

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 8, Kankaro, kortteleita 8208, 8213, 8259, 8260, yleistä pysäköintialuetta sekä niihin rajautuvia puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 8, Kankaro, korttelit 8208, 8213, 8259, 8260 sekä puisto- ja katualueet

Eskolanmäen Sale, kaava nro 08/008

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 25.4.2025 päivättyyn asemakaavakarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ / KAAVOITUS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi **Eskolanmäen Sale (08/008)**

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 8, Kankaro, kortteleita 8208, 8213, 8259, 8260, yleistä pysäköintialuetta sekä niihin rajautuvia puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 8, Kankaro, korttelit 8208, 8213, 8259, 8260 sekä puisto- ja katualueet

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö / kaavoitus

Kaavoitusaloite	14.1.2025
Kaavoituksen aloituskokous	7.2.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25.2.2025

Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä	5.3.2025
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	5.3.–7.4.2025

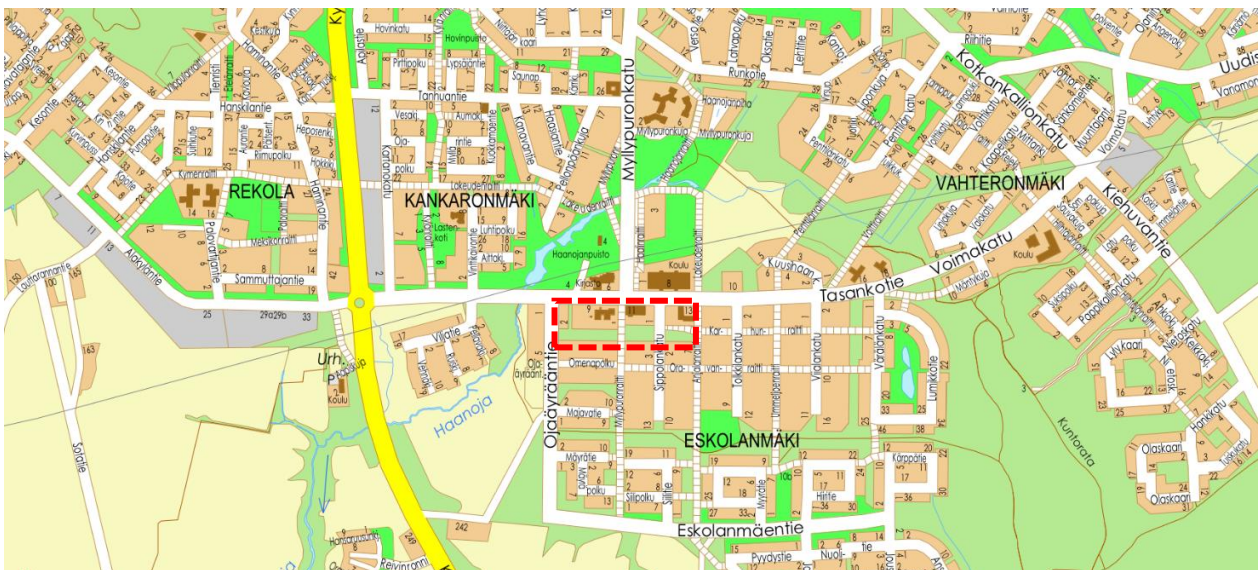
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	5.3.–7.4.2025
kuulutus Kouvolan Sanomissa	5.3.2025

Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)	
Tekninen lautakunta 102 §	8.5.2025
Kuulutus / Kouvolan Sanomat ja kaupungin ilmoitustaulu	21.5.2025
Kaavaehdotus nähtävillä	21.5.–9.7.2025

Kaavan hyväksyminen	
Tekninen lautakunta / kaavan hyväksyminen	3.9.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskustaaajaman eteläpuolella rajautuen pohjoisessa Tasankotiehen, idässä Anjalanraittiin, etelässä Omenanpolkuun ja Oravanraittiin, lännessä Ojaäyräntiehen. Kaava-alueen laajuus on noin 4,2 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan ydinkeskustan eteläpuolelle, Eskolanmäen keskeiselle palvelujen alueelle.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kymen Seudun Osuuskaupan aloitteesta 14.1.2025. Kaavamuutos sisältyy kaavoituksen vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin. Kaavan aloituskokous on pidetty 7.2.2025.

Eskolanmäen Salen lähialueen asemakaavan muutoksen tavoitteena ajanmukaistaa ja muokata Ta-sankotien ja Karhunpuiston välissä olevien korttelialueiden rajauksia ja maankäyttömerkintöjä siten, että ne vastaavat alueiden nykykäyttöä ja tulevaisuuden muutos tarpeita. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan polttoaineenjakeluaseman toteuttaminen alueelle. Asemakaavassa huomioidaan asianmukaisilla merkinnöillä myös alueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset johdot, putket, laitteet ja kevyen liikenteen yhteydet.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

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

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Kouvolan kaavoitus- ja rakennusperintö*. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna 2012.
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016*, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Kouvolan kaupungin mailla olevat luonnon ydinalueet*. Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 24.1.2018.
- *Eskolanmäen Sale, kaava 08/008, Luontoselvityksen laatimistarve*. Maastokäynti 14.4.2025. Kouvolan kaupungin ympäristöpalvelut, ympäristöasiantuntija Timo Martikainen.
- Kolehmainen, Johanna. *Asukasosallisuus lähiöiden kehittämisessä – Tutkimus Kouvolan Eskolanmäestä*. Pro gradu-tutkimus, Itä-Suomen yliopisto, Yhteiskunta- ja kauppatieteiden tiedekunta, Historia- ja maantieteiden laitos, 2025.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos sisältyy kaavoituksen vuoden 2025 kaavoitusohjelman työkohteisiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 25.2.2025 ja sitä on täydennetty kaava hankkeen kuluessa. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 5.3.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 5.3.–7.4.2025 välisenä aikana.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 5.3.–7.4.2025 välisen ajan. Asemakaava-aineisto lähetettiin kirjeitse tiedoksi kaava-alueella oleville ja siihen rajautuville kiinteistöjen omistajille ja haltijoille (9 kpl) 5.3.2025. Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kaavoitusta ohjaaville viranomaisille ja muille yhteistyötahoille (15 kpl) sähköpostitse 5.3.2025. Kaavasta annettiin viisi (5) lausuntoa. Lausunnot sekä niiden vastineet on kuvattu sivuilla 14–17. ELY-keskuksen lausunnon perusteella on kaupungin ympäristöasiantuntija tehnyt 14.4.2025 maastokäyntiin perustuen arvion kaava-alueen luontoselvityksen laatimistarpeesta.

Asemakaavan muutoshanke ei kohdistu vaikutuksiltaan merkittäviin maakunnallisiin maankäyttötarkoituksiin, valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöalueisiin, eikä se ole muuten rakennetun kulttuuriympäristön tai valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten AKL 66 § mukaista kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välistä viranomaisneuvottelua ei erikseen järjestetä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle kaavan vireilletulon yhteydessä 5.3.2025.

Asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 8.5.2025, jolloin lautakunta päätti asettaa sen julkisesti nähtäville §102. Tiedote kaavan julkisesta nähtävillä olostä toimitettiin ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle 9.5.2025.

Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä oli Kouvolan Sanomissa ja kaupungin ilmoitustaululla 21.5.2025. Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.5.-9.7.2025 välisen ajan. Kaavasta annettiin kolme (3) lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta, joten kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Asemakaavan muutosehdotus etenee hyväksymiskäsittelyyn teknisen lautakunnan kokoukseen 3.9.2025.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueen länsiosassa Ojaääyräntien ja Tasankotien risteysalueella olevassa korttelissa 8259 sijaitsevat rivitalot ovat valmistuneet vuonna 1988. Rakennuksissa sijaitsivat aiemmin SBC-paikkallisradion toimitilat, mutta ne on muutettu 2000-luvun alussa kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Korttelissa 8260 sijaitseva Eskolanmäen päiväkotirakennus ja sen piha-alueet ovat valmistuneet vuonna 2020. Suunnittelualueen keskellä Myllypuronkadun ja Tasankotien risteyksessä oleva liikerakennus on valmistunut vuonna 1975 ja nykyisin rakennuksessa toimii elintarvikemyymälä, Eskolanmäen Sale. Rakennusta ja sen piha-alueita on viimeksi muutettu vuonna 2014. Pihalla sijainnut polttoaineen jakeluasema on poistettu vuonna 2012. Alueen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty, joten liikerakennuksen muutostyöt ja uuden polttoaineenjakuaseman rakentaminen vaativat alueen asemakaavan muuttamisen.

Suunnittelualueen itäosassa olevassa korttelissa 8213 sijaitsee vuonna 1973 valmistunut Eskolanmäen Lämpö Oy:n lämpövoimalaitos ja sen yhteydessä olevat toimisto- ja varastotilat. Rakennuksessa toimivat nykyisellään Eskolanmäen Kiinteistöpalvelut Oy ja KSS Lämpö Oy. Korttelin ja pohjois-eteläsuuntaisen Sippolankadun välissä oleva asfaltoitu paikoitusalue on kaavallisesti yleinen pysäköintialue (LP), mutta todellisesti kokonaisuudessaan viereisen kiinteistön pysäköinti- ja ulkovarastokäytössä. Alueella ei ole rakennusoikeutta tai rakennusalaä, joten katosrakennusten toteuttaminen vaatii kaavan muuttamisen.



Kuva 2. Näkymä Sippolankadun ja Tasankotien risteysalueelta kohti itää. Etualalla oleva yleinen pysäköintialue on kiinteistön käytössä.

