

Asemakaavan muutos 06/005 Neulastie

Asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot, muistutus ja niihin laaditut kaavoittajan vastineet

Neulastien asemakaavan muutoksen ehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.2.-9.3.2026 välisen ajan. Tänä aikana saadut lausunnot ja muistutus, sekä niihin laaditut vastineet on esitelty tässä dokumentissa.

Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus lausui kaavamuutoksen ehdotuksesta seuraavasti:

”Kyseinen asemakaavan muutoshanke sijaitsee Kouvolan kaupungin katuverkolla eikä suoraan rajaudu valtion maantieverkkoon.

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen eivät aiheuta havaittavia muutoksia liikenteen sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen maantieverkolla asti.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole asiassa muuta lausuttavaa.”

Kaavoittajan vastine: Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo lausui kaavamuutoksen ehdotuksesta seuraavasti:

”Rakennettu kulttuuriympäristö

Kymenlaakson museon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta käsitelleessä lausunnossaan (KyM361/2025) esittämät näkemykset on kaavaehdotuksessa pääosin huomioitu.

Kaavaehdotuksen rakentamistapamääräyksissä ohjataan korttelin 6098 asuin- ja talousrakennusten korjaus- ja muutostöitä sekä uudisrakentamista. Museo esitti lausunnossaan KyM361/2025, että kortteliin 6098 laaditaan korjaus- ja rakentamistapaohje, kuten useilla Kouvolan pientaloalueilla on tehty. Kaavoittajan kaavaselostuksessa esittämän vastineen mukaan ohjetta ei laadita, mutta alueen rakentamisessa ja korjaamisessa voi hyödyntää 1960-luvulla rakentuneille alueille, kuten Runkotielle ja Pikku-Palomäkeen, laadittuja korjaus- ja rakentamistapaohjeita.

Jotta tieto edellä mainituista jo tehdyistä korjaus- ja rakentamistapaohjeista voisi paremmin tavoittaa korttelin 6098 kiinteistönomistajat sekä rakennusvalvonnan, museo esittää, että kaavaselostusta täydennetään sopivaan kohtaan tiedolla vastaavista Kouvolassa sijaitsevista 1960-luvulla rakentuneista asuinalueista sekä niille laadituista korjaus- ja rakentamistapaohjeista.

Muutoin museo toteaa, että kaavaselostuksessa kuvataan suunnittelualueen rakennettua kulttuuriympäristöä sekä sen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja asianmukaisesti ja selkeästi.

Kaavaselostuksen luvussa 5.4 Kaavan vaikutukset todetaan, että ”asemakaavassa ei ole esitetty rakennusten suojelumerkintöjä”. Tämä ei pidä paikkaansa ja on hyvä korjata kaavaselostukseen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kymenlaakson museo on lausunut aiemmin kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta (KyM361/2025). Museolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoonsa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. ”

Kaavoittajan vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Kaavaselostukseen tehdään esitetyt muokkaukset ja korjaukset.

Kymenlaakson pelastuslaitos lausui kaavamuutoksen ehdotuksesta seuraavasti:

”Kymenlaakson pelastuslaitos on käsitellyt esitetyn aineiston. Pelastuslaitos ei havainnut lausuttavaa aineistosta.”

Kaavoittajan vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Lupa- ja valvontavirasto lausui kaavamuutoksen ehdotuksesta seuraavasti:

”Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä kaupungin päätöstä osoittaa vuonna 1962 rakennettu entinen Palokankaan päiväkotikiinteistö (alkujaan ostoskeskus) suojelumerkinnällä. Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.”

Kaavoittajan vastine: Lupa- ja valvontaviraston lausunto merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oyj lausui kaavamuutoksen ehdotuksesta seuraavasti:

”Telia Finland Oyjillä ei ole kohteeseen lausuttavaa.”

Kaavoittajan vastine: Telia Finland Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi.

