

Asemakaavan muutos 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue, hyväksyminen

4980/10.02.04/2023

Tekninen lautakunta 05.06.2025 § 126

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

Yhteenveto

Asemakaavan muutos 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavahanke sijoittuu Käpylän kaupunginosaan ja sen tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen laajentaminen ruokalaosalla ja ajanmukaistaa alueen asemakaava sekä mahdollistaa myös yksityinen kiinteistönomistus.

Asemakaavan muutoksessa alueen osien käyttötarkoituksia on muutettu, ja rakennusalojen rajoja on siirretty olevan maanalaisen infran mahdollistamissa rajoissa. Samalla on huomioitu alueella olevan kasvillisuuden sekä rakennusperinnön merkitys ja arvot osana kokonaisuutta.

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen ehdotuksen 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin tilapalvelut yksikön aloitteesta ja se on kuulutettu vireille 13.12.2023. Kaavahankkeen alue käsittää Käpylän kaupunginosassa Pikku-Palomäen alueella sijaitsevat Mansikkamäen koulun piha-alueineen, Mansikka-ahon urheiluhallin, keskuskeittiön sekä niitä ympäröivät pysäköinti-, virkistys- ja rakentumattomat korttelialueet sekä katualueita. Kaavahankkeen tavoitteena 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.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi palautetta viranomaisilta ja muilta alueella toimivilta tahoilta. Palautteissa otettiin kantaa muun muassa rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin, vesihuoltoon ja sähkönjakeluun.

Kaavaratkaisun esittely ja vaikutukset

Kaavan valmistelua jatkettiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle muodostuu palvelurakennuksille tarkoitettu alue, joka pitää sisällään koulun ja urheiluhallin sekä osittain nykyisen keskuskeittiön alueen. Kaavaratkaisu mahdollistaa uudisrakentamista nykyisten koulun piha-alueiden sekä keskuskeittiön paikalle. Mansikka-ahon liikuntahalli, eli MLL Areena on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Alueen eteläosan metsäinen osa on muutettu rakentamiselle tarkoitettu alueesta suojaviheralueeksi, koska sillä on oleellinen merkitys alueen pienilmaston, ilmanlaadun sekä viheryhteyksien kannalta. Alueen pohjoisosassa ei ole tehty merkittäviä muutoksia nykyiseen kaavaan nähden. Alueen länsiosa on varattu koko korttelia palvelevalle pysäköinnille. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueella oleva runsas maanalainen johto-, kaapeli- ja putkiverkosto sekä kokonaisuuden kannalta tärkeät puustoiset alueet.

Vaikutusten arviointi on tehty Alueidenkäyttölain (entinen MRL) mukaisesti. Keskeisimpiä vaikutuksia ovat kaavan entistä parempi joustavuus tulevaisuuden tarpeisiin sekä viherverkon vahvistuminen. Lisäksi kaavamuutos turvaa tärkeimmät rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja keskittää pysäköinnin alueen reunoille. Kaavamuutoksen sisältö ja vaikutukset on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavan aiemmissa käsittelyvaiheissa sekä kaavaselostuksen kohdassa 5.2.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa
www.kouvola.fi/mansikkamaenkoulu

Alueidenkäyttölain 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Asemakaavojen hyväksyminen kuuluu Teknisen lautakunnan toimivallan piiriin (Hallintosääntö 26 §).

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä on pyydetävä tarvittavat lausunnot (AKL 65 § MRA 27 § MRA 28 §).

Korttelin 5042 osaa, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueutta sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue on valmis asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Kaavahankkeen valmistelu on edennyt Alueidenkäyttölain (entinen MRL) mukaisesti vireilletulosta julkiseen nähtävilläoloon. Asemakaavan

muutoksella muodostuvat kaupunginosan 05, Käpylä, korttelin 5042 osa, lähivirkistysalue sekä suojaviher- ja katualueet.

Kaavaehdotus ja siihen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostus on **oheismateriaalina**.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi, ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 12.11.2025 § 210

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

Yhteenveto

Tekninen lautakunta päätti 5.6.2025 kokouksessaan (§126) asettaa asemakaavan muutoksen 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue ehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Nähtävilläoloaikana saapui kuusi lausuntoa, joihin kaavoittaja on laatinut vastineet. Muistutuksia ei kaavaehdotuksesta saatu. Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä tulee lautakunnan hyväksyä vastineet saapuneisiin lausuntoihin.

Lausunnoissa ei esitetty huomautettavaa kaavaratkaisusta tai -prosessista pois lukien Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden ja Kouvolan veden lausunnot. Tilapalveluiden lausunnossa otettiin kantaa Mansikkahon urheiluhallin suojelumerkintään. Tilapalvelut esittää, että suojelumerkintä poistettaisiin, koska katsoo siitä johtuvan rakennuksen säilyttä-misvelvoitteen olevan kustannuksiltaan kohtuuton. Kaavoittaja toteaa vastineessaan, että perusteet rakennuksen suojelulle ovat olemassa, ja että kaupungilla on riittävät resurssit vaalia arvokasta rakennettua kulttuuriperintöä. Kaavoittaja kuitenkin esittää suojelumerkinnän ja -määräyksen muuttamista hieman lievempään

muotoon lopulliseen kaavaratkaisuun. Kouvolan veden lausunnossa otettiin kantaa suunnittelualueen pohjoisosassa olevaan hulevesiojaan. Kaavoittaja toteaa vastineessaan, että oja voidaan huomioida ohjeellisella merkinällä lopullisessa kaavakartassa.

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin tilapalvelut yksikön aloitteesta ja se on kuulutettu vireille 13.12.2023.

Kaavahankkeen alue käsittää Käpylän kaupunginosassa Pikku-Palomäen alueella sijaitsevat Mansikkamäen koulun piha-alueineen, Mansikka-ahon urheiluhallin, keskuskeittiön sekä niitä ympäröivät pysäköinti-, virkistys- ja rakentumattomat korttelialueet sekä katualueita. Kaavahankkeen tavoitteena 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.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi palautetta viranomaisilta ja muilta alueella toimivilta tahoilta. Palautteissa otettiin kantaa muun muassa rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin, vesihuoltoon ja sähkönjakeluun.

Kaavan valmistelua jatkettiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle muodostuu palvelurakennusten korttelialue sekä lähivirkistys- ja suojaviheralueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen käytön niin julkisten kuin yksityistenkin palvelujen tarpeisiin. Osa nykyisen asemakaavan korttelialueesta muutetaan suojaviheralueeksi ja pysäköinti keskitetään pääosin kaava-alueen itäreunaan erilliselle siihen varatulle korttelinosalle. Muilta osin kaavamuutos lähinnä ajanmukaistaa alueen kaavamerkintöjä ja määräyksiä.

Kaavaehdotus oli Teknisen lautakunnan käsittelyssä 5.6.2025 (§126). Lautakunta päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.6.-10.8.2025 välisen ajan ja siitä saatiin kuusi lausuntoa. Muistutuksia ei saapunut. Lausunnoissa ei pääosin esitetty

huomautettavaa kaavaehdotuksen sisällöstä. Ainoastaan Kouvolan kaupungin Tilapalvelut esitti lausunnossaan suojelumerkinnän poistamista Mansikka-ahon urheiluhallin kohdalta. Vastineessaan kaavoittaja esittää

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

Alueidenkäyttölain 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Asemakaavojen hyväksyminen kuuluu Teknisen lautakunnan toimivallan piiriin (Hallintosääntö 26 §).

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen sekä niihin laadittujen vastineiden hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet ovat valmiina hyväksyttäväksi. Jos lautakunta hyväksyy vastineet, etenee lopullinen kaava hyväksymiskäsittelyyn lautakunnalle.

Kooste saapuneista lausunnoista sekä niihin laadituista vastineista on **liitteenä**. Kaavaehdotuksen kartta ja kaavahankkeeseen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostus ovat oheismateriaalina.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi) ja kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, [kaisa.niilo-rama\(at\)kouvola.fi](mailto:kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 10.12.2025

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

Yhteenveto

Asemakaavan muutos 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Kaavahanke sijoittuu Käpylän kaupunginosaan ja sen tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen laajentaminen ruokalaosalla ja ajanmukaistaa alueen asemakaava sekä mahdollistaa myös yksityinen kiinteistönomistus.

Asemakaavan muutoksessa alueen osien käyttötarkoituksia on muutettu, ja rakennusalojen rajoja on siirretty olevan maanalaisen infran mahdollistamissa rajoissa. Samalla on huomioitu alueella olevan kasvillisuuden sekä rakennusperinnön merkitys ja arvot osana kokonaisuutta.

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin tilapalvelut yksikön aloitteesta, ja se on kuulutettu vireille 13.12.2023. Kaavahankkeen alue käsittää Käpylän kaupunginosassa Pikku-Palomäen alueella sijaitsevat Mansikkamäen koulun piha-alueineen, Mansikka-ahon urheiluhallin, keskuskeittiön sekä niitä ympäröivät pysäköinti-, virkistys- ja katualueet sekä rakentumattomat korttelialueet. Kaavahankkeen tavoitteena 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 laajennuksena. 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.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi palautetta viranomaisilta ja muilta alueella toimivilta tahoilta. Palautteissa otettiin kantaa muun muassa rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin, vesihuoltoon ja sähkönjakeluun. Kaavamuutoksen laatimista jatkettiin saadun palautteen ja ruokalan hankesuunnitelman perusteella kaavaehdotukseksi.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavamuutoksen ehdotusta kokouksessaan 5.6.2025 (126 §), ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolo toteutettiin 18.6.-10.8.2025.

Kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet hyväksyttiin Teknisessä lautakunnassa 12.11.2025 (210 §). Kaavakarttaan tehtiin

lausuntojen ja vastineiden perusteella joitakin muutoksia. Urheiluhallia koskeva suojelumerkintä muutettiin alueelliseksi ja purkamisen sallivaksi, kaavakarttaan lisättiin hulevesien hallintaan liittyvä ohjeellinen merkintä ja kaavamääräyksiä täsmennettiin vähäisesti. Muutosten ei ole arvioitu olevan niin merkittäviä, että kaavaehdotus tulisi laittaa uudelleen julkisesti nähtäville (MRA 32 §). Mansikka-ahon urheiluhallin suojelumerkinnän muuttamisesta alueelliseksi merkinnäksi on tiedotettu asiasta lausuneita Kymenlaakson museota sekä Kouvolan kaupungin Tilapalveluita sähköpostilla 10.11.2025.

Kaavassa alueelle muodostuu palvelurakennuksille tarkoitettu alue, joka pitää sisällään koulun ja urheiluhallin sekä osittain nykyisen keskuskeittiön alueen. Kaavaratkaisu mahdollistaa uudisrakentamista nykyisten koulun piha-alueiden sekä keskuskeittiön paikalle. Koulun ja urheiluhallin muodostama kokonaisuus on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Lisämääräyksiin on kirjattu, että suojelumerkintä ei estä rakennuksen purkamista. Merkinnällä pyritään turvaamaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen rajoittamatta kuitenkaan liikaa kiinteistön omistajien oikeuksia. Alueen eteläosan metsäinen osa on muutettu rakentamiselle tarkoitettusta alueesta suojaviheralueeksi, koska sillä on oleellinen merkitys alueen pienilmaston, ilmanlaadun sekä viheryhteyksien kannalta. Alueen pohjoisosassa ei ole tehty merkittäviä muutoksia nykyiseen kaavaan nähden. Alueen länsiosa on varattu koko korttelia palvelevalle pysäköinnille, jolloin se on helposti saavutettava, liikenneturvallinen ja mahdollisimman tehokkaassa käytössä. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueella oleva runsas maanalainen johto-, kaapeli- ja putkiverkosto sekä kokonaisuuden kannalta tärkeimmät puustoiset alueet.

Kaavahanke toteuttaa kaupunkistrategian 2025-2029 tavoitteita *osaamisesta elinvoimaa ja hyvinvointia asukkaille*. Kaavamuutos mahdollistaa alueen kehittämisen ja huomioi alueen rakennusten käyttäjien, eli perusopetuksen, liikuntapalvelujen ja ruokapalvelujen muuttuvat tarpeet. Kaavahanke lisää kaavoitetun viheralueen määrää ja siten tukee viihtyisää ja terveellistä elinympäristöä.

Vaikutusten arviointi on tehty Alueidenkäyttölain mukaisesti. Keskeisimpiä vaikutuksia ovat kaavan entistä parempi joustavuus tulevaisuuden tarpeisiin sekä viherverkon ja viihtyisyyden vahvistuminen. Lisäksi kaavamuutos huomioi tärkeimmät rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja keskittää pysäköinnin alueen reunoille, mikä muun muassa lisää kevyen liikenteen turvallisuutta. Kaavamuutoksen sisältö ja vaikutukset on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavan aiemmissa käsittelyvaiheissa sekä kaavaselostuksen kohdassa 5.2.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa
www.kouvola.fi/mansikkamaenkoulunlahialue

Alueidenkäyttölain 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä

siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Asemakaavojen hyväksyminen kuuluu Teknisen lautakunnan toimivallan piiriin (Hallintosääntö 26 §).

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osaa, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueetta sekä yleistä pysäköinti- ja katualueetta koskeva asemakaavan muutos 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue on valmis hyväksyttäväksi.

Kaavahankkeen valmistelu on edennyt Alueidenkäyttölain mukaisesti. Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osa, lähivirkistysalue sekä suojaviher- ja katualueet.

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

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue.

Teknisen lautakunnan päätös: