

Asemakaavan muutos 01/031 Keskustakorttelit osa 2, hyväksyminen

8179/10.02.04/2024

Tekninen lautakunta 31.10.2024 § 201

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

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

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

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

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

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

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

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

Uusi asemakaava

Asemakaavan muutosalue jakautuu kolmeen osaan, eli kortteliin 1093, Hansatoriin ja niitä ympäröiviin katualueisiin. Kortteliin 1093 ja Hansatorille on merkitty rakennusalat, suurimmat sallitut kerrosmäärät (I-VII) ja rakennusoikeuden määrä. Korttelin 1093 käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Sen lounaisosassa sijaitseva niin kutsutun ”Pukimon talon” tontille on merkitty kolme rakennusalaa, joille kullekin on merkitty rakennuksen suurin sallittu korkeus ja rakennusoikeuden määrä nykytilanteen mukaisesti. Lisäksi rakennus on suojeltu kaupunkikivullisesti tärkeänä rakennuksena (sr). Loppuosalle korttelista on merkitty yksi rakennusala, jonka maksimikerrosmääräksi on merkitty seitsemän. Kyseisen rakennusalan rakennusoikeus on määritetty kaksiosaisesti niin, että pääkäyttötarkoituksen mukaisia, eli asumiseen, toimistoihin ja liikkeisiin tarkoitettuja tiloja on mahdollisuus rakentaa maksimissaan 5 000 kerrosalaneliömetrin verran ja muita tiloja maksimissaan 2 000 k-m². Vain pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat huomioidaan autopaikkatarvetta määritettäessä. Korttelin rakennusaloille on merkitty räystään alapinnan ylin korkeusasema (+99.80), jotta koko kortteliin saadaan yhtenevä räystäslinja. Koko kortteliin on merkitty mahdollisuus rakentaa maanalaisia auton säilytyspaikkoja sekä liiketiloja. Korttelialuetta on laajennettu luoteeseen niin, että aiemmin puoliiksi korttelin alueella olleet autopaikat ovat nyt kokonaan korttelialueella.

Torialueelle on merkitty kaksi maksimissaan yksikerroksista rakennusalaa, joista toisen rakennusoikeuden määräksi on merkitty 200 ja toisen 300 k-m². Merkinnät mahdollistavat ympärivuotisten torimyyntipisteiden sekä huolto- ja sosiaalitulojen sijoittamisen torille nykyistä väljemmin. Torille on merkitty myös ajoyhteys nykyiselle paikalle, sekä mahdollistettu maanalaisten autopaikkojen, eli niin kutsutun toriparkin rakentaminen.

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

Muutokset ja vaikutukset

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

Asemakaavaehdotus liitteineen on

oheismateriaalissa.

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

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

Vs. teknisen johtajan ehdotus:

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

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen johtaja Hannu Tylli poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (Yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §, 1 mom. kohta 5). Hallintosäännön §:n 141 mukaan esittelijän ollessa esteellinen, toimii esittelijänä hänen sijaisensa. Tämän pykälän osalta esittelijänä toimi Anne Kangasniemi-Kuikka.

Tekninen lautakunta 29.01.2025 § 17

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

Yhteenveto

Asemakaavan muutos 01/031 Keskustakorttelit osa 2 on edennyt lain edellyttämällä tavalla vireilletulosta valmisteluvaiheen kuulemiseen ja edelleen kaavaehdotuksen julkiseen nähtävilläoloon. Osallisilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksen sisällöstä ja siten asemakaavamuutos on valmis hyväksyttäväksi.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Keskustakortteleiden asemakaavan muutos on tullut vireille jo vuonna 2016, jolloin se myös eteni hyväksymiskäsittelyyn. Kortteliin 1093 liittyvää maankäytösopimusta ei kuitenkaan saatu tuolloin tehtyä, eikä kaavamuutosta voitu hyväksyä. Osa alkuperäisestä alueesta erotettiin omaksi kaavahankkeekseen, joka hyväksyttiin vuonna 2019.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 31.10.2024 (§201) asettaa keskustakorttelit osa 2 asemakaavan muutoksen ehdotuksen julkisesti nähtäville MRL §65 ja MRA §27 mukaisesti. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.11.-16.12.2024.

Nähtävilläolon aikana ei saapunut yhtään muistutusta, eikä missään kaavaehdotuksesta saadussa kahdeksassa lausunnossa ollut huomautettavaa kaavan sisällöstä. Näin ollen lausuntoihin laaditut vastineet voidaan hyväksyä kaavan hyväksymisen yhteydessä, eikä erillistä hyväksymiskäsittelyä niille tarvita.

Kaavakarttaan on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä muutoksia. Kaavamerkintöjen selitykseen lisättiin niistä puuttunut ohjeellinen osa-alueen raja ja maanalaista pysäköintiä osoittava merkintä muutettiin muodosta "ma-a" muotoon "ma-lp", jota käytetään osoittamaan yleistä maanalaista pysäköintiä. Aiempaa merkintätapaa käytetään lähinnä korttelialueilla. Lisäksi korttelialueelle lisättiin yksi ohjeellinen rakennusmassan porrastamista ohjaava merkintä lisää. Lisämääräyksiin lisättiin yhteiskäyttöautolla korvattavien autopaikkojen maksimimäärä ja katutason liiketilavaatimuksesta vapauttamista täsmennettiin koskemaan vain korttelia 1093. Lisäksi rakennusoikeuden käyttöä koskevien määräysten sanamuotoa muutettiin korvaten sana paviljonki toisella ilmaisulla. Muutokset ovat vähäisiä ja sen tyyppisiä, etteivät ne muodosta tarvetta kaavamuutoksen ehdotuksen uudelle julkiselle nähtävillä ololle.

Kaavamuutoksen sisältö ja vaikutukset on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavan aiemmissa käsittelyvaiheissa sekä kaavaselostuksen kohdassa

5.4. Vaikutusten arviointi on tehty Alueidenkäyttölain (entinen MRL) mukaisesti.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola.fi/keskustakorttelit2.

Alueidenkäyttölain (entinen MRL) 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan 1.6.2023 voimaantulleen hallintosäännön 26 § mukaan asemakaavan hyväksyminen on siirretty Tekniselle lautakunnalle.

Kaavamuutoksen hyväksyminen

Hansatoria, korttelia 1093 ja ympäröiviä katualueita koskeva asemakaavan muutos 01/031 Keskustakorttelit osa 2 on valmis hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen valmistelu on edennyt Alueidenkäyttölain mukaisesti vireilletulosta julkiseen nähtävillään. Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 01, Kangas, kortteli 1093 sekä tori- ja katualueet.

Kaavakartta on **liitteenä**. Kaavahankkeeseen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostus on **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, [kaisa.niilo-rama\(at\)kouvola.fi](mailto:kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi)

Vs. teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/031 Keskustakorttelit osa 2.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 01, Kangas, kortteli 1093 sekä tori- ja katualueet.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen johtaja Hannu Tylli poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (Yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §, 1 mom. kohta 5). Hallintosäännön §:n 141 mukaan esittelijän ollessa esteellinen, toimii esittelijänä hänen sijaisensa. Tämän pykälän osalta esittelijänä toimi kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka.
