

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1019, 1020, 1021, 1023, 1024, 1050 osaa, urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä puisto- ja katualueita

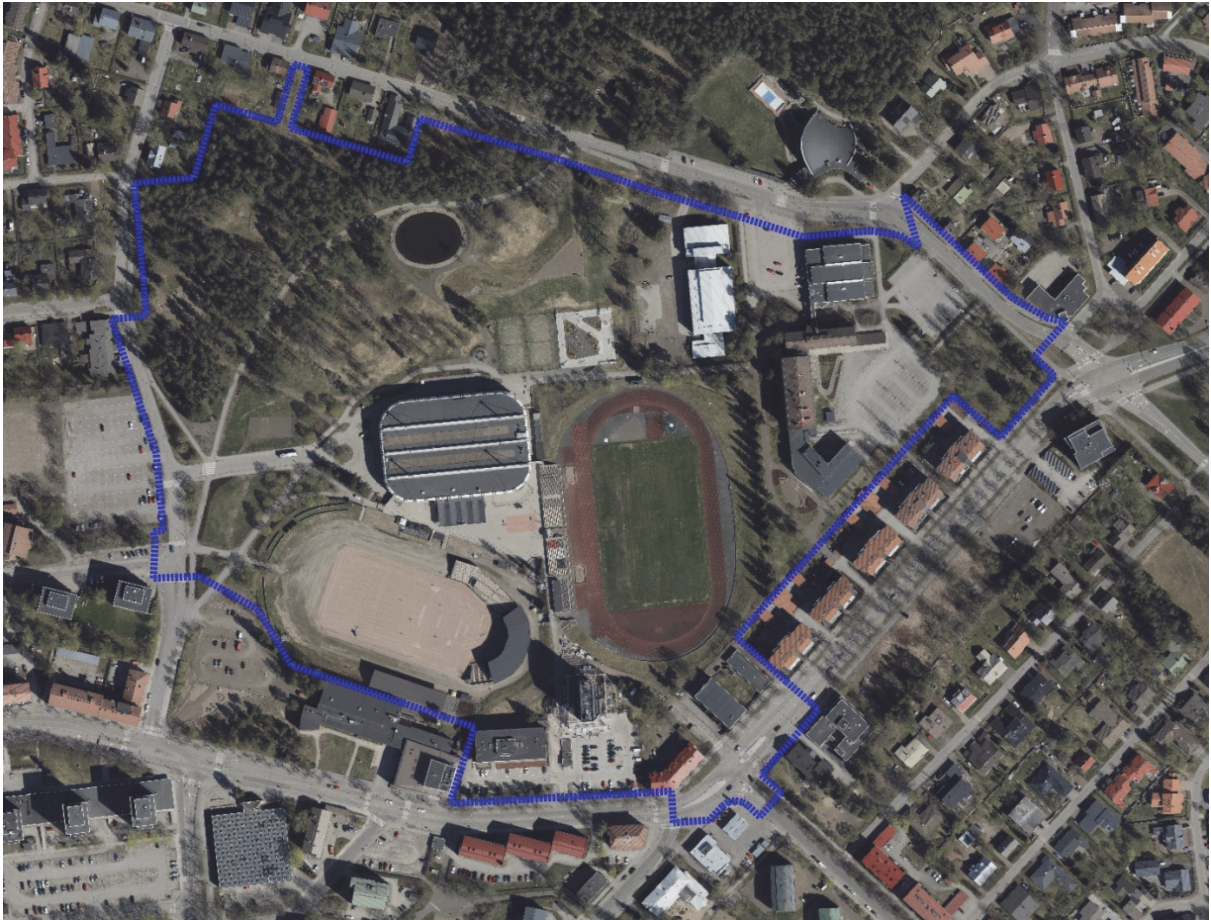
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

kaupunginosan 01, Kangas, korttelit 1020, 1023, 1024 ja 1050 osa, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä puisto- ja katualueita.

Kouvolan Urheilupuisto kaava nro 01/041

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 15.5.2024 päivättyyn asemakaavanmuutoksen luonnoksen karttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2024

Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut	5
1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat.....	5
1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne.....	16
3.3 Asemakaava.....	19
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	25
4.1 Suunnittelun tarve	25
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset	25
4.3 Maankäytösopimus	25
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.5 Kaavaratkaisun perusteet.....	26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1 Kaavan rakenne	27
5.2 Kaavan vaikutukset	31
5.3 Ympäristön häiriötekijät.....	33
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
5.5 Nimistö	33
5.6 Kaavaratkaisun suhde alueen yleiskaavaan	33
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS	34

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi Kouvolan Urheilupuisto (kaava nro 01/041)

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1019, 1020, 1021, 1023, 1024, 1050 osaa, urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 01, Kangas, korttelit 1020, 1023, 1024 ja 1050 osa, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä puisto- ja katualueita.

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
OAS nähtävillä 22.5.-30.6.2024

Vireille tulo Kuulutus 22.5.2024

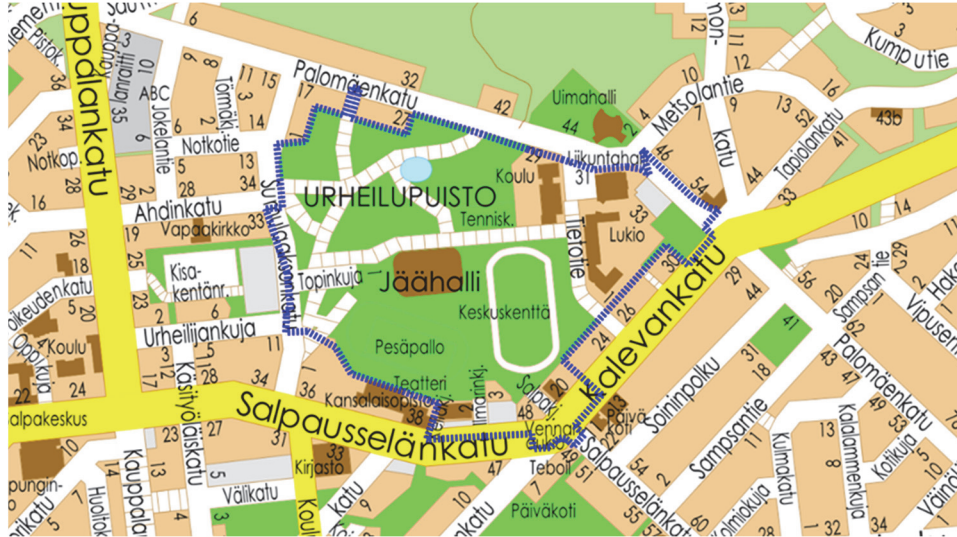
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kuulutus 22.5.2024
Kaavaluonnos nähtävillä 22.5.-30.6.2024
Yleisötilaisuus 29.5.2024

Julkinen nähtävilläolo
Tekninen lautakunta x.x.xxxx
Kuulutus x.x.xxxx
Kaavaehdotus nähtävillä x.x.xxxx

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustan koillisosassa ja se rajautuu pohjoisessa Palomäenkatuun, idässä Tietotiehen ja Kalevankatuun ja lännessä Sumulaaksonkatuun. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 18 hehtaaria ja se pitää sisällään Urheilupuiston puistoalueen, jäähallin, yhteislyseon sekä pesäpallo- ja yleisurheilukentät.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti ydinkeskustan pohjoisosassa Suunnittelualan raja on merkitty karttaan sinisellä katkoviivalla.

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2023 ja se sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa esitelyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa lisää liikuntapaikkarakentamista Urheilupuistoon, turvata puiston kulttuuriympäristöarvot ja osoittaa toimivat liikenneyhteydet alueen sisällä. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävä elinympäristön kehittämistä alueella.

1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa- asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake (laaditaan ehdotusvaiheessa)
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Urheilupuiston ja Mielakan kehittämissuunnitelma
- Liite 6. Urheilupuiston koulun rakennushistoriaselvitys (laaditaan ennen ehdotusvaihetta)
- Liite 7. Urheilupuiston alueen kehitysvaiheet (laaditaan ennen ehdotusvaihetta)
- Liite 8. Urheilupuiston yleissuunnitelma (laaditaan ennen ehdotusvaihetta)

1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelma 2030, 7.9.2016 Trafix Oy
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentialin arviointi 2014, 6.10.2014 Timo Metsänen ja Petri Parkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi

- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, 3.3.2009 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan Palomäen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2023, 10.9.2023 Luontoselvitys Kotkansiipi / Kymijoen vesi ja ympäristö
- Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt 1.6.2017 Kouvolan kaupunki/Kaupunkisuunnittelu
- Muutakin kuin rautatieristeys -kirja, Rurik Wasastjerna 2012
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009
- Kouvolan ratapiha - Turvallisuusselvitys, 19.12.2018 Liikennevirasto
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, 31.3.2016 WSP
- Kouvolan Urheilupuiston ja Mielakan kehittämissuunnitelma, 8.1.2019 WSP Finland Oy, Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy ja Arkkitehtitoimisto Karin Krokfors Oy
- Palomäenkadun liikenneselvitys, 27.4.2023 WSP Finland Oy
- Palomäenkadun katusuunnitelma (luonnos), 11.12.2023 Kouvolan kaupunki, Yhdyskuntatekniikan suunnittelu
- Kouvolan Urheilupuiston yleissuunnitelma, x.x.2024 Ramboll Finland (laaditaan ennen ehdotusvaihetta)
- Urheilupuiston koulun rakennushistoriaselvitys, x.x.2024 A-Insinöörit Oy (laaditaan ennen ehdotusvaihetta)
- Urheilupuiston alueen kehitysvaiheet x.x.2024 Kouvolan kaupunki, Kaavoitus (laaditaan ennen ehdotusvaihetta)

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2023. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa lisää liikuntapaikkarakentamista Urheilupuistoon, turvata puiston kulttuuriympäristöarvot ja osoittaa toimivat liikenne yhteydet alueen sisällä. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävä elinympäristön kehittymistä alueella.

Asemakaavan muutos kuulutetaan vireille ja luonnos asetetaan nähtäville toukokuussa 2024.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

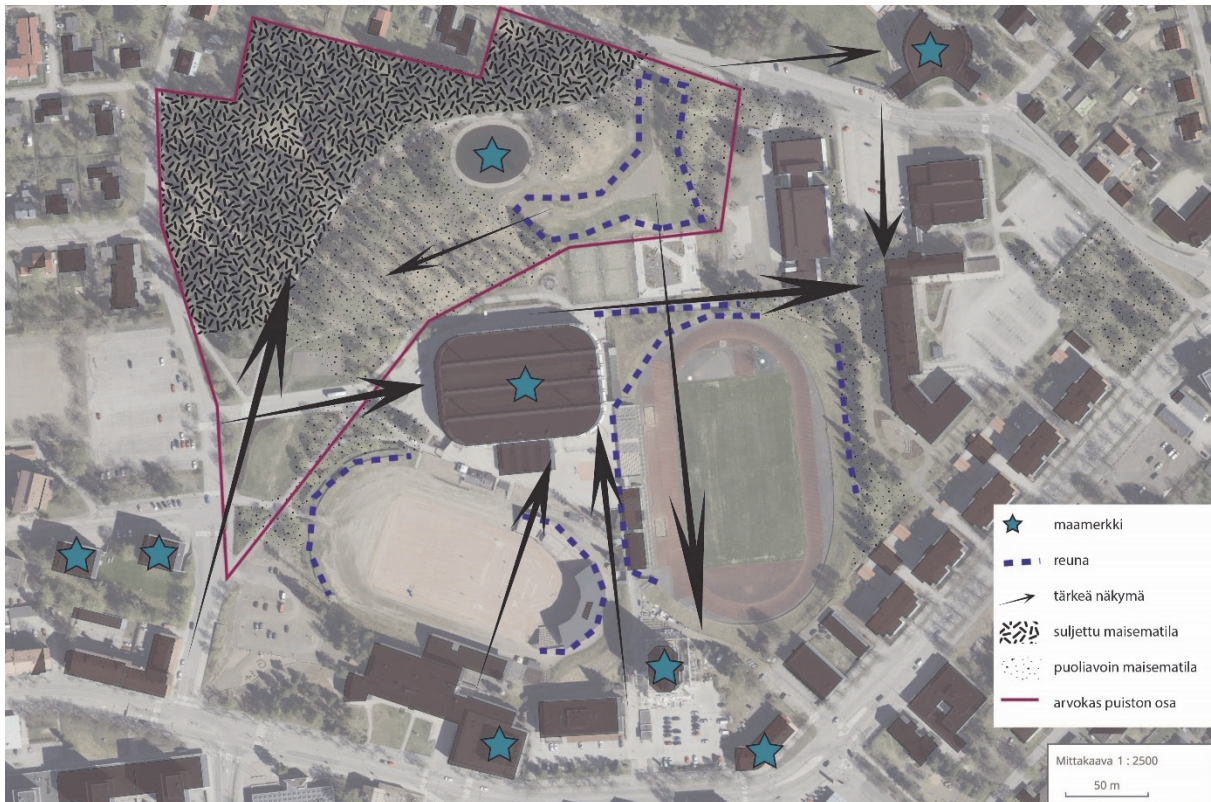
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ydinkeskustan pohjoisreunalla sijaitseva alue on sekä toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti että rakennusperinnön kannalta tärkeä alue. Alueen länsiosassa täysikasvuinen puistometsä rajaa avointa rakennettua puistoa pientaloasutuksesta. Avoimella ja vehreällä puistoalueella on paljon erilaisia kevyen liikenteen kulkuväyliä, istutuksia, liikuntaan ja virkistykseen liittyviä toimintoja sekä rakenteita. Alueen keskellä sijaitsevat avoimet urheilukentät katsomoinen sekä jäähalli. Keskiosassa kasvillisuutta on vähän ja kulkuyhteydet ovat puutteellisia. Alueen itäosassa koulurakennukset ja liikuntahalli rajaavat viereisten asuinkerrostalojen kanssa aluetta selkeästi muusta kaupunkirakenteesta. Alueen eteläosassa sijaitsee eri aikakausien toimisto- ja asuinrakentamista, joka yhdistää Urheilupuiston ydinkeskustan tiiviiseen kaupunkirakenteeseen.

3.1.2 Maisema

3.1.2.1 Maisema- ja kaupunkikuva

Kaava-alueen maisematila vaihtelee suljetun, puoliavoimen ja avoimen välillä. Alueen länsiosan puistometsä on suljettua maisematilaa, joka vaihteittain muuttuu avoimeksi siirryttäessä kohti alueen keskiosaa. Jäähalli ja pesäpallostadionia sekä keskustenttää rajaavat vallit muodostavat pienempiä avoimia tiloja alueen keskiosaan. Itä- ja eteläosassa alue on hyvin monimuotoista johtuen rakennusten keskenään poikkeavasta arkkitehtuurista, korkeudesta ja käyttötarkoituksesta. Ympäristö on kuitenkin vihreää ja se jäsentyy selkeäksi kokonaisuudeksi. Urheilupuiston etelä- ja kaakkoisosaa on useita metrejä muuta aluetta korkeammalla maaston laskeutuessa kohti pohjoista. Pohjoisessa suunnittelualueen ulkopuolella maasto jälleen kohoaa, jolloin pääosa Urheilupuistosta jää ikään kuin suojaisaan laaksoon. Puistoalueen ja urheilukenttien poikki avautuu pitkiä näkymiä, samoin alueen korkeammalla olevasta eteläosasta kohti pohjoista. Yhteislyseon pääovi ja -portaikko toimii päätepisteenä näkymälle alueen keskiosasta. Suunnittelualueen koilliskulman puistikko toimii päätteenä Karjalankadulle idästä päin keskustaan saavuttaessa ja on siten merkittävä maisemallinen ja kaupunkikuvallinen elementti.



Kuva 2. Kevyt maisema-analyysi suunnittelualueesta.

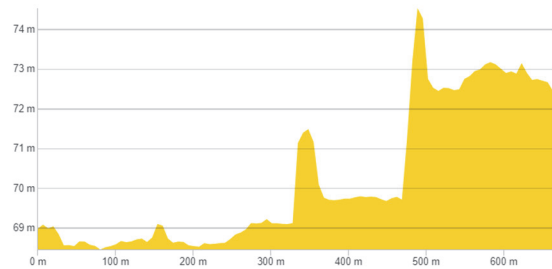
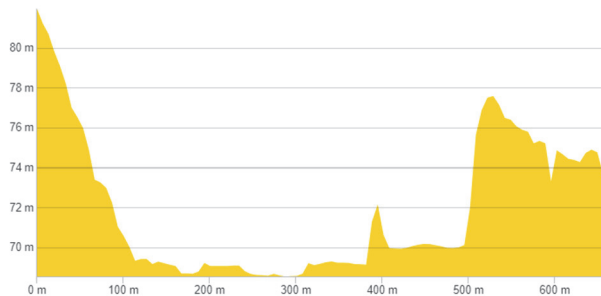
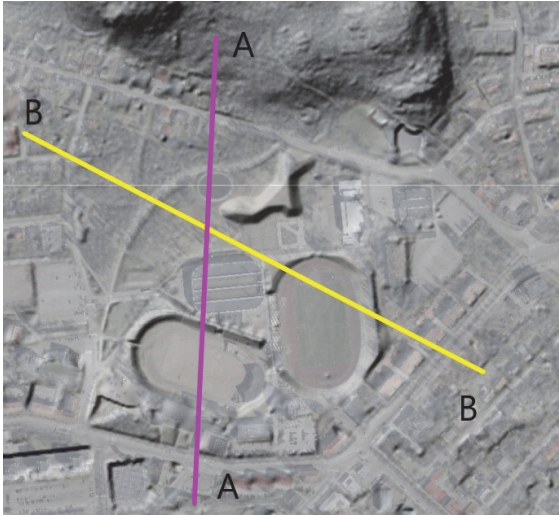
3.1.2.2 Maisemarakenne

Kaava-alueen maisemarakenne on selkeä. Alueen korkeimmat kohdat sijaitsevat sen eteläosassa Salpausselän reunamuodostuman päällä tasossa +75.8 metriä mpy. Maasto laskeutuu kohti luodetta alimman kohdan jäädessä +68.7 metriin mpy. Itä-länsisuunnassa maasto kohoaa selkeästi itää kohden. Alueen itäosassa korkotaso vaihtelee +73 metriä mpy molemmin puolin. Alueen maaperä on vaihtelevaa ja hyvin kerroksellista. Kerroksissa on savea, silttiä, hiekkaa, soraa, moreenia ja kiviä. Savipatjan syvyys on paikoin yli 10 metriä.

Suunnittelualueella on rakennettu vesiallas, jossa on kesäaikaan vesisuihku. Altaassa käytetään vesijohtovettä. Alueella ei ole avo-ojia tai vettyneitä osia.

Alueen kasvillisuus on sen itäosassa pääosin itsestään kylväytynyttä varttunutta sekametsää, jonka aluskasvillisuuden sekaan on istutettu alppiruusuja. Keskiosan puistossa puut ovat pääosin luonnontaimista kehittyneitä, mutta muuten kasvillisuus on istutettua ja hoidettua. Alueella kasvaa sekä perennoita, pensaita että köynnöksiä ja kesäisin myös vesialtaan reunoilla kesäkukkia.

Pienilmastoltaan suunnittelualue on miellyttävä. Puistoalueen sijainti suojassa vallitsevalta tuulensuunnalta ja runsas kasvillisuus luovat alueelle suojaisen ja happirikkaan pienilmaston, jossa on suojaa paahteelta, mutta myös aurinkoisia avoimia alueita. Rakennukset ja maastonmuotoilu eivät muodosta alueelle niin kutsuttuja tuulitunneleita.



1. Maanpinnan alueleikkauksista selviää hyvin Urheilupuiston sijainti laaksossa harjun ja kallioselänteen välissä (leikkaus A-A). Itä-länsisuunnassa maasto kohoaa idän suuntaan (leikkaus B-B).

3.1.2.3 Luonnonympäristö

Alueella on vain vähän luonnontilaista ympäristöä. Suurin osa siitä on ihmisen muokkaamaa ja vähintään hoitamaa. Länsiosan puistometsän puusto on luontaisesti kasvanutta ja metsänpohja melko luonnontilaista. Lajistoltaan metsikkö on monipuolinen, siellä kasvaa muun muassa mäntyjä, pihlajia, koivuja, kuusia, haapoja, raitoja ja muita luonnonvaraisia puulajeja. Varsinaisessa rakennetussa puistossa pääpuulajit ovat koivu ja mänty, joiden lisäksi alueella kasvaa muun muassa vaahteroita, jalokuusia, poppeleita ja leppiä. Puisto-osa on pääosin hoidettua nurmea. Vesialtaan ympärillä ja eteläisemmän ulkokuntoilupisteen reunassa kasvaa myös köynnöksiä. Vesialtaan reunassa on myös kesäkukkia ja perennoita.

Alueella on tavattu lepakoita tehdyissä luontoselvityksissä. Alue onkin niille hyvin soveltuvaa ruokailualueita vesialtaan, avoimen ympäristönsä sekä kasvillisuutensa puolesta. Muita erityisesti mainittavia lajeja ei alueelta ole tavattu. Viereisellä Palomäen alueella on liito-oravan elinympäristö, joten on mahdollista, että liito-oravia liikkuu myös Urheilupuiston alueella.



Kuva 3. Kasvillisuus alueella on monipuolista ja kerroksellista ja se muodostuu sekä luonnon- että puutarhakasveista.

3.1.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella sijaitsee vain kaksi asuinrakennusta, mutta se rajautuu kaikilta reunoiltaan ydinkeskustan tiiviiseen kaupunkirakenteeseen ja asuinalueisiin. Itse alueella ei siis ole montaa asukasta, mutta se palvelee lähes koko Kouvolan väestöä etenkin tapahtumien aikaan.

3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy saumattomasti Kouvolan ydinkeskustan yhdyskuntarakenteeseen. Alue pitää sisällään erilaisia palveluita; virkistystä, sivistystä, liikunta- ja kirkollisia palveluja. Aluetta rajaa kattava katuverkosto ja sen läpi kulkee useita kevyen liikenteen reittejä. Alueella on myös useita erillisiä pysäköintialueita. Alue kytkeytyy virkistys- ja viheralueiden osalta Palomäen lähivirkistysalueeseen, palveluiden ja asumisen osalta ydinkeskustaan.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

3.1.5.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen rakennuskanta koostuu eri aikakausien rakennuksista, jotka on suunniteltu useisiin eri käyttötarkoituksiin. Alueen vanhin ja kaupunkikuvallisesti yksi merkittävimpiä rakennuksia on vuonna 1949 (toisen lähteen mukaan vuonna 1947) valmistunut Yhteislyseo. Nelikerroksinen vaaleaksi rapattu ryhdikäs rakennus on suojeltu asemakaavalla. Yhteislyseo kuvastaa hyvin rakennusajankohtansa suunnitteluhanteita ja tarkoitustaan pelkistettynä ja massiivisena alueen korkeimmalle kohdalle sijoitettuna rakennuksena. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti O. Ermala Rakennushallituksen toimeksiantona alun perin tyttölyseoksi. Rakennus jakautuu luokka- sekä juhlasali- ja ruokalasiipeen. Osia yhdistää keltaisella klinkkerillä päällystetty nivelosa, jonka suuret nauhaikkunat tuovat valoa aulatiloihin. Nivelosan portaikko suurine ikkunoineen toimii näkymän päätteenä puistokäytävältä kohti itää. Lukiorakennuksen laajennusosa on rakennettu vuonna 2017 arkkitehti Kari Mustosen suunnitelmien pohjalta. Iltalukion käytössä oleva Yhteislyseon uusi siipiosa on kaksikerroksinen, ja sen julkisivut koostuvat vakoisiksi ja tumman harmaiksi rapatuista osista sekä suuresta lounaaseen avautuvasta lasiseinästä.

Alueen toiseksi vanhin rakennus on asunto osakeyhtiö Salpa-Kaleva, joka sijaitsee Salpaus- selänkadun varrella Kalevankadun risteysalueella. Rakennus on valmistunut vuonna 1957 (toisen lähteen mukaan vuonna 1956) arkkitehti Mauri Karkulahden suunnitelmien mukaan. Karkulahden tuotanto käsittää paljon asuinrakennuksia etenkin 50-60 -luvulla eri puolilla Suomea. Keltaiseksi rapattu kolmikerroksinen rakennus myötäilee katulinjaa kaarevalla julkisivullaan, ja on hieno esimerkki 1950-luvun asuntoarkkitehtuurista. Rakennus on merkitty Ydinkeskustan osayleiskaavassa merkinnällä SrT ”*Rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.*”

Urheilupuiston koulu, alkujaan Poikalyseo sijoittuu viistosti Urheilupuiston uimahallin ja Yhteislyseon väliin kenkäkukkulan itäpuolelle. Vaalea rapattupintainen pääosin kolmikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1961 (toisen lähteen mukaan vuonna 1957). Sen pohjoispäässä oleva liikuntasalin ja ruokalan sisältävä osa on keskiosaa matalampi. Eteläsiipi on puolestaan yksikerroksinen. Koulu on pohjaratkaisultaan harvinainen hallikoulutyypin edustava koulurakennus, jonka pääjulkisivut on sommiteltu nauhaikkunaperiaatteella. Rakennus on merkitty Ydinkeskustan osayleiskaavassa merkinnällä SrT ”*Rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka suojele tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.*”

Suunnittelualueen kaakkoisosassa As Oy Salpa-Kalevan vieressä sijaitsee Kouvolan Helluntaiseurakunnan kirkkorakennus, joka on valmistunut vuonna 1965. Viereinen kolme asuntoa käsittävä pienempi rakennus on vuodelta 1966. Molemmat rakennukset ovat julkisivuiltaan pääosin vaaleaa tiiltä. Kolmikerroksisen kirkkorakennuksen alin kerros on tumman ruskeaksi maalattua betonia ja kadun puolelta hieman sisään vedetty. Isompien nauhaikkunoiden kohdalla on ruskea puusäleikkö. Rakennusta ei ole merkitty merkittäväksi kohteeksi missään rakennetun ympäristön inventoinnissa tai yleiskaavassa.

Kaavamuutosalueen eteläosassa sijaitseva Kuntotalo II, on valmistunut vuonna 1975. Opetuskäyttöön suunniteltu ja rakennettu rakennus on kolmikerroksinen ja muodoltaan hyvin yksinkertainen. Salpausselänkadun puoleinen julkisivu on alimman kerroksen osalta tumma ja kahden ylemmän kerroksen osalta valkoinen ja kennomainen. Päädyt on verhottu punaisilla savi-tiliillä ja punaisilla julkisivulevyillä. Rakennusta ei ole merkitty merkittäväksi kohteeksi missään rakennetun ympäristön inventoinnissa tai yleiskaavassa.

Urheilupuiston keskellä sijaitseva valkobetoniin vuorattu jäähalli on valmistunut vuonna 1982 Arkkitehtitoimisto Kalle Vartolan suunnitelmien mukaisesti. Rakennuksen pyöristetyn kulmat ja teräspyloneista ripustettu kattorakenne keventävät muuten massiivista rakennusta. Rakennus on merkitty Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa merkittäväksi rakennuskohteeksi. Yleiskaavassa sen suojelutarpeeseen ei ole otettu kantaa.

Yhteislyseon pohjoispuolella sijaitseva Lyseon liikuntahalli on rakennettu vuonna 1991. Tavanomainen liikuntarakennus on julkisivuiltaan vaalean keltaiseksi rapattu. Pukuhuoneikäyttöön valoa tuovat julkisivun alaosan lasitiiliverhoukset. Sisääntuloaulaa kehystää teräspuitteinen ikkunaseinä. Rakennus ei yllä kaupunkikuvallisesti naapureidensa tasolle eikä käy vuoropuhelua muiden kuin Yhteislyseon kanssa, johon se yhdistyy toisen kerroksen tasolla olevan nivelosan välityksellä. Rakennusta ei ole merkitty merkittäväksi kohteeksi missään rakennetun ympäristön inventoinnissa tai yleiskaavassa.

Alueen korkein rakennus on sen etelälaidalla sijaitseva vuonna 1993 valmistunut Ässä-torni. Kahdeksankerroksinen rakennus edustaa postmodernia arkkitehtuuria, jonka ilme on muuttunut alkuperäisestä julkisivuissa muutama vuosi sitten tehtyjen muutosten vuoksi. Julkisivut ovat nykyisin harmaata ja tiilenpunaista teräslevyä. Rakennusta ei ole merkitty merkittäväksi kohteeksi missään rakennetun ympäristön inventoinnissa tai yleiskaavassa.

Urheilupuiston varsinainen puisto-osa on puutarha-arkkitehti Jussi Jänneksen vuonna 1964 laatimien suunnitelmien pohjalta rakentunut ja pääosin alkuperäisen ideansa säilyttänyt arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Vuonna 1952 kauppa järjesti yhdessä Kouvolan Sivistys- ja Urheilutalosaatiön kanssa yleisen kilpailun sivistys- ja urheilutalopiirustusten sekä siihen liittyvän urheilupuistosuunnitelman aikaansaamiseksi. Urheilupuiston suunnitelmallisempi rakentaminen tapahtui kuitenkin vasta 1960-luvulla. Puistossa tyypillinen kouvolalainen mäntymetsä vaihettuu vähitellen avaraksi rakennetuksi puistoksi. Suunnitelman punaisena lankana on palloa (vesiallas) potkaiseva jalka (kenkäkukkula) ja pallon lentorataa kuvaava kaareva ja etelään kapeneva massaistutus käytävän reunassa.



Kuva 4. Yhteislyseon vanha osa on nelikerroksinen ja suoraviivaisen ryhdikäs.



Kuva 5. Yhteislyseon uudemman osan eteläpääty ja pääsisäänkäynti.



Kuva 6. Salpausselänkadun ja Kalevankadun risteysaluetta hallitsee keltaiseksi rapattu laadukas kolmekerroksinen asuinkerrostalo, jonka kadunpuoleinen julkisivu mukailee kadun kaarretta.



Kuva 7. Pihan puolelta asuinkerrostalo on arkkitehtuuriltaan tavanomaisempi. Länsipäädyn porrastettu julkisivu muodostaa mielenkiintoisen yksityiskohdan.



Kuva 8. Urheilupuiston koulun luokkatilojen nauhaikkunat muodostavat linjakkaan päähahmon sitä matalampien siipiosien väliin.



Kuva 9. Jäähalli keskuscentän suunnasta kuvattuna.



Kuva 10. Helluntaiseurakunnan kirkkorakennus on arkkitehtuuriltaan yksinkertainen valkotiilinen rakennus, joka jää kaupunkikuvassa katupuiden taakse hieman piiloon.



Kuva 11. Lyseon liikuntahalli rajaa Lyseonaukiota sen itäpuolella. Lasitiili-ikkunat päästävät valoa pukuhuonekäytävään rakennuksen pohjakerroksessa.



Kuva 12. kahdeksankerroksinen Ässä-torni muodostaa alueen maamerkin.



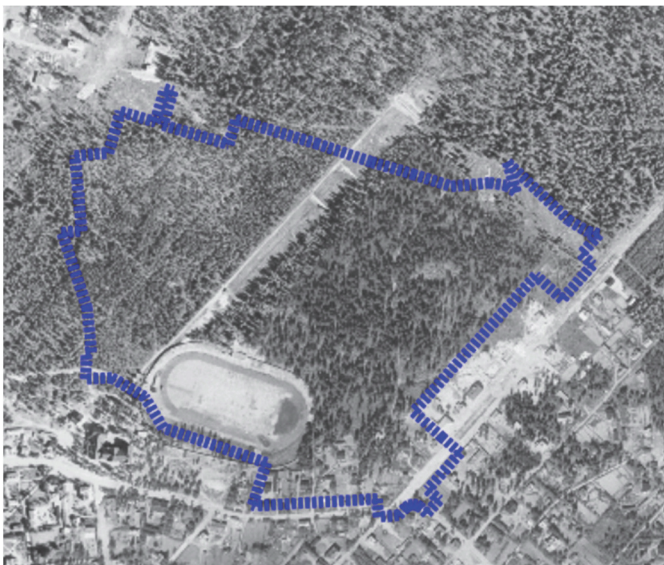
Kuva 13. Kuntotalo II jatkaa muodostaa teatterin kanssa parin punatiiliseen päätyineen ja valkoisine julkisivun osineen.

3.1.5.2 Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kymenlaakson museo on 11.4.2024 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todennut, että kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarvetta alueen arkeologisille inventoinneille.

3.1.6 Alueen aikaisempi maankäyttö

Suunnittelualue on ollut 1950-60 -luvulle saakka pääosin metsää. Alueella on sijainnut urheilukenttä jos 1920-luvulta lähtien ja myös ampumarata ainakin 1940-luvun alkuun saakka. Alueen maankäytön historiaa avataan seikkaperäisemmin kaavan liitteessä seitsemän, joka valmistuu ennen kaavaehdotuksen käsittelyä.



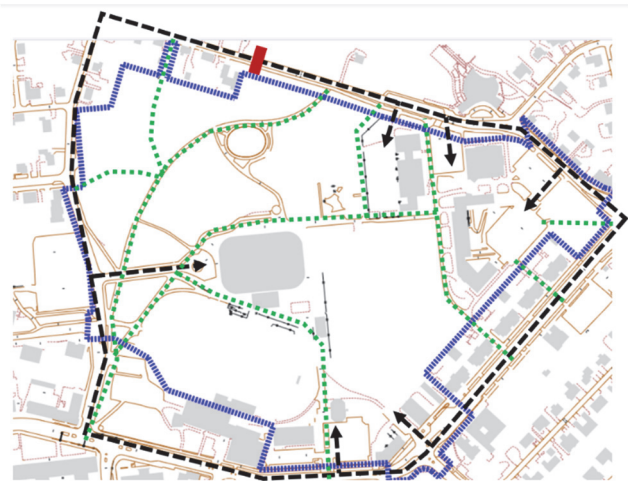
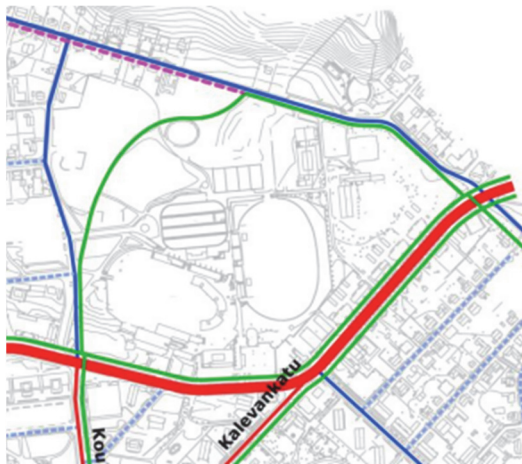
Kuva 14. Ortoilmakuvassa vuodelta 1941 näkyy nykyisessä Urheilupuistossa sijainnut ampumarata sekä urheilukenttä. Kentän kaakkoispuolella oli tuohon aikaan myös muutamia asuinrakennuksia. Muuten alue oli metsää.

3.1.6.1 Liikenne- ja katualueet, pysäköinti

Suunnittelualue rajautuu nykyisiin katuihin. Lännessä aluetta rajaa Sumulaaksonkatu ja pohjoisessa Palomäenkatu. Molemmat on luokiteltu Ydinkeskustan osayleiskaavan liikenneverkon tavoiteverkko 2030:ssä kokoojakaduiksi. Idässä aluetta rajaa Kalevankatu ja etelässä Salpausselänkatu, jotka molemmat on luokiteltu pääkaduiksi, joilla liikennettä on merkittävästi.

Pääosa tonttiliittymistä tai niihin rinnastettavista ajoyhteyksistä sijaitsee Salpausselänkadun ja Palomäenkadun varrella. Sumulaaksonkadulta on ajoyhteys pesäpallostadionille niin kutsutun maratonportin kautta sekä Topinkujaksi nimetty ajoyhteys jäähallin eteläoville. Palomäenkadulta pääsee ajamaan Lyseonaukiolle, Urheilupuiston koululle sekä Yhteislyseolle. Salpausselänkadulta on liittymät lopuille rakennuksille osin Ilmarinkujan kautta, sekä päättyvälle lyhyelle Salpakujalle, joka sijoittuu Helluntaiseurakunnan ja As Oy Salpa-Kalevan väliin.

Alueella on sekä yleisiä että korttelin sisäisiä pysäköintialueita. Kaikki alueen pysäköintialueet palvelevat useita eri toimintoja ja palveluita. Lisäksi Urheilupuiston koulun piha toimii pysäköintikäytössä koulupäivien ulkopuolella. Lyseonaukio on toinen alueen yleisistä pysäköintialueista. Päivisin se palvelee molempien koulujen oppilaita ja henkilökuntaa sekä uimahallin käyttäjiä. Iltaisin ja viikonloppuisin sitä käyttävät uimahallin asiakkaat, hiihtäjät ja liikuntahallin käyttäjät. Paikkoja alueella noin 50. Salpausselänkadun ja Ässä-tornin välissä olevaa kahta yleistä pysäköintialuetta käyttävät päivisin sitä reunustavien rakennusten työntekijät. Toinen alueista on kahdessa kerroksessa. Iltaisin ja viikonloppuisin ne ovat pääosin Teatterin, Kuntotalon, Keilahallin ja Jäähallin käyttäjien ajoneuvojen täyttämiä. Näissä paikkoja yhteensä noin 220. Yhteislyseon korttelialueella on laajat pysäköintialueet, joita käyttävät pääosin lukion henkilökunta ja opiskelijat. Ennen mainittujen lisäksi Sumulaaksonkadun länsipuolella suunnittelualueen ulkopuolella on laaja yleinen pysäköintialue, joka palvelee kaikkia Urheilupuiston käyttäjiä. Sen paikkamäärä on 210. Salpakujan varrella, Palomäenkadun pohjoislaidalla sekä Topinkujan päässä on lisäksi muutamia pysäköintipaikkoja. Tapahtumien, kuten jääkiekko-otteluiden aikaan alueen kaikki viralliset ja epäviralliset pysäköintipaikat ovat käytössä. Ruuhka-aikoina myös muut keskustan pysäköintialueet palvelevat Urheilupuiston käyttäjiä. Tällä hetkellä pysäköintipaikkojen määrä on tyydyttävällä tasolla, mutta lukion oppilaat ja henkilökunta kokevat paikkojen sijainnin osittain liian etäiseksi. Siksi yksi suunnittelualueen ulkopuolella oleva asuin-kerrostalotontti on muutettu väliaikaiseksi pysäköintialueeksi.



3.1.6.2 Tekninen huolto ja energiatalous

Suunnittelualueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Suunnittelualueen koillisosassa on KSS Energian kaukolämpöverkosto. Lisäksi yhtiön sähköverkko ulottuu koko alueelle. Elisa Oyj:n ja Telian telekaapeleita on myös koko alueella. Kouvolan veden vesijohtoverkosto kulkee

ympäröivien katujen alla ja Urheilupuiston puisto-osan läpi. Rakennusten jätevesiliittymät on sijoitettu lähimmän kadun suuntaan. Hulevesiverkosto kattaa koko suunnittelualueen.

Aurinkoenergian hyödyntämisen osalta alueen sijainti on hyvä. Pientuulivoiman osalta alueen rakennuskanta on liian matalaa Ässä-tornia lukuun ottamatta. Geoenergian osalta alue ei ole paras mahdollinen. Asiaa on tutkittu Ydinkeskustan osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2018.

3.1.7 Palvelut ja työpaikat

Alueella on runsaasti julkisia virkistys- ja liikunta- sekä sivistyspalveluja. Lisäksi alueella on kirkko ja toimistotiloja. Sivistyspalvelut keskittyvät alueen koillisosaan Yhteislyseon lukioon, Iitalukioon ja Urheilupuiston kouluun. Liikunta- ja virkistyspalvelut levittäytyvät lähes koko alueelle erilaisten sisä- ja ulkoliikuntapaikkojen muodossa. Alueella on liikuntahalli, yleisurheilukenttä, pesäpallostadion, jäähalli ja katukorisenttä. Helluntaiseurakunnan tarjoamat kirkolliset palvelut sijoittuvat alueen eteläosaan samoin kuin Ässä-tornissa ja Kuntotalo II:ssa olevat toimistotilat ja keilahalli. Alueella on siten myös paljon työpaikkoja.

Suunnittelualueen ulkopuolella, mutta siihen kiinteästi liittyen toimivat Kansalaisopisto ja Kouvolan Teatteri sekä Urheilupuiston uimahalli. Kuntotalolla on myös sisäliikuntatiloja.

3.1.8 Asukkaat

Alueella on vain kaksi asuinrakennusta, eli asukkaita on melko vähän. Se kuitenkin rajautuu Ydinkeskustan tiiviiseen kaupunkirakenteeseen, jossa asuinrakennusten ja siten myös asukkaiden määrä on merkittävä.

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kouvolan kaupungin omistuksessa. Osa alueista on vuokrattu. Alueen eteläosan kaksi kiinteistöä on yksityisomistuksessa. Maanomistus on esitetty tarkemmin kaavan liitteessä 4.

3.1.10 Virkistysalueet ja viherverkko

Noin kolmasosa suunnittelualueesta, eli koko alueen luoteisosa on puistoa. Alue toimii Palomäen laajan lähivirkistysmetsän jatkeena muuttuen keskustaa kohti rakennetummaksi. Idän, etelän ja lännen suuntaan viherverkko katkeaa ydinkeskustan tiiviiseen rakennuskantaan. Alueen houkuttelevuuden kannalta ainakin visuaalista viheryhteyttä tulisi parantaa etelän, eli Keskupuiston ja Veikko Talven puiston suuntaan. Puistoalueella on paljon toimintoja. Se pitää sisällään leikkiapaikan, kolme ulkokuntoilupistettä, frisbeegolfradan, skeittipaikan, kaksi tenniskenttää ja vesialtaan, jossa on kesäisin suihkulähde. Aluetta käytetään myös oleskeluun, puistojumppaan, vapaamuotoiseen pelailuun ynnä muuhun.



Kuva 15. Kuvassa Urheilupuiston vesiallas, ydinkeskustan "keidas", joka houkuttelee ihmisiä istumaan ympärilleen ja nauttimaan alueen hiljaisuudesta ja kukkaloistosta.

3.1.11 Ympäristöterveys

3.1.11.1 Melu

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

Suunnittelualan keskiosassa on tehtyn meluselvityksen mukaan todella hiljainen. Aluetta reunustavien vilkkaiden katujen liikenteen melua vaimentavat niitä rajaavat rakennukset. Sumulaaksonkadun varressa rakennuksia ei suunnittelualan puolella ole, mutta liikennekin on vähäistä. Puiston ja urheilualan sijainti Kalevankatuun ja Salpausselänkatuun nähden alempana suojaa sitä myös tehokkaasti melulta rakennusten ohella. Suurimmillaan liikennelähtöinen melu on alueen koillis- ja eteläosassa paikoissa, joissa rakennus ei rajaa katutilaa.



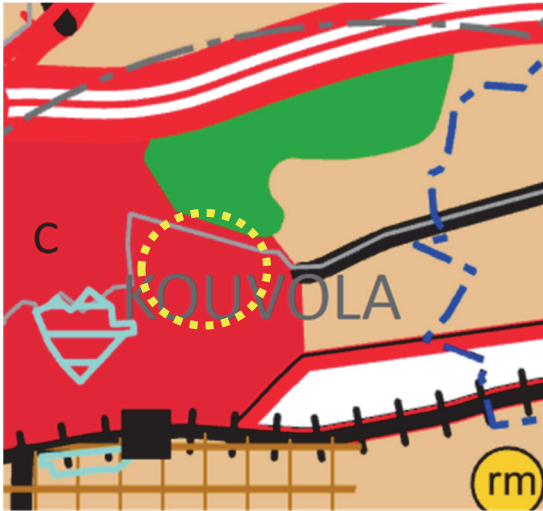
Kuva 16. Suunnittelualan päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

3.1.11.2 Maaperän tila

Suunnittelualueella ei ole rekisteritietojen perusteella pilaantuneen maan kohteita, mutta alueella 1940-luvulla sijainneen ampumaradan jäljiltä voi maaperästä löytyä kyseiseen toimintaa liittyvää materiaalia ja haitta-aineita. Ampumaradan maalialue, jonka maaperä on todennäköisimmin saastunein osa rataa, on sijainnut suunnittelualan ulkopuolella. Ampumaradan vanha sektori sijoittuu nykyisen pesäpallostadionin länsireunaan, jäähallin luoteiskulmaan, tenniskenttien ja kenkäkukkulan kohdalle. Näille alueille ei ole suunnitteilla maankäytön muutoksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 17. Suunnittelualan sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssä keltaisella katkoviivalla.

Kymenlaakson lainvoimainen maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020. Siinä suunnittelualaue on kokonaisuudessaan merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen / C). Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävä liikunnan toimintaedellytyksistä eri liikumismuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.”

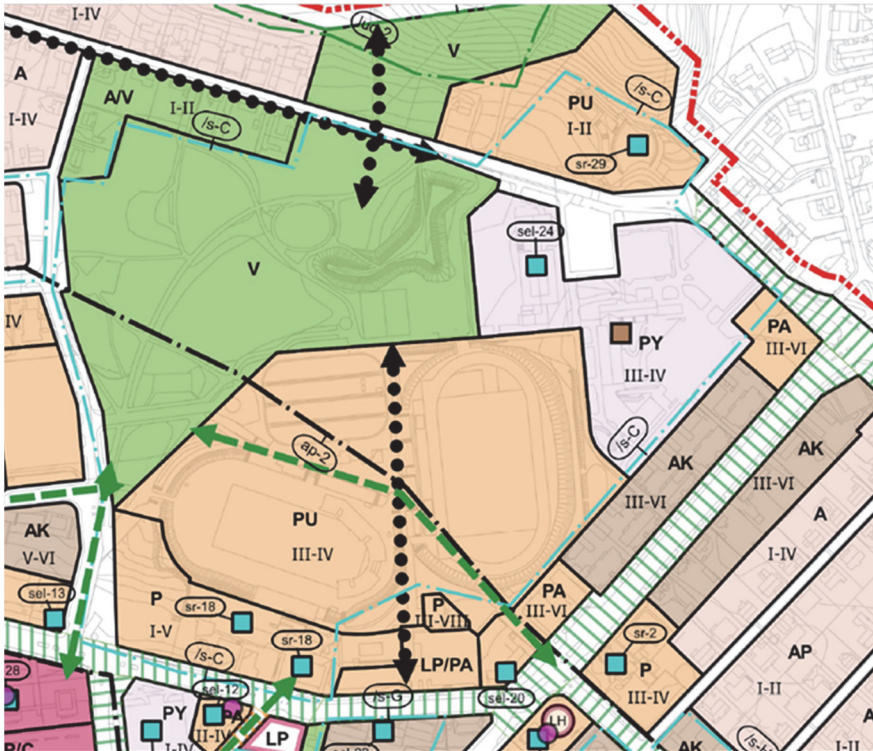
Maakuntakaavaan on merkitty konsultointivyöhyke (harmaa pistekatkoviiva / sev). Siihen liittyvät seuraavat suunnittelumääräykset: ”Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.”

Koko maakuntakaavan alueeseen liittyvistä määräyksistä seuraavat on koskettavat Kouvolan ydinkeskustan aluetta:

”Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäänökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.”

3.2.2 Kouvolan ydinkeskusta osayleiskaava



Kuva 1. Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava on hyväksytty 8.6.2020. Se kattaa koko suunnittelualueen. Osayleiskaavassa suunnittelualueen eteläisin osa on merkitty yhdistetyksi urheilun ja palvelujen alueeksi (oranssi / PU), jossa rakentamisen korkeus on kolmesta neljään kerrosta. Kaavamerkintää koskevat seuraavat määräykset: *”Alueelle saa sijoittaa rakentamista, jonka tulee ensisijaisesti palvella urheiluun liittyvää toimintaa. Rakentamisessa tulee huomioida alueen kaupunkikuva, kulttuurihistorialliset arvot ja turvata sujuvat kulkuyhteydet.”* Urheilun ja palveluiden alueen poikki on kaavaan merkitty pohjois-eteläsuuntaisesti *”kehitettävä kevyen liikenteen yhteys”* (musta nuolipäinen pisteiviiva).

Suunnittelualueen länsiosaa on osayleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi (vihreä / V), jota koskevat seuraavat määräykset: *”Alueelle saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Puistoja tulee kehittää kasvillisuudeltaan nykyistä monimuotoisemmiksi niiden historialliset arvot ja käyttötarkoitus huomioiden. Puistojen tulisi olla niiden sisältämien toimintojen osalta monipuolisia ja omaleimaisia.”*

Suunnittelualueen koillisosa on merkitty osayleiskaavaan *”julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi”* (lila / PY). Merkintään ei liity erityisiä määräyksiä. Rakennusten korkeudeksi on merkitty kolmesta neljän kerrosta. Yhteislyseon rakennus on merkitty asemakaavalla suojeluksi rakennukseksi (ruskea neliö), jota koskevat seuraavat määräykset: *”Merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. korjaus ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisiin ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä.”* Urheilupuiston koulu on merkitty *”rakennukseksi tai rakennuskokonaisuudeksi, jonka arvot tulee huomioida asemakaavatuksen yhteydessä.”* (turkoosi neliö / sel-24). Tarkemmissa määräyksissä on sanottu, että *”merkinnällä osoitettu rakennus/rakennusryhmä on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Yksityiskohdittainen toteuttamistapa ja rakennuksen laajennus- tai muut muutosmahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen*

ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon ja perusteluihin.”

Aivan suunnittelualueen koilliskulma on merkitty yhdistetyksi ”palvelujen ja asuinrakennusten alueeksi” (oranssi / PA). Rakennusten korkeudeksi on merkitty kolmesta kuuteen.

Lähes koko suunnittelualue on merkitty alueellisella suojelumerkinnällä Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue (turkoosi pistekatkoviiva /s-C), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Alue tulee suojella asemakaavalla. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kunhan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäminen taataan. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristön arvoihin merkittävästi vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Kirjainindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon ja perusteluihin.”

Alueen poikki on merkitty pysäköintinormivyöhykkeen raja (ap-2/musta pistekatkoviiva), joka liittyy asuinrakennusten pysäköintipaikkojen määrän rakentamisen veloitteeseen), sekä ”viheryhteystarve” (vihreä nuolipäinen katkoviiva). Sitä koskeva määräys kuuluu: ”Alueen asemakaavoituksessa ja/tai muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida vähintäänkin visuaalisen viheryhteyden toteutuminen.”

Lisäksi osayleiskaavassa on lukuisia koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä: ”Kaavakartan määräykset ja merkinnät ovat korttelikokonaisuuksien pääsääntöisten käyttötarkoituksen mukaan. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kestävä kehityksen periaatteita mm. kehittämällä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen olosuhteita sekä huomioimalla kaupunkiekologia. Rakennusoikeuden, kerroslukujen ja rakennustavan määrittämisen perusteena tulee olla katu- ja kaupunkikuvan ominaispiirteiden huomioon ottaminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen sekä tasapainoisen kaupunkikuvan luominen. Osayleiskaavassa esitetyt kerrosluvut ovat kaavamääräysten mukaisesti enimmäis-/vähimmäislukuja, joita ei asemakaavoituksella saa ylittää/alittaa ilman erityisiä syitä. Asemakaavassa ja lopulta rakennusluvissa määritellyt rakennusoikeudet ovat näitä enimmäismääriä pienempiä, mikäli esimerkiksi oleskelualueiden ja pysäköinnin vähimmäismäärät eivät muuten täyty. Erityisistä toiminnallisista, kaupunkikuvallisista tai rakennetun ympäristön suojelua koskevista syistä johtuen asemakaavassa voidaan osoittaa osayleiskaavan suosituksesta poikkeavia korttelitehokkuuksia ja kerroslukuja, mikäli piha- ja oleskelualueet, autopaikot ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa muulla tavoin toteutettaviksi.”

Pysäköintipaikkojen osalta osayleiskaavassa on määrätty seuraavasti: ”Korttelitehokkuuden ylittäessä 1,0 pysäköinti on lähtökohtaisesti järjestettävä rakenteellisella tai keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa on määriteltävä pyöräpysäköintipaikkojen määrä. Pysäköintimääräykset tarkennetaan asemakaavoituksessa.

Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- vyöhyke 1: yksi kutakin asuntokerrosalan 120 neliometriä kohti
- vyöhyke 2: yksi kutakin asuntokerrosalan 100 neliometriä kohti
- vyöhyke 3: yksi kutakin asuntokerrosalan 80 neliometriä kohti
- yksi kutakin erityisasumisen kerrosalan 200 neliometriä kohti
- yksi kutakin liiketilojen kerrosalan 60 neliometriä kohti
- yksi kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilojen kerrosalan 120 neliometriä kohti
- yksi kutakin majoitustilojen 200 neliometriä kohti.

Yleisiä inva-pysäköintipaikkoja tulee olla riittävästi, ja niiden tulee sijaita tasaisesti eri puolilla keskustaa.

Asemakaavassa piha-alueita tulee lähtökohtaisesti varata 10 m²/ 100 k-m². Alueilla, joissa on julkinen leikkialue korkeintaan 200 m etäisyydellä, voidaan oleskelualueilta jättää kiinteistön oma leikkipaikka rakentamatta. Muut oleskelualueet tulee kuitenkin toteuttaa MRL:n määräysten mukaisesti.

Uudisrakennukset ja –osat tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan ja niiden tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Asemakaavoissa ja niihin liittyvissä ohjeissa tulee kiinnittää huomiota vaatimukseen kestävästä ja laadukkaasta julkisivumateriaaleista sekä suositella uudisrakentamisessa rakennusten myöhemmän korottamisen mahdollistavia ratkaisuja. Yleiset alueet rakennetaan laadukkaasti ja esteettömiksi.

Huoltopihojen ja sisäänajoaukkojen /-ramppien sijoituksessa ja mitoituksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset seikat. Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.

Katutilan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulun ja pyöräilyn ympärivuotiseen esteettömyyteen, liikenneturvallisuuteen ja sujuvuuteen sekä tilojen korkeaan laatuun.

Uusiin yksikerroksisiin rakennuksiin, talousrakennuksiin, kulkuvälinesujiin ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatto.

Energiahuoltoon liittyvien rakenteiden kuten aurinkopaneelien ja pientuulivoimaloiden tulee sopia kaupunkikuvaan ja niiden tulee olla integroitu rakenteisiin mahdollisimman hyvin.

