  
Kuulutus ilmoituslehdessä 15.3.2023  
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 15.3.-24.4.2023  
Yleisötilaisuus 27.3.2023

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 pohjoispuolella Kauppalankadun molemmin puolin ja se rajautuu pohjoisessa Oikeus- ja poliisitalon sekä Ratamo-keskuksen kortteleihin ja etelässä Ahdinkatuun. Kaavamuuotosalueen laajuus on noin 6 hehtaaria ja se pitää sisällään Kauppalankadun, Ruskeasuonkadun ja Marjoniementien risteysalueen, Palomäenkadun länsipään, sekä näihin liittyviä kortteleita tai niiden osia.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ydinkeskustan pohjoisosassa Suunnittelualueen rajaus on merkitty karttaan sinisellä viivalla.

## 1.3 Kaavamuuoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022 ja se on tullut vireille vuonna 2023. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2023 ja 2024 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on toteuttaa Ydinkeskustan osayleiskaavan ratkaisuja ja muuttaa alueen maankäyttöä korttelialueiden osalta erilaiset tulevaisuuden tarpeet huomioivaksi. Lisäksi tavoitteena on täsmentää katu- ja yleisten alueiden rajauksia vastaamaan toteutunutta tilannetta ja tulevaisuuden tarpeita. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävän elinympäristön kehittymistä alueella

## 1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Korttelin 1076 korjaus- ja rakentamistapaohjeet

## 1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelma 2030, 7.9.2016 Trafix Oy
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentiaalnin 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 ajanmukaistaa suunnittelualueen asemakaavaa voimassa olevan Ydinkeskusta yleiskaavan mukaiseksi. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa turvallisen, viihtyisän ja kestävä elinympäristön kehittämistä alueella.

Kaavahanke kuulutettiin vireille 15.3.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 15.3.-24.4.2023 välisen ajan ja niistä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta. Valmisteluvaiheen kuulemisessa saatiin yhteensä kuusi palautetta kaupungin ulkopuolisilta tahoilta. Kaavan suunnittelua jatkettiin kesän ja syksyn 2023 ajan.

Kaavaehdotus valmistui lautakunnan käsittelyyn alkuvuodesta 2024.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ydinkeskustan pohjoisreunalla sijaitseva alue koostuu katualueista, pienistä puistoista, joilla ei ole toiminnallista merkitystä sekä korttelialueista. Laajimmat korttelialueet käsittävät Kauppalankadun ja Jokelantien välisen palvelujen ja liikerakennusten keskittymän sekä Notkotien ja Ahdinkadun väliset pientalot. Alue on kehittynyt pääosin 1950-luvun aikana, mutta se on kokenut vuosien varrella useita muutoksia. Suunnittelualue on melko tasaista ja rakenteeltaan tiivistä ydinkeskustan reuna-alueita. Katualueet ovat osin laajoja ja kaupunkikuva hajanainen.

#### 3.1.2 Maisema

##### 3.1.2.1 Kaupunkikuva

Kaava-alueen kaupunkikuva on hajanainen ja etenkin Kauppalankadun ympäristössä osin jäsentymätön. Laajat avoimet varastointikäytössä olevat piha-alueet eivät tue kaupunkikuvaltaan alueen sijaintia ydinkeskustassa. Rakennusten mittakaava vaihtelee suuresti ja ne eivät

rajaa katutilaa selkeästi. Suunnittelualueen itäosassa kaupunkikuva on ryhdikäs ja pääosin yhtenäinen saman aikakauden rakennusten muodostaessa ruutukaavamaisen tiiviin korttelin.

#### 3.1.2.2 Maisemarakenne

Kaava-alueen maisemarakenne on selkeä. Alue sijoittuu Salpausselän reunamuodostuman pohjoisreunan juurelle. Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan pääosin hiekkaa. Alueen aivan läntisin osa on paksua turvetta. Tarkempien maaperätutkimusten mukaan kaakkoisosa on soran, saven ja hiekan muodostamaa kerrostumaa. Alueen itäreunassa pinnan ohuen sorakerroksen alla on noin kahdeksan metrin savikerros, jonka alla on hiekka- ja sorakerros. Aivan alueen eteläosassa savikerros on yli 10 metriä paksu ja lähempänä alueen keskiosaa savikerroksen paksuus on enää metrin luokkaa. Alueen keskiosassa maaperän rakenne vaihtelee paljon. Joissain kohdissa savikerrosten paksuus on useita metrejä ja toisaalla se on hyvin ohut.

Suunnittelualueen maasto laskee tasaisesti etelästä pohjoiseen. Maaston korkein kohta on yli 68 metrissä ja matalin kohta 63 metrissä. Alueella ei siten ole merkittäviä korkeusvaihteluja ja se sijaitsee laajempaa aluetta tarkasteltaessa laaksossa.

Alue on voimakkaan rakentamistason vuoksi kuivaa. Sen luoteisosassa on merkittävä hulevesioja. Alueen länsiosan maaperä on ollut alun perin runsaasti vettä itseensä varastoivaa turvetta, mutta rakentamisen myötä sekin on kuivatettu ja vaihdettu karkeampiin maalajeihin.

Alue on kokonaisuudessaan rakennettu. Rakentaminen on tiivistä ja kaupunkimaista.

Alueen kasvillisuus on kokonaisuudessaan istutettua. Itäosan korttelissa kasvillisuus on pientalojen pihoille ja puutarhoille tyypillistä. Pienillä puistoalueilla kasvillisuus koostuu koristepeensaista ja puistopuista. Lisäksi kaduilla kasvaa lehmuksia. Ne muodostavatkin voimakkaan elementin Kauppalankadun varrelle.

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän reunamuodostuman sekä sen pohjoispuolisten kallio- ja moreeniselänteiden (Palomäki, Kotiharju) väliin. Pienilmastoltaan alue on suojainen, mutta maaperästä johtuen melko kylmä verrattuna sen eteläpuoleisiin alueisiin. Koska alueella tai sen reunoilla on korkeampaa rakentamista, eivät tuulet pääse puhaltamaan alueelle voimakkaasti.

#### 3.1.2.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä, vaan se on kokonaisuudessaan rakennettu. Alueelle on tehty lepakkopotentiaalin arviointi vuonna 2014 ja siinä korttelin 1081 todettiin olevan mahdollisesti uhanalaiseksi luokitellun lepakon saalistusympäristöä.

Kaikki Suomessa tavatut lepakot kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV a) lajeihin. Luonnonsuojelulaki kieltää luontodirektiivin liitteen IV a) lajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisen ja heikentämisen. Suomi on myös ratifioinut EUROBATS-sopimuksen jonka mukaan mm. lepakoiden tärkeät ruokailualueet tulisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Vuoden 2014 selvityksessä Putkinotkon alue merkittiin II-luokan alueeksi, jolla voi sijaita lepakoille tärkeitä siirtymäreittejä ja/tai saalistusalueita. Lepakoiden esiintyminen alueella tulisi tarkistaa asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavan muutosprosessin aikana on todettu, että siirtymäreitit ja/tai saalistusalueet eivät ole sijainniltaan pysyviä. Suunnittelualueen länsipuolella on runsaasti lepakoille korttelia 1081 paljon paremmin soveltuvaa saalistusaluetta. Kotiharjun ja Marjoniemen välisellä metsäalueella on allasmainen oja, jonka reunat ovat avoimia. Alueella ei ole valaistusta, joten se soveltuu hyvin lepakoiden saalistukseen. Alueella olevat kadut tarjoavat jatkossakin lepakoille siirtymäreittejä esimerkiksi Urheilupuiston ja

Kotiharjun eteläosan välillä, vaikka korttelia 1081 kehitettäisiinkin täydennysrakentamalla. Näiden seikkojen vuoksi erillisen lepakkoselvityksen laatimista ei ole katsottu tarpeelliseksi.

### 3.1.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella sijaitsee vain muutamia asuinrakennuksia, mutta se rajautuu etelässä ja idässä ydinkeskustan reuna-alueen tiiviiseen pien- ja kerrostaloasutukseen. Alueen vaikutuspiirissä asuu siten kymmeniä tuhansia ihmisiä. Alueen kaakkoisosassa olevat asuinrakennukset ovat erillispientaloja ja yhteensä niissä asuu parikymmentä henkilöä. Alueen koillisosassa on kolme rakennusta, joissa on yhteensä 18 asuntoa. Asukkaita niissä on yhteensä parikymmentä.

### 3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy saumattomasti Kouvolan ydinkeskustan yhdyskuntarakenteeseen. Alueella sijaitsee sekä palveluja että asumista ja sen läpi kulkee yksi ydinkeskustan pääkaduista, Kauppalankatu. Myös alueella risteävät Marjonientie ja Palomäenkatu ovat liikenneverkon kannalta olennaisia katuja. Suunnittelualueeseen rajautuu merkittäviä julkisia palveluja, kuten oikeus- ja poliisitalo ja sairaala. Alue on myös yhdyskuntatekniikan sijoittumisen osalta merkittävä. Katujen alle on sijoitettu paljon maanalaista infrastruktuuria, kuten erilaisia johtoja, putkia ja kaapeleita.

### 3.1.5 Rakennettu ympäristö

#### 3.1.5.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu asuinpientaloista ja palvelurakennuksista. Ahdinkadun ja Notkotien väliin jäävässä korttelissa olevat erillispientalot on rakennettu 1950-luvulla kahta vuosina 1966 ja 1969 rakennettua taloa lukuun ottamatta. Ne edustavat rapattuine julkisivuineen hyvin rakennusajankohdalleen tyypillistä rakentamista ja etenkin Ahdinkadun puolella olevat rakennukset muodostavat yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden. Notkokadun puolella oleva vuonna 1966 valmistunut tasakattoinen asuinrakennus poikkeaa korttelin muusta rakennuskannasta sekä kattomuodon että tontin käytön osalta. Rakennukset sijaitsevat molemmilla kaduilla kiinni katualueen rajassa, mikä aiheuttaa haasteita etenkin Ahdinkatua kapeammalla Notkokadulla. Ydinkeskustan osayleiskaavassa kortteli on merkitty ”rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi”. Alueella on todettu olevan paikallisesti merkittäviä kaupunkikuvallisia arvoja.



Kuva 2. Ahdinkadun varrella sijaitsevat 1950-luvulla rakennetut laadukkaat asuintalot muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.



Kuva 3. Notkokadun varrella olevat asuinrakennukset eroavat toisistaan Ahdinkadun taloja enemmän.

Alueen koillisosassa on kolme rakennusta, kaksi vuonna 1980 valmistunutta asuinrakennusta, joista toinen on pari- ja toinen rivitalo sekä yksi vuonna 1960 valmistunut rakennusrekisterissä tietoliikenteen rakennukseksi merkitty kaksikerroksinen rakennus. Vanhojen ilmakuvien perusteella rakennuksen harjakattoinen osa on valmistunut vuosien 1941 ja 1953 välillä. Pitkään autokorjaamona toimineessa valkoiseksi rapatussa osin harja- ja osin pulpettikattoisessa

rakennuksessa on nykyisin sekä asuntoja että varastotiloja. Asuinrakennukset on verhoiltu keltaisella savitiilellä ja niissä on tasakatto.



Kuva 4. Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee vanha autokorjaamo, jossa on nykyisin asuntoja ja varastotiloja.



Kuva 5. Jokelankadun ja Palomäenkadun risteyksessä sijaitsevan rivitalon

Alueen keskiosassa sijaitsee kolme rakennusta. Suurin niistä on 1950-luvulla valmistunut valkoinen Kouvolan Keskusauton rakennus, johon on vuosien varrella tehty useita muutoksia. Nykyisin rakennuksessa toimii muun muassa Kouvolan Vesi. Toinen rakennuksista on vuonna 1987 valmistunut keltaiseksi maalattu puuverhoiltu pieni ravintolarakennus, jossa ei tällä hetkellä ole toimintaa. Kolmas alueen keskellä sijaitseva rakennus on vuonna 2012 valmistunut elintarvikemyymälä ja polttoaineen jakeluasema.



Kuva 6. Kouvolan Keskusauto alkuperäisessä asussaan (kuvan lähde ei tiedossa).