Kiinteistönomistaja 1 toi muistutuksessaan esille seuraavaa:

”Lausunnon antaja vastustaa Neulastien asemakaavamuutosta siltä osin, kun sen koskee yhtiön omistama, osoitteessa Palokankaantie 1, 45200 Kouvola, sijaitsevaa kiinteistöä koskevaa suojelumerkintää ja tästä aiheutuvia rajoituksia kiinteistön tulevalle käytölle ja kunnostamiselle tai mahdolliselle purkamiselle.

Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on jo nyt kokonaisuudessaan ohittanut teknis-taloudellisen käyttöikänsä. Nykyisessä kunnossaan rakennusta ei käytännössä voi käyttää tai vuokrata mihinkään sellaiseen tarkoitukseen, jossa se voisi toimia ihmisten asuin- tai työpaikkana.

Sanotunlaista toimintaa varten rakennus vaatisi täydellisen peruskorjauksen; ulko- ja sisäpuolten kaikki pinnat, vesikaton ja ikkunoiden uusimisen sekä koko LVIS-tekniikan uudelleen rakentamisen. Tällainen kustannus ei tulisi millään järkevällä kuoletusajalla maksetuksi takaisin potentiaalisin vuokratuotoin. Juuri nyt rakennuksessa on ainoastaan joitakin ajoneuvoja pitkäaikaissäilytyksessä, joka on aikanaan autokaupalle rakennetussa tilassa ehkä ainoata, lähelle luontevinta toimintaa.

Realistinen ja ehkä myös ainoa kuviteltavissa oleva käyttötarkoitus kiinteistölle tulevaisuudessa on tontin rakennusoikeuden hyödyntäminen rakentamalla kiinteistölle kokonaan uusi rakennus.

Tässä valossa minkäänlaisen suojelumerkinnän kirjaaminen kiinteistölle nyt vireillä olevassa asemakaava muutoksessa vaikeuttaisi jo entisestään hankalan kiinteistön vähäistäkin taloudellista käyttöä, mahdollisia muutoksia, mahdollista kehittämistä tai jopa purkamista.”

Kaavoittajan vastine: Kyseinen rakennus on kaavaehdotuksessa suojeltu merkinnällä sr. Sr-merkintää koskevat määräykset: *Rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Julkisivuihin ja vesikattoon kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.*

Suojelumerkintä ei estä rakennuksen käyttöä, korjaamista tai käyttötarkoituksen muutosta, mutta se turvaa osaltaan rakennuksen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan liittyvät arvot osoittamalla ne omistajalle sekä viranomaisille. Suojelumerkintä varmistaa, että toimivaltainen museoviranomainen pääsee kertomaan mielipiteensä rakennuksen julkisivuihin ja vesikattoon kohdistuvissa korjaus- ja muutostöissä. Riittävän painavista syistä on suojellun rakennuksen purkaminenkin mahdollista, mutta siihen tarvitaan aina poikkeamislupa.

Rakennussuojelun tavoite on turvata eri aikakausien jäljet ja kerrokset elinympäristössä ja kaupunkirakenteessa, sekä turvata kulttuuriperinnön säilyminen jälkipolville. Rakennuksia ei suojella perusteetta. Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa (Wasastjerna, 2008) kyseinen rakennus on arvioitu kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti tai alueen identiteetin kannalta merkittäväksi rakennuskohteeksi. Inventointiraportissa sitä kuvaillaan seuraavasti: *”Ostoskeskus on aikansa puhdaspiirteinen edustaja. Porrastettu massa männynrunkoja heijastelevine lasijulkisivuineen antaa kevyen ja paviljonkimaisen vaikutelman, joka on sopusoinnussa ympäröivän luonnon kanssa”.* Toimenpidesuosituksena raporttiin on kirjattu: *”Ostoskeskuksen ja sen arkkitehtuurin säilyminen liike-elämän muutosten pyörteissä olisi turvattava.”*

Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa asiassa toimivaltainen Kymenlaakson museo toteaa: *”Liikerakennus muodostaa lähiympäristönsä, erillispientalojen, kerrostalojen ja luonnonympäristön kanssa, yhtenäisen 1960-luvulle ominaisen miljöö. Liikerakennuksen lasijulkisivuinen keveys on sopusoinnussa ympäröivän luonnon kanssa. Kouvola 1960-luvun liikerakennusten hyvin säilynyttä arkkitehtuuria edustavat museon tietojen mukaan enää Hämeenkulman liikekeskus Kasarminmäellä ja kaavahankealueella sijaitseva Palokankaan entinen liikerakennus. Palokankaan liikerakennus edustaa harvinaistuvaa 1960-luvun arkkitehtuuria. Museon tietojen mukaan vastaavia aikakauden liikerakennuksia ei Kymenlaaksossa ole muita. Edellä mainituista syistä liikerakennuksen arkkitehtuurin säilyminen on turvattava ja Kymenlaakson museo esittää liikerakennukselle suojelua asemakaavalla.”*

Kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa Lupa- ja valvontavirasto puoltaa suojelumerkintää *”Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä kaupungin päätöstä osoittaa vuonna 1962 rakennettu entinen Palokankaan päiväkotikiinteistö (alkujaan ostoskeskus) suojelumerkinnällä.”*

Vaikka rakennusta ei suojeltaisi asemakaavalla, ei suojeluarvoja omaavaa rakennusta voi Rakentamislain nojalla muokata vapaasti tai purkaa. Rakentamislain 5 §, kohdan 4 mukaan *"rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen"*. Saman lain 12 § sanotaan, että *"Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella."*

Rakennuksen omistajaa tiedotettiin kaavan mahdollisesta vireilletulosta ensimmäisen kerran huhtikuussa 2025 sähköpostitse. Viestissä kerrottiin, että rakennus on huomioitu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa, ja että Kymenlaakson museo on vuonna 2017 alustavasti esittänyt, että mahdollisessa kaavamutoksessa tulisi ensisijaisesti tutkia rakennuksen säilyttävää vaihtoehtoa.

Muistutuksessa kiinteistönomistaja vetoaa rakennuksen huonoon kuntoon. Muistutuksen liitteenä ei ole kuntotarkastusraporttia tms., josta kävisi ilmi mihin omistajan näkemys rakennuksen kunnosta perustuu. Asiasta ei saatu lisätietoa edes erikseen kysyttäessä. Rakentamislain 140 § 1. Kohdan mukaan *"rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä."*

Rakennuksessa on toukokuun loppuun 2024 asti toiminut päiväkotit. Kouvolan Sanomat uutisoi 19.6.2024 päiväkotitoiminnan päättymisestä. Toiminnan päättymisen syyksi kerrottiin lasten määrän väheneminen. Kyseisessä uutisartikkelissa rakennuksen omistaja ilmoittaa, että tilat todennäköisesti laitetaan myyntiin, koska omistajalla ei ole niille käyttöä. Rakennuksen huonosta kunnosta ei tässä yhteydessä mainita.

Rakennusta on Kouvolan Sanomissa julkaistuilla ilmoituksilla markkinoitu myytävänä/vuokrattavana toimitilana ainakin 2.12.2025 ja 4.2.2026. Ilmoituksissa rakennusta on kuvailtu sopivaksi esim. kuntosali-, myymälä-, toimisto-, varasto-, pitopalvelu-, tai eläinlääkäriasematoimintaan. Ilmoituksissa mainitaan lisäksi tiloissa olevasta suurtalousseitinnästä ja uusitusta ilmanvaihdosta. Rakennuksen seinissä on lisäksi ollut vastaavia ilmoituksia ainakin kevään 2026 aikana. Ilmoituksissa ei mainita rakennuksen olevan huonossa/käyttökelvottomassa kunnossa, vaikka juuri huono kunto on muistutuksessa ilmoitettu syyksi, jonka perusteella rakennuksen suojelua asemakaavassa vastustetaan.

Kymenlaakson liitto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom, Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, Elisa Oyj, DNA Oyj ja Kouvolan Nuorisovaltuusto eivät antaneet lausuntoa Neulastien asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.