Koko keskustan alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa tulee käyttää ekologisia hulevesiratkaisuja. Hulevesien hallinnan suunnittelulla tulee ehkäistä tulvariskiä suosimalla niiden paikallista käsittelyä ja suunnitteleamalla tulva-alueet osaksi viheralueita. Hulevesiä viivytävien rakenteiden säiliötilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden suunnitteluun tulee sisällyttää tulvareitin suunnittelu. Hulevesien imeyttäminen maaperään tulee tehdä paikalliset olosuhteet huomioiden (maaperä, pohjaveden korkeus yms.). Maaperän vedenläpäisevyyden tulee olla vähintään 0,001 m/s. Imeytykseen varattava pinta-ala on 1 m²/ 50 katoneliometriä kohden. Hulevesirakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiratkaisujen käyttökelpoisuus tulee aina tarkistaa tarkemmassa suunnittelussa.

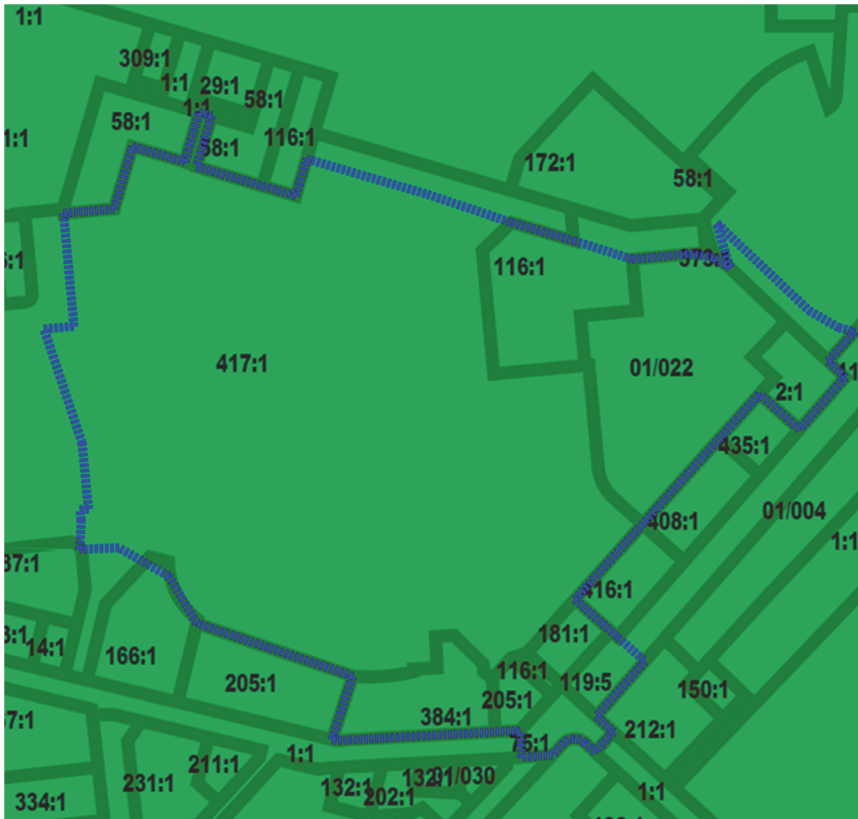
Aluetta koskeva yleispiirteinen meluselvitys on ohjeena arvioitaessa melusuojauksen ja tarkempien selvitysten tarvetta asemakaavoituksen ja lupamenettelyiden yhteydessä. Korttelin melutasot ja melun yleiset ohjeavot tulee huomioida asemakaavoituksessa ja rakennusten sekä niiden piha-alueiden suunnittelussa.

Rautatien läheisyydessä tehtävissä maankäytön muutoksissa tulee huomioida rautatien aiheuttaman melun, värinän ja vaarallisten aineiden kuljetuksien vaikutusalueen vaikutukset ja selvittää ne riittävällä tasolla. Koko kaava-alue on ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialuetta. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää Väyläviraston, Liikenne- ja viestintäviraston, alueellisen pelastuslaitoksen ja ympäristöviranomaisen lausunnot.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on suositeltavaa edistää ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä sekä tehostaa energian tehokasta hyödyntämistä ja kierrätystä. Asemakaavoituksessa tulee huomioida kattolappeiden suuntaus mahdollisuuksien mukaan kohti etelää. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida kunnallisteknisten verkostojen ja niihin liittyvien rakenteiden tilantarve.”

3.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Alueen vanhin asemakaava on vuodelta 1947 ja uusin vuodelta 2016.



Kuva 2. Ote asemakaavojen hakemistokartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä katkoviivalla.

Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu asemakaavan 417:1 "Urheilupuisto" alueelle. Kaava on hyväksytty 15.1.2001. Siinä suurin osa suunnittelualueeseen kuuluvasta osasta on merkitty *urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi* (VU). Läntisin osa on merkitty *puistoksi* (VP). Lisäksi osa Sumulaaksonkadun katualuetta kuuluu kaavan 417:1 alueeseen. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle on merkitty rakennusala, jonka suurin sallittu kerros määrä on kolme (III) ja rakennusoikeuden määrä 16500 k-m². Alueelle on lisäksi merkitty kaksi "*pysäköintiä ja alueen sisäistä huoltoliikennettä varten varattua alueen osaa*" (p/h) ja kolme maanalaisista pysäköintiä ohjaavaa merkintää: "*maanalainen tila*" (ma), "*maanalainen tila, jonka yläpuolelle saadaan rakentaa maanpäällisiä portti-, kioski- ja porraskrakennelmia*" (ma-2) ja "*maanalainen pysäköinti-tila*" (ma-lp). Viimeksi mainitun kohdalle on merkitty myös "*istutettava alueen osa*" -merkintä. Ma-2 merkinnän kohdalle on merkitty "*yleiselle jalankululle varattu alueen osa*" -merkintä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa ja eteläosassa on voimassa asemakaava 116:1 "Urheilupuisto", joka on hyväksytty 27.8.1955. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva kortteli 1019 on merkitty "*yleisen rakennuksen tontiksi*" (Y) ja sen viereinen osa "*Lyseonaukioksi*" nimetyksi katualueeksi. Samaa kaavaan kuuluu myös suunnittelualueen eteläpäässä oleva "*Salpaku-jan*" katualue.

Suunnittelualueen koillisosassa on voimassa 14.3.2016 hyväksytty asemakaava 01/022 Kouvolan lyseo. Se käsittää "*opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen*" (YO), kortteli 1020 ja viereisen "*jalankululle ja polkupyöräilylle varatun katualueen*" (pp). Kortteliin on merkitty kolme toisiinsa liittyvää rakennus alaa ja niille rakennusoikeudet. Liikuntahallin kohdalla olevan rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosten määräksi on merkitty kolme (III) ja rakennusoikeuden määräksi 2050 k-m². Keskimmäisen lukion vanhan osan käsittävän rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosten määräksi on merkitty neljä (IV) ja rakennusoikeuden määräksi 5050 k-m². Lisäksi rakennus on merkitty suojelluksi (sr). Eteläisimmän rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosten määräksi on merkitty kolme (III) ja rakennusoikeuden määräksi 2500 k-m². Korttelialueelle on merkitty lisäksi johtoa varten varattuja alueita,

rakennukseen jätettävä kulkuaukko, säilytettävä puurivi, ohjeellinen hulevesien käsittelyalue ja ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Autopaikoista on määrätty seuraavasti: *"Oppilaitokset: 1 autopaikka/150 k-m². Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalalle. Pysäköimispaikoille sijoittuvat kevyen liikenteen alueet tulee erottaa ajoteistä erilaisilla päällystysmateriaaleilla."* Lisäksi kaavaan liittyvät seuraavat muut määräykset *"Korttelialueille kertyviä hulevesiä tulee hidastaa ja imeyttää tonttikohtaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Kaava-alue kuuluu Seveso II -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (VR Transpoint, Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen. Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvassa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto. Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toimintoille välttämätön osa. Pihajärjestelyä ei saa asfaloitaa tai suuressa määrin pinnoittaa betonikivetyksellä. Muu osa tontista on pyrittävä säilyttämään luonnonmukaisena ja pidettävä hoidettuna. Rakennusluvassa on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää. Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Porrashuoneitilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä. Suojellun rakennuksen rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako."*

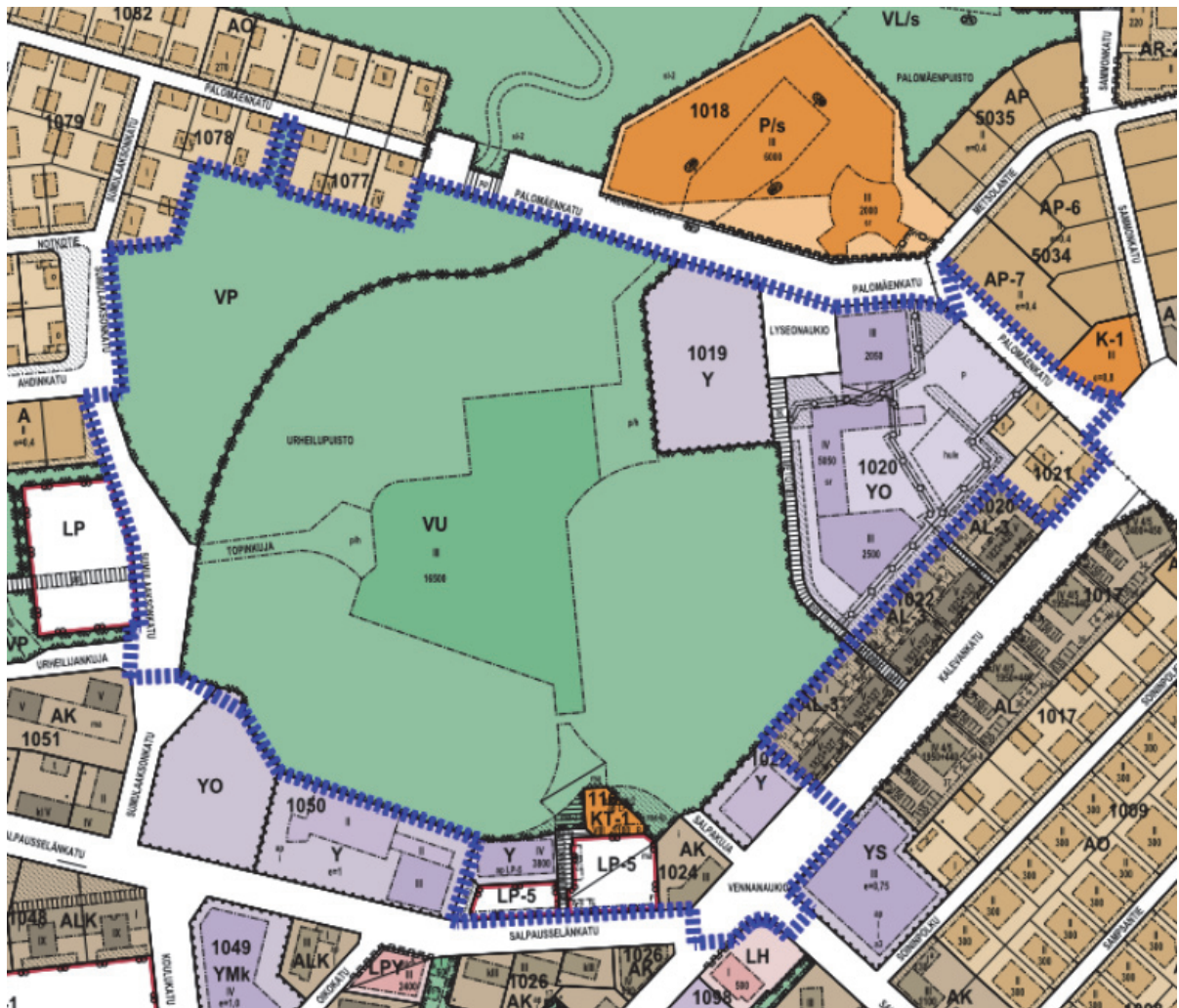
Palomäenkadun ja Kalevankadun kulmauksessa on voimassa 21.4.1947 hyväksytty asemakaava 2:1 *"Korttelit 1020-1022"*. Siihen on merkitty kolme erillispientalotonttia (tulkinta), joille kullekin on merkitty rakennusala yksikerroksista asuinrakennusta ja erillistä yksikerroksista talousrakennusta (t) varten.

Urheilupuiston etelälaidalla on voimassa 26.6.1963 hyväksytty asemakaava 181:1 Tontti "1023-6". Se käsittää korttelin 1023, jonka käyttötarkoitukseksi on merkitty *"Yleisten rakennusten korttelialue"*, jota koskevat seuraavat määräykset: *"Yleisen rakennuksen tontille saa rakentaa enintään 0,70 m² kokonaiskerrosalaa kutakin tontin neliometriä kohti. Yleisen rakennuksen tontille tulee sijoittaa 11 autopaikkaa. Yleisen rakennuksen tontilla on rakentamaton tontinosa pidettävä puistomaisessa kunnossa."* Kortteliin on merkitty rakennusala, joka on kiinni katualueen rajassa ja kahdeksan metrin päässä muista korttelin rajoista.

Suunnittelualueeseen sisältyvä osa 4.3.1983 hyväksyttyä asemakaavaa 119:5 "Kalevankatu ja Puistokatu", pitää sisällään osan Kalevankadun katualueesta. Sen länsipuolella on pieni osa 18.4.1956 hyväksyttyä asemakaavaa 75:1 "Vennanaukio", joka sisältää Salpausselänkadun ja Kalevankadun Vennanaukioksi nimetyn risteysalueen.

Suunnittelualueen eteläosassa on myös 11.1.1965 hyväksytyn asemakaavan 205:1 *"Teatteri"* osa, joka pitää sisällään korttelin 1024, joka on merkitty *"Asuntokerrostalojen korttelialueeksi"*, jossa kullekin tontille on varattava yksi autopaikka asuntoa kohti sekä yhtenäistä vapaata leikkitilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti." Vennanaukion reunaan on kaavaan merkitty rakennusala ja suurimmaksi sallituksi kerrosten lukumääräksi on sille merkitty kolme (III). Korttelin muulle osalle on merkitty kirjain i, jota koskee määräys: *"Tonttien rakentamattomalle osalle saa tehdä vain rakennuksen käytölle välttämättömät tiet ja on tontti muuten pidettävä puistomaisessa kunnossa."*

Loppuosalla suunnittelualuetta on voimassa 26.9.1991 hyväksytty asemakaava 384:1 "Ässä-torni". Sen alueella on "toimistorakennusten korttelialue" (KT-1) 1116, jota koskevat seuraavat määräykset "Rakennuksen ullakkokerrokseen saadaan rakentaa kerrosalaan laskettavia, rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Ullakkokerroksen tai -kerrosten tulee olla vähintään rakennuksen kahdella sivulla muusta julkisivupinnasta sisäänvedettynä." Korttelin suurin sallittu kerros määrä on kahdeksan (VIII) ja rakennusoikeuden määrä 3100 k-m². Korttelinosaan on merkitty vap-ma-1, jota koskee seuraava määräys: "Korttelialueella vaadittavat autopaikat, joita ei voida osoittaa pihatasoon kaavassa merkityille pysäköimis- tai autonsäilytyspaikkojen alueille, on sijoitettava maanalaiseen pysäköintitilaan." sekä ap LP-5, joka tarkoittaa "Merkintä, jossa indeksi osoittaa sen yleisen pysäköintialueen, johon korttelin autopaikat saadaan sijoittaa". Korttelinosaan on merkitty myös alue pysäköimispaikoille (p). Suurin osa kaavan alueesta on merkitty "yleiseksi pysäköintialueeksi", jota koskee seuraava määräys: "Alueelle voidaan osoittaa autopaikkoja myös kaavamerkinnällä siihen oikeutettujen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten." Yleisille pysäköintialueille on lisäksi merkitty merkintä "maanalaiseen pysäköintitilaan johtava ajoluiska, jonka saa kattaa" (ajo-3), "istutettava alueen osa", "alueella oleva ajoyhteys" ja "yleiselle jalankululle varattu alueen osa" sekä "maalainen tila" (ma). Asemakaavan alueeseen kuuluu myös korttelin 1050 "yleisten rakennusten korttelinosa" (Y), jonka suurin sallittu kerros määrä on neljä (IV) ja rakennusoikeuden määrä 3800 k-m². Rakennusala käsittää lähes korttelin osan, jolle on myös merkitty aiemmin mainittu pysäköintipaikkojen sijoittamista ohjaava merkintä ap LP-5. Korttelinosien väliin on merkitty jalankululle varattu katu, joka on nimetty "Ilmarinkujaksi". Kaavan autopaikkanormiksi on merkitty 1 autopaikka/60 k-m².



Kuva 18. Suunnittelualan (sininen raja) ajantasa-asemakaava.

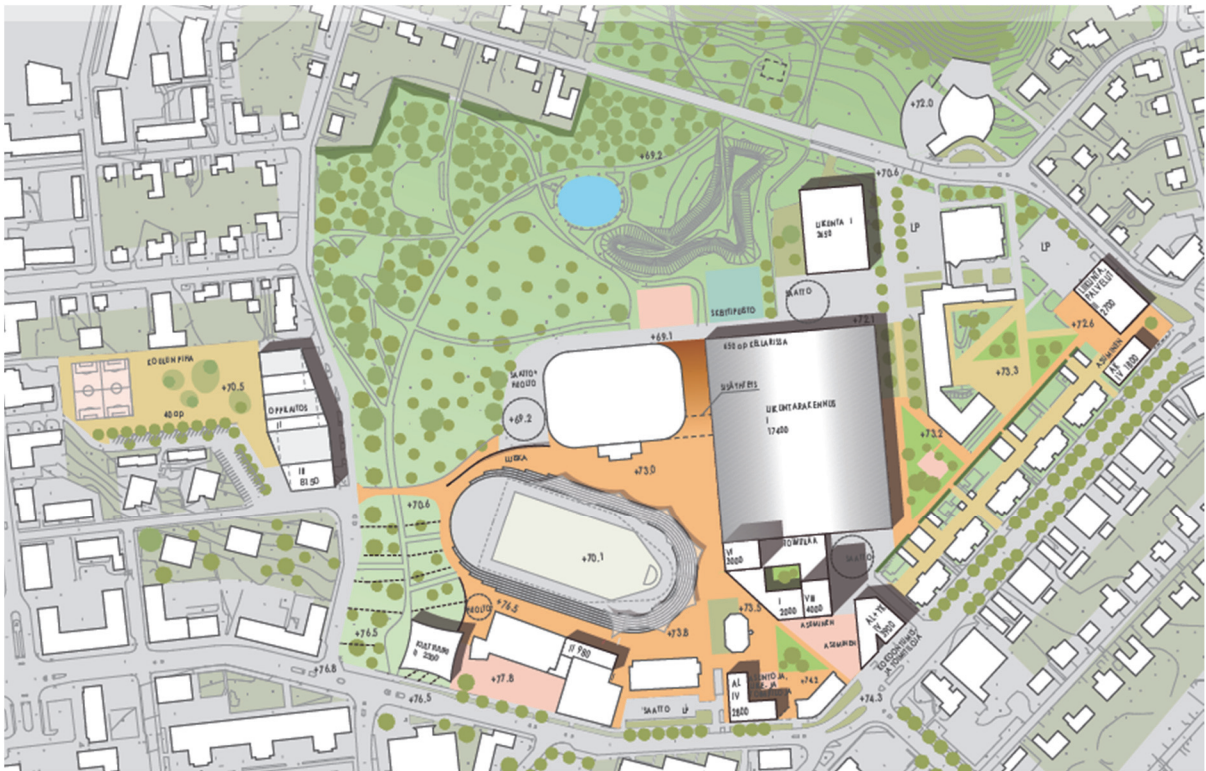
3.3.1 Muut suunnitelmat

Urheilupuiston kehittämissuunnitelma

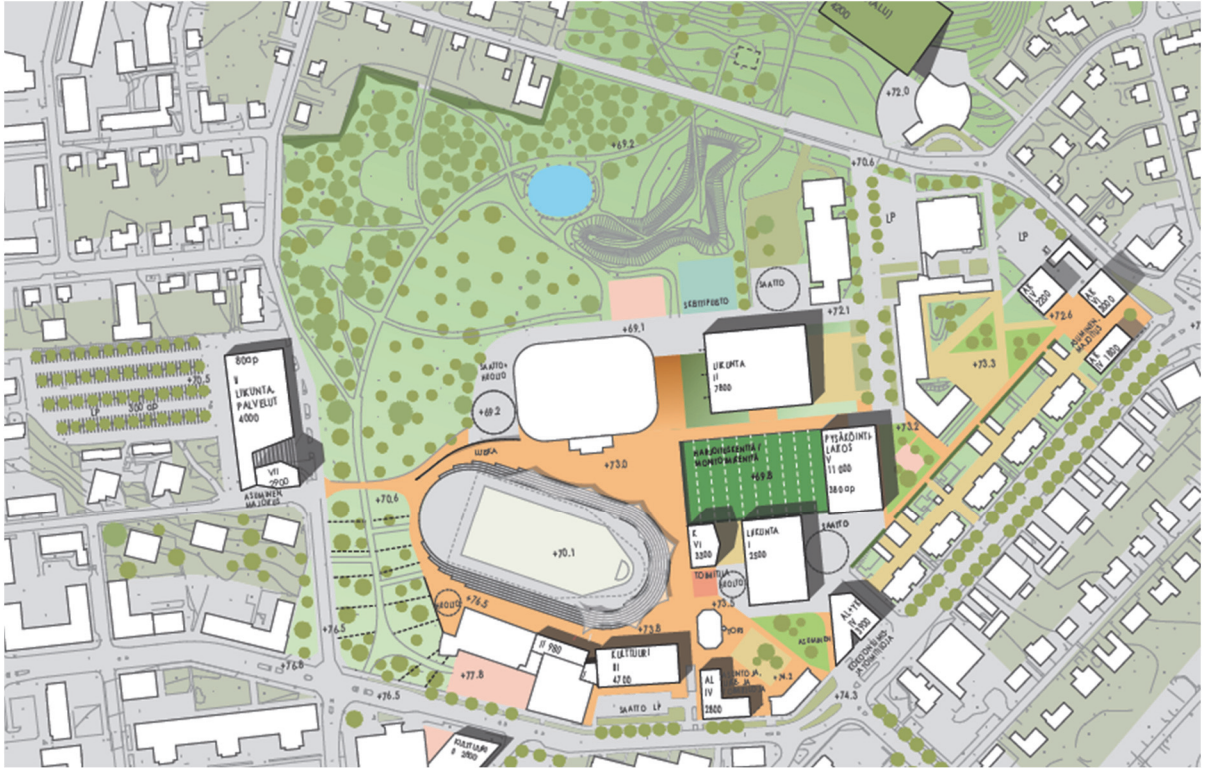
Kouvolan kaupunki laati yhteistyössä kolmen eri konsulttitoimiston kanssa vuonna 2019 Urheilupuiston kehittämissuunnitelman, jossa otettiin kantaa myös muiden keskusta-alueen tuntumassa olevien urheilu- ja virkistysalueiden tulevaisuuteen. Urheilupuiston osalta seuraavat asiat nähtiin tulevaisuuden kannalta keskeisiksi: Liigaottelut ja muut tapahtumat, kuten Extremerunin kaltaiset liikuntafestivaalit, palvelutarjonta suurelle määrälle erilaisia käyttäjäryhmiä; asukkaat, kilpajoukkueet, harrasteryhmät, matkailijat sisältäen leirit ja majoituksen. Erilaiset sisäliikuntatilat ja aktiiviset ulkotilat.

Kehittämissuunnitelman lopputuotteena laadittiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, jotka poikkeavat jonkin verran toisistaan. Vaihtoehdossa A on suuri monitoimihalli, johon sisäliikuntapaikat on keskitetty. Vaihtoehdossa B kehittämistoimet on hajautettu useampaan erilliseen rakennukseen, jolloin vaiheittain toteuttaminen on helpompaa. Molemmassa vaihtoehdoissa on lähtökohtana rakenteellinen pysäköinti, jota maantasopysäköinti täydentää.

Kehittämissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen, eikä siten myöskään sitova. Siinä esitetyt toimenpiteet ovat ehdotuksia, jotka kuvaavat alueen kehittämismahdollisuuksia. Suunnitelma on toiminut yleiskaavan taustaselvityksenä ja sitä voidaan hyödyntää osin myös asemakaavan muutoksen taustamateriaalina.



Kuva 19. Ote kehittämissuunnitelman Urheilupuistoa kuvaavan osuuden vaihtoehto A:sta, jossa liikuntapaikkarakentaminen on keskitetty yhteen lähes 20 000 k-m² suuriseen yksikköön.



Kuva 20. Ote kehittämissuunnitelman Urheilupuistoa kuvaavan osuuden vaihtoehto B:sta, jossa liikuntapaikkarakentaminen on hajautettu useampaan alle 10 000 k-m² suuruiseen yksikköön.



Kuva 21. Ote kehittämissuunnitelman jälkeen vuonna 2021 tutkitusta vaihtoehto C:sta, jossa on tutkittu monitoimihallin ja harjoituskentän sijoittamista uudella tavalla. Oikeassa alakulmassa kellarikerroksen suunnitelma.

3.3.2 Rakennusjärjestys

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

3.3.3 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 22.3.2024.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollista Urheilupuiston kehittäminen muun muassa monitoimihallin rakentamisella, sekä arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän, turvallisen, terveellisen ja kestävä elinympäristön kehittymistä alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2024. Kaavahanke sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen ja -ohjelmaan.

4.3 Maankäyttösopimus

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Jos maankäyttösopimukselle ilmenee tarve kaavamuutoksen aikana, se hyväksytään Teknisessä lautakunnassa ennen asemakaavan muutosta.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- Traficom
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Telia Finland Oyj, Elisa Oyj
- Kouvolan Nuorisovaltuusto
- Kouvolan vammaisneuvosto
- Kouvolan vanhusneuvosto
- Ydinkeskustan aluetoimikunta
- Kouvolan seuraparlamentti
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat, sekä aluetta käyttävät urheiluseurat

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutetaan vireille 22.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 22.5.-30.6.2024 välisen ajan ja siitä pyydetään alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavan vireilletulosta tiedotetaan kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 22.5.2024

4.4.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa kaavahankkeesta kiinnostuneille järjestetään esitely- ja keskustelutilaisuus 29.5.2024 Kouvolan kaupungintalolla.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisyhteistyö 11.4. ennen sen vireille tuloa. Neuvottelussa keskusteltiin selvitystarpeista, joiksi nostettiin esiin tarve Urheilupuiston koulun rakennushistoriaselvitys sekä selvitys koko alueen kehitysvaiheista.

4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 22.5.-30.6.2024, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet ovat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 22.5.2024. Kaavaluonnoksesta pyydetään palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta.

4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävillä olo, kaavaehdotus

Täydennetään myöhemmin.

4.4.7 Vastineiden hyväksyminen

Täydennetään myöhemmin.

4.5 Kaavaratkaisun perusteet

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

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

Täydennetään myöhemmin.

4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

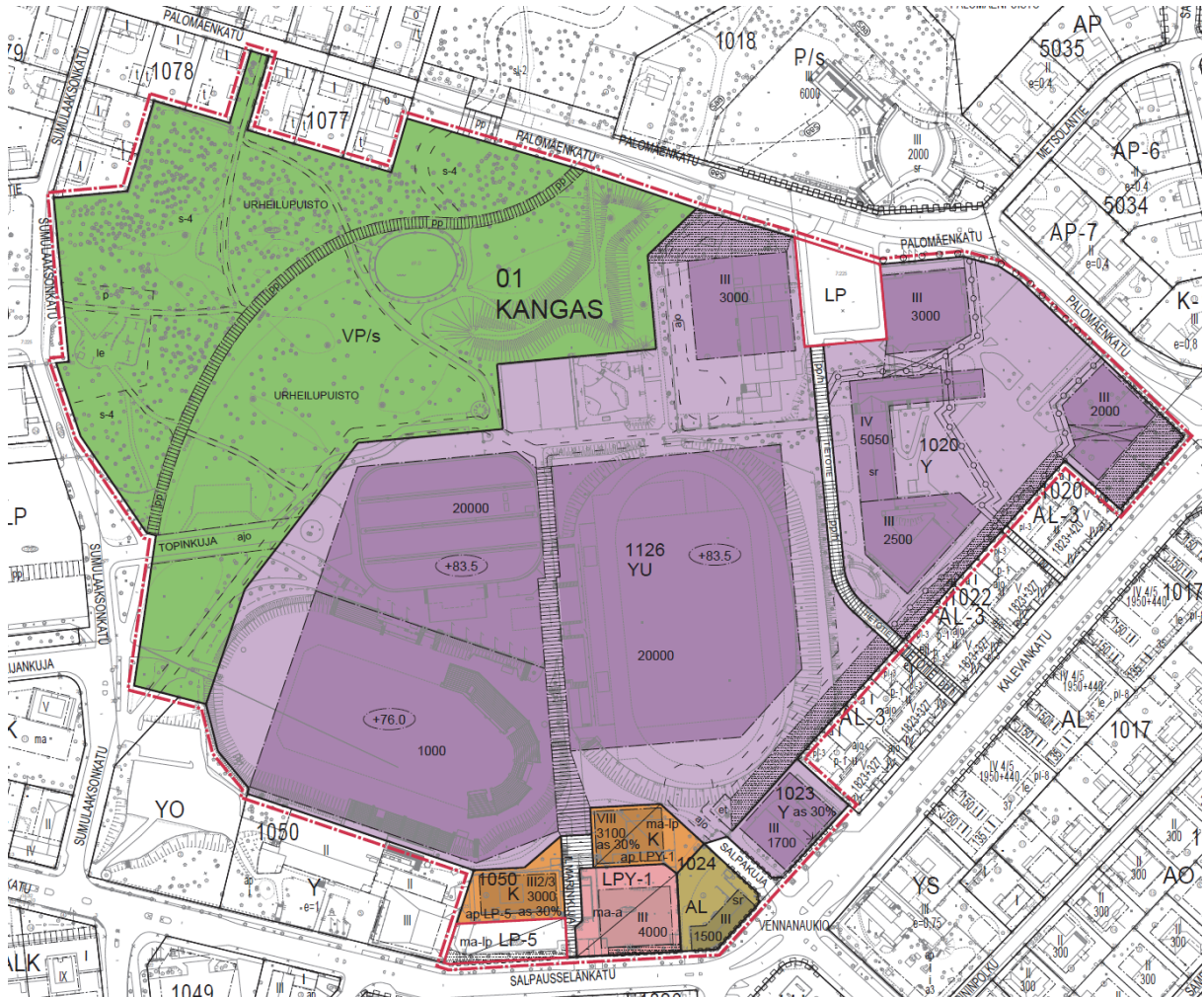
Täydennetään myöhemmin.

4.5.1.3 Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Täydennetään myöhemmin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 22. Ote asemakaavan muutoksen luonnoksen kaavakartasta.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle sijoittuu useita korttelialueita, joille on osoitettu rakennusoikeutta.

Korttelissa 1020 rakennusoikeuden määrä on esitetty kerrosalaneliömetreinä. Yhteislyseon rakennusala on jaettu kahteen osaan. Rakennusoikeuden määrä perustuu nykyiseen asemakaavaan ja toteutuneeseen tilanteeseen. Yhteislyseon vanhalle osalle on merkitty rakennusoikeutta 5 050 k-m² ja uudemmalle osalle 2 500 k-m². Maksimikerrosmääräksi on vanhan osan rakennusosalalle merkitty neljä (IV) ja uudemman osan rakennusosalalle kolme (III). Lyseon liikuntahallin rakennusosalalle on merkitty rakennusoikeuden määräksi 3 000 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi kolme (III). Edellisten lisäksi korttelin itäosaan on merkitty rakennusala korkeintaan 2 000 k-m² suuruiselle ja maksimissaan kolmekerroksiselle rakennukselle tai rakennusryhmälle.

Korttelissa 1023 rakennusoikeutta on nostettu jonkin verran, mutta kuitenkin niin vähän, ettei maankäyttösopimuksen kynnyksellä ylity. Rakennusoikeuden määräksi on merkitty 1 700 k-m², josta asumiseen saa käyttää enintään 30%. Suurimmaksi sallituksi kerrosten määräksi on merkitty kolme (III).

Korttelissa 1024 rakennusoikeus mukaillee pääosin toteutunutta tilannetta. Asuin- ja liikerakennuksen korttelialueella sen suuruudeksi on määritetty 1 500 k-m² ja suurimmaksi sallituksi

kerrosmääräksi kolme (III). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (Ässä-torni) rakennusoikeuden suuruudeksi on merkitty 3 100 k-m². Siitä korkeintaan 30% saa käyttää asumiseen. Suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty nykytilanteen mukaisesti kahdeksan (VIII). Nykyiselle pysäköintialueelle on merkitty rakennusala ja sille rakennusoikeuden määräksi 4 000 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty kolme (III). Merkinnöillä mahdollistetaan laitospysäköinnin rakentaminen nykyisen maanalaisen pysäköinnin lisäksi myös maan päälle, jos sille tulee tarvetta esimerkiksi alueen muun kehittämisen yhteydessä.

Korttelissa 1126 on neljä rakennusala, jolle kullekin on merkitty rakennusoikeus. Lähimpänä Kuntotaloja ja teatteria olevalle pesäpallostadionin osalle rakennusoikeuden määräksi on merkitty 1 000 k-m². Kaavan tavoitteena ei ole osoittaa merkittävää rakentamista käytössä olevalle peli-alueelle. Nykyaikaiset katsomorakenteet ja muut peli- ja harjoitustapahtumiin liittyvät tilat voivat kuitenkin tarvita kerrosalaa muodostavia tiloja. Jäähallin kohdalla olevalle rakennus-alueelle on rakennusoikeuden määräksi merkitty 20 000 k-m². Määrä on hieman toteutunutta tilannetta suurempi ja siinä on huomioitu mahdolliset tulevaisuuden tarpeet. Nykyisen keskustan kohdalla olevan rakennusalan rakennusoikeuden määräksi on merkitty myös 20 000 k-m². Määrä tulee täsmentymään monitoimihallin hankesuunnittelun edetessä. Ennen mainituille kolmelle rakennus-alueelle ei ole määritetty suurinta sallittua kerrosmäärää, vaan niiden korkeus on määritelty ylimpänä sallittuna vesikaton korkeutena. Liikuntatilojen osalta yhden kerroksen korkeus voi vaihdella kolmen ja jopa kahdentoista metrin välillä, joten on tarkoituksenmukaisempaa merkitä korkeus metreinä. Kuntotalon ja teatterin sekä jäähallin välisellä alueella korkeusasema on merkitty +76.0 metriin, mikä vastaa likimain kaava-alueen eteläreunan nykyistä maanpinnan tasoa. Näin toimittaessa voidaan turvata alueen avoimuus ja näkymät merkittävien rakennusten välillä. Jäähallin ja Keskusentän kohdalla suurin sallittu korkeusasema vastaa jäähallin nykyistä vesikaton korkeusasemaa. Korkeus ylittää jonkin verran Yhteislyseon länsipuolen maanpinnan korkeuden, mutta ei kuitenkaan toteutuessaan peitä koko rakennusta lännen suunnasta. Urheilupuiston koulun kohdalle on kaavaluonnokseen merkitty nykyisestä tilanteesta poikkeava rakennusala enintään 3 000 k-m² suuruiselle ja korkeintaan kolmekerroksiselle (III) rakennukselle tai rakennusryhmälle. Merkinnällä on haluttu mahdollistaa mahdollisten tulevaisuuden tarpeiden toteuttaminen.

Korttelissa 1050 (Kuntotalo II) on nykyisen rakennuksen kohdalle merkitty rakennusala ja sille rakennusoikeuden määräksi 3 000 k-m², josta enintään 30% saa käyttää asumiseen. Rakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty kolme ja kaksi kolmasosaa (III2/3). Merkintä mahdollistaa nykyisen rakennuksen korottamisen yhdellä "sisäänvedetyllä" kerroksella.

Pysäköintipaikkojen osalta mitoitus on seuraava:

Autopaikat:

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m²

Palvelut 1 ap / 60 k-m²

Asuminen 1 ap / 100 k-m²

Oppilaitokset: 1 ap / 150 k-m²

Kortteleissa 1024 ja 1050 on liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla sallittu autopaikkojen sijoittaminen viereisille yleiselle pysäköintialueelle ja pysäköintilaitosten alueelle.

Pyöräpysäköintipaikat:

Palvelut, liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

Asuminen 1 pp / 30 k-m²

Oppilaitokset 1 pp / 4 opiskelijaa

Asuinrakennuksissa vähintään 50% ja muussa rakentamisessa vähintään 30 % paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan. Asuintalojen pyöränsäilytystiloissa tulee huomioida sähköpyörrien lausmahdollisuudet (ml. paloturvallisuus) sekä tilojen sijainti katutasossa suoralla yhteydellä

ulos. Säilytystilojen mitoituksessa tulee huomioida polkupyörän perävaunujen ja erikoispyörien vaatima tila.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa erilaisten palvelujen sijoittamisen sekä kaavan kortteli-että virkistysalueille. Kaava-alue sijaitsee ydinkeskustan reuna-alueella Urheilupuistossa ja siten alueelle sijoittuvien palvelujen luonne ei lähtökohtaisesti ole kaupallinen vaan liikunta-, sivistys ja kulttuuripalveluihin liittyvä. Kaavamuutosalueen eteläreunaan on mahdollista sijoittaa vähäisissä määrin myös kaupallisia palveluita.

5.1.3 Aluevaraukset

5.1.3.1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kaava-alueen eteläosassa on nykyisten toimistorakennusten alueet merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Merkintä mahdollistaa rakennusten nykyisten käytön lisäksi myös kaupallisten tai majoituspalvelujen sijoittamisen alueelle. Myös asumisen sijoittuminen on mahdollista (max 30% kerrosalasta) kyseisille korttelialueille. Molempia korttelialueita on laajennettu nykyiseen nähden niin, että ne kattavat nykyiset maanalaiset tilat sekä jätehuollon tilat.

5.1.3.2 Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL)

Nykyisen alueella olevan asuinkerrostalon alue on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennuksen pohjakerroksen kadunpuoleisessa osassa on jo nykyisin liiketiloja. Nykyisessä asemakaavassa tätä ei ole huomioitu. Lisäksi korttelinosan sijainti ydinkeskustan reunamilla puoltaa liiketilojen sijoittamista. Liiketilojen ja asumisen suhdetta ei ole määritetty. Korttelialueella oleva rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr) perustuen tehtyihin inventointeihin ja voimassa olevaan yleiskaavan.

5.1.3.3 Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelin 1020 ja 1023 käyttötarkoitukseksi on määritetty yleisten rakennusten korttelialue. Korttelissa 1020 on kolme erillistä rakennusala ja lisäksi alueelle on merkitty maanalaista infraa (johtoja, putkia ja kaapeleita) varten varattuja osia. Asuinkerrostalojen vastainen korttelin reuna on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Yhteislyseon vanha osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr) nykyisen asemakaavan mukaisesti. Korttelialueen kaakkoisreunaan on merkitty rakennusala *puistomuuntamoa tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita varten*.

Korttelia 1023 ei ole haluttu määrittää pelkästään kirkollisten rakennusten alueeksi, vaikka paikalla nykyisin kirkko sijaitseekin. Korttelialueella on sallittu asuminen (max 30% kerrosalasta) toteutuneen tilanteen ja viereisten korttelialueiden mukaisesti. Rakennusalan Kalevankadun puoleiseen rajaan on merkitty nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

5.1.3.4 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Korttelin 1126 käyttötarkoitukseksi on yleiskaavan ja nykyisen sekä tavoitetilanteen mukaisesti merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan siten sijoittaa liikuntaan- ja urheiluun liittyvää rakentamista. Alueella on kolme erillistä rakennusala. Ilmarinkujan korttelialueelle sijoittuva jatke on merkitty sitovalla merkinnällä rakennusalojen väliin. Palomäenkadun puoleinen reuna on merkitty istutettavaksi alueeksi. Merkinnällä halutaan turvata vihreä ympäristö uimahallin ja muun liikuntapaikkarakentamisen välissä. Kaavaluonnoskarttaan on merkitty Palomäenkadulta ja Salpakujalta ohjeelliset ajoyhteydet/kääntöpaikat ohjaamaan tulevan saattoliikenteen tarkempaa sijoittamista ja suunnittelua. Korttelialueen kaakkoisreunaan on merkitty rakennusala *puistomuuntamoa tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita varten*.

5.1.3.5 Puisto

Kaavamuutosalueen luoteisosa on kokonaisuudessaan merkitty puistoksi toteutuneen tilanteen mukaan. Sumulaakson tien reunaan on merkitty ohjeellinen alue leikkipaikalle (le) ja pysäköinnille (p). Alueen pääreitit on merkitty joko ohjeellisilla tai sitovilla merkinnöillä riippuen niiden asemasta. Topinkujan ajoyhteys Sumulaaksonkadulta jäähallille on merkitty sitovalla merkinnällä (ajo). Samoin kevyen liikenteen pääreitti Topinkujalta Palomäenkadulle (pp).

5.1.3.6 Pysäköintialueet

Suunnittelualueella on kolme erillistä pelkästään pysäköinnille tarkoitettua aluetta. Urheilupuiston koulun ja Lyseon liikuntahallin välinen alue on muutettu katualueesta yleiseksi pysäköintialueeksi. Salpausselänkadun pohjoispuolelle on merkitty kaksi erillistä pysäköintialuetta. Kuntotalo II:n eteläpuolella oleva alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-5), jolle voidaan osoittaa Kuntotalo II autopaikat. Viereinen pysäköintialue on merkitty Yleisten pysäköintilaitosten alueeksi, jolle voidaan osoittaa Ässä-tornin pysäköintipaikat ja rakentaa tarvittaessa rakenteellista pysäköintiä. Nykyiset maanalaiset autopaikat on huomioitu omalla merkinnällään (ma-lp ja ma/a). Korttelien sisäisiä pysäköintialueita ei ole merkitty kaavakartalle, mutta kaavamääräyksissä on erikseen sallittu niiden sijoittaminen rakennusalueelle.

5.1.3.7 Katualueet

Suunnittelualue pitää sisällään vain Salpakujan lyhyen katualueen. Tietotie Lyseonaukiolta Kalevankadulle ja Ilmarinkuja on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Salpakujan molempiin reunoihin on lähes koko matkalla merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Samoin kortteleiden 1023 ja 1024 sekä LPY- ja LP-alueiden Kalevankadun / Salpausselänkadun puoleiseen reunaan. Korttelin 1020 osalta ajoneuvoliittymä on kielletty merkinnällä Kalevankadun ja Palomäenkadun risteysalueella.

5.1.3.8 Muut merkinnät ja määräykset

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

Koska alue sijaitsee Kouvolan VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeen (2 km) sisällä, on kaavassa otettu määräyksiin kantaa myös rakennusten turvallisuuteen seuraavin määräyksiin: ”*Rakennuksen ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää kiinteistökohtainen pelastussuunnitelma huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuus selvitys.*”

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

Rakennusoikeuden käytöstä on kaavassa määrätty seuraavaa: ”*Ennen vuotta 2024 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Alueelle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja, mutta niiden tulee sijaita ensisijaisesti kaavaan merkityillä ohjeellisilla alueilla.*”

Rakentamistapaan liittyvät seuraavat määräykset: ”*Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelle rakennettavien rakennusten ja rakennelmien suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää. Rakennusten väliseiniä kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm.*”

Porrashuonetilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² auto-paikkatarvetta määriteltäessä. Rakennuslalle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.”

Aitaamisen osalta kaavamääräyksiin on kirjattu, että ”Alueiden aitaaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopivilla ratkaisulla niin, ettei Urheilupuiston läpikulku merkittävästi esty ja oleelliset näkymät peity. Aidoissa tulee olla riittävä määrä kulkuportteja.”

Pihojen ja yleisten alueiden osalta on määrätty seuraavasti: ”Koko Urheilupuiston alue tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisena. Alueella tulee käyttää laadukkaita pintamateriaaleja ja lumitilan mitoitus tulee esittää suunnitelmissa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Autopaikkoja saa sijoittaa rakennuslalle.”

Rakennusten ja alueiden suojelun osalta kaavassa on seuraavia määräyksiä: ”Sr-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteelliset arvot ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydetty lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

/s-merkintää koskevat määräykset: Urheilupuiston länsiosa on kokonaisuudessaan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella oleva vesiallas, ”Kenkäkukkula” ja puistokäytävän viereinen massaistutus tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisina. Alueen puuston ominaispiirteet, eli tiheys ja lajisto tulee säilyttää.” Lisäksi puistoalueen länsiosa on merkitty ”puistometsänä säilytettäväksi alueen osaksi (s-4)”

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

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

5.2 Kaavan vaikutukset

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

5.2.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen, mutta sen osa-alueiden käyttötarkoitus pysyy pääosin nykyisellään. Kaavan toteuttaminen eli alueen kehittäminen muun muassa lisärakentamisella vahvistaa Urheilupuiston asemaa yhtenä Kouvolan liikuntapaikkakeskittymistä.

5.2.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä maisema

Rakennetun ympäristön arvot turvataan sekä suojelu- että rakentamistapaa koskevin määräyksin. Kaupunkikuvallista laatua vaalitaan lisäksi erilaisin tarkemmin määräyksin

rakennustavasta sekä rakennusten korkeuteen ja sijoitteluun liittyvin määräyksin. Kaavamuu- toksella vahvistetaan siten kyseisten arvojen säilymistä ja varmistetaan uudisrakentamisen laadukkuus. Monitoimihallin lopullinen laajuus ja maaston korkeusasemien muokkaus sen ympäristössä vaikuttaa maisemallisten vaikutusten määrään. Nykyisin avoin urheilukenttä muut- tuu tilallisesti uudisrakennuksen / rakennusten rajatessa alueen pienemmiksi tiloiksi. Asema- kaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi alueen puuston tai kasillisuuden määrään, sillä korttelialueet sijoittuvat pääosin jo rakennetuille alueille aivan koilliskulmaa lukuun ottamatta.

5.2.3 Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu teknisen huollon tarpeet. Kaava sallii erilaisten muuntamoiden tai muiden rakenteiden sijoituksen kaava-alueelle hyvin joustavasti. Myös ny- kyinen maanalainen infra on huomioitu kaavaratkaisussa.

5.2.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavan toteuttaminen vaatii jonkin verran taloudellisia panostuksia yhdyskuntatekniikkaan. Rakentaminen jo rakennetuille alueille on kuitenkin taloudellisempaa kuin rakentaminen luon- nontilaiseen ympäristöön. Kaikki tarvittava infra, mukaan lukien toimivat liikenneyhteydet, on olemassa ainakin jollain tasolla. Salpakuja on aiemmin ollut vain kahden sitä reunustavan kiin- teistön käytössä. Monitoimihallin tai muun vastaavan lisärakentamisen toteutuessa Salpakuja liikennemäärät kasvavat merkittävästi. Se aiheuttaa muutostarpeita kaavamuu- tosalueen ulko- puolella olevalle Vennanaukiolle. Kiertoliittymän rakentamisen mahdollisuudet on huomioitu kortteleiden 1023 ja 1024 rajauksissa. Myös korttelin 1126 sisällä joudutaan tekemään mittavia muutostöitä kulkuväylien ja piha-alueiden rakentamiseksi. Liikuntapaikkojen toteuttaminen vaatii mittavia taloudellisia ponnistuksia, mutta niiden osalta päätökset tehdään erillisesti ase- makaavan muutoksesta.

Alueen maaperä ei ole optimaalinen geoenergian hyödyntämiseen. Aurinkoenergiaa voidaan kuitenkin hyödyntää helposti, koska alue on hyvin avoin. Tuulivoiman hyödyntäminen on tar- koituksenmukaista ainoastaan Ässä-tornissa, jossa on yli viisi kerrosta. Alueella on oleva kau- kolämpöverkosto, joten lämmitysenergian tuottamiseen on useita eri vaihtoehtoja. Lisäksi ra- kennusten suunnittelussa voidaan huomioida erilaiset eri rakennusten synergiamahdollisuudet energian talteenoton ja hyödyntämisen osalta.

5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta nykyistä liikenneverkkoa. Salpakuja merkitys kasvaa sen muuttuessa sisäänajoreitiksi Urheilupuistoon. Salpakuja liikennemäärät tulevat sillä kas- vamaan merkittävästi. Tämä aiheuttaa tarpeen muokata kaava-alueen ulkopuolista Ven- nanaukiota mahdollisesti kiertoliittymäksi, jotta pääkatuna toimivien Salpausselänkadun ja Ka- levankadun liikenne saadaan sujumaan entiseen tapaan. Koska alueen toiminnot muodosta- vat myös linja-autoliikennettä erilaisten tapahtumien, kuten turnausten aikana, tulee saattoli- kenteen paikat mitoittaa linja-autoille sopiviksi. Liikenteellisessä tarkastelussa ja tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida myös etelä-pohjoissuuntainen läpiajomahdollisuus erikoistilan- teissa.

Alueen täydennysrakentaminen lisää myös pysäköintipaikkojen tarvetta. Alueen pysäköinti- paikkoja ei ole osoitettu tietyille toiminnoille tai alueille. Eri toimintojen tarve pysäköinnille vaihtelee eri viikonpäivinä ja vuorokauden aikoina, jolloin vuorottaispysäköintiratkaisuilla pystytään ratkaisemaan pysäköintipaikkojen tarve melko tehokkaasti. Kaava mahdollistaa pysäköinti- paikkojen rakentamisen eri tasoihin ja rakennusaloille. Osa pysäköintialueista sijaitsee kortte- lialueilla, mutta kaupungin omistamien kiinteistöjen osalta nekin ovat yhteiskäytössä. Myös kaava-alueen ulkopuolella Sumulaaksonkadun länsipuolella olevat pysäköintipaikat palvelevat Urheilupuiston käyttäjiä.

Alue on hyvin saavutettavissa sekä kevyen liikenteen että tulevaisuudessa myös joukkoliiken- teen osalta, mikä vähentää ajoneuvoliikenteen kulkutapaosuutta alueen käyttäjien keskuu- dessa. Merkittävin kehitystarve kevyen liikenteen osalta on etelä-pohjoissuuntaisen

kulkuyhteyden rakentaminen alueen keskiosaan ja toimiva pyöräpysäköintijärjestelmä. Kaavamuutos ei heikennä nykyisiä kevyen liikenteen yhteyksiä.

5.2.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Palomäen asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Urheilupuiston kehittäminen parantaa virkistys- ja liikuntapalveluiden määrää ja laatua kokonaisuutena. Täydennysrakentaminen muuttaa jonkin verran Kalevankadun kerrostaloista avautuviin näkyymiin, mutta kaavaan merkityillä rakennusaloilla on pyritty jättämään rakentamisen ja asuinrakennusten väliin riittävä vapaa ja osin istutettu tila. Rakennusten korkeuteen liittyvillä merkinnöillä muutoksen voimakkuutta on edelleen pienennetty.

5.2.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Viheralueiden arvokohteita koskevat kaavamerkinnot ja määräykset vahvistavat niiden asemaa, ja edesauttavat niiden huomioimista alueen kehittämisessä, käytössä ja hoidossa. Kaavaratkaisu ei heikennä olemassa olevia viheryhteyksiä tai luonnonympäristöä. Alueen tarkemmissa suunnitelmissa kortteleiden sisäiset visuaaliset viheryhteydet on mahdollista huomioida kaavaa yksityiskohtaisemmin.

5.2.8 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole muita mainittavia vaikutuksia.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei merkittävästi lisää ympäristön häiriötekijöitä tai voimista niitä. Kaavassa esitetyt melua ja kiinteistöjen turvallisuutta koskevat määräykset päinvastoin vähentävät maankäytön ja sen muutosten haitallisia vaikutuksia. Alueelle tuleva liikenne sijoittuu katuosuuksille, joiden varrella on vain muutamia asuinrakennuksia. Näin ollen kasvavat liikennemäärät eivät aiheuta merkittävää kasvua asukkaiden kokemiin liikenteen meluhaittoihin. Kaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka aiheuttaisi riskin maaperän pilaantumiselle.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

Kaavaratkaisu mukaillee alueen yleiskaavan maankäyttömerkintöjä.

5.5 Nimistö

Alueen nimistöön ei ole esitetty kaavahankkeessa muutoksia.

5.6 Kaavaratkaisun suhde alueen yleiskaavaan

Kaavaratkaisu noudattaa pääpiirteissään Kouvolan Ydinkeskustan osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavamuutoksen puistoksi merkitty osa noudattelee yleiskaavan virkistysaluetta pois lukien luoteiskulman pientalotontit ja tenniskentät sekä skeittialue. Yleiskaavassa *julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi* merkitty osa on asemakaavan muutoksessa

merkitty osin yleisten rakennusten korttelialueeksi ja osin urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Yleiskaavassa *palvelujen ja asuinrakennusten alueeksi* merkityt osat on asemakaavan muutoksessa merkitty yleisten rakennusten tai *asuin- ja liikerakennusten korttelialueiksi* sekä *liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi* ja osin pysäköintialueiksi. Yleiskaavan *yhdistetyksi urheilun ja palvelujen alueeksi* merkitty osa on asemakaavan muutoksessa merkitty *urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi*. Yleiskaavaan merkitty *kehitettävä kevyen liikenteen yhteys* on huomioitu asemakaavan muutoksessa yleiselle jalankululle varattuna alueen osana. Yleiskaavaan merkittyä viheryhteystarvetta ei asemakaavassa vielä luonnosvaiheessa ole merkittynä, mutta se huomioidaan ehdotusvaiheessa alueen yleissuunnitelman ja monitoimihallin hankesuunnitelman edettyä. Asemakaavaluonnokseen merkityt rakennusten suurimmat sallitut kerrosmäärät / vesikattojen korkeudet vastaavat yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. Samoin yleiskaavan suojelumerkinnot on huomioitu asemakaavan muutoksen luonnoksessa joko merkintöinä tai vähintään laadittavina selvityksinä.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Kun asemakaavan muutos on aikanaan valmis hyväksymismenettelyyn, sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia ja hyväksyä kaavaratkaisun mukaisia katusuunnitelmia.

Kouvolassa 15.5.2024

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Kaisa Niilo-Rämä
kaavoitusarkkitehti