Kuva 7. Kouvolan Keskusauton rakennus nykyisessä muodossaan kesällä 2022.



Kuva 8. Kymen Seudun Osuuskaupan polttoaineen jakelupiste ja elintarvikemyymälä.



Kuva 9. Kauppalankadun reunassa tyhjillään oleva liikerakennus.

### 3.1.5.2 Muinaismuistot

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



### 3.1.6 Alueen aikaisempi maankäyttö

Suunnittelualue on rakentunut pikkuhiljaa. 1940-luvulla alueella on sijainnut kymmenkunta pientaloa pihapiireineen. Kauppalankadun rinteeseen sijoittuva osa ja Jokelantie ovat toimineet kulkuväylinä keskustasta kohti pohjoista. Muuten alue oli tuohon aikaan pääosin metsää. 1950-1960 -lukujen aikana alueelle rakennettiin useita asuinkerrostaloja, Ahdinkadun ja Notkokadun välisen korttelin pientalot ja liikerakennuksia sekä Kauppalankadun Ahdinkadun ja palomäenkadun välinen osa. Seuraava suurempi maankäytöllinen muutos oli 1970-luvun lopussa rakennettu Kauppalankadun pohjoispää, joka tehtiin suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevan valtatie 6 rakentamisen seurauksena. Suunnittelualueen reunaan rakennettiin vuonna 2002 oikeus- ja poliisitalo pysäköintialueineen, mikä muutti alueen luonnetta entistä rakennetummaksi.

### 3.1.7 Liikenne- ja katualueet, pysäköinti

Merkittävä osa suunnittelualueesta on katualuetta. Alueen keskellä kulkeva etelä-pohjoissuuntainen Kauppalankatu on yksi keskustan pääkaduista. Kadulla on 2+2 ajokaistaa, joiden välissä on puurivi. Kokooja- ja tonttikatuna toimiva Saumaväylä ja Pääkatuna toimiva Marjoniementie liittyvät Kauppalankatuun liikennevalo-ohjatussa risteyksessä. Kauppalankadulla ja Marjoniementiellä on erilliset kevyen liikenteen väylät molemmin puolin katua, Saumaväylällä sellainen on vain kadun eteläpuolella. Suunnittelualueen läpi kulkeva Jokelantie on katkaistu ajoneuvoliikenteeltä Palomäenkadun kohdalla. Jokelantie on yksisuuntainen Notkokadun ja Palomäenkadun välisellä osuudella ja sen itäreunassa on jalkakäytävä. Suunnittelualueeseen kuuluva osa Ahdinkatua ja Notkotie ovat verkostollisesti tonttikatuja, Sumulaaksonkatu on kokooja- ja tonttikatu. Ahdinkadun eteläreunassa ja Sumulaaksonkadun itäreunassa kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä. Alueen länsiosassa sijaitsevat Pistokatu ja Ruskeasuonkatu ovat molemmat päättyviä katuja, joiden lounaisreunassa on erillinen kevyen liikenteen väylä. Nopeusrajoitus pää- ja kokoojakaduilla on 40 km/h.

Alueella on muutamia yleisiä pysäköintipaikkoja, jotka sijaitsevat katualueella. Pistokadun koillisreunalla on muutamia noin 12 pysäköintipaikkaa. Saumaväylän eteläpuolella Palomäenkadun päätteenä sijaitsee myös noin 12 paikkainen pysäköintialue. Jokelankadun itäreunassa ja Ahdinkadun eteläreunassa on kadunvarsipysäköintipaikkoja. Korttelialueiden pysäköinti on järjestetty niiden sisällä.

### 3.1.8 Palvelut ja työpaikat

Alueella on joitakin palveluja ja työpaikkoja. Ne sijoittuvat suunnittelualueen keskelle kolmeen eri rakennukseen. Korttelin 1081 eteläosassa on elintarvikemyymälä ja polttoaineiden jakeluasema. Sen pohjoispuolella on toimisto ja varastokäytössä oleva rakennus. Sen länsipuolella sijaitseva ravintolarakennuksessa ei tällä hetkellä ole toimintaa. Alueella on täten muutamia kymmeniä työpaikkoja.

### 3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kouvolan kaupungin omistuksessa. Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa ja katualueet kaupungin omistuksessa. Maanomistus on esitetty tarkemmin kaavan liitteessä 4.

### 3.1.10 Tekninen huolto ja energiatalous

Suunnittelualueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Alueella on useita KSS Energian kaukolämpöverkon linjoja. Etenkin Kauppalankadun ja Marjoniementien / Saumaväylän risteysalueella on paljon sähköjohtoja. Alueen halki kulkee Kouvolan Veden päävesijohto ja useita jakelujohtoja. Samoin alueen poikki kulkee pääjäteviemäri ja useita pienempiä viemäri-linjoja. Lisäksi alueen kautta kulkee pääosa keskustan pohjoisosan hulevesistä. Alueen länsipuolella on Elisa Oyj:n telekaapeleita ja sen kaikissa osissa on lukuisia Telian telekaapeleita.

### 3.1.11 Virkistysalueet ja viherverkko

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia virkistysalueita ja viherverkko on hyvin pirstaleinen. Viheralueet eivät kytkeydy toisiinsa, vaikka niiden tulisi tehdä niin, sillä molemmin puolin suunnittelualueella on laajoja virkistysalueita, Palomäki ja Ruskeasu.

Nykyisessä asemakaavassa Jokelanpuistoksi nimetty pienialainen viheralue Jokelantien, Sauhaväylän ja Palomäenkadun välissä on olomuodoltaan lähempänä liikennevihreää kuin oleskeluun tarkoitettua puistoa, mutta se on alueen viihtyisyyden ja pienilmaston kannalta tärkeä. Alueella on kumpare sekä puu- ja pensasistutuksia.

Ruskeasuonkadun, Marjoniementien ja Kauppalankadun väliin jäävässä korttelin 1121 osassa on hulevesien hallinnan kannalta merkittävä oja, jonka reunat ovat ruohovartisen kasvillisuuden peittämät.

Marjoniementien, Kauppalankadun ja Pistokadun välinen alue on katuvihreää, jossa kasvaa sekä puita että pensaita. Toisella puolella Kauppalankatua on kapea kiilamainen puistoalue, jossa kasvaa vanhoja lehmuksia.



Kuva 10. Jokelanpuiston viheralueella on tärkeä rooli muuten asfaltin peittämässä ympäristössä.



Kuva 11. Alueen luoteisosassa olevassa hulevesiojassa oli vain vähän vettä heinäkuussa 2022.



Kuva 12. Pistokadun itäreunan laaja istutusalue parantaa alueen viihtyisyyttä ja rajaa laajoja katualueita.

### 3.1.12 Ympäristöterveys

#### 3.1.12.1 Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistys-alueilla 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 2016. Otteet meluselvityksen liitekartoista on esitetty alla.

Suunnittelualueelle melua tällä hetkellä aiheuttavat etenkin sen pohjoispuolella olevan valtatie kuuden ja sen halkaisevan Kauppalankadun liikenne. Kauppalankadun matalista ajonopeuksista ja olemassa olevista rakennuksista johtuen melu ei leviä kovin laajalle alueelle.



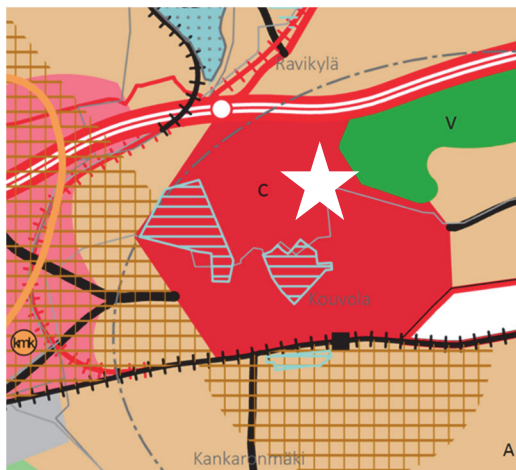
Kuva 13. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

#### 3.1.12.2 Maaperän tila

Suunnittelualueella on useita kohteita, joissa alueen aikaisempi tai nykyinen toiminta on aiheuttanut maaperän pilaantumista tai epäilyn siitä. Osassa kohteista puhdistamistoimenpiteet on jo toteutettu ja osassa maaperän pilaantumisriskin muodostava toiminta jatkuu edelleen. Nämä kaikki sijaitsevat yksityisessä omistuksessa olevilla alueilla ja puhdistamisesta vastaa kiinteistön omistaja.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 14. Suunnittelualueen sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa valkoisella tähdellä

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020. Siinä suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen / C). Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.”

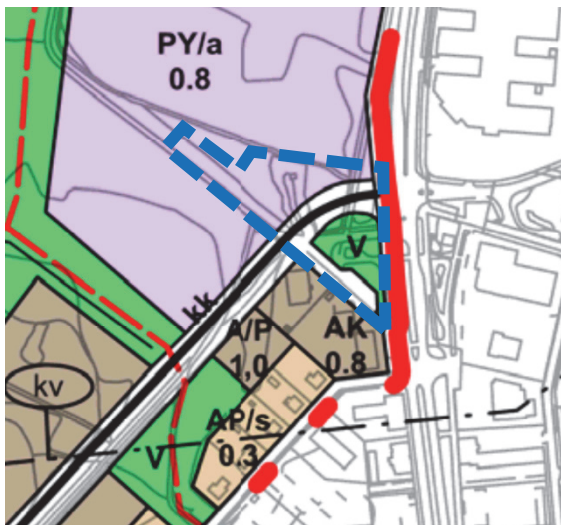
Maakuntakaavaan on merkitty konsultointivyöhyke (harmaa pistekatkoviiva / sev). Siihen liittyvät seuraavat suunnittelumääräykset: ”Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa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

Maakuntakaavaan on merkitty lisäksi suunnittelualueen halki itä-länsisuunnassa linjattu vesihuollon runkolinjana toimiva Utti-Elämäki -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 Keskusta ja Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan tarkistus



Kuva 12. Suunnittelualueen sijainti Keskusta ja Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan tarkistus sinisellä katkoviivalla

10.6.2013 hyväksyty Keskusta ja Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan tarkistus YK1/8 kattaa suunnittelualueen länsiosan. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva itäisin osa, on merkitty virkistysalueeksi, jossa alueen pääkäyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys. Sen länsipuolelle on merkitty katu (Pistokatu) ja kokoojakatu (Marjoniementie). Pohjoisin osa suunnittelualueeseen kuuluvasta alueesta on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), johon voidaan sijoittaa asumista (/a) ilman rajoituksia asumisen osuudesta. Palvelujen ja hallinnon alueen korttelitehokkuudeksi on kaavassa merkitty 0.8.

### 3.2.3 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



Kuva 1. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla katkoviivalla

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksyty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) Suunnittelualueen keskiosaan on merkitty Asuntoalue (A), jota koskee määräys: ”Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi”. Suunnittelualueen länsiosaan on merkitty uusi ohjeellinen tie-/katulinjaus (viinipunainen viiva) ja alueen keskiosaan ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä pisteviiva). Muuten suunnittelualue on merkitty informatiivisellä merkinnällä ”taajamatoimintojen alue” (harmaa väri) ja ”rakentamaton taajamatoimintojen alue” (valkoinen viivoitus harmaalla taustalla).

### 3.2.4 Kouvolan ydinkeskusta osayleiskaava



Kuva 2. Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Kouvolan ydinkeskusta osayleiskaava on hyväksytty 8.6.2020. Se kattaa suunnittelualueen itäosan. Osayleiskaavassa suunnittelualueen koillisosa on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jossa rakentamisen korkeus on yhdestä kahteen kerrosta. Alueelle on myös merkitty pilaantunut / mahdollisesti pilaantunut maaperä (pinkki piste), jota koskee määräys: *”Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä, ja maaperä on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”*

Suunnittelualueen keskiosa (Jokelanpuisto) on osayleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi (V) samoin kuin kapea kiilamainen alue Kauppalankadun itäpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluvat itäosan korttelialueet on merkitty osayleiskaavassa yhdistetyksi palvelujen ja asuinrakennusten alueeksi (PA), jossa kerrosten määrä on kolmen ja neljän välillä. Lisäksi alueelle on merkitty neljä pilaantunut / mahdollisesti pilaantunut maaperä (pinkki piste) merkintää sekä huoltoasema-alueen merkki (LH), jota koskee määräys: *”Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että alueella varastoitavat ja käsiteltävät aineet eivät aiheuta pohjavesien pilaantumisvaaraa.”*

Suunnittelualueen läpi Palomäenkadulle on kaavaan merkitty itä-länsisuuntaisesti kehitettävä kevyen liikenteen yhteys (musta nuolipäinen pisteiviiva). Kauppalankadulle eli suunnittelualueen keskelle on merkitty etelä-pohjoissuuntainen ulkoilureitin merkintä (vihreä pisteiviiva). Kauppalankatu on myös merkitty puistokaduksi eli viherverkon osana toimivaksi kaduksi, jolla tulee olla puustutuksia.

Kaupalankatu ja sitä reunustavat korttelit sekä Ahdinkadun ja Notkotien välinen kortteli on merkitty alueellisella suojelumerkinnällä *”Rakennus- ja kultuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue”* (turkoosi pistekatkoviiva /s-E ja /s-F), jota koskevat seuraavat määräykset: *”Alue tulee suojella asemakaavalla. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kunhan aluekokonaisuuden kultuurihistoriallisen arvon säilyttäminen taataan. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristön arvoihin merkittävästi vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Kirjainindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon ja perusteluihin.”*

Suunnitelualueen itäosaan on merkitty harvinaisen ja uhanalaisen lajin esiintymisalue (vihreä pistekatkoviiva / luo-2), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueen asemakaavoituksessa tulee huomioida alueella oleva harvinaisen ja uhanalaisen eliölajin esiintymä ja selvittää kaavaratkaisun vaikutukset kyseiseen lajiin. Kasvilajien osalta tulee tutkia edellytykset kasviyksilöiden siirrolle, jos alueelle suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä.”

Lisäksi osayleiskaavassa on lukuisia koko kaava-alueita koskevia määräyksiä: ”Kaavakartan määräykset ja merkinnät ovat korttelikokonaisuuksien pääsääntöisen käyttötarkoituksen mukaan.

Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL § 128:n mukaista lupaa.

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 kaavamääräyksen 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, autopaikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa muulla tavoin toteutettaviksi.

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

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

Oleskelualue määräykset: 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.

*Rakentamisen laatua koskevat määräykset: Uudisrakennukset ja –osat tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan ja niiden tulee olla*

*arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Asemakaavoissa ja niihin liittyvissä ohjeissa tulee kiinnittää huomiota vaatimuksiin kestävästä ja laadukkaista 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, kulkuvälinesuojiiin ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatto.*

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

*Hulevesiä koskevat määräykset: Koko keskustan alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa tulee käyttää ekologista hulevesiratkaisuja. Hulevesien hallinnan suunnittelulla tulee ehkäistä tulvariskiä suosimalla niiden paikallista käsittelyä ja suunnittelemalla tulva-alueet osaksi viheralueita. Hulevesiä viivyttävien rakenteiden säiliötilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden 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 katonneliometriä kohden. Hulevesirakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiratkaisujen käyttökelpoisuus tulee aina tarkistaa tarkemmassa suunnittelussa.*

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

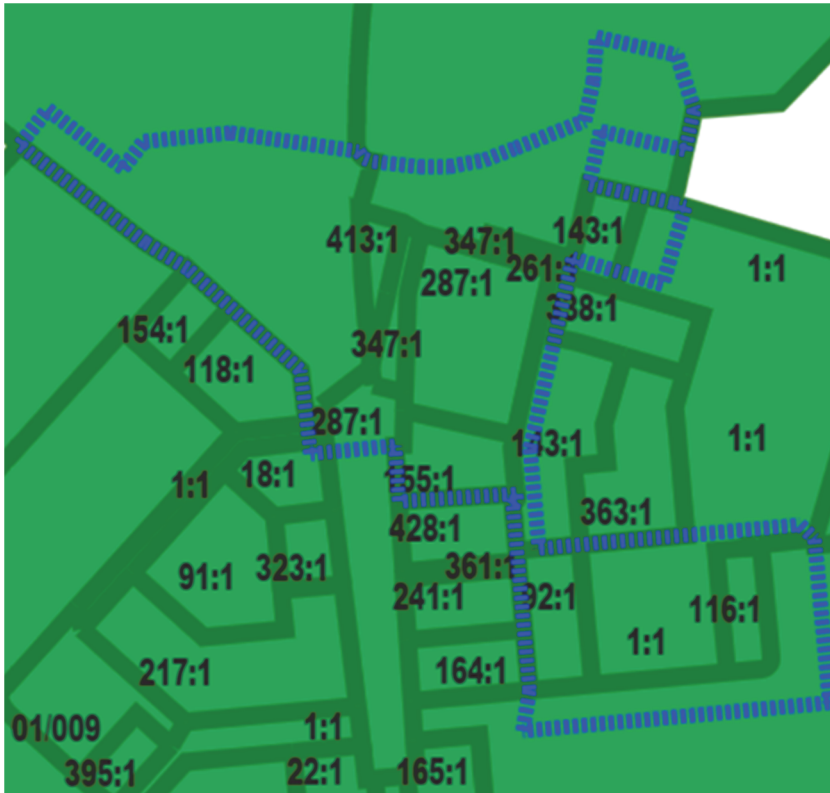
*Rautatien lähialueisiin liittyvät määräykset: Rautatien läheisyydessä tehtävissä maankäytön muutoksissa tulee huomioida rautatien aiheuttaman melun, värinän ja vaarallisten aineiden kuljetuksien vaikutusalueen vaikutukset ja selvittää ne riittävällä tasolla. Koko kaava-alue on ratapihalla tapahtuvien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

*Yhdyskuntatekninen huolto: 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. Alueen vanhin asemakaava on vuodelta 1931 ja uusin vuodelta 2013.



Kuva 3. Ote asemakaavojen hakemistokartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä katkoviivalla.

Alueen luoteisosassa on voimassa asemakaava 01/015 Ratamo, joka on hyväksytty 9.12.2013. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty pääosin katualueeksi (Ruskeasuonkatu, Marjonientie, Kauppalankatu ja Pistokatu), johon on merkitty istutettava alueen osa (pisterasteri) ja säilytettävä/istutettava puurivi (pisteiviiva). Lisäksi Pistokadun päähän on merkitty henkilöautojen pysäköintiä varten varattu alueen osa, jota sopimuksen mukaisesti saadaan käyttää asukaspaikoitukseen. Aluetta koskee myös seuraava määräys: ”Pysäköinti-alue on reunustettava pensasaidalla ja pidettävä huolitellussa kunnossa”. Lisäksi alueen pohjoisosassa on osa Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Korttelialueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia majoitus- ja toimistotiloja sekä pysäköintitalon. Suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi ja lisäksi siihen on merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule) sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita. Rakennusosalalle saa sijoittaa yksikerroksisen korkeintaan 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen. Korttelin ja katualueen rajaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Edellisen eteläpuolella on voimassa asemakaava 287:1 Delta-auto, joka on hyväksytty 25.9.1978. Kaavassa suunnittelualueeseen kuuluvasta osasta eteläisempi on kokonaan Kauppalankadun katualuetta. Pohjoisempi osa (kortteli 1081) on merkitty liikerakennusten ja moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi (ALM), jolle merkitys rakennusalan suurin sallittu kerrosmäärä on kolme (III) ja tonttitehokkuus 1,5. Korttelia koskevat seuraavat autopaikkamääräykset: ”Liikehuoneistot, joista jäljempänä ei ole määrätty ja niihin välittömästi liittyvät varastotilat: Yksi autopaikka yhteenlasketun huoneistoalan 35 m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka liikehuoneistoa kohti. Toimistot, virastot ja autoliikkeet sekä niihin välittömästi

liittyvät varastotilat: Yksi autopaikka yhteenlasketun huoneistoalan 25 m<sup>2</sup> kohti. Autokorjaukset: Korjaus- ja huoltopaikkojen lisäksi 1,5 autopaikkaa työssä olevaa henkilöä kohti, kuitenkin vähintään 3 autopaikkaa korjaus- tai huoltopaikkaa kohti. Autojen huolto- tai polttoainejakelu- asemat: Huoltopaikkojen lisäksi 5 autopaikkaa kutakin auton pesu- tai muuta huoltopaikkaa kohti sekä lisäksi yksi autopaikka 1,5 työntekijää kohti, kuitenkin vähintään 5 autopaikkaa asemaa kohti.”

Suunnittelualueen keskellä on voimassa asemakaava 413:1 Kioski Patarouvat, joka on hyväksytty 21.6.1999 sekä asemakaava 347:1 Kauppalanraitti, joka on hyväksytty 1.10.1986. Kyseisissä kaavoissa on kolme maankäyttöaluetta. Pohjoispää (kortteli 1118) on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), johon on merkitty rakennusala korkeintaan kaksikerroksista ja 350 k-m<sup>2</sup> suuruista rakennusta varten. Korttelin pohjoisosa on merkitty pysäköimispaikaksi ja länsireuna istutettavaksi alueen osaksi. Korttelin länsirajalla on myös merkintä: ”Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää”. Korttelin eteläreunaan on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Sen eteläpuolinen osa on merkitty puistoksi (VP). Puiston itäpuolinen osa on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp), joka on nimetty Kauppalanraitiksi. Alueen itäreuna on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolle on merkitty lisäksi säilytettävä/istutettava puurivi.

Suunnittelualueen koillisosassa on voimassa asemakaava 415:1 Oikeus- ja poliisitalo, joka on hyväksytty 17.4.2000. Suunnittelualueella olevat osat kyseisestä asemakaavasta on merkitty pääosin katualueeksi (Saumaväylä, Vuorikatu, Palomäenkatu, Jokelantie), mutta myös teollisuus-, varasto-, liike- ja/tai toimistorakennusten korttelialueeksi (TK-7) sekä Jokelanpuistoksi (VP). Korttelia 1104 koskevat seuraavat määräykset: ”Tonttia ei saa käyttää ympäristöä ruumentavaan varastointiin eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn, savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa pysyvästä rasisitusta tontilla tai ympäristössä asuville.” Korttelille ei ole merkitty rakennusala, mutta sen suurimmaksi sallituksi kerrosääräksi on merkitty kaksi (II) ja rakennusoikeuden määräksi 1500 k-m<sup>2</sup>, josta 30% saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Korttelin eteläreunaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelia koskevat seuraavat autopaikkamääräykset: Asunnot: 1 autopaikka/85 k-m<sup>2</sup>, Liike- ja toimistotilat: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>, Hallinto- ja virastorakennukset: 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>, Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Jokelantie on merkitty pihakaduksi (vinorasteri)

Alueen itäosassa on voimassa asemakaava 143:1 Jokelantie, joka on hyväksytty 29.12.1958 sekä asemakaava 261:1 Kauppalankatu-Valkealantie 6, joka on hyväksytty 1972. Jokelantien kaavasta suunnittelualueeseen kuuluu Jokelantien katualue, johon ei kaavassa liity erityisiä määräyksiä. Kauppalankatu-Valkealantie 6 on voimassa suunnittelualueella lyhyellä osaa Palomäenkatua eikä siinä ole katua koskevia erityisiä määräyksiä.