Suunnittelualueen eteläreunassa kulkeva Karhunpuisto on kapea itä-länsisuuntainen viheralue, joka rajaa Tasankotien varressa olevan palveluiden alueen sen eteläpuolella olevista asuinkerrostalojen korttelialueista. Alueella aiemmin ollutä suurikokoista puustoa on harvennettu vuonna 2020, eikä alueelta ole havaittu selvityksissä erityisiä luontoarvoja tai uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja. Suunnittelualueelta on havaittu kaksi erillistä haitallisen vieraslajin esiintymää (jättiputki). Toinen esiintymistä on jäänyt Haanojan päiväkodin uudisrakentamisen aikana tehdyn pysäköintialueen alle. Toinen

sijoittuu liikerakennuksen pihan kulmaan. Karhunpuiston virkistysalueelle on sijoitettu Sippolankadun ja Anjalanraitin välinen kevyen liikenteen väylä ja useita teknisten järjestelmien rakennelmia. Viheralueen maankäyttömerkinnät on hyvä ajanmukaistaa alueen käytön mukaisesti lähivirkistysalueeksi.

3.1.1. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän eteläpuolelle, Eskolanmäen pohjoisrinteeseen. Maaperän korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella tasoilla +52...+61mpy, siten, että korkeimmat alueet sijoittuvat suunnittelualueen kaakkoiskulmaan Karhunpuiston virkistysalueelle ja matalimmat alueen länsipuolella kulkevan Ojaäyräntien lähialueelle. Alueen maisemakuvaa hallitsevat kaava-alueen eteläpuolella oleva Kankaronmäen, eli Eskolanmäen metsäinen lakialue. Suunnittelualueelta avautuu pitkiä näkymiä länteen kohti Kymenlaakson tietä ja pohjoiseen Haanojanpuiston yli keskustaajamaan. Muuten pitkät näkymät rajautuvat lähialueen kaduille, rakennuksiin tai puustoisille alueille.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue sijoittuu Salpausselän harjanteen eteläpuoleiselle tasaiselle alueelle, jonka maaperä on käytävissä olevan maaperäkartan mukaan pääosin savea. Maaperän koostumus muuttuu nopeasti korttelialueiden eteläosassa karkearakeisiksi maalajeiksi ja moreeniksi siten, että Karhunpuiston eteläreuna on maaperätiedon mukaisesti kalliomaata. Kalliopinta on näkyvillä ainakin puistoalueen länsireunassa. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee kuitenkin tarkistaa aina kohdekohtaisin maaperätutkimuksin ja selvityksin

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia täyttöalueita. Liikerakennuksen tontilla on toiminut polttoaineen jakeluasema vuosien 1975–2012 aikana. Alueella ei ole todettu puhdistustarvetta. Suunnittelualueen itäosassa on toiminut Eskolanmäen kaukolämpölaitos 1970-luvulta alkaen ja toiminta jatkuu edelleen. Kyseisellä alueella ei ole todettu puhdistustarvetta.

Kasvillisuus

Kaavamuutosalueeseen kuuluva Karhunpuisto on itäosalta rehevää kuusivaltaista sekametsää, jonka aluspuustossa kasvaa pihlajaa, vaahteraa ja ilmeisesti puutarhakarkulaisina tammia. Metsäisen alueen eteläreunassa, aivan asuinkerrostalojen läheisyydessä ja niiden piha-alueilla kasvaa suurikokoisia kilpikaarnamäntyjä. Karhunpuiston länsiosan puustoa on harvennettu kesällä 2020 siten, että alueelta on poistettu lähes kaikki suurikokoinen puusto. Lisääntynyt valoisuus on lisännyt alueen lehtipuuston (pihlaja, raita) kasvua ja alue on pusikoitunut. Aivan Karhunpuiston länsiosassa, jossa kallio on pinnassa, kasvaa matalia mäntyjä ja alueella on havaittavissa vanhaa kulttuurivaikutteista kasvillisuutta. Kyseiset luonnonympäristöön kuulumattomat pihakasvit (syreenit, perennat ja omenapuut) ovat ilmeisemmin peräisin alueella aiemmin sijainneen asuinrakennuksen pihapiiristä.



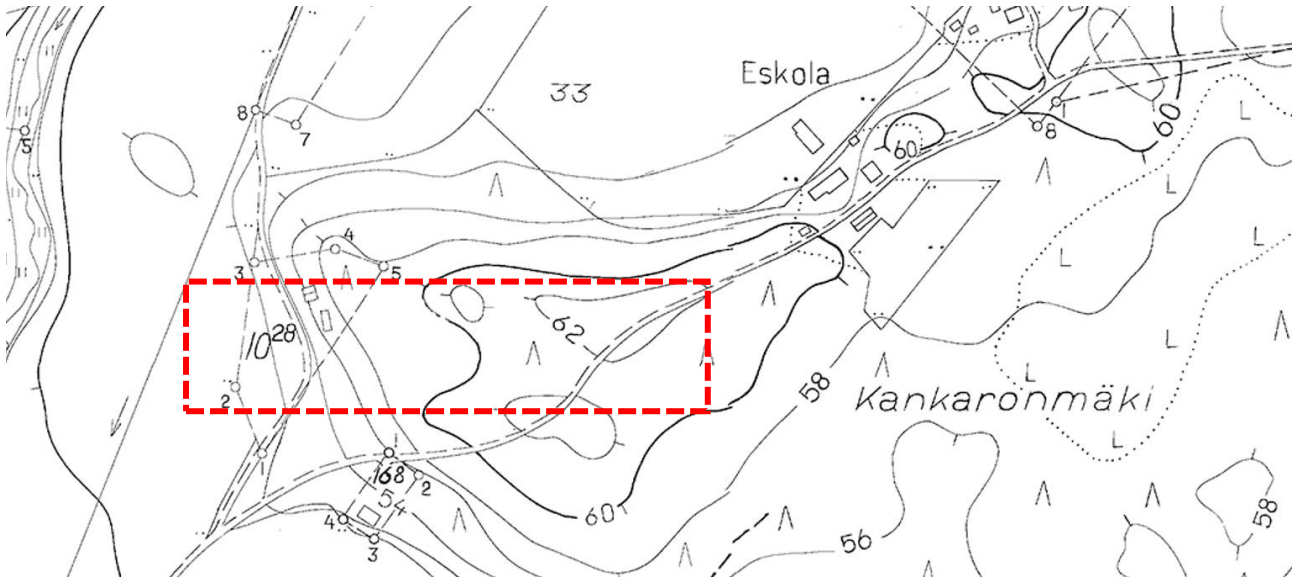
Kuva 3. Näkymä Karhunpuiston keskiosasta.



Kuva 4. Näkymä Karhunpuiston länsiosasta.



Kuva 5. Näkymä Karhunpuiston keskiosasta, jossa alueen puustoa on harvennettu päiväkodin rakentamisen yhteydessä. Alueen läpi kulkeva polku-ura on kuvassa keskellä. Polku kulkee päiväkodin aidan vieressä olevaa avointa aluetta pitkin, sillä hakkuun aikana tulleet oksat ja latvukset ovat jääneet maastoon, joten kulkuyhteys on vaihtanut paikkaa.



Kuva 6. Ote Kouvolan kaupungin pohjakartasta vuodelta 1964. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajausta on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla. Alueen länsireunassa kulki ennen tie pohjoisesta asemalta Kankaron tilakeskuksen kautta Mäki-Kouvolaan. Tämä vanha tieura ja sen varrella ollut asuinrakennuksen pihapiirin rakenteita on vielä osittain maastossa näkyvillä Karhunpuiston länsiosassa.



Kuva 7. Näkymä suunnittelualueen länsiosasta Tasankotien ja Ojaääräntien risteysalueelta kohti korttelia 8259.



Kuva 8. Näkymä korttelissa 8259 olevista rakennuksista.



Kuva 9. Alueella on Kymenlaakson Jäte Oy:n kierrätyspiste.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, pohjaveden muodostusalueella tai vedenottamoiden suoja-alueella. Lähin pohjavesialue on koillisessa, noin 2,5 kilometrin etäisyydellä sijaitseva Tornionmäen I-luokan pohjavesialue. Kaavamuutosalueeseen liittyvillä ja siihen rajautuvilla yleisillä katualueilla kulkevat Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto- ja viemärijohtot sekä hulevesiviemärit.

Suunnittelualue kuuluu ensimmäisen Salpausselän eteläpuoliseen alueeseen, jonka pohjoisosa on vettä pidättävää savea ja eteläosan harjualue on vettä johtavia hiekka- ja moreenimuodostumia. Alueen hulevedet kulkeutuvat karttatarkastelun perusteella pääosin alueen pohjoispuolella sijaitsevalle savikkoalueelle ja mahdollisesti osin myös länteen, alueen avokallioalueelle, josta ne valuvat Pentsojaa pitkin Alakylän kautta Kymijokeen.

Luonnonsuojelu

Kouvolan kaupungin alueella on tehty useita luontoselvityksiä, mutta vireillä olevan asemakaavan muutosalueelta ei kuitenkaan ole nostettu esiin huomioitavia luontokohteita. Kouvolan kaupungin mailla olevien luonnon ydinalueiden tilaa on arvioinut Petri Parkko Luontoselvitys Kotkansiivestä 24.1.2018. Kyseisen selvityksen mukaan asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia luontokohteita, joiden vuoksi alueen luonnonympäristöstä tulisi tehdä lisäselvityksiä. Kouvolan kaupungin ympäristöasiantuntija on tehnyt arvion luontoselvityksen laatimistarpeesta 14.4.2025. Alueella on kaksi haitallisen vieraslajin (jättiputki) esiintymispaikkaa. Molemmista kohdista kasveja on poistettu useaan otteeseen ja paikat on myöhemmissä muutoksissa asfaltoitu.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Kaavamuutosalueen länsiosassa korttelissa 8259 sijaitsee kaksi vuonna 1989 valmistunutta rakennusta, joissa on yhteensä kuusi asuntoa. Muualla kaava-alueella ei ole asuntoja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupunkirakenteessa kaupungin ydinkeskustan eteläiseen reuna-alueeseen, jossa asumisen alueet kohtaavat niitä rajaavat viher- ja virkistysalueet. Itä-länsi-suuntaisen Tasankotien eteläpuolella olevat rakennetut alueet ovat toteutuneet kerrostalovaltaisina korttelialueina, kun taas kadun pohjoispuoli rajautuu entisiin Eskolan talouskeskuksen peltoalueisiin, jotka ovat nykyisin Haanojanpuisto-niminen viher- ja virkistysalue. Suunnittelualueeseen sisältyvän Tasankotien ja Myllypuronkadun risteysalueen ympäristöön on sijoittunut sekä kunnallisia että yksityisiä palveluja, jotka palvelevat suunnitelma-aluetta laajemman alueen väestöä.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavasta on pyydetty valmisteluvaiheessa lausunto Kymenlaakson museolta, joka on arkeologisen kulttuuriperinnön lausuntojen osalta toimivaltainen viranomainen. Kymenlaakson museo totesi lausunnossaan, että *"Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on saanut nykyisen ilmeensä historiallisen kartta- ja ilmakuva-aineiston perusteella vasta 1900-luvun lopulla. On oletettavaa, ettei raskaan rakentamisen jäljiltä alueen maaperässä ole säilynyt arkeologisesti mielenkiintoisia rakenteita tai kerrostumia. Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa hankkeeseen arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta."*

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Nykyisen Eskolanmäen alue siirtyi Valkealan kunnasta Kouvolan kaupunkiin vuonna 1966 tapahtuneessa alueliitoksessa. Vuonna 1968 aloitettiin alueen suunnittelu asuinalueeksi ja Eskolanmäen ensimmäisen asemakaavallisen ratkaisun on suunnitellut arkkitehti Ensi R. Louhiluoto. Rakennusten sijoittelu noudattaa ruutukaavaa siten, että kerrostalokorttelit on rakennettu loivarinteiselle, pääosin kangasmetsän peittämälle mäelle, jonka nimi oli alkujaan Kankaronmäki (nykyinen Kankaronmäen asuinalue on alueen luoteispuolella). Mäen itärinteelle toteutettiin rivitaloja. Alueen palvelut sijoitettiin

Tasankotien varteen. Eskolanmäeksi muutetun alueen rakentaminen aloitettiin vuonna 1971 ja ensimmäiset talot olivat valmiina kaksi vuotta myöhemmin. Korttelialueet ja kunnallistekniikan toteuttivat rakennusliikkeet. Alue jaettiin kolmeen lohkoksi, joista yhden rakensi Rakennusliike T. Potinkara, toisen Keskus-Sato ja Polar-rakennusyhtiö. Kolmas osa alueesta varattiin yksittäisille pienemmille rakennusliikkeille.

Suunnittelualueen länsiosassa, Tasankotien ja Ojaääräntien risteyksessä olevat asuinrakennukset ovat valmistuneet SBC-radion toimitiloiksi ja liikerakennuksiksi vuonna 1988. Rakennukset on saneerattu vuonna 2001 asuinkäyttöön, jolloin niiden pohjoispuolelle toteutettiin uusi autotallirakennus. Tasankotien varrella oleva uusi Haanojan päiväkotirakennus on valmistunut vuonna 2020. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Vesa-Pekka Kiiskinen Lehto Tilat Oy:stä.

Suunnittelualueen keskellä sijaitsevan liikerakennuksen on suunnitellut helsinkiläinen Arkkitehtitoimisto Lauri Havaste, Arto Tamminen. Rakennuksen ensimmäinen vaihe, joka sisälsi myymälän lisäksi pankkikonttorin sekä lehti- ja grillikioskin on valmistunut vuonna 1975. Myymälärakennus laajennettiin nykyiseen laajuuteen vuonna 1982. Muutoksen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Havaste & Tamminen. Muutoksessa myymälä laajentui kaksinkertaiseksi sekä pankin ja kioskien paikalle toteutettiin kahvila. Piha-alueelle sijoitettiin uusi polttoaineenjakeluasema. Rakennusta on muutettu vuosikymmenten kuluessa useaan otteeseen ja rakennuksen nykyinen asu on vuodelta 2014. Rakennuksen tulevat muutostyöt on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Käppi Oy vuonna 2024. Suunnittelualueen itäosassa oleva suurikokoinen tuotantorakennus on valmistunut alkujaan vuonna 1973 Eskolanmäen lämpövoimalaitokseksi. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Kari Toppila Arkkitehtitoimisto Heino & Toppilasta. Rakennusta on muutettu useaan otteeseen vuosikymmenten kuluessa. Nykyisen asunsa se on saanut vuonna 1989 Arkkitehtitoimisto Pentti Hellén Ky:n suunnitelmien perusteella. Tuolloin myös rakennuksen itä-länsisuuntaista osaa korotettiin kerroksella.

Kouvolan keskustaajaman kaava- ja rakennushistorian inventointi on tehty vuonna 2012. Siinä asemakaava-alueelta ei ole tunnistettu arvokkaita rakennuskulttuurikohteita tai kaupunkitiloja.



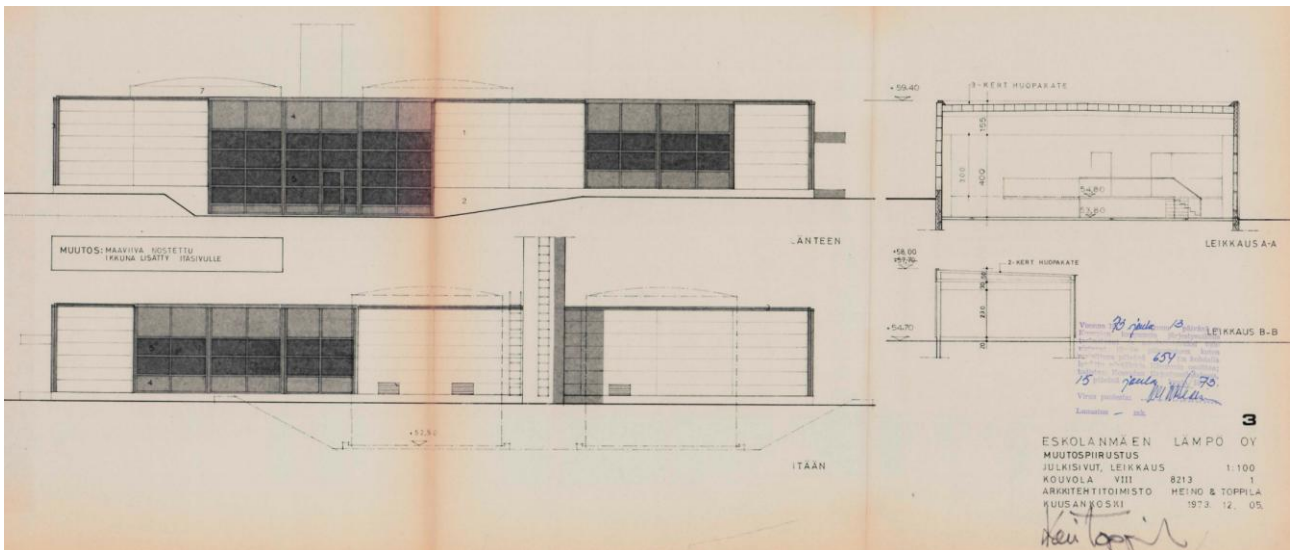
Kuva 10. Haanojan päiväkoti on valmistunut vuonna 2020 (Lehto Tilat Oy), näkymä etelästä piha-alueelle talvella 2025.



Kuva 11. Haanojan päiväkoti ja sen piha-alue lännen suunnalta tarkasteltuna. Kuvassa vasemmalla Tasankotie ja oikealla Karhunpuisto.



Kuva 12. Näkymä liikerakennuksen huolto-alueelta. Piha-alue toimii läpikulkuna Myllypuronraitin ja Sippolankadun välillä.



Kuva 13. Eskolanmäen Lämpö Oy / julkisivut, arkkitehti Kari Toppila 5.12.1972. Lähde Kouvola rakennusvalvonnan arkisto.



Kuva 14. Eskolanmäen kiinteistöpalvelut, rakennuksen muutos ja korotus on tehty vuonna 1989.



Kuva 16. Teletila, eli ns. "Telebaari" Karhunpuistossa. Puisto-alueelle on rakentunut paikallisten käytössä oleva nuotiopaikka.



Kuva 15. Eskolanmäen liikerakennus pohjoisesta.



Kuva 17. Eskolanmäen liikerakennus lännestä.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Eskolanmäen Kiinteistöpalvelut Oy:n toimitila. Yritys tuottaa oman ilmoituksensa mukaan ”*monipuolisia kiinteistöjen palveluja aina yksittäisistä tehtävistä mittaaviin koko kiinteistön kattaviin palvelukokonaisuuksiin. Palvelut jakautuvat isännöintiin, taloushallintoon, kiinteistönhoitoon, siivoukseen, kiinteistöjen korjauksiin sekä valvonta ja suunnittelutöihin.*”. Eskolanmäen Kiinteistöpalvelut Oy toimi vuonna 2024 kahdessa sijainnissa ja työllisti yhteensä 55 henkilöä. Kyseisessä rakennuksessa sijaitsee KSS Energia Oy:n Eskolanmäen kaukolämpölaitos. Korttelissa 8208 toimii Kymen Seudun Osuuskaupan vähittäistavarakauppa (vuodesta 2014 Eskolanmäen Sale-myymälä). Kaupparakennuksessa on aikaisemmin sijainnut useita muita pienempiä yrityksiä, mutta liikerakennus on tarkoitus muuttaa vuoden 2025 aikana kokonaisuudessaan yhdeksi myymälätilaksi, jolloin Sale-myymälästä tulee S-market. Liikerakennuksen pihassa sijaitsee Kymenlaakson Jäte Oy:n aluekeräyspiste. Suunnittelualueen länsiosassa (korttelissa 8260) sijaitsee vuonna 2020 valmistunut Haanojan päiväkotirakennus. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä kuusi päiväkotiryhmää. Suunnittelualueen ulkopuolella, heti alueen pohjoispuolella sijaitsevat alueen kunnalliset lähipalvelut, joihin kuuluvat mm. Eskolanmäen ala-aste, Haanojan kirjasto, hammashoitola ja päiväkoti.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin liikenneverkossa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä pitkin. Alueeseen rajautuva itä-länsisuuntainen Tasankotie-niminen kokoojakatu yhdistää keskustaaajan eteläpuolella olevat kaupunginosat toisiinsa ja pohjois-eteläsuuntaisiin kokoojakatuihin. Kadun nopeusrajoitus on suunnittelualueella 50 km/h, ja siihen rajautuvien tonttikatujen nopeusrajoitus on 30 km/h. Tasankotien varrella sijaitsee joukkoliikenteen pysäkipari. Suunnittelualueeseen kuuluvan Sippolankadun katualueella on varsinaisesta ajoradasta erillään oleva kevyen liikenteen väylä, josta johtaa puistoalueelle sijoittuva kevyen liikenteen yhteys itään Anjalanraitille. Sippolantien varrella on pysäköitynä alueen eteläpuolella sijaitsevien kerrostalojen asukkaiden autoja.

Suunnittelualueen keskellä sijaitseva Myllypuronraitti ja itäosassa sijaitseva Anjalanraitti liittyvät suunnittelualueella laajempaan kevyenliikenteen verkostoon. Anjalanraitti alittaa Tasankotien tunnelissa, jonka jälkeen kevyenliikenteen väylän nimi muuttuu Lakeudenraitiksi. Kaikki suunnittelualueella olevat kadut ja kevyen liikenteen väylät ovat kestopäällysteisiä. Sippolankadun ja Tasankotien kulmassa oleva asemakaavan mukainen yleinen pysäköintialue (LP) on 28.10.2011 Kouvolan kaupungin ja Eskolanmäen Lämpö Oy:n välisellä sopimuksella määritetty Eskolanmäen Lämpö Oy:n kunnossapidettäväksi. Kyseinen alue on kaupungin omistuksessa oleva yleinen pysäköintialue (LP-alue), joka on kokonaisuudessaan siihen rajautuvan korttelin 8213 toimintojen käytössä.

Tekninen huolto

Alueella olevilla katualueilla kulkevat Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto- viemäri- ja hulevesiverkostot. Alueella kulkee myös KSS Lämpö Oy:n kaukolämpöverkosto sekä KSS Verkko Oy:n sähköverkko. Karhunpuistossa kulkee muita teknisiä järjestelmiä ja sijaitsee niihin liittyvä tekninen rakennus. Suunnittelualueen mahdollinen uudisrakentaminen on liitettävissä olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

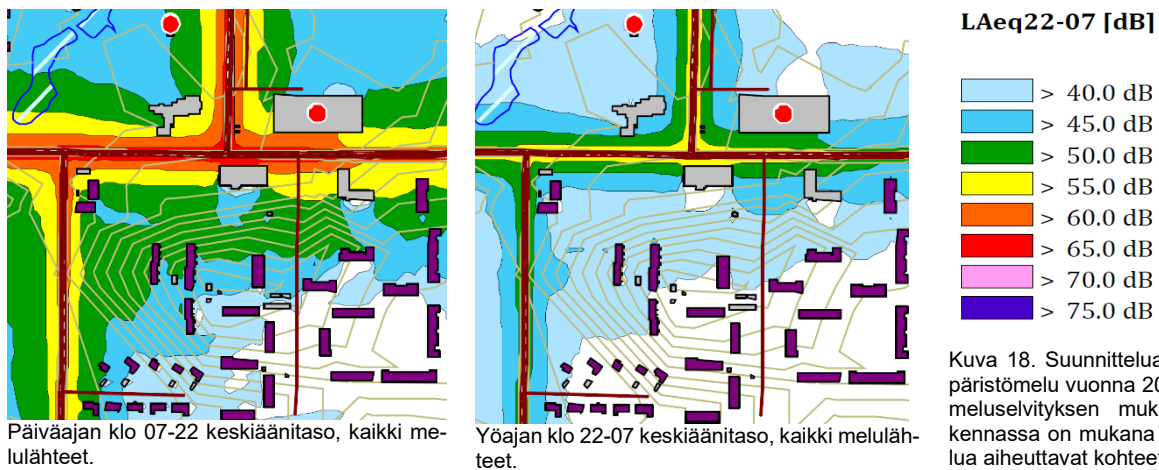
Ympäristöhäiriöt

Eskolanmäen alueen kehittämismahdollisuuksia selvitti Johanna Kolehmainen osana pro gradu-tutkimustaan vuonna 2025. Alueen asukkaiden mielipiteitä selvitettiin kyselytutkimuksella, jonka vastauksissa nousi selkeästi esille Karhunpuistossa sijaitsevan ns. Telebaarin asiakkaiden aiheuttamat häiriöt sekä niistä johtuva turvattomuus sekä alueen roskaisuus. Lisäksi asukkaiden vastauksista nousi esiin katujen risteysalueiden ja katujen ylityspaikkojen toimivuuteen liittyviä seikkoja.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu keskustaaajan eteläpuolella olevan itä-länsisuuntaisen kokoojakadun Tasankotien varrelle. Vuoden 2016 meluselvitykseen tehtyjen mittausten mukaan Tasankotien lähialueella on päiväaikana (klo 07–22 välisenä aikana) kadulla kulkevasta ajoneuvoliikenteestä aiheutuvaa melua. Selvityksen melumallinnuksessa huomioitu kadun keskimääräinen

vuorokausiliikenne oli päiväajalta noin 5500 ajoneuvoa ja yöllä 414 ajoneuvoa. Katujen liikennemääriä ei ole asemakaavan muutokseen tarkistettu, mutta Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikka on arvioinut katujen liikenteen määrien olevan nykyisellään likimain samanlaisia.

Kouvolan meluselvityksen perusteella suunnittelualueen keskiäänitaso oli päivisin selvityksen mukaan jopa 60 dB (päiväajan raja-arvo 55 dB) siten, että eniten liikennelähtöistä melua oli alueen heti Tasankotiehen rajoittuvalla osalla. Huomioitavaan on se, että meluselvityksen mukaan Tasankotien varrella oleva rakentaminen esti tehokkaasti melun leviämisen Karhunpuistoon ja sen takana olevan asumisen alueen suuntaan. Tilanne on muuttunut parempaan suuntaan selvityksen tuloksista vuonna 2020 kun uusi päiväkotirakennus valmistui Tasankotien varrelle. Yöaikana (klo 22–07 välisenä aikana) katualueilla kulkevan liikenteen melu oli päiväaikaa vähäisempi, vaihdellen välillä 55–45 dB (kts. kuva 18).



Kuva 18. Suunnittelualueen ympäristömelu vuonna 2016 tehdyn meluselvityksen mukaan. Laskennassa on mukana kaikki melua aiheuttavat kohteet.

Virkistysalueet

Suunnittelualueella sijaitseva Karhunpuisto on kaavoitettu eri ikäisissä asemakaavoissa sekä puistoksi (P ja VP) että lähivirkistysalueeksi (VL). Kouvolan kaupungin viheralueuokituksessa Karhunpuisto on määritelty lähimetsäksi (C1) ja sitä hallinnoi tonttipalvelut. Alueella kulkee ilmeisen vilkkaasti käytetty itä-länsisuuntainen polkuyhteys, joka ei kuitenkaan lännessä ulotu aivan kaava-alueeseen rajautuvalle Pyydysmäentielle asti. Puistoalueella kulkee useita ristikkäisiä polkuyhteyksiä (ts. oikopolkuja), jotka johtavat alueen keskellä olevalle liikerakennuksen piha-alueelle. Kyseisen liikerakennuksen läheisyydessä, puistoalueella sijaitsevan telailaitetilan ympärillä on paikallisten asukkaiden rakentama vapaa-ajanviettopaikka ”Eskolanmäen Telebaari”. Alueelle on tehty nuotiopaikka ja sen ympärille on tuotu erilaisia penkkejä ja irtokalusteita. Virkistysalueen läntisin osa on ilmeisesti viereisen päiväkodin lasten käytössä, sillä alueella on risumajoja, -kasoja ja maasto on kulunut.

Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa koko suunnittelualueen maapohjan korttelia 8208 lukuun ottamatta. Korttelit 8213, 8259 ja 8260 sekä Karhunpuistossa oleva pieni alue on vuokrattu ulkopuoliselle. Alueen maanomistustilanne on kuvattu kaavan liitteessä 4.

3.2. Suunnittelutilanne

Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 19. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja siinä

asemakaavan muutosalue on osoitettu Kouvolan taajama-alueeksi A. Merkinnällä on osoitettu yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Alueen pohjoispuolella kulkee Taavetti-Orimattila pääsähkölinja. Suunnittelualue myös sijoittuu Seveso III-direktiivin mukaiselle kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeelle (Väylävirasto, Kouvolan ratapiha). Kaavamerkintöihin liittyy suunnittelumääräyksiä.

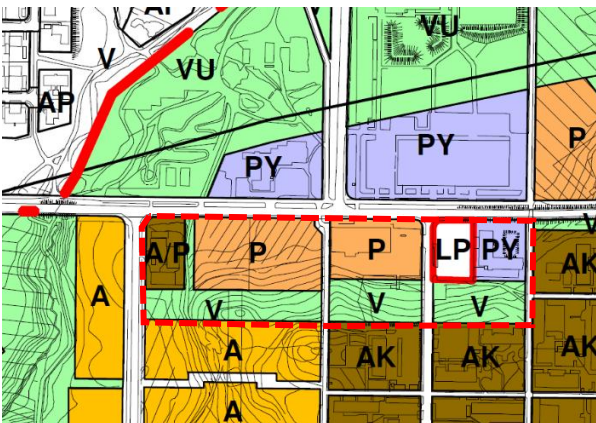
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi.

Kuva 20. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaavamuutosalue on merkitty valkoisella rajauksella.

3.3. Kouvolan yleiskaavallinen suunnitelma 2025

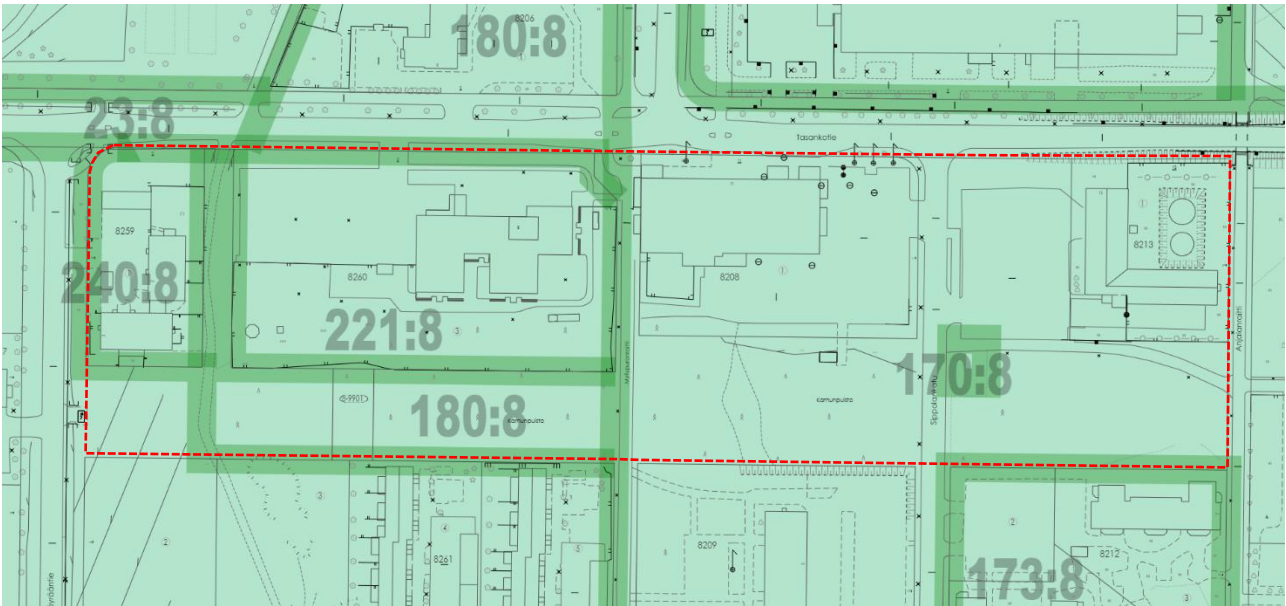


Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutuksen Kouvolan yleiskaavallinen suunnitelma 2025, johon liittyvän Pappikallio-Eskolanmäki-Mäkikylä osayleiskaavan mukaisesti alue on merkitty asuminen- ja palveluiden alueeksi (A/P), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), julkisten palveluiden alueeksi (PY), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja virkistyspalveluiden alueeksi (V).

Kuva 21. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

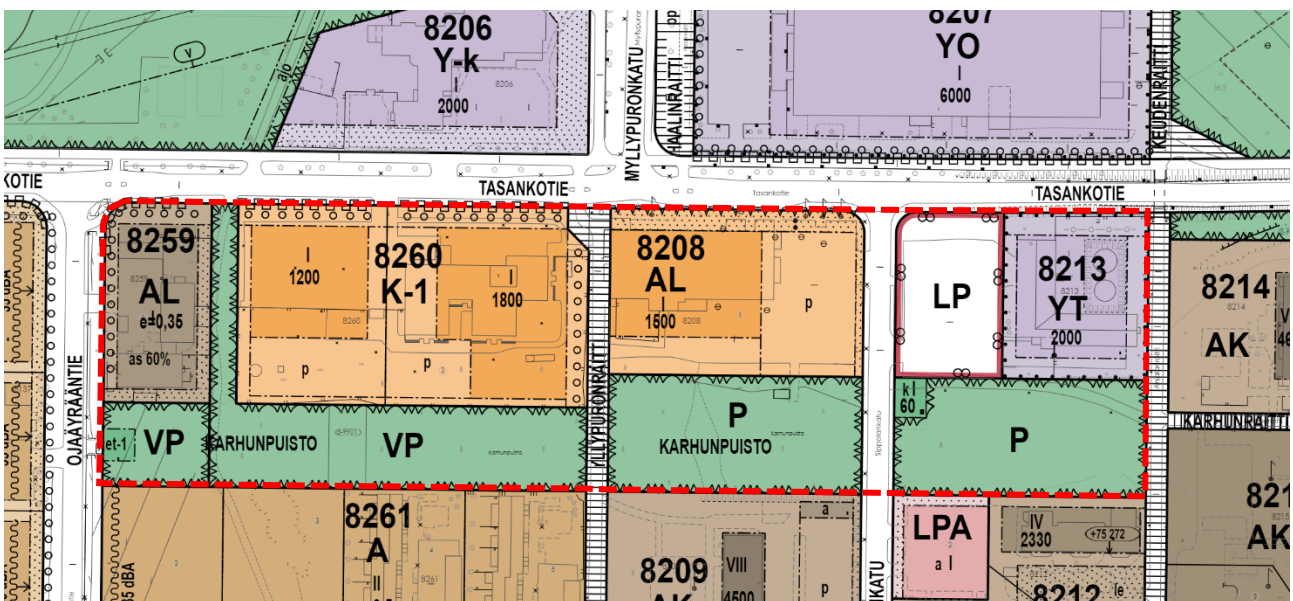
Asemakaava

Koko suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja alueella on voimassa kuusi (6) erikokoista asemakaavaa.



Kuva 22. Ote alueen asemakaavojen hakukartasta. Kaavamuutosalue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Tasankotiehen liittyvän itäinen osa suunnittelualueesta on osoitettu asemakaavassa (kaava **286 23:8**, hyväksytty 24.9.1971) yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), puistoksi (P) ja Puistoalue on nimetty Karhunpuistoksi. Puistoalueelle on esitetty rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 60 k-m2 maksimissaan yksikerroksiselle kioskirakennukselle. Myllypuronraitti on kaavoitettu jalankululle varatuksi kaduksi. Karhupuiston läntinen osa on kaavoitettu puistoksi (VP) kahdessa eri kaavassa (286 **180:8** ja **282:8**). Alueelle on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita (et-1). Ojaääräntien ja Tasankotien välissä oleva kortteli 8259 on kaavoitettu (kaava nro **240:8**, hyväksytty 30.10.2000) asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueen rakennusoikeudesta saa käyttää 60 % asunrakentamiseen. Tasankotiehen rajautuvan korttelin 8260 asemakaava (286 **221:8**) on hyväksytty 24.4.1991. Kaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon *saa sijoittaa myöskin tiloja julkisia lähipalveluita varten* (K-1). Asemakaavassa 286 **170:8** (hyväksytty 7.8.1984) on Karhunpuiston keskelle kaavoitettu erillinen rakennusala yksikerroksiselle kioskirakennukselle (k), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 60 k-m2.



Kuva 23. Ote suunnittelualueen voimassa olevasta asemakaavasta (20.12.2024). Asemakaavan muutosalueen alustava rajaus on merkitty kartalle punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu talvella 2024–2025.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Eskolanmäen Salen lähialueen asemakaavan muutoksen tavoitteena ajanmukaistaa ja muokata Tasankotien ja Karhunpuiston välissä olevien korttelialueiden rajauksia ja maankäyttömerkintöjä siten, että ne vastaavat alueiden nykykäyttöä ja tulevaisuuden muutos tarpeita. Asemakaavassa huomioidaan asianmukaisilla merkinnöillä myös alueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset johdot, putket, laitteet ja kevyen liikenteen yhteydet.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos sisältyy vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoituksen työkohteisiin. Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kymen Seudun Osuuskaupan aloitteesta 14.1.2025. Asemakaavan aloituskokous on järjestetty 7.2.2025.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset, kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osalliset on määritetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on laadittu 25.2.2025. Asemakaavamutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 5.3.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 5.3.–7.4.2025 välisenä aikana. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 5.3.–7.4.2025 välisen ajan. Tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta on lähetetty kirjeitse alueella oleville ja alueeseen rajautuville kiinteistöjen omistajille, viranomaisille ja muille asiaan liittyville toimijoille. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin 5 lausuntoa.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle ja muille viranomaisille 5.3.2025. Viranomaiset eivät ole esittäneet muutostarpeita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai vaatineet lisäselvityksiä.

