

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osaa, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueita sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osa, lähivirkistysalue sekä suojaviher- ja katualueet

Mansikkamäen koulun lähialue, kaava nro 05/005

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 20.11.2025 päivättyyn asemakaavan muutoksen karttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2025

Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut	4
1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat.....	4
1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	16
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	19
4.1 Suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Maankäytösopimus	19
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.5 Kaavaratkaisun perusteet.....	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	23
5.1 Kaavan rakenne	28
5.2 Kaavan vaikutukset	32
5.3 Ympäristön häiriötekijät.....	34
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	34
5.5 Nimistö	34
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS	34

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi Mansikkamäen koulun lähialue (kaava nro 05/005)

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osaa, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueita sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osa, lähivirkistysalue sekä suojaviher- ja katualueet.

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
OAS nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024

Vireille tulo Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin internet-sivuilla 13.12.2023

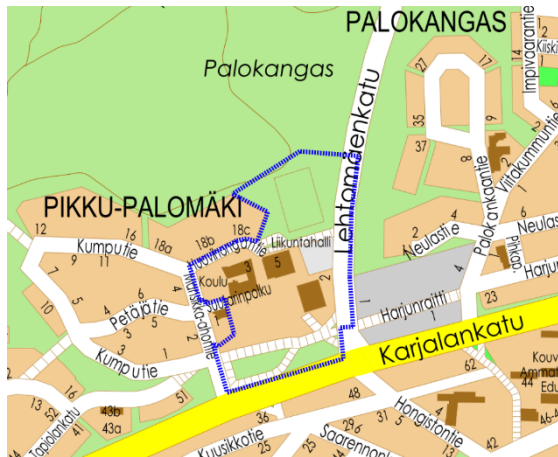
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kuulutus ilmoituslehdessä 13.12.2023
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 13.12.2023-22.1.2024

Tekninen lautakunta 5.6.2025
Kuulutus ilmoituslehdessä 11.6.2025
Julkinen nähtävilläolo 18.6.-10.8.2025

Hyväksyminen
Tekninen lautakunta (vastineet) 12.11.2025
Tekninen lautakunta (kaava) x.x.xxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Käpylässä rajautuen etelässä Karjalankatuun, idässä Lehtomäenkatuun, pohjoisessa Palokankaan virkistysalueeseen sekä Huovihongantiehen ja lännessä Mansikka-ahontiehen. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 9,3 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ydinkeskustan koillispuolella. Suunnittelualueen raja on merkitty karttaan sinisellä viivalla.

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Alueen asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden aloitteesta vuonna 2023. Kaavamuutos sisältyy kaavoituksen vuosien 2024 ja 2025 kaavoitusohjelman työohjelman kohteisiin.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa Mansikkamäen koulun korttelin ja sen lähialueiden rajaukset ja maankäyttömerkinnät siten, että ne vastaavat toteutunutta maankäytöllistä tilannetta. Tulevien vuosien aikana keskuskeittiön rakennus on tarkoitus poistaa käytöstä ja purkaa, sekä rakentaa uusi ruokala koulurakennuksen laajennoksena. Tämän toteuttaminen vaatii asemakaavan muuttamista. Lisäksi asemakaavaa muutetaan siten, että alueen nykyinen viherverkko ja koulun pihan viihtyisyys säilyvät. Kaavamuutoksessa huomioidaan myös suunnittelualueeseen kuuluvien liikenneväylien ja -verkon muutostarpeet sekä maanomistuksen muutosmahdollisuudet.

1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Kouvolan keskuskeittiön rakennushistoriaselvitys
- Liite 6. Mansikka-ahon urheiluhallin rakennushistoriaselvitys
- Liite 7. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot liitteineen ja kaavoittajan vastineet

1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan metsäsuunnitelmiin liittyvä luontoselvitys: Hinkismäki, Palomäki, Töröstinmäki, Lehtomäki ja Tanttari 7.12.2017 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentialin arviointi 2014, 6.10.2014 Timo Metsänen ja Petri Parkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, 3.3.2009 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Muutakin kuin rautatieristeys -kirja, Rurik Wasastjerna 2012
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009
- Mansikka-ahon urheiluhallin rakennushistoriaselvitys, Oy Insinööri Studio, 8.11.2024
- Kouvolan keskuskeittiön rakennushistoriaselvitys, Oy Insinööri Studio, 31.12.2024
- Kouvolan ratapiha - Turvallisuusselvitys, Liikennevirasto 19.12.2018
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP 31.3.2016
- Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017, WSP Finland Oy 17.3.2017.
- Mansikkamäen koulun lähialueen liikennesuunnitelma, Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekninen suunnittelu, 2018
- Mansikkamäen koulun ruokala, Hankesuunnitelma 18.9.2023 ja sen päivitetty luonnosversio
- Mansikkamäen urheiluhallin kuntotutkimus, Afry 12.12.2023
- Kouvolan keskuskeittiön kuntotutkimus, Ramboll 15.4.2020, päivitys 31.10.2024
- Yhteenvedo Mansikka-ahon urheiluhallin kunnosta, Afry 12.9.2025

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2023. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Mansikkamäen koulun laajentaminen ruokalaosalla sekä ajanmukaistaa lähialueen asemakaavaa tulevaisuuden muuttuvat tarpeet huomioivaksi. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa turvallisen, viihtyisän ja kestävän elinympäristön kehittymistä alueella.

Kaavahanke kuulutettiin vireille 13.12.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024 välisen ajan ja niistä pyydettiin palautetta alueen maanomistajilta, toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kuusi lausuntoa eri viranomaistahoilta ja muilta osallisilta.

Kaavahanketta jatkettiin vuoden 2024 aikana muun muassa alueen rakennusten rakennushistoriaselvitysten laatimisella sekä ruokalalaajennuksen hankesuunnitelman päivityksellä. Kaavaehdotus valmistui lautakunnan käsiteltäväksi keväällä 2025. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.6.-10.8.2025, ja siitä saatiin muutamia lausuntoja, mutta ei yhtään muistutusta. Tekninen lautakunta hyväksyi lausuntoihin laaditut vastineet 12.11.2025, jonka jälkeen kaava-aineisto viimeisteltiin ja vietiin lautakunnalle hyväksyttäväksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ydinkeskustan koillispuolella sijaitseva alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelualue rajautuu etelässä Karjalankatuun, joka toimii ydinkeskustan itäisenä sisääntuloväylänä. Idässä alue rajautuu Lehtomäenkatuun. Alue rajautuu pohjoisessa Palokankaan virkistysalueeseen, Huovinhongantiehen ja sen varrella oleviin asuinkerrostaloihin. Lännessä aluetta rajaa Mansikka-ahontie ja Pikku-Palomäen kerrostalovaltainen asuinalue. Alueella sijaitsee Mansikkamäen alakoulu piha- ja pysäköintialueineen, Mansikka-ahon urheiluhalli sekä Kouvolan Keskuskeittiö. Alueen keskellä sijaitsee huoltorakennus, josta on sisäänkäynti koulun pihan alla olevaan väestönsuojaan.

3.1.2 Maisema

3.1.2.1 Maisema- ja kaupunkikuva

Kaava-alueen maisematila on pääosin suljettu tai puoliavoin. Alueen koillisosassa oleva hiekkakenttä sekä keskuskeittiön pohjoispuolella oleva pysäköintialue muodostavat laajemmat avoimet alueet. Aluetta ympäröivä korkeampi rakennuskanta ja suurikokoinen puusto hallitsevat maisemaa alueen ympärillä, ja ne muodostavat suunnittelualueelle vahvan maisematilan. Alueen rakennuskanta ei erotu erityisesti ympäröivästä maisemasta, sillä se on ympäröivää puustoa matalampaa. Kaupunkikuvallisesti suunnittelualue on hajanainen rakennusten ollessa suurehkoja, eri aikakausilla rakennettuja ja arkkitehtuuriltaan keskenään erilaisia. Toisaalta niiden samankaltainen massoittelu ja yksinkertainen muotokieli muodostaa niistä tasapainoisen kokonaisuuden. Piha-alueet rajautuvat osittain kasvillisuuden ja aitojen avulla liikenneväylistä. Alueella on joitakin pitkiä näkymälinjoja.

3.1.2.2 Maisemarakenne

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön maisemarakenne on selkeä. Alueen etelä- ja pohjoisosaa peittää korkea havupuusto. Maaperän pintamaalajina etelässä on hiekka ja pohjoispuolella

hiekkamoreeni. Suunnittelualueen pohjoisreunassa on useita avo-ojia, jotka johtavat alueelta kertyvät hulevedet pohjoiseen kohti Kymijokea.

Suunnittelualue on pitkälti rakennettua ympäristöä. Keskellä aluetta on Mansikkamäen koulu välituntipihoineen. Kouvolan keskuskeittiö sekä Mansikka-ahon urheiluhalli sijaitsevat myös alueella. Alueen pohjoisosassa sijaitsee hiekkakenttä, jota koulu hyödyntää koululiikuntaan, ja joka tapahtumien aikana toimii pysäköintialueena.

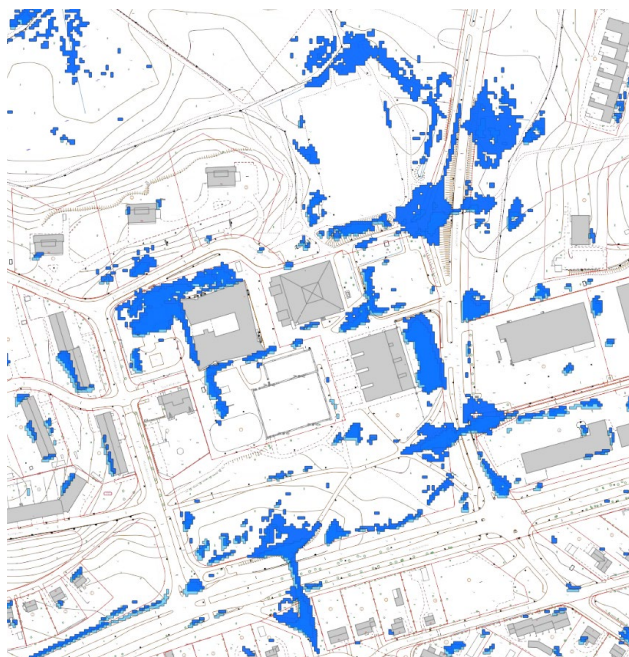
Alueen kasvillisuus on etelä ja pohjoisosassa sekametsälle tyypillistä ja monipuolista. Koulun piha-alueella on luonnonvaraisia puita sekä nurmialueita. Suunnittelualueen pienilmasto on suotuisaa. Ympäröivä puusto ja rakennuskanta suojaavat piha-alueita tehokkaasti tuulelta. Hiekkainen maaperä luovuttaa lämpöä, ja ympäröivä kasvillisuus tuottaa ilmaan kosteutta ja hapetta, sekä varjostaa osaa piha-alueista.

Suunnittelualue on melko tasainen. Sen luoteiskulma sijaitsee +88 metriä merenpinnan yläpuolella. Keskiosassa on hieman alempana +87 metrissä. Lounaisosassa maanpinta on alimmillaan +81.5 metrissä. Alueen itäosassa maanpinnan korkeus vaihtelee +85 metrin molemmin puolin.

3.1.3 Luonnonympäristö ja vesiolosuhteet

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakennettua ja hoidettua ympäristöä. Alueen eteläosa on melko luonnontilaista sekametsää. Alueen pohjoisosassa olevan hiekkakentän reunoilla on jonkin verran varttunutta puustoa, joka liittyy alueen sen pohjoispuoleiseen Palokankaan laajaan metsäiseen virkistysalueeseen. Palokangas on selvityksissä määritelty luonnon ydinalueeksi. Palokankaan alueella on havaittu liito-oravia, mutta havaintoalueet eivät yllä suunnittelualueelle. Kasvillisuus koulun piha-alueella on melko vähäistä. Puuvartinen kasvillisuus keskittyy alueen luoteiskulmaan sekä keskiosaan.

Alue rajautuu länsiosassa Tornionmäen pohjavesialueeseen. Alueella ei ole luonnonvesistöjä, mutta sen pohjoisosassa on suurehko hulevesioja. Alueen maaperästä ja korkeusolosuhteista johtuen alueella ei ole merkittäviä haasteita hulevesien hallinnan osalta. Mansikkamäen koulun luoteispuolelle, keskuskeittiön itäpuolelle ja Lehtomäenkadun alikulkutunneleihin voi pitkäkestoisella rankkasateella kuitenkin kertyä merkittäviä määriä hulevettä.



Kuva 2. Suunnittelualueen hulevesitulvariskin alueet on esitetty kuvassa sinisellä. Vettä voi pitkäkestoisella sateella kertyä etenkin alikulkutunneleihin ja rakennusten reunoille alueen alavimpiin kohtiin.

3.1.4 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei sijaitse yhtään asuinrakennusta, mutta se rajautuu idässä ja etelässä ydinkeskustan reuna-alueen tiiviiseen pientalo sekä kerrostaloasutukseen. Alueen lähialueella asuu siten tuhansia ihmisiä.

3.1.5 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy saumattomasti Kouvolan ydinkeskustan yhdyskuntarakenteeseen. Suunnittelualueella sijaitsee erilaisia palveluita, kuten yli 500 oppilaan koulu, urheiluhalli, keskuskeittiö, pysäköintiä sekä lähiliikuntapaikka. Alueella on myös väestönsuoja. Alueella sijaitsee myös tietoliikenneverkon tukiasema. Alue rajautuu melkein kaikilta sivuilta liikenneväyliin, joista osa on kevyen liikenteen väyliä, ja osa on tarkoitettu autoliikenteelle. Alueen länsipuolella sijaitsee kaupallisia palveluita, ja muissa suunnissa asumista.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

3.1.6.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu erilaisista kunnan toimitilarakennuksista. Alueella oleva urheiluhalli on rakennuksista vanhin. Se on valmistunut vuonna 1973. Urheiluhallin itäpuolella sijaitseva yksikerroksinen Keskuskeittiö on valmistunut vuonna 1977 ja länsipuolella kohoava Mansikkamäen koulu vuonna 2014. Alue rajautuu Pikku-Palomäen yhtenäiseen pääosin 1960-luvulla rakentuneeseen asuinalueeseen, jolla on rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Alue on viimeinen ”metsälähiö” ja se on säilyttänyt alkuperäisen rakenteensa näihin päiviin saakka.

Alueen länsipuolella sijaitseva Mansikkamäen koulu on kaksikerroksinen, puurakenteinen ja arkkitehtuuriltaan moderni. Se erottuu alueen muusta rakennuskannasta etenkin väriytyksellään. Julkisivu on maalattu harmaalla peittomaalilla ja tehosteväriä on käytetty kirkasta vihreää. Sisäpihan julkisivut on puolestaan maalattu lämpimillä keltaisen ja punaisen sävyillä kontrastina ”viileälle” ulkokuorelle. Koulun piha-alueet on rakennettu samaan aikaan rakennuksen kanssa. Välituntihiha toimii osittain laajemman kaupunkialueen lähiliikuntapaikkana. Korttelialueen keskellä sijaitsee vuonna 2012 valmistunut huoltorakennus, josta on sisäänkäynti pihan alla olevaan koulun maanalaiseen tilaan. Sen eteläpuolelle on syksyllä 2022 rakennettu luistelukaukalo.

Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa, ja sen pohjalta julkaistussa ”*Muutakin kuin rautatieasteys*” -kirjassa, kuvataan Kouvolan kaupungin arkkitehtiosastolla suunniteltuja liikuntahallia, keskuskeittiötä ja uuden koulurakennuksen tieltä purettua Mansikka-ahon koulua seuraavasti: *”Rakennukset ovat keskenään erilaisia, mutta muodostavat ehjän kokonaisuuden yhtenäisen materiaali- ja värimaailman ansiosta. Suunnitelmista henkii ajalle tyypillinen järjestelmäajattelu, joka tähtää mahdollisimman käytännöllisiin, joustaviin ja muunneltaviin ratkaisuihin. Se näkyy mm. laajoina yhtenäisinä rakennusmassoina sekä toistuvina tilayksikköinä ja rakenne-elementteinä.*

Mansikka-ahon liikuntahallin on suunnitellut Olavi Soukka vuonna 1973. Ennen mainitussa kirjassa rakennusta kuvataan seuraavasti: *”Rakennusta hallitsee sali, jonka pyramidin muotoista kattoa kannattavat liimapuupalkit. Päämassaa täydentää voimakkaan plastisesti muotoiltu siivuosa vaihtelevine umpi- ja lasipintoineen. Ulokkeina ponnistavat luokkatilat ja täsmällinen moduuliviivasto antavat ”laatikkoleikille” rytmiä ja atleettista voimaa.”* Rakennuksen julkisivujen alun perin sinikeltainen väri on muutettu muutama vuosi sitten neutraalimmaksi valkoiseksi. Siniset ikkunapuitteet ja katonosat ovat kuitenkin saaneet säilyttää alkuperäisen väriinsä. Halli on maantasossa yksikerroksinen, pelikenttien lattiatason sijaitessa kerrosta alempana. Rakennushistoriaselvityksen (kaavan liite 6) mukaan urheiluhalli on säilyttänyt alkuperäisen käyttötarkoituksensa, eli todistusvoimansa sekä pääosin myös alkuperäisen

arkkitehtuurinsa ja rakenteensa, eli rakennustaiteelliset arvonsa. Sen rooli osana kolmen suurrehkon rakennuksen kokonaisuutta on ajan saatossa muuttunut. Alun perin urheiluhalli toimi alueen maamerkinä pyramidin muotoisine kattoineen. Sittemmin se on jäänyt uuden koulurakennuksen katveeseen etenkin lännen suunnasta saavuttaessa, eli sen kaupunkikuvallinen merkitys on heikentynyt. Kulttuuriympäristönäkökulmasta rakennus on edustava, eli se kuvastaa hyvin rakennusajankohtansa ideoita; rakenteiden näkyviin jättämistä, modulaarisuutta, geometrisuutta ja perusvärien käyttöä. Väriytyksen osalta toteutetut muutokset heikentävät rakennuksen alkuperäisyyttä, mutta ne on myös verrattain helppo palauttaa alkuperäisiksi. Rakennushistoriaselvitys ei anna vastausta kysymykseen rakennuksen harvinaisuudesta osana Suomeen 70-luvulla rakennettuja liikuntatiloja, eli sen merkitystä paikallista laajemmasta näkökulmasta. Paikallisesti rakennus on pian vanhin keskusta-alueen alkuperäisessä käytössä oleva liikuntapaikka Kuntotalon muuttuessa teatteritiloiksi. Vuonna 1968 valmistunut Edukon liikuntahalli on hieman Mansikka-ahon urheiluhallia vanhempi, mutta sen rakennetun kulttuuriympäristön arvot ovat vähäisemmät, eikä se toimi samalla lailla yleisötilana. Kuntotutkimuksen mukaan rakennus on yleisesti ottaen ikänsä ja kuntonsa puolesta peruskorjausjakson päässä. Suurimmat korjaustarpeet liittyvät hulevesien pois johtamiseen, alapohjiin, viemäriin, rakenteiden tiiviyteen ja välipohjan materiaaleihin sekä esteettömyyteen.

Mansikka-ahon keskuskeittiön on suunnitellut arkkitehti Eeva Keppo. Rakennus valmistui vuonna 1977. ”Muutakin kuin rautatieristeys” -kirjassa rakennusta kuvataan seuraavasti: *”Sen arkkitehtuuri on kaksijakoinen. Koulun puoleisessa osassa, joka sisältää myös ruokalan, on käytetty samoja materiaaleja, värejä ja samankaltaista muotokieltä kuin koulussa. Keittiö- ja jakelupuoli muodostaa oman maailmansa. Ulkopuoliset teräsrakenteet, portaat, kaiteet, ilmanvaihtokoneet, rakennuksen mittainen siro katos, metalliverhoukset, sini-kelta-harmaa väritys ja jakeluovien oranssit numerot antavat sille teollisen, konemaisen ja sähköisen ilmeen.”* Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys vuonna 2024 (kaavan liite 5). Sen mukaan rakennus on hyvin pitkälti säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä. Merkittävimmät muutostyöt kohdistuvat talotekniikkaan ja rakennuksen katolle sekä itäisivulle. Lisäksi sisätiloissa on tehty joitakin muutoksia. Rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä voidaan pitää kohtalaisen merkittävänä, sillä se ilmentää keskittämisen ideologiaa, ja sen käyttötarkoitus on pysynyt alkuperäisenä. Rakennuksen harvinaisuutta suhteessa käyttötarkoitukseen on vaikeaa arvioida käytettävissä olevan tiedon pohjalta, mutta se edustaa kyllä aikakauden rakennusperintöä. Keskuskeittiö on säilyttänyt alkuperäisen arkkitehtuurinsa melko hyvin. Sen kaupunkikuvallinen merkitys ei ole huomattava, mutta osuutta alueen rakennusten muodostamassa kokonaisuudessa, ja etenkin roolia viereisen urheiluhallin parina voidaan pitää merkittävänä. Rakennushistoriaselvitys ei kerro rakennuksen suhteesta keskuskeittiöiden yleistymisen historiaa, eli sen merkitystä paikallista laajemmasta näkökulmasta ei voida kaavahankkeessa arvioida. Kuntotutkimuksen mukaan rakennus on huonokuntoinen. Perustuksissa ja alapohjarakenteissa sekä kantavassa rakenteissa ja lämmöneristyksessä sekä talotekniikan kunto edellyttävät niin merkittäviä korjaustarpeita, ettei niiden toteuttaminen ole taloudellisesti perusteltua.



Kuva 3. Mansikka-ahon urheiluhallin hahmo piirtyy voimakkaan geometrisenä idän suunnasta tarkasteltuna.



Kuva 4. Mansikkamäen veistoksellisen koulun harmaita julkisivuja elävöittävät vihreät tehoste-elementit ikkunoiden ympärillä.



Kuva 5. Keskuskeittiön itäpuolen julkisivussa on teollinen ilme.



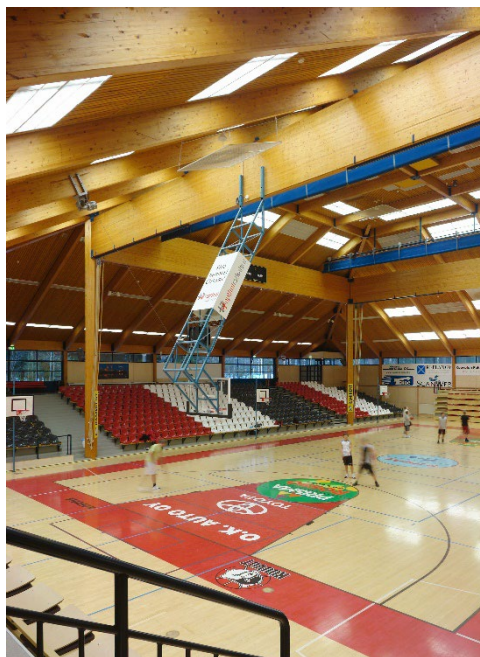
Kuva 6. Urheiluhallin ja koulun taustalla kohoavat Pikku-Palomäen kahdeksan kerroksiset 1960-luvulla rakennetut asuinkerrostalot.



Kuva 7. Keskuskeittiön länsiosassa sijaitsee koulun nykyinen ruokala, jonka edustalla on pihan keskiosan ainoa puustoinen alue. Ruokalaan on useampi lipallinen julkisivua rytmittävä sisäänkäynti. Ikkunat on sijoitettu lähelle kattoa yhtenäiseksi nauhaksi.



Kuva 8. Harmaan ulkokuoren sisään kätkeytyy värikäs sisäpiha. Kuva koulurakennuksen länsijulkisivusta kohti atriumpihaa.



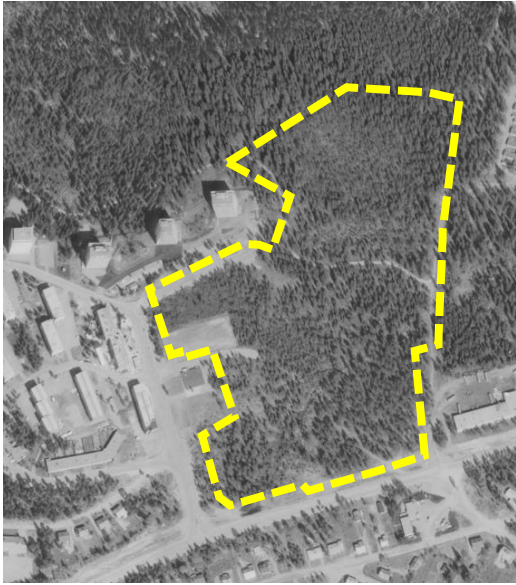
Kuva 9. Urheiluhallin sisätilaa hallitsevat puiset massiiviset kattopalkit.

3.1.6.2 Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

3.1.7 Alueen aikaisempi maankäyttö

Suunnittelualue on ollut aina hyvin metsäinen. Nykyisen koulun kohdalla on ollut jo 1960-70 -lukujen vaihteessa hiekkakenttä ja sen eteläpuolella rakennus, vuonna 1966 valmistunut päiväkotikoti. Nykyinen Lehtomäenkatu on ollut 70-luvun taitteessa vasta epämääräinen hiekkatie. Nykyinen Savonlinjan linja-autoliikenteen toimipiste on valmistunut jo vuonna 1961 Karjalankadun ja Lehtomäenkadun risteyskseen suunnittelualueen kaakkoispuolelle.

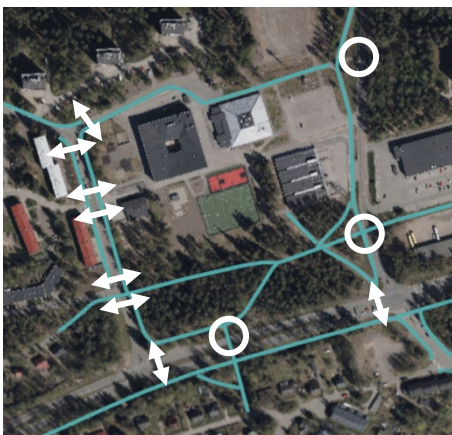


Kuva 10. Ortoilmakuvassa vuodelta 1970 näkyy, että alue on ollut metsää ja vasta Pikku-Palomäen asuinalueen rakentuessa sitä on alettu käyttää pikkukuhiljaa rakennusmaana (lähde: Paikkatietoikkuna / Maanmittauslaitos).

3.1.7.1 Liikenne- ja katualueet, pysäköinti

Suunnittelualue rajautuu nykyisiin katuihin kaikissa ilmansuunnissa. Alueen itäpuolella kulkee Lehtomäenkatu ja eteläpuolella Karjalankatu, jotka molemmat ovat liikenneverkon pääkatuja. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee kokoojakatuna toimivia Mansikka-ahontie ja pohjoispuolella tonttikaduksi luokiteltu Huovihongantie. Korttelin tonttiliittymät sijoittuvat nykytilassa kaikille muille kaduille paitsi Karjalankadulle.

Alueella on runsaasti kevyen liikenteen reittejä. Lehtomäenkadun reunasta kulkevalta kevyen liikenteen väylältä on suunnittelualueelle kolme eri liittymää. Pohjoisin niistä kulkee hiekkakentän ja pysäköintialueen välistä. Keskimmäinen on korttelin sisäinen väylä, joka kulkee pysäköintialueen ja keskuskeittiön välistä koko korttelin läpi päiväkodin pohjoispuolelle. Eteläisin väylä kulkee lounaaseen keskuskeittiön eteläpuolelta. Suunnittelualueen eteläosan läpi kulkee itä-länsisuunnassa Karjalankadun suuntainen kevyen liikenteen pääväylä (Harjuraitti), joka alittaa Lehtomäenkadun suunnittelualueen kaakkoiskulmassa. Väylä haarautuu metsäalueen puolivälissä kahteen osaan, joista toinen jakaa Tapiolankadulle, ja toinen Karjalankadun alikulkua ja edelleen Karjalankadun ylittävää suojatietä kohti. Mansikka-ahontien molemmin puolin kulkee kevyen liikenteen väylä. Huovihongantiella kevyen liikenteen väylä on sijoitettu kadun eteläreunaan. Lisäksi Karjalankadun ja Lehtomäenkadun liittymästä tulee kaakkois-luoteissuuntainen väylä korttelin keskiosaan saakka.



Kuva 11. Ortoilmakuvaan on merkitty alueen kevyen liikenteen yhteydet (turkoosi viiva), suojatiet (valkoinen nuoli) ja alikulut (valkoinen rengas).

Alueella on kaksi pysäköintialuetta, jotka molemmat sijaitsevat pääosin korttelialueella. Koulun pohjoispuolella sijaitseva pysäköintialue on osin kaavan mukaisen katualueen puolella ja siinä on 39 autopaikkaa sekä erityisen tuen oppilaiden saatto. Liikuntahallin itäpuolella olevalla pysäköintialueella on 68 autopaikkaa, joita päiväsaikaan käyttää koulun ja keskuskeittiön henkilökunta, ja ilta-aikaan sekä viikonloppuisin liikuntahallin käyttäjät.

3.1.7.2 Tekninen huolto ja energiatalous

Suunnittelualueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Sen läpi kulkee muun muassa kaasujohto, kaukolämpölinja ja sähköjohtoja. Alueen itäpuolella on Elisa Oyj:n telekaapeleita ja sen pohjoisosassa Telian telekaapeleita. Kouvolan veden vesijohtoverkosto kulkee Karjalankadun ja Mansikka-ahonkadun alla, mistä tonttihaarat on rakennettu. Jätevesiverkosto mukaillee vesijohtoverkoston sijaintia. Hulevesiverkosto on suunnittelualueella pääosin kattava. Alueen pohjoisosan hulevedet on johdettu pois alueelta sen pohjoispuolella olevia avo-ojia pitkin. Eteläpuoliskon hulevedet on johdettu Karjalankadun alla kulkevaan hulevesiviemäriin, josta ne valuvat edelleen Urheilupuiston ja Putkinotkon kautta Kymijokeen. Alueella ei ole ollut haasteita hulevesien kanssa, mutta Karjalankadun linjan välityskyvyn kannalta hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen niiden syntyalueella olisi tarpeellista.

Alueen itäosan pysäköintialueen pohjoisreunassa on Elisa Oyj:n tietoliikennemasto. Koulun ja liikuntahallin jätehuolto on sijoitettu koulun pohjoispuolelle. Keskuskeittiön jätehuolto toimii Lehtomäenkadun suunnasta.

Sekä aurinko- että geoenergian hyödyntämisen osalta alueen sijainti on hyvä. Alueen pohjoisosassa ei ole juurikaan varjostavaa puustoa ja kallionpinta on alle 10 metrin syvyydessä. Alueen matala rakennuskanta ei mahdollista rakennusten katoille sijoitettavien pientuulivoimalojen hyödyntämistä.

3.1.8 Palvelut ja työpaikat

Alueella on ainoastaan julkisia palveluita; koulu, liikuntahalli ja keskuskeittiö. Ne työllistävät yhteensä yli sata ihmistä. Koulussa on yli 500 oppilasta, ja liikuntahallia käyttää koulun lisäksi useampi liikuntaseura. Keskuskeittiössä valmistetaan useiden kaupungin koulujen ja päiväkotien ateriat. Alueen länsireunassa sijaitseva yksityinen päiväkotikoti ei kuulu suunnittelualueeseen. Lehtomäenkadun itäpuolella kaavamuuutosalueen ulkopuolella, mutta läheisyydessä sijaitsee lisäksi kaksi päivittäistavarakauppaa.

3.1.9 Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa koko kaava-alueen. Tietoliikennemaston alue on vuokrattu teleoperaattorille. Maanomistus on esitetty tarkemmin kaavan liitteessä 4.

3.1.10 Virkistysalueet ja viherverkko

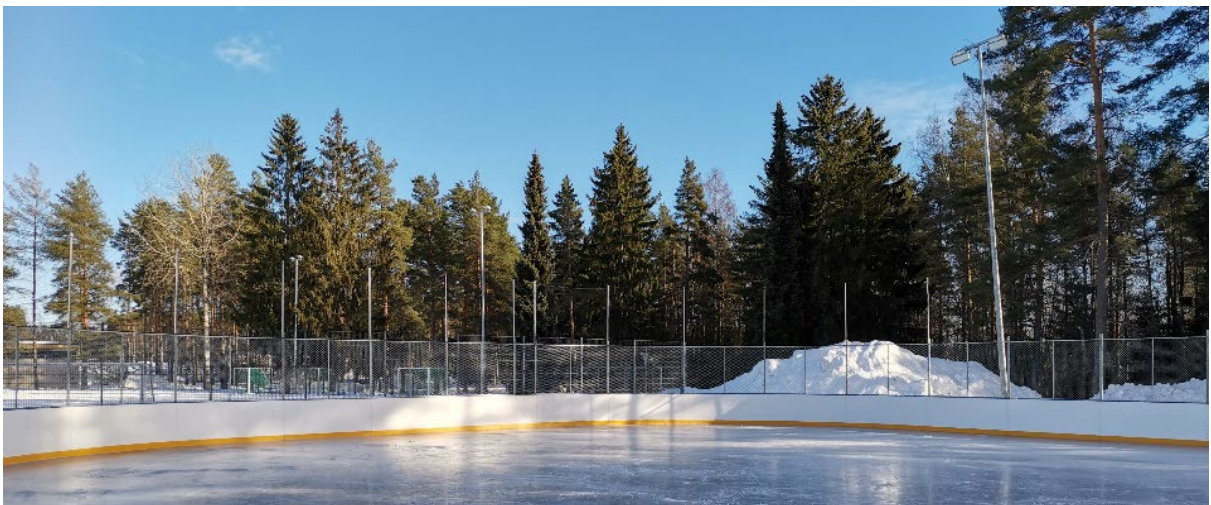
Suunnittelualue sijaitsee keskustan tärkeimmän virkistysalueen, eli Palomäen ja Palokankaan muodostaman yhtenäisen metsäalueen etelä-/kaakkoispuolella. Metsässä sijaitsevat valaistut kuntoradat/hiihtoladut ovat asukkaiden aktiivisessa käytössä. Alueella on myös runsaasti polkuverkostoa sekä koira-aitaus. Virkistysalue jatkuu yhtenäisenä itään ja pohjoiseen kohti Käyrä- ja Kalalampea, ja se on osa päävirkistys- ja viherverkkoa.

Varsinaisella suunnittelualueella on laajahko metsäinen alue sen eteläosassa. Karjalankadun liikenteen aiheuttaman melun vuoksi alue ei sovellu virkistykseen, mutta toimii tehokkaana

pienhiukkasten suodattajana sekä visuaalisena esteenä liikenneväylän ja koulun pihan välillä. Se tarjoaa myös kevyen liikenteen väylän (Harjunraitti) käyttäjille suojaosan ja viihtyisän reitin alueen läpi. Metsikön puusto on rakenteeltaan monipuolista sekä lajiston että kasvuvaiheen osalta. Sen luontoarvoja ei ole tarkemmin selvitetty, koska kaavamuutoksessa ei esitetä muutoksia sen nykytilaan. Alue toimii myös Pikku-Palomäkeä reunustavan kapeahkon viherkäytävän jatkeena ja päätteenä. Yhteys Lehtomäenkadun itäpuolelle on tällä hetkellä heikko, ja sen vahvistaminen on haastavaa alueella sijaitsevan maanalaisen infran vuoksi. Koululaiset käyttävät metsikköä jonkin verran myös opetuksessa. Pääosin ulkona tapahtuva opetus sijoittuu kuitenkin koulun pohjoispuoliseen Palokankaan metsään. Suunnittelualueella ympäröivillä metsillä ja metsiköillä on merkittävä positiivinen vaikutus alueen pienilmastoon. Piha-alueiden rakennetut ja kasvittomat pinnat ja rakennusten katot aiheuttavat kesällä lämpösaarekeilmiön, jota puusto heikentää varjostuksen ja hapen tuotannon kautta.



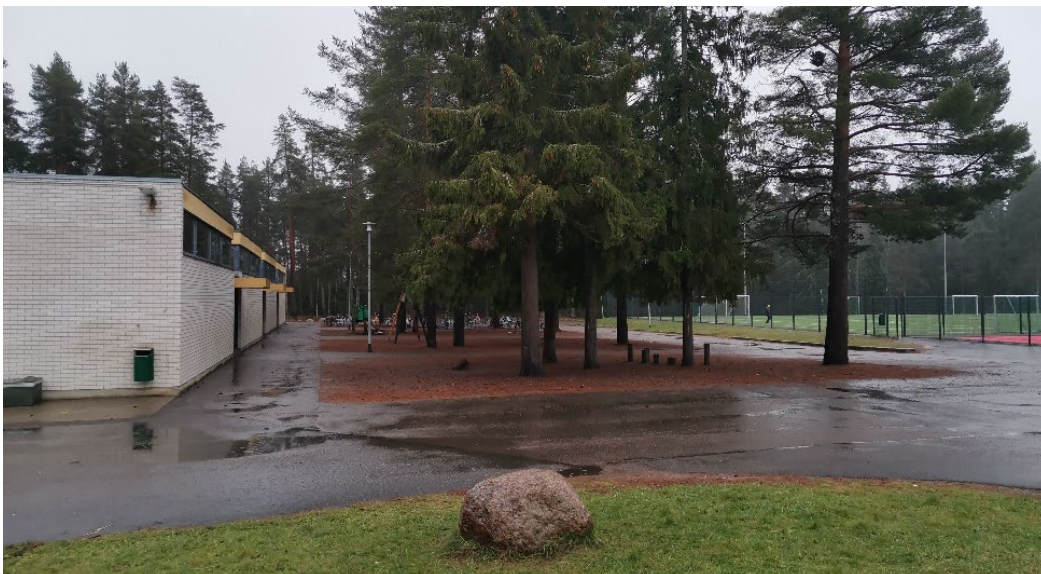
Kuva 12. Suunnittelualueen viherverkko ja -yhteydet. Mansikkamäen koulun alue liittyy laajempaan viherverkkoon sekä etelän, että pohjoisen kautta.



Kuva 13. Koulun piha-alueen ja Karjalantien välissä kasvaa kerroksellinen sekametsä, joka suodattaa pääkadun liikenteestä aiheutuvia hiukaspäästöjä, ja toimii visuaalisena esteenä kadun suuntaan.



Kuva 14. Suunnittelualan pohjoisosassa olevaa hiekkakenttää reunustaa sankka monilajinen ja monimuotoinen metsä.



Kuva 15. Ruokalan ja pelikenttien välisellä puustoisella alueella on kokoansa suurempi merkitys pihan viihtyisyydelle. Puut varjostavat helteisinä päivinä ja muodostavat paikan vapaalle leikille.



Kuva 16. (vasemmalla) Urheiluhallin ja Lehtomäenkadun välissä olevan pysäköintialueen pohjoisreunassa on yli 30 m korkea tietoliikennemasto sekä kevyen liikenteen väylä kohti Viitakumpua.



Kuva 17. (oikealla) Urheiluhallin ja pysäköintialueen välissä on teknisiä järjestelmiä sekä muutamia pieniä puita. Keskuskeittiö rajaa avointa aluetta etelässä

3.1.11 Ympäristöterveys

3.1.11.1 Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla virkistysalueilla taajamissa on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa melua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjaus WSP Finland Oy vuonna 2016. Otteet meluselvityksen liitekartoista on esitetty alla.

Suunnittelualueelle melua tällä hetkellä aiheuttaa etenekin eteläpuolella oleva Karjalankatu sekä länsipuolella kulkeva Lehtomäenkatu. Suuri osa suunnittelualueesta on kuitenkin viitearvoja alemmalla tasolla.



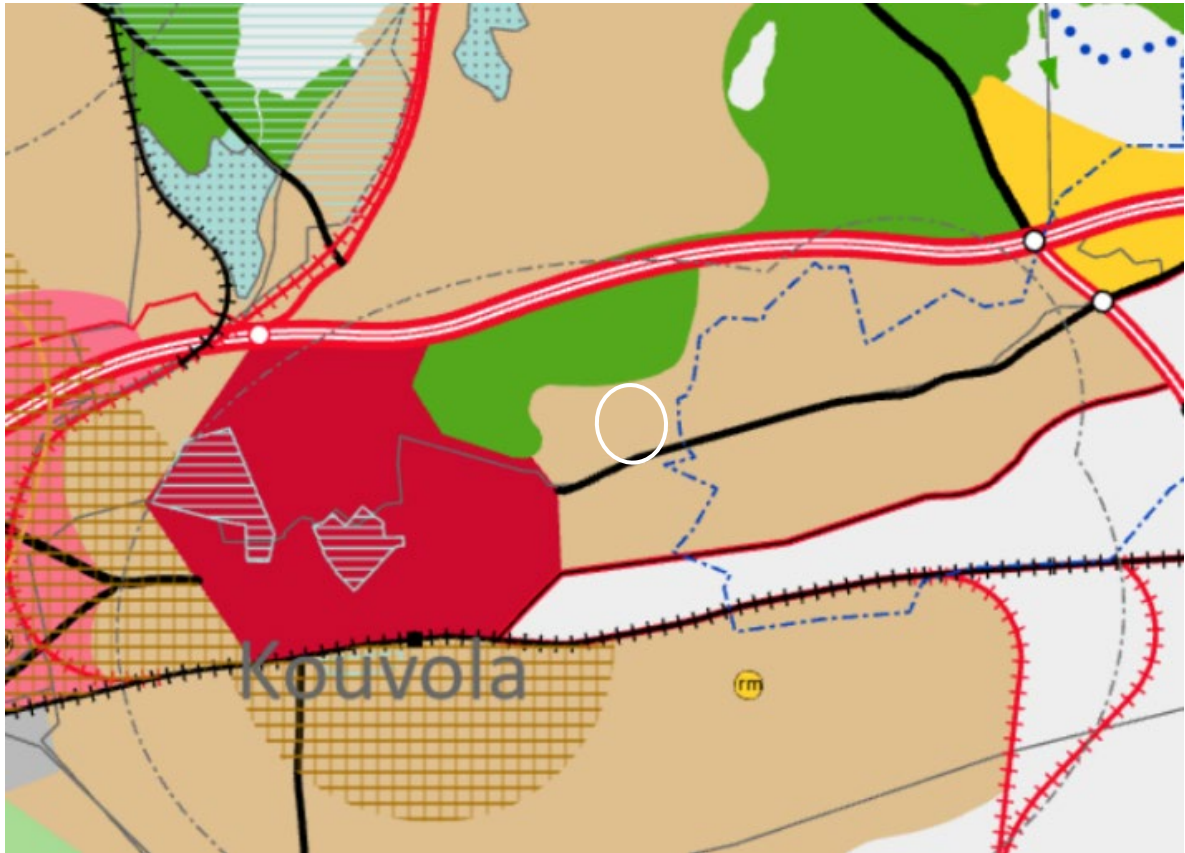
Kuva 18. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

3.1.11.2 Maaperän tila

Suunnittelualueella ei ole rekisteritietojen perusteella pilaantuneen maan kohteita. Alueella ei ole myöskään ollut aiemmin sellaista maankäyttöä, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä. Ennen Mansikka-ahon koulun, liikuntahallin ja keskuskeittiön rakentamista alueella oli vain metsää. Vanha koulurakennus sijaitsi nykyisen eteläpuolella nykyisen lähiliikuntapaikan kohdalla. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on toiminut vuosien 1967-2003 välillä polttoaineen jakeluasema, joka on kuitenkin matalammalla kuin suunnittelualue. Siten ei ole epäilyksiä sen aiheuttamasta maaperän pilaantumisesta suunnittelualueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040

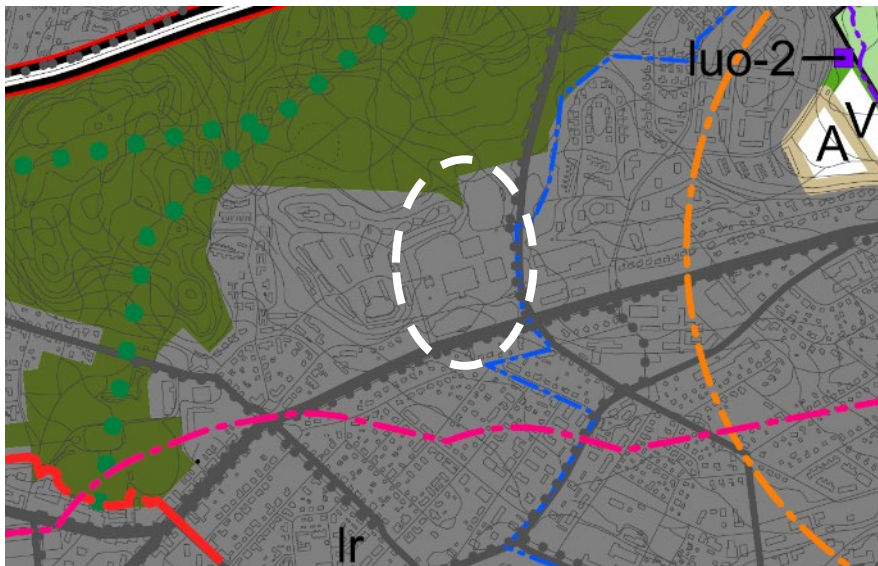


Kuva 19. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty Kouvolan taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue kuuluu Kouvolan Seveso-alueeseen, joka on Seveso III -direktiivin mukainen kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke ja jota koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: *”Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettyä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.”* Kyseinen rajausta johtuu VAK-ratapihasta, jonka osalta toimivaltainen viranomainen on Tukesin sijaan Traficom.

Alue on myös osa Urheilupuisto-Paaskosken ja Petkelmäen virkistysaluetta. Alueella on kattava ulkoiluverkosto ja se on osa ylimaakunnallista patikointi-, pyöräily- ja melontareittiä. Suunnittelualue rajautuu maakuntakaavaan sinisellä pistekatkoviivalla merkittyyn Tornionmäen pohjavesialueeseen

3.2.2 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



Kuva 20. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan valkoisella katkovivalla.

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Siinä suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi (harmaa alue) sekä pääviherverkkoon kuuluvaksi alueeksi (vihreä alue). Suunnittelualue rajautuu itäosasta Tornionmäen pohjavesialueeseen (sininen raja). Karjalan- ja Lehtomäenkadut on merkitty kaavaan kokoojakatuina ja niiden varrella kulkevat kevyen liikenteen väylän on merkitty pisteviivoilla.

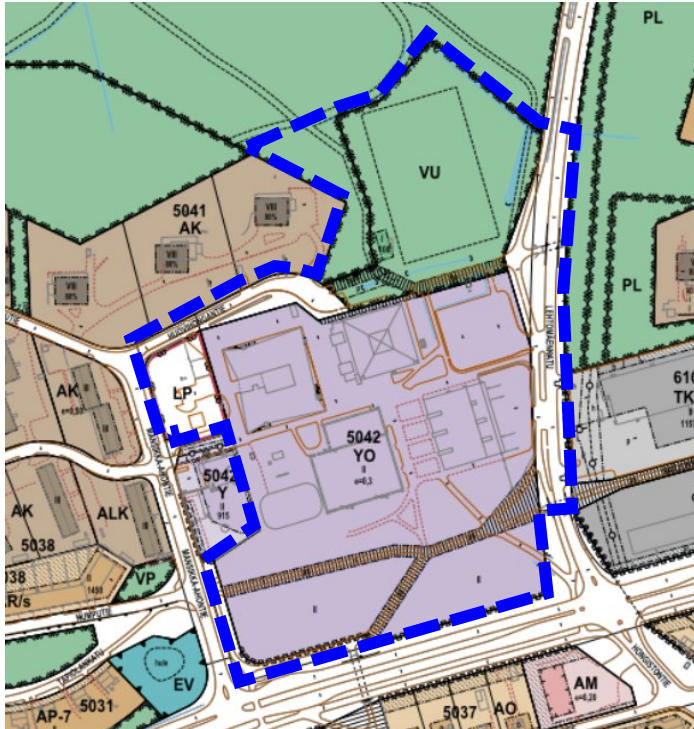
3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa neljä eri-ikäistä asemakaavaa. Alueen keskeisimmän osan asemakaava (286120:5) on hyväksytty 19.8.1983. Kaavassa kortteli 5042 on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokuusluvulla $e=0,3$ ja maksimikerrolukumäärä on II. Korttelin eteläisessä osassa kulkevat kevyen liikenteen väylät on merkitty yleiselle jalankululle varattuina alueina, joilla polkupyöräily on sallittu (pp). Kyseisten väylien ja Karjalankadun väliset metsäalueet on kaavassa varattu rakennusaloiksi, joiden maksimirakennusoikeus on $e=0,30$ ja -kerroslukumäärä II. Korttelialueen Karjalankatuun rajautuville rajoille on merkitty tonttiliittymäkielto. Kaava-alueeseen kuuluu myös osat Karjalankadun ja Mansikka-ahontien katualueista. Huovihongantien itäosa on merkitty kaduksi ja sen ja Lehtomäenkadun väliset raitit jalankululle varatuiksi alueiksi (pp). Suunnittelualueeseen kuuluva pohjoinen alueen osa on merkitty urheilu- ja virkistysalueeksi (VU). Kyseisellä maankäyttöalueella on merkitty ohjeellisena palloilukenttävarausta ja alueelle kulkevat puistopolut. Alueen lounaiskulmassa on rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle, jonka maksimirakennusoikeudeksi on kaavaan merkitty 100 k-m². VU-alueen ja korttelin 5041 välinen alue on merkitty puistoalueeksi (VP). Alueella kulkevat puistokäytävät on merkitty kaavaan ohjeellisina.

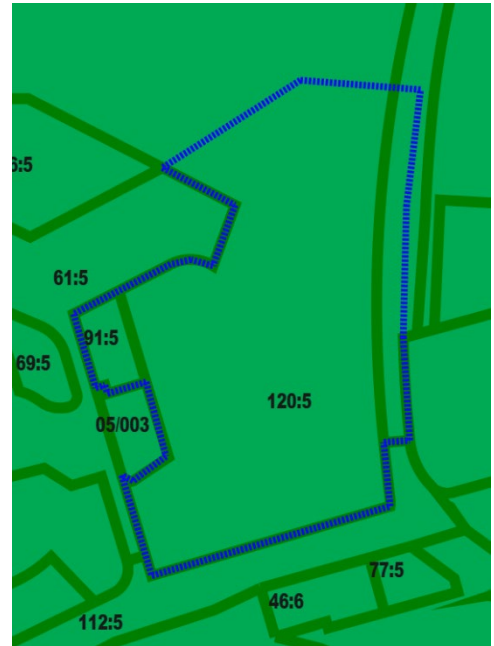
Huovihongantien ja Mansikka-ahontien risteysalueella olevan Huovihongantien katualueen ja korttelin kuuluvan yleisen pysäköintialueen (LP) asemakaava (286 91:5) on hyväksytty 10.11.1970.

Lehtomäenkadulla on voimassa asemakaava "Lehtomäki" (286 39:7), joka on hyväksytty 24.2.1975, ja sen eteläpuolella asemakaava "Karjalankatu" (286 112:5), joka on hyväksytty 9.3.1982. Ennen mainitussa kaavassa on katualueen itäreunaan merkitty

ajoneuvoliittymäkielto ja sen molemmin puolin liittymien sijaintia kuvaavat nuolet. Jälkimmäisessä asemakaavassa ei ole erityisiä katualuetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä.



Kuva 21. Mansikkamäen koulun lähialueen voimassa oleva asemakaava (ote 23.3.2023). Asemakaavan muutosalueen alustava raja on merkitty kartalle sinisellä katkoviivalla.



Kuva 22. Ote asemakaavojen hakemistokartasta.

3.2.4 Seveso / VAK-ratapihat

Kaava-alue on VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeiden sisäpuolella. Etäisyys VAK-ratapihan pohjoisreunaan on noin 650 metriä.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 6.8.2025.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on ajanmukaistaa Mansikkamäen koulun korttelin ja sen lähialueiden rajaukset ja maankäyttömerkinnät siten, että ne vastaavat toteutunutta maankäytöllistä tilannetta. Lisäksi asemakaavaa muutetaan siten, että korttelin 5042 eteläreunasta poistetaan tarpeettomat rakennusalat ja tarkennetaan korttelialueen rakentamisen määrää. Kaavamuu-
toksessa huomioidaan myös suunnittelualueeseen kuuluvien liikenneväylien ja -verkon muu-
tostarpeet sekä maanomistuksen muutosmahdollisuudet. Tulevien vuosien aikana keskuskei-
ttiön rakennus on tarkoitus poistaa käytöstä ja purkaa, sekä rakentaa uusi ruokala kouluraken-
nuksen laajennoksena. Tämän toteuttaminen vaatii asemakaavan muuttamista.

4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin tilapalveluiden aloitteesta vuonna 2022. Kaavahanke sisältyy vuosien 2024 ja 2025 kaavoituskatsaukseen ja -ohjelmaan. Kou-
volan kasvatus- ja opetuslautakunta on 27.9.2023 hyväksynyt uuden keskuskeittiön hanke-
suunnitelman. Hankesuunnitelmaa on päivitetty vuosien 2024-2025 aikana ja kaavaehdotus
perustuu päivitettyyn suunnitelmaan.

4.3 Maankäyttösopimus

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta, sillä koko alue on Kouvolan kaupungin omis-
tuksessa.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Traficom
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj
- Kouvolan kaupunki: perusopetus, liikuntapalvelut, tilapalvelut, yhdyskuntateknikka, yhdyskuntateknikan suunnittelu, maaomaisuus
- Kouvolan ydinkeskustan aluetoimikunta
- Kouvolan nuorisovaltuusto, vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajat, haltijat sekä muut osalliset

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 13.12.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024 välisen ajan, ja siitä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sano-
missa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 13.12.2023.

4.4.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta ei ole katsottu tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ennen sen vireille tuloa. Myöskään valmisteluvaiheen aikana ei neuvottelulle ilmennyt tarvetta. Neuvottelu voidaan edelleen järjestää kaavahankkeen aikana, jos sille nousee tarve. Keskuskeittiön ja urheiluhallin rakennushistoriaselvitykset on toimitettu Kymenlaakson museolle heti niiden valmistuttua talvella 2024-2025.

4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 13.12.2023-22.1.2024, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 13.12.2023.

4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävillä olo, kaavaehdotus

Asemakaavan muutoksen valmistelua on jatkettu vuoden 2024 aikana. Rakennussuojelusta on keskusteltu erillisessä epävirallisessa palaverissa Kymenlaakson museon ja Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen edustajien kanssa ennen kaavaehdotuksen viimeistelyä 9.5.2025.

Kaavaehdotusta käsiteltiin Teknisessä lautakunnassa 5.6.2025 (§ 126) ja se asetettiin julkisesti nähtäville 18.6.-10.8.2025.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen siihen tehtiin vähäisiä muutoksia lähinnä siitä saatujen lausuntojen perusteella. Lehtomäenkadun katualueelta poistettiin liittymän sijaintia kuvaava nuoli, jota ei nykyisin käytetä kuin maantieliittymissä. Lisäksi suojaviher- ja lähivirkistysalueella olevan ojan kohdalle lisättiin ohjeellinen hulevesien käsittelyalueen merkintä Kouvolan Veden lausunnon mukaisesti. Mansikka-ahon urheiluhallin kohdalla ollut suojelumerkintä poistettiin ja korvattiin löyhemmällä, mutta laajemmalla aluemaisella suojelumerkinnällä. Lisäksi nykyisen keskuskeittiön kohdalla olevaa rakennusala suurennettiin itä-länsisuunnassa niin, että pienen alakoulun tarpeisiin mitoitettun liikuntahallin sijoittaminen sille olisi mahdollista.

4.4.7 Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Mansikkamäen koulun lähialueen asemakaavan muutos valmistellaan hyväksyttäväksi Tekniseen lautakuntaan alkusyksyn 2025 aikana.

4.5 Kaavaratkaisun perusteet

4.5.1 Mielenpitoet ja niiden huomioiminen (kannanotot ja lausunnot sekä vaikutukset kaavaratkaisuun)

4.5.1.1 Asemakaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä-olo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin niiden nähtävilläoloaikana kuusi lausuntoa. Lausunnot ja niiden vaikutus kaavaratkaisuun on esitetty alla.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa otettiin kantaa seuraaviin asioihin: ”*Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen mielestä esitetty asemakaavamuutos on ohjaavan kaavoituksen mukainen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole alueelle kohdistuvia erityisiä luonto- ja kulttuuriympäristöarvoja. Kyseinen asemakaavamuutoshanke sijaitsee syvällä Kouvolan kaupungin katuverkolla. Asemakaavan muutoksella ei ole valtion maantieverkolla havaittavia vaikutuksia. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa. Kaavaluonnosaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.*”

Lausunnon vaikutus kaavahankkeeseen: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei tuoda esille seikkoja, jotka vaikuttaisivat kaavan valmisteluun.

Kymenlaakson museon lausunnossa otettiin kantaa seuraaviin asioihin: ”*Suunnittelualueella sijaitsee arkkitehti Olavi Soukan suunnittelema, vuonna 1973 valmistunut urheiluhalli sekä arkkitehti Eeva Kepon suunnittelema, vuonna 1977 valmistunut keskuskeittiö, jossa sijaitsee myös kouluruokala. Julkisten rakennusten kokonaisuuteen on lisäksi kuulunut Soukan suunnittelema, vuonna 1973 valmistunut koulu, joka on sittemmin purettu uuden koulurakennuksen (2014) tieltä. Suunnitteilla on myös keskuskeittiön purkaminen ja uuden keittiön rakentaminen toisaalle Kouvolaan. Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnin (Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009) sekä Muutakin kuin rautatieysteys -julkaisun (Rurik Wasastjerna 2012) mukaan urheiluhalli, keskuskeittiö ja koulu ovat ”omaperäisiä ja aikansa konstruktivistisia pyrkimyksiä ilmentäviä yksilöitä”, jotka muodostavat yhtenäisen julkisten rakennusten kokonaisuuden. Kokonaisuus kuuluu Kymenlaakson kulttuuriympäristöjen toimenpideohjelman (Kymenlaakson liiton julkaisu B:90, 1993) arvokkaiksi luokittelemiin uudemman arkkitehtuurin kohteisiin. Urheiluhalli sekä keskuskeittiö ovat säilyttäneet hyvin alkuperäiset arkkitehtuurin piirteensä.*

Museo katsoo, että rakennusten arvot on tuotava asemakaavaselostuksessa selkeästi esiin. Vanhan koulun purkamisen ja uuden koulun rakentamisen myötä suunnittelualueen julkisten rakennusten kokonaisuuden yhtenäinen ja erinomaisesti aikaansa kuvastanut ilme on menetetty. Urheiluhalli ja keskuskeittiö kuitenkin edustavat Kouvolan kaupungin arkkitehtiosaston omaa suunnittelua ja ovat mitä parhain esimerkki aikalaisten näkemyksestä Kouvolaan soveltuvasta arkkitehtuurista. Tällaisen kouvolaalaisen kulttuuri- ja arkkitehtuurihistorian vaalimisella on arvoa Kouvolan identiteetille ja kaupunkikuvalle.

Museo katsoo, että urheiluhalli tulee suojella asemakaavalla ja keskuskeittiön suojelun mahdollisuudet tulee selvittää. Lisäksi museon näkemys on, että molemmista rakennuksista tulee laatia rakennushistoriaselvitykset, joissa määritellään rakennusten ominaispiirteet sekä arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot.

Museo haluaa lisäksi tässä yhteydessä esittää huolensa Kouvolan liikuntatilojen tilanteesta rakennusperinnön näkökulmasta. Monet kaupungin urheilu- ja uimahallit ovat eri laajuisten korjausten tarpeessa, osan käytöstä poistamista selvitetään ja osa on jo purettu. Museo suosittelee, että Kouvolan urheilu- ja uimahalleista laaditaan inventointi, jossa arvioidaan rakennusten arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot. Urheilurakennukset sekä erilaiset

liikunnan paikat ovat erittäin tärkeä osa sijaintialueidensa ja Kouvolan liikuntahistoriaa sekä merkityksellisiä paikkoja monille alueiden asukkaille.

Mansikkamäen koulun lähialueen kaavamuutos- tai sen lähialueelta ei tunneta Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Asemakaavotettu ja rakennettu suunnittelualue koostuu pääasiallisesti erilaisista palvelurakennuksista, mm. vuonna 1973 valmistuneesta urheiluhallista. Käyttöhistorian perusteella kaavamuutosalueen arkeologista potentiaalia voi pitää vähäisenä, minkä vuoksi Kymenlaakson museo ei edellytä kaavahankkeen yhteydessä arkeologisia lisäselvityksiä. Museolla ei ole muita huomioita asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

Lausunnon vaikutus kaavahankkeeseen: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Urheiluhallille ja keskuskeittiölle on hiljattain tehty kuntokartoitukset, joissa urheiluhalli on todettu olevan peruskorjausjakson päässä, mutta taloudellisesti järkevästi korjattavissa. Keskuskeittiön osalta korjaustarpeen on todettu olevan suuri ja sen korjaaminen taloudellisesti kyseenalaista. Urheiluhallista ja keskuskeittiöstä on laadittu myös rakennushistoriaselvitykset ennen kaavaehdotuksen laatimista. Niiden pohjalta on ratkaistu rakennusten suojelutarve ja esitys sen toteuttamisesta. Urheiluhalli on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi asemakaavalla, mutta keskuskeittiön osalta on katsottu, että suojelu ei ole välttämätöntä tai tarkoituksenmukaista. Rakennuksen käyttötarkoitus on hankalaa muuttaa ja korjaustarve on merkittävä. Koska alun perin kokonaisuuteen kuulunut koulu on purettu vuosikymmen sitten, on kokonaisuus jo menetetty, kuten museo lausunnossaan itsekkin toteaa.

Kymenlaakson pelastuslaitos lausui asiasta seuraavasti: *”Kymenlaakson pelastuslaitos on vastaanottanut lausuntopyynnön (Mansikkamäen koulun lähialueen asemakaavamuutoksen (kaavanro 05/005)). Aineisto on käsitelty ja pelastusviranomaisen ei havainnut lausuttavaa aineistosta.”*

Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei tuoda esille seikkoja, jotka vaikuttaisivat kaavan valmisteluun.

Kouvolan Veden lausunnossa otettiin kantaa seuraaviin asioihin: *”Kouvolan Vedellä ei ole tarpeita johtoja varten varatuille alueen osille, mutta kaava-alueen eteläosaan on suunnitteilla EV-alueelle hulevesiverkostoja sekä huleveden viivästysrakenteita. Mahdollisesti myös muita vesihuollon johtoja sijoitetaan samaa yhteyteen. Korttelialueen muuttuessa yleiseksi alueeksi vaihtuu kaava-alueen lounaisosassa sijaitsevan tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin kunnossapitovastuut. Kouvolan Vesi käy vastuiden muutoksesta tarvittavat keskustelut kaupungin tilapalveluiden kanssa. Kouvolan Vedellä ei ole kaavamuutokseen huomautettavaa.”*

Kouvolan veden lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei tuoda esille seikkoja, jotka vaikuttaisivat kaavan valmisteluun. Yleisen käytännön mukaan yleisille alueille eli tässä tapauksessa suojaviheralueelle (EV) ei merkitä erillisiä aluevarauksia maanalaiselle infralle, mutta sen sijoittaminen on silti mahdollista. Puuston säilymiseksi maanalainen infra tulisi ensisijaisesti sijoittaa kuitenkin liikenneväylien kohdalle.

KSS Verkon lausunnossa otettiin kantaa seuraaviin asioihin: *”KSS Verkko Oy:llä sijaitsee asemakaavan alueella sähköverkko. Nykyinen sähköverkko sijoittuu palvelurakennusten korttelialueelle. Nykyinen sähköverkko on rakennettu 2010-luvulla ja keskuskeittiön kiinteistömuuntamo on rakennettu 1970-luvulla. Nykyinen kaapeliverkko sijaitsee pitkälti johdoille varatulla alueella.*

Uuden asemakaavan myötä alueen sähköntarve voi lisääntyä. Asemakaavan tulee mahdollista sähköverkon komponenttien sijoittaminen alueelle, jotta tarvittava sähkönjakelu pystytään takaamaan. Sähköverkkoa tullaan muuttamaan alueen sähköntarpeen kehityksen myötä.

Asemakaavan alueelle tulee olla mahdollista sijoittaa sähköverkkoa ja sen komponentteja. KSS Verkko Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa.”

KSS Verkon lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei tuoda esille seikkoja, jotka vaikuttaisivat kaavan valmisteluun. Kaavamääräyksissä otetaan kantaa yhdyskuntateknisen huollon sijoittamiseen seuraavasti: *”Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.”* Lisäksi kaavaan on merkitty erillinen alue yhdyskuntateknisiä järjestelmiä varten (ET). Kaavamääräykset siis sallivat sähköverkon kehittämisen alueella hyvin joustavasti.

Telia lausui asiasta seuraavasti: *”Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn ti-laajalta.”*

Telian lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei tuoda esille seikkoja, jotka vaikuttaisivat kaavan valmisteluun.

4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatiin yhteensä kuusi lausuntoa eri viranomaisilta ja muilta osallisilta. Yhtään muistutusta ei asiaa koskien saapunut.

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

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

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

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

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

Kymenlaakson museon lausunnossa todettiin seuraavasti:

Rakennettu kulttuuriympäristö

”Kymenlaakson museo totesi kaavan valmisteluvaiheen lausunnossaan KyM26 (22.1.2024), että Mansikka-ahon urheiluhalli (Olavi Soukka, 1973) ja keskuskeittiö (Eeva Keppo, 1977) edustavat Kouvolan kaupungin arkkitehtiosaston omaa suunnittelua ja ovat mitä parhain esimerkki aikalaisten näkemyksestä Kouvolaan soveltuvasta arkkitehtuurista. Tällaisen kouvola-laisen kulttuuri- ja arkkitehtuurihistorian vaalimisella on arvoa Kouvolan identiteetille ja

kaupunkikuvalle. Lausunnossaan museo esitti urheiluhallin suojelemista sekä keskus keittiön suojelun mahdollisuuksien selvittämistä.

Kouvolan kaavoitus järjesti rakennussuojeluasioita käsittelevän epävirallisen palaverin 9.5.2025, johon osallistuivat museo sekä Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Asemakaavaehdotuksessa urheiluhalli on osoitettu suojelumerkinnällä ”sr” sekä siihen liittyvällä suojelumääräyksellä. Keskus keittiötä ei esitetä suojeltavaksi. Sekä urheiluhallista että keskuskeittiöstä on laadittu rakennushistoriaselvitykset. Rakennushistoriaselvitys toimii jatkossa urheiluhallin korjausten ja mahdollisten muutosten tärkeänä tausta -aineistona. Urheiluhallin kaupunkikuvallinen merkitys on uuden koulun rakentamisen myötä muuttunut. Museo pitää hyvänä kaavoittajan ratkaisua, jossa urheiluhallin ja Lehtomäenkadun väliin ei ole osoitettu rakennuspaikkaa, jolloin ulkomuodoltaan poikkeuksellinen urheiluhalli erottuu kaupunki kuvassa Lehtomäen kadun suuntaan. Kaavaselostuksessa kuvataan selkeästi ja kattavasti suunnittelualueen historiaa ja rakennettua ympäristöä. Museolla ei ole muuta huomioitavaa kaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

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

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

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

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

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

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

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

Lausunnossa sanotaan, että *”Suojelustatus lisää kustannuksia merkittävästi olemalla kustannustehokkaiden ratkaisujen kuten osittaisen purkamisen esteenä. Rakennuksen suojelu vaikeuttaa merkittävästi peruskorjausta ja käyttökelpoisuuden parantamista.”* Lausunnon liitteenä olevassa rakennuksen kuntoarvioinnin yhteenvedossa ei kerrota, mihin siihen kirjattu arvio suojelustatuksen vaikutuksesta korjauskustannuksiin perustuu.

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

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

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

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

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

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

Loppupäätelmänä kaavoittaja esittää, että suojelumerkintää ja siihen liittyvää mää-
räystä muutetaan kevyemmäksi edellä mainitun perustein. Urheiluhallia koskeva ra-
jaus muutetaan koskemaan koulun ja hallin muodostamaa kokonaisuutta, eli kohde-
maisesta aluemaiseksi. Lopullinen sanamuoto ratkaistaan hyväksyttävässä kaavassa,
mutta se voisi olla jotakuinkin seuraavanlainen:

Kaavamerkintä: /s

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

Kouvolan Vesi Oy:n lausunnossa todettiin seuraavasti: "Asemakaavan muutos sijoittuu Karja-
lankadun ja Lehtomäenkadun risteyksen luoteiskulmaukseen. Kaava-alueen korttelialueet
kuuluvat Kouvolan Veden vesihuollon toiminta-alueeseen sekä huleveden viemärintialuee-
seen. Asemakaava-alueella sijaitsevat kiinteistöt on liitetty Kouvolan Veden verkostoihin.

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

Edellä mainitun hankkeen lisäksi Kouvolan Vedellä on käynnissä hulevesiverkoston yleis-
suunnittelu Karjalankadulla. Yleissuunnitteluhankkeessa tarkastellaan hulevesien viivästyttä-
mistä Mansikkamäen koulun ja Karjalankadun välisellä alueella, johon kaavakarttaan on mer-
kitty ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita. Nämä alueet ovat tärkeitä säilyttää uuteen ase-
makaavaan. Kouvolan Vedellä ei ole asemakaavaan huomautettavaa."

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

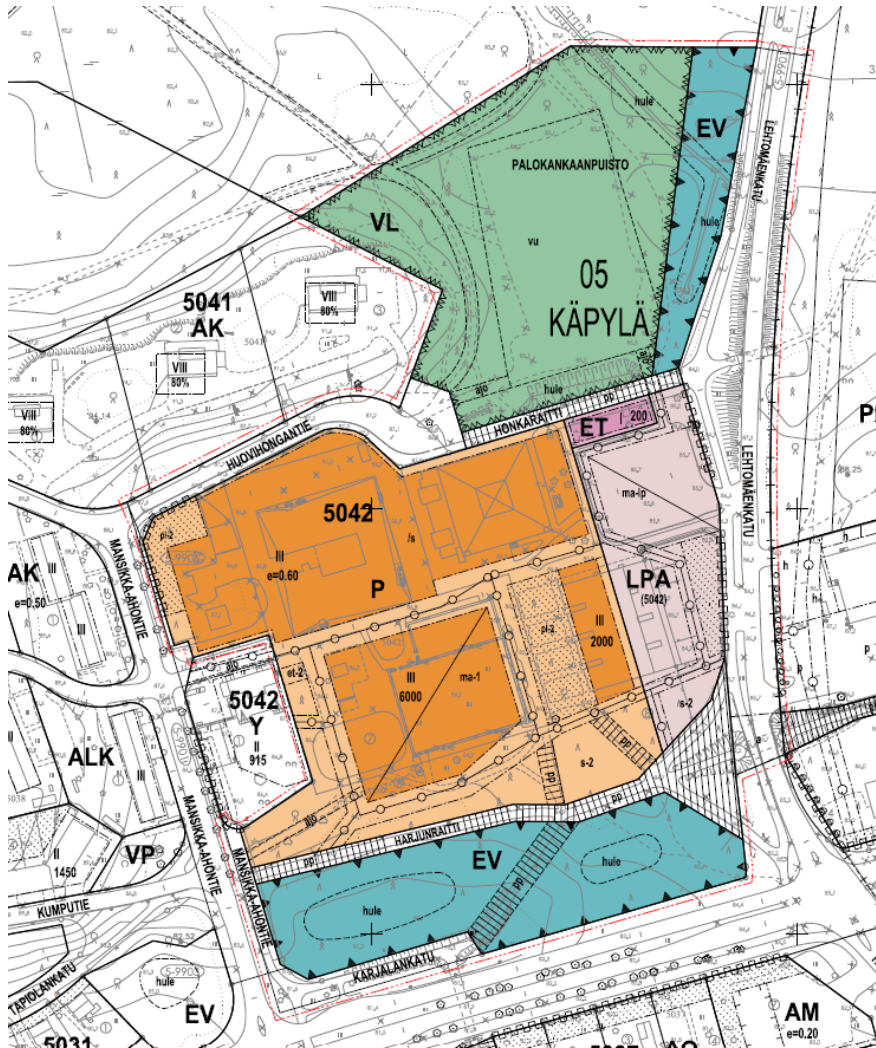
TeliaSonera Finlandin lausunnossa todettiin, ettei sillä ole uutta lausuttavaa kaavahankkeeseen.

Vastine: Telian lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson liitto, Traficom, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, Elisa Oyj, Kouvolan kaupungin eri toimialat, Kouvolan ydinkeskustan aluetoimikunta, Kouvolan nuorisovaltuusto, vanhusneuvosto eikä vammaisneuvosto lausunut kaavaehdotuksesta mitään. Myöskään yhtään muistutusta ei saapunut.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.6 Kaavan rakenne



Kuva 23. Ote kaavakartasta.

4.6.1 Mitoitus

Suunnittelualue koostuu yhdestä varsinaisesta korttelialueesta, joka jakautuu käyttötarkoitukseltaan kolmeen osaan. Palvelurakennusten korttelialueelle on merkitty kolme erillistä rakennus-alaa, joille kullekin on merkitty rakennusoikeus. Nykyisen Mansikkamäen koulun ja viereisen urheiluhallin kattavan rakennusalan rakennusoikeuden määrä on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0.60$, joka vastaa noin 9 180 k-m², jos tontin raja noudattaa johdolle varatun alueen keskilinjaa, eli tontin kooksi muodostuu 15 297 m². Nykyinen koulurakennus on laajuudeltaan 5 248 k-m² ja liikuntahalli 2 870 k-m² (lähde: rakennusrekisteri). Ruokalalaajennuksen kooksi on hankesuunnitelman ensimmäisessä versiossa esitetty 725,5 k-m², eli yhteensä rakennus-alalla olevien ja sinne suunniteltujen rakennusten kerrosalaksi muodostuu noin 8 850 k-m². Laajennuksen toteututtua jäljelle jää siten vielä reilu 300 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty kolme (III).

Myös korttelin eteläosaan nykyisten pelikenttien ja kaukalon kohdalle on merkitty rakennusala, ja sen rakennusoikeuden määräksi 6 000 k-m². Mitoitus vastaa korttelin pohjoisosaa, eli tehokkuusluvaksi muunnettuna se on noin $e=0.60$. Niin kauan kuin koulurakennus pysyy oppilaitoskäytössä ja liikuntahalli on paikoillaan, tarvitaan aluetta koululaisten välituntipihana. Tulevaisuudessa tarve voi kuitenkin poistua, ja silloin rakentaminen alueelle on mahdollista. Lisäksi

nykyisen keskuskeittiön länsiosan kohdalle on merkitty rakennusala, jonka rakennusoikeuden määräksi on merkitty 2 000 k-m². Rakennusala on nykyistä keskuskeittiörakennusta pienempi, jotta kasvavaa rakennusoikeutta vastaavat autopaikat saadaan sijoitettua Lehtomäenkadun varteen ja alueen keskiosa rauhoitettua ajoneuvoliikenteeltä. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvaksi on myös näille kahdelle rakennusosalalle merkitty kolme (III) säilyttäen alueen nykyinen melko matala kaupunkirakenne. Korttelin koillisosassa olevalle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle on merkitty rakennusala ja sille rakennusoikeutta 200 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvaksi kyseiselle rakennusosalalle on merkitty yksi (I). Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ei ole merkitty rakennusoikeutta, sillä pysäköintilaitoksen rakentaminen peittäisi liikuntahallin myös idän suunnasta, mikä ei ole kaupunkikuvallisesti toivottavaa.

Pysäköintipaikkojen osalta mitoitus perustuu siihen olettamukseen, että jatkossakin alueella on nykyisen kaltaista toimintaa, jossa vuorottaispysäköinti on mahdollista.

Autopaikat:

Palvelut 1 ap / 150 k-m²

Kokoontumistilat 1 ap / 50 k-m²

Oppilaitokset 1 ap / 100 k-m²

Maksimirakennusoikeuden määrällä laskettuna autopaikkoja tarvittaisiin yhteensä 344 kappaletta tilanteessa, jossa kaikissa rakennuksissa sijaitisi kokoontumistiloja. Tämä ei kuitenkaan ole todennäköistä. Nykyiset rakennusten käyttötarkoitukset huomioiden koulu ja liikuntahalli tarvitsevat molemmat laskennallisesti noin 60 autopaikkaa, eli yhteensä 120 autopaikka. Jos loppualueelle rakennetaan palveluja koko kaavan salliman kerrosalan verran, tarvitaan lisäksi 54 autopaikkaa. Todennäköinen lähiajan tarve, alueen nykyinen rakennusten käyttötarkoitus sekä leikki- ja liikunta-alueiden tilantarve huomioiden, on 134 autopaikkaa (60+60+14). Kaavaan merkitylle autopaikkojen korttelialueelle (LPA) mahtuu 128 autopaikkaa, eli loput tarvittavat autopaikat (6 kpl) on sijoitettava tonteille.

Nykyinen hiekkakentän käyttö tapahtumien aikaisen pysäköintialueena on huomioitu seuraavalla määräyksellä: *"Kokoontumistilojen pysäköintiä saa tilapäisesti sijoittaa ohjeelliselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle."* Lisäksi pysäköintipaikkojen määrän vaatimuksiin liittyy seuraava määräys: *"Oppilaitosten ja kokoontumistilojen osalta voidaan pysäköintipaikkojen laskennassa hyödyntää vuoropysäköintiperiaatetta."*

Polkupyöräpysäköintipaikkojen osalta kaavassa on määrätty seuraavasti:

Palvelut 1 pp / 50 k-m²

Oppilaitokset 1 pp/30 k-m²

4.6.2 Palvelut

Noin puolet suunnittelualueesta on palvelurakennusten korttelialuetta. Asemakaavan muutos mahdollistaa siten erilaisten, niin yksityisten kuin julkisten, palvelujen sijoittamisen alueelle. Muuttamalla alueen käyttötarkoituksen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi mahdollistetaan erilaisten toisiaan tukevien palvelujen sijoittuminen alueelle tulevaisuudessa. Koska maa on kaupungin omistama ei yleisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoituksmerkinnän takaamaa lunastusoikeutta menetetä, paitsi siinä tapauksessa, että maata myydään ulkopuoliselle taholle.

4.6.3 Aluevaraukset

4.6.3.1 Palvelurakennusten korttelialue (P)

Kaava-alueen keskelle on merkitty palvelurakennusten korttelialue (P). Kaavassa ei ole rajattu palvelujen sisältöä merkinnöin tai määräyksin. Selvyyden vuoksi on erikseen kuitenkin määrätty seuraavasti: *"Kortteliin 5042 saa sijoittaa yksityisten palvelujen lisäksi myös oppilaitoksia"*

ja muita julkisia palveluja.” Korttelinosan luoteiskulmaan ja keskiosaan on merkitty ”istutettava alueen osa, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää”. Sitä koskee myös seuraavat määräykset: *”Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms.”* Kortteliosan etelälaitaan on merkitty *”luonnontilaisena säilytettävä alueen osa” (s-2)*. Merkinnällä halutaan ohjata alueen säilymistä mahdollisimman rakentamattomana. Merkintään liittyy lisämääräys: *”Luonnontilaisina säilytettävillä alueilla ole-massa oleva kasvillisuus tulee säilyttää ja sen elinvoimaisuus turvata. Turvallisuuden tai muun välttämättömän syyn vuoksi poistettavat puut tulee korvata uusilla.”* Korttelinosaan on merkitty useisiin eri kohtiin *”johtoa varten varattu alueen osa”*. Merkintää on käytetty merkittävimpien maanalaisten johtojen, putkien ja kaapeleiden kohdalla. Korttelinosan luoteiskulmassa korttelin rajalle on merkitty *”katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää”*. Harjunraitin pohjoispuolelle on merkitty *”ohjeellinen ajoyhteys”* ohjaamaan liikennejärjestelyitä korttelin lounaisosassa. *Korttelin lounaisosaan nykyisen puistomuuntamon kohdalle on mer-kitty ”ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita”* sekä merkintä ma-1 *”Kellarikerrokseen saadaan rakentaa kerrosalaan laskettavia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia ti-loja”*. Korttelinosan kaakkoiskulmassa on *”ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa” (pp)*. Mansikka-ahon urheiluhallin ja Mansikkamäen koulun kohdalle on merkitty */s, eli ” Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen sisällä olevien rakennusten muodostama ko-konaisuus ja niiden lähiympäristö tulee säilyttää sellaisena, että alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävät piirteet ja luonne säilyvät. Ra-kentamislupaa edellyttävissä rakennusten korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistoista sekä alueella tapahtuvista merkittävistä muista muutoksista on pyydettyä toimivaltaisen museovi-ranomaisen sekä kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto. Suojelumerkintä ei estä rakennusten purkamista.”*

4.6.3.2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Suunnittelualueen itäosaan nykyisen tietoliikennemaston alueelle on merkitty erilaisia maan-päällisiä infraan ja huoltoon liittyviä rakenteita varten *”yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue”*. Alueelle voidaan sijoittaa nykyisen maston lisäksi esimerkiksi puistomuuntamo tai jätevesipumppaamo.

4.6.3.3 Lähivirkistysalue (VL)

Kaavamuutosalueen pohjoisosa on merkitty lähivirkistysalueeksi ja nimetty Palokankaanpuis-toksi. Alueella olevan hiekkakentän kohdalle on merkitty ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalve-lujen alue (vu). Lähivirkistysalueeksi merkitty osa liittyy saumattomasti sen pohjoispuolella ole-van Palokankaanpuiston ja länsipuolella olevan Petäjäharjunpuiston metsäisiin virkistysaluei-siin, joiden käyttötarkoituksen ja kaavamerkintöjen (VP ja PL) voidaan katsoa vastaavan ny-kyisin vastaavista alueista käytettyä lähivirkistysaluetta (VL). Aluetta koskevat seuraavat mää-räykset: *”Lähivirkistysalueelle (VL) saa sijoittaa urheilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa yhdyskun-tateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuk-sia, rakennelmia ja tiloja.”* Alueen eteläreunaan kahteen eri kohtaan on merkitty *”ohjeellinen ajoyhteys”* nykyisten, lähinnä huoltoa ja tapahtuma-aikaista pysäköintitarvetta palvelevien ajo-väylien kohdille. Lisäksi alueen eteläreunaan on merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule) ja pohjoisosaan kaksi ohjeellista ulkoilupolkua.

4.6.3.4 Suojaviheralue (EV)

Kaavamuutosalueen koillis- ja eteläosa on merkitty suojaviheralueeksi Lehtomäen- ja Karja-lankadulta alueelle kantautuvan liikennelähtöisen melun vuoksi. Suojaviheraluetta koskevat seuraavat määräykset: *”Suojaviheralueet tulee säilyttää puustoisena, kerroksellisena ja lajis-toiltaan monipuolisena. Ennen hulevesien hallintaan liittyvien rakenteiden toteuttamista suoja-viheralueelle, tulee alueen luontoarvot selvittää.”* Eteläosan suojaviheralueelle on merkitty *”oh-jeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa” (pp)* sekä kaksi ohjeellista huleve-sien käsittelyaluetta.

4.6.3.5 Ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (vu)

Lähivirkistysalueelle nykyisen hiekkakentän kohdalle sijoittuva ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue lähinnä toteaa nykytilanteen, mutta mahdollistaa alueen käytön muuta lähivirkistysaluetta rakennetumpana ympäristönä myös tulevaisuudessa.

4.6.3.6 Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelin 5042 itäosa on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi. Ratkaisu mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen lähelle kokoojakatua (Lehtomäenkatu), jolloin korttelin keskiosa voidaan rauhoittaa liikenteeltä ja pysäköinniltä. Korttelinosan itäreunaan on merkitty *"istutettava alueen osa"*. Lehtomäenkadun molemmiin puolin on kyseisellä kohdin laajat asfaltoidut alueet, joiden visuaalinen katkaiseminen on kaupunkikuvan ja ympäristön viihtyvyyden vuoksi tärkeää. Alueelle on merkitty myös *"johtoa varten varattu alueen osa"* sekä osalle itäreunaa *"katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää"*. Lisäksi alueen pohjoisosaan on merkitty maanalainen pysäköintitila (ma-lp) ja eteläosaan *"luonnontilaisena säilytettävä alueen osa"(s-2)*. Merkinnällä halutaan ohjata alueen säilymistä mahdollisimman rakentamattomana. Merkintään liittyy lisämääräys: *"Luonnontilaisina säilytettävillä alueilla olemassa oleva kasvillisuus tulee säilyttää ja sen elinvoimaisuus turvata. Turvallisuuden tai muun välttämättömän syyn vuoksi poistettavat puut tulee korvata uusilla."*

4.6.3.7 Katualueet

Suunnittelualueelle sijoittuu jonkin verran myös katualueita. Alueen pohjoisosassa oleva Huovihongantie sijoittuu kaavamuutoksen alueelle kokonaisuudessaan. Kaavamuutoksessa katualueen itäosaan tulee muutoksia kääntöpaikan laajentuessa niin, että muun muassa pelastusajoneuvo pääsee kääntämään jatkossa ympäri. Huovihongantie jatkuu itään aina Lehtomäenkadulle saakka *"Honkaraitti"* nimisenä *"jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna/tienä"*. Idässä osa Lehtomäenkadun katualueesta kuuluu kaavamuutoksen alueeseen. Kaavamuutosalueen eteläosassa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie nimeltään *"Harjunraitti"*. Alueen lounaiskulmassa osa Mansikka-ahontiestä ja Karjalankadusta sisältyy kaavamuutoksen alueeseen.

4.6.3.8 Muut määräykset

Pyöräpysäköintiin liittyy niiden määrän mitoituksen lisäksi seuraavat määräykset: *"Polkupyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Polkupyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä."*

Polkupyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 % paikoista osoittaa kalettuun tilaan."

Hulevedet ja niiden hallinta eivät ole kaava-alueella erityinen ongelma, mutta niihin liittyy muutamia vakiomääräyksiä: *"Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päällystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja."*

Koska alue sijaitsee Kouvolan VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeen (2 km) sisällä, on kaavassa otettu määräyksiin kantaa myös rakennusten turvallisuuteen seuraavin määräyksiin: *"Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuus selvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto."*

Melu on huomioitu kaavamääräyksissä seuraavasti: *"Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu."*

Piha-alueita koskien on annettu seuraavat määräykset: *"Piha-alueilla tulee olla kasvipeitteisiä alueita, jotka sisältävät puuvartisia kasveja. Olemassa oleva kasvillisuus tulee ensisijaisesti säilyttää. Piha-alueet tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisina."* Määräyksillä halutaan korostaa kasvillisuuden merkitystä hulevesien hallinnassa, viihtyisyyden lisääjänä ja pienilmaston parantajana, ja turvata sitä kautta terveellinen ja viihtyisä ympäristö. Alue on ydinkeskustan ulkopuolella, mutta julkisia palveluita sisältävänä alueena esteettömyyden näkökulmasta tärkeä. Siksi asemakaavan muutoksessa on määräys toteuttaa pihat esteettömyyden erikoistason mukaisina.

Rakennusoikeuden käytöstä on kaavassa määrätty seuraavaa: *"Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Lähivirkistysalueelle (VL) saa sijoittaa urheilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä, sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Kortteliin 5042 saa sijoittaa oppilaitoksia ja muita julkisia palveluja."*

Yhdyskuntateknisen huollon tarpeet voivat muuttua kaavan voimassaoloaikana, ja siksi niiden osalta kaavan on oltava joustava. Yhdyskuntateknisten järjestelmien osalta kaavassa on seuraavat määräykset: *"Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin kiinteistöhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin."*

Muissa määräyksissä on otettu kantaa luontoarvojen säilymiseen. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole laadittu erillistä luontoselvitystä, koska kaavaratkaisussa ei esitetä muutoksia luonnontilaisille tai sen kaltaisille alueille suhteessa niiden nykytilaan, vaan päinvastoin turvataan niiden säilyminen muuttamalla osa nykyisessä asemakaavassa olevista korttelialueista suojaviheralueiksi. Koska suojaviheralueelle on kaavassa kuitenkin osoitettu ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita, on luontoarvojen säilyminen haluttu turvata määräyksellä: *"Suojaviheralueet tulee säilyttää puustoisena, kerroksellisena ja lajistoltaan monipuolisena. Ennen hulevesien hallintaan liittyvien rakenteiden toteuttamista suojaviheralueelle, tulee alueen luontoarvot selvittää."*

Tonttijako voidaan tehdä sitovaksi jo kaavassa tai myöhemmin erillisenä päätöksenä. Tässä kaavahankkeessa tonttijako on laadittu ohjeellisena ja sitä koskee seuraava määräys: *"Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako."*

4.7 Kaavan vaikutukset

Tässä osassa on esitelty asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi EVA, sekä toimenpiteet, joilla kaavamuutoksen toteuttamisen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää.

4.7.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Jo pääosin rakennettu alue säilyy korttelialueena. Muutokset alueiden käyttötarkoituksessa ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, mutta ne tuovat joustoa tulevaisuuden mahdollisiin tarpeisiin.

Muutokset koskevat lähinnä viherverkkoa, joka asemakaavan muutoksen vahvistuu suhteessa nykyiseen asemakaavaratkaisuun.

4.7.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä maisema

Alueen rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ei asemakaavan muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia. Rakennusalat on sijoitettu pääosin jo rakennetuille alueen osille. Nykyisten pelikenttien kohdalle merkityn rakennusalan toteutuminen tosin muuttaisi aluetta tilallisesti suljetummaksi. Kaavaratkaisussa esitetty mitoitus, eli rakennusten suurin sallittu kerros määrä ja rakennusoikeuden määrä suhteessa rakennusalojen kokoon sopeutuu nykyiseen väljään kaupunkirakenteeseen.

Korttelin 5024 pohjoisosa (koulun ja urheiluhallin rakennusala) on merkitty alueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää (/s). Merkinnällä on pyritty turvaamaan merkittävän rakennusperinnön säilyminen niin, ettei ratkaisu ole rakennusten omistajalle kuitenkaan kohtuuton. Suojelumääräys ei estä rakennusten purkamista, mutta ohjaa niissä tehtäviä muutostöitä ja mahdollista uudis- ja täydennysrakentamista.

Maiseman osalta kaavamutoksen vaikutukset ovat vähäisiä. Positiivisena muutoksena voidaan pitää Karjalankadun ja korttelialueen välisen metsikön säilymistä, mikä vaikuttaa alueen lähimaiseman vehreyteen. Liikuntahallin ja Lehtomäenkadun väliin ei ole osoitettu rakennuspaikkaa, jotta urheiluhallin omintakeinen pyramidimuoto ei peittyisi idän suuntaan.

4.7.3 Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu teknisen huollon tarpeet. Merkittävimpien rakenteiden osalta kaavaan on merkitty erillinen korttelialueen osa. Vähäpätöisempien rakenteiden ja rakennusten osalta kaava sallii niiden sijoituksen kaava-alueelle hyvin joustavasti.

4.7.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavaratkaisussa ei esitetä ratkaisuja, joiden toteuttaminen aiheuttaisi erityisen paljon yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

Alueen hyvästä maaperästä (1-5 m soraa ja hiekkaa) johtuen on geoenergian hyödyntäminen mahdollista. Myös alueen pohjoisosassa aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää. Alueella on oleva kaukolämpöverkosto, joten lämmitysenergian tuottamiseen on useita eri vaihtoehtoja.

4.7.5 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta nykyistä liikennejärjestelmää. Hyvät kevyen liikenteen yhteydet alueen läpi turvataan erillisillä aluevarauksilla. Pysäköinnin osalta kaavaratkaisu on joustava, sillä vain osa vaadittavista pysäköintipaikoista on osoitettava tontilta ja suurin osa voidaan osoittaa koko korttelia palvelevalta pysäköintialueelta (LPA). Tämän ratkaisun myötä rakennusten käyttötarkoituksen mahdollisesti muuttuessa ei tonteille jää laajoja käyttämättömiä pysäköintialueita. Samoin eri käyttötarkoitusten pysäköintipaikkatarve voidaan yhteensovittaa vuorottaispysäköintiperiaatteella, jolloin rakennetut paikat ovat tehokkaasti käytössä ainakin koko päivää. Ratkaisu parantaa myös liikenneturvallisuutta, kun ajoneuvoliikenne kulkee pääosin kokooja-/pääkatuja pitkin.

4.7.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Mansikkamäen koulun ja lähialueen asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Positiivisina vaikutuksina voidaan pitää Karjalankadun ja korttelin välisen metsäalueen säilymistä ja sen myötä elinympäristön säilymistä viihtyisänä, pienilmastoltaan suotuisana ja vehreänä. Kaavaratkaisu ei lisää liikennelähtöisen melun määrää alueella. Rakentaminen on osoitettu jo nykyisin rakennetuille alueille, joten uudisrakentaminen ei muuta ympäristöä merkittävästi.

4.7.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Asemakaavan muutos turvaa nykyisten viheralueiden ja luonnonympäristöjen säilymistä. Alueen eteläosa on muutettu korttelialueesta suojaviheralueeksi, mikä turvaa nykyisen vihervetikon säilymistä. Suojaviheralueelle on kaavamääräysten mukaan tehtävä luontoselvitys ennen hulevesien käsittelyalueiden toteuttamista, jolloin mahdollisia alueella olevia luontoarvoja ei vaaranneta. Lähivirkistysalueelle ei ole osoitettu rakentamista tai muutakaan nykytilanteesta poikkeavaa maankäyttöä. Alueen pohjoisosan lähivirkistysalueeksi merkittyä aluetta ei koske erityisiä määräyksiä, jotka ohjaisivat sen hoitoa tai käyttöä.

4.7.8 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Koulun laajentamisen mahdollistaminen parantaa koulun oppilaiden ja henkilökunnan toimintaympäristöä, kun ruokailuun ei tarvitse siirtyä ulkokautta. Nykyisen ruokalan tilalle voidaan rakentaa mitä tahansa palveluja, mikä voi parantaa ja laajentaa alueen palvelutarjontaa.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei merkittävästi lisää ympäristön häiriötekijöitä tai voimista niitä. Kaavassa esitetyt melua ja kiinteistöjen turvallisuutta koskevat määräykset päinvastoin vähentävät maankäytön ja sen muutosten haitallisia vaikutuksia. Kaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka aiheuttaisi riskin maaperän pilaantumiselle.

4.9 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

Kaavaratkaisu noudattaa alueen yleiskaavojen maankäyttömerkintöjä.

4.10 Nimistö

Alueen nimistöön tulee kaavahankkeen seurauksena yksi lisäys. Korttelin pohjoispuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä nimetään *Honkaraitiksi*.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuoden 2025 aikana ja sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Rakentamislain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia ja hyväksyä kaavaratkaisun mukaisia katusuunnitelmia.

Kouvolassa 27.11.2025

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Kaisa Niilo-Rämä
kaavoitusarkkitehti