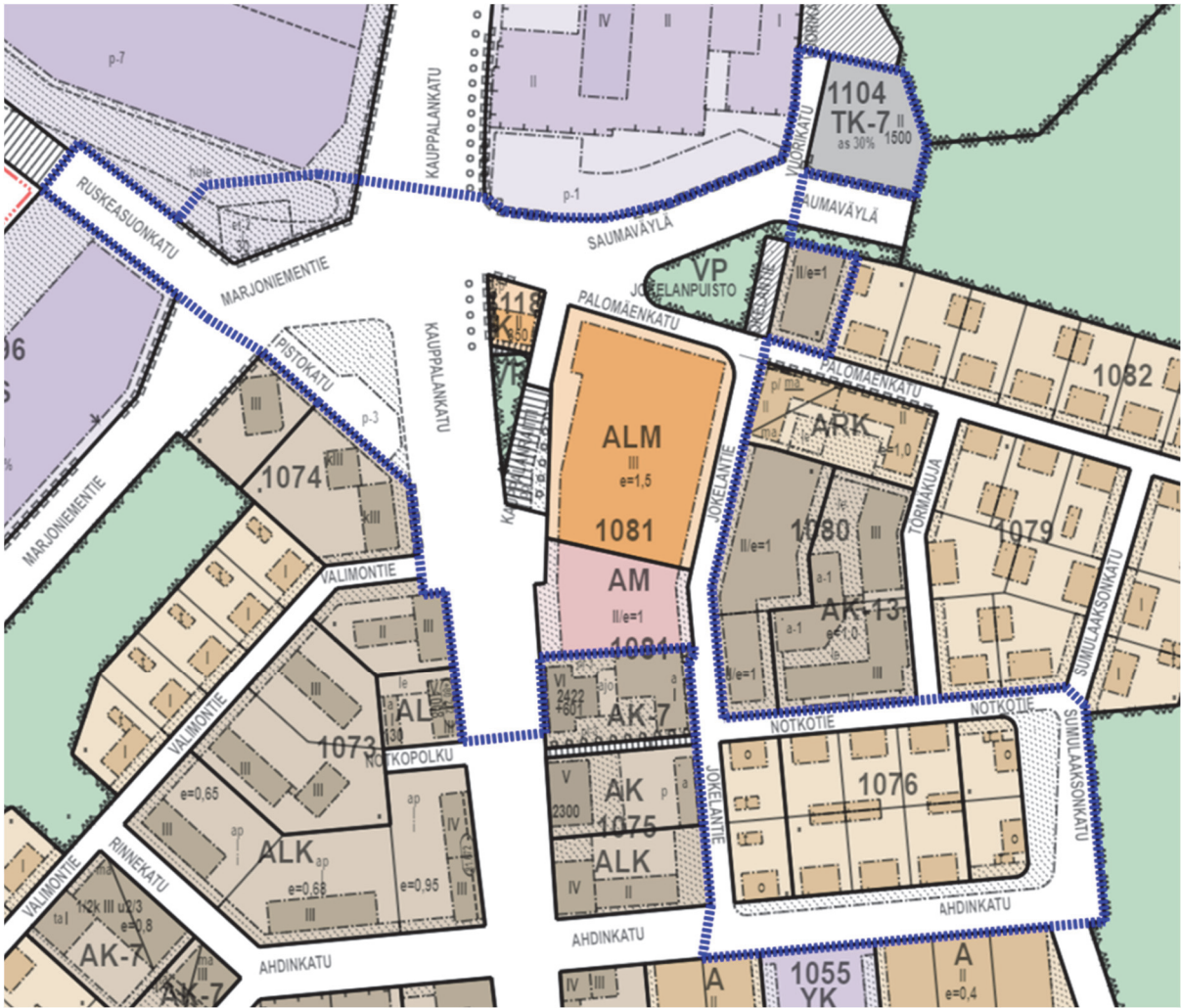
Alueen eteläosassa on voimassa asemakaava 155:1 Kortteli 1081, joka on hyväksytty 30.11.1960. Siinä korttelin 1081 eteläosa on merkitty tontiksi, ”jolle saa rakentaa yhden autojen huoltoa ja säilytystä palvelevan rakennuksen, johon saa sijoittaa enintään yhden muusta rakennuksen osasta palonkestävästi eristetyn asuinhuoneiston sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo tontilla on aivan välttämätön. Rakennuksen tulee sijaita vähintään 6 m päässä naapuritontin rajasta. Tontista saa rakentaa 2/5.” Korttelialueen keskiosassa on merkintä II/e=1, joka tarkoittaa ”tonttimaata, jolle rakennettaessa on noudatettava Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 28 pykälässä säädetyt määräykset. Rakennuksiin sisältyvä kerospinta-ala, joka lasketaan rakennuksen ulkoisten ääripintojen määrittäin bruttomitoin, ei saa ylittää tontin pinta-alaa (tonttiteholuku e = 1).” Merkinnän alussa oleva roomalainen numero II voidaan tulkita tarkoittavan yleisen käytännön mukaista kerrosten suurinta sallittua määrää. Korttelin itä- ja länsireuna on merkitty pisterasterilla, joka tarkoittaa ”Tontinosa, jolle ei saa rakentaa ja joka on varustettava istutuksin”.

Alueen eteläisin osa eli kortteli 1076 koostuu kolmesta eri asemakaavasta. Korttelin kaksi läntisintä tonttia sekä Jokelantie kuuluvat 3.11.1954 hyväksytyyn asemakaavaan 92:1 Kortteli 1075 ym. Siinä alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (käyttötarkoituksilyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole merkitty kaavakarttaan). Kaavan korttelissa 1076 olevalle kahdelle tontille on kadun reunaan merkitty rakennusala yksikerroksista, enintään kaksiasuntoista, ullakkohuoneellista, yksinomaan asumiseen käytettävää rakennusta varten sekä sen taakse erillinen rakennusala yksikerroksista, enintään 3,5 m korkea talousrakennusta varten. Muita rakennusoikeutta koskevia määräyksiä kaavassa on seuraavasti: ”Rakennuksia saa rakentaa vain rakennusosalaksi merkitylle tontinosalle. Kuitenkin saa avoimia portaita ja vilpeloita ulottaa enintään 2 m rakennusalan ulkopuolelle ehdolla, että ne eivät ulotu 3 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.”

Korttelin keskiosa kuuluu 29.7.1931 hyväksytyyn Kouvolan ensimmäiseen asemakaavaan 1:1 nimeltään 1. ja 5. kaup.osa. Siinä korttelin 1076 keskialue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (käyttötarkoituksilyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole merkitty kaavakarttaan). Kaavaan on merkitty kadun reunaan kiinni rakennusala yksikerroksista rakennusta varten sekä erillinen rakennusala yksikerroksista talousrakennusta varten, johon liittyy määräys: ”Jos tällainen rakennusala ulottuu naapuritontin rajaan asti, saa talousrakennuksen joko rakentaa rajaan kiinni tai vähintään 4,5 metrin etäisyydelle siitä.” Kaavaan liittyy muita määräyksiä seuraavasti: Rakennusta ei saa rakentaa eikä sen umpinaista osaa ulottaa rakennusalojen ulkopuolella olevalle tontinosalle paitsi yleisten rakennusten tonteilla; ja tulee rakennuksen ja sen kerrosluvun olla asemakaavaan tehdyn merkinnän mukainen. Talousrakennukseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Korttelin itäosa kuuluu 27.8.1955 hyväksytyyn asemakaavaan 116:1 Urheilupuisto. Kaavassa suunnittelualueella olevat kaksi tonttia on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (käyttötarkoituksilyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole merkitty kaavakarttaan). Tonttien itäreunaan on merkitty ”rakennusala yksikerroksista, enintään kaksiasuntoista, ullakkohuoneellista, yksinomaan asumiseen käytettävää rakennusta varten.” Sekä edellisessä kiinni oleva ”rakennusala enintään 3,5 m korkea talousrakennusta varten, johon ei saa tehdä asuinhuoneita.” Ahdinkadun ja Notkotien puoleisille tonttien reunoille on merkitty ”Esipiha, joka on järjestysoikeuden antamia tarkempia määräyksiä noudattaen pidettävä huolitellussa puistomaisessa kunnossa. Esipihalle saa tehdä välttämättömiä teitä. Järjestysoikeus voi myös määrätä, että esipiha on jätettävä aitaamatta tai, että aita on rakennettava esipihan sisärajaan.”

Suunnittelualueeseen kuuluvat osat Sumulaaksonkatua ja Ahdikatua kuuluvat 15.1.2001 hyväksytyyn asemakaavaan 417:1 Urheilupuisto. Siinä molemmille kaduille on merkitty istutettava alueen osa (pisterasteri), johon ei kuitenkaan liity erityisiä määräyksiä.



Kuva 15. Suunnittelualueen (sininen raja) ajantasa-asemakaava.

### 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 30.9.2022.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa alueen asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta sekä tulevaisuuden tarpeita. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän, turvallisen, terveellisen ja kestävä elinympäristön kehittymistä alueella.

### 4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022 ja se on tullut vireille vuonna 2023. Kaavahanke sisältyy vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen ja -ohjelmaan.

### 4.3 Maankäyttösopimus

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus, jos korttelialueiden arvo nousee kaavamuutoksen myötä merkittävästi. Arvon määrään vaikuttaa sekä rakennusoikeus että korttelin käyttötarkoitus. Nykyisen asemakaavan mukaista rakennusoikeuden määrää voidaan laskea käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvan arvonnousun verran, jos sitä ei ole kokonaisuudessaan jo käytetty. Korttelin 1081 keskiosan osalta tarvitaan todennäköisesti maankäyttösopimus. Korttelinosan käyttötarkoituksen muutos sekä rakennusoikeuden määrän vähäinen lisäys laukaisevat tarpeen maankäyttösopimukselle. Se hyväksytään kaavasta erillisenä asiana ennen kaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä.

### 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
- Telia Finland Oyj, Elisa Oyj
- Kouvolan Nuorisovaltuusto
- Kouvolan vammaisneuvosto
- Kouvolan vanhusneuvosto
- Ydinkeskustan aluetoimikunta
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

#### 4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 15.3.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 15.3.-24.4.2023 välisen ajan ja siitä pyydetään alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 15.3.2023.

#### 4.4.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä.

Osallisille järjestettiin kaavaluonnoksen esittelytilaisuus 27.3.2023 Kouvolan kaupungintalolla. Tilausuteen osallistui kahdeksan asukasta. Lisäksi tilaisuuden tallenne toimitettiin kahdelle eri kiinteistön omistajalle. Valmisteluvaiheen jälkeen kaavoittaja tapasi muutamia alueen asukkaita ja yrittäjiä erillisissä neuvotteluissa, jotka koskivat kaavaratkaisua.

#### 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 4.1.-6.2.2023, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 15.3.2023. Kaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta. Palautetta saatiin yhteensä kuudelta taholta, joista puolet oli viranomaisia ja puolet kiinteistön omistajia.

#### 4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävillä olo, kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Teknisen lautakunnan hyväksytyä sen.

### 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 esille lausunnossaan seuraavaa: ”*Nyt laadittava asemakaavamuutos ei ELY-keskuksen mielestä ole ristiriidassa ohjaavan, oikeusvaikutteisen kaavoituksen kanssa. Nyt laadittava asemakaavamuutos ajantasaistaa alueen eri aikoina tapahtuneen asemakaavoituksen. Kaavassa on kaavamääräyksin huolehdittu hulevesien hallinnasta, yhdyskuntateknisestä huollosta, kiinteistöjen turvallisuudesta VAKratapihan läheisyydessä, pilaantuneista maista ja melusuojauksesta. Lisäksi kaavassa on asiaankuuluvasti otettu huomioon korttelissa 1076 oleva rakennuskanta lähiympäristöineen ja ohjattu tämän osa-alueen maankäyttöä kaavamerkinnällä /s Alue, jolla ympäristö säilytetään.*

