

Asemakaavan muutos 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.6.-10.8.2025. Nähtävilläolon aikana saatiin yhteensä kuusi lausuntoa eri viranomaistahoilta ja muilta osallisilta. Lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kouvolan Vesi, Telia Sonera Finland sekä Kouvolan kaupungin Tilapalvelut. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Saapuneet lausunnot ja kaavoittajan laatimat vastineet on koottu tähän dokumenttiin.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa todettiin seuraavasti: *"Koska alueelta ei ole kaavamuutosta varten tehty luontoselvitystä, ELY-keskus pitää hyvänä ja tarpeellisena kaavamääräystä siitä, että ohjeellisten hulevesien hallinta-alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee selvittää ja huomioida alueen mahdolliset luontoarvot sekä säilyttää mahdollisimman paljon puustoa."*

Kyseinen asemakaavamuutoshanke sijaitsee syvällä Kouvolan kaupungin katuverkolla. Asemakaavan muutoksella ei ole valtion maantieverkolla havaittavia vaikutuksia. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa."

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei esitetä huomautettavaa kaavaratkaisusta tai kaavaprosessista.

Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnossa todettiin seuraavasti: *"Kymenlaakson pelastuslaitos Kymenlaakson pelastuslaitos on käsitellyt esitetyn Mansikkamäen koulun lähialueen, kaavaehdotuksen aineiston (kaava nro 05/005). Pelastuslaitos ei havainnut lausuttavaa aineistosta."*

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei esitetä huomautettavaa kaavaratkaisusta.

Kymenlaakson museon lausunnossa todettiin seuraavasti:

Rakennettu kulttuuriympäristö

"Kymenlaakson museo totesi kaavan valmisteluvaiheen lausunnossaan KyM26 (22.1.2024), että Mansikka-ahon urheiluhalli (Olavi Soukka, 1973) ja keskuskeittiö (Eeva Keppo, 1977) edustavat Kouvolan kaupungin arkkitehtiosaston omaa suunnittelua ja ovat mitä parhain esimerkki aikalaisten näkemyksestä Kouvolaan soveltuvasta arkkitehtuurista. Tällaisen kouvolaalaisen kulttuuri- ja arkkitehtuurihistorian vaalimisella on arvoa Kouvolan identiteetille ja kaupunkikuvalle. Lausunnossaan museo esitti urheiluhallin suojelemista sekä keskuskeittiön suojelun mahdollisuuksien selvittämistä."

Kouvolan kaavoitus järjesti rakennussuojeluasioita käsittelevän epävirallisen palaverin 9.5.2025, johon osallistuivat museo sekä Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Asemakaavaehdotuksessa urheiluhalli on osoitettu suojelumerkinnällä "sr" sekä siihen liittyvällä suojelumääräyksellä."

Keskuskeittiötä ei esitetä suojeltavaksi. Sekä urheiluhallista että keskuskeittiöstä on laadittu rakennushistoriaselvitykset. Rakennushistoriaselvitys toimii jatkossa urheiluhallin korjausten ja mahdollisten muutosten tärkeänä tausta -aineistona. Urheiluhallin kaupunkikuvallinen merkitys on uuden koulun rakentamisen myötä muuttunut. Museo pitää hyvänä kaavoittajan ratkaisua, jossa urheiluhallin ja Lehtomäenkadun väliin ei ole osoitettu rakennuspaikkaa, jolloin ulkomuodoltaan poikkeuksellinen urheiluhalli erottuu kaupunki kuvassa Lehtomäen kadun suuntaan. Kaavaselostuksessa kuvataan selkeästi ja kattavasti suunnittelualueen historiaa ja rakennettua ympäristöä. Museolla ei ole muuta huomioitavaa kaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

Arkeologinen kulttuuriperintö

”Kymenlaakson museo on lausunut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta 22.1.2024 (KyM26). Museolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoonsa arkeologi sen kulttuuriperinnön osalta.”

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei esitetä huomautettavaa kaavaratkaisusta.

Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden lausunnossa todettiin seuraavasti: ”Rakennus on valmistunut vuonna 1973 ja on rakenteellisesti rakennuksen tekninen kunto, korjaustarpeiden laajuus, puutteellinen energiatehokkuus ja esteettömyys huomioiden peruskorjausvaiheessa. Liitteenä AFRY Buildings Finland Oy:n yhteenveto rakennuksen kunnosta. AFRY:n tekemä kustannusarvio laajalle peruskorjaukselle, huomioiden mahdollinen suojelumerkintä, on noin 8 - 9 milj. euroa. Korjaussuunnittelua ei kuitenkaan ole vielä tehty, joten kokonaiskustannusarvio voi olla huomattavasti tätäkin korkeampi.

Lausuntonamme esitämme, että kaavaehdotuksessa oleva Mansikka-ahon liikuntahalli - rakennuksen ”Suojeltava rakennus (sr)” -merkintä tulisi poistaa. Suojelustatus lisää kustannuksia merkittävästi olemalla kustannustehokkaiden ratkaisujen kuten osittaisen purkamisen esteenä. Rakennuksen suojelu vaikeuttaa merkittävästi peruskorjausta ja käyttökelpoisuuden parantamista.

Mansikka-ahon liikuntahallin peruskorjaus on kaupungin investointisuunnitelmassa aikataulutettu 2030-luvun alkupuolelle. Hanke on siirtynyt eteenpäin, koska kaupunkiin suunnitteilla oleva uusi Monitoimiareena tulee muuttamaan liikuntatilojen käyttäjien toimintaa ja vaikuttaa myös Mansikka-ahon liikuntahallin toimintaan. Rakennuksen tulevaisuuden käyttäjistä ei siis ole varmuutta ja on riski, että Monitoimiareenan valmistuttua on Mansikka-ahossa tarve vain alakoulun koululiikunnan mahdollistavaan liikuntarakennukseen, mikä toki palvelee myös seuratoimintaa sekä muita kuntalaisia iltaisin ja viikonloppuisin. Tällöin edullisimmaksi vaihtoehdoksi tulisi purkaa vanha liikuntahalli sen huonon kunnan sekä toiminnallisten puutteiden vuoksi ja rakentaa nykyistä liikuntahallia pienempi uudisrakennus palvelemaan alakoulun tarpeita. Jos rakennus merkitään suojeltavaksi, on riski, että kaupungille jää kallis korjattava ja ylläpidettävä rakennus, mikä ei vastaa kuntalaisten tarpeeseen.

Lisäksi mansikka-ahontien vieressä olevat puu -merkinnät tulee osittain poistaa tulevan uuden Mansikkamäen koulun ruokalaaajennuksen huoltoliikenteen tonttiliittymän vuoksi. Alla kuvaan merkitty puut, jotka tulee kuvasta poistaa.”

Vastine: Kouvolan kaupungin Tilapalvelut yksikön lausunto merkitään tiedoksi. Tilapalvelut tarkastelee lausunnossaan Mansikka-ahon urheiluhallia puhtaasti teknis-

taloudellisesta ja liikuntapaikkojen palveluverkon näkökulmasta. Lausunnossa ei oteta huomioon laissa määrättyä rakennuksen omistajan velvollisuutta huolehtia rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisestä (RL § 12). Lausunto ei myöskään huomioi kestävän kehityksen näkökulmaa, missä lähtökohtaisesti korjaaminen on aina parempi ratkaisu, kuin purkaminen ja rakennuksen korjaaminen uudisrakennuksella.

Lausunnossa sanotaan, että *”Suojelustatus lisää kustannuksia merkittävästi olemalla kustannustehokkaiden ratkaisujen kuten osittaisen purkamisen esteenä.*

Rakennuksen suojelu vaikeuttaa merkittävästi peruskorjausta ja käyttökelpoisuuden parantamista.” Lausunnon liitteenä olevassa rakennuksen kuntoarvioinnin yhteenvedossa ei kerrota, mihin siihen kirjattu arvio suojelustatuksen vaikutuksesta korjauskustannuksiin perustuu.

Suojelumerkintä estää perusmuodossaan rakennuksen purkamisen. Siihen liittyvät määräykset puolestaan ohjaavat rakennuksen korjaamista ja mahdollisia muutostöitä. Kohteiden rakennustaiteelliset ominaispiirteet ja arvo kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan näkökulmasta ovat kuitenkin aina tapauskohtaisia, ja siten myös suojelumerkinnän rajoittavuus on erilainen eri kohteissa. Kouvolassa on lukuisia esimerkkejä suojelluista rakennuksista, jotka on korjattu hyvin perusteellisesti ilman, että kustannukset olisivat tiettävästi muodostuneet kohtuuttomiksi tai edes merkittävästi suuremmiksi suojelustatuksen myötä. Osassa kohteita on myös tehty osittaisia tai jopa kokonaisvaltaista purkua.

Rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseen liittyvä kohteiden arvotus perustuu seuraavaan kolmeen kriteeriin; kohteen kulttuurihistoriallinen merkitys, kohteen rakennustaiteellinen merkitys sekä kohteen maisema ja kaupunkikuvallinen merkitys. Suojelulla halutaan ensisijaisesti turvata rakennetun kulttuuriperinnön säilyminen seuraaville sukupolville. Asemakaavan suojelumerkintä toimii eri tahoille, kuten viranomaisille vielä vuosienkin päästä herätteenä kohteen arvoista, ja osaltaan varmistaa, että tarvittavat korjaus- ja muutostoimenpiteet tehdään rakennuksen arvoja vaalien. Suojelua ei koskaan esitetä rakennukselle ilman vankkoja perusteluja ja asiantuntijoiden välistä vuoropuhelua, ja arvioinnissa tarkastellaan aina kohteen asemaa osana laajempaa kokonaisuutta. Suojelumerkintää harkittaessa pohditaan myös aina sen kohtuullisuutta rakennuksen omistajalle suhteessa lain muihin vaatimuksiin (AKL § 54: *Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*)

Kuten kaavaselostuksessa on kohdassa 3.1.6.1 todettu ja perusteltu, kuuluu Mansikka-ahon urheiluhallin niiden harvojen Kouvolassa olevien liikuntarakennusten joukkoon, joilla on suojeluarvoja. Suojelumerkintä ei estä rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista asemakaavaan merkityn alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti. Tässä tapauksessa rakennukseen voidaan sijoittaa mitä tahansa palveluja, jos tarve liikuntatilalle poistuu. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös uuden pienemmän liikuntahallin sijoittamisen esimerkiksi poistuvan keskuskeittiön paikalle.

Kaavoittajan tehtävä on laatia kaava tai kaavamuuotos lakia ja hyvää kaavoitustapaa noudattaen. Alueidenkäyttölain asemakaavan sisältövaatimuksia koskevassa § 54 määrätään: *"Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää."* Saman lain § 5 sanotaan, että *"Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista."* Kaavoittaja ei voi kaavaratkaisua tehdessään olla puolueellinen, eli jättää huomioimatta rakennussuojelun tarpeita, koska rakennus on kaupungin omistama. Kaupungin rakennusmassa on kuitenkin suuri, ja se pitää sisällään useita suojelukohteita.

Kaavaehdotus oli lautakunnan käsittelyssä 5.6.2025. Kokouksessa ei esitetty puheenvuoroja, joissa Mansikka-ahon urheiluhallin suojelumerkintää olisi vastustettu. Myöskään muissa kaavaehdotuksessa saaduissa lausunnoissa ei kyseenalaistettu suojelumerkintää. Sen sijaan rakennussuojelun valvonnasta ja ohjauksesta vastaava Kymenlaakson museo esitti jo kaavan luonnosvaiheessa tärkeänä, että urheiluhalli suojellaan. Museo perustaa arvionsa rakennuksen suojelutarpeesta tehtyihin selvityksiin, käytyihin keskusteluihin, sekä maakunnan laajuiseen näkemykseen alueen rakennusperinnön kokonaisuudesta.

Tällä hetkellä noin 50-vuotta vanhoja rakennuksia ei yleisesti vielä pidetä suojeltavina kohteina. Suurin osa Kouvolan rakennuskannasta ja etenkin julkisista rakennuksista on rakennettu 1950-80 -luvulla, jolloin ne ovat parhaillaan peruskorjausässä, ja sitä kautta purkamisuhan alaisia. Suojelematta jättäminen ei tietenkään tarkoita, etteikö rakennus voisi säilyä jälkipolville, etenkin, kun laki kieltää historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten tai kulttuuriympäristöjen turmelemisen (RL § 5). Kouvolan kaupungin Tilapalvelut kuitenkin itse lausunnossaan esittää, että uuden monitoimiareenan valmistuttua koulun tarpeisiin riittäisi todennäköisesti pienempikin liikuntahalli, ja että Mansikka-ahon urheiluhalli voitaisiin silloin korjaamisen sijaan korvata uudella pienemmällä rakennuksella.

Loppupäätelmänä kaavoittaja esittää, että suojelumerkintää ja siihen liittyvää määräystä muutetaan kevyemmäksi edellä mainituin perustein. Urheiluhallia koskeva rajausta muutetaan koskemaan koulun ja hallin muodostamaa kokonaisuutta, eli kohdemaisesta aluemaiseksi. Lopullinen sanamuoto ratkaistaan hyväksyttävässä kaavassa, mutta se voisi olla jotakuinkin seuraavanlainen:

Kaavamerkintä: /s

Määräys: *"Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen sisällä olevien rakennusten muodostama kokonaisuus ja niiden lähiympäristö tulee säilyttää sellaisena, että alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävät piirteet ja luonne säilyvät. Rakennuslupaa edellyttävissä rakennusten korjaus-, uudisrakentamis- ja muutostöistä sekä alueella tapahtuvista merkittävistä muutoksista on pyydettävä toimivaltaisen museoviranomaisen sekä kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto."*

Kouvolan Vesi Oy:n lausunnossa todettiin seuraavasti: "Asemakaavan muutos sijoittuu Karjalankadun ja Lehtomäenkadun risteyksen luoteiskulmaukseen. Kaava-alueen korttelialueet

kuuluvat Kouvolan Veden vesihuollon toiminta-alueeseen sekä huleveden viemäröintialueeseen. Asemakaava-alueella sijaitsevat kiinteistöt on liitetty Kouvolan Veden verkostoihin.

Kouvolan Vedellä on käynnistymässä vesihuollon saneeraushanke kaava-alueen ulkopuolella Lehtomäenkadun itäpuolella. Hankkeen yhteydessä hulevesiviemärin purkureittiä on tarkoitus muuttaa siten, että se purkaa Harjunraitilta Lehtomäenkatua pohjoiseen ja sieltä Lehtomäenkadun ali rumpua pitkin nykyiseen ojaan. Hulevedet muodostuvat pääasiassa Lidlin ja Tokmannin liikerakennusten kiinteistöiltä. Oja on tärkeä säilyttää hulevesien purkureittinä. Oja on merkitty alla olevaan kuvaan. Samaa ojaan puretaan hulevesiä myös Mansikkamäen koulun alueelta.

Edellä mainitun hankkeen lisäksi Kouvolan Vedellä on käynnissä hulevesiverkostojen yleissuunnittelu Karjanlankadulla. Yleissuunnitteluhankkeessa tarkastellaan hulevesien viivästyttämistä Mansikkamäen koulun ja Karjalankadun välisellä alueella, johon kaavakarttaan on merkitty ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita. Nämä alueet ovat tärkeitä sisällyttää uuteen asemakaavaan. Kouvolan Vedellä ei ole asemakaavaan huomautettavaa.”

Vastine: Kouvolan veden lausunto merkitään tiedoksi. Korttelialueen pohjoispuolella sijaitseva oja sijaitsee kaavaan merkityillä suojaviher- ja lähivirkistysalueilla, eikä kaavaratkaisu uhkaa sen säilymistä millään lailla. Oja on kuitenkin mahdollista merkitä lopulliseen hyväksyttävään kaavakarttaan ohjeellisella hulevesien käsittelyalueen merkinnällä vastaavasti kuin sen länsipuolella oleva ojaakin on merkitty ja korostaa siten sen merkitystä osana alueen hulevesien hallintaa.

TeliaSonera Finlandin lausunnossa todettiin, ettei sillä ole uutta lausuttavaa kaavahankkeeseen.

Vastine: Telian lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson liitto, Traficom, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, Elisa Oyj, Kouvolan kaupungin eri toimialat, Kouvolan ydinkeskustan aluetoimikunta, Kouvolan Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto eikä Vammaisneuvosto lausunut kaavaehdotuksesta mitään.

Tekniikka- ja ympäristöpalvelut, Kaavoitus 31.10.2025