

Pöytäkirja: Kouvola Tekninen lautakunta 19.02.2026**Aika** 19.02.2026 klo 15:00 - 16:25**Paikka** Kokoustila Kasarminmäki P097 Kouvola kaupungintalo**Asiat**

Asia	Liitteet	Otsikko	Sivu
§ 38		Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 39	1	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 40	2 - 4	Kouvolan maankäytön rakennemallin 2050 hyväksyminen	6
§ 41	5	286 YK1/11 Kouvola keskeisten alueiden yleiskaava 2050; vireille asettaminen sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville	18
§ 42		286 YK2/4 Niskala-Tervakangas osayleiskaava: kaavatyön keskeyttäminen	29
§ 43		Tontin 286-2-2068-3 myyminen Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun	31
§ 44		Ajankohtaiset infoasiat	34
§ 45		Ilmoitusasiat ja tehdyt viranhaltijapäätökset	36

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Ylä-Outinen Mia	puheenjohtaja	
	Melkko Sari	varapuheenjohtaja	
	Frimodig Jouni	jäsen	
	Jaanu Mikko	jäsen	
	Raukko Pekka	varajäsen	Reeta Lindin varajäsen.
	Rouvari Sinikka	varajäsen	Sari Laitisen varajäsen.
	Sarpola Ilkka	jäsen	
	Seppälä Esa	jäsen	
	Turunen Niko	jäsen	
	Villikka Anni	jäsen	

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Muu	Witting Miia	kaupunginhallituksen edustaja	
	Tylli Hannu	esittelijä, tekninen johtaja	
	Kangasniemi-Kuikka Anne	asiantuntija, kaupunginarkkitehti	
	Suoknuuti Sami	asiantuntija, kaupungingeodeetti	
	Arponen Jani	asiantuntija, johtava yleiskaavoittaja	Paikalla kokouksessa §:n 40 käsittelyn aikana klo 15.01 - 15.20 ja §:n 41 käsittelyn aikana klo 15.22 - 15.35.
	Pesonen Minna	sihteeri, hallintosihteeri	

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Poissa	Helkala Tommi	jäsen	
	Laitinen Sari	jäsen	
	Lind Reeta	jäsen	

Pöytäkirjan tarkastus

Mia Ylä-Outinen
puheenjohtaja

Minna Pesonen
sihteeri

Jouni Frimodig
pöytäkirjan tarkastaja

Sari Melkko
pöytäkirjan tarkastaja

Pöytäkirja on tarkastettu 20.2.2026.

Pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on nähtävänä

Yleisessä tietoverkossa, Kouvolan kaupungin verkkosivuilla 23.2.2026 lähtien.

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**Tekninen lautakunta 19.02.2026 § 38**

Hallintosäännön 137 §:n mukaan avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä sen, onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen.

Kuntalain (410/2015) 103 § 2 mom. mukaan muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Hallintosäännön 129 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat. Kokouskutsu lähetetään, mikäli mahdollista vähintään neljä päivää ennen kokousta jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus toimielimen päättämällä tavalla.

Teknisen johtajan ehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnäolijat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Teknisen lautakunnan päätös:

Läsnäolotarkastuksen tultua suoritetuksi tekninen lautakunta totesi kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat**Tekninen lautakunta 19.02.2026 § 39**

Kuntalain (410/2015) 107 §:n mukaisesti toimielimen kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Hallintosäännön 148 §:n mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Hallintosäännön 149 §:ssä todetaan, että pöytäkirja pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä kaupungin verkkosivuilla kuntalain 140 §:n mukaisesti salassapitosäännökset huomioiden.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta valitsee kaksi pöytäkirjan tarkastajaa. Tarkastusvuorossa ovat Jouni Frimodig ja Tommi Helkala.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta valitsi pöytäkirjan tarkastajiksi Jouni Frimodigin ja Sari Melkon.

Liitteet

Liite1 Pöytäkirjan tarkastus, tekninen lautakunta, 19.2.2026

Kouvolan maankäytön rakennemallin 2050 hyväksyminen**9172/10.02.01/2025****Tekninen lautakunta 22.5.2025 § 114**

Valmistelija: johtava yleiskaavoittaja Jani Arponen, puh. 020 615 6452, jani.arponen(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Maankäytön rakennemallin tarkoitus on viitoittaa kaupungin maankäyttöä strategisella tasolla vuosikymmeniä eteenpäin. Maankäytön rakennemalli on luonteeltaan kaupungin oman tahtotilan ilmaiseva strateginen suunnitelma, jolla ei ole alueidenkäyttölaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Rakennemallin on kuitenkin tarkoitus ohjata kaupungin yleiskaavoitusta sekä soveltuvasti muuta kaavoitusta sekä maanhankintaa strategisella suunnittelutasolla. Päivitetty maankäytön rakennemalli käsittää koko Kouvolan kaupungin alueen, ja sen tavoitevuosi on 2050. Rakennemallin merkittävyyden vuoksi malli on tarpeen asettaa julkisesti nähtäville vuorovaikutusta varten ennen lopullista päätöskäsittelyä.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Kouvolan nykyinen maankäytön rakennemalli on laadittu vuonna 2012. Toimintaympäristön huomattavan muutoksen takia (esimerkiksi elinkeino- ja geopoliittiset haasteet) on tullut ajankohtaiseksi päivittää maankäytön rakennemalli ajan tasalle ja samalla hahmottaa kaupungin maankäytön strategisen tason suuntaviivat pitkälle tulevaisuuteen. Päivitetyn rakennemallin tavoitevuosi on 2050, ja rakennemalli sisältää kaupungin väestö- ja työpaikkaennusteet vuoteen 2050. Nämä tehdyt ennusteet ohjaavat mallin maankäytöllisiä ratkaisuja. Päivitetyn rakennemallin on tarkoitus toimia myös taustaselvityksenä ja ohjaavana asiakirjana aloitusvaiheessa olevalle kaupungin keskeisten alueiden uudelle yleiskaavalle ja soveltuvasti myös muille kaupungin kaavasuunnitelmille.

Rakennemallin päivitystyötä on pohjustettu kaavoituksen sisäisillä työpajoilla talvella 2023 ja keväällä 2024. Varsinainen päivitystyö aloitettiin 14.8.2024 pyytämällä tarjoukset rakennemallin laatisesta kaupungin Tekniikka ja ympäristö- toimialan puitesopimuksen mukaisesti kolmelta (3) konsulttiyhtiöltä. Nämä yhtiöt olivat AFRY Finland Oy, FCG Finnish Consulting Group Oy ja Sweco Finland Oy. Tarjosten kokonaisarvioinnin perusteella FCG: n tarjous katsottiin kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi. Konsultin kanssa 11.9.2024 sovittu tilaussopimuksen jälkeen aloitettiin mallin laadintaan tarvittavien

lähtötietojen koostaminen. Rakennemallin työohjelma oli jaoteltu kolmeen työvaiheeseen, jotka olivat lähtötietojen koostamisen ohella kolmen skenaariovaihtoehdon laadinta loppuvuodesta 2024 sekä skenaarioista annetun palautteen pohjalta laadittu lopullinen rakennemalli väestö- ja työpaikkaennusteineen keväällä 2025.

Kouvolan kaupungin 1.1.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 26 §:n mukaisesti tekninen lautakunta vastaa mm. alueidenkäyttölain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta muille toimielimille säädettyjä ja määrättyjä tehtäviä. Tekninen lautakunta vastaa siis yleiskaavojen valmistelusta, ja rakennemallin päivitys on verrattavissa yleiskaavan valmisteluun. Yleiskaavojen hyväksyminen kuuluu alueidenkäyttölain mukaisesti kaupunginvaltuustolle.

Rakennemallityötä on ohjannut kaupungin puolelta johtava yleiskaavoittaja, ja työtä ovat sen eri vaiheissa kommentoineet niin kaavoitusyksikön henkilöstö kuin myös kaupungin yleiskaavoituksen ohjausryhmä. Työtä on sen skenaariovaiheessa esitelty tekniselle lautakunnalle infoasiana 26.11.2024 sekä kaupungin johtoryhmälle 13.1.2025, kaupunginvaltuuston strategiaseminaarissa 20.1.2025 sekä kaupunginhallituksen iltakoulussa 12.3.2025. Rakennemallityöstä on kaupungin sisäisesti voinut antaa palautetta koko prosessin ajan.

Rakennemallin pääasiallinen sisältö

Rakennemalli esitetään kartalla yleispiirteisesti ja havainnollisesti esittäen muiden muassa seuraavat seikat:

- tulevaisuuden kaupunki- ja aluerakenne ja niiden väliset yhteydet
- kaupunkialueen (päätaajamavyöhyke) sekä taajamien/palvelukylien profiili tulevaisuudessa
- liikennejärjestelmä arvioituine kehitystarpeineen
- palvelukeskittymät
- uusien elinkeinojen ja palveluiden kehitysvyöhykkeet
- merkittävimmät luonto- ja virkistysalueet
- tärkeimmät nykyiset ja tulevat siniviheryhteydet
- merkittävimmät luonto- ja kulttuurimaisemavyöhykkeet
- erityisalueet ja -reitit

Vastaavasti laaditussa rakennemalliraportissa on esitetty rakennemallin suunnitteluprosessi ja suunnittelun lähtökohdat nykytilanteen analyysineen, rakennemallin tavoitteisto, kolme (3) laadittua erityyppistä tulevaisuusskenaariota sekä lopullisen rakennemallin

sisältö vaikutusten arviointineen. Rakennemallin laadintaa ovat koko prosessin ajan ohjanneet Valtioneuvoston määrittelemät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), Kouvola kaupunkistrategian tavoitteet sekä kaupungin kaavoitusyksikössä asetut tavoitteet, jotka työn oli tarkoitus saavuttaa ja joiden mukaisia periaatteita noudattaa. Tavoitteet olivat yhdistettyinä tiivistetysti seuraavat:

- Asumisen eri muotojen mahdollistaminen ja sujuva arki
- Alueiden omaleimaisuuden hyödyntäminen vetovoimatekijänä
- Pitäytyminen lähtökohtaisesti nykyisessä rakenteessa erityisesti asuinalueiden osalta; aluerakenteen kustannustehokkuus
- Uusien elinkeinojen sijoittumisen mahdollistaminen ja nykyisten elinkeinojen toimintaedellytysten ja kehittymisen turvaaminen
- Nykyisen liikennejärjestelmän tehostaminen ja kestävien liikkumismuotojen aseman vahvistaminen
- Arvokkaiden luonto- ja virkistysalueiden varjelu sekä viher- ja virkistysreitistön kehittäminen
- Uusien mahdollisuuksien ja potentiaalien hyödyntäminen esimerkiksi matkailussa ja alueiden eri vahvuuksissa

Rakennemallityön yhteydessä on laadittu väestö- ja työpaikkaennusteet vuoteen 2050 ulottuvana. Ennusteiden pohjana on ollut paitsi Kouvola kaupungin, Kymenlaakson maakunnan ja koko maan toteutunut ja arvioitu väestönkehitys, myös erilaisten megatrendien ja muiden kehitystekijöiden pohjalta luotu näkemys Kouvola väestönkehityksestä seuraaville vuosikymmenille. Väestöennuste on laadittu sekä koko kaupungin tasolla sekä kaupungin sisäisesti suur- ja tilastoalueittain. Väestökehitystä on lisäksi tarkasteltu erikseen ikäryhmittäin sekä maahanmuuton ja maassamuuton näkökulmista. Työpaikkaennusteet on laadittu koko kaupungin tasolla. Ennusteissa on haettu kaupungin tulevaisuudelle realistista mutta samalla positiivista tulevaisuusnäkemystä. Ennusteet ovat ohjanneet tiiviisti rakennemallin laadintaa esimerkiksi eri alueiden väestö- ja työpaikkatavoitteiden sekä alue- ja taajamaprofiilien laadinnassa

Rakennemallin vuorovaikutuksen ja nähtävillä olon periaatteet

Rakennemallityön skenaariovaiheessa muodostetut kolme skenaariota olivat karttakyselyn muodossa nähtävillä 20.1.2025 – 9.2.2025. Skenaarioista kerättiin palautetta myös sähköpostitse niin kaupungin sisäisesti hallintokunnittain kuin myös valituilta ulkoisilta sidosryhmiltä. Skenaarioista saadun palautteen perusteella muokattiin lopullisen

rakennemallin linjaratkaisu. Skenaariopalauteesta on tehty palauteraportti.

Rakennemallityön loppuvaiheen vuorovaikutus on pääpiirteissään tarkoitus toteuttaa samalla tavalla kuin skenaariovaiheessa.

Vuorovaikutuksen järjestelyissä noudatetaan samoja periaatteita kuin kaavaluonnosten ja -ehdotusten vuorovaikutuksessa yleensäkin. Koska rakennemalli ei ole alueidenkäyttölain mukainen kaavasuosittelma, voi kaupunki kuitenkin päättää itse oman harkintansa mukaan harjoitetun vuorovaikutuksen periaatteet ja laajuuden. Rakennemallin merkittävyyden johdosta malli tulee asettaa nähtäville riittävän ja vaikuttavan viestinnän ja vuorovaikutuksen käymiseksi. Kaupunkilaisilla ja tärkeillä sidosryhmillä on oltava mahdollisuus vaikuttaa ja antaa palautetta rakennemallista. Tästä johtuen rakennemalli on nähtävillä kaupungin nettisivuilla ja siitä tehdään lisäksi kaikille kaupunkilaisille suunnattu webropol-kysely. Sidosryhmät voivat antaa rakennemallista palautetta sähköpostitse kaupungin kirjaamoon. Sidosryhmät, joilta palautetta pyydetään ovat seuraavat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Uudenmaan liitto
- Päijät-Hämeen liitto
- Etelä-Savon liitto
- Etelä-Karjalan liitto
- Kotkan kaupunki
- Pyhtään kunta
- Loviisan kaupunki
- Lapinjärven kunta
- Iitin kunta
- Heinolan kaupunki
- Mäntyharjun kunta
- Savitaipaleen kunta
- Luumäen kunta
- Haminan kaupunki
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos

- Anjalankosken aluetoimikunta
- Elimäki-Korian aluetoimikunta
- Keskusta-alueen aluetoimikunta
- Kuusankoski-Jaalan aluetoimikunta
- Valkealan aluetoimikunta
- Kylien neuvottelukunta
- Kouvolan nuorisovaltuusto
- Kouvolan kaupungin maaseutupalvelut
- Kouvolan ydinkeskusta ry
- Kouvola innovation Oy
- RRT Kouvola Oy
- Kymenlaakson kauppakamari
- KSS Energia Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- Kymen Vesi Oy
- Fingrid Oyj
- Gasgrid Finland Oy
- Väylävirasto
- Itärata Oy
- Kouvolan Asunnot Oy
- Kymenlaakson hyvinvointialue
- Finavia
- Puolustusvoimat; 1.logistiikkarykmentin esikunta
- Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry
- Suomen Metsäkeskus/kaakkoinen palvelualue
- MTK Kaakkois-Suomi

Rakennemallityön jatkokäsittely

Nähtävillä olon päätyttyä rakennemalliin voidaan vielä tehdä palautteen pohjalta esiin tulleita välttämättömiä muutoksia ja teknisluontoisia

korjauksia. Saadusta palautteesta laaditaan myös palauteraportti samaan tapaan kuin työn skenaariovaiheessa. Rakennemallin varsinainen päätöskäsittely on ajankohtaista uuden kaupunkistrategian hyväksymisen jälkeen. Tällöin rakennemallin päätöskäsittely toteutetaan hallintosäännön 26 §:n mukaisesti teknisen lautakunnan vastatessa rakennemallin valmistelusta ja kaupunginvaltuuston rakennemallin hyväksymisestä.

Lisätietoja: johtava yleiskaavoittaja Jani Arponen, puh. 020 615 6452, jani.arponen(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää asettaa Kouvolan päivitetyn maankäytön rakennemallin julkisesti nähtäville ajalla 28.5.2025-31.8.2025.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtava yleiskaavoittaja Jani Arposelle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Tekninen lautakunta 19.02.2026 § 40

Valmistelija: johtava yleiskaavoittaja Jani Arponen, puh. 020 615 6452, jani.arponen(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Maankäytön rakennemallin tarkoitus on viitoittaa kaupungin maankäyttöä strategisella tasolla vuosikymmeniä eteenpäin. Maankäytön rakennemalli on luonteeltaan kaupungin oman tahtotilan ilmaiseva strateginen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole alueidenkäyttölaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Rakennemallin on kuitenkin tarkoitus erityisesti kaupungin keskeisten alueiden uutta yleiskaavatyötä sekä soveltuvasti myös muuta kaavoitusta sekä maanhankintaa strategisella suunnittelutasolla. Päivitetty maankäytön rakennemalli käsittää koko Kouvolan kaupungin alueen, ja sen tavoitevuosi on 2050. Rakennemallityön pohjana on ollut vuonna 2012 laadittu Kouvolan aiempi rakennemalli, minkä pohjalta myös maankäytön rakennemalli 2050 on laadittu. Rakennemalli noudattaa syksyllä 2025 valmistunutta uutta kaupunkistrategiaa ja toteuttaa sen periaatteita ja tavoitteita.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Voimassa olevan maankäytön rakennemallin laadinnan (2012) jälkeen on tullut ajankohtaiseksi päivittää maankäytön rakennemalli ajan tasalle, ja samalla hahmottaa kaupungin maankäytön strategisen tason suuntaviivat pitkälle tulevaisuuteen. Päivitystarve on syntynyt erityisesti toimintaympäristön huomattavien muutosten myötä (esimerkiksi elinkeino- ja geopoliittisten haasteet). Päivitetty rakennemalli sisältää kaupungin väestö- ja työpaikkaennusteet vuoteen 2050. Nämä tehdyt ennusteet ohjaavat osaltaan mallin maankäytöllisiä ratkaisuja. Päivitetyn rakennemallin on tarkoitus toimia myös taustaselvityksenä ja ohjaavana asiakirjana aloitusvaiheessa olevalle kaupungin keskeisten alueiden uudelle yleiskaavalle ja soveltuvasti myös muille kaupungin kaavasuunnitelmille.

Rakennemallin päivitystä on pohjustettu kaavoituksen sisäisillä työpajoilla talvella 2023 ja keväällä 2024. Varsinainen päivittäminen aloitettiin 14.8.2024 pyytämällä tarjoukset rakennemallin laadimisesta kaupungin Tekniikka ja ympäristö- toimialan puitesopimuksen mukaisesti kolmelta (3) konsulttiyhtiöltä. Nämä yhtiöt olivat AFRY Finland Oy, FCG Finnish Consulting Group Oy ja Sweco Finland Oy. Tarjousten kokonaisarvioinnin perusteella FCG:n tarjous katsottiin kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi. Konsultin kanssa 11.9.2024 sovitun tilaussopimuksen jälkeen aloitettiin mallin laadintaan tarvittavien lähtötietojen koostaminen. Rakennemallin työohjelma oli jaoteltu kolmeen työvaiheeseen, jotka olivat lähtötietojen koostamisen ohella kolmen skenaariovaihtoehdon laadinta loppuvuodesta 2024, skenaarioista annetun palautteen pohjalta laadittu rakennemallisynteesi väestö- ja työpaikkaennusteineen keväällä 2025 sekä lopullisen mallin laadinta syksyllä 2025.

Rakennemalliskenaariot olivat julkisesti nähtävillä 20.1.2025-9.2.2025, ja niistä oli mahdollista antaa palautetta karttamuotoisen kyselyn kautta. Skenaariovaiheessa annettujen palautteiden yhteenveto on kokousasian **oheismateriaalina**. Skenaarion pohjalta laadittu rakennemallisynteesi oli julkisesti nähtävillä 28.5.2025-31.8.2025, ja synteesistä oli mahdollista antaa palautetta webropol-kyselyn muodossa. Synteesistä annettujen palautteiden kooste on kokousasian **oheismateriaalina**. Skenaarista sekä synteesistä kerättiin palautetta myös sähköpostitse niin kaupungin sisäisesti hallintokunnittain kuin myös valituilta ulkoisilta sidosryhmiltä. Sidosryhmien antamat lausunnot ovat päätöksen liitteinä. Rakennemallityöstä on kaupungin sisäisesti voinut lisäksi antaa palautetta koko prosessin ajan.

Rakennemallityötä on ohjannut kaupungin puolelta johtava yleiskaavoittaja, ja työtä ovat sen eri vaiheissa kommentoineet niin kaavoitusyksikön henkilöstö kuin myös kaupungin yleiskaavoituksen

ohjausryhmä. Työtä on sen skenaariovaiheessa esitelty tekniselle lautakunnalle infoasiana 26.11.2024 sekä kaupungin johtoryhmälle 13.1.2025, kaupunginvaltuuston strategiaseminaarissa 20.1.2025 sekä kaupunginhallituksen iltakoulussa 12.3.2025.

Rakennemalliskenaarioiden pohjalta laadittu rakennemallisynteesi esiteltiin tekniselle lautakunnalle 22.5.2025, ja samalla lautakunta päätti synteessin nähtäville asettamisesta. Annettujen palautteiden ja näkemysten perusteella rakennemallisynteisiä muokattiin ja päivitettiin siten, että valmis rakennemalli esitettiin yleiskaavoituksen ohjausryhmälle 1.12.2025. Ohjausryhmältä saatujen palautteiden perusteella mallia muokattiin vielä hieman teknisen lautakunnan päätöskäsittelyä varten. Lopullisen rakennemallin kartta on kokousasian **liitteenä** ja muokatut karttamerkinnot perusteluineen on esitetty tarkemmin **liitteenä** olevassa rakennemalliraportissa Vuoden 2012 rakennemallin kartta on myös vertailtavuuden vuoksi kokousasian **oheismateriaalina**.

Kouvolan kaupungin 1.1.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 26 §:n mukaisesti tekninen lautakunta vastaa mm. alueidenkäyttölain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta muille toimielimille säädettyjä ja määrättyjä tehtäviä. Tekninen lautakunta vastaa siis yleiskaavojen valmistelusta, ja rakennemallin päivitys on verrattavissa yleiskaavan valmisteluun. Rakennemallin hyväksymisestä päättää edelleen kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Kouvolan kaupunkistrategian 2025–2029 ytimessä on elinvoiman lisääminen, ja strategian painopisteinä ovat lapset, nuoret ja yritykset. Elinvoiman lisäämisessä sekä strategian mukaisessa, tavoitteellisessa toiminnassa maankäytön tehokas ja tulokellinen suunnittelu on avainasemassa. Maankäytön rakennemalli on kaupungin oman tahtotilan mukainen maankäytön strateginen suunnitelma, jonka tulee olla tiivistä kytköksissä kaupunkistrategiaan. Näin ollen maankäytön rakennemallin uudistaminen palvelee uudistunutta kaupunkistrategiaa ja sen tavoitteita rakentamalla Kouvolan tulevaisuuskuvaa kokonaisvaltaisesti maankäytön suunnittelun keinoin.

Rakennemallin pääasiallinen sisältö

Rakennemalli esitetään liitteenä olevalla kartalla yleispiirteisesti ja havainnollisesti esittäen muiden muassa seuraavat teemakohtaiset tarkastelut:

- tulevaisuuden kaupunki- ja aluerakenne ja niiden väliset yhteydet
- keskeisen kaupunkirakenteen (suurimmat taajamat lähialueineen) sekä muiden taajamien ja palvelukylien profiili tulevaisuudessa

- liikennejärjestelmä arvioituine kehitystarpeineen
- palvelukeskittymät
- uusien elinkeinojen ja palveluiden kehitysvyöhykkeet
- merkittävimmät luonto- ja virkistysalueet
- tärkeimmät nykyiset ja tulevat siniviheryhteydet
- merkittävimmät luonto- ja kulttuurimaisemavyöhykkeet
- erityisalueet ja -reitit

Vastaavasti laaditussa liitteenä olevalla rakennemalliraportissa on esitetty rakennemallin suunnitteluprosessi ja suunnittelun lähtökohdat nykytilanteen analyysineen, rakennemallin tavoitteisto, kolme (3) laadittua erityyppistä tulevaisuusskenaariota sekä rakennemallisynteesin ja lopullisen rakennemallin sisältö vaikutusten arvioineen. Rakennemallin laadintaa ovat koko prosessin ajan ohjanneet Valtioneuvoston määrittelemät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), Kouvolan kaupunkistrategian tavoitteet sekä kaupungin kaavoitusyksikössä asetut tavoitteet, jotka työn oli tarkoitus saavuttaa ja joiden mukaisia periaatteita noudattaa. Tavoitteet olivat yhdistettyinä tiivistetysti seuraavat:

- Asumisen eri muotojen mahdollistaminen ja sujuva arki
- Alueiden omaleimaisuuden ja sijainnin hyödyntäminen vetovoimatekijänä
- Pidättäytyminen uusien kaavoitettujen asuinalueiden osoittamisesta, ellei väestökehitys edellytä tätä
- Nykyisten elinkeinojen toimintamahdollisuuksien turvaaminen sekä uusien elinkeinomahdollisuuksien hyödyntäminen
- Uusien monipuolisten elinkeinoalueiden osoittaminen
- Nykyisen liikennejärjestelmän tehostaminen ja erityisesti kestävien liikkumismuotojen aseman vahvistaminen
- Lähiluonnon (sini- ja viheryhteydet) sekä muiden luontoalueiden varjelu ja virkistysalueiden kehittäminen.
- Matkailun kehittäminen niin luonto- kuin kulttuurikohteiden osalta
- Hukkainvestointien välttäminen yhdyskuntarakenteen kehittämisessä

Rakennemallityön yhteydessä on laadittu **liitteenä** oleva väestö- ja työpaikkaennusteet vuoteen 2050 ulottuvana. Ennusteiden pohjana on ollut paitsi Kouvolan kaupungin, Kymenlaakson maakunnan ja koko

maan toteutunut ja arvioitu väestönkehitys, myös erilaisten megatrendien ja muiden kehitystekijöiden pohjalta luotu näkemys Kouvola väestönkehityksestä seuraaville vuosikymmenille. Väestöennuste on laadittu sekä koko kaupungin tasolla sekä kaupungin sisäisesti suur- ja tilastoalueittain. Väestökehitystä on lisäksi tarkasteltu erikseen ikäryhmittäin sekä maahanmuuton ja maassamuuton näkökulmista. Työpaikkaennusteet on laadittu koko kaupungin tasolla. Ennusteissa on haettu kaupungin tulevaisuudelle realistista mutta samalla positiivista tulevaisuusnäkemystä. Ennusteet ovat ohjanneet tiiviisti rakennemallin laadintaa esimerkiksi eri alueiden väestö- ja työpaikkatavoitteiden sekä alue- ja taajamaprofiilien laadinnassa. Väestö- ja työpaikkaennusteet toteuttavat uutta kaupunkistrategiaa siten, että niiden mukaisesti Kouvola asema Kaakkois-Suomen suurimpana kaupunkina säilyy.

Lopullisen rakennemallin laadinnan yhteydessä tärkeimmät rakennemallikartalla näkyvät muutokset verrattuna edellä mainittuun synteesivaiheeseen ovat seuraavat:

- lisätty kaksi maankäytön kehittämisaluetta (Korian eteläpuolinen sekä Ummeljoen länsipuolinen alue) sekä poistettu pitkän tähtäimen aikamääre kehittämisalueen määritelmästä.
- lisätty kartalle maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.
- Muokattu maisema-alueiden nimikkeitä ja poistettu salpausselkämerkinnät sekä vapaa-ajan asumiseen painottuvan alueen merkintä metsäiseltä järvisetualueelta.
- yhdistetty olemassa olevat kävelyn ja pyöräilyn sekä virkistys- ja retkeilyn reitit ja näihin liittyvät yhteystarpeet kahdelle merkinnälle (kävelyn ja pyöräilyn reitti; virkistys- ja retkeilyreitti) sekä täsmennetty reittien laatua ja keskinäistä hierarkiaa.
- asumisen ydinalueen ja keskeisen kaupunkirakenteen sisällä olevat virkistysreitimerkinnät sisältyvät taajamarakenteeseen, ja täten erillinen ydinkaupungin viherkehä- merkintä on poistettu.
- elinkeinoalueiden merkinnät on korjattu ja täsmennetty siten, että aiemmasta yhdeksästä merkinnästä on muokattu neljä merkintää lopulliseen karttaesitykseen. Näiden merkintöjen tarkoitus on mahdollistaa joustavasti erityyppisten elinkeinotoimintojen sijoittuminen sopiviksi katsotuille sijainneille.
- Itäradan jatkosuunnitteluun etenevästä linjauksesta on päätetty hankeyhtiön toimesta loppuvuonna 2025, ja tämän mukainen linjaus on merkitty rakennemallikartalle.
- Lisätty Yrtinkankaan ampumaurheilukeskuksen merkintä.

Näiden edellä mainittujen muutosten ohella karttaa ja sen merkintöjä on muutettu ja päivitetty visuaalisuuden ja luettavuuden parantamiseksi, ja samalla myös eri toimintojen aluerajauksia on paikoin tarkistettu.

Lisätietoja: johtava yleiskaavoittaja Jani Arponen, puh. 020 615 6452, jani.arponen(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta merkitsee Kouvolan maankäytön rakennemallin tiedoksi ja päättää esittää kaupunginhallitukselle Kouvolan maankäytön rakennemallin 2050 hyväksymistä ohjeellisesti noudatettavaksi uuden keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 laatimistyössä.

Teknisen johtajan muutettu päätösehdotus:

Tekninen lautakunta merkitsee Kouvolan maankäytön rakennemallin tiedoksi ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Kouvolan maankäytön rakennemallin 2050 hyväksymistä ohjeellisesti noudatettavaksi uuden keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 laatimistyössä.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtava yleiskaavoittaja Jani Arposelle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Liitteet

Liite2 Rakennemallikartta_Kouvola 2050_Tela19022026

Liite3 Raportti Kouvolan maankäytön rakennemalli
2050_Tela19022026

Liite4 Kouvolan väestö- ja työpaikkaskenaariot 2050_Tela19022026

Oheismateriaali

Rakennemallikyselyn koosteraportti, skenaariovaihe_Tela19022026

Rakennemallisynteesin nähtävilläolo 6-8 2025,
kyselyraportti_Tela19022026

Vuoden 2012 rakennemallin kartta_Tela19022026

286 YK1/11 Kouvolan keskeisten alueiden yleiskaava 2050; vireille asettaminen sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville**10729/10.02.03/2025****Tekninen lautakunta 19.02.2026 § 41**

Valmistelija: johtava yleiskaavoittaja Jani Arponen, p. 040 739 1298, jani.arponen(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kouvolan keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 on tarkoitus muodostaa uusi yhtenäinen yleiskaava kaupungin suurimmille taajama-alueille lähiympäristöineen. Kaava kattaa Kouvolan nykyisen keskustaajaman ohella Valkealan kirkonkylän, Korian, Myllykosken, Inkeröisten, Utin ja Kaipaisten taajamat sekä näiden taajamien väliset alueet ja taajamien lähi- ja lievealueet. Kaava-alueella on nykyisin voimassa lukuisa määrä erilaisia ja eritasoisia osayleiskaavoja, joista osa on vanhentuneita. Uudella yleiskaavalla pyritään ajanmukaistaan kaupungin suurimpien taajama-alueiden yleiskaavat ja varautumaan tulevaisuuden maankäytön haasteisiin ja mahdollisuuksiin sekä tehostamaan ja ajanmukaistamaan yleiskaavan perusteella tapahtuvaa asemakaavoitusta ja muuta maankäyttöä. Kaavoitusprosessia käynnistettäessä tulee alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Tämä osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelma tulee asettaa julkisesti nähtäville.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Alueidenkäyttölain 35 §:n mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon seuraavat seikat Alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Alueidenkäyttölain 40 §:n mukaan yleiskaava tulee laatia valtakunnallisesti yhteentoimivassa tietomallimuodossa ja esittää valtakunnallisesti vakimuotoisena kartalla ja tarvittaessa erillisenä asiakirjana. Yleiskaavaan liittyy kaavaselostus ja kaavamääräykset. Yleiskaava on Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaan ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muihin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Kouvolan kaupungin 1.1.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 26 §:n mukaan tekninen lautakunta järjestää tekniset palvelut ja siinä tarkoituksessa huolehtii muun muassa alueidenkäyttölain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta muille toimielimille säädettyjä tai määrättyjä tehtäviä. Alueidenkäyttölain 36 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Alueidenkäyttölain 37 §:n mukaan yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kouvolan kaupunkistrategian ytimessä on elinvoiman lisääminen, ja strategian painopisteinä ovat lapset, nuoret ja yritykset. Elinvoiman

lisäämisessä sekä tulevaisuuteen suuntautuvassa, tavoitteellisessa toiminnassa maankäytön tehokas ja tulokellinen suunnittelu on avainasemassa. Maankäytön suunnittelussa erityisesti yleiskaavoitus luo strategisen pohjan ja linjaukset kaupungin maankäytön tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi pitkällä aikavälillä. Yleiskaavoituksen keinoin on mahdollista huolehtia elinvoiman lisäämisestä esimerkiksi yritystonttitarjonnan ja yritysalueiden suunnittelun mahdollistamisen keinoin. Yleiskaavoituksella voidaan myös varjella arvokkaita luonto- ja virkistysalueita sekä parantaa palveluiden saavutettavuutta ja alueiden houkuttelevuutta. Sujuvan arjen ja hyvän ympäristön mahdollistaminen myös tulevaisuuden kouvolaalaisille edellyttää maankäytön ja erityisesti yleiskaavoituksen pitämistä ajanmukaisena sekä tulevaisuuteen suuntautuneena.

Kouvolan keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 lähtökohdat

Kouvolan keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 laadinnan lähtökohtana on kaupungin tämänhetkisen yleiskaavoituksen epäyhtenäisyys ja epätasaisuus erityisesti kaupungin suurimpien taajama-alueiden osalta; näillä alueilla on lukuisia eri ikäisiä, kokoisia ja tarkkuustasoltaan erilaisia osayleiskaavoja. Kaupungista puuttuu yhtenäinen ja ajantasainen, kaupungin strategisia tavoitteita peilaava ja tehokkaasti asemakaavoitusta ohjaava yleiskaava. Nykyiset suurimpien taajama-alueiden osayleiskaavat eivät riitä tyydyttämään nykyisiä ja tulevia maankäytön tarpeita erityisesti kaupunkistrategian mukaisten elinvoimien vahvistamistoimenpiteiden osalta. Lisäksi yleiskaavoituksen ohjaavaa vaikutusta suhteessa uusiin ja muutettaviin asemakaavoihin tulisi vastaavasti tehostaa. Yksi yhtenäinen yleiskaava on rakenteeltaan ja ohjaavuudeltaan selkeämpi ja helpommin ajan tasalla pidettävä.

Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita on useaan otteeseen käsitelty yleiskaavoituksen ohjausryhmässä, ja ohjausryhmässä 1.12.2025 on myös esitelty kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos. Lisäksi kaavatyön lähtökohtia ja tavoitteita on aiemmin esitelty kaupungin johtoryhmälle 13.1.2025, kaupunginvaltuuston strategiaseminaarissa 20.1.2025 sekä kaupunginhallituksen iltakoulussa 12.3.2025 yhdessä maankäytön rakennemallin laadinnan tavoitteiden ja lähtökohtien kanssa.

Uusi keskeisten alueiden yleiskaava korvaisi lähtökohtaisesti suurimman osan suunnittelualueensa nykyisistä osayleiskaavoista, lukuun ottamatta rantaosayleis- ja ranta-asemakaavoja. Osayleiskaavoja suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa kaikkiaan 21 kappaletta. Suunnittelualueeseen kuuluu myös alueita, jotka eivät aikaisemmin ole kuuluneet yleiskaavoituksen tai ylipäänsä tarkemman maankäytön suunnittelun piiriin. Kaava ei ohjaa yksityiskohtaisesti rakentamista, vaan yksityiskohtainen rakentaminen tapahtuu kaava-alueella joko asemakaavoituksen tai yleiskaavan

mukaisen lupaharkinnan ohjaamana. Uuden yleiskaavan tavoitevuosi on 2050, mutta kaavan ratkaisuja on oltava mahdollista tarkistaa tarvittaessa esimerkiksi säännöllisin väliajoin ajantasaisena pysymisen varmistamiseksi.

Kouvolan keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 tavoitteet

Kaavan tavoitteet on laadittu Kouvolan kaupunkistrategiaan sekä kaupunkistrategian tavoitteita noudattavan maankäytön rakennemalliin 2050 pohjautuen. Lisäksi tavoitteiden laadintaa ovat ohjanneet yleiset yhdyskuntasuunnitteluun vaikuttavat megatrendit. Tavoitteiden ohella kaavan suunnittelua ohjaavat Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Tavoitteet jakaantuvat kahteen yleiseen tavoitteeseen ja kuuteen suunnittelutavoitteeseen, jotka ovat seuraavat:

Rullaava, jatkuvasti päivittyvä yleiskaava

Yleiskaavan tärkeä tavoite on siirtyä perinteisestä hyvin staattisesta yleiskaavaprosessista jatkuvasti päivittyvään eli rullaavaan yleiskaavaan. Kaavaa tullaan toisin sanoen tarkistamaan ja muokkaamaan säännöllisin väliajoin. Päivitysprosessissa voidaan tarkastella sekä kaavan sisältöä aluekohtaisesti tai kokonaisuudessaan sekä tarvittaessa myös kaava-alueen rajausta. Perinteisesti yleiskaavaprosessi voi kestää noin 3–5 vuodesta jopa 10 vuoteen ja prosessin tuloksena syntynyt kaava on voimassa, kunnes uusi yleiskaava laaditaan. Rullaavan yleiskaavaprosessin käyttö mahdollistaa sen, että uusiin tarpeisiin ja muutoksiin voidaan vastata perinteistä kaavoitusprosessia nopeammin. Rullaava yleiskaavaprosessi myös auttaa kohdistamaan ja ajoittamaan tehokkaammin maankäytön suunnitteluhankkeet. Rullaava yleiskaava on siis joustavampi ja pysyy paremmin ajantasaisena. Kaavan päivitysväliä ei ole vielä päätetty, mutta todennäköisesti päivitysväliksi muodostuu 4–6 vuotta. Kaavan päivityksen käynnistämisestä päättää kaupungin tekninen lautakunta teknisen johtajan esityksestä. Kuten itse yleiskaava, myös sen päivitykset tullaan hyväksymään kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

Maankäytön toimivuuden parantaminen ja kehityspotentiaalin hyödyntäminen

Yleiskaavan yleisenä tavoitteena on löytää ja huomioida entistä paremmin maankäytön erilaiset kehityspotentiaalit. Yleiskaavan yhtenäinen ja looginen laatimis- ja esitystapa tehostaa maankäyttöä, koska se ohjaa asemakaavoitusta ja muuta maankäytön suunnittelua paremmin. Ajantasainen, toimiva ja säännöllisesti päivittyvä yleiskaava auttaa lisäksi hahmottamaan paremmin kaupungin maankäytön yleiset periaatteet ja piirteet sekä parantaa reagointikykyä erilaisiin muutoksiin. Kaupungin maankäyttö on myös helpommin hahmotettavaa ja

selkeämpää uuden yhtenäisen yleiskaavan myötä, ja kaupungin strategiset tavoitteet tulevat maankäytössä paremmin esiin.

Vetovoimaiset taajamat ja asumisen paikat

Uusi yleiskaava pyrkii muokkaamaan ja vahvistamaan kunkin taajaman ja alueen luontaisia vahvuuksia ja uniikkeja erityispiirteitä suhteessa koko kaupunkiin. Kukin taajama ja alue kehittyy lähtökohtaisesti nykyiseen rakenteeseen tukeutuen tarjoten monipuolisia asumismahdollisuuksia jokaiseen makuun. Taajama-alueita pyritään tiivistämään hallitusti, mikä tehostaa olemassa olevaa kaupunki-taajamarakennetta. Tiivistämistä tehdään harkiten ja alueiden luontoarvoja sekä rakennetun ympäristön arvoja sekä muita viihtyvyystekijöitä kunnioittaen. Tiivistäminen suuntautuu ensisijaisesti alueille, joilla asumisen ja muun maankäytön kaavavarantoa sekä rakennettua infrastruktuuria on jo valmiiksi olemassa. Lisäksi harkittu tiivistäminen voi suuntautua alueille, jotka ovat joukkoliikenteen ja palveluverkon puolesta hyvin saavutettavissa. Lähtökohtaisesti kaavassa ei lisätä uusia asuinaluevarauksia ennestään rakentamattomille alueille.

Kestävä palvelurakenne ja kuntatalous

Kaavan tavoitteena on hyödyntää palvelurakenteen kehittämisessä olemassa olevia alueita ja infrastruktuuria mahdollisimman paljon. Täten kaavassa rakennettavaksi osoitetut alueet tukeutuvat ensisijaisesti olemassa olevaan infrastruktuuriin ja palveluverkkoon, mikä säästää rakentamis- ja ylläpitokustannuksia ja edesauttaa näiden käytettävyyttä ja säilyvyyttä. Houkuttelevien asumismahdollisuuksien sekä monipuolisten elinkeinoalueiden osoittaminen kaavassa antaa mahdollisuuksia parantaa kuntataloutta ja vastata taloutta koskeviin haasteisiin. Kaavan selvityksissä ja vaikutusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään huomiota kaavataloudelliseen kestävyys. Rullaavan kaavaprosessin mukaisesti kaavataloudellinen kestävyys ja vaikutukset kuntatalouteen otetaan optimaalisesti huomioon myös kaavan tulevissa päivityksissä.

Liikkumisen sujuvuus

Kouvola on kaupunkina tunnettu liikenteen solmukohtana. Tämä solmukohta-asema on kaupungille ehdoton vahvuus, ja sen parempi hyödyntäminen tarjoaa myös kaupungille suuria mahdollisuuksia. Kaavassa on täten tavoitteena vahvistaa nykyisiä liikenteen solmukohtia ja varmistaa niiden toimivuus myös tulevaisuudessa. Kaavassa tullaan erityisesti panostamaan kestävien liikennemuotojen kehittämiseen olemassa olevaa infrastruktuuria ja verkkoa hyödyntäen, mutta myös uusia kestävä liikumisen yhteyksiä luoden. Kaava ottaa huomioon myös uusien suurten liikenneinvestointien, kuten Itäradan, luoman potentiaalin liikennejärjestelmän kehittämisessä. Kaavassa

liikennejärjestelmää käsitelläänkin strategisesti maankäytön edellytyksiä mahdollistavana kokonaisuutena.

Uusien ja vanhojen elinvoimamahdollisuuksien hyödyntäminen

Kaupungin elinvoiman vahvistaminen kaupunkistrategian mukaisesti on eräs tärkeimmistä kaavatyötä ohjaavista tavoitteista. Kaavassa on tarkoitus löytää sopivia sijainteja elinvoimaa lisääville elinkeino- ja tuotantoalueille niin olemassa olevien elinkeinoalueiden kehittämisen ja täydentämisen kautta kuin myös uusilta tarkoitukseen sopivilta alueilta. Kun elinkeinoalueiden kehittäminen otetaan huomioon yleiskaavassa pitkällä aikajänteellä, alueita on helpompi ja nopeampi ottaa käyttöön tarpeen niin vaatiessa. Tavoitteena on myös uusien elinkeinomuotojen, kuten vihreään siirtymään tukeutuvien hankkeiden, edistäminen vuorovaikutteisesti kaavoituksen keinoin. Kaavassa erityistä huomiota asetetaan elinkeinoalueiden sopivien sijaintien ja volyymin suunnitteluun siten, että uudet ja uudistuvat alueet hyödyntävät olemassa olevaa infrastruktuuria ja verkostoja niin paljon kuin mahdollista ja että suunnittelussa otetaan huomioon luonto- ja kulttuuriarvot, olemassa oleva asutus ja elinkeinot sekä kestävät liikkumismuodot.

Virkistys- ja luontoalueiden varjelu sekä kestävä kehittäminen

Kouvolan ehdottomana vahvuutena sekä veto- ja pitovoimatekijänä ovat luonnonläheisyys ja hyvät virkistysmahdollisuudet. Kaavassa pyritään täten varjelemaan arvokkaita luontoalueita ja maisemallisia kohteita sekä kehittämään virkistysalueita ja -yhteyksiä entistäkin paremmiksi. Nämä tavoitteet palvelevat myös kaupungin ilmastotavoitteita. Kaavassa tutkitaan myös mahdollisuuksia ennallistaa soveltuvia alueita lähemmäksi luonnontilaa. Virkistysyhteyksiä kehitetään erityisesti taajamien ja virkistys- ja luontoalueiden välille niiden saavutettavuutta edistäen. Ekologisia yhteyksiä sekä luontoalueita pyritään kaavassa varjelemaan siten, että erityisesti uhanalaisten ja vaarantuneiden eliöiden ja luontotyyppien olosuhteet eivät heikkene.

Kouvola Kaakkois-Suomen houkuttelevana ja kiistattomana keskuksena

Kaavan tavoitteena on kaupungin imagon vahvistaminen ja parantaminen muun muassa elinkeino- ja asumismahdollisuuksien vahvistamisen sekä luonto- ja virkistysalueiden varjelun kautta. Taajamia harkitusti tiivistettäessä ne kehittyvät selkeämmin hahmotettaviksi keskuksiksi, jotka ovat elinvoimaisempia niin fyysiseltä kuin sosiaaliselta rakenteeltaan. Taajamien lähialueita kehitetään luontevasti kestävä kehityksen ja luonto- ja virkistysalueiden varjelua silmällä pitäen. Kokoavana tavoitteena yleiskaavassa on luoda kestävä pohja kaupungin kehitykselle kasvattamalla kaupungin kykyä tarttua kehittymismahdollisuuksiin ja hallita tulevaisuuden haasteita. Kaava pyrkii siis varmistamaan Kouvolan aseman ja kehityksen Kaakkois-Suomen kiistattomana keskuksena myös vuoden 2050 tilanteessa.

Kouvolan keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 suunnittelualue

Uuden keskeisten alueiden yleiskaavan suunnittelualueeseen kuuluvat Kouvolan keskustaajaman (ydinkeskusta, Kuusaa, Voikkaa), Valkealan kirkonkylän, Korian, Utin, Kaipiaisten, Myllykosken ja Inkeröisten taajamat lähialueineen. Suunnittelualueen maankäyttö on hyvin vaihtelevaa käsittäen niin monipuolisia taajama-alueita, luonto- ja virkistysalueita sekä maaseutumaista kylä- ja haja-asutusaluetta. Suunnittelualueen määrittelyn lähtökohtina ovat olleet kaavan tavoitteiden mukaisesti kaupungin suurimpien taajama-alueiden sekä näihin kiinteästi liittyvien alueiden saaminen mukaan uuteen yleiskaavaan sekä edellä mainittujen alueiden läheisyydessä ja välillä sijaitsevien, maankäyttöpotentiaalia omaavien alueiden saaminen yleiskaavoituksen piiriin. Suunnittelualueen määrittelyn lähtökohtana on siis edellä mainittujen alueiden kehityspotentiaalin varmistaminen kestävästi ja alueellisesta tasapainosta huolehtien. Kaupungin pinta-alallisesti suuri koko ja rajalliset kehittämisresurssit puoltavat kaava-alueen rajaamista suurimmille taajama-alueille ja näiden läheisyyteen. Kaava-alueen tarkemmassa rajauksessa on lisäksi otettu huomioon kaupungin tiedossa olevat lähiajan maankäytön kehittämistarpeet sekä tulevaisuuden tarpeiden vaatima riittävä suunnitteluvara näillä alueilla. Niin ikään kaupungin nykyiset osayleiskaavat keskittyvät suurelta osin kaavarajauksen alueelle ja liittyvät myös tällä alueella toisiinsa.

Kaava-alueen tarkempi rajausta perustuu kaupungin rakennusvalvonnan määrittelemään keskeistä kaupunkialuetta ympäröivään suunnittelutarvealueeseen siten, että suunnittelutarvealueen nykyisestä ulkorajasta kaavarajaus on piirretty pääsääntöisesti noin kahden kilometrin etäisyydelle. Tapauskohteisesti tämä etäisyys vaihtelee kuitenkin siten, että esimerkiksi vesistöjen, luonnoltaan arvokkaiden alueiden tai kyläalueiden kohdalla rajausta on paikoitellen kapeampi ja paikoin taas leveämpi siten, ettei rajauksella tarpeettomasti halkaista alueita kahtia.

Alla on esitetty kaavan suunnittelualue kartalla:



Kaavaprosessin vaiheet ja tavoiteaikataulu

Keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 laadinnan on arvioitu kaavan laajuudesta johtuen kestävän 4–5 vuotta. Kaavan tavoiteltu valmistumisajankohta (hyväksymisvaihe ja voimaantulo) on siis vuonna 2030. Kaavaprosessi koostuu neljästä eri vaiheesta:

Aloituspaihe

Kaupunki päättää kaavan laatimisesta ja käynnistää valmistelut kaavan laatimiseksi. Kaavoittaja laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Lisäksi laaditaan tarpeen mukaan erilaisia taustoittavia selvityksiä ja suunnitelmia. Näiden selvitysten aloittaminen on tässä kaavaprosessissa aloitettu jo vuonna 2024 alkaen esimerkiksi päivittämällä kaupungin maankäytön rakennemalli sekä käynnistämällä olevien yleiskaavojen ajantasaisuusanalyysi. Aloituspaiheessa kaava myös asetetaan vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

Luonnosvaihe

Keskeisten alueiden yleiskaavan luonnosvaihe ajoittuu arviolta vuosille 2026–2027. Luonnosvaiheessa kaavaa valmistellaan muun muassa hahmottelemalla erilaisia maankäyttöratkaisuja, arvioimalla kaavan vaikutuksia sekä teettämällä kaavaa koskevia selvityksiä. Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos, joka asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

Ehdotusvaihe

Keskeisten alueiden yleiskaavan ehdotusvaihe ajoittuu arviolta vuosille 2027–2029. Ehdotusvaiheessa muokataan kaavaluonnosta esimerkiksi luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta. Myös selvitysten teettämistä ja kaavan vaikutusten arviointia jatketaan. Valmistunut kaavaehdotus asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävillä oloaikana tehtyihin muistutuksiin laaditaan vastineet, jotka teknisen lautakunnan hyväksynnän jälkeen toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat kirjallisesti sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe ja voimaantulo

Nähtävillä ollut kaavaehdotus esitetään kaupunginhallitukselle, joka edelleen esittää kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä. Mikäli kaupunginhallitus ja -valtuusto hyväksyvät kaavan ja hyväksymispäätöksestä ei valiteta, saa kaava lainvoiman noin 1,5-2 kuukauden kuluessa valtuuston hyväksymispäätöksestä.

Kaavan osalliset ja vuorovaikutus sekä selvitykset ja vaikutusten arviointi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan kaavoitukseen osallisia ovat kaavoitettavan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavat saattavat huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan vireille tulovaiheessa laadittavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa kaavan laadintaan, sekä miten kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet. Alueidenkäyttölain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee olla nähtävillä koko kaavoitustyön ajan esimerkiksi kaavan internetsivuilla tai muussa helposti saavutettavassa paikassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin myötä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee myös asettaa nähtäville tarpeellista vuorovaikutusta varten kaavatyön alkuvaiheessa. Uuden keskeisten alueiden yleiskaava 2050:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pyritty laatimaan visuaalisesti näyttäväksi ja houkuttelevaksi asiakirjaksi, joka innostaa osallistumaan aktiivisesti kaavoitusprosessiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tarkoitus julkaista myös tiivistetty taskuversio OAS:n nähtäville asettamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on **liitteenä**.

Osalliset ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavat

Koska uuden keskeisten alueiden yleiskaavan kaava-alue on laaja, on myös osallisia lukumääräisesti hyvin paljon. Käytännössä kaikki Kouvolan asukkaat sekä suunnittelualueella toimivat yritykset ja yhteisöt ovat kaavan osallisia. Kaavaprosessissa on tavoitteena tehdä kaavatyöhön osallistumisesta mahdollisimman sujuvaa, kuuntelevaa ja matalalla kynnyksellä tapahtuvaa. Näiden seikkojen johdosta kaavatyöstä ja sen vaiheista tiedottamisessa tullaan käyttämään monipuolisesti erilaisia kaupungin käytössä olevia viestintä- ja muita kanavia koko kaavaprosessin ajan. Kaavaprosessin aikana tullaan myös järjestämään asukas- ja muita infotilaisuuksia. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavat on määritelty tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi kestää koko kaavaprosessin ajan ja ohjaa myös esimerkiksi erilaisten selvitysten laadinnan muodossa kaavan laadintaa. Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vastaavasti kaavan vaikutusten arviointi pohjaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ään, minkä mukaisesti kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaava-alueen laajuuden ja merkittävyyden johdosta teetetävät selvitykset kattavat käytännössä kaikki maankäytön suunnittelun osa-alueet. Tarkoituksenmukaisilla selvityksillä varmistetaan kaavatyön pohjautuminen parhaaseen mahdolliseen tutkittuun tietoon ja näin ollen kaavan vaikutuksia pystytään myös arvioimaan tehokkaasti. Selvitysten aikataulu sekä sisältö päivittyvät myös kaavatyön edetessä. Vaikutusten arviointi on tärkeä ja jatkuva prosessi myös kaavan ajantasaisuuden ja oikea-aikaisen päivittämisen (rullaava kaavaprosessi) kannalta.

Lisätietoja: johtava yleiskaavoittaja Jani Arponen, p. 040 739 1298, ja-ni.arponen(at)kouvola.fi; kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, p. 040 483 3138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää asettaa Kouvolan keskeisten alueiden yleiskaava 2050:n vireille sekä asettaa nähtäville kaavaa koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman vähintään 30 päivän ajaksi.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtava yleiskaavoittaja Jani Arposelle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Liitteet

Liite5 Kouvolan keskeisten alueiden yleiskaava 2050; osallistumis- ja arviointisuunnitelma_Tela19022026

286 YK2/4 Niskala-Tervakangas osayleiskaava: kaavatyön keskeyttäminen**218/10.02.03/2026****Tekninen lautakunta 19.02.2026 § 42**

Valmistelija: johtava yleiskaavoittaja Jani Arponen, p. 040 739 1298, jani.arponen(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Niskala-Tervaskangas osayleiskaava on tullut teknisen lautakunnan päätöksellä vireille 5.3.2013. Kaavatyö ei ole vuoden 2015 jälkeen käytännössä edennyt. Kouvolan keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 tullessa vireille, Niskala-Tervaskangas osayleiskaavan alue kuuluu kokonaisuudessaan kyseisen uuden yleiskaavan suunnittelualueeseen. Täten on tarkoituksenmukaista keskeyttää Niskala-Tervaskangas osayleiskaavan kaavatyö

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Niskala-Tervaskangas osayleiskaavan kaavatyö käynnistettiin vuonna 2013 edellisvuoden (2012) kaavoitusohjelman perusteella. Kaavan alkuperäinen tavoiteaikataulu on ollut valmistua vuoden 2015 keväällä, mutta vuoden 2014 jälkeen kaavatyö ei ole käytännössä luonnosvaiheesta edennyt pidemmälle. Uuden keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 tullessa vireille, kaavatyö on tarkoituksenmukaista keskeyttää, koska suunnittelualue kokonaisuudessaan kuuluu keskeisten alueiden yleiskaavan suunnittelualue-rajaukseen

Kouvolan kaupungin 1.1.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 26 §:n mukaan tekninen lautakunta järjestää tekniset palvelut ja siinä tarkoituksessa huolehtii muun muassa alueidenkäyttölain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta muille toimielimille säädettyjä tai määrättyjä tehtäviä. Alueidenkäyttölain 36 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Alueidenkäyttölain 37 §:n mukaan yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Yleiskaavojen tullessa hallintosäännön mukaisesti asetetuksi vireille teknisen lautakunnan päätöksellä, voi lautakunta päättää myös kaavatyön keskeyttämisestä

Kouvolan kuntastrategiassa 2025–2029 on tärkeällä sijalla elinvoiman lisääminen. Niskala-Tervaskangas osayleiskaavan alue on keskeinen sijainniltaan sijaiten Kouvolan ydinkeskustan sekä Kuusankosken keskustojen puolivälissä liikenteellisesti hyvin saavutettavalla paikalla. Kaava-alueen eteläosan välittömässä läheisyydessä sijaitsee muiden

muassa Kauppakeskus Veturi sekä muita kaupallisia toimintoja. Uuden keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 myötä alueelle on laadittavissa ajanmukainen yleiskaavaratkaisu, joka pyrkii hyödyntämään muun muassa alueen strategista sijaintia ja näin ollen toteuttamaan kaupunkistrategian tavoitteita.

Kaavan pääasiallinen sisältö

Niskala-Tervaskangas osayleiskaavan suunnittelualue rajoittui idässä Kuusaantiehen, etelässä VT 6:en, lännessä Kymijokeen ja pohjoisessa Sipilänmäkeen. Etäisyyttä Kouvolan keskustaan suunnittelualueen kaakkoisosasta oli n. 3 kilometriä ja pohjoisosasta Kuusankosken keskustaan n. 2 kilometriä. Suunnittelualueen pinta-ala oli n. 3,3 km². Kaavan tavoitteena oli tarkentaa alueen voimassa olevaa yleiskaavaa asutuksen, liikenneverkon ja virkistys- sekä työpaikka-alueiden rajausten osalta. Kaavan oli tarkoitus olla oikeusvaikutteinen, yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava ja ohjata alueen asemakaavojen suunnittelua. Kaava-alueen kartta sisältyy päätösesityksen **oheismateriaalina** olevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Osayleiskaavaa varten oli tilattu muiden muassa luontoselvitys sekä alueen liikenneverkkoa koskevia selvityksiä. Kaavan suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa lainvoimaisena Kuusankosken yleiskaava 2020 sekä kaava-alueen pohjois- ja itäosien osalta Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava.

Lisätietoja: johtava yleiskaavoittaja Jani Arponen, p. 040 739 1298, jani.arponen(at)kouvola.fi; kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, p. 040 488 3138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää keskeyttää Niskala-Tervakangas osayleiskaavan kaavatyön Kouvolan keskeisten alueiden yleiskaavan 2050 tullessa vireille.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Oheismateriaali

Niskala-Tervaskangas osayleiskaava; osallistumis- ja arviointisuunnitelma_Tela19022026

**Tontin 286-2-2068-3 myyminen Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun
292/10.00.02.02/2026**

Tekninen lautakunta 19.02.2026 § 43

Valmistelija: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436,
sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Tekniselle lautakunnalle esitetään Kuuselankatu 9:ssä sijaitsevan tontin myymistä Plus Hoivakiinteistöille. Tontilta on löytynyt jätejakeita joiden poistamisen takia tontille esitetään hinnoittelun alennusta. Ostajan kanssa on neuvoteltu kauppahinnan alentamisesta tontin puhdistamisesta aiheutuvien lisätyökustannusten verran. Asia kuuluu teknisen lautakunnan päätösvaltaan, koska esitettävä hinnanalennus on suurempi kuin toimivaltaiselle viranomaiselle tontin hinnoittelupäätöksessä tontin heikon rakennettavuuden vuoksi annettu enintään 30% alennusvaltuus.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Plus Hoivakiinteistöille oli varattu tontti 286-1-1009-22 osoitteesta Soininpolku 33. Tontille suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan vastannut kaupungin tavoitteita, joten käydyssä neuvottelussa sovittiin rakennushankkeen siirtämisestä toiseen kohteeseen. Hankkeelle osoitettiin uusi paikka osoitteesta Marjoniementie 26, mutta tässä kohteessa maaperän heikko kantavuus ja sen edellyttämät pohjatytöt osoittautuivat liian suureksi haasteeksi hankkeen tavoiteaikataulu huomioiden.

Hankkeelle löydettiin uusi soveltuva tontti 286-2-2068-3 (Y, III, e=1,0) osoitteesta Kuuselankatu 9. Tontin pinta-ala on 3851 m². Tontin yksikköhinta on 45 €/m², joka perustuu Newsec Valuation Oy:n 28.2.2019 päivättyyn selvitykseen Kouvolan AK- ja AR- tonttien hintavyöhykkeistä sekä 2.6.2017 päivättyyn lausuntoon AK- ja Y-rakennusoikeuksien hintasuhteesta. Tontin myyntihinnaksi muodostui täten 173.295 euroa. Tontin hinnoittelussa on noudatettu EU:n valtioneuvoston suosituksia.

Kaupan kohteen alueelta on vanhojen ilmakuvien mukaan tapahtunut maa-ainesten ottoa, ja aluetta on osittain täytetty. Tehdyissä selvityksissä tontin alueelle kaivettiin 7 koekuoppaa. Yhdestä koekuopasta ilmeni kynnysarvon ylittäviä PAH-pitoisuuksia. Osassa koekuoppia havaittiin myös tiiliä, puutavaraa, risuja sekä pintamaata. Kaupunki on ostanut alueen Senaatti-kiinteistöiltä 17.12.2008 päivättyllä

kauppakirjalla. Em. kauppakirjan mukaan ”Ostajalla on ollut mahdollisuus tutkia kaupan kohde haluamassaan määrin. Ostaja ilmoittaa täyttäneensä selonottovelvollisuutensa. Myyjä ei vastaa maaperän mahdollisesta pilaantumisesta eikä jätteistä. Kauppahinnassa on otettu täysimääräisesti huomioon kaikki maaperään liittyvät riskit ja asiat.”

Edellä esitetyn kirjauksen perusteella vastuu maaperän puhdistamisesta ja saattamisesta siltä osin rakentamiskelpoiseksi on kaupungilla. Kaupunki ja ostaja ovat neuvotelleet, että ostaja suorittaa täysimääräisesti kustannuksellaan kaiken mahdollisen pilaantumisen sekä kaikkien muiden mahdollisten epäkuranttien ainesten poistamisen rakentamisen edellyttämällä tavalla. Ostajan urakoitsijan antaman arvion mukaan lisätöistä aiheutuu kustannuksia noin 82.000 € + alv 25,5%, yhteensä siis 102.910 €. Kaikki löydösten poistamisesta, jätemaksuista sekä ylimääräisistä täytöistä ostajalle aiheutuvat lisätyökustannukset on neuvoteltu huomioitavaksi alentamalla tontin myyntihintaa lisätöistä aiheutuvien kustannusten verran. Hinnanalennuksen jälkeen myyntihinnaksi muodostuu 70.385 €.

Kauppakirjaluonnos ja karttaliite ovat **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää:

1. myydä 3851 m² suuruisen tontin 286-2-2068-3 (Y, III, e=1,0) Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 70.385 euron kauppahintaan ja muin kaupungin yleisesti käyttämin sopimusehdoin
2. määrää kaupungingeodeetin allekirjoittamaan kohdetta koskevan kauppakirjan.
3. alkuperäisestä kohteesta maksettu varausmaksu 4158 € huomioidaan kauppahinnassa käsirahana.
4. kauppakirja on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.
5. kumota tällä päätöksellä kaupungingeodeetin viranhaltijapäätökset 4.9.2025 §72, 24.1.2025 §5 ja 8.10.2025 §85.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Oheismateriaali

Plus Hoivakiinteistöt kauppakirja_Tela19022026

Plus Hoivakiinteistöt, Kuuselankatu, kartta_Tela19022026

Ajankohtaiset infoasiat**Tekninen lautakunta 19.02.2026 § 44**

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

1. Teknisen johtajan ajankohtaiset infoasiat
 - Savonkadun alueen asemakaavoitus
2. Teknisen lautakunnan puheenjohtajan ajankohtaiset infoasiat
 -
3. Nähtävillä olevat asemakaavat, yleiskaavat sekä katu- ja yleisen alueen suunnitelmat
 - Asemakaavan muutos
Tornionmäki: Neulastie
nähtävillä 4.2. – 9.3.2026
<http://www.kouvola.fi/suunnitelmat>
 - Asemakaavan muutos
Kuusankoski: Kettumäki
nähtävillä 4.2. – 9.3.2026
<http://www.kouvola.fi/suunnitelmat>
 - Katu- ja yleisen alueen suunnitelma
Kangas: Salpausselänkatu-Savonkatu liittymä,
nähtävillä 11.2. – 25.2.2026
<http://www.kouvola.fi/suunnitelmat>
 - Katu- ja yleisen alueen suunnitelma
Kankaro: Tasankotie-Myllypuronkatu liittymä,
nähtävillä 11.2. – 25.2.2026
<http://www.kouvola.fi/suunnitelmat>
 - Haanojan frisbeegolfrata,
nähtävillä 11.2. – 25.2.2026
<http://www.kouvola.fi/suunnitelmat>

Teknisen johtajan ehdotus:

1. Tekninen lautakunta päättää merkitä asian tiedoksi.
2. Tekninen lautakunta päättää merkitä asian tiedoksi.
3. Tekninen lautakunta päättää merkitä asian tiedoksi.

Teknisen lautakunnan päätös:

1. Tekninen lautakunta päätti merkitä asian tiedoksi:
2. Tekninen lautakunta päätti merkitä asian tiedoksi:
3. Tekninen lautakunta päätti merkitä asian tiedoksi:

Ilmoitusasiat ja tehdyt viranhaltijapäätökset

Tekninen lautakunta 19.02.2026 § 45

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570,
hannu.tylli(at)kouvola.fi

Saapuneet kirjeet

-

Tehdyt viranhaltijapäätökset

Kaupungingeodeetti

Henkilöstöpäätös

3.2.2026 § 2 Maankäyttöinsinöörin vakituinen virka (KVL-30-40-25)

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436,
sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Kaupungininsinööri

Yleinen päätös

6.2.2026 § 1 Yhdyskuntatekniikka -palvelun palveluysiköiden
päälliköiden sijaisuudet 6.2.2026 alkaen

6.2.2026 § 2 Viranhaltijoiden sijaisuudet yhdyskuntatekniikka -palvelun
yleisten alueiden hallinta - palveluysikössä 6.2.2026 alkaen

Lisätietoja: kaupungininsinööri Anne Ahtiainen, puh. 020 615 8574,
anne.ahtiainen(at)kouvola.fi

Kiinteistöpalvelujohtaja

Hankintapäätös yli kynnysarvon

2.2.2026 § 1 Keskeytyspäätös Kymenlaakson ruokakulttuuriin liittyvien
elintarvikkeiden hankinta Kouvola kaupungille 2026 - 2027

Yleinen päätös

5.2.2026 § 1 Kiinteistöpalvelujen palveluysiköiden päälliköiden
sijaisten määrääminen

Lisätietoja: kiinteistöpalvelujohtaja Pirkko Toropainen, p. 020 615 8245,
pirkko.toropainen(at)kouvola.fi

Kunnossapitopäällikkö

Henkilöstöpäätös

27.1.2026 § 1 Kierrätysvastaavan toimen täyttäminen (KVL-30-1-26)

Lisätietoja: kunnossapitopäällikkö Miki Heinonen, puh. 020 615 1279, miki.heinonen(at)kouvola.fi

Liikuntapaikkapäällikkö

Henkilöstöpäätös

29.1.2026 § 1 Liikuntapaikkapalveluiden keskustan alueen jäähallin liikuntapaikkojen hoitajan valinta

Lisätietoja: liikuntapaikkapäällikkö Kirke Roos, puh. 020 615 8235, kirke.roos(at)kouvola.fi

Maaseutupalvelujen päällikkö

Yleinen päätös

3.2.2026 § 1 Viranomaispalvelujen palveluyksiköiden esihenkilöiden sijaisten määrääminen

Lisätietoja: maaseutupalvelujen päällikkö Minna Anttila, puh. 020 615 7826, minna.anttila(at)kouvola.fi

Rakennuspalvelupäällikkö

Hankintapäätös alle kynnysarvon

3.2.2026 § 1 Hankintapäätös koskien kattolumien poistoa ja jäiden sulatusta vuodelle 2026

Lisätietoja: rakennuspalvelupäällikkö Heini Rautjärvi, puh. 020 615 4405 heini.rautjarvi(at)kouvola.fi

Suunnittelupäällikkö, yhdyskuntatekniikka

Henkilöstöpäätös

3.2.2026 § 1 Suunnitteluinsinöörin vakituinen toimi (KVL-30-29-25)

Lisätietoja: suunnittelupäällikkö Tapani Vuorentausta, puh. 020 615 7096, tapani.vuorentausta(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. merkitä tiedoksi edellä mainitut asiakirjat
2. ettei se käytä otto-oikeuttaan selostusosassa lueteltuihin viranhaltijapäätöksiin.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Oheismateriaali

Viranhaltijapäätökset_Tela19022026

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 38, § 39, § 40, § 41, § 44, § 45

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätöksen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 42, § 43

Oikaisuvaatimusohje (kuntalaki)

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös voi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kouvola kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kulutta kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, katsotaan *asianosaisen* saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kouvola kaupungin tekninen lautakunta

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs, Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- se, millaista oikaisua vaaditaan
- millä perusteella oikaisua vaaditaan,

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kouvola kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs, Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00.