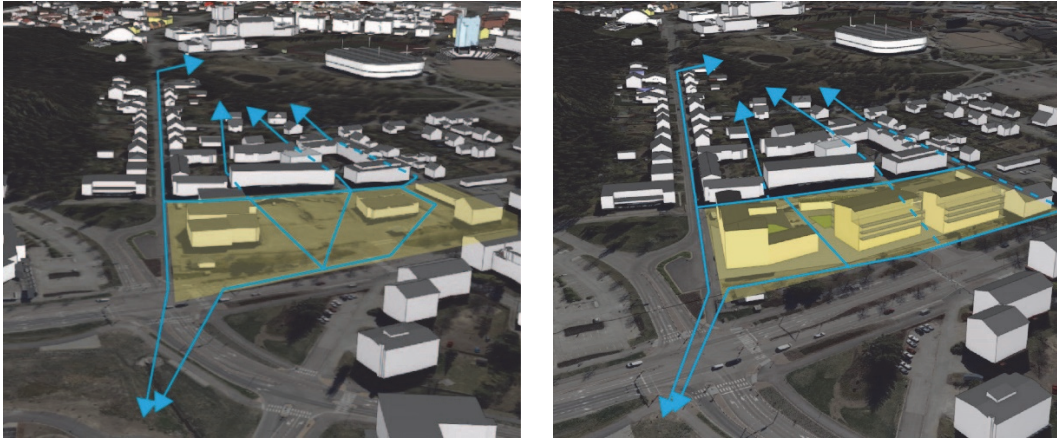
*Kaavaselostuksessa kohdassa 3.1.2.3 Luonnonympäristö on todettu seuraavaa: Vuoden 2014 selvityksessä Putkinotkon alue merkittiin II-luokan alueeksi, jolla voi sijaita lepakoille tärkeitä siirtymäreittejä ja/tai saalistusalueita. Lepakoiden esiintyminen alueella tulisi tarkistaa asemakaavoituksen yhteydessä. Asiakirjoista ei ilmene, onko selvitystä tehty tai onko sille tarvetta. ELY-keskuksen mielestä asemakaava muilta osin täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.*

*Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kouvolan kaupungin katuverkolla. Muutoksilla ei ole vaikutusta maantieverkon liikenneturvallisuuteen tai sujuvuuteen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.”*

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. ELY-keskuksen lausunnossaan viittaavaa lepakkoselvitystä ei ole tehty. Vuoden 2014 selvityksessä on arvioitu, että suunnittelualueella voi sijaita saalistus ja/tai siirtymäreittejä (EUROBATS luokka II). Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n julkaisun (2012) mukaan alueen arvo lepakoille on huomioitava maankäytössä, jos saalistus ja/tai siirtymäreittejä alueella havaitaan. Kyseessä on kuitenkin suositus, jolla ei ole suoraan luonnonsuojelulain suojaa. Tärkeäksi saalistusalueeksi luokitellaan alue,

- jolla saalistaa monta lajia ja/tai alueella saalistaa merkittävä määrä yksilöitä
- aluetta käyttävä laji on harvinainen tai harvalukuinen
- alue on todettu tai todennäköinen siirtymäreitti päiväpiilon ja saalistusalueen välillä

SLTY:n julkaisun mukaan katkaistaessa siirtymäreitti, tulisi toteuttaa korvaava reitti. Lisäksi tulisi huomioida alueen lähellä sijaitsevat lisääntymis- ja levähdyspaikat. Alueelle (kortteli 1081) ei tällä hetkellä ole suunnitteilla rakennustoimenpiteitä. Se ei myöskään poikkea sitä ympäröivästä alueesta mahdollisten lepakoiden päiväpiiloiksi sopivien rakennusten osalta. Kaavamuutoksessa ei olla muuttamassa luonnontilaisen tai sen kaltaisen alueen maankäyttöä, vaan ainoastaan muuttamassa jo rakennetun, mutta osittain avoimen korttelialueen käyttötarkoitusta. Kortteliin 1081 rakentaminen on mahdollista nykyisen asemakaavan pohjalta suoralla rakennusluvalla. Kortteli 1081 ei ole tyypillinen lepakoiden suosima alue, eli *pieni-piirteinen maisema, joissa on vanhoja rakennuksia ja kolopuita päiväpiiloiksi sekä reheviä saalistusalueita, kuten vesistöjen rantoja ja rantametsiä* (kuvauksen lähde SLTY:n julkaisu), vaan asfaltoitu, lähes kasviton, kuiva ja hyvin valaistu alue. Alueen ei voida siten katsoa olevan lepakkopotentiaaliiltaan merkittävä. Kaava-alueen länsipuolella on laaja lepakoille soveltuva alue (Ratamon Terveysmetsä ja sitä ympäröivä alue), jonne on syksyllä 2023 asennettu useita lepakonpönttöjä, ja jonka läpi kulkevaa ojaa on muotoiltu allasmaiseksi. Lisäksi ojan reunapuustoa on poistettu merkittävässä määrin, jolloin alueelle on muodostunut avoin melko laaja alue monilajisen metsän keskelle. Kaavamuutosalueen itäpuolella on Urheilupuiston alue, jossa on tehty havaintoja lepakoista. Näiden kahden alueen eli Urheilupuiston ja Terveysmetsän välillä kulkee kaksi leveämpää katua, Palomäenkatu ja Ahdinkatu, jotka voivat toimia lepakoiden siirtymäreitteinä. Muu niiden välinen alue on tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä. Ennen mainittuihin katuihin ei kohdistu lepakoihin vaikuttavia muutoksia tämän asemakaavan muutoksen seurauksena. Kaavamääräyksiin lisätään korttelia 1081 koskeva määräys rakennusten väliin jätettävistä aukoista, jotka mahdollistavat lepakoiden siirtymisen korttelin poikki myös tulevaisuudessa.



Kuva 16. Kuvaparissa on esitetty korttelin 1081 läpi kulkevat mahdolliset lepakoiden siirtymäreitit nykytilanteessa (vasen kuva) ja kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen jälkeen (oikea kuva). Kuvaan on keltaisella merkitty vuoden 2014 luontoselvitykseen merkitty potentiaalinen lepakkojen saalistus ja/tai siirtymäreittien alue, joka vastaa selvitysalueen rajausta. Todellisuudessa lepakoiden käyttämä alue todennäköisesti käsittää myös ympäröivät avoimet alueet.

Kymenlaakson Museo toi esille lausunnossaan seuraavaa: ”Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavassa huomioitua arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta: Kauppalankadun alue sekä Ahdinkadun ja Notkokadun väliin sijoittuva asuinpienalojen korttelialue 1076. Rakennettu ympäristö kulttuuriympäristöarvoineen sekä alueen historiaa kuvataan kaavaselostuksessa asianmukaisesti ja laajuudeltaan riittävästi.

Kaavaselostuksen kappaleessa 3.2.4 Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava ei kuitenkaan käsitellä suunnittelualueeseen kuuluvaa Ahdinkadun ja Notkokadun väliin sijoittuvaa asuinpienalojen korttelialuetta 1076, jota osayleiskaavassa koskee turkoosi pistekatkoviiva ja merkintä /s-F. Osayleiskaavan merkintä määräyksineen tulee lisätä kaavaselostukseen.

Kaavaluonnoksessa esitetään korttelille 1076 suojelumerkintää /s: alue, jolla ympäristö säilytetään, sekä merkintää koskevaa kaavamääräystä: kaupunkikuvallisesti merkittävä kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korttelissa 1076 korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, harjasuunnan, julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöönsä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Museo pitää kaavamääräystä hyvänä, mutta katsoo, että suojelumääräykseen tulee lisätä maininta lausunnon pyytämisestä museoviranomaiselta. Määräys voi olla esimerkiksi seuraava: ”Suojeltujen alueiden ja rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydetty lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.”

Kaavaselostuksen mukaan kortteliin 1076 laaditaan korjaus- ja rakennustapaohje. Museo pyytää mahdollisuutta tutustua ja kommentoida korjaus- ja rakennustapaohjetta ennen sen julkaisemista.

Ydinkeskustan osayleiskaavassa Kauppalankatu Palomäenkadun risteyksestä Salpausselänkadulle on esitetty suojeltavaksi kaavamerkinnällä /s: rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan mm. alue tulee suojella asemakaavalla. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Osayleiskaavan selvityksen Suojeltavat rakennuksen ja ympäristöt (1.6.2017) mukaan Kauppalankatu kapenee kiilamaisesti lähestyttyä keskustaa päättyen Salpausselän harjun laelle. Rakennusten sijainti ja suhde Kauppalankatuun pohjautuu Otto-livari Meurmanin 1930-luvulla laatimaan Kouvolan asemakaavaan.



Asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen eivät kuulu Kauppalankatua reunustavat korttelit 1073, 1074, 1075 eikä korttelin 1081 eteläosa. Jotta osayleiskaavan esittämää suojelua voidaan käytännössä toteuttaa, museo esittää, että asemakaavamuutoksen suunnittelualueita laajennetaan tarvittavilta osin ottamalla suunnittelualueeseen mukaan kortteli 1073 Kauppalankatuun rajautuvien tonttien osalta, korttelit 1074 ja 1075 sekä korttelin 1081 eteläosa. Edellä mainittuja kortteleita koskevat asemakaavat ovat 1940-, 1950-, 1960- ja 1980-luvuilta sekä 2000-luvun alusta. Edellä mainittujen kortteleiden asemakaavojen päivittämisen yhteydessä tulisi tarkastella Kauppalankadun varrella sijaitsevien rakennusten mahdollisia suojeluarvoja sekä ohjata mahdollista tulevaa rakentamista huomioimaan arvokas katunäkymä.

Putkinotkon kaavamuutosalueelta tai sen lähistöltä ei tunneta muinaisjäännösrekisterin ([https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r\\_default.aspx](https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx)) mukaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja rakennettu suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydin-keskustan pohjoispuoleisella alueella, jolla sijaitsee liikerakennuksia, katu-, asuin-, ja puisto-alueita. Suunnittelualue on kuulunut suurimmalta osaltaan Kouvola – VT 6. Kouvolan kohdan parantamisalueen arkeologinen inventointi (Museovirasto/ Laulumaa 2012) yhteydessä inventoituun alueeseen. Suunnittelualueen arkeologista potentiaalia voi edellä mainitun inventointiraportin ja alueen käyttöhistorian perusteella pitää vähäisenä, minkä vuoksi Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.

Museolla ei ole muita huomioita asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.”

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson Museon lausunto merkitään tiedoksi. Yleiskaavan korttelia 1076 koskeva osio lisätään kaavaselostukseen. Kaavakartan suojelumääräystä täydennetään museon lausunnossaan esittämää ehdotusta mukaillen. Korjaus- ja rakennusta-paohje on lähetetty museolle kommentoitavaksi kaavan valmisteluvaiheen jälkeen ja saadut kommentit on huomioitu lopullisessa ohjeessa.

Kauppalankatua reunustavien korttelialueiden sisällyttäminen Putkinotkon asemakaavan muutokseen Kymenlaakson museon esityksen mukaisesti ei ole tarkoituksenmukaista. Yleiskaavan suojelumerkinnän ja määräysten tarkoituksena on säilyttää ja eheyttää Kauppalankadun katutilan kiilamaisuus. Nykyisten asemakaavojen rakennusalat ovat museon viit- taamissa kortteleissa hyvin tiukat ja ne noudattavat toteutunutta tilan- netta, eli kiilamaista sommitelmaa. Tällä hetkellä kiilamaisuus on heikoin Putkinotkon asemakaavan muutokseen sisältyvässä korttelinosassa 1081, jossa rakennukset eivät rajaa katutilaa ja avointa tilaa niiden vä- lissä on muutoinkin. Kaavaluonnoksessa ja -ehdotuksessa esitetyillä rat- kaisuilla kiilamaisuutta on pyritty korttelin 1081 alueella vahvistamaan. Korttelinosan Kauppalankadun puoleisen rakennusalan raja on sijoitettu peilikuvana kadun vastakkaiseen puoleen nähden, ja Kauppalankadun puoleisten rakennusten julkisivujen paikat on määrätty lisämerkinnöillä (nuoli). Kaavamuutoksen ulkopuolisissa kortteleissa yksittäisten raken- nusten suojelukysymykset ratkaistaan tapauskohtaisesti. Jos niihin koh- distuu asemakaavan muutoksia, ohjaa yleiskaava asemakaavojen sisäl- töä katutilan kiilamaisuuden säilyttämisen osalta.

Kymenlaakson Pelastuslaitos toi lausunnossaan esille seuraavaa: ”Kaava-alue kuuluu pelas- tustoimen määrittelemään riskiluokkaan 1. Kaava-alue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Kouvolan paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiussajassa.

