

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 2, Kaunisnurmi katualuetta sekä kaupunginosan 11, Korjala, kortteliä 11001 sekä siihen rajautuvia katuja, istutettavaa puistoaluetta, suojaviheraluetta ja kauttakulku- tai sisääntulotietä suoja- ja näkemäalueineen.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 2, Kaunisnurmi rautatiealue sekä kaupunginosan 11, Korjala kortteli 11001 sekä siihen rajautuvat kadut ja yleisen tien alueet ja suojaviheralueet.

Prismakeskus 2, kaava nro 11/008

ASEMAKAAVASELOSTUS



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAAVOITUS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi **Prismakeskus 2 (11/008)**

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 2, Kaunisnurmi katualuetta sekä kaupunginosan 11, Korjala, kortteli 11001 sekä siihen rajautuvia katuja, istutettavaa puistoaluetta, suojaviheraluetta ja kauttakulku- tai sisään tulotietä suoja- ja näkemäalueineen.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 2, Kaunisnurmi rautatiealue sekä kaupunginosan 11, Korjala kortteli 11001 sekä siihen rajautuvat kadut ja yleisen tien alueet ja suojaviheralueet.

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö / kaavoitus

Kaavoitusanomus	14.2.2025
Kaavoituksen käynnistämispalaveri	7.2.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	7.3.2025

Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä	12.3.2025
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	12.3.–15.4.2025

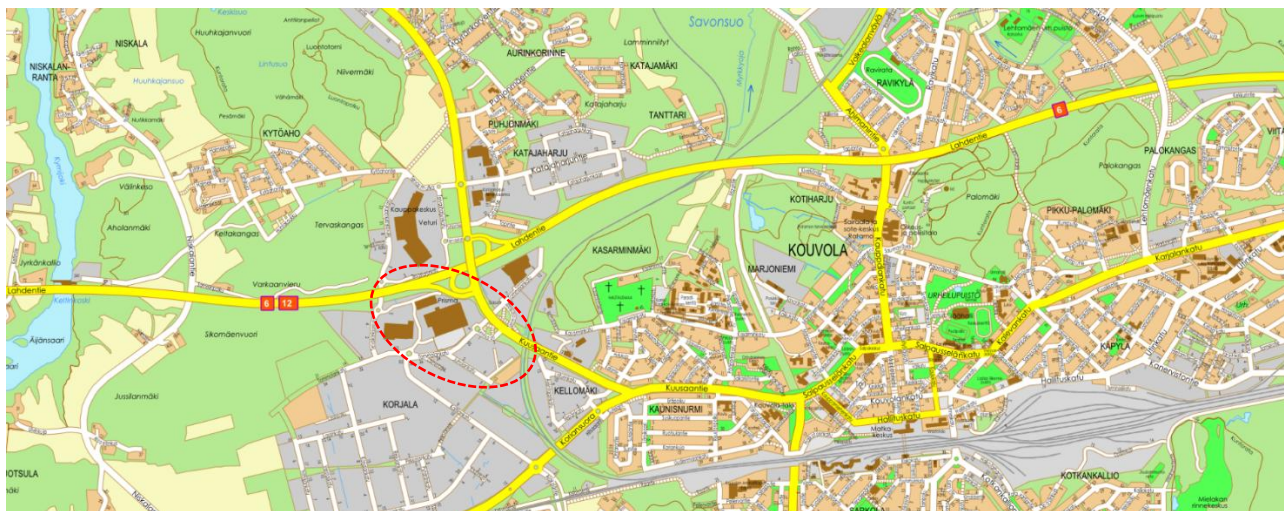
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	12.3.–15.4.2025
kuulutus Kouvolan Sanomissa	12.3.2025

Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)		5.6.2025
Tekninen lautakunta x §		kesäkuu 2025
Kuulutus / Kouvolan Sanomat ja kaupungin ilmoitustaulu		kesä 2025
Kaavaehdotus nähtävillä		

Kaavan hyväksyminen		syksy 2025
Tekninen lautakunta		

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Korjalassa keskellä Kouvolan keskustaajamaa rajautuen pohjoisessa valtatie 6, idässä Kuusaantiehen, etelässä Tommolankatuun ja lännessä Tervaskankaankatuun. Kaava-alueen laajuus on noin 30 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan ydinkeskustan länsipuolelle, Puhjon eritasoliittymän yhteydessä olevalle kaupalliselle alueelle.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Korjalassa sijaitsevan Kouvolan Prismakeskuksen lähialueen asemakaavan muutoksessa on tavoitteena ajanmukaistaa ja muokata korttelin 11001 sekä siihen rajautuvien Kuusaantien katualueen ja valtatie 6:n maankäytöllisiä rajoituksia siten, että ne vastaavat alueen toteutunutta maankäyttöä ja tulevaisuuden muutostarpeita. Lisäksi muutoksessa huomioidaan asianmukaisilla merkinnöillä suunnittelualueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset johdot, putket ja laitteet, muodostetaan liikenneväylien varrelle kolme uutta suojaviheraluetta ja tarkennetaan Kuusaantien ja Savonradan risteyskohdan maankäyttömerkintää.

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kymen Seudun Osuuskaupan aloitteesta vuonna 2025. Kaavamuutos sisältyy kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2025 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Asemakaavan aloituskokous on pidetty 7.2.2025.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

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

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Prisma-keskuksen pihan säiliöalueet, Tommolankatu 9, Kouvola. Loppuraportti, työ P16220P001. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 13.9.2013.*
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.*
- *Kouvolan kaupungin rakennetun ympäristön ja kaavatilanteen inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna 2015.*
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.*
- *Valtatien 6 parantaminen Kouvolan kohdalla välillä Keltti-Tantari, tiesuunnitelma. T330-1 Meluselvitys. Sitowise, 30.10.2023.*
- *Kouvolan asemakaavojen luontoselvitykset 2025. Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, kesä 2025.*

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaava on tullut vireille Kymen Seudun Osuuskaupan aloitteesta 14.2.2025 ja asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu 24.2.2025. Kaavamuutos sisältyy vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin. Kaavan aloituskokous on pidetty 7.2.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 7.3.2025 ja sitä on täydennetty kaava hankkeen kuлуessa. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 12.3.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 12.3.–15.4.2025 välisenä aikana.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 12.3.–15.4.2025 välisen ajan. Asemakaava-aineisto lähetettiin kirjeitse tiedoksi kaava-alueella oleville ja siihen rajautuville kiinteistöjen omistajille ja haltijoille (15 kpl) 12.3.2025. Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kaavoitusta ohjaaville viranomaisille ja muille yhteistyötahoille (15 kpl) sähköpostitse 12.3.2025.

Kaavasta annettiin kuusi (6) lausuntoa. Lausunnot ja niiden vastineet on kuvattu sivuilla 17–21.

Asemakaavan muutoshanke ei kohdistu vaikutuksiltaan merkittäviin maakunnallisiin maankäyttötarkoituksiin, valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöalueisiin, eikä se ole muuten rakennetun kulttuuriympäristön tai valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten MRL 66 § mukaista kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välistä viranomaisneuvottelua ei erikseen

järjestetä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 12.3.2025.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kouvolan keskustaajamassa sijaitsevan Prismakeskuksen liikerakennus on valmistunut alkuaan vuonna 1974. Rakennuksen viimeisin suuri muutostyö on valmistunut vuonna 2024, jolloin hypermarketin sisä- ja ulkotiloja muokattiin aiempaa toiminnallisemmiksi. Kaupparakennuksen itäpuolella oleva autopaikoitushalli on valmistunut vuonna 2010. Sen vieressä oleva Korttelin 11001 länsiosassa sijaitseva suurikokoinen varastorakennus on valmistunut vuonna 1979. Rakennuksen pohjoispuolella olevalta hiekkakentältä on purettu vuonna 2011 liikerakennus. Korttelin 11001 itäosassa sijaitseva ABC-ketjun huoltoasemarakennus on valmistunut vuonna 1988. Rakennusta on viimeksi muutettu, kun sen pesukatu uudistettiin. Prismakeskuksen piha-alueilla kulkevat, kadulta näyttävät liikenneväylät ovat korttelialueen sisäisiä yhteyksiä. Niiden avulla korttelialue liittyy, julkisilla katualueilla oleviin kolmeen kiertoliittymään.

Prismakeskuksen ympärillä olevia piha-alueita on muutettu useasti vuosien kuluessa tehtyjen rakennusten korjaustöiden yhteydessä. Osa piha-alueesta ja sen asfaltoiduista kulkuväylistä sijoittuu ole-massa olevan tontin ulkopuolelle joko Tommolankadun tai Kuusaantien katualueelle tai Suomen valtion omistaman valtatie 6:n alueelle. Kuusaantien ja valtatie 6:n ramppialueen muutostyöt on tehty vuonna 2012, jolloin niiden välinen liitosristeys toteutettiin valo-ohjattuna. Valtatie 6:n ylittävät sillat ovat valmistuneet vuonna 1974. Tommolankadun ja Lehtikaaren risteysalueen liikennevaloristeys muutettiin kiertoliittymäksi vuonna 2024. Prismakeskuksen alueelle keräytyvät hulevedet johtuvat länteen, Tommolankadun varrella olevaan laajennusaltaaseen ja sieltä Korjalan alueen läpi kohti Kymijokea. Suunnittelualueeseen kuuluva Kuusaantie on kaupungin keskeisin kokoojaku. Katu on toteutettu 2+2 kaistaisena ja sen pohjoisreunassa kulkee kevyen liikenteen väylä. Suunnittelualueella sijaitsee joukkoliikenteen pysäkkipari. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Kuusaantien katuun liittyvien siltojen kohdalla oleva osuus Kouvola-Mikkeli rautatiealueesta ja sen vierialueesta.



Kuva 2. Syksyllä 2022 otetussa ilmakuvassa Prismakeskus näkyy vuonna 2011 rakennetussa laajuudessaan juuri ennen viimeisintä uudistusprojektia. Tekstilähde ja kuva KSO.



Kuva 3. Näkymä kaavan suunnittelualueelle pohjoisesta valtatie 6:n ylittävältä Kuusaantien sillalta. Taustalla näkyy Tervaskankaan kaupallinen alue ja Kauppakeskus Veturi.



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueen itäosasta Kuusaantien katualueelta helmikuussa 2025. Kuvan keskellä Kuusaantie ja sen yhteydessä oleva kevyen liikenteen väylä kulkevat Tommolankadun yli kahta siltaa pitkin. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy puiden takaa Prisma-keskus ja oikeassa reunassa Tokmannin kiinteistö ja sen edessä oleva paikoitusalue.

3.1.1. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän lakialueen eteläreunaan. Maaperän korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella tasoilla +63...+73 mpy, siten, että korkeimmat alueet sijoittuvat Kuusaantien ja valtatie 6:n eritasoliittymän alueelle ja matalimmat alueen eteläpuolella kulkevan Tommolankadun varrelle. Alueen maisemakuvaa hallitsevat kaava-alueen pohjoispuolella olevan Tervaskankaan metsäinen mäkijono ja alueen kaakkoispuolella oleva Hinkismäen kalliomäki. Suunnittelualueelta avautuu pitkiä näkymiä etelään kohti Korjalan liikerakentamisen alueita, itään Hinkismäelle sekä pohjoiseen Tervaskankaan kaupalliselle alueelle.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue sijoittuu Salpausselän harjanteen eteläreunaan, jonka maaperä on käytettävissä olevan maaperäkartan mukaan pääosin hiekkaa. Alueen eteläreunassa maa-aines muuttuu saveksi ja pohjois- sekä itäpuolella hienojakoisemmiksi maalajeiksi. Alueen pohjoispuolella maaperä on karkearakeista maalajia, moreenia ja kalliota. Suunnittelualueelta on käytössä runsaasti ajantasaista maaperän kairaustietoa, jonka perusteella alueen rakennettavuus on pääosin hyvä. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee kuitenkin tarkistaa aina kohdekohtaisin maaperätutkimuksin ja selvityksin.

Pilaantuneet maa-alueet

Kouvolaan ympäristösuojelun rekisteritietojen perusteella suunnittelualueella on neljä pilaantuneiden alueiden seurantakohtetta. Pima-kohteiden osalta käytiin keskustelu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa 8.5.2025, jolloin ELY toimitti kaupungille lisätietoa alueella olevista kohteista. Kohteista Prismakeskuksen pihalla sijaitseva ABC-liikenneasema on yhä toimiva ja jonka toimintaa

valvotaan ympäristöluvalla. Liikerakennuksen koilliskulmassa on toiminut polttoaineenjakuasema vuosina 1974–1988. Sen polttoainesäiliöt ja kaupparakennuksessa aiemmin sijainneen autokorjaamon jätteöljysäiliö on poistettu ja maaperä kunnostettu 6.-26.7.2011 piha-alueen muutostöiden yhteydessä. Puhdistustyöt valvoi Kymen Seudun Osuuskaupan toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kohteessa on myös toteutettu pilaantuneisuuden perusselvitys vuonna 2011. Vanhojen polttoainesäiliöiden ympäristö puhdistettiin kokonaisuudessaan. Jätteöljysäiliön Prismakeskukseen puoleiselle reunalle jäi tavoitepitoisuustasot ylittäviä öljyhiilipitoisuuksia sisältäviä maa-aineksia, koska alueella kulkevan suuren sadevesilinjan ja rakennuksen sijainnin takia aluetta ei ollut turvallista kaivaa. Kyseiseen kohteeseen asennettiin huomiorakenne. Vuonna 2024 tehtyjen hypermarkettin huoltotilojen muutos ja uusien lastaustilojen rakentamisen jälkeen kyseinen maa-alue on jäänyt kokonaisuudessaan rakennuksen alle.

Prismakeskukseen aiemmin liittyneiden autokorjaamojen kohdilla ei ole enää toimintaa. Suunnittelualueen länsiosassa oleva entinen INEX Oy:n keskusvaraston öljysäiliö on toiminnassa. Prismakeskuksessa toimii kemiallinen pesula, jonka toimintaa valvotaan ympäristöluvalla.



Kuva 5. Näkymä suunnittelualueen keskellä olevan Prismakeskuksen paikoitusalueelta lännen suuntaan helmikuussa 2025. Kuvassa vasemmalla alueella toimiva ABC-liikenneasema ja taustalla Kouvolan Prismakeskuksen liikerakennus.



Kuva 6. Näkymä suunnittelualueelle idästä Tommolankadulta helmikuussa 2025. Kuvan vasemmassa laidassa on Plus Logisticin hallirakennus, keskellä KSO:n rakentajan noutopiha ja puutarhamyymälä. Kuvan oikeassa reunassa on Prismakeskuksen paikoitushalli.



Kuva 7. Näkymä suunnittelualueelle etelästä Tervaskankaankadun ja Tommolankadun risteysalueelta helmikuussa 2025. Kuvassa näkyvä kortteli 1101 kaakkoisnurkassa oleva suurikokoinen puusto rajaa kaupunkitilaa ja on huomioitu alueen luontoselvityksissä.

Kasvillisuus ja viheralueet

Asemakaavan muutosalue on lähes kokonaisuudessaan kaupunkialuetta, jossa maaperää on muokattu rakentamisen seurauksena. Alueen pohjoisosa sisältyy valtatie 6:n tie- ja sen vierialueisiin. Valtatien eteläpuolella kulkee kaava-alueen läpi 110 kV:n sähkölinja, jonka alta ja läheisyydestä on

poistettu puusto. Liikerakennusten ympärillä olevat alueet on pääosin istutettu rakennusten toteuttamisen yhteydessä. Kaava-alueen länsiosassa olevan sorakentän paikalta on purettu liikerakennus vuonna 2010. Kaavamuutosalueen länsiosassa Tervaskankaankatuun rajautuvalla alueella on metsäinen kaistale, jossa kasvaa mäntyjä, kuusia ja suurikokoisia haapoja. Alueen eteläreunassa kulkeva avo-oja johtaa alueen hulevedet lännen suuntaan.

Asemakaava-alueella olevien katualueiden kasvillisuus on istutettu katujen rakentamisen yhteydessä. Kuusaantiellä ajoratojen väliin on istutettu pihlajia ja erilaisia pensaita. Ajoratojen ja kevyen liikenteen väylien välisille alueille on istutettu ryhmiin kuusia ja korallikanukkaa. Tommolankadun ja Kuusaantien eritasoliittymän ramppien välialueilla kasvaa luonnontilaista puustoa. Kaavamuutosalueen itäosassa olevilla suojaviheralueilla kasvaa luonnontilaista puustoa ja aluskasvillisuutta. Kuusaantien eteläpuolisen alueella ylispuuna kasvaa mäntyjä. Aluspuustoa ei ole. Alueen aluskasvillisuus on kuivan kangasmaaston kasvillisuutta, puolukkaa ja kanervaa. Kuusaantien pohjoispuolisen viheralueen kasvillisuus on hieman rehevämpää, ylispuustossa on männyn lisäksi kuusia ja raitoja. Rautatien suoja-alueen puusto poistettu vuonna 2022. Tehtyjen luontoselvitysten mukaan asemakaavan muutosalueella ei ole havaittu uhanalaisia kasvilajeja tai niiden elinympäristöjä.



Kuva 8. Näkymä valtatie 6:n eteläpuoliselta alueelta, jossa olevalla töyräällä kasvaa mäntyä.



Kuva 9. Näkymä Kuusaantien katualueelta.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, pohjaveden muodostusalueella tai vedenottamoiden suoja-alueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat noin 2 kilometrin etäisyydellä luoteessa sijaitseva Huuhkajavuoren I-luokan pohjavesialue ja idässä noin 4 kilometrin etäisyydellä sijaitseva Tornionmäen I-luokan pohjavesialue. Suunnittelualue kuuluu ensimmäisen Salpausselän alueeseen ja käytettävissä olevan maalajikartan mukaan kohteen ympäristössä on vettä johtavia hiekkamuodostumia. Alueen pohjavedet kulkeutuvat karttatarkastelun perusteella pääosin alueen etelä- ja länsipuolella sijaitseville savikkoalueille, josta ne ohjautuvat Alakylän kautta Kymijokeen.

Kaavamuutosalueeseen liittyvillä ja siihen rajautuvilla yleisillä katualueilla kulkevat Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto- ja viemärijohtot sekä hulevesiviemärit.

Luonnonsuojelu

Kouvolan keskeisellä kaupunkialueella on tehty lepakkopotentiaalin arviointi vuonna 2014 osana alueen osayleiskaavaa. Selvityksessä oli mukana useita alueita, joiden maankäyttöön on tulevaisuudessa tulossa muutoksia. Yksi kyseisistä alueista oli Prismakeskuksen länsipuolella oleva metsä-alue, kohdenimeltään Korjala. Alueelle asennettiin passiividetektorit ja tehtiin maastokäynti. Selvityksessä alueella lepakoita havaittiin, joiden liikkumisalueen arvioitiin olevan alueella olevaa metsää laajempi. Selvityksessä esitettiin, että ko. alueeseen rajautuvat puustoiset korttelialueiden osat tulisi säilyttää. Yksi kyseisistä alueista sijoittuu vireillä olevalle asemakaavamuutosalueelle, Tervaskankaankadun ja Tommolankadun risteysalueelle. Kyseisellä alueella ylispuuna kasvaa suurikokoisia haapoja. Kouvolan kaupungin mailla olevien luonnon ydinalueiden tilaa on arvioinut Petri Parkko Luontoselvitys Kotkansiivestä 20.6.2017. Asemakaavan muutosalue ei sisälly Kouvolan luonnon ydinalueisiin. Asemakaavan muutosalueelta on tilattu luontoselvityksen päivitys, joka valmistuu kesällä 2025. Luontoselvittäjän antamien alustavien tietojen mukaan alueella ei ole sellaisia luontokohteita, jotka erityisesti tulisi huomioida alueen asemakaavan muutoksessa.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse asuinrakennuksia, eikä alueella olevissa rakennuksissa ole asuntoja (tilanne vuonna 2025).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupunkirakenteessa kaupungin ydinkeskustan reuna-alueeseen, jossa liike- ja toimitilarakentamisen alueet kohtaavat niitä rajaavat viher- ja virkistysalueet sekä kaupungin läpi kulkevat liikenneväylät. Koko suunnittelualue on osa Korjalan kaupallista aluetta, johon on hakeutunut liikennehakuisia toimintoja. Suunnittelualueen läpi kaakkois-luodesuuntaisesti kulkeva Kuusaantie on kaupungin vilkkaimmin liikennöity kokoojakatu, joka välittää eri kaupunginosien välistä liikennettä. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkeva valtatie 6 on osa Suomen valtatieverkkoa. Tie on kyseisellä kohdella moottoriliikennetie. Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Kouvolan ja Mikkelin välinen rautatie on osa Savonrataa. Alueella kulkevat liikenneväylät rajaavat alueen useampaan osaan ja rajoittavat korttelialueiden laajentamista. Alueiden toteutunut käyttö ja maastossa olevat rajaukset eivät kaikilta osin vastaa alueen kiinteistönmuodostusta.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavasta on pyydetty valmisteluvaiheessa lausunto Kymenlaakson museolta, joka on arkeologisen kulttuuriperinnön lausuntojen osalta toimivaltainen viranomainen. Kymenlaakson museo totesi lausunnossaan, että *"Hankealueilla ei sijaitse Mu-seoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Alueelta ei myöskään ole tehty ilmoituksia uusista löydöistä tai muinaisjäännöksistä. Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia selvityksiä hankkeen toteuttamisen yhteydessä."*

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kouvolan kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan asemakaavan muutosalueella sijaitsee viisi rakennusta. Kouvolan Prismakeskuksessa sijaitsevan hypermarketin rakennus on alkujaan valmistunut Sokos-Marketiksi. Rakennuksen on suunnitellut SOK Rakennusosasto ja lupapiirustukset on päivätty 8.12.1972. Rakennus avattiin juhlallisoin menoin 6.2.1974. Avautuessaan sen pinta-ala oli yksi hehtaari (10000m²), jolloin se oli Suomen suurin tavaratalo. Asiakkaiden käyttöön oli 500 autopaikkaa. KSO:n historia-artikkelisarjassa kerrotaan Prismakeskuksen historiasta seuraavaa:

"Sokos-Market perustamisaikanaan oli harvinaislaatuinen hanke ja se kohtasi erilaisia pulmia. Erityisesti elintarvikekaupan käyminen keskustan ulkopuolella askarrutti viranomaisia. Uuden tavaratalon rakentaminen sallittiin sisäasianministeriössä poikkeusluvalla, sillä ehdolla, ettei tavaratalossa käsiteltäisi tai myytäisi elintarvikkeita. Ensimmäinen avattiinkin Sokos-Marketin rauta- ja maatalouskaupan osasto sekä automyynti korjaus- ja varaosapalveluineen. Kuitenkin jo kuukauden aukiolon jälkeen avattiin kulutustavaritoimittajien osasto, joka sisälsi poikkeuslupapäätöksen vastaisesti myös elintarvikeosaston."

"Elintarvikekauppa uudessa Sokos-Marketissa sai laajaa huomiota ja sen laillisuudesta oltiin voimakkaasti kahta mieltä. Koska elintarvikeosastoa pidettiin asiakaskunnan etujen mukaisena Sokos-Marketin kokoisessa yksikössä, Osuuskauppa Ympäristö halusi selvittää asian perusteellisesti ja kääntyi korkeimman hallinto-oikeuden puoleen. KHO antoi neljä vuotta Sokos-Marketin avautumisen jälkeen vuonna 1978 päätöksen, jonka mukaan sisäasiainministeriön päätös kieltää elintarvikekauppa oli ollut virheellinen."

Sokos-market uudistettiin perusteellisesti vuonna 1985, jolloin sen myyntipinta-ala kaksinkertaistui. Sokos-market muutettiin Prismaksi vuonna 1988. Prismakeskuksen toinen laajennus aloitettiin vuonna 1995, jonka jälkeen Kouvolan Prisma oli Suomen suurin automarket. Muutostyöt suunnitteli arkkitehtitoimisto Tarmo R. Paju. Rakennusta on vuosien kuluessa muokattu ja laajennettu useaan otteeseen siten, että alkuperäisestä rakennuksesta ei juurikaan ole enää jäljellä kuin joitakin runkorakenteita. Rakennuksen suurimmat muutostyöt tapahtuivat kuitenkin vuosina 2010–2011, jolloin rakennusta laajennettiin rauta- ja puutarhatarvikemyymälällä ja sen eteläpuolelle rakennettiin

kolmikerroksinen paikoitustalo, jossa on 1200 autopaikkaa. Muutostyöt suunnitteli Arkkitehtitoimisto Tarmo R. Paju. Rakennuksen viimeisimmät Edifican suunnittelemat (rakennusarkkitehti Matti Lehtonen) muutostyöt valmistuivat vuonna 2024.

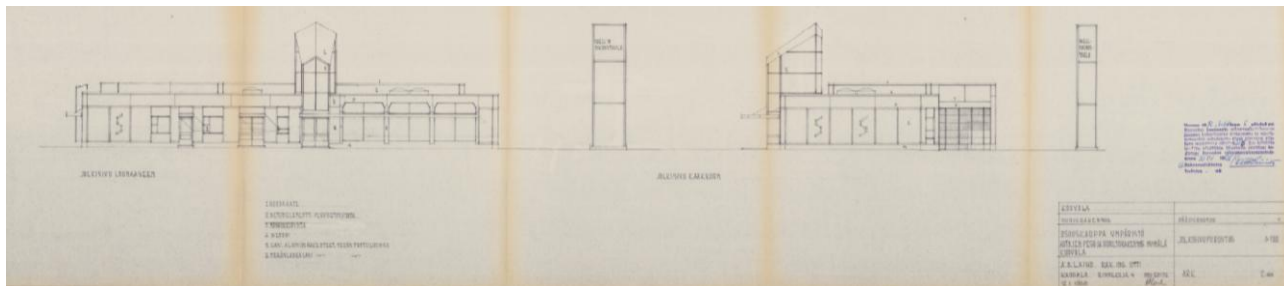


Kuva 10. Ympäristön palvelukeskus / Kouvola. Julkisivu itään, SOK Rakennusosasto 8.12.1972. Lähde rakennusvalvonnan arkisto.



Kuva 11. Sokos-Marketin muutos Prismaksi. Julkisivu itään. Muutospirustukset arkkitehtitoimisto Tarmo R. Paju 20.3.1995. Lähde: Kouvola kaupungin rakennusvalvonnan arkisto.

Prisman liikerakennuksen pohjoispuolella sijaitseva, rakentajan noutopihan rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Tarmo R. Paju ja se on valmistunut vuonna 2010. Sen paikalla sijaitsi aikaisemmin vuonna 1978 valmistunut rakennus, joka sisälsi maatalouskoneiden myymälän ja korjaamon. Kyseistä rakennusta oli laajennettu vuonna 1985 arkkitehtitoimisto Paju & Yli-Kojolan suunnitelmien mukaisesti. Kuusaantien puoleisella piha-alueella sijaitsevan ABC-liikenneaseman on suunnitellut iittiläinen rakennusinsinööri A. O. Laiho ja se on valmistunut vuonna 1988. Rakennuksen Rakennuksessa on myymälätilan lisäksi korjaamohalli ja pesukatu, joka on uusittu vuonna 2020. Suunnittelualueen länsiosassa oleva varastorakennus on valmistunut vuonna 1979. Rakennus toimi aiemmin kaupan keskusvarastona. Rakennuksen itäpäädyn vaalea laajennusosa on valmistunut vuonna 2010.



Kuva 12. ABC-liikenneaseman ensimmäiset luonnokset on laatinut SOK Kiinteistöosasto vuonna 1984. Rakennusvalvonnan arkistossa olevat lupakuvat ovat kuitenkin vuodelta 1988. Lähde Rakennusvalvonnan arkisto.



Kuva 13. Kuva Sokos-marketin pihalta vuonna 1976. Kuva: Pöykö-museot. Kuvaaja: Raimo Sävillä.



Kuva 14. Kuva Sokos-marketin pihalta vuonna 1976. Kuva: Pöykö-museot. Kuvaaja: Raimo Sävillä.



Kuva 15. Ilmakuva Sokos-Marketista ja sen lähialueesta vuodelta 1985. Tommolankatua ei ole vielä ulotettu Kuusaantien itäpuolelle. Kuvan vasemmassa reunassa konemyynti. Sokos-Marketin vieressä sijaitsivat rakentajan noutopiha ja käytettyjen autojen myyntirakennus. Kuvälähde Poikilo-museot. Kuvaaja Raimo Sävilä.



Kuva 16. Vuoden 2010 kesällä otetun kuvan laidoilla parkkihalli ja Rakentajan noutomyymälä ovat rakenteilla. Kauppakeskuksen takaosaan on vielä tulossa runsaasti lisätilaa päivittäistavaroille kuten remontoinnin ja puutarhan tuotteille. Teksti- ja kuvälähde KSO.



Kuva 17. Näkymä Prismakeskukselle pohjoisesta valtatie 6:n rampilta. Hypermarketti on kuvassa vasemmalla ja rakentajan noutopiha oikealla. Kuvassa oleva hypermarketin huoltopiha ja sen rakenteet ovat valmistuneet vuonna 2024.



Kuva 18. ABC-liikenneasema ja mittarikenttä idästä.



Kuva 21. Rakentajan noutopiha pohjoisesta.



Kuva 19. ABC-liikenneasema ja mittarikenttä lännestä.



Kuva 22. Rakentajan noutopiha lännestä.



Kuva 20. Korttelin 11001 varastorakennus idästä.



Kuva 23. Prismakeskuksen autopaikotushalli etelästä.

Kaavamuutosalueen itäosassa, korttelin 11003 ja Kuusaantien välissä olevalla istutettavalla puisto-alueella (PI) kulkeva sorapintainen tieura on osa entistä Kouvolaan ja Kuusankosken välistä tietä ja Kouvolaan johtanutta yleistä maantietä. Tätä aikaisemmin kyseisellä kohdalla kulki Ylinen Viipurintie, joka on pohjoisempi kahdesta Hämeestä Kymenlaakson kautta Viipuriin johtavasta tiestä. Ylinen Viipurintie on ollut mainittuna jo Kustaa Vaasan sihteerin Jaakko Teitin vuosina 1555–1556 laatimassa yhtenäisessä tieluettelossa. Kaavamuutosalueella kulkevan tieuran kohtaa on kutsuttu aikoinaan Ropakonmäeksi. Nimi tuli siitä, että nykyisen rautatien kohdalla oli ennen rataa aina märkä ja vetinen kohta, eli kansanomaisesti ”ropakko”. Mäen nimi muuttui myöhemmin kansan suussa Murhamäeksi. Nimen synnystä kertoo kulttuurineuvos Eero Niinikoski Eijaleena Martikaisen blogissa ”Min kuusas” olevassa artikkelissa *Murhamäki ei jätä rauhaan* 18.8.2014 seuraavaa:

”Oli torstai-ilta 30. toukokuuta 1907. Kymiyhtiön rahakuski Juho Flinkhammar jyrtytti hiljaksen hevosellaan kuusikon halkaisemaa huonokuntoista maantietä Kouvolaan Kymintehtaalte. Hänellä oli mukanaan arvolasti eli seuraavana päivänä maksettavat palkkarahat 66 850 markkaa (pyöreästi neljännesmiljoona euroa). Kuskilla oli turvanaan konttoristi Konrad Schuster ja Rafael Jaatinen. Oltiin noin kolmen kilometrin päässä Kouvolaan rautatieasemalta, mistä arvolasti oli noudettu. Synkässä kuusikossa alkoi olla hämärää, ja raha-arkun kuljettajilla oli täysi työ tasapainotellessaan keinuvien kiesten päällä. Hevosien puskiessa vastamäkeä ylös ryntäsi suuren kiven takaa esiin kuusi aseistettua miestä, jotka ampuivat kiväärillä ensin hevosien ja ryhtyivät sen jälkeen tulittamaan rahankuljettajia. Schuster ja

Jaatinen pääsivät pakoon, mutta kuski Flinkhammar sai kuolettavan osuman. Pakoon juostessaan miehet olivat kuulleet kuskin hämmentyneen tokaisun: "Mitäs työ nyt tutut miehet". Sen jälkeen kuului vielä kaksi laukausta lisää."

"Pakoon päässeet konttoristit hälyttivät apua ja Kouvolan virkavalta sai Helsingistä avuksi peräti 70 poliisimiehen joukon ryöstön selvittelyyn. Ryöstön päätekijä jäi kiinni kuukauden kuluttua sattumalta höyrylaiva Wellamolta Pääjanteellä. Arvolastista saatiin takaisin yli puolet, yhtiö palkitsi pidätyksen tehneen konstaapelin, ja ryöstäjät tuomittiin loppuiäkseen kuritushuoneeseen ja menettämään kansalaisluottamuksen. Tekijät olivat ulkopaikkakuntalaisia, mutta sitkeä huhu liitti joukon apureiksi kymintehtaalaisia."



Kuva 24. Kuvassa ns. Askotalon vieressä kulkeva vanha yleinen tie, jossa olevaa mäkeä on kutsuttu alkujaan Ropakonmäeksi, myöhemmin Murhamäeksi. Mäen alta tie jatkui kuvassa oikealla olevan Savonradan yli ja sen takana olevalle Kasarminmäelle, jossa tieura muuttuu Kasarminkaduksi.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Kymen Seudun Osuuskaupan hypermarket Prisma, joka on nykyisellään Suomen kolmanneksi suurin Helsingin Kannelmäen ja Joensuun Prismojen jälkeen. Rakennuksessa on varsinaisen hypermarketin lisäksi runsaasti erilaisia palveluja ja toimintoja.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin liikenneverkossa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä pitkin. Alueeseen kuuluva pohjois-eteläsuuntainen Kuusaantien-niminen nelikaistainen (2+2) kokoojakatu yhdistää Kuusankosken kaupunkikeskustan ja keskustaaaman toisiinsa. Kadun nopeusrajoitus on suunnittelualueella 50 km/h, ja siihen rajautuvien tonttikatujen nopeusrajoitus on 40 km/h. Suunnittelualueeseen kuuluvan Kuusaantien katualueella on varsinaisesta ajoradasta erillään oleva kevyen liikenteen väylä, joka alittaa kadun tunnelissa. Kaava-alueen eteläreunassa kulkeva Tommolankatu alittaa Kuusaantien betonirakenteisessa tunnelissa. Kuusaantie ylittää sekä rautatien, että valtatie 6:n kolmea siltaa hyväksikäyttäen. Sillat on rakennettu vuonna 1974. Kaava-alueella oleva Lehtikaaren ja Tommolankadun risteyksessä oleva kiertoliittymä on valmistunut vuonna 2024. Kaava-alueella Kuusaantiellä sijaitsee joukkoliikenteen pysäkkipari.



Kuva 25. Kuvassa Tommolankaaren kadun alittava tunneli.



Kuva 26. Tommolankadun kiertoliittymä on valmistunut v. 2024.



Kuva 27. Tommolankadun Kuusaantien alittava tunneli.



Kuva 28. Valtatie 6:n ylittävät Kuusaantien sillat (3 kpl).

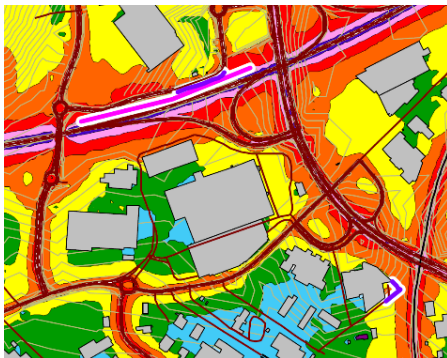
Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella kulkee Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinjoja. Suunnittelualueeseen kuuluvilla julkisilla katualueilla kulkee KSS Verkko Oy:n sähköjohtoja, KSS Lämpö Oy:n kaukolämpöputkia, Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinjat sekä erilaisia muita johtoja. Alueen läpi kulkee KSS Verkko Oy:n 110 kV:n sähkölinja. Kaavamuutosalueen itäosassa kulkee Gasgrid Oy:n maakaasulinja. Suunnittelualueen mahdollinen uudisrakentaminen on liitettävissä olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Alueelta kertyvät hulevedet ohjautuvat lounaaseen kohti Korjalaa ja siellä olevia avo-ojia pitkin etelään kohti Kymijokea.

Ympäristöhäiriöt / Melu

Asemakaavan muutosalue sijoittuu valtion päärataverkkoon kuuluvan rautatien, Savonradan, valtatie 6:n ja kaupungin vilkkaimmin liikennöidyn kokoojakadun Kuusaantien rajaamalle alueelle. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikenne- ja teollisuusmelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Alueella kulkevan Kuusaantien katualueen keskimääräinen liikennemäärä oli meluselvitykseen tehtyjen mittausten mukaan 19239 ajoneuvoa/vrk (2014). Liikennemäärä laskettiin uudelleen radan ylittävän sillan kohdalla lokakuussa 2023. Tuolloin kokonaismäärä oli noin 20000 ajoneuvoa/vrk. Selvityksen mukaan laskentapisteen ohittaneista ajoneuvoista ajoi ylinopeutta yli 70 %. Huomioitavaa oli se, että raskasta liikennettä oli yli 10 %. Alueen ohittavat liikennemäärät ovat siis huomattavia, jos niitä verrataan tavanomaisten asuinalueiden läpi kulkevien kokoojakatujen liikennemääriin (yleensä noin 1000 ajoneuvoa / vrk). Vuoden 2016 meluselvitykseen tehtyjen mittausten mukaan Prismakeskuksen korttelialueella on päiväaikana (klo 07–22) sen pohjoispuolella olevalta 6 tieltä ja Kuusaantieltä tulevaa liikennemelua. Suunnittelualueen keskiäänitaso on päivisin selvityksen mukaan jopa yli 60 dB (päiväajan raja-arvo 55 dB) siten, että eniten melua on alueen liikennealueisiin rajoittuvilla osilla. Yöaikana (klo 22–07) kaduilla sekä valti- ja rautatiellä kulkevan liikenteen melu on vähäisempi (kts. kuva 29).

Huomioitavaa on, että vuonna 2016 tehdyssä alueen melumallinnuksessa Kuusaantien nopeusrajoitus oli kyseisellä kohdalla vielä 60 km/h. Myöhemmin kadun nopeusrajoitus muutettiin 50 km/h. Viimeisimpien alueelta tehtyjen liikennelaskentojen mukaan liikennemäärä ja ajoneuvojen nopeudet eivät ole merkittävästi muuttuneet, vaikka aikaa on kulunut ja kadun nopeusrajoitusta on laskettu.

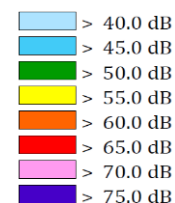


Päiväajan klo 07-22 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.



Yöajan klo 22-07 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

L_{Aeq}22-07 [dB]



Kuva 29. Suunnittelualueen ympäristömelu vuonna 2016 tehdyn meluselvityksen mukaan. Laskennassa on mukana kaikki melua aiheuttavat kohteet.

Valtatie 6:n liikennemelua on selvittänyt Sitowise Kaakkois-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toimeksiannosta vuonna 2023. Selvitys vastaa likimain aiemmin tehtyjä selvityksiä. Melun leviämässä on vähäistä eroa mm. alueelta purettujen rakennusten suojausvaikutuksen poistumisen vuoksi. Selvityksessä esitetyssä vuoden 2050 liikenteen arviotilanteessa ei kyseiselle kohdalle ole esitetty toteutettavaksi erityisiä liikennemelun leviämistä rajoittavia tai estäviä meluntorjuntatoimenpiteitä.

Ympäristöhäiriöt / Tärinä

Suunnittelualueeseen sisältyy osa valtakunnan päärataverkkoon kuuluvasta Savonradasta. Rata sijoittuu kyseisellä kohdalla muuta maastoa matalammalle korkeusasemalle, joten raideliikenteen mahdollisesti alueelle aiheuttama tärinä saattaa olla peräisin ennemminkin alueen pohjois- ja itäpuolella kulkevan ajoneuvoliikenteen aiheuttamasta melusta ja tärinästä, kuin varsinaisesta rautatieliikenteen tärinästä. Alueen tärinää on selvittänyt Ratahallintokeskus ja Kouvolan kansanterveystyön kuntayhtymä Kouvolan rataympäristöselvityksessä vuonna 2007. Selvityksessä tunnistettiin rataverkon alueelta mm. ne kohteet, joissa rautatie aiheuttaa tärinähaittoja maankäytölle. Rata-alueella todettiin olevan tärinää, mutta kyseisessä suunnitelmassa asuinalueiden ulkopuolisille rataosille ei kuitenkaan esitetty toteutettavaksi erityisiä tärinätorjuntatoimenpiteitä.

Virkistysalueet

Alueella ei ole varsinaisia virkistysalueita. Kaavamuutosalueen itäosassa, Kuusaantien ja korttelin 11003 välissä oleva alue puustoinen on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa istutettavaksi puistoalueeksi (PI). Alue sijoittuu kohdalle, jossa on runsaasti liikennelähtöistä häiriötä, eikä se ole yhteydessä kaupungin laajempiin virkistysalueisiin. Alue on nimetty Lehtikaarenpuistoksi.

Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueella olevan Kuusaantien katualueen ja osan valtatie 6:n alueesta. Loppuosa valtatiealueesta on valtion omistuksessa. Kortteli 11001 on kokonaan yksityisomistuksessa. Kaava-alueen itäosassa olevan rautatiealueen omistaa Suomen valtio. Asemakaavan muutosalueen maanomistustilanne on kuvattu kaavan liitteessä 4.

3.2. Suunnittelutilanne

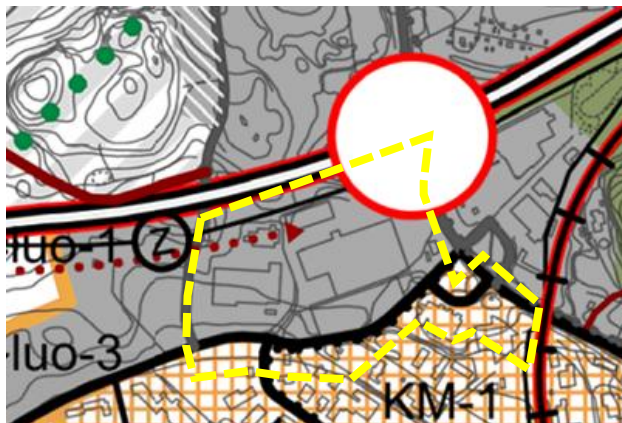
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 30. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja siinä asemakaavan muutosalue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Merkinällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja. Puhjon eritasoliittymän alue on merkitty maakuntakaavaan vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueena (km), joka on kartalla esitetty keltaisella aluerajauksella. Alue on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuva seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen. Alue on myös Kouvolan kehitettävää ja tiivistettävää kaupunkialuetta, jolle kohdistuu seudullisesti ja strategisesti merkittäviä kaupunkikehittämisen ja tiivistämisen tarpeita. Alueen läpi kulkeva Kuusaantie on seutu- tie.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

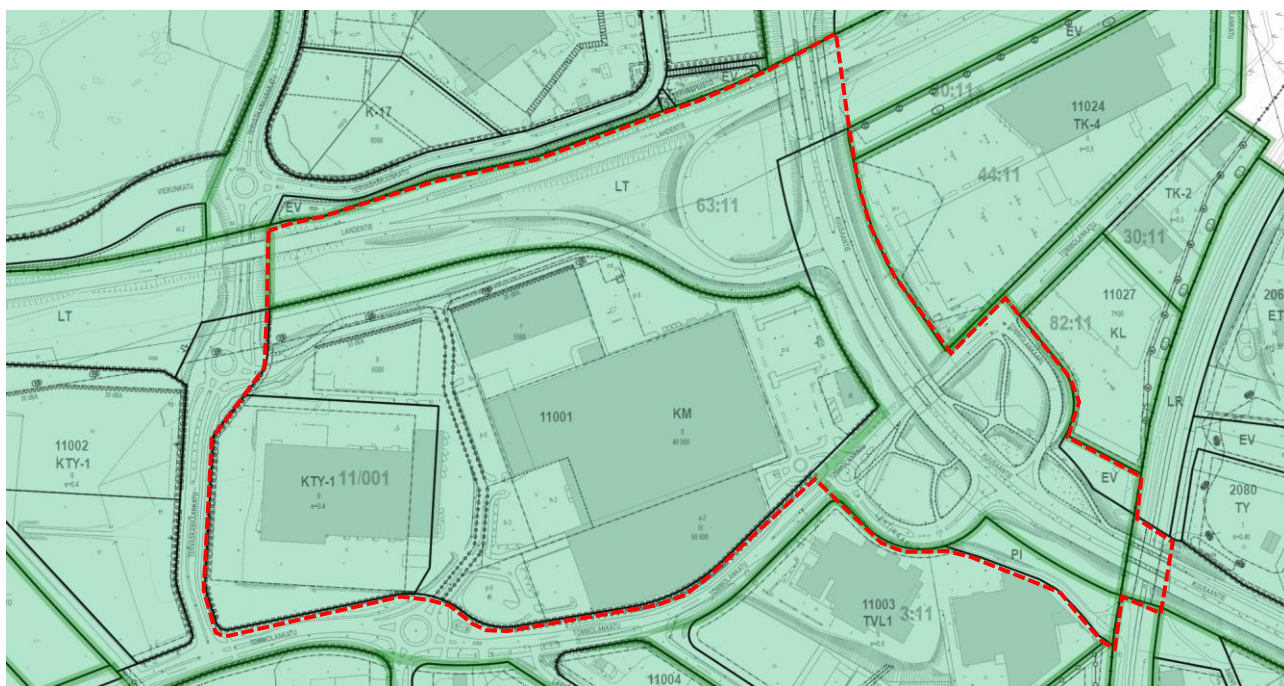


Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi. Alueen läpi kulkee voimajohto ja alueella on todettu itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen yhteystarve (pistenuoli). 6 tie on moottoriliikennetie ja Puhjon liittymä on esitetty merkinnällä parannettava / kehitettävä eritasoliittymä. Tommolankatu on merkitty tärkeäksi kokoojakaudeksi.

Kuva 31. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaavamuutosalue on merkitty keltaisella rajauksella.

Asemakaava

Koko suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja alueella on voimassa kolme erikikäistä asemakaavaa.



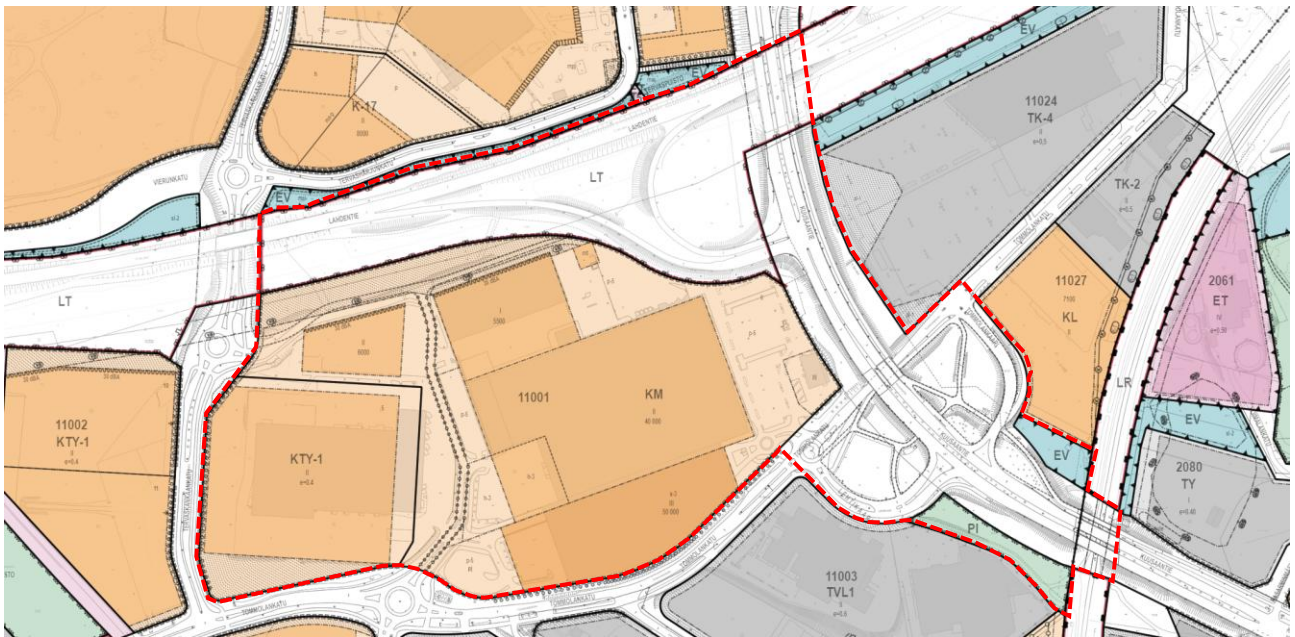
Kuva 32. Ote alueen asemakaavojen hakukartasta 27.1.2025. Kaavamuutosalue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Muutosalueeseen kuuluva Kuusaantien ja valtatie 6:n asemakaava on hyväksytty 8.9.1989 (kaava **286 63:11**). Kuusaantie on merkitty kaduksi ja valtatie 6 kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT).

Korttelin 11001 asemakaava on hyväksytty 15.6.2009 (kaava **286 11/001**). Korttelin läntinen osa on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Maankäyttöä on tarkennettu lisämääräyksellä "Alueelle saa rakentaa tilaa vaativan erikoiskaupan rakennuksia, toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.". Maankäyttöalueelle on merkitty rakennusala, rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.4$ ja maksimikerroslukumäärä on II. Korttelin itäosa on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelialueelle on merkitty useita rakennusaloja, joille jokaiselle on merkitty erillinen maksimirakennusoikeus ja -kerroslukumäärä. Niihin liittyvälle korttelialueen osalle

on merkitty alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h-3). Lastaukseen käytettävä tontinosa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä yleisestä alueesta tai muusta tonttialueesta. Korttelin Tommolankadun puoleiselle reunalle on merkitty pysäköintilaitosten rakennusala (a-3). Korttelin Tommolankadun ja Kaitilankadun risteysalueen läheisyyteen ja Tommolankadun ja Kuusaantien risteykseen on merkitty rakennusalat, joille saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj). Korttelialueelle on merkitty pysäköimispaikat (p-5), joiden toteuttamista on tarkennettu määräyksellä "Autopaikoitusalueet tulee jäsentää puuriveillä ja riittävän kokoisilla istutusalueilla enintään 40 autopaikan yksiköiksi. Pysäköimispaikoille sijoittuvat kevyen liikenteen alueet tulee erottaa ajoteistä erilaisilla päällystymateriaaleilla.". Korttelin 11001 reunoilta on merkitty ne katualueen rajan osat, joiden kohdilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Savonradan kohdan asemakaava on hyväksytty 22.2.2024 (kaava nro **286 02/013**). Kaavassa kaupunginosaan 2 (Kaunisnurmi) kuuluva alue on Kuusaantien katua ja eritasoristeys (e).



Kuva 33. Alueen voimassa oleva asemakaava (Kouvola karttapalvelu 30.1.2025). Karttaan on merkitty punaisella katkoviivalla kaavamuutosalueen likimäinen rajaus.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu keväällä 2025.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Kaavahankkeessa Prismakeskuksen korttelin 11001 ja siihen rajautuvien yleisen tien ja katualueiden asemakaavaa muutetaan siten, että kaavassa määritetyt maankäyttöalueiden rajaukset vastaavat nykytilannetta ja alueelle tehtyjä esisuunnitelmia. Muutoksessa valtatie 6:n ja korttelin 11001 rajausta tarkennetaan tiesuunnitelman ja toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Korttelin 11001 maankäyttömerkintä, rakennusoikeuden jakauma sekä polttoaineenjake-lunpisteen sijainti ajanmukaistaan vastaamaan tavoitetilannetta. Lisäksi kaavamuutoksessa poistetaan tarpeettomia kaavamerkintöjä mm. Kuusaantien katualueelta ja Savonradan rautatiealueelta. Kaavamuutosalueen itäosassa ajanmukaistetaan Kuusaantien ja siihen rajautuvien viheralueiden kaavamerkinnät.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos sisältyy vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoituksen työkohteisiin. Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan Seudun Osuuskaupan aloitteesta ja asemakaavan muutosaloite on toimitettu kaupungille 14.2.2025. Kaavoitussopimus on allekirjoitettu 24.2.2025.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavan osalliset on määritetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on laadittu 7.3.2025. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 12.3.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 12.3.–15.4.2025 välisenä aikana. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 12.3.–15.4.2024 välisen ajan. Tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta on lähetetty kirjeitse alueella oleville ja alueeseen rajautuville kiinteistöjen omistajille, viranomaisille ja muille asiaan liittyville toimijoille. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin 6 lausuntoa ja pari osallista kyseli hankkeesta puhelimitse.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle ja muille viranomaisille 12.3.2025.

4.3.2. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä ole kulttuuriympäristön arvojen täydentymisen kannalta merkittävä, joten kaavasta ei ole järjestetty erillistä viranomaisneuvottelua. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on ottanut kantaa viranomaisneuvottelun tarpeeseen.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

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

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 7.3.2025 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille AKL 62 ja 63 §:n sekä AKA 30 §:n mukaan lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 12.3.2025, kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä erillisellä postitse lähetetyllä kirjeellä. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaupungin maankäytön suunnitteluun 15.4.2025 mennessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä

12.3.–15.4.2025 välisen ajan (AKL 62–63§ ja AKA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja kaupungin sivuilla internetissä osoitteessa www.kouvola.fi/prismakeskus2

Kaavasta annettiin nähtävillä olon aikana kuusi lausuntoa ja niiksi arvioitavaa palautetta. Seuraavassa on tiivistelmä saaduista lausunnoista ja palautteista sekä kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

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

Kaavan tavoite

Prismakeskuksen lähialueen asemakaavan muutoksessa on tavoitteena ajanmukaistaa ja muokata korttelin 11001 sekä siihen rajautuvien Kuusaantien katualueen ja valtatie 6:n maankäytöllisiä rajoituksia siten, että ne vastaavat alueen toteutunutta maankäyttöä ja tulevaisuuden muutostarpeita.

Ohjaava kaavoitus

Ohjaavan kaavoituksen mukaan alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueella sijaitseva vähittäiskaupan suuryksikkö on osa Korjalan alueen laajaa työpaikka-alueutta, jonka maankäyttö on jo aiemmin ratkaistu asemakaavoituksella. Asemakaavamuutoksen myötä (muutetun asemakaavan päämaankäyttömerkintä KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) Prismakeskus-alueen maankäytössä ei tapahdu merkittäviä muutoksia.

Luonto

Kaava-alue on pääosin rakennettua ja alueen laajin metsikkö on merkitty puistometsänä säilytettävänä alueen osana s-4. Lisäksi alueella on joitakin suojaviheralueita EV, jotka ovat valtaosin puustoisia. Jonkin verran puustoisia tai kasvillisuuden peittämiä alueita sisältyy liikerakennusten korttelialueelle KM sekä liikennealueille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitaan, olemassa olevista selvityksistä mm. Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014 (Luontoselvitys Kotkansiipi 23.10.2014), joka käsittää vain pienen osan kaava-alueen länsiosasta ja on vanhentunut. Lisäksi mainitaan Kouvolan asemakaavojen luontoselvitykset 2025 (Luontoselvitys Kotkansiipi 2025). Selvitystä ei ole toimitettu ELY-keskukselle, joten ELY-keskus ei pysty arvioimaan, onko alueen mahdolliset luonnonarvot selvitetty asianmukaisesti ja otettu huomioon kaavaluonnoksessa.

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

Muutos nykytilanteeseen nähden ei ole suuri tai merkitsevä. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Lopuksi

Esitetty kaavamuutos ei kohdistu valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY-kohdealueelle. Asemakaavaluonnoksen laadinnassa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset. Lausuttavana oleva aineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadintaan.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan esittänyt huolen alueen luontoselvitysten ajantasaisuudesta. Kaavamuutosalueella sijaitseva kortteli 11001 on lähes kokonaisuudessaan rakennettu kaupallinen alue, jolla oleva kasvillisuus on pääosin alueelle istutettua. Korttelin lounaiskulmassa, Tommolankadun ja Tervaskankaankadun risteysalueella oleva puustoinen alue on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa istutettavaksi alueen osaksi. Kyseisen alueen maankäyttömerkintä on tarkennettu vireillä olevaan asemakaavaan puistometsänä säilytettäväksi alueen osaksi (s-4). Kaavamuutosalueen itäosassa, Kuusaantien pohjoispuolella sijaitseva suojaviheralue (EV) ja Kuusaantien eteläpuolella oleva istutettava puistoalue (PI) ovat kaupungin hoidossa olevaa taajamametsäaluetta. Asemakaavan muutoksessa molempien alueiden maankäyttömerkintä muutetaan suojaviheralueeksi (EV). Mahdollinen muutos alueiden hoitoluokituksessa ratkaistaan erillisessä suunnitelmassa. Huomioitavaa on se, että molempien alueiden itäosaan ulottuu rautatien suoja-alue (rsa), jolta Ratalain (110/2007) nojalla Väylävirastolla on tie- tai rautatieliikenteen turvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta tai rajoittaa kasvillisuuden korkeutta.

Yleisen tien alueella (LT) olevat puustoiset alueet tulevat poistumaan valtatie 6:n ajorata- ja liittymämuutosten vuoksi. Sen vuoksi kyseisiä alueita ei ole tarkoituksenmukaista huomioida erillisillä aluemerkinnoilla.

Kaava-alueelta on tekeillä erillinen luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi), joka valmistuu kesän 2025 aikana. Varsinainen raportti ei vielä ole valmis, mutta luontoselvittäjän antaman ennakkotiedon mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida asemakaavassa. Kaavaa tarkennetaan tarvittaessa loppukesällä täydentyvän kasvillisuusselvityksen tulosten perusteella ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Valmis luontoselvitys toimitetaan Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle.

Väylävirasto toteaa kaavasta antamassa lausunnossa seuraavaa:

Taustaa

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa valtatie 6:n, idässä Kuusaantiehen, etelässä Tommolankatuun ja lännessä Tervaskankaankatuun. Alue sijoittuu Kouvolan asema-alueesta länteen. Kaava-alue ulottuu vt12/Kuusaantien ja Savonradan risteyskohtaan, ja yhtenä kaavan tavoitteena on ko. risteyskohdan maankäyttömerkintöjen tarkentaminen. Kaavan muina tavoitteina ajanmukaistaa ja muokata maankäyttöllisiä rajoituksia siten, että ne vastaavat alueen toteutunutta maankäyttöä ja tulevaisuuden muutostarpeita. Lisäksi muutoksessa huomioidaan asianmukaisilla merkinnöillä suunnittelualueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset johdot, putket ja laitteet ja muodostetaan liikenneväylien varrelle kolme uutta suojaviheraluetta. Asemakaavan muutos on tullut vireille Kymen Seudun Osuuskaupan aloitteesta.

Väyläviraston lausunto

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Pääosa suunnittelualueesta jää n. 400 m päähän radasta, joten lausunnon pääasiallisena näkökulmanamme on Savonradan risteysalueeseen merkitään eritasoliittymän lisäksi rautatiealue. Suojaviheralueiden osalta muistutamme, että Ratalain (110/2007) nojalla Väylävirastolla on tie- tai rautatieliikenteen turvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta tai rajoittaa kasvillisuuden korkeutta. Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle uloimman raiteen keskilinjasta. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine: Rautatien suoja-alue (rsa) on merkitty asemakaavaan Väyläviraston esityksen mukaisesti. Lisäksi kaavamääräyksissä on erityisiä rakennusten suunnittelua ohjaavia lisämääräyksiä, joilla ohjataan rakentajat huomioimaan alueella mahdollisesti oleva häiriötekijät.

Gasgrid Finland Oy, ei toimitettua lausuntoa tai palautetta.

Kymenlaakson pelastuslaitos, ei toimitettua lausuntoa tai palautetta.

Kymenlaakson museo toteaa kaava seuraavaa. Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Kouvolassa sijaitsevan Prismakeskus 2 -nimisen asemakaavamuutoksen (kaava nro 11/008) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Kaavamuutos koskee kaupunginosan 2, Kaunisnurmi katualuetta sekä kaupunginosan 11, Korjala, korttelia 11001 sekä siihen rajautuvia katuja, istutettavaa puistoaluetta, suojaviheraluetta sekä kauttakulku- tai sisään tulotietä suoja- ja näkemäalueineen.

Suunnittelualueen laajuus on noin 30 hehtaaria ja se sijaitsee Korjalassa Prismakeskuksen ympäristössä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Valtatie 6:een, idässä Kuusaantiehen, etelässä Tommolankatuun ja Oravanraittiin ja lännessä Tervaskankaankatuun. Kaavahankeen tavoitteena on ajanmukaistaa ja muokata korttelin 11001 sekä siihen rajautuvien Kuusaantien katualueen ja valtatie 6:n maankäyttöisiä rajauksia siten, että ne vastaavat alueen toteutunutta maankäyttöä ja tulevaisuuden muutostarpeita. Lisäksi muutoksessa huomioidaan asianmukaisilla merkinnöillä suunnittelualueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset johdot, putket ja laitteet, muodostetaan liikenneväylien varrelle kolme uutta suojaviheraluetta ja tarkennetaan Kuusaantien ja Savonradan risteyskohdan maankäyttömerkintää.

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Arkeologinen kulttuuriperintö

Hankealueilla ei sijaitse Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin (https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx) tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Alueelta ei myöskään ole tehty ilmoituksia uusista löydöistä tai muinaisjäännöksistä. Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia selvityksiä hankkeen toteuttamisen yhteydessä.

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

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Ehdotusvaiheen kaavamateriaali lähetetään tiedoksi Kymenlaakson museolle.

Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikka toteaa lausuntonaan, että kaavakartalle on merkitty katkoviivoilla Tommolankadun ja Kuusaantien risteyksessä katualueella olevien kevyen liikenteen väylien paikat. Kyseistä merkintätapaa ei ole yleensä käytetty Kouvolassa. Merkinnät voi poistaa, sillä katualueiden toiminnallinen jäsentely ja sen muutokset ratkaistaan tarvittaessa erikseen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa.

Asemakaavakartalla olevat yleisen tien (LT) ja korttelin 11001 välinen raja on erilainen kuin mitä valtatie suunnitelmissa on esitetty. Onko tälle jokin selitys?

Vastine: Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikan huomioidaan asemakaavakartalla olevista ylimääräisistä merkinnöistä huomioidaan ehdotusvaiheessa ja ne poistetaan.

Valtatie 6:n tiesuunnittelijat ovat määrittäneet tiealueen rajauksen siten, että se on jokin tietty metrimääräinen etäisyys kyseisellä kohdalla ajoradan keskiviivasta. Tämä johtaa siihen, että koska keskiviiva koostuu lyhyistä, jopa alle metrin mittaisista murtoviivan osista ja kaarista, niin tiealueen reunakin koostuu niistä. Käytännössä kyseisellä kohdalla ei ole kiinteistöjä vielä muodostettu, joten niiden rajat ovat eri paikassa. Kouvolassa on viime vuosien kuluessa pyritty siihen, että kiinteistöjen rajoissa ei käytetä kaaria, sillä ne eivät toimi laskennallisesti. Korttelien rajat ja tulevaisuudessa tilojen ja tonttien rajat määritetään siis suorilla viivoilla ja murtoviivalla, jonka yksittäisten rajaviivojen pituus on riittävä. Jokaiseen liitoskohtaan tulisi sijoittaa rajapyykki. Kyseisellä alueella Väylävirasto ja KSO joutuvat tekemään maanvaihtoja, joten rajat on määritetty siten, että vaihdettavien alueiden rajat ovat likimain saman kokoiset. Kaupungin ja KSO:n välisistä maakauppa-asioista, rakennusoikeuden hinnasta ja kiinteistöjen muodostamisesta käy neuvottelut kaupungingeodeetti.

Elisa Oyj totesi kaavapalautteenaan, että sillä ei ole huomauttamista asemakaavamutokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden

tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Lisäksi kohteessa on Elisan tukiasema mikä tulee huomioida myös suunnittelussa. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine: Elisa Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oyj, totesi kaavapalautteenaan, että Teliällä on infraa asemakaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja. Tarkemmat kartat ja näytöt saa Johtotiedolta.

Vastine: Telia Finland Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi.

Suunnittelualueen verkostotoimijat 4 kpl, ei toimitettuja lausuntoja tai palautteita.

Kaava-alueella olevien kiinteistöjen omistajat 4 kpl, toimitettuja lausuntoja 2 kpl. Ei huomautettavaa.

Kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajat 14 kpl, ei toimitettuja lausuntoja, 2 kpl puhelin-tiedusteluja kaavahankkeesta. Ei huomautettavaa.

Tekninen lautakunta 5.6.2025 (kaavaehdotus)

Asemakaavan muutosehdotus etenee Kouvolan teknisen lautakunnan kokoukseen 5.6.2025. Jos lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen ja päättää asettaa sen julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä lausunnot, niin kaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kesällä 2025.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueen keskeisin osa koostuu prismakeskuksen sisältävästä korttelista 11001, jonka maankäyttömerkintä on muutettu kokonaisuudessaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä sen pohjoispuolella olevasta yleisen tien alueesta (LT). Korttelialueella olevan rakentamisen kokonaismäärä on pysynyt likimain muuttumattomana, mutta sen sijoittumista on tarkennettu. Suunnittelualueen itäreunassa kulkevan Kuusaantien katualueen rajausta on pysynyt samana, mutta katualueelta on poistettu ylimääräisiä kaavamerkintöjä. Kaavamuutosalueen itäosassa Kuusaantien varrella olevien molempien viheralueiden maankäyttömerkintä on tarkennettu niiden nykytilanteen mukaisesti suojaviheralueiksi (EV). Kaunisnurmen kaupunginosassa sijaitseva Kuusaantien ja Savonradan liitoskohdan maankäyttömerkintä on muutettu rautatiealueeksi (LR). Kaava-alueen koillisosassa Kuusaantien sekä valtatie 6:n liitoskohdan maankäyttömerkintä yleisen tien alueeksi (LT) maankäytön lunastusperiaatteen mukaisesti. Asemakaavassa on myös huomioitu osa-aluemerkinnöillä korttelialueella olevat erityisalueet.

Mitoitus

Kaavassa muodostuvan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. (KM) maksimirakennusoikeus on esitetty rakennusaloittain kerrosalaneliömetrimäärinä siten, että korttelin 11001 kokonaisrakennusoikeus säilyy likimain nykyisen asemakaavan mukaisena (li-säys 27 k-m²). Rakennusoikeuden jakautumista eri rakennusalojen kesken on kuitenkin tarkennettu nykytilanteesta. Korttelin maksimikerroslukumäärä vaihtelee siten, että Kuusaantien vieressä rakennettuja kerroksia on mahdollista toteuttaa III-IV ja korttelin 11001 länsiosassa II. Kaavassa muodostuvan korttelin 11001 kaavamääräykset vastaavat nykytilannetta. Alueiden pinta-alat ja

rakennusoikeudet ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueiden pinta-alat saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

Palvelut

Asemakaavan muutoksessa ei ole muutettu korttelin 11001 maankäyttömerkintää, joka mahdollistaa joustavasti hyvin erilaisten palveluiden sijoittamisen alueelle.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueen 11001 mahdollinen lisärakentaminen sekä korttelialueiden sisäiseen toiminallisuuteen, rakennusten sijoitukseen, ajoneuvojen kulkuun ja pysäköintiin, piha-alueiden istutuksiin tms. tehtävät muutokset ratkaistaan erillisissä rakennusluvista. Asemakaavan lisämääräyksillä lisäksi ohjataan alueen toteutussuunnittelua ja lupaprosesseja. Kaavamuutosalueella olevien suojaviheralueiden mahdolliset hoitotoimenpiteet ratkaistaan tarvittaessa erillisissä suunnitelmissa.

5.3. Aluevaraukset

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelissa 11001, jossa sijaitsee Kouvolan Prismakeskus. Korttelialueen rakentamisen maksimirakennusoikeus on esitetty rakennusaloittain. Korttelin rakennusalan maksimikerroslukumääräksi on määrätty II, paitsi korttelin Kuusaantien puoleisessa reunassa, jonne on mahdollista toteuttaa III-IV-kerroksia rakennuksia. Muuta korttelialuetta korkeampi rakentaminen mahdollistaa liikennemelulta suojaavan vyöhykkeen muodostamisen kokoojakadun varrelle. Asemakaavassa ei ole esitetty korttelialueelle ohjeellista tonttijakoa.

Korttelin 11001 Kuusaantien katualueeseen rajautuvalle osuudelle ei ole liikenneturvallisesti muodostettavissa tonttiliittymää, joten kyseiselle rajalle on merkitty tonttiliittymäkielto. Korttelin Tommolankadun katualueeseen liittyvien rajojen osalta tonttiliittymien tarkempi sijainti ja toteutustapa sekä koko korttelialueen sisäinen toiminnallinen järjestely ratkaistaan tarvittaessa rakennusluvassa. Korttelialueen rakentamisen ohjaukseen, rakentamistapaan, polttoaineen jakeluaseman sijaintiin ja piha-alueiden tarkempaan toteuttamiseen on kaavassa lisämääräyksiä.

LT Yleisen tien alue.

Maankäyttömerkintää on käytetty olemassa olevalla valtatie 6:n alueella. Maankäyttöalueen raja on tarkentunut sen eteläreunassa, jossa raja on merkitty likimain tiesuunnitelman aluevarauksen mukaisesti. Maankäyttöalueella oleva valtatie ja katuverkon liittymäpisteen sijainti on merkitty asemakaavaan. Maankäyttöalueelle ulottuu alueella itä-länsisuuntaisesti kulkevan sähköjohdon johdolle varattu alue. Alueen ylittävien Kuusaantien katualueen siltojen kohdalle on merkitty eritasoristeys (e). Yleisen tien alueella kulkeva tie on nimetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Lahdentieksi. Alueella kulkevaa 110 kV:n sähkönsiirtolinjaa ei ole merkitty asemakaavakartalle rasitteena.

LR Rautatiealue.

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavamuutosalueen itäosassa kaupunginosan 2, Kaunisnurmi alueella kulkevalla Kouvola-Mikkeli rautatiealueella. Maankäyttöalueen raja vastaa olemassa olevaa kiinteistöjen muodostusta ja niiden rajoja. Maankäyttöalueen ylittävien Kuusaantien katualueen siltojen kohdalle on merkitty eritasoristeysmerkintä (e).

EV Suojaviheralue.

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelin 11001 ja yleisen tien alueen välissä, kaava-alueen itäosassa korttelin 11003 ja Kuusaantien välissä olevalla alueella sekä Kuusaantien ja korttelin 11027 välissä olevalla alueella. Kyseisissä kohdissa suojaviheralue ja sillä kasvava puusto muodostavat nimensä mukaisesti suojaavan alueen osan eri toimintojen välille. Kyseisillä kohdilla maankäyttöalueet ja niillä kasvava puusto muodostavat pohjois-eteläsuuntaisen viherkäytävän yhdessä Kuusaantien katualueella olevien puustoisten alueiden kanssa. Kyseisillä viheralueilla on myös

kaupunkirakennetta ja -tilaa muodostava vaikutus. Maankäyttöalueiden itäisimmille osille ulottuu rautatien suoja-alue (sra), jolta väylävirastolla on ratalain (110/2007) nojalla tie- tai rautatieliikenteen turvallisuuden sitä vaatiessa oikeus poistaa suoja-alueelta kasvillisuutta tai rajoittaa kasvillisuuden korkeutta. Kuusaantien eteläpuoleinen suojaviheralueen nimi Lehtikaarenpuisto on poistettu alueen maankäytön muuttuessa puistosta suojaviheralueeksi. Alueella kulkeva vanha historiallinen tielinjauus on huomioitu ohjeellisella osa-aluemerkinnällä sekä pistemerkinnällä sk ”Suojeltava kohde. Kohde tulee säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista sen nykyisellä paikalla, tulee siitä neuvotella museotoimen kanssa.”.

Katualueet.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan Kuusaantien katualueen rajausta ei ole muutettu, mutta alueen kaava ajanmukaistetaan ja siltä poistetaan ylimääräiset ohjeelliset kaavamerkinnot. Katualue on tilavaraukseltaan niin laaja, että kadun ja siihen liittyvien sivukatujen risteysalueiden toiminnallisuuteen ja liikenneturvallisuuden parantamiseen liittyvät toimenpiteet on mahdollista toteuttaa olemassa olevan katualueen puitteissa. Katualueiden reunoilla oleville korttelialueiden rajoille on merkitty ne rajat, joiden kautta ei saa toteuttaa tonttiliittymiä. Katujen ja toiminnallinen toteutus ja risteysalueiden kanavointi ratkaistaan asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy myös muita erityisiä määräyksiä:

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Päivittäistavarakauppa: Yksi autopaikka / 80 k-m²

Tilaa vaativa erikoistavarakauppa: Yksi autopaikka / 100 k-m²

Logistiikka-, pienteollisuus- ja varastotilat: Yksi autopaikka/150 k-m²

Polkupyöräpaikat

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 suunnittelussa tulee huomioida Lahdentielle, Kuusaantielta sekä Kouvola-Mikkeli rautatielta alueelle mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu- ja värinähaaita.

Häiriöitä tulee pyrkiä lieventämään rakennusten sijoittelulla suhteessa liikenne-, katu- ja rautatiealueisiin.

PIHA-ALUEET

Korttelin 11001 Kuusaantien puoleiselle p-5-alueelle saa sijoittaa autojen pesuun ja huoltoon liittyviä tiloja. p-5-alueelle saa toteuttaa katoksia.

a-3-alueelle saa sijoittaa autojen huoltoon ja kunnossapitoon liittyviä tiloja.

Tontit tulee rajata katuun rajoittuvilta osiltaan puurivistöllä. Tontin rakentamattomasta osasta saa ajoiteiksi, pihamaaksi ja autopaikoiksi päällystää vain toiminnallisesti välttämättömän osan.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenne- ja paikoitusalueina, on istutettava ja hoidettava puistomaisesti. Istutuksissa tulee käyttää myös ainavihreitä pensaita ja havupuita. Rakennuslupan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Korttelin 11001 rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että niistä muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen liikealuekokonaisuus. Väritys tulee valita siten, että rakennuksista muodostuu harmonisen kokonaisuus.

Vesikaton yläpuolelle sijoittuvat tekniset laitteet tulee sijoittaa ryhmiin mahdollisimman keskitetysti ja varustaa suojaverhouksella.

Mainoslaitteet tulee sijoittaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Suojaviheralueelle saa sijoittaa hulevesien hallintaan sekä yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, toimintoihin ja verkostoihin liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita, tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä.

Ennen alueella olevien rakennusten purkamista tai mittavia muutoksia, tulee varmistaa, että rakennuksissa ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

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

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavassa ei esitetä uusia suojeltavia rakennuksia, joten kaavalla ei ole vaikutusta rakennetun kulttuuriperinnön vaalimiseen. Kaava-alueella kulkeva vanha historiallinen tieura on huomioitu asemakaavassa ohjeellisella aluemerkinällä sekä pistemerkinällä sk ”*Suojeltava kohde. Kohde tulee säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista sen nykyisellä paikalla, tulee siitä neuvotella museotoimen kanssa.*”.

Kaavaan on lisätty mm. Kuusaantien varren katutilan kaupunkikuvan huomioimiseen liittyviä määryksiä, koska kyseiset alueet sijoittuvat Kouvolan kaupungin tärkeimmän kokoojakadun varrelle ja korttelialueiden toteuttamisella on kaupunkikuvallista vaikutusta.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella voi olla vaikutusta alueen tekniseen huoltoon. Lisääntyvä rakentaminen saattaa lisätä myös korttelialueelle kertyvien hulevesien käsittely- ja hidastustarvetta. Muutosten kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Asemakaavalla ei ole merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Yleisen tien ja rautatien alueilla mahdollisesti tapahtuvien muutosten kustannuksista vastaa valtio. Kiinteistöjen alueella tehtävien johto-, putki-, yms. muutosten kustannuksista vastaa kyseisen kiinteistön omistaja.

Liikenne ja pysäköinti

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

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Vireillä olevalla asemakaavan muutoksella mahdollistaan korttelin 11001 muutostojen toteutukset. Korttelialueella mahdollisesti lisääntyvä ja laajentuva palvelutarjonta saattaa lisätä työpaikkojen määrää alueella. Lisääntyvä palvelutarjonta ja työpaikat voivat lisätä asiointiliikennettä lähialueen katuverkossa. Alueen muutoksilla ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta lähialueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön, sillä asemakaavassa ei esitetä alueelle nykyisestä maankäytöllisestä tilanteesta poikkeavaa toimintaa ja korttelialueille sijoittuvien palveluiden muutoksissa mahdollisesti lisääntyvä asiointiliikenne ohjautuu alueelle suoraan Kuusaantieltä.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta varsinaiseen luonnontilaiseen ympäristöön tai sen lähialueella olevien uhanalaisten lajien esiintymis- ja ruokailualueisiin.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueelle tai sen ulkopuolelle leviäviin häiriötekijöihin. Kouvolan meluselvityksen ja siihen liittyneen meluntorjuntasuunnitelman mukaan alueella on sekä katuliikenne että raideliikennelähtöisiä häiriötekijöitä. Sen vuoksi kaavaan on merkitty seuraavat yleismääräykset ” *Alueen rakennusten suunnittelussa tulee huomiota Lahdentielle, Kuusaantieltä sekä Kouvola-Mikkeli rautatieltä alueelle mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu- ja tärinähaista. Häiriöitä tulee pyrkiä lieventämään rakennusten sijoittelulla suhteessa liikenne-, katu- ja rautatiealueisiin.* ”.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.7. Nimistö

Asemakaavassa muutetaan alueen olemassa olevaa nimistöä siten, että Lehtikaarenpuisto poistuu, kun kyseisen alueen maankäyttö muuttuu puistoalueesta suojaviheralueeksi.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuonna 2025. Prismakeskuksen kortteli-alue on jo pääosin toteutunut. Suunnittelualueen länsiosan mahdollinen lisärakentaminen tiivistää alueen kaupunkirakennetta. Kaavassa muodostuva kortteli 11001 sijoittuu kaupunkirakenteessa paikalle, joka on erittäin hyvin näkyvillä sen ohi sekä Kuusaantietä että valtatie 6 kulkeville autoilijoille. Tämän vuoksi asemakaava sisältää erilaisia alueen kaupunkikuvan huomioimiseen liittyviä määräyksiä.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaavamuutosalueen ulkopuolella olevan kaupunkiympäristön, liikennejärjestelmän tai luonto- ja virkistysalueverkostojen toimintaan. Katu- ja riisteyalueiden mahdolliset toiminnalliset muutokset ratkaistaan erillisessä katusuunnitelmassa, jonka hyväksyy tekninen lautakunta.

Asemakaavan mukaisten korttelialueiden varsinainen toteutus, eli rakennusten ja toimintojen sijoittuminen, ulkonäkö sekä mm. laajemmat kaupunkikuvalliset erityispiirteet, piha-alueiden toiminnallisuus sekä alueen huolto- ja asiointiliikenteen toteuttaminen, jne. ratkaistaan vasta erillisissä rakentamisluvissa, jotka hyväksyy rakennusvalvonta.

Alueelle sijoittuvaa toimintaa (esimerkiksi polttoaineen jakelua) valvotaan lisäksi tarvittaessa ympäristöluvalla, jonka myöntävät toiminnan laadusta ja laajuudesta riippuen eri ympäristönsuojeluviranomaiset.

Kouvolassa 27.5.2025

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti