

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 21, Kuusankoski, kortteleita 41–43, sekä lähivirkistys-, leikkikenttä- ja katualueita

ASEMAKAAVASSA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSESSA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 41–43 sekä lähivirkistys- ja katualueet

Vuorilaaksontie, kaava nro 21/014

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyä 7.10.2024 päivättyyn ja 17.12.2025 täydennettyyn asemakaavakarttaan



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI

Alueen nimi **Vuorilaaksontie, kaava nro 21/014**

Asemakaavan muutos koskee, kaupunginosan 21, Kuusankoski, kortteleita 41–43, sekä lähivirkistys-, leikkikenttä- ja katualueita

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 41–43 sekä lähivirkistys- ja katualueet

Laatija Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2024

Vireille tulo Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 24.4.2024
osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely 24.4.–28.5.2024

Valmisteluvaiheen kuuleminen 24.4.–28.5.2024
kuulutus Kouvolan Sanomissa 24.4.2024

Julkinen nähtävillä olo
Tekninen lautakunta 187 § 16.10.2024
kuulutus Kouvolan Sanomat ja internet-sivut 23.10.2024
kaavaehdotus nähtävillä 23.10.-27.11.2024

Kaavan hyväksyminen, Tekninen lautakunta 22.1.2026



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kymintehtaan Savontalon alueelle, Kouvolan kaupungin ydinkeskustan pohjoispuolelle.

1.2. Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 0,5 km Kuusankosken kaupunkikeskustasta pohjoiseen, Mäenpääntien, Kuusaantien ja Messutien rajaamalla alueella. Alueen pinta-ala on noin 5 ha.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perusteet

Vuorilaaksontien varrella olevien asuinkerrostalojen korttelin 42 rajaukset ja rakentamisen määrä tarkennetaan vastaamaan muuttunutta tarvetta. Kuusaan-, Messu- ja Mäenpääntien rajaavien korttelien 41 ja 43 osalta asemakaavan muutos on nykyisen tilanteen toteava. Alueella olevasta lähivirkistysalueesta ja käytöstä poistuneesta leikkikenttäalueesta muodostetaan uusi Vuorilaaksonpuisto niminen lähivirkistysalue. Muutoksessa päivitetään alueen kaavamerkinnot ja huomioidaan alueella olevat arvokkaat luonto- ja rakennuskulttuurikohteet sekä yhdyskuntateknisten järjestelmien ja hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Luonnossuunnitelma / Vuorilaaksontie, kortteli 43.* Arkkitehtitoimisto Junkkari-Käppi-Toppila Oy, 15.3.2000.
- *Luontonsa puolesta merkittäviä kohteita Kuusankoskella.* Sten Stenius ja Risto Hamari, 1976–1977. Tarkistus ja täydennys, Jukka Airola 1979–1982.
- *Kuusankosken kaupungin yleiskaavan luontoselvitys 2003–2004.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 2004.
- *Kuusankosken arvokkaat luontokohteet 2009.* Luontoselvitys Kotkansiipi 28.9.2009.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Lepakkopotentialin arviointi 2014.* Luontoselvitys Metsänen ja Luontoselvitys Kotkansiipi.
- *Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset.* Timo Metsänen ja Petri Parkko 30.9.2015.
- *Kouvolan kaupungin mailla olevat luonnon ydinalueet.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 24.1.2018.
- *Kouvolan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2021.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 19.11.2021.
- *Kuusankosken rakennetun ympäristön ja kaavatilanteen inventointi.* Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna 2015.
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016,* WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017.* WSP Finland Oy, 17.3.2017.
- *Tontinkäyttösuunnitelmat / Vuorilaaksontie, Kuusankoski.* Arkkitehtitoimisto Käppi Oy, 10.3.2021.
- *Kouvolan Vuorilaaksontie–Keskustakoulu alueen lepakkoeselvitys 2025.* Luontoselvitys Metsänen, Timo Metsänen, 19.8.2025.
- *Kuusankosken Vuorilaaksontien, Mäenpääntien ja Keskustan koulun alueen luontoselvitys 2025.* Luontoselvitys Kotkansiipi, Anni Kiviniemi & Petri Parkko 23.10.2025.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vuorilaaksontien lähialueen asemakaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2024 ja siihen liittyy alueella olevien Kouvolan Asunnot Oy:n kerrostalojen muutoshanke. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoitusohjelman kohteisiin. Asemakaavoituksen aloituskokous on pidetty 18.5.2022.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla internet-sivuilla 24.4.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 27.9.2023.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisen ajan. Kaavasta annettiin neljä (4) lausuntoa ja neljä (4) palautetta. Lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 20–27.

Asemakaavan muutosehdotus on käsittelyssä Teknisen lautakunnan kokouksessa 16.10.2024, jolloin lautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotukset ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä asianmukaiset lausunnot. Ilmoitus asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta toimitettiin kirjallisesti tiedoksi alueella olevalle ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle 17.10.2024. Niille kaavan osallisille, jotka olivat antaneet palautetta kaavan valmisteluvaiheen aikana, toimitettiin palaute sähköpostitse 18.10.2024. Viranomaisten ja muiden yhteystahojen lausuntopyynnöt toimitettiin sähköpostitse 18.10.2024. Kuulutus asemakaavan muutoksen julkisesta nähtävillä olosta julkaistiin Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja Kouvolan Sanomissa 23.10.2024.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.10.–27.11.2024 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana kaavasta annettiin viisi (5) lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnot ja niiden perustellut vastineet ovat luettavissa kaavaselostuksen sivuilla 28–32.

Kaakkois-Suomen ELY:n lausunnossa otettiin kantaa mm. luontoselvitysten ajanmukaisuuteen ja siihen, että luontodirektiivin liitteen IV a lajien esiintyminen alueella ja siellä olevissa rakennuksissa tulee selvittää asemakaavan laatimisen yhteydessä. Lisäksi kaavaan tulee merkitä tarkat ohjeet lisäselvityksille. Kyseiset ELY-keskuksen vaatimat lisäselvitykset oli käytännössä mahdollista tehdä vain kesäaikaan, joten asemakaavahanke jäi odottamaan selvityksiä. Kesäkauden 2025 aikana alueen luontokohteet kartoitus- ja arviointityön teki Luontoselvitys Kotkansiipi. Alueen lepakkokartoituksen ja -arvion teki Luontoselvitys Metsänen. Tehtyjen selvitysten perusteella asemakaavakartalle lisättiin sl-suojelumerkintä selvityksessä esille tulleen jalopuumetsäalueelle sekä täydennettiin kaavan yleismääräyksiä luontoarvojen ja lepakoiden huomioimisen osalta. Kaavaan liittyvät vuoden 2025 luontoselvitykset toimitettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle joulukuussa 2025.

Asemakaavan julkisen nähtävillä olon aikana annettujen lausuntojen vastineet ja niiden perusteella tarkennettu asemakaavan muutosehdotus etenevät tekniseen lautakuntaan hyväksymiskäsittelyyn 22.1.2026.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolelle Kettumäen ja Sairaalanmäen välissä olevaan Vuorilaaksoon, jossa sijaitsee viisi nelikerroksista asuinkerrostaloa ja kahdeksan asuinpientaloa. Eri-ikäiset kerrostalot sijoittuvat pohjois-eteläsuuntaisesti Kuusaantien itäpuolelle. Alueen keskiosassa olevien kolmen kerrostalon pohjoispuolella sijaitseva kioskirakennus on valmistunut vuonna 1984 ja sen pohjoispuolella sijaitseva Naukion saunarakennus vuonna 1931. Saunarakennus on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinneissa. Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat useat pohjois-eteläsuuntaiset liikenneväylät, joiden vuoksi alueen läpi kulkevan katualueen leveys korostuu. Mäenpääntiehen liittyvät virkistysalueet jatkuvat suoraan kerrostalojen pihoihin. Kaava-alueeseen kuuluvan Mäenpääntien varrella olevat eri ikäiset erillispientalot (8 kpl) sijoittuvat hyvin lähelle katua ja paikoitellen maastollisesti haastaville kohdille. Suunnittelualueen eteläosaan on toteutunut vain kaksi alkujaan alueelle kaavoitetuista neljästä kerrostalotontista. Kyseisillä tonteilla sijaitsevat kerrostalot ovat valmistuneet vuosina 1994 ja 2023. Alueen läpi kulkevaa ojaa pitkin johdetaan laajemman alueen pintavesiä etelään kohti Kymijokea. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuuotosalue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän harjualueen pohjoispuolelle alueelle, Sairaalanmäen ja Kettumäen kalliomäkien väliin. Suunnittelualueen korkein kohta sijoittuu alueen kaakkoiskulmaan, Mäenpääntielle korkeusasemalle 71,6 mpy ja alin korkeusasema 64 mpy sijoittuu kaavamuuotosalueen eteläosaan Kuusaantien varrella olevalle kevyen liikenteen väylälle. Alue viettää loivasti lounaaseen kohti Kuusaantietä. Alueen maisemakuvaa hallitsevat alueen itäpuolella olevan Sairaalanmäen ja länsipuolella olevan Kettumäen puustoiset rinteet. Tämän vuoksi suunnittelualueelta aukeaa pitkiä näkymiä vain Kuusaantietä etelään Kuusankosken kaupunkikeskustan suuntaan.



Kuva 2. Näkymä suunnittelualueelle lännestä nykyisen Kuusaantien takaa 1900-luvun alussa. Kuvassa Wilmänin peltoalue ja sen takana oleva Mäenpääntie ennen, kuin Pilkanmaan Myllykalliolle johtava rautatie rakennettiin. Taustalla kohoaa Sairaalanmäki. Kuva Poikilomuseot.



Kuva 3. Kuusankosken kunta perusti vuonna 1925 Kunnanpellon asuntoalueen. Vuokratonttien rakentamista säädeltiin rakennusjärjestyksellä ja pakollisilla rakennuspiirustuksilla. Ajan henki suosi mansardikattoa, joka mahdollisti tilavien lisähuoneiden rakentamisen ullakolle. Kuva on otettu ilmeisesti joskus 1970-luvun alussa Sairaalanmäen näköalapaikalta. Kuvan keskellä olevan Kuusaantien alapuolella olevat rakennukset sijoittuvat kaavamuuotosalueelle. Kuva Poikilomuseot.

Luonnonolot ja kasvillisuus

Suunnittelualue sijoittuu Sairaalanmäen ja Kettumäen kalliomäkien väliselle alueelle, joka on ollut rakennettuna jo 1880-luvulta alkaen. Mäenpääntien ja Kuusaantien välissä sijainneiden vanhojen asutokortteleiden kohdalla näkyy vielä maastossa kulttuurivaikutteista kasvillisuutta, villiintyneitä hedelmäpuita, marjapensaita ja syreenejä sekä haitallisia vieraslajeja. Alueella kasvaa myös suuri-kokoisia pajuja ja koivuja. Vuorilaaksontien varrelle on istutettu rivistö puistolehmuksia. Muulta osin alueen kasvillisuus on tavanomaista eri-ikäisen asuinalueen kasvillisuutta.

Maaperä ja rakennettavuus

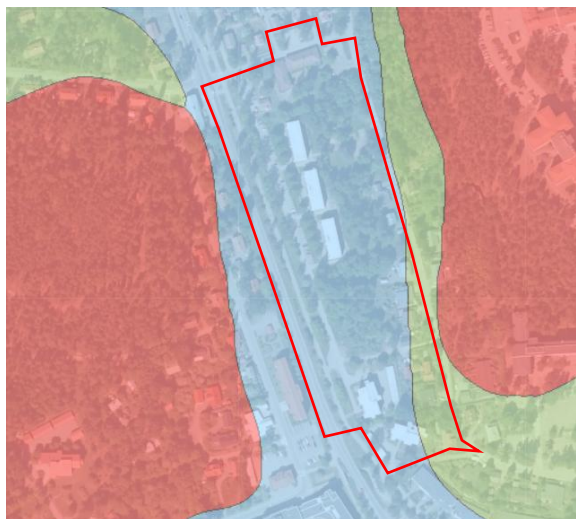
Käytössä olevan Geologian tutkimuskeskus GTK:n maankara-karttapalvelun maaperäkartan mukaan suunnittelualueen maaperä koostuu useasta eri maalajista. Alueen itä- ja länsiosat ovat moreenia, sekä sora- ja hiekkapitoista maata. Suunnittelualueen eteläosassa kalliopinta hyvin lähellä maanpintaa. Suunnittelualueen keskellä oleva alue on savea. Rakentamattomalla tontilla tehtyjen painokairausten perusteella maaperä koostuu useista päällekkäisistä siltti ja savikerroksista, joiden alla oleva kallioperä on noin 8–10 metrin syvyydellä. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia täyt-
töalueita tai pilaantuneista maa-aineksia. Alueen keskiosassa on tehty maaperäkairauksia. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee tarkistaa aina maaperätutkimuksin.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu osittain Tähteen pohjavesialueelle ja pohjaveden muodostumisalueelle. Suunnittelualueella ole erityisiä suojeltuja vesistöjä, noroja, puroja tai lähteitä.

Kuusaantiellä kulkevat vesijohto, jätevesiviemäri ja sadevesiviemäröinnin putkilinjat sekä KSS Lämpö Oy:n kaukolämpölinja, johon alueella oleva asuinkerrostalot ja osa erillispientaloista on liittynyt. Mäenpääntiellä kulkee kaukolämpö ja vesijohto, viemärin siirtolinja sijoittuu kadun varrella olevien pientalotonttien takaosaan. Osa alueella olevista teknisistä järjestelmistä on vanhoja.

Kuusaantien varrella kulkee huleveden runkolinja, johon johdetaan korttelialueilta tulevat pintavedet sekä alueen läpi kulkevaa avo-ojaa pitkin kulkevat vedet. Leikkipuistoalueen eteläosassa oleva avo-oja on tukkeutunut, joten alueelle kertyy keväisin runsaasti sulamisvesiä. Metsittyneen peltoalueen läpi itä-länsisuunnassa kulkevat avo-ojat johtavat pintavedet Mäenpääntien suunnasta kohti Kuusaantieltä ja siellä olevaa hulevesiviemäriä.



Kuva 4. Alueen maaperäkartta, punainen=kallio, vihreä = hiekka/moreeni, sininen = savi. Lähde www.gtk.fi



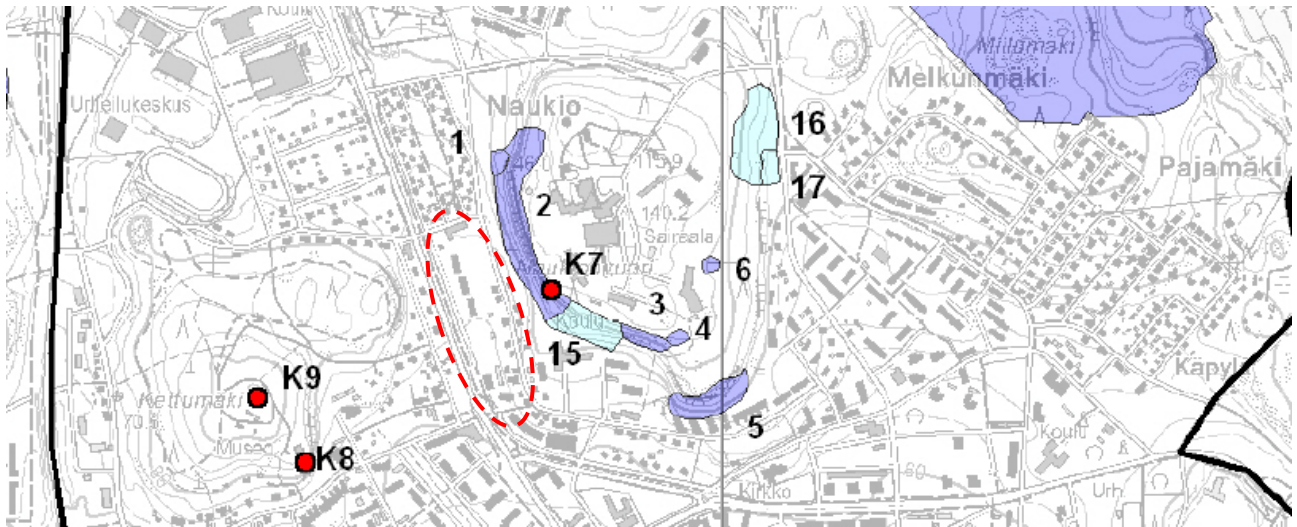
Kuva 5. Alueen maastomalliin on merkitty miten hulevedet kulkevat nykyisin alueen läpi. Lähde www.gtk.fi

Luonnonsuojelu

Lähes koko suunnittelualue on vanhaa Willmänin peltoaluetta ja asuinrakentamisen aluetta, joka on ollut käytössä jo 1800-luvun loppupuolelta asti. Alueelle on tehty luontoselvitys osana Kuusankosken

alueen arvokkaiden luontokohteiden inventointia vuonna 2009. Alueen luontokohteita on arvioitu uudelleen vuonna 2014 osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen luontoselvitystä sekä vuonna 2018 osana Kouvolan luonnon ydinalueiden selvitystyötä. Sairaalanmäen ja Kettumäen sekä niihin rajoituvien alueiden luontokohteet ja rajaukset on tarkistettu vuonna 2021 osana Kouvolan asemakaavoitukseen liittyviä luontoselvityksiä. Selvitystyön teki tuolloin Luontoselvitys Kotkansiipi. Selvitystyön aikana alueilta havaittiin useita uusia pistekohteita (kasveja) ja arvokkaiden kallionaluslehtojen rajauksiin tuli muutoksia. Suunnittelualueelta tai siihen rajoituvilta alueilta ei ole aiemmissa selvityksissä löytynyt sellaisia uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja tai muita selvittettäviä lajeja, joiden vuoksi alueen luontoselvityksiä olisi nyt vireillä olevan asemakaavahankkeen yhteydessä tarvetta päivittää.