*Alueella olevat liikennevalot on hyvä sisällyttää liikennevaloetusjärjestelmä HALI:n piiriin. HALI tekee hälytysajoista turvallisempaa ja entistä nopeampaa. Kun risteyksien ajoneuvojonot saadaan purettua ennen hälytysajoneuvon saapumista ja hälytysajoneuvolle pystytään tarjoamaan vihreä valo risteyksessä, vähenee onnettomuuden sattumisen todennäköisyys. Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn Putkinotkon osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.”*

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson Pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi. Palautteessa ei esitetä muutoksia kaavaluonnoksessa esitettyihin ratkaisuihin. Pelastuslaitoksen esitys liikennevalojen sisällyttämisestä HALI:n piiriin viedään tiedoksi liikennevaloista vastaavalle Yhdyskuntatekniikka yksikölle.

E. Kylmäla Oy:n palaute tiivistettynä: Kauppalankatu 33 sijaitseva liikekiinteistö koostuu myymälä-, showroom-, huoltokorjaamo, varasto- ja toimistotiloista. Kiinteistön asiakasliikenne tapahtuu pääsääntöisesti Kauppalankadun puoleisen liittymän kautta. Piha-alueelle on sijoitettu sekä asiakkaiden että työntekijöiden pysäköinti. Lisäksi kaikki saapuva tavara puretaan myymäläsiiven Jokelantien puoleisella lastauslaiturilla. Päivittäinen tavaraliikenne sekä kuukausittaiset suoraan satamasta tulevat rekkakuljetukset tapahtuvat pääsääntöisesti kalustolla, joka ei mahdu kääntymään piha-alueella tai Jokelantiellä, vaan vaatii tontin läpiajon kadulta toiselle.

Kiinteistö ei sisälly kaavamuutoksen alueeseen, muuten kuin Kauppalankadun puoleisen tontin rajan osalta. Kaavaluonnokseen kyseiseen kohtaan merkitty ajoneuvoliittymän kieltomerkintä rajoittaisi tontin käyttöä ja yrityksen toimintaympäristöä merkittävästi. Kiinteistön pohjoispuolella olevien kiinteistöjen kohdalle ei kaavaluonnoksessa ole merkitty vastaavaa merkintää, jolloin ratkaisu ei ole yhdenvertainen. Kauppalankadun puoleisen tonttiliittymän sulkeminen lisäisi raskasta ajoneuvoliikennettä osin yksisuuntaisella ja kapealla Jokelantiellä. Ydinkeskustan liiketilojen tyhjentymistä ei pitäisi edistää vaikeuttamalla liikkeenharjoittajien toimintaa. Molemmiin suuntaan pääsy ja läpiajo tontille sekä Kauppalankadun että Jokelantien suunnalta on säilytettävä kaavassa.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: E. Kylmäla Oy:n palaute merkitään tiedoksi. Kiinteistön omistajan kanssa on pidetty palautetta koskeva neuvottelu 15.11.2023. Lisäksi kaavoittaja on toimittanut kiinteistön omistajalle dokumentin, johon on kirjattu perustelut ajoliittymän kieltomerkinnälle sekä vaihtoehdot kiinteistön 286-1-1081-19 osalta. Ajouramalleilla on kaupungin toimesta tarkistettu, että myös peruuttaminen Jokelantieltä tontille on raskailla ajoneuvoilla mahdollista, jolloin yksikin liittymä riittäisi kiinteistölle ainakin periaatteessa. Kiinteistön/tontin nykyinen asemakaava mahdollistaa 2 422 kerrosalaneliömetrin suuruisen asuinkerrostalon rakentamisen. Jos asemakaavan mahdollistama jopa 50 asuntoa sisältävä asuinrakennus toteutuu, kasvavat tontin liikennemäärät huomattavasti nykyiseen verrattuna. Todennäköisesti liikenne painottuu lisäksi liikenneverkon ruuhkahuippuihin. Korttelin editse kulkee vilkasliikenteinen Kauppalankatu, jonka molemmissa reunoissa on kevyen liikenteen väylä. Etelän, eli ydinkeskustan suunnasta tultaessa pyöräilijöiden vauhti kasvaa alamäessä kovaksi, ja kiinteistöltä tulevista ajoneuvoista avautuva näkemä etelän suuntaan on hyvin kapea. Yhdessä nämä seikat heikentävät liikenneturvallisuutta. Ennen mainituista syistä on kaupungin liikenneasiantuntijoiden arviona todettu, että liittymän säilyttäminen tulisi estää Putkinotkon asemakaavan muutoksessa, jotta asuinkerrostalon joskus tulevaisuudessa rakentuessa paikalle, ei synny vakavia liikenneturvallisuuteen liittyviä haasteita. Liittymä on kuitenkin hyväksyttävissä tontilla sijaitsevan liikerakennuksen nykyisen toiminnan ajan. Kiinteistön omistajalla on mahdollista hakea kiinteistön nykytilaan sidottua ehdollista

poikkeamislupaa liittymälle asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman ja sen turvin säilyttää liittymä nykyisen liiketoiminnan ajan käytössä. Ajo-neuvoliittymäkieltoa ei siten ole tarkoituksenmukaista poistaa asemakaavan muutoksen edetessä kiinteistön 286-1-1081-19 kohdalta.

Asukas 1:n palaute tiivistettynä: Asukas ei katso Notkotien kaventamisen olevan tarkoituksenmukaista. Nykyisin vain talvisin käytössä oleva pysäköintikielto tulisi laajentaa ympärivuotiseksi. Katualueen kaventaminen vaikeuttaa kadun käyttöä (estää ohittamisen) silloin, kun kadulla on esimerkiksi jäte- tai muuttoauto. Asukas myös vastustaa tonttien laajentamista asukkaiden kustannuksella.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Asukkaan 1 palaute merkitään tiedoksi. Notkotien katualueen kaventamisen perusteena on nykyisen tilanteen parantaminen. Tällä hetkellä rakennusten räystäät ja siten myös kattolimet, perustusten routasuojaukset ja salaojat sijaitsevat katualueella eikä tontilla, koska rakennukset on rakennettu kiinni tontin ja katualueen väliseen rajaan. Hulevesikaivoja ei samaisesta syystä ole, joten kaikki katolta tuleva hulevesi on johdettu suoraan kadulle. Tällainen ei ole nykyaikana kaupungin taholta hyväksyttävissä ja ainoa käytettävissä oleva ratkaisu on kadun kaventaminen niin, että tonteilla on mahdollisuus huolehtia rakennuksen kuivatuksesta ja hulevesien asianmukaisesta hallinnasta omalla tontillaan. Kadun kapeus on tiedostettu ja ratkaisuksi on pohdittu muun muassa sen muuttamista yksisuuntaiseksi sekä ympärivuotista pysäköintikieltoa. Asia ratkaistaan yksityiskohtaisesti myöhemmin erillisellä katusuunnitelmalla. Suurten ajoneuvojen pysähtyminen tai pysäköiminen Notkotiellä tapahtuu vain harvoin, eikä sen katsota aiheuttavan merkittävää haittaa niille neljän tontin asukkaille, jota asia koskee.

Asukas 2:n palaute tiivistettynä: Asukas vastustaa tonttien laajentamista ja kadun kaventamista, koska asukkaat eivät voi hyödyntää lisämaata mitenkään. Tehokkuusluvun pienentäminen vaikuttaa heikentävästi tontin arvoon. Nykyinen asemakaava on toiminut hyvin tähän päivään saakka. Kadunvarret ovat nykyisin täynnä autoja, koska viereisillä kerrostaloilla ei ole riittävästi pysäköintipaikkoja. Ongelmia esiintyy etenkin talvisin. Notkotien pysäköintikielto on ollut toimiva ratkaisu.

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Asukkaan 2 palaute merkitään tiedoksi. Notkotien katualueen kaventamisen perusteena on nykyisen tilanteen parantaminen. Tällä hetkellä rakennusten räystäät ja siten myös kattolimet, perustusten routasuojaukset ja salaojat sijaitsevat katualueella eikä tontilla, koska rakennukset on rakennettu kiinni tontin ja katualueen väliseen rajaan. Hulevesikaivoja ei samaisesta syystä ole, joten kaikki katolta tuleva hulevesi on johdettu suoraan kadulle. Tällainen ei ole nykyaikana kaupungin taholta hyväksyttävissä ja ainoa käytettävissä oleva ratkaisu on kadun kaventaminen niin, että tonteilla on mahdollisuus huolehtia rakennuksen kuivatuksesta ja hulevesien asianmukaisesta hallinnasta omalla tontillaan. Kadun kapeus on tiedostettu ja ratkaisuksi on pohdittu muun muassa sen muuttamista yksisuuntaiseksi ja ympärivuotista pysäköintikieltoa. Asia ratkaistaan yksityiskohtaisesti myöhemmin erillisellä katusuunnitelmalla. Suurten ajoneuvojen pysähtyminen tai pysäköiminen Notkotiellä tapahtuu vain harvoin, eikä sen katsota aiheuttavan merkittävää haittaa niille neljän tontin asukkaille, jota asia koskee. Kaavaehdotukseen merkitty rakennusoikeuden määrä 300 tai 350 k-m<sup>2</sup> on jo verrattain suuri. Koska asemakaavan muutoksen tavoitteena on

alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen, ei nykyistä massiivisempia rakennuksia voida alueelle sallia. Puutarhamaisuus, eli vehreät laajat piha-alueet, on yksi alueen arvoista, jota myös tulee vaalia.

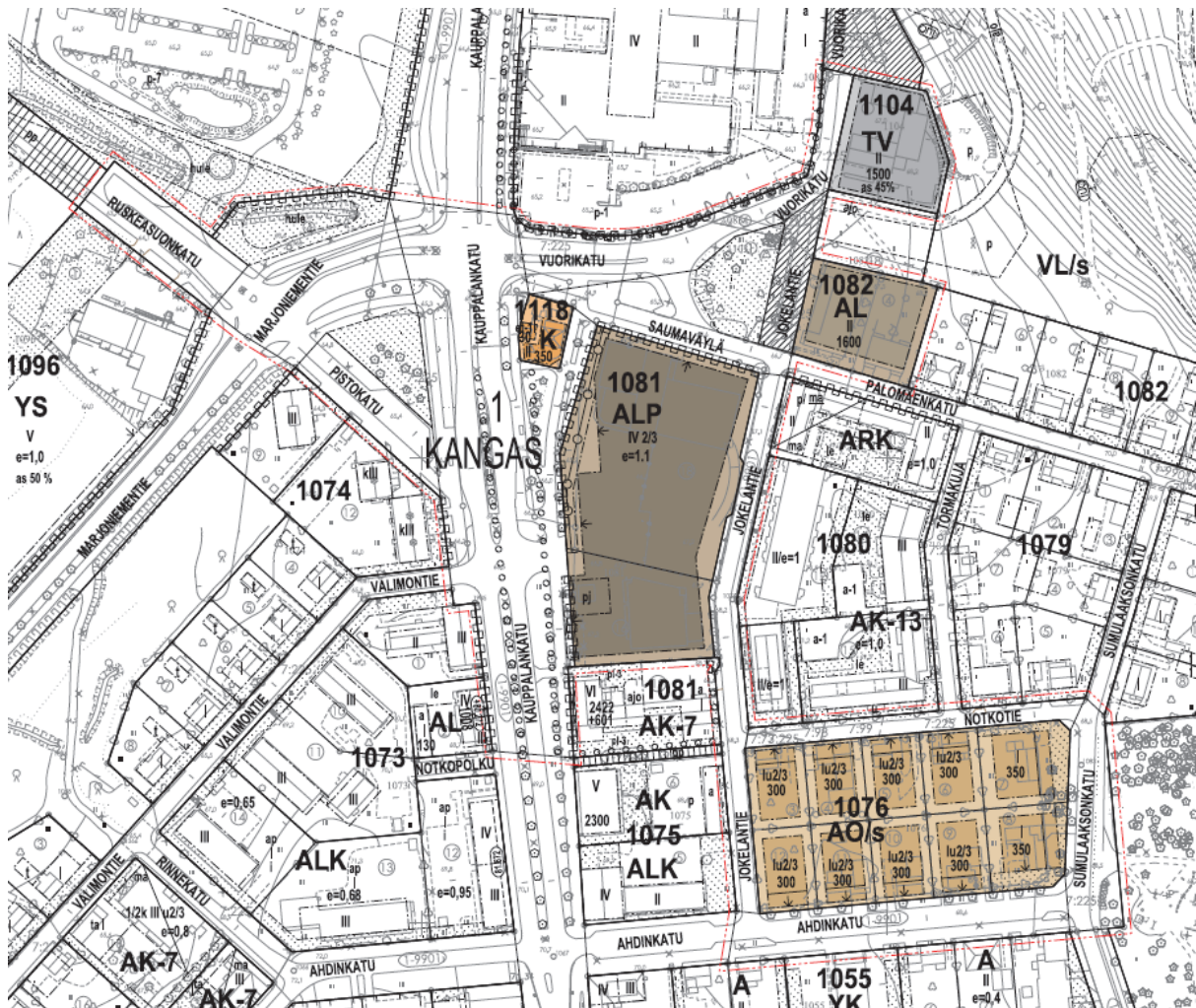
Kymenlaakson liitto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Kouvolan nuorisovaltuusto, Kouvolan vammaisneuvosto, Kouvolan vanhusneuvosto ja Ydinkeskustan aluetoimikunta eivät jättäneet kaavaluonnoksesta lausuntoa / palautetta.

#### 4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Täydennetään myöhemmin

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

### 5.1 Kaavan rakenne



Kuva 17. Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle sijoittuu viisi korttelialuetta, joille on osoitettu rakennusoikeutta. Kaikki viisi korttelialuetta ovat rakennettuja.

Korttelissa 1104 rakennusoikeuden määrä on säilytetty nykyisellään eli 1 500 k-m<sup>2</sup>. Asumiseen tarkoitettujen tilojen osuutta rakennusoikeuden määrästä on kuitenkin nostettu 45%:n vastamaan nykytilannetta. Maksimikerrosmäärä on säilytetty nykyisellään kahdessa kerroksessa (II).

Korttelissa 1082 rakennusoikeuden määrä on määritelty nykyisen asemakaavan pohjalta lasquemalla kahden nykyisin erillisen tontin rakennusoikeuden määrät yhteen (1 217+384 k-m<sup>2</sup>). Kaavaan merkitty rakennusoikeuden määrä 1600 k-m<sup>2</sup> vastaa tehokkuuslukua e=0.69. Kerrosten maksimimääräksi on merkitty kaksi (II).

Korttelissa 1118 rakennusoikeuden määrä on jaettu kahteen. Kortteliin merkitylle suuremmalle rakennusalalle on rakennusoikeuden määräksi merkitty 350 k-m<sup>2</sup>, kuten nykyisessäkin asemakaavassa. Maksimikerrosmääräksi on määrätty kaksi (II). Yhdyskuntateknistä huoltoa

palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle on rakennusoikeudeksi määritelty 30 k-m<sup>2</sup> ja maksimikerrosmääräksi yksi (I).

Korttelissa 1081 rakennusoikeuden määrä on ilmoitettu tehokkuusluvulla  $e=1.1$ . Mitoituksessa on lähtökohtana ollut korttelin pohjoisosan käsitteleminen nykytilanteesta ja maanomistusoiloista poiketen yhtenevänä, jotta alueen kehittäminen kokonaisuutena olisi tarvittaessa mahdollista. Kerrosalaneliömetreiksi muutettuna rakennusoikeuden määrä on korttelinosassa yhteensä 10 310 k-m<sup>2</sup>. Koska nykyisen asemakaavan käyttötarkoitukset (ALM ja AM) ovat kerrosneliöhinnaltaan edullisempia kuin kaavaluonnoksessa esitetty (ALP), on hintaeroa kompensoitu laskemalla korttelinosan keskimääräistä rakennusoikeuden määrää. Kerrosten maksimilukumääräksi on kaavassa merkitty IV2/3, mikä tarkoittaa neljää täyttä kerrosta ja viidettä kerrosta, jonka pinta-ala saa olla korkeintaan 2/3 alapuolistenkerrosten laajuudesta eli niin kutsuttu sisäänvedetty kerros.

Korttelissa 1076 tonttien kokoa on kasvatettu 29...503 m<sup>2</sup> suhteessa nykyiseen kokoon. Tontteja on laajennettu pääasiassa siksi, että asuinrakennusten seinälinja kulkee katualueen rajassa, jolloin rakennusten perustukset sekä räystäät sijaitsevat katualueella. Korttelin suojele-arvojen vuoksi rakennusalan siirto kauemmas katualueen rajasta ei tule kysymykseen, koska ratkaisu muuttaisi nykyistä yhtenäistä julkisivulinjaa. Notkotien puolella tontteja on syvennetty puolellatoista metrillä ja Ahdinkadun puolella kahdella metrillä. Lisäksi Sumulaaksonkadun puoleisia tontteja on suurennettu vieläkin reilummin liittämällä aiemmin katualueena olleet reunat niihin. Näissä kahdessa tontissa lisäalueen määrä on huomattava, ja siksi kaavamuutoksessa on laajennettu myös tonttien rakennusaloja. Rakennusoikeuden määrää ei ole kuitenkaan nostettu samassa suhteessa, vaan se on säilytetty lähellä nykyistä. Nykyisessä asemakaavassa ei rakennusoikeuden määrää ole merkitty, vaan se on tulkittu rakennusalojen avulla. Rakennusoikeuden määrä vaihtelee nykyisin 162...330 k-m<sup>2</sup> välillä ja kaavaehdotuksessa se on määritelty 300 tai 350 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 1076 on maksimikerrosmääräksi merkitty lu2/3, mikä tarkoittaa puolitoistakerroksista rakennusta.

Pysäköintipaikkojen osalta mitoitus on seuraava:

Autopaikat:

Asuminen 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpysäköintipaikat:

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

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

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 alueelle. Palvelujen laatua ei ole määrätty kaavassa tarkemmin, mutta kaikkien muiden kortteleiden ja niiden osien paitsi 1076 ja 1104 kaavamerkintä sallii liiketilojen ja palveluiden sijoittumisen niihin. Lisäksi korttelissa 1081 on merkitty polttoaineen jakelulle sallittu alue.

### 5.1.3 Aluevaraukset

#### 5.1.3.1 Liikerakennusten korttelialue (K)

Kaava-alueelle on merkitty yksi liikerakennusten korttelialue (K), kortteli 1118. Kortteliin on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä.

#### 5.1.3.2 Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL)

Korttelin 1082 kaava-alueeseen kuuluva osa on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi eli siihen saa sijoittaa sekä asumista että liiketiloja. Niiden suhdetta toisiinsa ei ole määrätty. Korttelinosa koostuu tällä hetkellä pelkistä asuinrakennuksista, mutta sijaintinsa puolesta paikalla voisi sijaita myös kaupallisia palveluita tai toimistotiloja. Korttelinosaan on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä.

#### 5.1.3.3 Asuin- ja liike- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP)

Korttelin 1081 kaava-alueeseen kuuluva osa on merkitty asuin- ja liike- ja palvelurakennusten korttelialueeksi eli siihen saa sijoittaa sekä asumista, palveluja että liiketiloja. Niiden suhdetta toisiinsa ei ole määrätty. Kortteli on nykytilanteessa huonosti jäsentynyt ja tehottomasti rakentunut suhteessa sen keskeiseen sijaintiin. Väljällä käyttötarkoituksella halutaan mahdollistaa korttelin kehittäminen mahdollisimman joustavasti erilaisiin tulevaisuuden tarpeisiin. Korttelin osan sijainti ydinkeskustan reuna-alueella on luonteva sekä palveluille, että asumiselle ja suuri rakennusoikeuden määrä mahdollistaa hyvin niiden yhdistämisen. Korttelinosaan on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä. Lisäksi kaavassa on määrätty rakennusten sijoittumisesta suhteessa rakennusalan rajaan sekä Kauppalankadun että Palomäenkadun puolella. Tällä määräyksellä on haluttu eheyttää kaupunkikuvaa ja katutilaa vastaamaan Kauppalankadun alkuperäistä valeperspektiiviin perustuvaa rakennetta. Korttelin osan lounaiskulmaan on lisäksi merkitty uloke vahvistamaan julkisivun sijaintia katutasen yläpuolisissa kerroksissa. Nykyisen toiminnan mahdollistamiseksi myös jatkossa, on korttelinosaan merkitty alue polttoaineen jakelua varten (pj).

#### 5.1.3.4 Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaava-alueen kaakkoisosassa on asuinpientalojen korttelialue. Kortteli on kokonaisuudessaan toteutunut. Sillä on tunnistettuja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, jotka on huomioitu merkinnällä /s eli ”alue, jolla ympäristö säilytetään”. Kortteliin on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä. Ohjeelliseen tonttijakoon on tehty muutoksia tonttien katuun rajautuvilla sivuilla. Rakentamista korttelissa 1076 ohjataan sekä kaavan rakentamistapaa koskevilla määräyksillä sekä kaavaan liittyvällä ohjeellisella korjaus- ja rakentamistapaohjeella.

#### 5.1.3.5 Varastorakennusten korttelialue (TV)

Kortteli 1114 on merkitty varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelissa on mahdollistettu myös asuminen (45% kerrosalasta) toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Kortteliin on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä.

#### 5.1.3.6 Katualueet

Kaavamuutoksen alueelle sijoittuu runsaasti katualueita. Ruskeasuonkatu, Pistokatu ja Sauvamäylä ovat kokonaisuudessaan osa kaavamuutoksen aluetta. Marjoniementien itäpää kuuluu alueeseen samoin kuin Palomäenkadun länsipää. Lisäksi Vuorikadun eteläpää, osa Kauppalankatua, Jokelantietä, Ahdinkatua ja Sumulaaksonkatua sekä Notkotie kokonaisuudessaan kuuluvat siihen.

### 5.1.3.7 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 % paikoista osoittaa katettuun tilaan.”*

Hulevedet ja niiden hallinta ovat kaava-alueella haaste alueen sijaitessa lähellä maaston alavinta kohtaa, ja 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 päällystetyillä 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: ”Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.”

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

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. Loppuosaa voi sijaita kerros- tai katto-parvekkeilla. Piha-alue tulee pääosin sijaita suojassa liikennemelulta.

Piha-alueiden monimuotoisuuteen ja kasvillisuuden riittävyteen on otettu kantaa seuraavissa määräyksissä: ”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 puita.”

Alueen aikaisemman ja osin nykyisen maankäytön vuoksi alueella on useita pilaantuneen maaperän kohteita. Osa kohteista on puhdistettu niiltä osin, kuin se on ollut mahdollista ja osassa maaperän pilaantumisen riskin aiheuttava toiminta jatkuu edelleen. Näistä syistä kaavassa on määräys: ”Kortteleissa 1081 ja 1104 maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää rakennusten purkamisen/uudisrakentamisen yhteydessä ja mahdolliset pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen alueelle rakentamista.”

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 las kennallisista syistä tai jossa oleva rakennus sijaitsee osittain kaavan rakennusalan ulkopuolella.

Rakentamistapaa on ohjattu seuraavin määräyksiin: ”Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kortteliin 1081

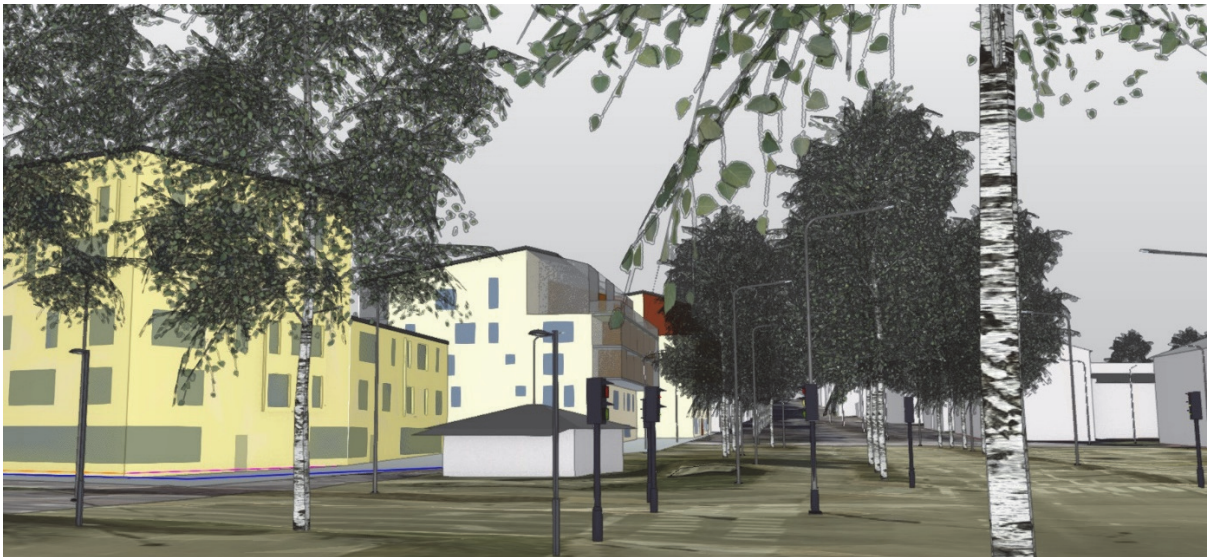


*rakennettavien rakennusten suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto ja uudisrakentaminen tulee tapahtua koko korttelia koskevaa yhtenäistä suunnitelmaa noudattaen. Asemakaavaan liittyy erilliset korttelia 1076 koskevat korjaus- ja rakentamistapaohjeet. Korjaus- ja rakentamistapaohjeet ovat ohjeellisia.”*

Ahdinkadun ja Notkotien välinen kortteli 1076 on todettu omaavan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, joiden säilymistä ohjataan seuraavin suojelumääräyksin: *”/s-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti merkittävä kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korttelissa 1076 korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, katotuodon ja -kaltevuuden, harjasuunnan, julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen tulee soveltaa rakennettuun ympäristöönsä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.”*

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. Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin kiinteistöhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.”*

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



Kuva 1. Havainnekuva Kauppalankadulta kohti etelää.



Kuva 2. Havainnekuva kohti koillista



Kuva 3. Havainnekuva kohti pohjoista



Kuva 4. Havainnekuva kohti lounasta



Kuva 5. Havainnekuva viistosti ilmasta.

## 5.2 Kaavaratkaisun suhde alueen yleiskaavoihin

Asemakaavan muutos huomioi Ydinkeskustan yleiskaavassa esitetyt periaatteet alueen kehittämisen osalta. Se myös noudattaa pääosin yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. Yleiskaavan arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaamista ohjaavat merkinnät ja määräykset on huomioitu kaavamuutoksessa sellaisenaan. Yleiskaavaan merkityt virkistysalueet on todettu kaavamuuotosprosessin aikana niin pieniksi ja oleskeluun huonosti soveltuviksi, että ne on merkitty puiston tai suojaviheralueen sijaan istutettaviksi osiksi katualuetta. Kortteli 1104 on merkitty yleiskaavasta (palvelut) poiketen varastorakentamiselle, koska palveluiden sijoittaminen voisi liikenteellisesti olla huono ratkaisu kyseisessä sijainnissa. Korttelin 1082 osa on yleiskaavassa varattu asumiseen. Asemakaavan muutoksessa asumisen lisäksi korttelinosaan sallitaan liike- ja toimistorakentaminen. Korttelin 1081 osan käyttötarkoitus noudattaa yleiskaavaa, jossa alue on varattu asumiselle ja palveluille. Myös kortteli 1076 noudattaa yleiskaavan merkintää pientaloasumisesta. Yleiskaavan katualueita koskevat merkinnät ja määräykset on myös huomioitu Putkinotkon asemakaavan muutoksessa. Kauppalankadun tärkeät puurivit ja polttoaineen jakelupiste sekä pilaantuneen maan kohteet on huomioitu merkinnöissä ja määräyksissä. Myös korttelinosien maksimikerrosmäärät noudattelevat yleiskaavaa.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

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

### 5.3.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Katualueet pysyvät nykyisillä paikoillaan ja korttelialueiden rajausta muuttuu vähäisesti. Korttelien käyttötarkoitus ei myöskään muutu merkittävästi nykyisestä. Korttelissa 1081 käyttötarkoituksen muutos on suurin, mutta vaikutuksien osalta nykyisellä ja kaavamuutoksen mukaisella maankäytöllä ei ole juuri eroa. Kaavamuutoksen mukainen maankäyttö sopii

ydinkeskustan alueelle ja tukee keskustan elinvoimaisuutta sekä tarjoaa mahdollisuuksia erilaisiin ratkaisuihin.

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

Rakennetun ympäristön arvot turvataan sekä suojelu- että rakentamistapaa koskevin merkinnöin ja määräyksin. Kaupunkikuvallista laatua vaalitaan erilaisin tarkemmin määräyksin rakennustavasta sekä korttelia 1076 koskevalla korjaus- ja rakentamistapaohjeella. Korttelin 1081 osalta alueen käyttötarkoituksen ja rakennusalan muuttaminen sekä muut kyseistä korttelia koskevat kaavamerkinnot ja määräykset parantavat nykyisin jäsentymätöntä kaupunkikuvaa ja toteuttavat alueen historiallisia suunnitteluperiaatteita eli Kauppalankadun valeperspektiiviä. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei vaikuta laajempaan maisemaan, vaan sopeutuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja rakennusten massoitteeluun.

### 5.3.3 Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu teknisen huollon tarpeet. Tekniseen huoltoon liittyvien rakenteiden ja rakennusten osalta kaava sallii niiden sijoituksen kaava-alueelle hyvin joustavasti. Korttelissa 1118 olevalle puistomuuntamolle on merkitty oma rakennusala ja olemassa oleva maanalainen infra on huomioitu aluerajauksissa. Kaavaratkaisu ei aiheuta maanalaisen tai maanpäällisen teknisen infran siirtotarpeita.

### 5.3.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavaratkaisussa ei esitetä ratkaisuja, joiden toteuttaminen aiheuttaisi erityisen paljon yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta katujen tai muiden yleisten alueiden rakentamistarvetta. Koska korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa, mutta niiden arvonnousu ei ylitä maankäytösopimuksen kynnyksiä, ei kaavamuutoksesta koidu myöskään merkittäviä tuloja kaupungille. Korttelin 1076 tonttien laajentamisesta tulee kaupungille jonkin verran maan myyntituloja. Katualueiden laajentamisella on pyritty saamaan katualueille riittävä lumitila, mikä vähentää lumen poiskuljettamisen tarvetta ja siten myös kaupungin katujen kunnossapidon kuluja.

Alueen kaakkoisosan maaperä on kohtuullisen hyvää geoenergian hyödyntämiseen kallion sijaitessa n. 20-30 metrin syvyydessä. Alueella on hyvät mahdollisuudet aurinkoenergian hyödyntämiseen, sillä varjostavaa puustoa tai korkeita rakennuksia on vähän. Alueella on oleva kaukolämpöverkosto, joten lämmitysenergian tuottamiseen on useita eri vaihtoehtoja.

### 5.3.5 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta nykyistä liikennejärjestelmää. Korttelien käyttötarkoituksen muutokset eivät merkittävästi vaikuta liikennemääriin. Korttelin 1081 (ALP) toteutuva maankäyttö vaikuttaa paljolti liikenteen määrään ja ajoittumiseen. Jos alueelle sijoitetaan tulevaisuudessa paljon asumista, liikenteen määrä keskittyy aamuihin ja iltapäiviin. Jos alueelle taas sijoitetaan nykyistä enemmän palveluja ja liiketiloja, jakautuu liikenne tasaisemmin päivän ajalle. Kaavamuutoksessa on lisätty melko paljon ajoneuvoliittymän kieltäviä merkintöjä. Tällä rajoitetaan pääkatuna toimivan Kauppalankadun liittymien määrää ja ohjataan niitä tonttिकाduille. Samalla parannetaan risteysalueiden liikenneturvallisuutta. Notkotiellä, Ahdinkadulla, Palomäenkadulla /Saumaväylällä ja Jokelantiellä on katualueiden ja korttelialueiden välisiä rajoja muutettu nykyiseen asemakaavaan nähden. Siirroilla on haluttu turvata katualueen riittävä leveys ja etenkin lumen, mutta myös maanalaisen infran tarvitseman tilan riittävyys. Kauppalankadun katualuetta on puolestaan kavennettu niiltä osin, kuin se on ollut tarkoituksenmukaista.

Asemakaavamuutoksella ei muuteta olemassa olevien pysäköintipaikkojen sijaintia tai määrää. Lähtökohtana on ollut, että kaava-alueen pysäköinti sijoitetaan kortteleihin. Pistokadun katualueella olevat pysäköintipaikat palvelevat lähinnä kadun eteläpuoleisia kiinteistöjä.

Kaavan valmisteluvaiheessa tutkittiin mahdollisuutta muuttaa Pistokadun katualue autopaikkojen korttelialueeksi, mutta ratkaisusta luovuttiin toistaiseksi. Saumaväylän eteläpuolella oleva pysäköintialue säilytetään katualueena joustavoittamaan tulevaisuuden liikenneratkaisuja.

### 5.3.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Putkinotkon asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Alueelle ei osoiteta elinoloja ja ympäristöä heikentävää maankäyttöä.

### 5.3.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaavamuutoksen alueella ei ole juurikaan luonnonympäristöä tai viheralueita eikä niiden määrää ole myöskään lisätty kaavamuutoksella. Katualueilla olevat laajemmat istutetut alueet ja osiin korttelin 1076 tonteista on merkitty *istutettaviksi alueen osiksi*. Pihoja koskevilla kaavamääräyksillä on pyritty vaikuttamaan niiden kasvillisuuden määrään ja laatuun. Marjoniementien, Kauppalankadun ja Ruskeasuonkadun risteyksessä olevaan istutettavaksi alueeksi merkittyyn katualueen osaan on merkitty myös ohjeellinen hulevesien käsittelyalue. Alueen kautta kulkee merkittävä hulevesireitti, jolle on haluttu merkitä oma tilavaraus. Kauppalankadun katupuurivit on huomioitu omalla kaavamerkinnällään, jolla on haluttu turvata niiden säilyminen.

Lisäksi lepakoiden mahdollinen siirtymäreitti korttelin 1081 kohdalla on huomioitu kaavamääräyksiin, jolloin vaikutukset lepakoihin jäävät vähäisiksi. Rakennusten väleihin tulee jättää riittävä tila lepakoiden reiteille. Kaava ei vaikuta lepakoiden talvehtimis- tai ruokailuolosuhteisiin.

### 5.3.8 Muut vaikutukset

Kaavamuutos vaikuttaa mahdollisuuksiin parantaa ja lisätä alueen palveluja sekä asuntojen määrää. Katualueen ja tonttien rajojen muutoksilla on vaikutuksia tontin omistajiin, sillä tonttien laajentaminen aiheuttaa niille kuluja. Ratkaisu toisaalta varmistaa, että kaikki tonteilla olevien rakennusten rakenteet ja ovat tontilla, eikä katualueella.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei lisää ympäristön häiriötekijöitä tai voimista niitä. Kaavassa esitetyt melua, pilaantuneita maita ja kiinteistöjen turvallisuutta koskevat määräykset vähentävät maankäytön ja sen muutosten haitallisia vaikutuksia. Kaavaan on merkitty alue polttoaineen jakelupisteen sijoittamiselle, joka aiheuttaa riskin maaperän pilaantumiselle. Alue sijaitsee nykyisen jakelupisteen kohdalla, joten merkintä ei lisää riskiä nykytilanteeseen nähden, vaan mahdollistaa toiminnan jatkumisen.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta. Kaavaratkaisu noudattaa pääosin alueen yleiskaavojen maankäyttömerkintöjä. Yleiskaavassa virkistysalueiksi merkityt Jokelanpuisto ja Kauppalankadun itäreuna on asemakaavan muutoksen luonnoksessa merkitty kaduksi. Jokelanpuisto on merkitty istutettavaksi alueen osaksi ja Kauppalankadun puistikkoon on merkitty säilytettävä/istutettava puurivi.

## 5.6 Nimistö

Alueen nimistöön on esitetty joitakin muutoksia. Palomäenkadun länsipää on muutettu Saumaväyläksi ja osa nykyisestä Saumaväylästä on muutettu Vuorikaduksi.

## 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