4.3.2. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuuotos ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä ole kulttuuriympäristön arvojen täydentymisen kannalta merkittävä, joten kaavasta ei ole järjestetty erillistä viranomaisneuvottelua.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos):

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 25.2.2025 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 5.3.2025, kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä erillisellä postitse lähetetyllä kirjeellä, joka sisälsi

saatekirjeen. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaupungin maankäytön suunniteluun 7.4.2025 mennessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 5.3.–7.4.2025 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja kaupungin sivuilla internetissä osoitteessa www.kouvola.fi/eskolan-maensale. Kaavahankkeesta ei järjestetty valmisteluvaiheen kuulemisen aikana erillistä yleisötilaisuutta tai maastokävelyä.

Kaavasta annettiin nähtävillä olon aikana viisi lausuntoa. Seuraavassa on tiivistelmä saaduista lausunnoista ja palautteista sekä kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus ilmoitti kaavaan liittyvänä lausuntona seuraavaa:

Kaavamuutoksen tavoite

Eskolanmäen Salen lähialueen asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa ja muokata Tasankotien ja Karhunpuiston välissä olevien korttelialueiden rajauksia ja maankäyttömerkintöjä.

Ohjaava kaavoitus

Alueen asemakaavoitusta ohjaava yleiskaavoitus osoittaa alueen taajamatoimintojen alueeksi. Alueella voimassa oleva asemakaava on ohjaavan yleiskaavoituksen mukainen ja kaavamuutosalueelle toteutettu rakentaminen on noudattanut asemakaavaa. Nyt laadittavana oleva asemakaavamuuotos noudattaa edelleen yleiskaavaohjausta.

Lausunto

ELY-keskuksella ei ole tiedossa kaavamuutosalueelta erityisiä luonnonarvoja. Alueen asemakaavat ovat vanhoja ja alueelta ei olemassa asemakaavatasoisia luontoselvityksiä. Alueelle ei kaavaluonnoksessa esitetä uutta maankäyttöä, joten ELY-keskus ei pidä luontoselvityksen tekemistä välttämättömänä. Suositeltavaa kuitenkin on, että kaupungin ympäristönsuojelun asiantuntija käy maastossa arvioimassa luontoselvityksen tarpeen ja asia dokumentoidaan kaava-asiakirjoihin.

Luonnoksessa on vähäisessä määrin pienennetty lähivirkistysalueeksi osoitetun Karhunpuiston pinta-alaa kortteleissa 8208 ja 8213. Korttelissa 8213 pienentäminen on tehty jo rakennetun Karhunraitin osalta, mutta korttelin 8260 osalta pienentämiselle ei ole esitetty perusteluja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Muutoksen vaikutus kaupunkivihreän määrään ei välttämättä ole suuri, koska alue on osoitettu kaavaluonnoksessa istutettavaksi alueen osaksi. Tarpeettomia virkistysalueiden pienentämisä tulee kuitenkin välttää. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet AKL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset AKL 54 §.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto

Otsikon mukaisella kaavahankkeella ei ole merkittävää vaikutusta valtio-omisteisiin maanteihin. Kaavahanke alue on laajasti Kouvolan katuverkon ympäröimä.

Vastine:

Kouvolan ympäristönsuojeluviranomaisen näkökulma

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esille tuoma Kouvolan ympäristöasiantuntija on tehnyt alueella maastokäynnin 14.4.2025. Arvioinnin kohteena oli kaava-alueen eteläreunan metsikköalue. Alue on kuvattu kaavaselostuksessa.

Maastokäynnin havainnot:

Länsiosa (Ojatoyräntie-Myllypuronraitti)

Päiväkodin kohdalle sijoittuvalle kumpareelle kohdistuu kulutusta leikki-/virkistyskäytön myötä. Päiväkodin puolen reunustalla on jätetty hieman lahopuuta, joka lisää kohteen luonnon monimuotoisuutta. Sekapuustoinen, kumpareella mäntyjä. Kumpareen läntinen alareuna lehtomaista kangasta, jossa voisi menestyä esim. jokin vaateliaampi kasvilaji. Kohde on kuitenkin niin pienialainen ja kulutukselle altis, että huomionarvoisten luontoarvojen todennäköisyys on pieni. Punarinta, peippo.

Itäosa (Myllypuronraitti-Anjalanraitti)

Salen kohdalla tuore kangas, lahoppuuta vain niukasti. Ylärinteessä pienialaisesti ”aidon” metsän tuntu. Hippiäinen, käpytikka, harakka, talitiainen. Voimakasta kulutusta Salen parkkipaikan kohdalla sekä roskaantumista. Itäisin osa suurelta osin taimikkoa, jossa myös roskaantumista. Mustarastas.

Johtopäätökset

Maastokäynnillä ei havaittu erityisiä luontoarvoja tai muita seikkoja, jotka antaisivat edellytykset tarkemmalle luontoselvitykselle. Alueen merkitys kytkeytyy yleisesti viheraluepinta-alaan ja latvuspeittävyysasteen asemakaavoitetulla alueella sekä alueen käyttöön lähivirkistyksessä ja toimimisena suojametsänä lähiasutukselle.

Puistoalueen pienentäminen

ELY-keskus on lausunnossaan tuonut huolen Karhunpuiston kaventamisesta korttelin 8260 kohdalla. Kyseinen huoli on turha, sillä kyseisellä kohdalla asemakaavassa ei ole esitetty muutoksia maankäyttöalueiden rajauksiin. Asemakaavan muutoksessa kortteli 8213 laajenee käsittämään sen länsipuolella olevan yleisen paikoitusalueen (LP). Korttelialuetta ei siis tämään alueen osalta laajenneta Karhunpuistoon. Nykyisessä Karhunpuistossa kulkee Anjalanraitin ja Sippolankadun välille toteutettu asfalttipintainen kevyen liikenteen väylä. Kyseisen väylän alue on asemakaavan muutoksessa muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp), joka on nimetty Karhunraitiksi. Korttelin 8208 eteläreunaa on laajennettu Karhunpuiston suuntaan siten, että korttelialueen piha-alueella on tarvittaessa mahdollista kääntyä jakeluautoa suuremmalla ajoneuvolla. Lisätila myös mahdollistaa alueella olevan Kymenlaakson Jäte Oy:n kierrätyspisteen uudistamisen. Piha-alueella on monta päällekkäistä toimintaa, joten tulevaisuudessa piha-alue on mahdollista toteuttaa siten, että mm. polttoaineenjakeluasemalle ja sähköautojen latauspisteelle on asianmukaiset tilavaraukset ja alue on toteutettu liikenneturvallisuuskulmat huomioiden.

Karhunpuiston maankäyttömerkintä

Asemakaavan muutoksessa Karhunpuiston maankäyttömerkintä on muutettu voimassa olevassa asemakaavassa olevasta puistosta (VP) lähivirkistysalueeksi (VL). Maankäyttömerkintä vastaa Karhunpuiston nykyistä viheralueluokitusta (C1 Lähimetsät). Alueen hoitovastuu on tonttipalveluilla ja aluetta on hoidettu ja hoidetaan edelleen osana kaupungin taajamametsä-alueita.

Kymenlaakson pelastuslaitos esittää lausuntonaan seuraavaa: Kymenlaakson pelastuslaitos on käsitellyt esitetyn aineiston Eskolanmäen Salen (kaava nro 08/008). Pelastuslaitos ei havainnut lausuttavaa aineistosta tässä vaiheessa.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Kouvolassa sijaitsevan Eskolanmäen Sale-nimisen asemakaavamuutoksen (kaava nro 08/008) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 8, Kankaro, kortteleita 8208, 8213, 8259, 8260, yleistä pysäköintialuetta sekä niihin rajautuvia puisto- ja katualueita. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tasankotiehen, idässä Anjalanraittiin, etelässä Omenanpolkuun ja Oravanraittiin ja lännessä Ojaääräntiehen. Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa ja muokata Tasankotien ja Karhunpuiston välissä olevien korttelialueiden rajauksia ja maankäyttömerkintöjä, että ne vastaavat alueiden nykykäyttöä ja tulevaisuuden muutostarpeita. Lisäksi kaavassa huomioida asianmukaisilla merkinnöillä alueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset johdot, putket, laitteet ja kevyenliikenteen yhteydet. Museo on tutustunut kaavahankkeen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Museolla ei ole huomiotavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on saanut nykyisen ilmeensä historiallisen kartta- ja ilmakuva-aineiston perusteella vasta 1900-luvun lopulla. On oletettavaa, ettei rakentamisen jäljiltä alueen maaperässä ole säilynyt arkeologisesti mielenkiintoisia rakenteita tai kerrostumia. Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa hankkeeseen arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Mikäli asemakaavaehdotuksessa ei tulla esittämään merkittäviä muutoksia, ei Kymenlaakson museolle ole tarpeen toimittaa siihen liittyvää lausuntopyyntöä.

Vastine:

Kymenlaakson maakuntamuseon lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan kaupungin ympäristöpalvelut toteaa lausuntonaan, että alueella 14.4.2025 tehdyllä maastokäynnillä ei havaittu erityisiä luontoarvoja tai muita seikkoja, jotka antaisivat edellytykset tarkemmalle luontoselvitykselle. Alueen merkitys kytkeytyy yleisesti viheraluepinta-alaan ja latvuspeittävyyyteen asemakaavoitetulla alueella sekä alueen käyttöön lähivirkistyksessä ja toimimisena suojametsänä lähiasutukselle.

Vastine: Kouvolan kaupungin ympäristöpalveluiden lausunto merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oyj toteaa kaavalausuntonaan luonnoksesta seuraavaa. Telialla on infraa asemakaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja. Tarkemmat kartat ja näytöt saa Johtotiedolta <https://johtotietopankki.fi/>

Vastine: Telian lausunnossa esittämä tieto korttelialueella olevien johtojen huomioimisesta on välitetty alueen maanomistajalle huomiotavaksi alueen esisuunnittelussa.

Suunnittelualueen verkostotoimijat 5 kpl, ei toimitettuja lausuntoja tai palautteita.

Kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajat 9 kpl, ei toimitettuja lausuntoja.

Tekninen lautakunta 8.5.2025 (kaavaehdotus)

Asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 8.5.2025, jolloin lautakunta päätti asettaa sen julkisesti nähtäville §102. Tiedote kaavan julkisesta nähtävillä olosta toimitettiin ulkopakkakuntalaiselle maanomistajalle 9.5.2025.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo (ehdotusvaihe)

Kuulutus asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta oli Kouvolan Sanomissa ja kaupungin ilmoitustaululla 21.5.2025. Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.5.-9.7.2025 välisen ajan. Lausuntopyyntö toimitettiin asianosaisille 21.5.2025. Julkisen nähtävillä olon aikana kaavasta annettiin kolme (3) lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta, joten kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaavan muutos, Eskolanmäen Sale, 08/008, Kouvola

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antama lausunto on otettu huomioon asianmukaisesti ja kaavaehdotuksesta ei ole huomauttamista. Kaavamuutos on kokonaisuudessaan asianmukaisesti laadittu.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausunto

Asemakaavamuutos sijaitsee Kouvolan kaupungin katuverkolla ja koskee vain hyvin rajattua kiinteistökokonaisuutta. Asialla ei ole havaittavia vaikutuksia maantieverkolla asti. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole huomautettavaa asian tässä vaiheessa.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo toteaa, että sillä ei ole tarvetta lausua kaavaehdotuksesta.

Vastine: Kymenlaakson museon ilmoitus merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy toteaa lausuntonaan, että asemakaavaehdotuksessa esitetyt muutokset nykyiseen kaavaan verrattuna ovat vesihuoltoverkoston yllä- ja kunnossapidon kannalta vähäisiä. Kaavassa ei myöskään ole esitetty uusia korttelialueita, jotka edellyttäisivät vesihuoltoverkoston tai huovesiverkoston laajentamista. Kouvolan Vedellä ei ole asemakaavan muutokseen huomautettavaa.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

Tekninen lautakunta 3.9.2025, asemakaavan hyväksymiskäsittely

Asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana annetut lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia julkisesti nähtävillä olleeseen kaavaan. Asemakaavan muutosehdotus etenee hyväksymiskäsittelyyn teknisen lautakunnan kokoukseen 3.9.2025.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueen keskeisin osa koostuu itä-länsisuuntaisesta Karhunpuiston lähivirkistysalueesta (VL) sekä sen ja Tasankotien välissä sijaitsevista korttelialueista. Asemakaavan muutoksessa on muokattu liikerakennusten korttelin (KL) 8208 rajausta sen pohjois- ja eteläreunasta. Kaava-alueen itäreunassa olevaan kortteliin 8213 on liitetty sen toimintojen käytössä oleva entinen yleinen pysäköintialue. Kyseisestä alueesta on liitetty Sippolankadun katualueeseen ajoradan vieressä oleva kevyen liikenteen väylä. Siihen rajautuva, Karhunpuistossa oleva kevyenliikenteen väylä on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Muilta osin maankäyttöalueiden rajauksiin ei ole tullut muutoksia. Asemakaavassa on huomioitu erillismääräyksillä alueen käyttötarkoituksen joustavuuteen ja pihajärjestelmien toteutukseen liittyvät erityiskysymykset.

Mitoitus

Kaavassa korttelien 8208, 8213 ja 8260 maksimirakennusoikeus on esitetty kerrosalaneliömetrimäärinä (2000, 2100 ja 3000), joka likimain vastaa alueella jo olemassa olevaa tilannetta. Korttelien maksimikerroslukumäärä on II. Ojaääräntien ja Tasankotien risteysalueella olevan korttelin 8259 maksimirakennusoikeus on esitetty voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuusluvulla $e=0.35$. Kyseisen alueen rakentamisen maksimikerroslukumäärä on I. Alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueiden pinta-alat saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

Palvelut

Asemakaavan muutoksessa on tarkennettu kaikkien korttelialueiden maankäyttömerkinnät vastaamaan alueen nykytilannetta. Kaavassa määrättyjä pääkäyttötarkoituksia on tarkennettu seuraavalla lisämääräyksellä *"Kortteliin 8213 saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä tukevia toimisto, liike- ja tuotantotiloja."* Lisäksi kortteliin 8208 saa sijoittaa polttoaineenjakeluaseman (pj). Liikera kentamisen alueen muutossuunnitelmien toteutuminen saattaa lisätä alueella olevien palveluiden määrää. Y-korttelialueelle on sijoittunut uusia julkisia toimintoja vuonna 2020. Asemakaava mahdollistaa tarvittaessa toimintojen lisäämisen.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa muodostuvien korttelialueiden mahdollinen uudis- ja lisärakentaminen sekä korttelialueiden sisäiseen toiminallisuuteen, rakennusten sijoitukseen, ajoneuvojen kulkuun ja pysäköintiin, piha-alueiden istutuksiin tms. tehtävät muutokset ratkaistaan erillisissä rakennusluvuissa. Kaavamuutoksen mahdollistama Tasankotien ja Sippolankadun risteysalueelle mahdollisesti sijoittuva lisärakentaminen rajaa kaupunkitilaa ja rajoittaa katualueelta mahdollisesti tulevaa liikennelähtöistä melua. Asemakaavan lisämääräyksillä lisäksi ohjataan alueen toteutus suunnittelua ja lupaprosesseja.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvilla katualueilla olevien viheralueiden sekä Karhunpuistoon liittyvien lähivirkistysalueiden mahdolliset hoitotoimenpiteet ratkaistaan tarvittaessa erillisissä suunnitelmissa.

5.3. Aluevaraukset

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty Ojaääräntien ja Tasankotien rajaamassa korttelissa 8259. Korttelialueelle on merkitty rakennusala, jonka rakentamisen maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.35$. Rakentamisen maksimikerroslukumäärä on I. Korttelialueen Tasankotien puoleiselle reunalle on merkitty istutettava alueen osa ja liittymäkielto. Kaavassa esitetyt merkinnät ja määräykset vastaavat alueen toteutunutta nykytilaa ja voimassa olevan asemakaavan merkintöjä.

Y Yleisten rakennusten korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty Tasankotien varrella sijaitsevassa korttelissa 8260, jossa sijaitsee Haanojan päiväkodin uusi rakennus. Korttelialueelle on merkitty rakennusala ja sille rakennusoikeutta 3000 k-m² maksimissaan II-kerroksiselle rakennukselle. Korttelialueen pohjoisreunaan on merkitty istutettava alueen osa ja tonttiliittymäkielto siten, että kulku alueelle voi tapahtua vain olemassa olevasta tonttiliittymästä. Korttelialueen eteläreunassa olevan pohjoisrinteen alueelle on merkitty istutettava alueen osa, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa erilaisia piha-piiriä täydentäviä puisto- ja / tai puutarharakennelmia, kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms. (pl-2). Alue on siis tarkoitettu varsinaisen piha-alueen laajentumisalueeksi.

KL Liikerakennusten korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavamuutosalueen keskellä sijaitsevassa korttelissa 8208, jossa sijaitsee vuonna 1975 valmistunut ja vuonna 1982 nykyiseen kokoon laajentunut Eskolanmäen Salen liikerakennus. Korttelialueelle on merkitty rakennusala, jonka maksimirakennusoikeus on esitetty kerrosneliömetrimäärämerkinnällä 2100 k-m². Rakentamisen maksimikerroslukumäärä on II. Rakennusosalalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj), mutta sen tarkkaa paikkaa rakennusosalalla ei ole asemakaavassa määrätty. Korttelin 8208 eteläreunassa kulkevat yhdyskuntatekniset järjestelmät on huomioitu johtoalueina ja alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Alueella olevan laitilan kohdalle on merkitty erillinen *"rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia tai laitteita (et-1)"*. Korttelin Tasankotien katualueeseen rajautuvalle alueelle ei ole liikenneturvallisesti muodostettavissa tonttiliittymää, joten kyseiselle rajalle on merkitty tonttiliittymäkielto. Kyseisellä kohdalla katu- ja korttelialueen rajausta on tarkistettu siten, että olemassa oleva linja-autopysäkki ja siihen liittyvät väylät sijoittuvat katualueelle.

VL Lähivirkistysalue.

Maankäyttömerkintää on käytetty olemassa olevalla Karhunpuiston virkistysalueella. Lähivirkistysalueella olevat tekniset järjestelmät on huomioitu kaavassa seuraavilla lisämääräyksillä

"Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ja energiahuoltoon liittyviä, johtoja, putkia, kaapeleita ja rakenteita. Teknisten laitteiden sijoittaminen ei saa vaarantaa alueen luontoarvoja." Asemakaavassa muodostuvalle lähivirkistysalueelle ei ole kohdistettu erityisiä suunnittelumääräyksiä. Kaikki kaavassa muodostuvat lähivirkistysalueet on nimetty Karhunpuistoksi.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavamuutosalueen itäosassa, olemassa olevan lämpökeskuksen ja toimitilarakennuksen alueella. Aluerajaus vastaa rautatiealueen nykyisiä kiinteistörajajoja siten, että alueeseen on yhdistetty kaavassa poistunut Sippolankadun ja Tasankotien kulmauksessa sijainnut yleinen pysäköintialue (LP). Korttelialueen pohjoisreunaan on merkitty istutettava alueen osa, jolle on merkitty istutettava puurivi. Korttelialueelta ei saa muodostaa tonttiliittymää Tasankotielle.

Katualueet.

Asemakaavan muutoksessa on laajennettu Sippolankadun katualuetta idän suuntaan siten, että kadun varrella jo oleva kevyen liikenteen väylä vierialueineen sijoittuu kokonaisuudessaan katualueelle. Karhunpuistossa kulkevasta Sippolankadun ja Anjalanraitin välisestä kevyen liikenteen väylästä ja sen reuna-alueista on muodostettu korttelin 8213 eteläreunaan kokonaan uusi Karhunraittiniminen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Korttelin 8208 ja Myllypuronraitin pohjoisreunasta on erotettu alue Tasankotien katualueeseen. Kyseisellä alueella sijaitsevat sekä joukkoliikenteen pysäkki, että sille kulkevat jalkakäytävät.

Asemakaavaan liittyy seuraavia yleisiä määräyksiä:

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Asuminen: 1 autopaikka / 85 k-m² tai vähintään 1 autopaikka / asunto

Palvelurakennukset: 1 autopaikka / 100 k-m²

Liike- ja toimitilarakentaminen: 1 autopaikka / 100 k-m²

Polkupyöräpysäköinti

Palvelut ja liiketilat: 1 pp / 100 k-m²

Asuminen: 1 pp / 30 k-m²

Polkupyöräpysäköinti tulee toteuttaa esteettömästi saavutettavana. Paikoista vähintään 30 % tulee osoittaa katettuun tilaan.

HULEVEDET

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Väylävirasto, Kouvola ratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen.

Uudisrakennukset tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla.

Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kortteliin 8213 saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä tukevia toimisto-, liike- ja tuotantotiloja. Kortteliin 8213 ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu merkittäviä haittoja korttelialueen ulkopuolelle.

Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa autopaikoitusta ja sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia rakenteita ja rakennelmia.

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnoille välttämätön osa. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ja energianhuoltoon liittyviä johtoja, putkia, kaapeleita ja rakenteita. Teknisten laitteiden sijoittaminen ei saa vaarantaa alueen luontoarvoja.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavassa ei esitetä alueelle uusia suojeltavia rakennuksia. Kaavamuutosalueella olevat rakennukset eivät Kouvolan kaupungin rakennetun kulttuuriympäristön asiantuntijan alueelta tekemän arvion mukaisesti muodosta sellaista kaupunkikuvaa tai -tilaa, joka tulisi huomioida asemakaavassa erityisillä suojelumääräyksillä.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen tekniseen huoltoon. Muutoksia tulee lähinnä asemakaavan kautta korttelialueille mahdollisesti tulevien olemassa olevien rakennusten muutostöiden ja mahdollisen uudisrakentamisen myötä. Korttelin 8208 eteläreunassa kulkevat yhdyskuntatekniset järjestelmät on huomioitu korttelialueelle merkityillä johdoille varattuina alueen osilla sekä erillisellä rakennuslalla, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita (et-1). Karhunpuistossa jo kulkevien tai aluetta risteävien teknisten järjestelmien sijoittuminen on huomioitu asemakaavan yleismääräyksissä seuraavasti *"Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ja energianhuoltoon liittyviä johtoja, putkia, kaapeleita ja rakenteita. Teknisten laitteiden sijoittaminen ei saa vaarantaa alueen luontoarvoja."*

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Asemakaavalla ei ole suurta merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kaavassa muodostuva uusi Karhunraitti ja Tasankotien varrella oleva linja-autopysäkki on jo toteutettu. Yksittäisten kiinteistöjen alueella tehtävien johto-, putki-, yms. muutosten ja uusien teknisten järjestelmien rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa kyseisen kiinteistön omistaja.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen liikennejärjestelmään. Asemakaavassa on määritetty korttelialueiden pääkäyttötarkoitukselliset vähimmäispysäköintivaatimukset sekä autoille että polkupyörille ja annettu suunnittelumääräyksiä varsinaisten pysäköintialueiden tarkemmalle toteutukselle. Asemakaavassa on myös tarkennettu kaavamerkinnoilla tonttiliittymien sijoittumista sellaisiin paikkoihin, joista kulku yleisille katualueille olisi liikenneturvallisuuskohdat huomioiden mahdollisimman paras toteuttaa. Huomioitavaa on se, että asemakaavassa muodostuvien katualueiden toteuttaminen ratkaistaan erillisessä katusuunnitelmassa. Asemakaavassa muodostuville katualueille ei ole esitetty julkista pysäköintiä.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Vireillä olevalla asemakaavan muutoksella mahdollistaan korttelien 8208 ja 8213 muutostoimenpiteet. Korttelialueella mahdollisesti lisääntyvä ja laajentuva palvelutarjonta saattaa lisätä työpaikkojen määrää alueella. Tulevaisuuden muutoksissa lisääntyvä palvelutarjonta ja siten työpaikat voivat lisätä asiointiliikennettä sekä kaavamuutosalueen että sen lähialueen katuverkossa. Alueen muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön, sillä asemakaavassa ei esitetä alueelle nykyisestä maankäytöllisestä tilanteesta poikkeavaa toimintaa.

Eskolanmäen alueen kehittämismahdollisuuksia selvitti Johanna Kolehmainen osana pro gradu-tutkimustaan vuonna 2025. Alueen asukkaiden mielipiteitä selvitettiin kyselytutkimuksella. Kyselyn avasi 348 henkilöä, joista 96 vastasi sen kaikkiin kysymyksiin ja 122 osaan kysymyksistä. Vastauksissa nousi esille huoli Salen lähialueen rauhattomuudesta ja alueella olevan ns. Telebaarin asiakkaiden aiheuttamista häiriöistä, alueen roskaisuudesta ja turvattomuudesta. Asemakaavassa kyseinen kortteli 8208 laajenee etelän suuntaan, jolloin aluemuutokset vaikuttavat siellä tällä hetkellä toimivan paikallisten kokoontumispaikan tulevaisuuteen. Kyseinen toiminta saattaa siis tulevaisuudessa joutua väistymään alueelta kokonaan liikerakennuksen piha-alueiden muutostöiden vuoksi. Lisäksi asukkaiden palautteissa toivottiin Eskolanmäen Kiinteistöpalveluiden käytössä olevan alueen aitaamista, liikenneturvallisuuden parantamista mm. risteysaluejärjestelyillä, Karhunpuiston siistimistä ja yleistä alueiden kunnossapidon nostamista. Toteutuessaan kaavan mahdollistamalla maankäytön muutoksella on siis positiivinen vaikutus sosiaaliseen ympäristöön.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen varsinaiseen luonnontilaiseen ympäristöön. Asemakaavan muutoksessa kortteliin 8208 liittyvän virkistysalueen osan maasto on kulunut alueella olevan kokoontumispaikan vuoksi. Alueelle ei myöskään tällä hetkellä kohdistu erityistä muutostarvetta. Kaavalla ei ole vaikutusta Karhunpuiston lähivirkistysalueella kulkeviin polkuyhteyksiin tai alueella olevan taajamametsäluonnon mahdollisiin hoitotoimenpiteisiin.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksessa alueelle ei esitetä sellaista toimintaa, joka aiheuttaisi toteutuessaan ympäristöhaittoja tai jolla olisi merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueelle tahi sen ulkopuolella oleville alueille. Asemakaavassa on määrätty, että *"Kortteliin 8213 ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu merkittäviä haittoja korttelialueen ulkopuolelle."*

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kouvolan keskustassa sijaitsevan Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Väylävirasto, Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiovyöhykkeen ulkopuolelle. Kaavasta on pyydetty lausunto Kymenlaakson pelastuslaitokselta. Pelastuslaitos ei ole löytänyt huomautettavaa kaavasta.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta ja ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita sekä täydentävät ja tarkentavat 6.1.2016 lainvoiman saaneen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan ja Kouvolan yleiskaavallisen suunnitelman 2025* maankäyttömerkintöjä. Asemakaavan muutos on maankäytöltään voimassa olevan *Kymenlaakson maakuntakaavan 2040* maankäyttöratkaisun mukainen.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei ole muutettu alueen olemassa olevaa nimistöä. Kaikki asemakaavan muutoksessa muodostuvat lähivirkistysalueet on nimetty Karhunpuistoksi. Sippolankadun ja Anjalanraitin välille muodostettu uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu on nimetty Karhunraitiksi.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn kesällä 2025. Asemakaavan mukaisten kortteleiden 8208 ja 8213 varsinainen toteutus, eli niillä olevien rakennusten ja toimintojen muutokset, mahdollinen uudisrakentaminen, sen ulkonäkö sekä mm. laajemmat kaupunkikuvalliset erityispiirteet, piha-alueiden toiminnallisuus sekä alueen huolto- ja asiointiliikenteen toteuttaminen, polttoaineen jakeluasema sijoitus ja piha-alueen toiminnallinen toteutus jne. ratkaistaan vasta erillisissä rakennusluvista, jonka hyväksyy rakennusvalvonta.

Alueelle sijoittuvaa uutta toimintaa, ml. polttoaineenjakeluasema valvotaan lisäksi tarvittaessa ympäristöluvalla, jonka myöntävät toiminnan laadusta ja laajuudesta riippuen eri ympäristönsuojeluviranomaiset.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia kaavamuutosalueen ulkopuolella olevan kaupunkiympäristön, liikennejärjestelmän tai luonto- ja virkistysalueverkostojen toimintaan. Asemakaavassa muodostuvien katualueiden toteutusta, eli risteysalueratkaisut, katujen toiminnallista jäsentämistä, korkeusasemia ja tonttiliittymien sijaintia on alustavasti suunniteltu asemakaavan laatimisen yhteydessä. Katu- ja risteysalueiden toteutus ratkaistaan erillisessä katusuunnitelmassa, jonka hyväksyy tekninen lautakunta.

Kouvolassa 28.7.2025

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti