

## Asemakaavan muutos 01/031 Keskustakorttelit osa 2, kaavaehdotuksen hyväksyminen

8179/10.02.04/2024

### Tekninen lautakunta 31.10.2024

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

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa, Kankaan kaupunginosassa Torikadun, Keskikadun, Huoltokadun ja Liikemiehenkadun rajaamalla alueella ja siihen kuuluu sekä julkista torialuetta että asuin- ja liikerakennuksia. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 1,2 ha ja se pitää sisällään asuin- ja liikerakennuksen sekä Hansatorin, sekä niitä ympäröiviä katuja.

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistöosakeyhtiön aloitteesta vuonna 2011. Alueesta on järjestetty vuonna 2014 ideakilpailu, jonka voittajatyöhön ja siitä jalostettuun ideasuunnitelmaan asemakaavan muutos väljästi perustuu. Kaavahanke sisältyy vuosien 2012-2024 kaavoituskatsauksissa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ollut alun perin toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen periaatteita noudattaen kortteleissa lisärakentamishankkeet. Tavoitteet ovat sittemmin muuttuneet.

Niin kutsutussa Pukimon korttelissa (1093) tavoitteena on purkaa matala yksikerroksinen osa, ja rakentaa tilalle vuokra-asuntoja useaan kerrokseen. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa maantasoon. Hansatorin ja katualueiden osalta tavoitteena on kehittää julkisesta katu- ja aukiotilasta kaupunkikuvallisesti laadukas, turvallinen ja viihtyisä vähentämällä autoliikenteen nopeuksia ja painottamalla kevyen liikenteen tarpeita.

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava ja Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava (Yk 1/10), sekä viisi eri-ikäistä asemakaavaa. Noin puolet suunnittelualueesta on Kouvolan kaupungin omistuksessa. Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus, jonka hyväksyminen on edellytys kaavan hyväksymiselle.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta (MRL 63§ MRA 30§) ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta oli ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa 13.4.2016 sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelma sekä kaavaluonnos liitteineen olivat nähtävillä palautteen antamista varten 13.4.-15.5.2016 välisen ajan kaavan verkkosivuilla ja Tekniikka- ja ympäristötalon ilmoitustaululla. Kaavahanketta esiteltiin eri tilaisuuksissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatiin aikanaan muutamia palautteita ja lausuntoja. Kaavahanke eteni ehdotukseksi, joka hyväksyttiin Teknisen lautakunnan kokouksessa 23.8.2016. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.9.-9.10.2016, ja siitä jätettiin kaksi muistutusta sekä neljä lausuntoa. Koska kaavan hyväksymisen edellyttämää maankäyttösopimusta ei vuonna 2016 syntynyt, jäi asemakaavan muutos hyväksymättä.

Vuonna 2019 kaavamuutoksen alue jaettiin kahteen osaan (Keskustakorttelit osa 1 ja Keskustakorttelit osa 2). Näistä ensin mainittu hyväksyttiin ja sai lainvoiman syksyllä 2019. Osa 2 jäi tuolloin odottamaan maankäyttösopimusta. Vuonna 2024 kaavamuutosta päätettiin jakaa. Uuden kaavaehdotuksen pohjaksi laadittiin Kouvolan Asuntojen ja Kymenlaakson hyvinvointialueen toimesta uusi korttelisuunnitelma, jonka pohjalta nyt käsittelyssä oleva kaavaehdotus on laadittu.

### *Uusi asemakaava*

Asemakaavan muutosalue jakautuu kolmeen osaan, eli kortteliin 1093, Hansatoriin ja niitä ympäröiviin katualueisiin. Kortteliin 1093 ja Hansatorille on merkitty rakennusalat, suurimmat sallitut kerrosmäärät (I-VII) ja rakennusoikeuden määrä. Korttelin 1093 käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Sen lounaisosassa sijaitseva niin kutsutun ”Pukimon talon” tontille on merkitty kolme rakennusala, joille kullekin on merkitty rakennuksen suurin sallittu korkeus ja rakennusoikeuden määrä nykytilanteen mukaisesti. Lisäksi rakennus on suojeltu kaupunkikuvallisesti tärkeänä rakennuksena (sr). Loppuosalle korttelista on merkitty yksi rakennusala, jonka maksimikerrosmääräksi on merkitty seitsemän. Kyseisen rakennusalan rakennusoikeus on määritelty kaksiosaisesti niin, että pääkäyttötarkoituksen mukaisia, eli asumiseen, toimistoihin ja liikkeisiin tarkoitettuja tiloja on mahdollisuus rakentaa maksimissaan 5 000 kerrosalaneliömetrin verran ja muita tiloja maksimissaan 2 000 k-m<sup>2</sup>. Vain pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat huomioidaan autopaikkatarvetta määritettäessä. Korttelin rakennusaloille on merkitty räystäään alapinnan ylin korkeusasema (+99.80), jotta koko kortteliin saadaan yhtenevä räystääslinja. Koko kortteliin on merkitty mahdollisuus rakentaa maanalaisia auton säilytyspaikkoja sekä liiketiloja. Korttelialuetta on laajennettu luoteeseen niin, että aiemmin puoliiksi korttelin alueella olleet autopaikat ovat nyt kokonaan korttelialueella.

Torialueelle on merkitty kaksi maksimissaan yksikerroksista rakennusala, joista toisen rakennusoikeuden määräksi on merkitty 200 ja toisen 300 k-m<sup>2</sup>. Merkinnät mahdollistavat ympärivuotisten torimyypipisteiden sekä huolto- ja sosiaalitulojen sijoittamisen torille nykyistä väljemmin. Torille on merkitty myös ajoyhteys nykyiselle

paikalle, sekä mahdollistettu maanalaisten autopaikkojen, eli niin kutsutun toriparkin rakentaminen.

Kivimiehenkatu ja Keskikatu on merkitty hidaskaduiksi ja osalle niistä on sallittu maanalaisten pysäköintipaikkojen rakentaminen.

### *Muutokset ja vaikutukset*

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen kehittämisen etenkin asumisen näkökulmasta. Suhteessa nykyiseen asemakaavaan, on suurin kaupunkikuvallinen muutos rakentamisen korkeudessa korttelissa 1093. Nykyinen yksikerroksinen osa voidaan korvata seitsemänkerroksisella uudisrakennuksella, jolloin keskustaan saadaan lisää asuntoja ja asukkaita, mikä puolestaan tukee ydinkeskusta elinvoimaa. Samalla kaupunkikuva yhtenäistyy ydinkeskustan länsiosassa. Korttelialueen laajentaminen luoteeseen vähentää jonkin verran yleisiä pysäköintipaikkoja. Korttelissa olevan rakennuksen suojelu turvaa rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä ja kaupunkikuvan kerroksellisuutta. Kaavamutoksella on vaikutuksia tekniseen huoltoon ja järjestelmiin sekä liikenteeseen vain, jos maanalaiset pysäköintijärjestelyt toteutetaan. Kaavamuuotos ei muodosta suoraan kaupungille aiheutuvia kustannuksia, mutta siihen liittyvä maankäyttö- ja kaavanlaatumissopimus lisäävät kaupungin tuloja.

Asemakaavaehdotus liitteineen on

### **oheismateriaalissa.**

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa [www.kouvola.fi/keskustakorttelit2](http://www.kouvola.fi/keskustakorttelit2). Vaikutusten arviointi on tehty MRL:n mukaisesti, ja se löytyy kaavaselostuksesta.

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

### **Vs. teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/031 Keskustakortteli osa 2 ehdotuksen, ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

### **Teknisen lautakunnan päätös:**