Kuusankosken kaupunkikeskustan alueelta on tehty vuonna 2014 arvio niistä kohteista, joiden osalta olisi syytä tehdä tarkempia tutkimuksia luontodirektiivin liitteen IV lajien levinneisyydestä ja niiden mahdollisista vaikutuksista muuttuvaan maankäyttöön. Kyseisellä alueella ei lisäselvitystarvetta ole.



Kuva 6. Ote Kuusankosken arvokkaat luontokohteet selvityksestä Kuusankosken kaupunkikeskustan osalta. Selvityksessä on käyty kattavasti läpi Kuusankosken kaupunkikeskustan alueella olevat maankäytössä ja alueen hoidossa huomioitavat alueet ja pistemäiset kohteet. Kyseisiä aluerajauksia on tarkennettu ja täydennetty myöhemmissä selvityksissä. Tehdyissä selvityksissä asemakaavan muutosalueelta (merkitty punaisella katkoviivalla) ei ole tunnistettu sellaisia luontoarvoja, jotka olisi huomioitu luontoselvityksissä.

Kaavan julkisen nähtävillä olon aikana annetussa lausunnossa Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa, että alueelta tehty luontoselvitykset eivät ole kuitenkaan ole riittävän tarkat ja ne tulisi päivittää tiettyjen lajien esiintymisen osalta. Asemakaavan muutosalueen luontotiedot päivitettiin laajemmin osana Kouvolan kaupungin asemakaava-alueiden luontoselvitystä vuonna 2025. Selvitystyön laati Luontoselvitys Kotkansiipi (*Kuusankosken Vuorilaaksontien, Mäenpääntien ja Keskustan koulun alueen luontoselvitys 2025. Luontoselvitys Kotkansiipi, Anni Kiviniemi & Petri Parkko 23.10.2025*). Selvityksessä mainitaan alueesta seuraavaa.

Naukion saunan viereinen, melko tiheäkasvuinen metsäalue on vanhojen ilmakuviin mukaan säilynyt keskeisimmiltä osiltaan paikalla ainakin 1940-luvulta asti. Alueen kulttuurivaikutteisessa lehdossa kasvaa runsaasti eri-ikäistä metsävaahteraa, jonka määrä täyttää luonnonsuojelun tarkoittaman jalopuumetsän vaatimukset. Kohde rajattiin arvokkaana elinympäristönä.

Nykyinen Vuorilaaksontien purettavaksi suunniteltu kerrostaloalue on aikanaan rakennettu pitkään avoimena olleelle peltoalueelle. Kerrostalojen takana olevaa melko avoimaa aluetta on hoidettu puistomaisesti, mutta varsinaisia istutuksia alueella ei ole enää nähtävissä. Reunamille kasvanut puusto vaikuttaa pääosin luontaisesti paikalle levinneeltä.

*Vuorilaaksontien eteläkulman tiheäkasvuisen metsikön paikalla on vanhojen ilmakuvi-
vien mukaan sijainnut useita rakennuksia, joiden perustusten jäänteet ovat maastossa
edelleen osittain nähtävissä. Rakennusten pihapiirit ja tontin pohjoislaidalla sijainneet
pellot ovat kasvaneet täysin umpeen. Alueelle tyypillisiä puita ovat metsävaahtera,
metsähaapa, koivut ja raita. Näiden lisäksi alueella kasvaa yhä tarhaomena- ja hapan-
kirsikkapuita sekä muita vanhoissa puutarhoissa tavanomaisia puita pensaita. Laho-
puuta esiintyy vain vähän. Kosteaa ja multavan maapohjan kenttäkerroksessa valta-
ajoina kasvavat suikeroalpi, vuohenputki ja valkokarhunköynnös. Tontin poikki kaive-
tuissa ojissa oli 15.7.2025 ainoastaan seisovaa vettä. Niiden tuntumassa kasvaa
mesiangervoa ja isonokkosta. Tontin avonaisempaan luoteiskulmaan on tuotu puutar-
hajätettä, mutta alueella on jo aikaisemminkin kasvanut ennen puutarhoissa hyvin suo-
sittuja, mutta nykyisin haitallisiksi vieraslajeiksi luokiteltuja kasveja: kurtturuusu, viita-
pihlaja-angervoa, komealupiinia ja kanadanpiiskua.*

Luontoselvityksessä esitettiin Naukion saunan eteläpuolella olevan, luonnossuojelulain tarkoittaman jalopuulehdon säilyttämistä arvokkaana luontokohteena. Alueelta ei selvitystyön aikana tehty ha-
vaintoja IV-liitteen lajeista, mutta esimerkiksi liito-oravan esiintyminen myös haapaa kasvavassa ja-
lopuulehdossa lähivuosina voisi ehkä olla mahdollista. Kyseisen alueen säästäminen hyödyntäisi
myös alueen linnustoa. Lisäksi kaava-alueen eteläosassa, rakentamattomalla korttelialueen osalla
kasvava haitallisten vieraslajien esiintymä tulisi hävittää.

Alueen luontoselvitystyö sisälsi myös vireillä olevaa asemakaavan muutosaluetta laajemman alueen
lepakkopotentiaalin arvioinnin (*Kouvolan Vuorilaaksontie–Keskustakoulu alueen lepakkoesiselvitys
2025. Luontoselvitys Metsänen, Timo Metsänen, 19.8.2025*). Arviossa tuotiin esille, että alueella
saattaa ehkä olla sellaisia rakennuksia, elin- ja luonnonympäristöjä, jotka voivat olla potentiaalisia
luontodirektiivin liitteen IV a lajeille, esimerkiksi lepakoille. Maastotöiden aikana suunnittelualueella
ei kuitenkaan havaittu lepakkoja tai muita liitteen IV lajeja.

Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella sijaitsee seitsemän erillispientaloa, yksi paritalo ja viisi asuinkerrostaloa. Asuin-
kerrostaloista kolme on Kouvolan Asunnot Oy:n omistamia ja hallinnoimia vuokra-asuntotaloja ja
kaksi muuta ovat erillisiä asunto-osaakeyhtiöitä. Alueella asuu kaikkiaan 81 henkilöä (tilanne v. 2024).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupunkirakenteessa Kuusankosken kaupunkikeskustan
ydinalueeseen. Kaupunkikuvallisesti suunnittelualue on sen rakentamattomien tonttien vuoksi kes-
keneräisen oloinen. Purettujen korttelialueiden ylikasvaneen pihakasvillisuuden sekä useiden poh-
jois-eteläsuuntaisten katujen vuoksi alueen kaupunkiympäristö on poikkeuksellisen putkimainen,
eikä varsinaista rajattua katutilaa muodostu.

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai -alueita.

Willmånin vanhalla peltoalueella kulkevan Vuorilaaksontien (entisen Pengertien) varrella sijaitsee
kolme *Rakennusliike Sainio & Potinkara Oy:n* rakentamaa ja espoolaisen arkkitehti *Teuvo Lindforsin*
suunnittelemaa nelikerroksista asuinkerrostaloa, jotka ovat valmistuneet vuonna 1965. Rakennusten
sähkötöistä vastasi *Sähkö-Parho* ja lämpö-, vesi- ja ilmastointitöistä *Kuusankosken Vesi- ja Lämpö
E. Vaateri*. Rakennuksissa on teräsbetoni runko ja niiden julkisivut ovat betonielementtirakenteisia,
rakennusten päätyseinien pintakuori on rapattua tiiltä. Rakennukset ovat nelikerroksisia, niissä on
maanpäällinen kellarikerros ja kolme asuinkerrostaja kaikkiaan 54 asuntoa.

Rakennusten ulkopuolelta on peruskorjattu vuonna 1995, jolloin julkisivujen, sokkelien ja parvekkeiden
rakenteet korjattiin ja maalattiin. Peruskorjauksessa uusittiin vesikate ja julkisivun metalliosat. Osa

ikkunoista kunnostettiin ja niihin asennettiin tuuletusventtiilit. Pihalle rakennettiin grillikatos. Peruskorjauksen suunnitteli *Insinööritoimisto Raimo Kajander Ky*. Peruskorjaus ei kohdistunut rakennuksen sisätiloihin, joten ne ja kaikki rakennusten tekniset järjestelmät ovat yhä lähes alkuperäisessä asussa. Rakennukset tyhjenivät vuoden 2025 lopussa, jolloin niiden lämmitys lopetettiin ja talot suljettiin. Rakennusten paikalta purettiin ennen asuntomessuja kaksi Kymi-yhtiön rakennuttamaa ja rakennusmestari *Yrjö Lindströmin* piirtämää, alkujaan kahden perheen, myöhemmin neljän perheen taloa. Rakennukset olivat samanlaisia kuin Kuusaantien länsipuolella, Kunnanpellontien varrella.



Kuva 7. Näkymä Vuorilaaksontieltä etelään kohti Kuusankosken kaupunkikeskustaa. Kuvassa oleva lehmusrivistö ja autopaikat sijoittuvat Vuorilaaksontien katualueelle, vailla tosiasiallisesti ovat kerrostaloasukkaiden käytössä.



Kuva 8. Näkymä Vuorilaaksontien eteläpäässä olevalta kääntöpaikalta. Kuvan oikeassa reunassa oleva kulkuyhteys yhdistää Vuorilaaksontien Mäenpääntiehen. Kuvan keskellä olevalla rakentumattomalla kerrostalotontilla kasvaa sekalaista puustoa.



Kuva 9. Kerrostalo Vuorilaaksontien puolelta tarkasteltuna.



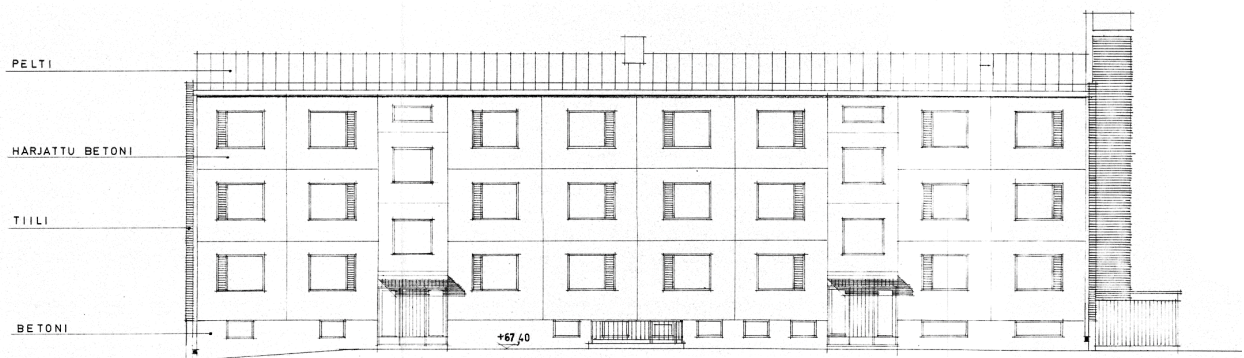
Kuva 11. Rakennusten maantasokerroksessa on autotalleja.



Kuva 10. Kerrostalo pihan puolelta tarkasteltuna, v.2024.



Kuva 12. Pohjoisimman rakennuksen pääty v. 2024.



Kuva 15. Vuorilaaksontie 6, rakennuksen pohjapiirros ja julkisivu itään 9.10.1964.

Kerrostalojen pohjoispuolella oleva kioskirakennus on valmistunut vuonna 1984 ja sen on suunnitellut rakennusmestari *Matti Typpö*. Kioski oli alkujaan Vuorilaaksos kioski, Kipsa ja nykyisin Chilla-kioski. Rakennuksen paikalla sijaitsi aiemmin samanlainen Kymiyhtiön rakennuttama ja rakennusmestari *Yrjö Lindströmin* piirtämä neljän perheen talo kuin mitä Kuusaantien länsipuolella nykyisin sijaitsee. Kyseinen puurakenteinen rakennus purettiin Kuusankosken asuntomessujen jälkeen.



Kuva 16. Kioskirakennus Vuorilaaksontien suunnasta.



Kuva 17. Kioskirakennus saunan suunnasta vuonna 2024.

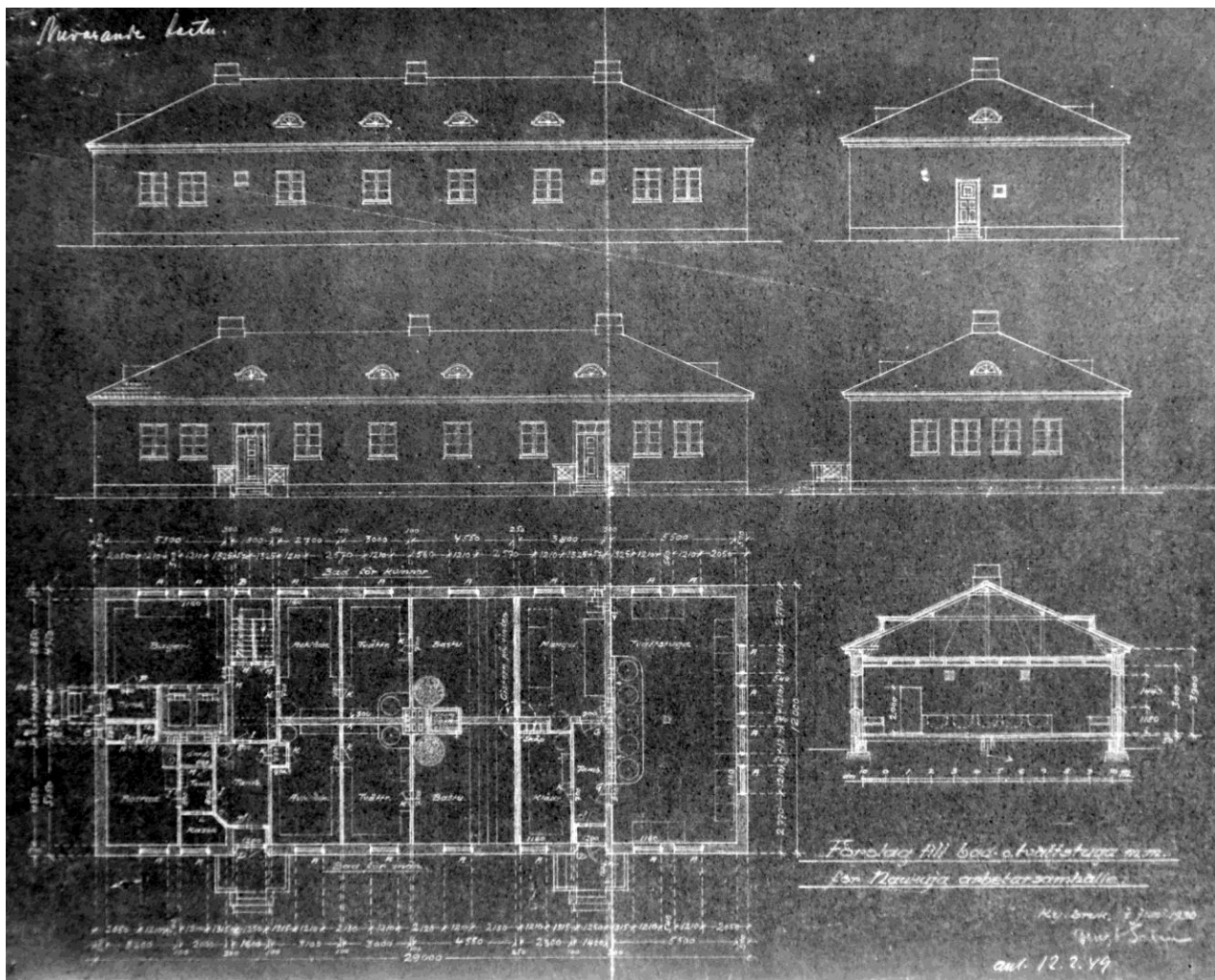
Messutiellä sijaitsee Naukion asuntoalueen yhteinen sauna-, pesula- ja pakarirakennus, joka on valmistunut vuonna 1931 vuonna 1923 rakennetun, mutta keväällä 1930 tulipalossa tuhoutuneen puurakenteisen saunan paikalle. Uudessa tiilirunkoisessa saunarakennuksessa sijaitsi alkujaan pesu- ja pukuhuoneet, kaksi saunaa, leipomo ja talonmiehen asunto. Rakennuksen julkisivut on rappattu ja rappauspinta on harjattu vaakasuuntaan. Rakennuksessa on matala aumakatto, vesikatemateriaalina on tiilenpunainen betonikattotiili. Vesikaton etelä- ja pohjoislappeilla on neljä lynettiikkunaa. Rakennus on muutettu ja laajennettu nykyiseen kokoonsa vuonna 1950 *Arkkitehtitoimisto Bertel Liljequist & Arne Helanderin* piirustusten mukaisesti. Suunnittelija on ollut arkkitehti *Arne Helander*. Laajennusosa sijoittuu sisäänkäynnin sisältävän nivelosan kanssa rakennuksen länsipuolelle siten, että pohjamuodosta tuli L-kirjaimen muotoinen. Laajennusosaan sijoitettiin uusi pesutupa, mankelihuone, varastoja ja kellariin kattilahuone sekä polttoainevarasto.



Kuva 18. Näkymä Naukion alueelle 1920-luvun puolella väliässä nykyiseltä Sairaalanmäeltä. Alkuperäinen puurakenteinen saunarakennus näkyy kuvan alareunassa. Kuva: Poikilomuseot.



Kuva 19. Naukion saunan rauniot keväällä 1930. Tulipalon jälkeen naukiolaisten saunominen tapahtui Stöörin maakuoppasaunassa (savusauna). Tulipalossa säilyivät saunan ulkorakennus ja saunan takana näkyvä Lassilan vuokratalo.



Kuva 20. Naukion saunarakennuksen suunnittelijaksi on yleisesti mielletty arkkitehti Bertel Liljequist, mutta Redeve Oy:n Voikkaan yritysalueen arkistosta peräisin olevan saunan rakennuspiirustuksen on allekirjoittanut 1.4.1930 Kymiyhtiön rakennusmestari Bengt Salin.

Naukion yleinen sauna lopetti toimintansa vuonna 1980. Kuusankosken kaupunginhallitus päätti 30.11.1981 kokouksessaan luovuttaa saunaan kuuluvat tilat Työväenopiston kuvataideopetustiloiksi ja rakennuksen päässä olevan asunnon Kuusankosken Taideseuran käyttöön. Naukion sauna siirtyi Kymiyhtiöltä Kuusankosken kaupungin omistukseen 30.6.1982 ja rakennuksen muutostyöt valmistuivat vuonna 1983. Rakennuksen seinässä, sisäänkäynnin kohdalla on pronssinen, kuvanveistäjä *Juha Lapin* tekemä *Kuvataide* -niminen reliefi vuodelta 1983. Rakennus on huomioitu maakunnallisesti merkittävänä rakennuksena Kuusankosken alueen rakennuskulttuuri-inventoinneissa.



Kuva 21. Saunarakennus idästä Mäenpääntien suunnasta tarkasteltuna talvella 2024.



Kuva 22. Saunarakennus Messutien suunnalta talvella 2024. Pääsisäänkäynti on rakennusrunkojen liitoskohdassa.



Kuva 23. Saunarakennus etelästä, pihan puolelta vuonna 2024.



Kuva 24. Saunarakennus pohjoisesta Messutien suunnasta.

Suunnittelualueen eteläreunassa oleva Kuusaantien alittava kevyen liikenteen tunneli on rakennettu vuonna 1977. Kyseisellä paikalla sijaitsi Kuusankosken Seudun Huonokuuloiset ry:n kioskirakennus, jonka oli suunnitellut Kuusankosken kauppalan arkkitehti Maija-Liisa Mikkonen. Rakennus oli rakennettu talkoilla vuonna 1967. Koska lähes kaikki rakentajat olivat huonokuuloisia, toistui usein kysymys *Mitä?* Tämän vuoksi kioskia kutsuttiinkin *Mitä, mitä -kioskiksi*. Rakennus siirrettiin entisen Pengertien toiselle puolelle 20.5.1977 ja purettiin vuonna 1983, kun uusi kioski valmistui Vuorilaaksoon.

Mäenpääntien varrella olevat eri ikäiset erillispientalot sijoittuvat hyvin lähelle katua ja paikoitellen maastollisesti haastaville kohdille. Pientalot ovat peräisin usean vuosikymmenen ajalta ja edustavat eri aikakausien rakentamisen tyylejä. Alueen eteläisimmän, *Stenrosin torpan* (rakennettu 1886) paikalle rakennetun pientalon on suunnitellut rakennusmestari Erkki Typpö vuonna 1968 (Mäenpääntie 40). Rakennusta on muutettu useaan otteeseen. *Emil ja Meeri Honkasen* talo (Mäenpääntie 42) on valmistunut vuonna 1932. Talossa toimi Kymintehtaalla sijainnen Anderssonin ruumisarkkuliikkeen haaraliike, maito-, kerma- ja juustokauppa. Rakennusta on laajennettu 2000-luvulla.

Osoitteessa Mäenpääntie 46 sijaitseva paritalo on valmistunut Wallénin talojen paikalle vuonna 1997. Sen vieressä sijainneen *Lahtisen talon* paikalle (Mäenpääntie 48) valmistui uusi pientalo vuonna 2005. Lindemanin mansardikattoinen talo (Mäenpääntie 50) on valmistunut vuosina 1925–26 litin Kymentaan kylästä siirretystä hirsikehikosta. Talon Mäenpääntien puolella oli kaksi isoa näyteikkunaa ja niiden takan olevat huoneet toimivat sekavarakauppana. Vuosina 1940–50 talossa oli Puolakan ompelimo, vuosina 1950–56 Koranderin autokoulu ja myöhemmin *Aaro Lampilan* kukka-kauppa ja hautaustoimisto. *Lampovaaran talo* (Mäenpääntie 54) on valmistunut vuonna 1957. Perälän talo (Mäenpääntie 58) on valmistunut vuonna 1961 ja sen on suunnitellut itselleen kymintehtaalainen rakennusmestari *Reijo Perälä*.



Kuva 25. Asuinrakennus Mäenpääntie 38, Jalmari Alén v. 1950.



Kuva 26. Honkasen talo, Mäenpääntie 42, valmistunut v. 1932.



Kuva 27. Asuinrakennus, Mäenpääntie 40, valmistunut v. 1968.



Kuva 28. Mäenpääntie 40, taustalla As Oy Villiviini, v. 2003.



Kuva 29. Näkymä Mäenpääntieltä pohjoiseen. Vasemmalla asuinrakennukset vuosilta 1997, 2005 sekä Lindemanin talo vuodelta 1926.



Kuva 30. Näkymä Mäenpääntieltä etelään talvella 2024. Oikealla Perälän ja Lampovaaran talot.



Kuva 31. Näkymä Mäenpääntien varrella sijaitsevalta leikkipuistoalueelta talvella 2024. Leikkivälineet on poistettu. Luontoselvityksessä esille tullut arvokas jalopuulehto sijaitsee kuvassa oikeassa reunassa Mäenpääntien ja kerrostalojen välisellä alueella.



Kuva 32. As Oy Vanhaviini on valmistunut vuonna 1995.



Kuva 33. As Oy Villiviini on valmistunut vuonna 2003.



Kuva 34. Vuorilaaksontie, kortteli 43 luonnos 1. Arkkitehtitoimisto Junkkari - Käppi - Toppila Oy, 15.3.2000.



Kuva 35. Vuorilaaksontie, kortteli 43 luonnos 2. Arkkitehtitoimisto Junkkari - Käppi - Toppila Oy, 15.3.2000.

Pengertien pohjoispäässä (Pengertie 23) sijaitseva, *Junkkari, Toppila & Arkkitehdit Oy:n* suunnittelema ja Rakennusliike P. Lahtisen rakennuttama Asunto Oy Vanhaviinin kerrostalo valmistui vuonna 1995. Rakennuksen paikalta purettiin rakennusmestari *Oiva Kolsin* suunnittelema ns. Heinosen talo, jossa toimi *Einar Heinosen* kauppa. *Arkkitehtitoimisto Junkkari-Käppi-Toppila Oy:n* suunnittelema ja Rakennusliike P. Lahtisen rakentama Asunto Oy Villiviini kerrostalo (Vuorilaaksontie 14) valmistui vuonna 2003 *Ilmari Vileniuksen* amerikkalaistyyllisen kaksikerroksisen, lautarakenteisen puutalon paikalle.

Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat useat pohjois-eteläsuuntaiset kadut; Mäenpääntie, Vuorilaaksontie, Kuusaantie ja Kunnanpellontie, joiden vuoksi alueen keskiosan läpi kulkevan katualueen leveys ja sen putkimaisuus korostuvat erityisesti. Mäenpääntiehen liittyvä entinen leikkipuistoalue ja alueella olevien tyhjen tonttien puustoiset alueet jatkuvat suoraan kerrostalojen pihoihin. Kaava-alueeseen kuuluvan Suunnittelualan eteläosaan on toteutunut vain osa kaavoitetuista kerrostalotonteista (kerrostalot 1995 ja 2003). Alueella oleva käytöstä poistettu leikkikenttä ja rakentumaton, puskioitunut osa on entistä Willmänin talon peltoaluetta, joka pysyi avoimena alueen 2000-luvun alkuun asti. Hulevedet johdetaan Kymijokea kohti alueen läpi kulkevia pellon sarkaojia pitkin.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitseva Vuorilaakson kioskia on laajemmin muutettu vuosina 2014 ja 2017. Nykyisin myös rakennuksen sisätiloissa on asiakaspaikkoja. Naukion saunarakennuksessa järjestetään useita Kouvolan kansalaisopiston kursseja, mm. tekstiilitöihin ja kuvataiteisiin liittyvät kurssit. Rakennuksessa sijaitsee myös Kuusankosken Taideseuran tila.

Liikenne- ja katualueet

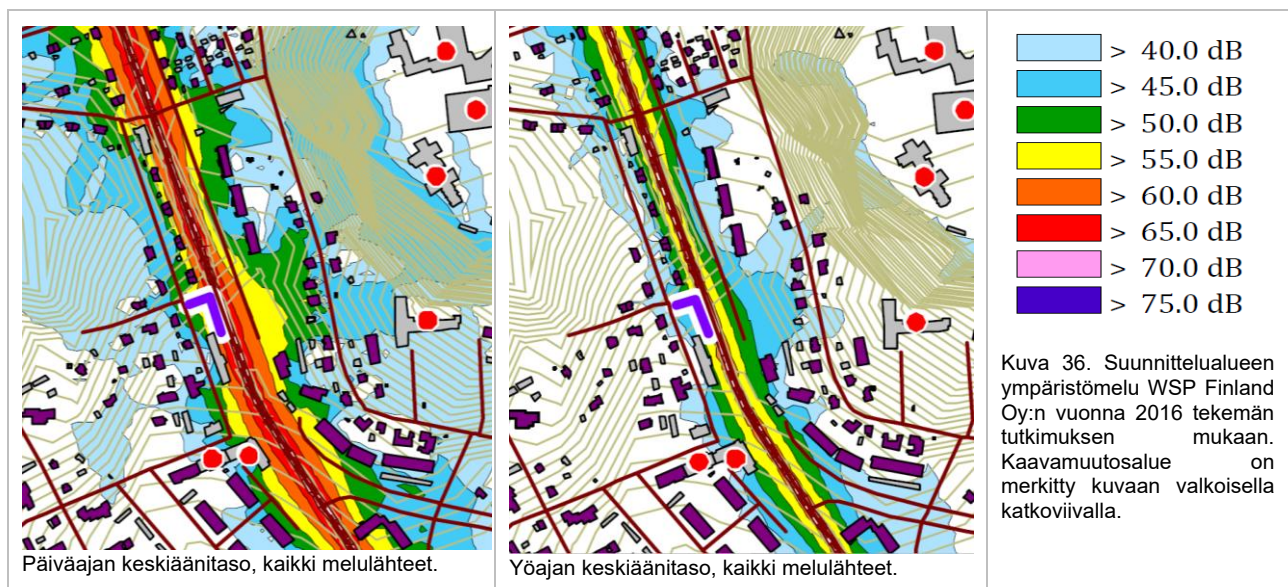
Kaava-alue on hyvin saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä hyväksi käyttäen. Suunnittelualueen länsireunassa kulkeva Kuusaantie on seudullinen kokoojaku. Tien nopeusrajoitus on kaava-alueen kohdalla 40 km/h. Kuusaantiellä tehdyn liikennelaskennan mukaan kyseisen katuosuuden keskimääräinen ajoneuvomäärä oli 8900 ajoneuvoa / vrk. Tehdyn liikennelaskennan mukaan alueen ohittavista ajoneuvoista yli 99 % ajoi ylinopeutta. Suurimmat ajoneuvojen nopeudet olivat lähes 90 km/h. Mittausajanjakson aikana alueen ohitti 825 raskasta ajoneuvoa, joiden keskinopeus oli 65 km/h. Mäenpääntie on kokoojaku, jonka ajorata sijoittuu osittain asemakaavan mukaisen katualueen ulkopuolelle.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa olevat kaupungin vesihuoltoverkostot, KSS Lämpö Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuverkostot sekä TeliaSonera Finland Oyj:n ja KSS Verkko Oy:n kaapelit. Alueen hulevesijärjestelmä perustuu teiden varsilla ja entisellä peltoalueella oleviin avo-ojiin, joiden vedet ja korttelialueilta tulevat hulevedet johdetaan suoraan ojaverkostoa pitkin Kymijokeen.

Ympäristöhäiriöt / melu ja värinä

Alueella on sillä kulkevasta ja sen ohittavasta liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriötä. Kaupunki-alueella olevaa melua on selvittänyt Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn tutkimuksen mukaan ko. suunnittelualueella on päiväaikana (klo 07–22) alueella kulkevan ja sen ohittavan ajoneuvoliikenteen aiheuttamaa melua. Suunnittelualueen keskiäänitaso vaihtelee mittausten mukaan 40–65 dB siten, että suurin osa alueella olevasta melusta tulee alueen keskellä kulkevalta Kuusaantieltä. Huomioitavaa on se, että Vuorilaaksontien varrella olevat kerrostalot muodostavat niiden tausta-alueelle liikennemelulta suojaavan vyöhykkeen. Yöaikana (klo 22–07) alueelle kulkeutuu melua alueen läpi kulkevalta Kuusaantieltä (kts. kuva 36). Kouvolan meluntorjuntasuunnitelmassa vuonna 2017 on esitetty meluntorjuntatoimenpiteitä (rengasmelua suuntaava melueste) Kuusaantielle Messutien pohjoispuolelle. Rakennetta ei ole toteutettu, mutta kadun nopeusrajoitus on laskettu 50 -> 40 km/h ja kadulle on laitettu nopeusnäyttö.



Virkistysalueet

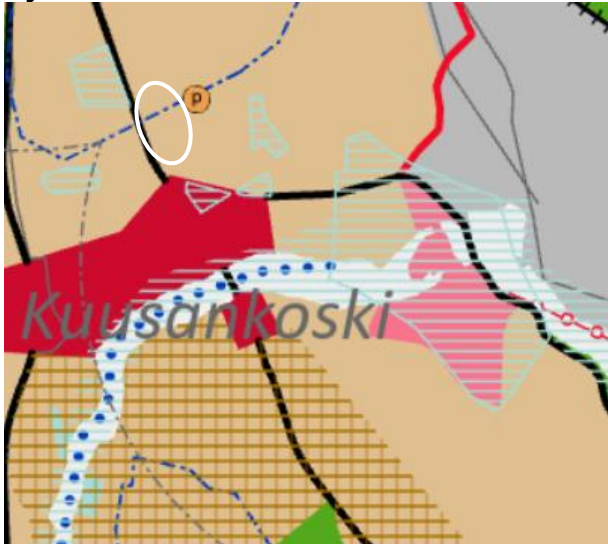
Suunnittelualueella sijaitsee käytöstä poistettu leikkikenttä, jolla ei enää ole leikkivälineitä. Rakentumattoman korttelialueen läpi ei kulje kävelypolkuja Kuusaantien ja Mäenpääntien välillä. Sen sijaan kerrostalojen piha-alueiden läpi kulkee polkuja puistoalueelle ja sieltä Mäenpääntien kautta Sairaanmäen virkistysalueelle. Alueen eteläreunassa olevalla rakentumattomalla korttelialueella ei havaittu maastokäyntien aikana kulkupolkuja. Kuusaantien varrella kulkee kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää kaupunkikeskustan sen pohjoispuoleisiin alueisiin.

3.1.3. Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueella olevat kadut sekä Naukion saunan ja alueella olevat rakentumattomat kerrostalotontit. Alueen keskellä olevien kolmen kerrostalon tontit on vuokrattu Kouvolan Asunnot Oy:lle. Osa suunnittelualueen keskellä olevasta lähivirkistysalueesta sekä Mäenpääntiehen rajautuvat erillispientalot ja eteläiset kerrostalot ovat yksityisomistuksessa, kts. kaava liite 4.

3.2. Suunnittelutilanne

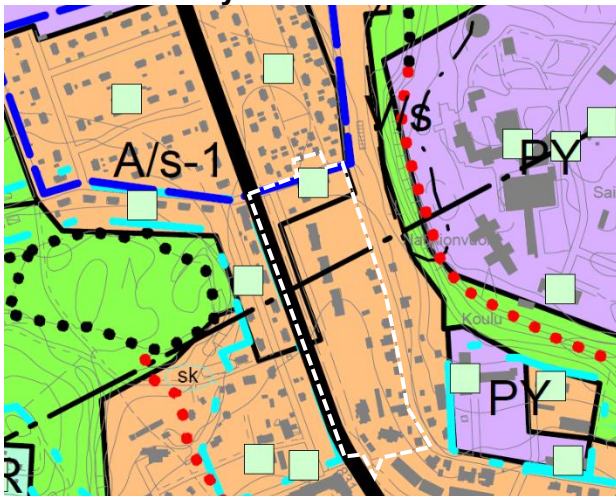
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A, (Merkinnällä osoitetaan 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.). Kuusaantie on merkitty kaavakarttaan seututienä. Suunnittelualue kuuluu myös kokonaisuudessaan Kuusanniemen Seveso III-direktiivin konsultaatiovyöhykkeelle ja pohjoisosaa siitä sijoittuu Tähteen pohjavesialueelle.

Kuva 37. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kuusankosken yleiskaava 2020



Kuusankosken yleiskaavassa 2020 (oikeusvaikutukseton osa) alue on merkitty asuinrakennusten alueeksi (A) ja sauna asuinrakennusten alueeksi, joka on valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä rakennuskulttuuri arvojen vuoksi (A/s-1). Pohjoinen osa alueesta on Tähteen pohjavesialueella (pitkä musta pistekatkoviiva). Alueen pohjoisosassa sijaitseva Naukion saunarakenus on merkitty kohteeksi, jonka merkittävyys perustuu kulttuurihistorialliseen, rakennustaiteelliseen tai kaupunkikuvalliseen arvoon. Messutie ja siihen liittyvä pysäköintialue on osa RKY-aluetta.

Kuva 38. Ote yleiskaavasta 2020. Kaavahankkeen alustava rajausta on merkitty kuvaan valkoisella katkoviivalla.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Kouvolan kaupunginvaltuusto hyväksyi oikeusvaikutteisen keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 16.11.2015. Kyseisessä kaavassa Vuorilaakson alue on esitetty informatiivisella merkinnällä, eli harmaalla aluetäytöllä taajamatoimintojen alueeksi. Pohjoisin osa alueesta sijaitsee Tähteen pohjavesialueella (sininen piste-katkoviiva). Alueen eteläosa rajautuu osayleiskaavassa mukana olevaan Kuusankosken kaupunkikeskustan erillisalueeseen (Kuusaantie).

Kuva 39. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Alustava rajaus on merkitty kuvaan valkoisella katkoviivalla.

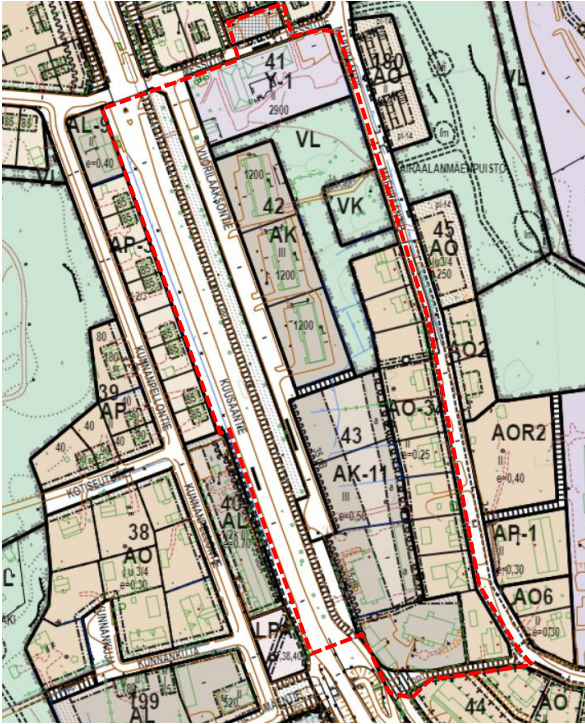
Asemakaava

Alueella on voimassa neljä (4) eri-ikäistä asemakaavaa (kts. kuvat 40 ja 41). Asemakaava (**306Ak165**) on hyväksytty 12.2.1982. Siinä Messutie on määritetty kaduksi, siihen liittyvä paikoitusalue katuaukioksi ja Naukion saunan kortteli 41 yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1). Pysäköinnistä määrätään kaavassa seuraavaa: *"Tontille on järjestettävä yksi autopaikka jokaista 100 m² huoneistoalaa kohti."* Asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on 2900 k-m² ja kerroslukumäärä II. Asemakaava (**306Ak167**) on hyväksytty 27.8.1982. Kaavassa alueen keskelle on muodostettu Mäenpääntiehen rajautuen lähivirkistysalue (VL) ja leikkipuisto (VK). Samaa asemakaavaa on suunnittelualueen eteläosassa oleva pienikokoinen katualuetta sisältävä kolmio.

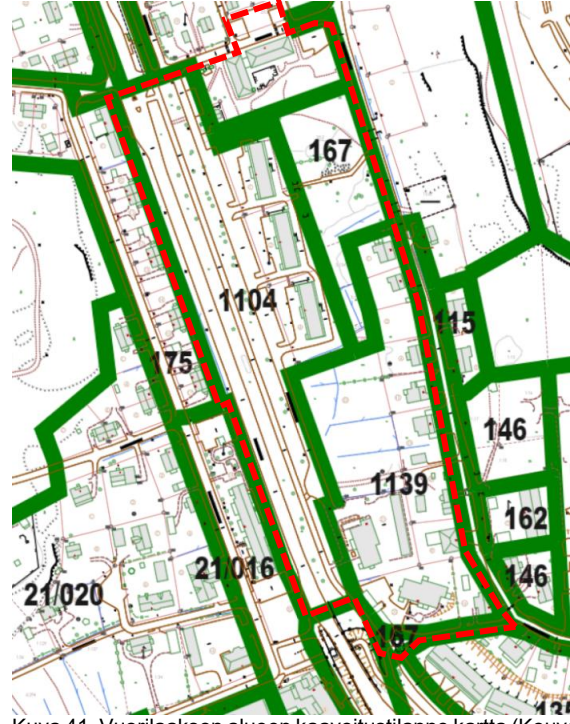
Vuorilaakson kerrostalojen korttelin 42, Vuorilaakson tien ja Kuusaantien katualueet sisältävä asemakaava (**306Ak1104**) on hyväksytty 10.6.1991. Kaavassa kortteli 42 on määritetty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteli on jaettu kolmeen tonttiin, joilla jokaisella on rakennusoikeutta 1200 k-m². Rakentamisen maksimikerroslukumäärä on III. Kuusaantien itäpuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (p).

Korttelin 43 asemakaava (**306Ak1139**) on hyväksytty 26.6.2000. Kaavassa Mäenpääntien puoleinen osa korttelista on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-3). Rakentamista on tarkennettu lisämääräyksellä *"Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Tontille saa sijoittaa autosuojia ja muita tarpeellisia taloustiloja enintään 50 m² kerrosalaa. Tontille on järjestettävä kaksi autopaikkaa."* Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.25$ ja maksimikerroslukumäärä on II. Korttelin Kuusaantien puoleinen osa on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-11). Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.50$ ja maksimikerroslukumäärä on III.

Alueen toteuttamista on ohjattu lisämääräyksillä *"Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asuintalon ulkopuolisia varasto-, huolto- ja autosuojarakennuksia. Julkisivuissa on käytettävä poltettua tiiltä ja puuta. Rakennuksissa on käytettävä harja- tai murrettua harjakattoa. Tontille on varattava leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 m² jokaista sataa asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Tontille on järjestettävä yksi autopaikka jokaista 80 kerrosalaneliömetriä kohti tai vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti."* Korttelin 43 länsireunaan on merkitty rakentamisen ääneneristysmääräys (35 dB) ja korttelin itäreunaan autokatosten rakennusala (a).



Kuva 40. Vuorilaaksonkatu lähialueen voimassa oleva asemakaava (Kouvolan karttapalvelu 22.12.2023).



Kuva 41. Vuorilaakson alueen kaavoitustilanne kartta (Kouvolan kartta-palvelu 22.12.2023).

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 8.2.2021 hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen § 5.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu vuonna 2024.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Kouvolan Asunnot Oy on suunnitellut alueella olevien kolmen 1960-luvulla rakennettujen asuinkerrostalon korvaamista uusilla moderneilla asuinkerrostaloilla. Vuorilaaksonkatu varrella olevien asuinkerrostalojen korttelin 42 rajaukset ja rakentamisen määrä tarkennetaan vastaamaan muuttunutta tarvetta. Kuusaan-, Messu- ja Mäenpääntien rajaavien korttelien 41 ja 43 osalta asemakaavan muutos on nykyisen tilanteen toteava. Alueella olevasta lähivirkistysalueesta ja käytöstä poistuneesta leikkikenttäalueesta muodostetaan uusi Vuorilaaksonpuisto niminen lähivirkistysalue. Muutoksessa päivitetään alueen kaavamerkinnät ja huomioidaan alueella olevat arvokkaat luonto- ja rakennuskulttuurikohteet sekä yhdyskuntateknisten järjestelmien ja hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022. Kaava liittyy alueella toimivan Kouvolan Asunnot Oy:n kerrostalojen muutossuunnitelmiin ja siten myös alueella olevien toimintojen muutoksiin. Samalla tarkistetaan laajemman alueen asemakaavaa siten, että alueen asemakaava on ajanmukainen. Kaavahanke sisältyy Kouvolan kaupunkisuunnittelun vuosien 2024 ja 2025 kaavoitusohjelmien työkohteisiin. Asemakaavan muutoksen aloituskokous pidettiin jo 18.5.2022.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Asemakaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo

- Kymenlaakson pelastuslaitos, Kouvolan Asunnot Oy
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj ja Elisa Oyj
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, asukkaat ja muut osalliset

4.3.2. Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 24.4.2024. Tiedote kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta lähetettiin kirjeitse alueella oleville maanomistajille 19.4.2024. Tiedote alueella oleville toimijoille ja viranomaisille toimitettiin sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisenä aikana ja siitä annettiin palautetta. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisenä aikana. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin neljä (4) lausuntoa ja kolme (3) palautetta.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu 15.4.2024 laaditussa ja sen jälkeen useaan otteeseen täydennetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta ei ole pidetty erillistä MRL 66:n mukaista viranomaisneuvottelua. Viranomaisten kuuleminen on hoidettu kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheiden nähtävillä olojen aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaava-aineisto on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle tiedoksi ja lausunnon kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen, asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillä olon sekä kaavan hyväksymiskäsittelyn aikana.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Kaavan aloituskokous 18.5.2022

Vuorilaaksontien lähialueen kaavahanketta (kaava 21/014) käsiteltiin 18.5.2022 pidetyssä kaavahankkeiden aloituskokouksessa. Kokouksessa mukana olivat kaupungin viranomaisten lisäksi alueella olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien suunnittelijoita ja muita toimijoita.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulo 24.4.2024

Asemakaavahankkeen vireille tulosta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan kirjeellä 19.4.2024 sekä lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 24.4.2024 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo 24.4.-28.5.2024

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.4.2024 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan kirjeellä ja lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 24.4.2024 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaavoitukseen tai kirjaamoon 28.5.2024 mennessä. Nähtävillä olon aikana kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai sen selvityksistä ei annettu palautetta.

Kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) 24.4.-28.5.2024

Kaavahankkeen 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 kirjeellä sekä lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 24.4.2024 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/vuorilaaksontie.

Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta lähetettiin sähköpostitse alueella oleville viranomaisille ja muille toimijoille 19.4.2024. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaavoitukseen tai kirjaamoon 28.5.2024 mennessä. Nähtävillä olleesta kaavaratkaisusta annettiin neljä (4) lausuntoa ja kolme (3) palautetta. Seuraavassa ovat kaavan valmisteluvaiheen aikana annetut lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Asemakaava ja asemakaavan muutos, 21, Kuusankoski, korttelit 41–43 sekä lähivirkistys- ja katualueet, Kuusankoski, Kouvola, 21/014

Lausuntopyyntö

Kouvolan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (myöh. ELY-keskus) lausuntoa asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella Vuorilaaksontien varrella olevien asuinkerrostalojen korttelialueen rajausta sekä päivittää sallitun rakentamisen määrää. Lisäksi kaavamuutoksessa muutetaan korttelin 41 käyttötarkoitus asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP) ja asetetaan siellä sijaitsevalle Naukion saunarakennukselle suojelumerkintä.

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

Kaavahankealue sijaitsee katuverkoston ytimessä, eikä kaavalla ole vaikutuksia valtion maanteihin, eikä maanteiden liikenteen sujuvuuteen tai turvallisuuteen. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen lausunto

Luontoarvot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on koottu olemassa olevat selvitykset, joissa luontoselvitysten osalta mainitaan Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Suunnittelualue ei kuitenkaan sisälly kyseisen luontoselvityksen selvitysalueisiin. Suunnittelualueella on jonkin verran vielä rakentamatonta aluetta ja puistoa, joilla voi olla merkitystä luonnon monimuotoisuudelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lisäksi kaavan tavoitteena todettu mm. Kouvolan Asunnot Oy:n suunnitelmat alueella olevien kolmen 1960-luvulla rakennettujen asuinkerrostalon korvaamisesta uusilla moderneilla asuinkerrostaloilla. Kaava-alueelta tulee tehdä luontoselvitys, joka sisältää myös selvityksen uusilla korvattaviksi suunniteltujen rakennusten merkityksestä luontodirektiivin liitteen IV a tiukkaa suojelua edellyttävien lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana sekä luonnonsuojelulla rauhoitettujen toistuvasti samaa pesää käyttävien lajien (mm. pääskyt) pesäpaikkana.

Pohjavesien suojelu

Pohjavesiä koskevan määräyksen ensimmäinen kappale kattaa pohjaveden pilaamiskiellon ja vesilain säännöksen, mutta määräykseen on syytä lisätä vielä maaperän pilaamiskiello.

Yleistä

Kaavaluonnoksessa on kortteliin 41 osoitettu ohjeellinen tontti kioskin alueelle. Kyseiselle ohjeelliselle tontille ei ole osoitettu kulkuyhteyttä, ja kioskin tämänhetkiset parkkipaikat jäävät Naukion saunan tontille. ELY-keskus esittää kyseistä kohtaa tarkennettavaksi, jotta kioskin pysäköintijärjestelyt ovat tulevaisuudessa helpompi toteuttaa.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen vaatimukset. Kaavan valmisteluaineiston lausuntopyyntöön ei ollut liitetty kaavaselostusta. Tämä vaikeuttaa osaltaan kaavaratkaisun arviointia. ELY-keskus suosittaa, että kaavaselostus liitetään jatkossa kaava-asiakirjoihin ennen luonnoksen nähtäville asettamista. Edellä mainitusta syystä ei pystytä ottamaan kantaa kaavan vaikutusten arviointiin tai sen riittävyyteen. ELY-keskus ei edellä esitetyn luontoselvityksen lisäksi tunnista muita lisäselvitystarpeita kaavahankkeen osalta.

Yleisesti ELY-keskus pitää hyvänä, että kaupunki ajantasaistaa asemakaavoja alueellaan. Kyseinen valmisteluaineisto antaa hyvät lähtökohdat kaavaehdotuksen laatimiselle.

Vastine:

Luontoselvitysten tarve

Lähes koko suunnittelualue on vanhaa Willmänin peltoaluetta ja asuinrakentamisen aluetta, joka on ollut käytössä jo 1800-luvun loppupuolelta asti. Kuusankosken kaupunkikeskustan rakennetulle alueelle on tehty luontoselvityksiä useaan otteeseen viimeisten vuosikymmenten aikana. Laajemmin alueen luontoarvoja arvioitiin osana Kuusankosken alueen arvokkaiden luontokohteiden inventointia vuonna 2009. Alueen luontokohteita on arvioitu uudelleen ja tarkistettu olemassa olevien kohteiden rajauksia vuonna 2014 osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen luontoselvitystä sekä vuonna 2018 osana Kouvolan luonnon ydinalueiden selvitystyötä. Sairaalanmäen ja Kettumäen sekä niihin rajautuvien alueiden luontokohteet ja rajaukset on lisäksi tarkistettu vuonna 2021 osana Kouvolan asemakaavoitukseen liittyviä luontoselvityksiä. Selvitystyön teki tuolloin Luontoselvitys Kotkansiipi. Kyseisen selvitystyön aikana alueilta havaittiin useita uusia pistekohteita (kasveja) ja sen lisäksi jo aiemmin arvokkaiksi luontokohteiksi luokiteltujen kallionaluslehtojen rajauksiin tuli muutoksia.

ELY on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa esittänyt, että koska nyt vireillä olevaa kaavamuutosaluetta ei ole mainittu Kuusankosken kaupunkikeskustan alueen luontoselvityksissä, niin alueelta tulisi laatia erillinen luontoselvitys vireillä olevan asemakaavan muutoksen maankäyttöratkaisun tueksi. Kouvolan kaupungin kaavoitusyksikkö toteaa, että luontoarvojen selvittäminen maankäytön muutoksissa on tärkeää, että muutoksien suunnittelussa on mahdollista turvata mahdollisimman monimuotoisen ja -lajisen taajamaluonnon säilyminen tuleville sukupolville. Vireillä olevalta asemakaavan muutoksen suunnittelualueelta ei ole aiemmissa selvityksissä löytynyt sellaisia uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja tai muita selvitettäviä lajeja, joiden vuoksi alueen luontoselvityksiä olisi nyt vireillä olevan asemakaavahankkeen yhteydessä tarvetta päivittää. Huomioitavaa on se, että vireillä olevassa muutoksessa ei muuteta voimassa olevan asemakaavan maankäyttöä, vaan lähinnä tarkennetaan korttelin 42 maksimirakennusoikeutta ja -kerroslukumäärää siten, että kaava mahdollistaa mahdollisimman joustavasti erilaiset rakentamisen ratkaisut tulevaisuudessa. Tämän vuoksi erillisen luontoselvityksen laatiminen ei ole asemakaavassa esitetyn maankäytön ja asemakaavan ohjausvaikutuksen kannalta tarkoituksenmukaista.

Kuusankosken kaupunkikeskustan alueelta on tehty vuonna 2014 arvio niistä kohteista, joiden osalta olisi syytä tehdä tarkempia tutkimuksia luontodirektiivin liitteen IV lajien levinneisyydestä ja niiden mahdollisista vaikutuksista muuttuvaan maankäyttöön. Vireillä olevan asemakaavan muutosalue tai sen lähialue ei ole selvityksessä esille

tuotujen kohteiden listauksessa. ELY:n lausunnossa esitetty toive siitä, että asemakaavatyön yhteydessä tulisi tehdä selvitys siitä, miten luontodirektiivin liitteen IV a tiukkaa suojelua edellyttävien lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä luonnonsuojelulailla rauhoitettujen toistuvasti samaa pesää käyttävien lajien (mm. pääskyt) pesäpaikat tulisi huomioida kaava-alueella olevien kerrostalojen muutostöissä. Kouvolan kaupungin kaavoitusyksikkö toteaa, että ELY:n lausunnossa esille tuotuja lajien esiintymistä olemassa olevalla, jo rakennetulla asumiseen määritetyllä kaupunkialueella tai yksittäisissä rakennuksissa ei erikseen selvitetä. Kyseisten lajien suojelusta ei myöskään tehdä erillisiä kaavamerkintöjä kaavakartalle. Alueella mahdollisesti olevien luontoarvojen huomioiminen muutosten yhteydessä on asemakaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti tarkoituksenmukaisinta huomioida kaavan yleismääräyksiä avulla. Asemakaavan yleismääräyksiin lisätään seuraava lisämääräys: Muutos- ja rakennushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee varmistua siitä, että muutokset eivät heikennä alueella olevan taajamaluonnon arvoja.

Pohjavesien suojelu

ELY on lausunnossaan esittänyt, että kaavan yleismääräyksissä olevaa *Pohjaveden suojelu* -yleismääräystä täydennetään maaperän pilaamiskiellolla. Esitys on asiallinen, mutta tällöin yksittäisen asemakaavan kaavamääräysten perusteella voi tulkita, että maaperän pilaamiskielto on voimassa vain kyseiseen asemakaavaan merkityllä pohjavesialueella, mutta ei sen ulkopuolella. Lähtökohtaisesti maaperää ei saa pilata millään alueella, joten siltä osin kyseisen määräyksen tulisi tällöin kohdistua koko muutosalueeseen pelkän pohjavesialueen sijasta. Toisaalta kyseistä maaperän pilaamiskielto-määräystä ei ole aiemmin merkitty Kouvolan asemakaavoihin asuinalueiden osalta, joten tällöin voi olla vaara, että toisella kaava-alueella arvioidaan, että koska sitä ei ole kielletty asemakaavassa, niin se on sallittua. Epäselvyyden ja kaavan tulkinnanvaraisuuden välttämiseksi vireillä olevaan asemakaavaan, joka sisältää asuinrakentamisen korttelialueita ja katuja, ei merkitä erillistä mainintaa maaperän pilaamiskiellosta. Kielon merkitsemistä asemakaavaan on mahdollinen sellaisissa kaavoissa tai kaavamuu-toksissa, joissa maankäyttö saattaa sisältää tai joille saattaa ohjautua sellaista toiminta, jolla voi olla haitallisia vaikutuksia maaperään ja siten pohjaveteen.

Tonttijako

Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen ja alueelle laaditaan tarvittaessa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen erillinen, sitova tonttijako. Tällöin esimerkiksi Vuorilaakson kioskin tonttia on mahdollista laajentaa siten, että tosiasiallisesti sen asiakkaiden käytössä oleva autopaikoitus olisi osa kiinteistöä. Tällä hetkellä kyseinen autopaikoitusalue on osa Vuorilaaksontien katualuetta. Jos kiinteistöä ei laajenneta, on pysäköinnin ja kulun järjestäminen mahdollista järjestää joko kahdenvälisellä sopimuksella tai kiinteistörasitteen perustamisella. Tulkintaepäselvyyksien vuoksi kaavaehdotuskartasta poistetaan kioskin tontin osalta ohjeelliset tonttien rajat.

Kymenlaakson museo: Kouvola: Vuorilaaksontie, asemakaavamuutos 23/014, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Kouvolan Kuusankoskella sijaitsevan Vuorilaaksontien alueen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Suunnittelualue sijaitsee noin 0,5 km Kuusankosken kaupunkikeskustasta pohjoiseen, Mäenpääntien, Kuusaantien ja Messutien rajaamalla alueella. Alueen pinta-ala on noin 5 hehtaaria. Museo on tutustunut valmisteluvaiheen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkentaa Vuorilaaksontien varrella olevien asuinkeuhkalojen korttelialueen rajausta Kuusaantien puolella siten, että Vuorilaaksontien varrella oleva autopaikoitus si-

joittuu muutoksen jälkeen korttelialueelle. Kouvolan Asunnot Oy on suunnitellut alueella olevien kolmen 1960-luvulla rakennetun asuinkerrostalon korvaamista uusilla moderneilla asuinkerrostaloilla, joten muutoksessa tarkennetaan alueen rakentamisen määrä ja korttelien rajaukset vastaamaan muuttunutta tarvetta. Kuusaantien ja Mäenpääntien välissä olevan korttelin 43 osalta asemakaavan muutos on nykyisen tilanteen toteava. Muutoksessa päivitetään alueen kaavamerkinnot ja huomioidaan alueella olevat yhdyskuntateknisten järjestelmien ja hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee eri ikäisiä rakennuksia, joista vanhimmat ovat valmistuneet 1900-luvun alussa ja nuorin 2020-luvulla. Alue rajautuu pohjoisessa 1900-luvun alussa syntyneeseen Itä-Naukion työväenasuinalueeseen ja suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Länsi-Naukion työväenasuinalue, joka on osa Kuusankosken-Kymintehtaan teollisuusympäristö -RKY-aluetta.

Työväenasuinalueen historiasta kertova, suunnittelualueella sijaitseva Naukion saunarakennus on kaavaluonnoksessa asianmukaisesti esitetty suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Kaavassa suojellaan myös korttelialueilla sijaitsevaa vanhaa puustoa.

Kaavan yhtenä tavoitteena on arkkitehti Teuvo Lindforsin (1922–2015) suunnitteleminen kolmen asuinkerrostalon (1965) purkaminen ja uusien asuinkerrostalojen rakentaminen niiden paikalle. Arkkitehti Lindfors teki pitkän uran suunnitellen etupäässä omakoti- ja kerrostaloja. Kouvolassa Lindforsin suunnittelema kerrostaloja ovat Vuorilaaksontie 4–8 lisäksi ainakin Pikku-Palomäessä sijaitsevat Petäjätie 3–7:n kerrostalot. Lindforsin suunnittelema rakennuksia sijaitsee myös mm. Jyväskylässä, Helsingissä ja Espoossa.

Kuusankosken alueella ei ole inventoitu ja arvioitu 1960-luvulta alkaen rakennettua rakennus-kantaa. Kaavaluonnoksen aineistossa ei ole kaavaselostusta, jossa kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön olisi arvioitu. Näin ollen purettavaksi suunniteltujen 1960-luvulla valmistuneiden kerrostalojen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, rakennusten mahdollisia suojeluarvoja sekä kaavan vaikutuksia niihin sekä Kuusankosken rakennusperintöön ei ole tässä vaiheessa esitetyn aineiston perusteella mahdollista arvioida.

Museo suosittelee Kuusankosken 1960–90-lukujen rakennusperinnön inventoimista, jotta kaavoituksen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan luotettavasti arvioida.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita eikä alueelta ole tehty ilmoituksia mahdollisista muinaisjäännöksistä. Lisäksi kaavamuutosalue sijaitsee rakennetussa kaupunkiympäristössä, jossa maa on jo valmiiksi muokattua. Tämän vuoksi alue ei ole arkeologisesti potentiaalista eikä sinne ole tarpeellista tehdä arkeologisia lisäselvityksiä.

Edellä olevaan viitaten hankkeelle ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Vastine:

Kuusankosken alueen rakennettua kulttuuriperintöä on kartoitettu useaan kertaan, mutta selvityksissä on ollut mukana vain vähän 1960-luvun jälkeen rakennettuja kohteita. Kuusankosken yleiskaava 2020 sisältämä rakennuskulttuuri-inventointi vuodelta 2006 käsitti koko silloisen Kuusankosken alueen rakennuskannan läpikäynnin ja se sisälsi myös 1900-loppupuolella valmistuneita kohteita. Vuonna 2010 käynnistetty Kuusankosken rakennus- ja kaavoitusperinnön inventointiprojektin yhteydessä on esille nostettu useita ns. modernin rakennusperinnön kohteita, joilla on vähintäänkin paikallista merkitystä. Inventointityön käynnisti arkkitehti Rurik Wasastjerna ja kerätyn aineiston perusteella julkaistiin kolme kirjaa Kuusankosken rakennus- ja kaavoituspe-

rinnöstä vuosilta 1850–1959. Vuodesta 1960 alkaneen kunnan oman asemakaavoitus-työn kuvaus ja sen myötä vilkastuneen rakennetun ympäristön analysointi on käytössä olleiden vähäisten resurssien vuoksi jäänyt pahasti kesken. Näin ollen varsinaista koostetta koko Kuusankosken alueen modernista rakennuskannasta (v. 1960 -), sen arvoista ja yleisemmin maankäytön suunnitelmista ei ole valmiina. Varsinainen inventointityö on tehty ja aineisto on paperiversiona, mutta tulokset ovat analysoimatta. Arvokeskustelua esimerkiksi Kymenlaakson museon kanssa ei siis ole vielä tehty. Kouvolan kaupungilla on käynnistymässä koko kaupungin alueella olevan modernin rakennusperinnön inventointiprojekti, jossa analysoidaan ja yhteismitallistetaan aikaisemmat inventoinnit, jonka jälkeen kohteet arvotetaan. Projekti on tarkoitus tehdä osin opinnäytetyönä ja siihen toivotaan myös Kymenlaakson museon asiantuntija-apua.

Vuorilaaksontien kerrostaloja ei ole huomioitu arvokkaina kohteina Kuusankosken alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinneissa. Rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan ja rakenteiltaan tavanomaisia 1960-luvun vuokrakerrostaloja. Rakennuksilla ei ole todettu olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä niillä ole laajempaa seutukunnallista merkitystä, vaikka rakennusten suunnittelija on ulkopaikkakuntalainen. Tämän vuoksi Vuorilaaksontien varrella olevaa kolmea asuinkerrostaloa ei ole huomioitu suojelumerkinnöillä vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa.

Naukion saunarakennus on osa paikallista kulttuurihistoriaa ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen suunnittelija Bertel Liljequist on vaikuttanut laajasti myös entisen Kuusankosken rakennetun kulttuuriympäristön muotoutumiseen, joten Naukion saunarakennus on huomioitu asemakaavan muutoksessa suojelumerkinnällä sr, Suojeltava rakennus.

Kymenlaakson museon lausunto arkeologisen kulttuuriperinnön osalta merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Kouvolan 21. kaupunginosassa Kuusankoski. Alue sijoittuu Kuusankosken keskustan läheisyyteen, noin puoli kilometriä Voikkaan suuntaan Kuusaantien itäpuolelle. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa nykyisten asuinkerrostalojen pysäköintialue osaksi korttelialuetta ja samalla lisätä kerrostalokorttelin rakennusoikeutta ja kerroslukua, jolloin vanhat kerrostalot olisi mahdollista korvata uusilla rakennuksilla.

Asemakaava-alueen vesihuoltoverkoston iästä ei ole tarkkaa tietoa, mutta todennäköisesti se on rakennettu samoihin aikoihin kuin kaava-alueella sijaitsevat kolme asuinkerrostaloa, eli 1960-luvulla. Verkosto alkaa siis olla lähellä saneerausikää. Vesihuoltoverkostossa on arviomme mukaan riittävästi kapasiteettia asemakaavassa esitettyjen muutosten tarpeisiin. Mäenpääntien jätevesiviemäri laskee korttelin 43 keskeltä Kuusaantielle ja sitä varten on kaavassa osoitettu johtoja varten varattu alueen osa. Samaiselle alueen osalle on mahdollisesti myöhemmin tarpeen rakentaa hulevesiviemäri Mäenpääntien pientalokiinteistöjen kuivatusta varten.

Vuorilaaksontien nykyinen hulevesiviemäri on kapasiteettinsa äärirajoilla ja rankemmilla sateilla siinä saattaa esiintyä tulvimista. Tämän vuoksi alueelle tulevaisuudessa rakennettavilla uudisrakennuksilla on suositeltavaa varautua hulevesien viivästyttämiseen.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n lausunnossa mainitun jätevesiviemärin kohdalle on merkitty kaavassa johdolle varattu alue, jolle on mahdollista muodostaa erillinen kiinteistö-rasite.

Alueen läpi kulkeva avo-oja johdattaa Mäenpääntien itäpuolelta tulevat hulevedet Kuusaantien varrella olevaa sadevesiviemäriin. Avo-ojan lähiympäristö on kaavassa muutettu lähivirkistysalueeksi ja alueen rajausta on laajennettu voimassa olevasta asemakaavasta. Laajentunut aluevaraus mahdollistaa esimerkiksi nykyistä huomattavasti leveämmän avo-ojan toteuttamisen. Avo-oja antaa mahdollisuuden hulevesien hetkelliselle viivyttämiseksi ennen niiden johtamista sadevesiviemäriverkkoon. Kiinteistökohtaisten hidastusjärjestelmien toteuttaminen alueen rakentamattomalla osalla voi olla haasteellista, sillä alueen maaperä on vettä läpäisemätöntä silttiä ja savea. Asemakaavan yleismääräyksiä on tarkennettu Kouvolan Vesi Oy:n lausunnon perusteella siten, että ne sisältävät hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä, jotka tulee ottaa huomioon alue- ja rakennushankkeita suunniteltaessa.

KSS Verkko Oy toteaa kaavasta seuraavaa: KSS Verkko Oy:llä sijaitsee asemakaavan alueella sähköverkko. Nykyinen sähköverkko sijoittuu Vuorilaaksontien varteen ja asuinkerros-talojen kortteli-alueelle sekä lähivirkistysalueelle.

Vuorilaaksontien talot 4–8 on ketjutettu sähköverkon osalta ja sähköverkko sijoittuu talojen lähivirkistysalueen puolelle. Sähköverkko tullaan saneeraamaan tulevaisuudessa ja korvaava sähköverkko sijoitetaan Vuorilaaksontien varteen tai talojen takapuolelle riippuen, miten sijoittaminen pystytään toteuttamaan.

Asemakaavan maininta puistomuuntamoiden rakenteesta on hyvä. Puistomuuntamot varustetaan yleisesti kaukalolla. Uuden asemakaavan myötä alueen sähköntarve voi lisääntyä. Asemakaavan tulee mahdollista sähköverkon komponenttien sijoittaminen alueelle, jotta tarvittava sähköjakelu pystytään takaamaan. Asemakaavan alueelle tulee olla mahdollista sijoittaa sähköverkko ja sen komponentteja.

KSS Verkko Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa.

Vastine: KSS Verkko Oy:n lausunto merkitään tiedoksi. Toive uusien muuntamorkaisujen sijoittamisesta alueelle on välitetty Kouvolan Asunnot Oy:lle.

Osallisten palautteet 3 kpl:

Mielenkiintoinen hanke. Keskeisellä paikalla, päiväkotia ja koulut lähellä. Mainio lapsiperheille mutta ehkä sinne mahtuisi asumaan myös muutama eläkeläinenkin? Sääli vaan Kuusankosken uimahallin kohtalo. Uutta, ainakin itselleni, oli polkupyöräpaikat. Hieno homma! Asemakaavamerkintäluettelosta en löytänyt suurinta sallittua kerroslukua osoittavaa roomalaista numeroa ja selitystä sille? Onko muuttunut, eikä enää laiteta? Olisiko sinulla heittää jotain arviota, milloin rakentaminen voisi alkaa olettaen, ettei kaavasta valiteta?

Vastine: Asemakaavamääräyksiin on lisätty niistä puuttunut maksimikerroslukumäärämerkintä (IV) ja merkintä pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoitusmahdollisuudesta rakennusten kellaritiloihin (2/3 k).

Kouvolan kaupungilla on asemakaavamuutos suunnitelma meneillään. Materiaalissa puhutaan Kouvola Asuntojen kolmesta kerrostalosta ja niiden parkkipaikoista. Kartta rajauksessa on alue suurempi. Miten tämä asemakaavamuutos suunnitelma vaikuttaa Asunto Oy Kuusankosken Villiviinin osalta? Onko taloyhtiön huomioitava jotakin olennaista?

Vastine: Kouvola Asunnot Oy:n muutossuunnitelmat alueelle ovat vielä alustavia, mutta niiden perusteella on kuitenkin mahdollista hahmottaa alueen tavoitteellista rakentumista. Luonnostelmien mukaan alueella ovat kolme vuokra-asuntokerrostaloa puretaan ja niiden paikalle toteutetaan kahdessa vaiheessa kaksi uutta maksimissaan

kuusikerroksista kerrostaloa. Nykyisten kerrostalojen korttelialue, eli tontit ovat kapeat, joten niitä laajennetaan noin viisi metriä sekä Sairaalanmäen että Vuorilaaksontien suuntaan. Muutoksen jälkeen nykyisin Vuorilaaksontien varrella oleva pysäköinti on osa tonttia, kun nyt se on katualueella. Rakennusten seinälinja olisi likimain samalla linjalla Vuorilaakson kioskin kanssa. Kyseisten talojen muutoksia on suunniteltu useaan otteeseen vuosien kuluessa, mutta aiemmat visiot eivät ole toteutuneet. 2000-luvun alussa alueen muutostöitä visioi Arkkitehtitoimisto Junkkari, Käppi, Toppila Oy, joiden suunnitelmien mukaisesti toteutui myös As Oy Villiviinin asuinkerrostalo vuonna 2003. Kouvolan Asuntojen muutostyön tarkasta aikataulusta ei ole tietoa. Olemassa olevien asuinkerrostalojen tekninen kunto kuitenkin ohjaa suunnittelua siten, että rakentaminen

Olemme tutustuneet kaavamuutoksen tietoihin. Haluaisimme nostaa esiin tonttimme (Mäenpääntie 42) kulkuyhteyden ja sen haasteet erityisesti talvisin. Olemme saaneet suullisella sopimuksella käyttää kulkuyhteytenä reittiä Vuorilaakson tieltä tonttillemme. Se on meille tärkeä yhteys, koska reitti on esteetön liikuntavammaisen poikamme liikkumiselle sähkömopolla ympäri vuoden sekä autolla liikuttaessa (omat autot ja koulutaksi) se on käytettävissä ympäri vuoden. Liittymä Mäenpääntielle on jyrkkä ja liukkaalla kelillä vaikea käyttää turvallisella nopeudella. Tämä koskee omien ajoneuvojen lisäksi invataksia sekä mahdollisia pelastusajoneuvoja. Tätä reittiä Vuorilaakson tieltä Mäenpääntielle käyttävät myös monet jalankulkijat. Onko kaavassa mahdollista jättää tämä kulkuyhteys edelleen käytettäväksi?

Vastine: Kiinteistörekisterin tietojen mukaan kyseiselle palautteessa mainitulle, osoitteessa Mäenpääntie 42 sijaitsevalle kiinteistölle 286-21-43-24 ei ole muodostettu kulkurasitetta kiinteistön 286-21-43-22 kautta länteen Vuorilaaksontielle. Maastossa voi kuitenkin selkeästi havaita, että alueella kulkee selkeä vilkkaasti käytössä oleva kulkuyhteys. Kyseistä kulkuyhteyttä käyttää ilmeisesti myös osoitteessa Mäenpääntie 46 sijaitseva kiinteistö 286-21-43-23, jonka autotalli sijaitsee tontin länsireunassa. Kulkuyhteys on alueen käytön kannalta perusteltu, sillä molempien kiinteistöjen autotallien kohdalla maanpinnan korkeusasema on noin neljä (4) metriä alempana (66 mpy) kuin niiden vieressä olevan Mäenpääntien keskiviivan taso (70 mpy). Liittyminen katuun on siis kadun korkeusaseman ja maaston lyhyen nousuetaisuuden vuoksi varsinkin talvisaikaan varsin hankalaa, ellei mahdotonta. Tontille ajo saattaa onnistua, mutta sieltä poistuminen liikenneturvallisuuskäytökohdat huomioiden on varmasti vaikeaa.

Tulevaisuudessa alueen tonttijaossa tehtävän kiinteistönmuodostamisen yhteydessä olisi hyvä muodostaa ko. kohtaan asianmukainen kulkurasite. Se voi olla joko kahden maanomistajan välinen sopimusperusteinen rasite tai kiinteistörekisteriin merkitty kulkurasitealue. Alueen kiinteistönmuodostaja on Kouvolan kaupunki, joten rasitteen muodostaa silloin kaupungin maankäyttö. Kyseinen kulkurasiteasia on välitetty maankäyttöön, joka ottaa yhteyttä niihin kiinteistöjen omistajiin, jotka kyseistä kulkurasitetta käyttävät. Vireillä olevaan asemakaavan muutokseen ei kyseistä rasitetta merkitä.

Alueen infratoimijat (5 kpl): Ei toimitettua lausuntoa.

Tekninen lautakunta 16.10.2024, ehdotusvaihe

Vuorilaaksontien lähialueen asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 16.10.2024, jolloin lautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä asianmukaiset lausunnot 187 §.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo, ehdotusvaihe

Ilmoitus asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta toimitettiin kirjallisesti tiedoksi alueella olevalle ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle 17.10.2024. Niille kaavan osallisille, jotka olivat antaneet palautetta kaavan valmisteluvaiheen aikana, toimitettiin palautteen vastine sähköpostitse 18.10.2024. Viranomaisten ja muiden yhteystahojen lausuntopyynnöt toimitettiin sähköpostitse 18.10.2024. Kuulutus asemakaavan muutoksen julkisesta nähtävillä olosta julkaistiin Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja Kouvolan Sanomissa 23.10.2024.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.10.-27.11.2024 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana kaavasta annettiin viisi (5) lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnoissa otettiin kantaa mm. luontodirektiivin IV a lajien huomioimiseen kaavoituksessa. Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi, että siltä osin kaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:n 2 momentissa asemakaavoille säädettyä sisältövaatimusta luonnonympäristön vaalimisen osalta, sitä pitää täydentää ja selvitykset toimittaa ELY-keskukseen. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa. Kouvolan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (jäljempänä ELY-keskus) lausuntoa asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta. ELY-keskus on antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta 24.5.2024.

Kouvolan kaupunki on kaavaselostuksen yhteydessä antanut ELY-keskuksen lausunnossa esitettyihin seikkoihin liittyen asianmukaiset vastineet. ELY-keskus katsoo, että sen valmisteluvaiheen lausunnon kohtiin pohjavesien suojeleu sekä kioskin tonttiin liittyvään tonttijakoon liittyen on annettu perusteltu vastine ja niistä ei ole kommentoitavaa.

Luontoarvot

Kaupunki on vastineessaan perustellut sitä, ettei alueelta laadita tarkempia selvityksiä sillä, että Kuusankosken kaupunkialueelta on tehty vuonna 2014 arvio niistä kohteista, joiden osalta olisi syytä tehdä tarkempia tutkimuksia luontodirektiivin liitteen IV lajien levinneisyydestä ja niiden vaikutuksista muuttuvaan maankäyttöön. Lisäksi kaava-asiakirjoissa on esitetty seuraavaa: "Kouvolan kaupungin kaavoitusyksikkö toteaa, että ELY:n lausunnossa esille tuotuja lajien esiintymistä olemassa olevalla, jo rakennetulla asumiseen määritetyllä kaupunkialueella tai yksittäisissä rakennuksissa ei erikseen selvitetä. Kyseisten lajien suojelusta ei myöskään tehdä erillisiä kaavamerkintöjä kaavakartalle. Alueella mahdollisesti olevien luontoarvojen huomioiminen muutosten yhteydessä on asemakaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti tarkoituksenmukaisinta huomioida kaavan yleismääräyksien avulla. Asemakaavan yleismääräyksiin lisätään seuraava lisämääräys: *Muutos- ja rakennushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee varmistua siitä, että muutokset eivät heikennä alueella olevan taajamaluonnon arvoja.*"

Asemakaavaselostuksessa esitetyissä luonnonympäristöä koskevissa vaikutusten arvioinnissa on todettu, että kaavalla ei ole tiedossa olevia vaikutuksia uhanalaisiin kasvi- tai eläinlajien olosuhteisiin.

Kyseisessä kaavamuutoksessa on yhtenä keskeisenä tavoitteena mahdollistaa olemassa olevaa rakentamista suuremman uudisrakentamisen sijoittuminen Kortteleiden 42 ja 43 alueelle. Toisin sanoen kaavalla on tutkittu myös, onko kortteleissa sijaitsevia rakennuksia tarpeen kulttuuriperinnön vaalimiseen liittyvän syyn tai muiden syiden takia säilyttää vai voidaanko rakennukset purkaa uudisrakentamisen tieltä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että luonnonsuojelulaki (9/2023, LSL) on voimassa läpileikkaavasti myös asemakaavan alueella. Luonnonsuojelulain 78.1 §:n mukaan luontodirektiivin liitteessä IV a mainitut eläinlajit ovat tiukkaa suojelua edellyttäviä eliölajeja. Kaikki Suomessa tavattavat lepakkolajit ovat kyseisiä tiukkaa suojelua edellyttäviä eliölajeja. Luonnonsuojelulain 78 §:n 2 momentin mukaan niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.

ELY-keskus on tutustunut kaavan vaikutusten arvioinnissa käytettyihin lepakkoselvityksiin

- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavaa varten laadittu lepakkopotentialin arviointi 2014. Luontoselvitys Metsänen ja Luontoselvitys Kotkansiipi.
- Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset. Timo Metsänen ja Petri Parkko 30.9.2015.

Edellä mainitut selvitykset ovat suhteellisen vanhoja ja niissä ei ole annettu mitään arvioita kyseessä olevalle suunnittelualueelle. Osayleiskaavaa varten laaditun selvityksen yleispiirteisyydestä ja selvityksestä kuluneen ajan takia sitä ei voida pitää riittävänä, jotta kyseessä olevan asemakaavamuu-
toksen vaikutuksia luonnonympäristöön pystytään luotettavasti arvioimaan. Vuonna 2015 laadittu
selvitys ei kohdistu suunnittelualueelle, joten sekään ei ole käyttökelpoinen kaavan vaikutuksia arvi-
oitaessa. Koska kyseessä on MRL suunnittelujärjestelmän tarkin kaavataso ja kyseisessä tapauk-
sessa kaavassa mahdollistetaan suurikokoisten rakennusten purkaminen, voi näillä tiedoilla esite-
tyllä kaavaratkaisulla olla vaikutusta lepakkolajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoihin. Asemakaava-
aineistoon tulee liittää riittävän tarkka selvitys lepakkolajien esiintymisestä alueella sekä alueella sijait-
seissa rakennuksissa. ELY-keskuksen tulkinnan mukaan, jos alueella tehdään yleispiirteisempi sel-
vitys lepakkopotentialista, on lisäksi kaavassa annettava riittävän tarkat määräykset tarkemmista
lisäselvityksistä, jotka liitetään purkulupahakemukseen.

Edellä mainittu lisäselvitysvelvollisuus on ulotettava koskemaan myös luonnonsuojelulain 70 §:n 3
momentissa tarkoitettujen eläinlajien pesiä, joiden vahingoittaminen on kiellettyä lisääntymiskauden
ulkopuolellakin, jos kyse on eläimen tekemästä pesästä, jota se käyttää toistuvasti. Tervapääsky,
räystäspääsky ja haarapääsky rakentavat pesän, jota ne voivat käyttää toistuvasti useampana
vuonna. Vanhan luonnonsuojelulain (1096/1996) tulkintakäytännön perusteella pesäpaikkauskollis-
ten pääskyjen pesien katsottiin pääsääntöisesti olevan suojeltuja myös pesimäkauden ulkopuolella.
Uudessa luonnonsuojelulaissa (9/2023) pesäpaikkauskollisten lajien yksiselitteinen pesien suoja
myös pesimäkauden ulkopuolella em. tavalla kirjattu suoraan lakiin, kuitenkin niin, että lajit, joihin
tätä säännöstä sovelletaan, yksilöidään valtioneuvoston asetuksella. Tällä hetkellä valtioneuvosto ei
ole antanut mainittua asetusta, joten säännöksen soveltamiseen liittyy tulkinnanvaraisuutta. Vanhan
luonnonsuojelulain soveltamiskäytäntö (mm. KHO 2022:37), lintudirektiivin 5. artikla, Euroopan yh-
teisöjen tuomioistuimen ratkaisut (mm. C-252/85) ja pääskyjen ekologia huomioiden asiassa on
syytä noudattaa varovaisuutta. Mahdollisen poikkeamisluvan tarvetta terva-, räystääs- ja haarapääs-
kyn pesien hävittämiselle pesimäkauden ulkopuolella voi tarvittaessa tiedustella asiassa lupaviran-
omaisena toimivalta Varsinais-Suomen ELY-keskukset. Joka tapauksessa pesien hävittäminen
pesimäkaudella on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Kaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:n 2 momentissa asemakaavoille säädettyä sisältövaatimusta luon-
nonympäristön vaalimisen osalta. Kaava-aineistoa tulee täydentää edellä selostetun mukaisesti.

Vastine: Kouvolan kaupunki kiittää ELY-keskusta perusteellisesta kaavalausunnosta. Lausunnossa esitetyt lisäselvitykset ja -tutkimukset on laadittu asemakaavan sisältövaatimukset ja kaavan tarkkuus sekä kaavan sisällölliset tavoitteet huomioiden kesäkauden 2025 aikana. Luontoarvoja on selvitetty osana laajempaan Kouvolan asemakaava-alueiden luontoselvitystä. Selvitystyön teki Luontoselvitys Kotkansiipi. Selvityksessä esille tullut luonnonsuojelulain mukainen jalopuulehto on huomioitu suojelumerkinnällä vireillä olevassa asemakaavassa. Selvityksessä esille tulleiden haitallisten vieraslajien sijainti on toimitettu kyseisten kohteiden hävittämistoimenpiteistä vastaavalle taholle, joka mahdollisesti ryhtyy vuoden 2026 aikana tarpeellisiin toimenpiteisiin kyseisten kasvilajien hävittämiseksi. Asemakaavaan ei merkitä erillistä määräystä haitallisten vieraslajien hävittämisestä. Luontoselvitys on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle joulukuussa 2025.

Luontoselvitykseen liittyi erillinen Kouvolan Vuorilaaksontie-Keskustankoulu alueen lepakkoselvitys, jonka teki Luontoselvitys Metsänen 15.7.2025. Selvitykseen liittyneellä maastokatselmuksella etsittiin ja paikannettiin lepakoille potentiaalisia päiväpiiloja, arvioitiin eri elinympäristöjen soveltuvuutta lepakoiden saalistusalueiksi ja siirtymäreiteiksi. Lisäksi alueen rakennuksille tehtiin ulkoarvio, jossa rakennukset luokiteltiin kolmiportaisesti niiden päiväpiilopotentiaalin mukaan. Lähtöaineiston ja tehdyn selvityksen perusteella alueelta ei löytynyt havaintoja lepakoista. Mahdollisiksi hyviksi päiväpiiloiksi luokiteltiin maastotöiden aikana koko alueelta kolme rakennusta, joista yksi, Naukion saunarakennus sijaitsi asemakaavan muutosalueella. Luonnonpiiloja löytyi neljä, joista kaikki olivat piha-alueilla olevia linnunpönttöjä. Korkeaksi lepakoiden esiintymisalueeksi arvioitiin Sairaalanmäen kallioalueeseen rajautuvat alueet ja hyväksi alueen keskellä oleva puustoinen vyöhyke. Selvitys on toimitettu Kaakkois-Suomen ympäristökeskukselle joulukuussa 2025.

Asemakaavaan merkitään seuraava määräys ELY-keskuksen lausunnossa esittämien luontodirektiivin liitteen IV a mukaisten lajien lisäselvitystarpeesta niiltä osin, kuin ne ovat tarkoituksenmukaisia MRL 50 §:n ja 54 §:n mukaisesti vireillä olevan asemaavan muutoksen ohjausvaikutuksen kannalta.

”Ennen alueella olevien rakennusten purkamista tai muita mittavia muutoksia, tulee varmistaa, että rakennuksissa tai puustossa ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Korttelialueilla oleva suurikokoinen puusto on säilytettävä. Kaavaan merkityltä rakennusalueelta ei saa toistaa kaikkea puustoa.”

Tarkempi arvio mahdollisesta luontokohteiden lisäselvitystarpeesta ja lisäselvitysten tarkkuudesta ratkaistaan tapauskohtaisesti kyseisten lupahankkeiden yhteydessä.

Kymenlaakson pelastuslaitos toteaa asemakaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa. Kymenlaakson pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 18.10.2024 Vuorilaaksontie (21/014) kaavaehdotuksesta Kouvolan kaupungissa.

Kouvolan asunnot on suunnitellut alueella olevien kolmen 1960-luvulla rakennetun asuinkerrostalon korvaamista uusilla, moderneilla asuinkerrostaloilla, jonka vuoksi Vuorilaaksontien varrella olevan asuinkerrostalojen korttelialueen 42 rajaukset ja rakentamisen määrä tarkennetaan vastaamaan muuttunutta tarvetta. Kuusaan-, Messu- ja Mäenpääntien rajaavien korttelien 41 ja 43 osalta asemakaavan muutos on nykyisen tilanteen toteava. alueella olevasta lähivirkistysalueesta ja käytöstä poistuneesta leikkikenttäalueesta muodostetaan uusi Vuorilaaksonpuisto niminen lähivirkistysalue. Muutoksessa myös päivitetään alueen muut kaavamerkinnot ja huomioidaan alueella olevat arvokkaat rakennuskulttuurikohteet sekä yhdyskuntateknisten järjestelmien ja hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet.

Kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittelemään riskiluokkiin 1 ja 2. Kaava-alue sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä Kuusankosken paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa.

Pelastuslaitoksen huomiot:

Pelastustie:

Pelastuslaitos kehottaa huomioimaan kaavoituksen suunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyyden ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön mitoitus. Nostolavayksikön käyttö voi olla tarpeen rakennuksen/rakennusten pelastus- ja sammutustyössä (kts. Pelastusohje: pelastustoimi.fi/kymenlaakso/lomakkeet).

Kääntöpaikka:

Alueelle on suunniteltu päättävä tie. Suunnittelussa on varmistettava, että tie toteutetaan kääntöpäikoin tai muilla vastaavilla järjestelyillä, jotta pelastusajoneuvoille ei muodostu toimintaa hidastavaa tai vaarantavaa peruutustarvetta.

Muilta osin pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa tai kommentoitavaa esitettyyn Vuorilaaksontien kaavaehdotukseen.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunnossa esittämä toive pelastusteiden riittävydestä ja niiden sijainnista toimitetaan korttelialueen lisärakentamista suunnittelevalle Kouvolan Asunnot Oy:lle huomioitavaksi alueen luonnos- ja toteutussuunnittelussa.

Asemakaavassa ei ole esitetty kaavamuutosalueella olevien katualueiden (Kuusaan-, Vuorilaakson- ja Messutien) ja niiden risteysalueiden toiminnallista jäsentelyä, varsinaisten ajorata-alueiden tai istutusten sijaintia tai esimerkiksi Vuorilaaksontien eteläpäässä olevan kääntöpaikan mitoitus. Kyseiset asiat ratkaistaan tarvittaessa asemakaavan hyväksymisen jälkeen erillisessä katusuunnitelmassa. Kymenlaakson pelastuslaitoksen kaavalausunto merkitään tiedoksi ja välitetään edelleen alueen katusuunnittelua käynnistävälle Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniselle suunnittelulle.

Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Kouvolan Kuusankoskella sijaitsevan Vuorilaaksontien alueen asemakaavamuutoksen kaavaehdotuksesta. Museo on tutustunut ehdotuksen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaihetta käsitelleessä lausunnossaan (KyM218/28.5.2024) museo suositteli Kuusankosken 1960–90-lukujen rakennusperinnön inventoimista. Kaavaehdotuksen selostuksessa esitetyssä vastineessaan kaavoittaja käy läpi Kuusankoskea käsittelevien rakennetun kulttuuriympäristön inventointien vaiheita todeten niiden keskeneräisyyden 1960-luvulta eteenpäin rakennetun rakennuskannan osalta. Kaavoittajan mukaan Kouvolan kaupunki on käynnistämässä koko kaupungin alueella olevan modernin rakennusperinnön inventointiprojektin.

Museon pitää suunniteltua inventointiprojektia erittäin tarpeellisena ja tarjoaa mielellään asiantuntijapua esimerkiksi kulttuuriympäristön arvottamiseen.

Alueen rakennettu ympäristö kuvataan kaavaselostuksessa asianmukaisesti ja asiantuntevasti.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunnossa esille tuotu asiantuntija-apu rakennetun kulttuuriympäristön arvotustyöhön liittyen on tervetullutta ja antaa merkittävän lisäarvon Kouvolan modernin arkkitehtuurin inventointityölle. Inventointityö on käynnistynyt keväällä 2025 ja siitä on valmistunut arkkitehdin opinnäytetyö. Työhön liittyneen paikakatietoanalyysin perusteella on varmistunut, että suurin osa Kouvolan kaupungin alueen rakennuskannasta on valmistunut vuoden 1960 jälkeen. Merkittävimmän osan tästä rakentamisesta muodostaa 1960- ja 1970-luvuilla toteutunut asuinkerrostalorakentaminen. Kyseisenä aikana rakentamisen määrä on kasvanut, sillä Kouvolan kaupunkikeskustoissa sijainnut vanha rakennuskanta on suurimmalta osaltaan korvattu huomattavasti suuremmilla elementtirakenteisilla rakennuksilla.

Vireillä olevalla kaava-alueella sijaitsevat vuonna 1965 valmistuneet asuinkerrostalot liittyvät juuri tähän rakentamisen murroskohtaan. Rakennuksissa on paikalla valettu teräsbetoninen runkorakenne (ns. kirjahyllyrakenne), jonka ulkopintaan on ripustettu erilliset julkisivuelementit. Talojen rakenteet, rakennuksen pohjaratkaisu ja julkisivujen arkkitehtuuri ovat kyseiselle ajankohdalle tyypilliset ja samanlaista ratkaisua on käytetty laajalti Kuusankosken kaupunkikeskustan alueella. Kyseisiä kerrostaloja ei ole erikseen huomioitu merkittävänä kohteina vireillä olevassa Kouvolan kaupungin modernin arkkitehtuurin inventointityössä. Rakennukset suunnitelleen arkkitehdin Teuvo Lindforsin rakennuksia on myös valmistunut mm. Kuusankosken Valtakadun varrelle, jossa ne muodostavat Vuorilaakson taloja huomattavasti merkittävemmän kokonaisuuden. Kaupungin kaavoituksesta ja rakennetun kulttuuriympäristön erityistehtävistä vastaavan viranomaisen arvio on, että Vuorilaaksontien varrella sijaitsevat asuinkerrostalot eivät sisällä sellaisia arkkitehtonisia, historiallisia tai rakennustaiteellisia arvoja, jotta ne erikseen tulisi huomioida asemakaavassa suojelumerkinnöillä.

Asemakaavan selostusta on täydennetty kaavan ehdotusvaiheen jälkeen alueen rakennetun kulttuuriympäristön kuvauksen osalta. Lisäksi alueella sijaitsevien kerrostalojen ja Naukion saunarakennuksen valokuvainventointi- ja -dokumentointi on tehty joulukuussa 2025. Myöhemmin kyseinen kuvamateriaali toimitetaan osaksi Kouvolan Poikilo-museoiden kuva-aineistoa.

Kouvolan Vesi Oy toteaa kaavalausunnossaan, että se on antanut lausunnon kaavan valmisteluvaiheessa 28.5.2024. Kouvolan Vedellä ei ole tarkennettavaa aikaisempaan lausuntoon.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n kaavalausunto merkitään tiedoksi.

Telia Company toteaa kaavalausunnossaan seuraavaa: Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.johtotieto.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine: Telian kaavalausunto merkitään tiedoksi ja välitetään edelleen alueen katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelua käynnistävälle Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniselle suunnittelulle.

Kaavan osalliset (2kpl) tiedustelivat kaavahankkeen aikataulua, alueella olevan kioskin säilymis-mahdollisuuksia ja mahdollisen lisärakentamisen aikataulua.

Tekninen lautakunta 22.1.2026, hyväksyminen

Vuorilaaksontien asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana annetut lausunnot ja niiden vastineet sekä kaavan hyväksyminen etenevät hyväksymismenettelyyn teknisen lautakunnan kokoukseen 22.1.2026. Jos lautakunta hyväksyy vastineet ja asemakaavan, niin kaavan voi kuuluttaa lainvoimaiseksi, kun sen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu muodostuu alueelle, joka koostuu lähes kokonaan jo rakennetusta kaupunkiympäristöstä. Kaava-alueeseen kuuluva Mäenpääntiehen rajautuva ja kortteliin 43 kuuluva erillispientalojen korttelialue (AO) on kokonaisuudessaan toteutunut. Kyseisen erillispientaloalueen ja Kuusaantien välissä olevasta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) on toteutunut kaksi eteläisintä tonttia, kun taas korttelin pohjoisin osa korttelialueesta on rakentumaton. Suunnittelualueen luoteisosassa oleva kortteli 42 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja pohjoisosassa oleva Naukion saunan sisältävä kortteli 41 asuin, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP). Alueen keskellä sijaitseva metsäinen osa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja alueella olevat kadut riisteyalueineen katualueiksi. Asemakaavaan liittyy yleisiä määräyksiä, joilla ohjataan huomioimaan mahdollisissa muutoksissa ja niiden toteutuksessa mm. pohjaveden suojeluun, hulevesien hallintaan, taajamaluonnon ja rakennetun kulttuuriympäristön erityiskohteiden säilymiseen liittyvät seikat.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa esitetty rakentamisen määrä suurenee voimassa olevassa asemakaavassa määritetystä rakentamisesta 3429 k-m² lähinnä siksi, että asemakaavaan merkityn korttelin 42 rakennusoikeus on kasvanut 3600 k-m² -> 7500 k-m². Kasvava rakennusoikeus mahdollistaa tarvittaessa vaiheittain esimerkiksi alueelle vuonna 2021 suunnitellun kahden noin 3600 k-m² maksimissaan kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Erillispientalojen korttelialueen osalta kaava ei muuta rakentamisen määrän nykytilannetta. Tarkemmat kaava-alueen pinta-alat, rakennusoikeudet sekä muutokset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna selviävät kaavan liitteestä nro 3 (Asemakaavan tiedot).

5.1.2. Palvelut

Kaavassa muodostuva uusi asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (APL) mahdollistaa joustavasti alueella jo olevan Naukion saunarakennuksen toiminnan kehittämisen sekä tarvittaessa toiminnan laajentamisen ja kokonaan uusien palvelutilojen tai -toimintojen sijoittamisen alueelle. Vuorilaaksontien kioskin tonttia ja sillä olevaa rakennusta on myös tarvittaessa mahdollista laajentaa. Kioskin asiakkaiden käytössä olevat autopaikat voi jatkossa yhdistää kioskin tonttiin, jolloin niiden käyttö on paremmin kioskiyrittäjän valvottavissa. Asemakaavalla myös mahdollistetaan joustavasti erilaisten asumisen ratkaisujen ja niihin liittyvien palveluiden sijoittuminen alueelle.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavahanke mahdollistaa alueen liikenneverkon ja korttelialueiden rajausten selkeyttämiseen liittyvät toimenpiteet. Asemakaava ohjaa rakentamisen sijoittumista, mutta korttelialueiden tonttien tarkemmat rakennussuunnitelmat, pihatilojen toteuttaminen sekä niiden liittyminen yleisiin alueisiin ratkaistaan vasta rakennusten lupahankkeiden yhteydessä. Kaavassa ei ole asetettu alueelle sijoittuvalle rakennuksille erityisiä arkkitehtonisia tai kaupunkikuvallisia määräyksiä muuten, kuin että suojellun rakennuksen läheisyyteen sijoitettavien rakennusten julkisivu- ja vesikattomateriaalien tulee olla sellaisia, että alueen yhtenäinen ja arvokas luonne säilyy. Rakennusten piha-alueiden rakentamista on ohjattu kaavan yleismääräyksillä.

5.3. Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty sekä korttelissa 42 että korttelin 43 Kuusaantien ja Vuorilaaksontien rajautuvalla osalla. Korttelin 42 pohjoisosa sijoittuu Tähteen pohjavesialueelle (pv). Asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on määrätty rakennusaloittain siten, että korttelissa 42 se on 7500 k-m² ja korttelin 43 osassa 2400 tai 1200 k-m². Korttelin 43 pohjoisin tontti ja sen rakennusoikeus on mahdollista jakaa tonttijaolla useampaan erilliseen tonttiin. Kaavan yleismääräyksissä on myös määrätty, että kortteleissa 42 ja 43 AK-maankäyttöalueelle sijoittaa myös rivitaloja ja erilaista palveluasumista. Kyseinen määräys mahdollistaa siis kyseisen alueen Kuusaantien rajautuvan osan toteuttamisen esimerkiksi yksi tai kaksikerroksisina rivitalotontteina. Korttelin Kuusaantien puoleisten rakenteiden ja rakennusosien minimiääneneristävyydestä on määrätty asemakaavassa. Yleismääräyksellä on myös ohjattu ko. alueiden suunnittelua siten, että niille olisi mahdollista toteuttaa melulta suojattuja pihatiloja.

AO Erillispientalojen korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelin 43 Mäenpääntien rajautuvalla osuudella, jossa sijaitsee kahdeksan erillispientaloa. Maankäyttöalueen maksimikerroslukumäärässä on huomioitu alueen korkeusasemat siten, että rakennusten kellarikerrokseen on mahdollista sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen laskettavia tiloja (2/3 k). Muuten alueen rakentamisen maksimikerroslukumäärä on II. Rakentamisen maksimirakennusoikeus on esitetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tehokkuusluvulla $e=0.25$, joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan (= 25 % tontin pinta-ala). Asemakaavalla ei ole määrätty rakennusten sijoittumista, rakennuksissa käytettäviä materiaaleja ja värejä. Maankäyttöalueen länsireunassa kulkeva olemassa oleva viemärilinja on huomioitu kaavaan merkityllä johdolle varattuna alueena.

ALP Asuin, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelissa 41, joka sijoittuu kokonaisuudessaan Tähteen pohjavesialueelle. Korttelialueella sijaitseva Naukion saunarakennus on huomioitu suojelumerkinnällä sr (*Suojeltava rakennus*). Korttelin maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.30$, josta 765 k-m² on käytetty Naukion saunarakennuksen rakennusaloilla. Rakentamisen maksimikerroslukumäärät on merkitty rakennusaloittain. Korttelialueella on laajennettu Vuorilaaksontien suuntaan siten, että aiemmin kadun varrella oleva autopaikotus on jatkossa osa korttelia. Vuorilaaksontien kioskirakennus sijoittuu korttelialueella olevalle rakennusalueelle. Korttelialueen läpi kulkevien putki- ja johtolinjojen kohdille on merkitty johdoille varatut alueen osat. Alueella oleva jalopuulehto on huomioitu kaavassa erillisellä ohjeellisella si-alueajauksella (*Ohjeellinen alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde*). Kaavan lisämääräyksillä on tarkennettu maankäytön toimintoja (*ALP-korttelialueelle saa sijoittaa palveluasumista, hotelli- ja majoitustoimintaa sekä erilaisia kulttuuritoimintoja*) sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön ja taajamaluonnon ympäristöarvojen huomioimista.

VL Lähivirkistysalue.

Maankäyttömerkintää on käytetty Mäenpääntien rajautuvien entisen lähivirkistysalueen ja leikkikenttäalueen paikalle muodostuvalla alueella, joka ulottuu pohjois- ja eteläosistaan Vuorilaaksontien. Alueen läpi kulkee olemassa oleva avo-oja, jota pitkin Sairaalanmäen suunnasta tulevat hulevedet kulkevat kohti Kuusaantien varrella olevaa hulevesiviemäriä. Oja päättyy korttelien 42 ja 43 välissä olevalle alueelle, jonne muodostuu varsinkin keväisin suurikokoinen lammikko. Kaavassa kyseinen maankäyttöalue on ulotettu Vuorilaaksontielle asti, joten alueelle on tulevaisuudessa tarvittaessa mahdollista rakentaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita sekä alueen läpi kulkevan puistopolun. Maankäyttöalueella sijainneen poistetun leikkikentän kohdalle on kaavaan merkitty ohjeellinen alue, jolle voi sijoittaa leikki- ja oleskelualueen (le). Alueella oleva jalopuulehto on huomioitu

kaavassa erillisellä ohjeellisella sl-alueajauksella (*Ohjeellinen alueen osa, jolla sijaitsee luonnon-suojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde*). Kaavassa muodostuva lähivirkistysalue on nimetty Vuorilaaksonpuistiksi.

Katualueet.

Kaavahankkeessa kavennetaan voimassa olevaa Kuusaantien ja Vuorilaakson tien muodostamaa laajaa katualuetta siten, että sillä nykyisin oleva kerrostalojen tonttien asukkaiden ajoneuvojen pysäköintialue sijoittuu tulevaisuudessa korttelialueelle. Messutien varrella oleva Naukion saunan asiakkaiden käytössä oleva, kaavassa pelkästään jalankululle varattu alue, muutetaan kaavassa katualueeksi sen nykyisen käytön mukaisesti. Kuusaantien ja Vuorilaakson tie ovat samansuuntaisia ja vierekkäisiä katuja, joiden välistä rajaa ei ole merkitty asemakaavaan. Katujen ja niiden risteysalueiden tarkempi toiminnallisuus ja mahdolliset muutokset ratkaistaan tarvittaessa erillisessä katusuunnitelmassa. Kaavassa ei ole muutettu alueella olevien katujen nimiä. Kaava-alueen eteläosassa, Mäenpääntien ja Kuusaantien välillä kulkevan kevyen liikenteen yhteyden liittymispisteet on tarkennettu ja väylä on nimetty Sehvanraitiksi.

Tähän asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Asunnot: 1 autopaikka / 85 k-m² tai vähintään 1 ap/asunto.

Palvelut: 1 autopaikka / 100 k-m²

Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 50 k-m²

Yleiset rakennukset: 1 autopaikka / 70 k-m²

Polkupyöräpaikat

Asunnot: 2 kpl / 100 k-m²

Palvelut: 0,4 kpl / 100 k-m²

Polkupyöräpaikat on toteutettava esteettöminä ja niistä vähintään 30 % on sijoitettava säältä suojaiseen tilaan.

HULEVEDET

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä / suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS

Alueen rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida Kuusaantieltä alueelle mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu- ja värinähahti. Häiriötä tulee pyrkiä lieventämään rakennusten sijoittelulla suhteessa katualueisiin.

POHJAVEDEN SUOJELU

Alue sijoittuu osittain Tähteen pohjavesialueelle. Pohjaveden muodostuminen on turvattava. Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirtoputket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla. Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-altaan tai muilla soveltuvilla ratkaisilla. Saneerattaessa vanhoja muuntamoita uudella muuntamorakenteella, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta muuntamoa vastaavaksi.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöiden sekä niissä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Suojeltua rakennusta ei saa purkaa. Suojellun rakennuksen rakennusrungon sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja -kerroslukumäärän rajoittamatta.

Suojellun rakennuksen läheisyyteen sijoitettavien uudisrakennusten julkisivu- ja vesikattomateriaalien tulee olla sellaisia, että alueen yhtenäinen ja arvokas luonne säilyy. Rakennuksissa tulee olla harja-, eli satulakatto ja räystäät. Vesikaton väri on punainen. Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

ALP-korttelialueelle saa sijoittaa palveluasumista, hotelli- ja majoitustoimintaa sekä erilaisia kulttuuritoimintoja. Kortteleissa 42 ja 43 AK-maankäyttöalueelle saa sijoittaa myös rivitaloja ja palveluasumista. Muutos- ja rakennushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee varmistua siitä, että muutokset eivät heikennä alueella olevan taajamaluonnon arvoja. Ennen alueella olevien rakennusten purkamista tai muita mittavia muutoksia tulee varmistaa, että rakennuksissa tai puustossa ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Korttelialueilla sijaitseva suurikokoinen puusto on säilytettävä. Kaavaan merkityltä rakennusosalta ei saa poistaa kaikkea puustoa. Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa hulevesien hallintaan sekä yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, toimintoihin ja verkostoihin liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita, tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä. Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

Muinaismuistot, rakennettu ympäristö ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöskohteita, joten kaavahankkeella ei ole vaikutusta muinaismuistojen tai arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen. Asemakaavan muutosalueella oleva Naukion vanha saunarakennus on huomioitu erillisellä kohdekohtaisella suojelumerkinällä sr *Suojeltava rakennus*. Lisäksi kaavan yleismääräyksillä on ohjattu suojeltujen rakennusten läheisyyteen sijoittuvien uudisrakennusten materiaaleja ja värejä. Kaavalla on siis positiivinen vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön.

Tekninen huolto ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen olemassa olevaan tekniseen huoltoon. Kaavassa ei ole esitetty uusia katu- tai tiealueita, joiden toteuttaminen saattaisi aiheuttaa yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksia. Kaava-alueella kulkevien hulevesien poisjohtamiseen tarkoitettujen avo-ojien kunnostamisen yhteydessä on mahdollista täydentää ja tehostaa laajemman alueen hulevesien hallintatoimia ja kunnostaa olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkostoja. Verkostojen täydentäminen ja avo-ojien kunnostaminen aiheuttavat rakentamiskustannuksia. Korttelin 42 keskellä kulkevan viemärin kohdalle on kaavassa merkitty johtoalue. Korttelin pohjoisosassa, Naukion saunan tontilla kulkevien johtolinjojen kohdille on merkitty johtoalueet. Vuorilaaksontien ja Mäenpääntien välillä ei tällä hetkellä kulje puistopolkua. Asianmukaisen kulkuyhteyden rakentaminen ja alueen valaistuksen parantaminen lisää sen saavutettavuutta ja turvallisuutta, mutta tuo kustannuksia.

Liikenne

Kaava-alueilla kaduilla Kuusaantiellä ja Mäenpääntiellä on nykyisellään runsaasti läpiajoliikennettä. Kaavassa esitetty Kuusaantien rajausta vastaa nykytilannetta. Asemakaavan muutoksessa on kavennettu Vuorilaaksontien katualuetta sen itäpuolelta siten, että katualueella sijainnut autopaikotus on tulevaisuudessa korttelialueella. Vuorilaaksontien kioskien kohdalla oleva autopaikotusalue on mahdollista joko liittää tonttijaossa tonttiin tai pitää kiinteistöön liittyvänä vuokra-alueena.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Alueen kaavoittamisella ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen asukkaiden sosiaaliseen ympäristöön. Alueen yleisellä siistiytymisellä ja esimerkiksi katu- ja aluevalaistuksen parantamisella voi olla merkittävä vaikutus siihen miten alueen yleisilmeeseen ja turvallisuuden tunteeseen. Alueen pohjoisosassa olevan Naukion saunan korttelialueen palvelutoimintojen kehittymisellä ja alueen täydentymisellä voi kuitenkin olla vaikutusta lähialueella asuvien ihmisten lähipalveluihin, työpaikkoihin ja lisätyöllistymismahdollisuuksiin. Lisääntyvillä työpaikoilla ja niihin liittyvällä tukitoiminnoilla voi olla positiivinen vaikutus lähialueen kiinteistöjen kysyntään ja siten lähialueen asuinkiinteistöjen arvokehitykseen ja laajemmin alueen arvostukseen.

Viher- ja virkistysalueet

Asemakaavahanke vähentää laskennallisesti asemakaavan mukaisia viheralueita. Käytännössä kaavalla ei kuitenkaan ole vaikutusta yleisessä käytössä olevien viher- tai virkistysalueiden määrään,

sillä osa olemassa olevasta leikkikenttäalueesta on tosiasiallisesti siihen rajautuvien kiinteistöjen piha-aluetta tai ko. kiinteistöihin kuuluvaa maa-aluetta. Kortteleiden 41 ja 42 välissä oleva leveydeltään kapea virkistysalueen osa on tärkeä yleinen kulkuyhteys Vuorilaaksontien ja Mäenpääntien välillä. Kyseinen yhteys on myös osa laajempaa Kuusankosken kaupunkiympäristön virkistysalueverkostoa.

Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pohjavesialueisiin tai pohjaveden muodostumisalueisiin. Asemakaavassa esitetty maankäyttö, eli asuminen, ei aiheuta uutta pilaantumiseriskistä maaperälle tai pohjavedelle. Asemakaava sisältää useita pohjaveden huomioimiseen liittyviä määräyksiä, jotka liittyvät lähinnä alueen teknisten järjestelmien ja laitteiden toteuttamiseen.

Asemakaavan muutoksessa esitetyllä maankäytöllä ei ole tiedossa olevia merkittäviä vaikutuksia uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien elinolosuhteisiin. Kaavahankkeen aikana alueella on tehty maankäytön muutoksia valvovan viranomaisen pyynnöstä luontoselvitys. Sen perusteella kaavan yleismääräyksiin on lisätty seuraava rakentamista ohjaava määräys: ” *Ennen alueella olevien rakennusten purkamista tai muita mittavia muutoksia tulee varmistaa, että rakennuksissa tai puustossa ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Korttelialueilla sijaitseva suurikokoinen puusto on säilytettävä. Kaavaan merkityltä rakennusosalta ei saa poistaa kaikkea puustoa.* ”. Alueella olevan jalopuulehdon huomioiminen säilytettävänä luontokohteena (sl) lisää alueen taajamaluonnon monipuolisuutta ja parantaa eri kasvi- ja eläinlajien elinolosuhteita.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien Sairaalanmäen tai Kettumäen luontokohteiden säilymisedellytyksiin. Alueella kulkevien avo-ojien muutoksilla ja laajemmin alueen hulevesiverkoston uudistamistoimenpiteillä on vaikutus ojien ja niiden reuna-alueiden luonnonympäristöön. Alueen läpi kulkevan ja sen hulevesijärjestelmänä toimivan avo-ojan kunnostaminen ja asianmukaisten viivytysrakenteiden toteuttaminen saattaa muodostaa alueelle tulevaisuudessa nykyisestä poikkeavan luonnonympäristön.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen täydentyvällä rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen asukkaiden elin- ja toimintaympäristöön. Kuusaantien varren tiivistyvä rakentaminen ja varsinkin kyseiselle alueelle sijoittuvat uudet rakennukset saattavat rajoittaa Kuusaantieltä tulevan liikennelähtöisen häiriön leviämistä Mäenpääntien suuntaan. Toisaalta alueen täydentyvä asuinrakentaminen ja saattaa myös lisätä liikennettä sen lähialueen katuverkolla. Kuusaantie on yksi Kouvolan joukkoliikenteen laatukäytävistä, joten tulevaisuudessa osa alueen asukkaista saattaa myös siirtyä joukkoliikenteen asiakkaiden, jolloin henkilöautoliikenne alueen tonttikaduilla saattaa vähentyä.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta ja ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja tukevat voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan 2040, oikeusvaikutteisen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan ja oikeusvaikutuksettoman Kuusankosken yleiskaavan 2020 maankäyttöratkaisuja.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta alueella olevien katujen nimiä. Kaava-alueen eteläreunassa oleva ja Kuusaantien sekä Mäenpääntien välillä kulkeva kevyen liikenteen väylä on nimetty kyseisellä kohdalla aikoinaan sijainneen Sehvan talon mukaisesti Sehvanraitiksi. Asemakaavan muutoksessa muodostuva uusi lähivirkistysalue on nimetty Vuorilaaksonpuistiksi.

6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa mukana olevien katualueiden toiminnallinen jäsentely sekä niiden risteysalueiden mahdolliset muutokset ratkaistaan tarvittaessa vasta asemakaavan jälkeen hyväksyttävissä katusuunnitelmissa.

Alueelle tulevaisuudessa suunniteltavien uudisrakennusten tarkempi sijainti ja ulkoasu ratkaistaan tarkemmin rakentamiseen liittyvien rakentamislupakäsittelyiden yhteydessä. Rakentamisen luvat myöntää rakennusvalvonta.

Alueelle tulevaisuudessa mahdollisesti rakentuvat uudisrakennukset voidaan liittää jo olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin ja muihin teknisiin järjestelmiin. Alueelle kertyvät hulevedet johdetaan alueen jo olemassa olevaan hulevesijärjestelmään. Hulevesijärjestelmän toiminnan varmistaminen saattaa vaatia vesien hidastamiseen tarkoitettujen rakenteiden, esimerkiksi laajentumisaltaan tai kosteikon rakentamista korttelien 42 ja 43 välissä olevalle lähivirkistysalueelle. Alueen tarkempi toteutus ratkaistaan tarvittaessa yleisen alueen toteutussuunnitelmassa, jonka hyväksyy Tekninen lautakunta.

Alueelle ei ole laadittu erillistä rakentamistapaohjetta. Rakentamisen ohjaamiseksi kaavaan on merkitty seuraava määräys *”Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energia- tehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.”* Korttelialueiden rakentaminen ratkaistaan erillisissä rakennusluvista, jotka myöntää rakennusvalvonta.

Kouvolassa 17.12.2025

Kaisa Niilo-Rämä
kaavoitusarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti