

6230/10.02.01/2011  
418/10.02.01/2013  
8179/10.02.04/2024

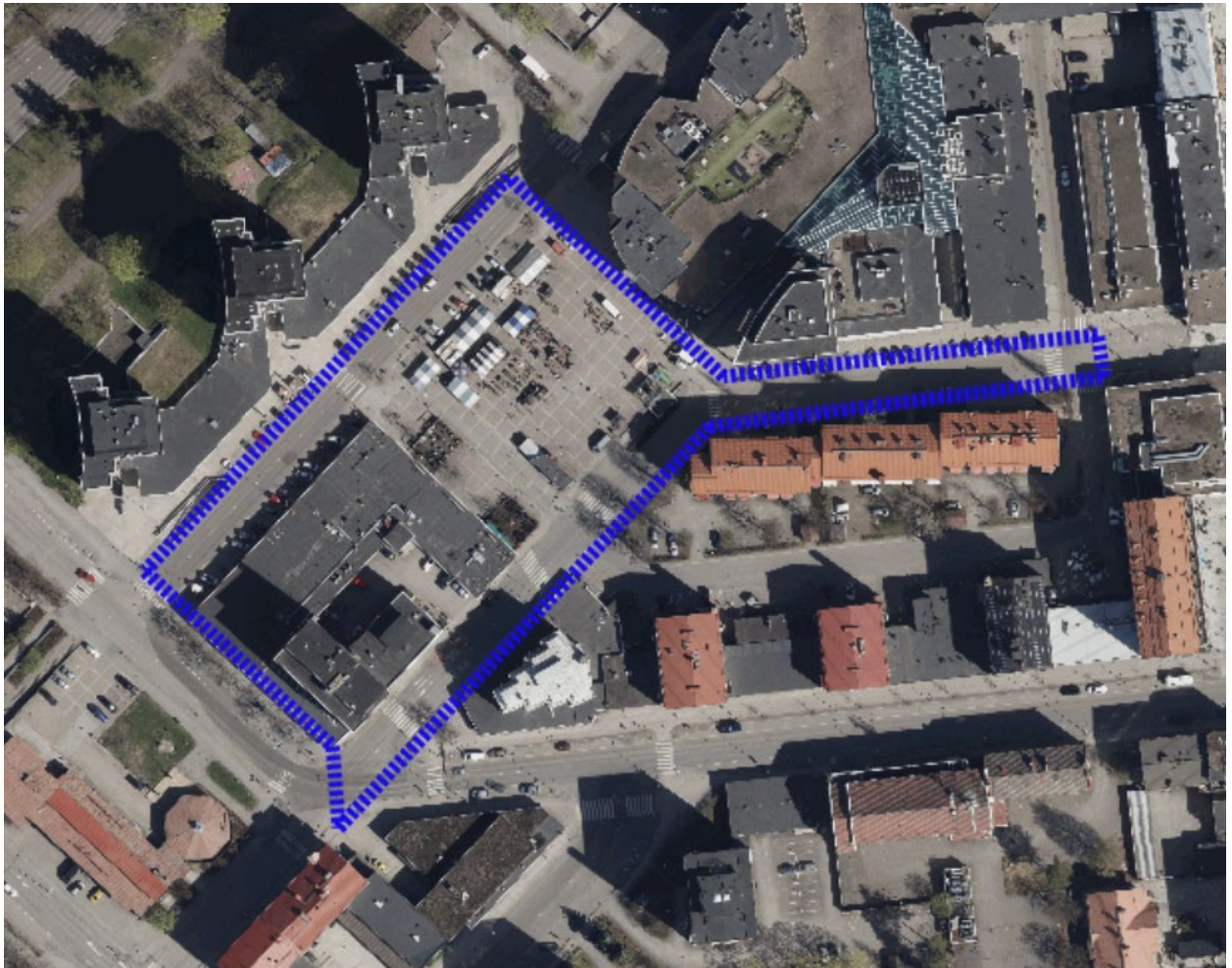
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE  
kaupunginosan 1, Kangas, kortteliä 1093 sekä tori- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT  
kaupunginosan 1, Kangas, kortteli 1093 sekä tori- ja katualueet

**Keskustakorttelit osa 2, kaava nro 01/031**

# ASEMAKAAVASELOSTUS

(liittyy 17.10.2024 päivättyyn kaavakarttaan)



KOUVOLAN KAUPUNKI  
TEKNIikka- JA YMPÄRISTÖPALVELUT  
KAAVOITUS 2024



# Sisällys

<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	6
1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut .....	6
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat .....	6
1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset .....	6
<b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>7</b>
2.1. Kaavaprosessin vaiheet .....	7
2.2. Asemakaava .....	7
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>8</b>
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	8
3.1.1. Alueen yleiskuvaus .....	8
3.1.2. Maisema- ja kaupunkikuva .....	8
3.1.3. Maisemarakenne .....	8
3.1.4. Luonnonympäristö .....	9
3.1.5. Asuminen ja väestö .....	9
3.1.6. Yhdyskuntarakenne .....	10
3.1.7. Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö .....	10
3.1.8. Muinaisjäännökset .....	12
3.1.9. Palvelut ja työpaikat .....	12
3.1.10. Liikenne-, katu- ja torialueet sekä pysäköinti .....	12
3.1.11. Tekninen huolto ja energiatalous .....	13
3.1.12. Maanomistus .....	13
3.1.13. Virkistysalueet ja viherverkko .....	13
3.1.14. Ympäristöterveys .....	13
3.1.15. Maaperän tila .....	14
3.1.16. VAK-ratapiha .....	14
3.2. Suunnittelutilanne .....	14
3.2.1. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 .....	14
3.2.2. Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava .....	15
3.2.3. Ydinkeskustan osayleiskaava .....	17
3.2.4. Ajantasa-asemakaava .....	19
<b>4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>21</b>
4.1. Suunnittelun tarve .....	21
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset .....	21
4.3. Asemakaavan tavoitteet .....	21
4.4. Osallistuminen ja yhteistyö .....	21
4.4.1. Osalliset .....	21
4.4.2. Viranomaisyhteistyö .....	22
4.4.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt .....	22
4.5. Suunnittelun eteneminen .....	22
4.5.1. Vireille tulo .....	22
4.5.2. Julkinen nähtävilläolo .....	22
4.6. Kaavaratkaisun perusteet .....	23
4.6.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen .....	23
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>28</b>
5.1. Kaavan rakenne .....	28
5.1.1. Mitoitus .....	28
5.1.2. Palvelut .....	29
5.2. Aluevaraukset .....	29
5.2.1. AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet .....	29
5.2.2. Tori/katuaukio .....	29
5.2.3. Katualueet .....	29
5.3. Muut määräykset .....	30

5.3.1.	Hulevedet.....	30
5.3.2.	Kiinteistöjen turvallisuus .....	30
5.3.3.	Leikki- Ja oleskelualueet.....	30
5.3.4.	Melusuojaus.....	30
5.3.5.	Rakennusoikeuden käyttö .....	30
5.3.6.	Rakentamistapa .....	31
5.3.7.	Suojelumääräykset .....	31
5.3.8.	Yhdyskuntatekninen huolto.....	31
5.3.9.	Muut asemakaavamääräykset .....	31
5.3.10.	Tonttijako .....	32
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	32
5.5.	Ympäristön häiriötekijät .....	33
5.6.	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	33
5.7.	Nimistö.....	33
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS.....</b>	<b>33</b>

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI  
Alueen nimi Keskustakorttelit osa 2 (01/031)

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 1, Kangas, korttelia 1093 sekä tori- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 1, Kangas, kortteli 1093 sekä katu- ja torialueet.

Laatija  
Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
OAS nähtävillä 13.4.-15.5.2016

Vireille tulo  
Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin internet-sivuilla 13.4.2016

Valmisteluvaiheen kuuleminen  
Kuulutus ilmoituslehdessä 13.4.2016  
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 13.4.-15.5.2016

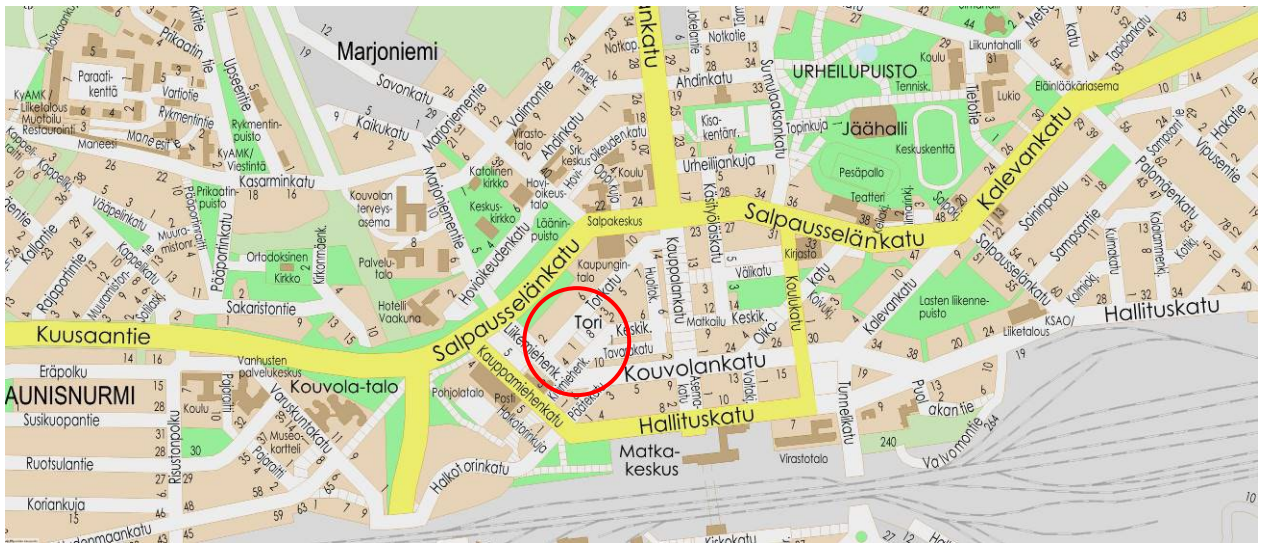
Ehdotusvaihe (1. kerta)  
Tekninen lautakunta 23.8.2016  
Kuulutus ilmoituslehdessä 7.9.2016  
Julkinen nähtävilläolo 7.9.-9.10.2016

Ehdotusvaihe (2. kerta)  
Tekninen lautakunta 31.10.2024  
Kuulutus ilmoituslehdessä x.x.xxxx  
Julkinen nähtävilläolo x.x.xxxx

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

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa, Kankaan kaupunginosassa Torikadun, Keskkikadun, Huoltokadun ja Liikemiehenkadun rajaamalla alueella ja siihen kuuluu sekä julkista tori- aluetta että asuin- ja liikerakennuksia. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 1,2 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti keskustan yhdyskuntarakenteessa.

## 1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistösaakeyhtiön aloitteesta vuonna 2011. Alueesta on järjestetty vuonna 2014 ideakilpailu, jonka voittajatyöhön ja siitä jalostettuun ideasuunnitelmaan asemakaavan muutos väljästi perustuu. Kaavahanke sisältyy vuoden 2012-2024 kaavoituskatsauksissa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ollut alun perin toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen periaatteita noudattaen kortteleissa lisärakentamishankkeet. Tavoitteet ovat sittemmin muuttuneet. Niin kutsutussa Pukimon korttelissa (1093) tavoitteena on purkaa korttelin matala yksikerroksinen liiketila, ja rakentaa tilalle edullisia vuokra-asuntoja useaan kerrokseen. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa maantasoon. Hansatorin ja katualueiden osalta tavoitteena on kehittää julkisesta katu- ja aukiotilasta kaupunkikuvallisesti laadukas, turvallinen ja viihtyisä vähentämällä autoliikenteen nopeuksia ja painottamalla kevyen liikenteen tarpeita.

## 1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asetuksesta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Korttelisuunnitelma 2024 alustavat havainnekuvat

## 1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehittämissuunnitelma, Trafrix 2016.
- Keskustakortteleiden ideakilpailun voittajatyö + idea- ja korttelisuunnitelma, Arkkitehtitoimisto B&M:n 2016.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy 2016.
- Kouvolan keskustavisio 2030, Arkkitehtitoimisto AJAK:n 2013.
- Alueen kaavahistoriallinen selvitys ja rakennetun ympäristön inventointi, Rurik Wasastjerna, 2012
- Kouvolan keskustan pysäköintiselvitys 2024, Hämeen ammattikorkeakoulu 2024
- Korttelin 1093 korttelisuunnitelma, Laitila Architects, 2024

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistö-osakeyhtiön aloitteesta vuonna 2011. Asemakaavaan liittyy kaavoituksen käynnistämissopimus (2014) sekä kaavoituksen jatkamissopimus (2024). Alueesta on järjestetty kiinteistöjen omistajien ja Kouvolan kaupungin yhteistyönä ideakilpailu vuonna 2014. Asemakaavan muutoksen luonnos ja ensimmäinen ehdotusvaihe (2016) perustuvat kilpailun voittajatyöhön ja siitä jalostettuun ideasuunnitelmaan. Kaavamutoksen toisen ehdotusvaiheen (2024) kaavaratkaisu perustuu korttelin 1093 osalta uudempaan korttelisuunnitelmaan. Kaavahanke sisältyy vuosien 2015-2024 kaavoituskatsauksissa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin.

Kaavahankeen vireilletulosta oli ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, ilmoitustauluilla ja internetissä 13.4.2016. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 13.4.-15.5.2016 välisen ajan, ja niistä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Varsinaisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautetta. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta jätettiin muutamia mielipiteitä ja lausuntoja, joiden perusteella kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkennettiin. Valmisteluvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus sekä muutama erillinen tapaaminen suunnittelualueen toimijoille kuten torimyyjille ja viereisten kiinteistöjen edustajille.

Työn aikana valmistunut *ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelma* vaikutti kaavaehdotuksen ratkaisuihin verrattuna kaavaluonnoksessa olleisiin. Kaavaehdotusta käsiteltiin ensimmäisen kerran teknisen lautakunnan kokouksessa 23.8.2016, ja sen päätettiin asettaa nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-9.10.2016 ja siitä jätettiin kaksi muistutusta ja neljä lausuntoa. Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan tehtiin lausuntojen perusteella yksi vähäinen muutos sekä muutamia teknisiä tarkennuksia. Tarkennuksia ei pidetty kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei asetettu uudelleen nähtäville (MRL 65 § ja MRA 32 §). Koska kaavan hyväksymisen edellyttämää maankäyttösopimusta ei vuonna 2016 syntynyt, jäi asemakaavan muutos hyväksymättä.

Vuonna 2019 kaavamutoksen alue jaettiin kahteen osaan (Keskustakorttelit osa 1 ja Keskustakorttelit osa 2). Näistä ensin mainittu hyväksyttiin ja sai lainvoiman 9.12.2019. Osa 2 jäi tuolloin odottamaan maankäyttösopimusta. Vuonna 2024 kaavamutosta päätettiin jakaa. Uuden kaavaehdotuksen pohjaksi laadittiin Kouvolan Asuntojen ja Kymenlaakson hyvinvointialueen toimesta uusi korttelisuunnitelma, jonka pohjalta laadittiin uusi kaavaehdotus.

### 2.2. Asemakaava

Asemakaava pitää sisällään yhden asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen, katuaukion/torin, sekä erilaisia katualueita. Korttelissa 1093 rakennukset rajaavat katutilaa suoraviivaisesti ja niiden maksimi kerrokorkeus on seitsemän. Korttelin vanhin rakennusmassa suojellaan kaupunkikuvallisesti merkittävänä kohteena. Torin pohjois- ja eteläreunaan osoitetaan rakennusoikeutta toria palvelevalle rakentamiselle. Alueen katuverkkoon ei ole osoitettua suuria muutoksia, mutta osa kaduista on muutettu hidaskaduiksi. Maanalaisen pysäköintiratkaisun rakentaminen mahdollistetaan, vaikka sen toteuttaminen ei olekaan lähivuosina suunnitelmissa.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa, Kankaan kaupunginosassa Torikadun, Kes-  
kikadun, Huoltokadun ja Liikemiehenkadun rajaamalla alueella ja siihen kuuluu sekä julkista tori-  
aluetta että asuin- ja liikerakennuksia. Alueen rakennuskanta on eri-ikäistä vanhimpien osien ol-  
lessa 50-luvulta ja uusimpien 2000-luvun taitteesta. Alueen rakennusten korkeudet vaihtelevat  
paljon yhden ja kahdentoista kerroksen välillä. Rakennusten katutasossa on liikkeitä ja ravinto-  
loita, joiden terassit levittäytyvät torin suuntaan.

Alueen itäpuolella on Hansakeskus, jonka pohjakerroksessa sijaitsee ravintoloita ja niiden teras-  
seja sekä liiketiloja. Myös Torikadun pohjoispuolen katutaso on liiketilojen täyttämä. Niiden ylä-  
puolelle sijoittuvat kolme kaksitoistakerroksista asuintornia. Alueella on hyvin vähän istutuksia,  
sen sijaan kivettyä tai asfaltoitua pintaa on runsaasti. Ympäröivistä kaduista Torikatu sekä Kou-  
volankatu - Liikemiehenkatu ovat vilkkaasti liikennöityjä.

Alueella on paljon johto- ja putkilinjoja. Torin ja Hansakeskuksen välissä sekä Liikemiehenkadun  
alla kulkee kaukolämpölinja, johon Kauppahalli ja nk. Pukimon talo on liitetty.

##### 3.1.2. Maisema- ja kaupunkikuva

Alue on keskikaupungille tyypillinen melko tiiviisti rakennettu miljö, jossa erikorkuiset rakennuk-  
set kohoavat ylöspäin muodostaen Hansatorille selkeät rajat. Näkymät alueella ovat suhteellisen  
pitkiä ruutukaavamaisen korttelirakenteen myötä. Alueen maamerkkeinä ja aluetta voimakkaasti  
rajaavina elementteinä toimivat Pohjola-talo ja Torikadun tornitalot, joiden mittakaava on hyvin  
erilainen alueen keskiosan kanssa.

Kaupunkikuvallisesti alue on rikkonainen. Mittakaavaltaan, iältään ja materiaaleiltaan sekä raken-  
nustypologioiltaan erilaiset rakennukset eivät muodosta selkeää kokonaisuutta muualla kuin Kes-  
kikadun ja Kivimiehenkadun eteläpuolella. Alueen lounaisosa toimii kahden eri koordinaatiston  
leikkauspisteenä, mikä tekee siitä tilallisesti mielenkiintoisen. Alueen rakennusryhmille yhtenä-  
nen piirre on matalalta liiketilojen täyttämältä jalustalta ylös nousevat torniosat. Suurimmat epä-  
kohdat alueella ovat torin rajautuminen huonosti katuihin nähden sekä liikenteen ja pysäköinnin  
vahva asema kaupunkitilassa. Lisäksi Pohjolorin suhde ympäristönsä on korkomaailman ja kau-  
punkikuvan osalta ongelmallinen. Myös istutusten vähäisyys ja vehreyden puute on alueelle lei-  
maa antavaa.

##### 3.1.3. Maisemarakenne

Topografia: Alue sijoittuu Salpausselän lakialueelle, ja maanpinta on hyvin tasaista korkeuksien  
vaihdellessa +77 molemmin puolin.

Maaperä, kallioperä ja rakennettavuus: Alue sijoittuu Salpausselän harjanteen päälliselle alueelle,  
jossa maalajit ovat maaperäkartan mukaan pääosin karkearakenteisia. Maaperässä voi myös olla  
useita tiiveydeltään erilaisia hiekkakerroksia. Alueella ei ole tiedossa olevia täyttöalueita eikä  
suunnittelualueelta ole tehty selvityksiä pilaantuneista maa-aineksista tai tarkempia maaperätut-  
kimuksia kaupungin toimesta. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tu-  
lee tarkistaa aina maaperätutkimuksin.

Vesiolosuhteet ja pienilmasto: Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Ympäristön ollessa hyvin  
rakennettua ei läpäiseviä pintarakenteita juuri ole ja siksi kaikki hulevedet on ohjattu suoraan  
viemäriverkostoon. Pienilmastoltaan alue on keskusta-alueelle tyypillisesti äärevää. Vähäinen  
kasvillisuus ei tasaa lämpötilaeroja ja haihdunta on suurta. Samasta syystä lämpötilat nousevat  
keskustassa ympäröiviä alueita korkeammiksi. Suorat katulinjaukset ja korkeat rakennukset muo-  
dostavat alueelle ”tuulitunneleita”, jolloin tuulisuus keskittyy tietyille osille aluetta.





Kuva 2. Näkymä Liikemiehenkadun, Kouvolangadun ja Kivimiehenkadun risteyksestä itään.



Kuva 3. Näkymä alueen keskeltä kohti itää. Kuvan keskellä Hansatori.

#### 3.1.4. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole juurikaan kasvillisuutta. Korttelin 1093 itä- ja länsipuolilla kasvaa muutamia lehmuksia. Alueella ei ole havaittuja arvokkaita luontokohteita.

#### 3.1.5. Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on melko paljon asuntoja, jotka ovat kooltaan verrattain pieniä. Torikadun varren taloissa asuu arviolta 250 henkilöä ja Hansakeskuksessa on noin 150 asukasta. Niin kutsutussa Pukimon talossa on 35 asuntoa, joista osa on muussa kuin

asuinkäytössä, ja alueen eteläpuolisissa rakennuksissa asukkaita on arviolta 120. Yhteensä suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä asuu noin 550 asukasta. Ydinkeskustan väkiluku on pysynyt melko vakiona viimeisen vuosikymmenen ajan, eikä uusia kerrostaloja ole rakennettu joka vuonna.

### 3.1.6. Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Kouvolan kaupungin ydinkeskustan alueelle, jossa on tiiviisti rakennettu kaupungin asuin-, liike- ja toimistorakennusten keskittymä. Kaava-alueen pohjoispuolella rakenne väljenee hieman pientalojen sekoittuessa kerrostalojen ja julkisten rakennusten sekaan. Suunnittelualue sijaitsee julkisten ja kaupallisten palveluiden äärellä ja sieltä on hyvät ajoneuvoliikenteen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet.

### 3.1.7. Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kouvolan rakennetun kulttuuriympäristön inventointi laadittiin arkkitehti Rurik Wasastjernan toimesta vuosina 2008-2012. Inventointia jatkettiin ydinkeskustassa sijaitsevien kohteiden arvottamisella vuonna 2016 osana Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavatyötä ja siihen liittyvää *Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt* –selvitystä. Selvityksessä suunnittelualueella sijaitseva nk. Pukimon talo on katsottu arvokkaaksi ja suojeltaviksi kohteeksi. Alkuperäiseen Keskustakortteleiden asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat Kauppahalli ja Pohjolatori ovat jäänteitä kauppalan ajalta, jolloin keskustassa oli paljon puutalovaltaista, matalaa ja pienimittakaavaista asuin ja liikerakentamista. ”Pukimon talo” alkoi valmistuessaan jo enteillä korkeamman rakentamisen suuntaa, jota Torikadun tornitalot ja Pohjola-talo sekä hieman myöhemmin Hansakeskus seuraavina vuosikymmeninä jatkoivat.



Kuva 4. Kauppahalli ja sen ympäristö noin vuonna 1956 ennen Pukimon talon rakennustöiden aloitusta. Korttelissa 1093 ja nykyisen Hansatorin kohdalla oli tuolloin pääasiassa puurakenteisia pientaloja ja matalia liikerakennuksia.

Niin kutsuttu Pukimon talon korkea punatiilinen osa rakennettiin muutama vuosi kauppahallin jälkeen. Arkkitehti Reino Lammin-Soila laati rakennuksesta suunnitelmat, joiden pohjalta linjakas ja moderni asuin- ja liikerakennus kohosi korvaamaan paikalla aikaisemmin olleet matalat liikerakennukset vuonna 1957. Rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja toimii julkisivumateriaalinsa ansiosta parina kauppahallin kanssa. Rakennusta on laajennettu yksikerroksisella liikerakennuksella 60-luvun lopussa arkkitehti Hannu Kylliäisen suunnitelmien mukaan. *Suojeltavat*

*rakennukset ja ympäristöt* –selvityksessä Pukimon talon 50-luvulla rakennettu osa on merkinnällä srT ”Rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä osoitettu rakennus/rakennusryhmä on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja se tulee ensisijaisesti säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja rakennuksen laajennus- tai muut muutosmahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Olennaista suojelun kannalta on rakennuksen massoittelun ja sijainnin suhde ympäröivään kaupunkitilaan. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä.”

Varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevat rakennukset edustavat sekä uutta että vanhaa rakennuskantaa, josta osalla on kulttuurihistoriallista, rakennushistoriallista sekä kaupunkikuvallista arvoa. Alueen eteläpuolella sijaitseva vuosien 1950-1954 välillä rakennettu kolmen yhteen kytketyn talon muodostama *Hissipoika* on arkkitehtien Unto Ojonon ja Eero Eerikäisen suunnittelema. Rakennusryhmä on kaupunkikuvallisesti arvokas kuten Pukimon talo. *Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt* –selvityksessä *Hissipoika* on esitetty merkinnällä srT.

Edellisen eteläpuolella on kortteli *As Oy Torinportti* ja kortteli *Hotelli*. Yhdessä *Hissipojan* kanssa ne muodostavat yhtenäisesti toteutuneen sodanjälkeisen kaavoituksen ideologiaa ilmentävän kortteliryhmän. Korttelin länsipäädyssä sijaitsee omintakeinen ja mieleen jäävä *As Oy Torinportti*, jonka massa noudattaa tontin kolmiomaista muotoa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Erkki Virkkunen ja se on valmistunut vuonna 1955. Leveämmän liiketilakerroksen päällä on nelikerroksinen pohjaratkaisultaan porrastettu kolmio, jossa sijaitsee asuinhuoneistoja. Rakennusmassa jatkuu itään kortteli *Hotellina*, joka on rakentunut vuosien 1952-1957 välillä. Kokonaisuus on asemakaavalla suojeltu: *S-1 Suojeltava alue. ”Kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta tärkeä rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavien uudisrakentamis-, korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennusten kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.”*



Kuva 5. Keskustakorttelit ennen Hansakeskuksen uuden osan rakentamista.

Suunnittelualueen pohjoispuolella aluetta rajaavat Torikadun tornitalot. Arkkitehti Reino Koivulan suunnittelemat rakennukset edustavat 1960-70 –lukujen laadukasta asuinrakentamista. Kaksikerroksinen liiketilojen täyttämä yhtenäinen jalusta rajaa katutilaa katutasossa kolmen 12-kerroksisen tornin kohotessa kohti taivasta. Rakennukset toimivat Koivulan keskustasuunnitelman ”selkärangan” ja ne ovat valmistuneet vuosien 1965-1970 välisenä aikana. *Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt* –selvityksessä Tornitalot on varustettu merkinnällä sr.

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön tuoreinta rakennuskantaa edustaa *Hansakeskus*, joka koostuu osin 60-luvun lopun matalista toimisto- ja liikerakennuksista ja osin 90-luvun lopun asuin-

ja liikerakennuksista. Hansatoria koillisessa rajaava osa Hansakeskusta on seitsemänkerroksinen ja kaarevan lasipinnan peittämä liike- ja asuinrakennus.

### 3.1.8. Muinaisjäännökset

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



Kuva 6. Pohjolatalosta käsin otetusta kuvasta näkyy suunnittelualan epäyhtenäinen kaupunkikuva.

### 3.1.9. Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan kaupallisessa keskustassa ja siten palveluiden keskittymässä. Alueen rakennukset koostuvat liike-, asuin ja toimistorakennuksista ja palvelujen sekä työpaikkojen määrä alueella on suuri. Koko ydinkeskustassa on arviolta noin 7000 työpaikkaa, joista useita satoja sijoittuu jo pelkästään Pohjolataloon. Pääosa alueen liikkeistä on pieniä ja vain muutaman hengen työllistäviä yrityksiä ja niiden joukossa on sekä ravintoloita että erikoistavara ja vaatetusliikkeitä. Tori on tällä hetkellä toiminnassa kesäaikaan maanantaista lauantaihin ja kauppiaita siellä on vaihteleva määrä. Kuukausittain torilla järjestetään markkinat, jolloin myyjä on enemmän. Torilla toimii myös useita kahvilayrittäjiä, joista osan toiminta keskittyy pelkkään kesäkauteen.

### 3.1.10. Liikenne-, katu- ja torialueet sekä pysäköinti

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyenliikenteen väyliä pitkin. Liikemiehenkatu on yksisuuntainen ja vilkkaasti liikennöity. Iltahuipputuntina sillä kulkee kummallakin yli 600 ajoneuvoa/h. Kadulla ei ole kadunvarsipysäköintiä. Liikemiehenkatu on yksi keskustan vaarallisimmista paikoista, jos sitä tutkitaan onnettomuustilastojen valossa. Sillä on myös selviä yhteyspuutteita pyöräilijöiden näkökulmasta.

Torikadulla on sekä läpiajoliikennettä että tonttiliikennettä ja sillä sijaitsee tornitalojen maanalaiseen pysäköintiin johtavat ajorampit. Torikadulla on paljon kadunvarsipysäköintiä ja sen katutila on varsin leveä. Kadun kevyen liikenteen yhteydet ovat kuitenkin puutteelliset. Kivimiehenkatu ja Keskikatu ovat hieman edellisiä rauhallisempia. Keskikadun varrella on runsaasti pysäköintipaikkoja, mutta kevyelle liikenteelle varatussa tilassa on parantamisen varaa. Hansakeskuksen pysäköintihallin ulosajo tapahtuu Kivimiehenkadun ja torin välissä olevan rampin kautta. Hansakeskuksen maanalaisessa pysäköintilaitoksessa on 171 autopaikkaa ja ne ovat pysäköintiselvitysten mukaan vajaakäytöllä.

Alueen kaduille ei ole tehty kaupunkikuvaa kohentavia toimenpiteitä moniin vuosiin eivätkä ne ole kovin viihtyisiä. Katupuita on ainoastaan Liikemiehenkadulla. Viikoittainen toritoiminta siirtyi Pohjolatorilta Hansatorille Hansakeskuksen rakentamisen yhteydessä 90-luvun lopussa. Hansatori on luonnonkivipäälysteinen. Tori ei kuitenkaan ole käytetyn kivityypin vuoksi esteetön eikä siten palvele kaikkia käyttäjäryhmiä. Torin keskellä on Haitarijazz –niminen taideteos/suihkulähde.

#### 3.1.11. Tekninen huolto ja energiatalous

Alueella on runsaasti olemassa olevia johto- ja putkilinjoja. Alueen läpi kulkee kaksi erillistä KSS Lämpö Oy:n kaukolämpöjohtolinjaa. Kaikkien alueen katujen sekä Hansatorin alla kulkee lukuisia KSS Verkko Oy:n sähköjohtolinjoja sekä Kouvolan Vesi Oy:n vesi- ja viemärijohtoja. Liikemiehenkadun ja Kivimiehenkadun liittymässä on lisäksi kaupungin liikennevalokaapeleita. Katujen ja Hansatorin alla kulkee Elisa Oyj:n ja TeliaSoneran Finland Oy:n data- ja puhelinjohtoja. Kortteli-alueella ei ole muita kuin sitä itseään palvelevia johtoja tai kaapeleita. Hulevesiviemärit sijoittuvat alueella oleville katu- ja torialueille ja ne johtavat alueelle tulevat vedet pääosin Kauppamiehenkadulla olevaa sadevesiviemäriä pitkin suunnittelualan eteläpuolelle.

Geoenergian hyödyntämisen osalta alueen sijainti ei ole erityisen hyvä. Geoenergian hyödyntämisen osalta kallion pinta on hyvin syvällä, eikä se ole siten tarkoituksenmukainen energiamuoto. Aurinkoenergian osalta alueella on potentiaalia, koska varjostavia rakennuksia ei ole. Pientuulivoiman osalta alueen rakennuskanta on liian matalaa. Asiaa on tutkittu Ydinkeskustan osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2018.

#### 3.1.12. Maanomistus

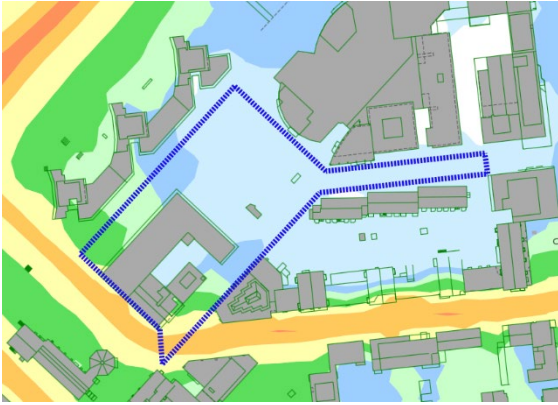
Suunnittelualue on katujen ja torialueen osalta Kouvolan kaupungin omistuksessa. Kortteli-alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistus on esitetty tarkemmin kaavan liitteessä 4.

#### 3.1.13. Virkistysalueet ja viherverkko

Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita. Viherverkko katkeaa koko ydinkeskustan alueella sekä toiminnallisesti että visuaalisesti. Kaupunkiluontoa tulisi lisätä alueella esimerkiksi viherkattojen avulla.

#### 3.1.14. Ympäristöterveys

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla 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 2006. Tehdyn selvityksen mukaan suunnittelualueen länsiosassa on päiväaikana (klo 07–22) ohjearvot (55 dB) ylittävää melua, jonka lähteenä ovat ympäröivät kadut sekä osin myös noin 200 m päässä sijaitseva rautatie. Hansatori ja sen ympäristö sen sijaan on suojassa melulta, keskimelutason ollessa alle 45 dB. Yöaikana (klo 22–07) melun määrä on huomattavasti pienempi, mutta ylittää silloinkin uusille rakennuksille asetetun ohjearvon (45dB). Yhteismelussa on laskettu mukaan tie-liikenteen, raideliikenteen, teollisuus- ja ratapihan melu.



Kuva 7. Suunnittelualueen päiväajan keskiäänitaso, kaikki melunlähteet. Keltainen ja oranssi väri kuvaavat yli 55 dB:n tasoa.

Rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksia suunnittelualueen eteläpuoliselle Halkotorin alueelle on arvioinut Ramboll Finland Oy vuonna 2008. Tehdyn selvityksen mukaan junaliikenteen aiheuttamat tärinät ylittävät suositusarvot ihmisten häiriöiksi kokemalle tärinälle alle 100 m etäisyydellä pääradasta / 35 m etäisyydellä huoltoraiteesta (olemassa olevat rakennukset, < 0,6 mm/s). Uusia rakennuksia koskeva ohjearvo 0,3 mm/s alittuu yli 110m etäisyydellä pääradasta / 45 m etäisyydellä huoltoraiteesta, joten uudisrakentamista ei suositella 110 m lähemmäs pääraataa eikä 45 m lähemmäksi huoltoraidetta. Kauppahallin eteläisimpään kulmaan on lähimmästä raiteesta lähes 200 m, joten raideliikenteen aiheuttamalla tärinällä ei ole vaikutusta kaavamuu-tosalueeseen.

### 3.1.15. Maaperän tila

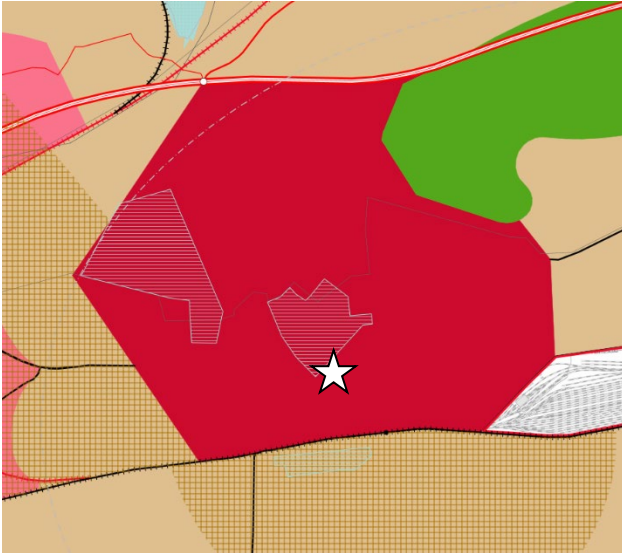
Suunnittelualueella ei ole rekisteritietojen perusteella pilaantuneen maan kohteita tai epäilyjä aiemman maankäytön muodostamasta pilaantumisriskistä.

### 3.1.16. VAK-ratapiha

Kouvolan järjestelyratapihan alue on Liikenne ja viestintäviraston (Traficom) määrittelemä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha. Alueen läheisyyteen suunniteltavassa uudisrakentamisessa tulee huomioida Kouvolan ratapiha-alueen VAK-suuronnettomuusriskit. Etäisyys suunnittelualueen korttelialueesta VAK-ratapihan länsireunaan on noin 700 m.

## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1. Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 8. Suunnittelualue merkittynä valkoisella tähdellä Kymenlaakson maakuntakaavan päälle.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020. Siinä suunnittelualue 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 kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot 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.”*

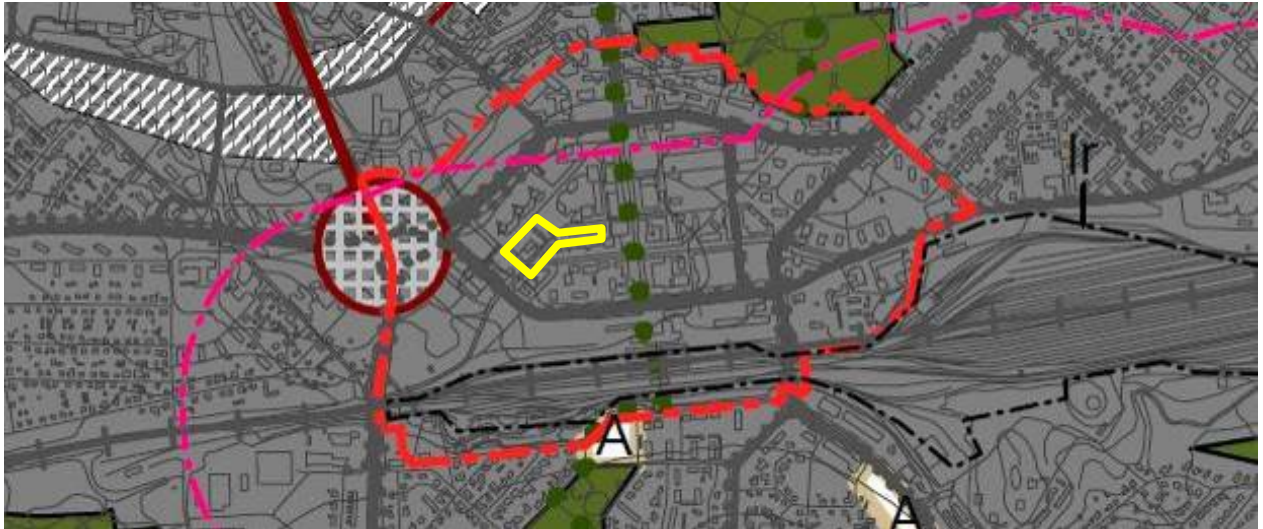
Maakuntakaavaan on merkitty lisäksi suunnittelualan halki itä-länsisuunnassa linjattu vesihuollon runkolinjana toimiva Utti-Elimäki -päävesijohto (harmaa viiva).

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 muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.”*

### 3.2.2. Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

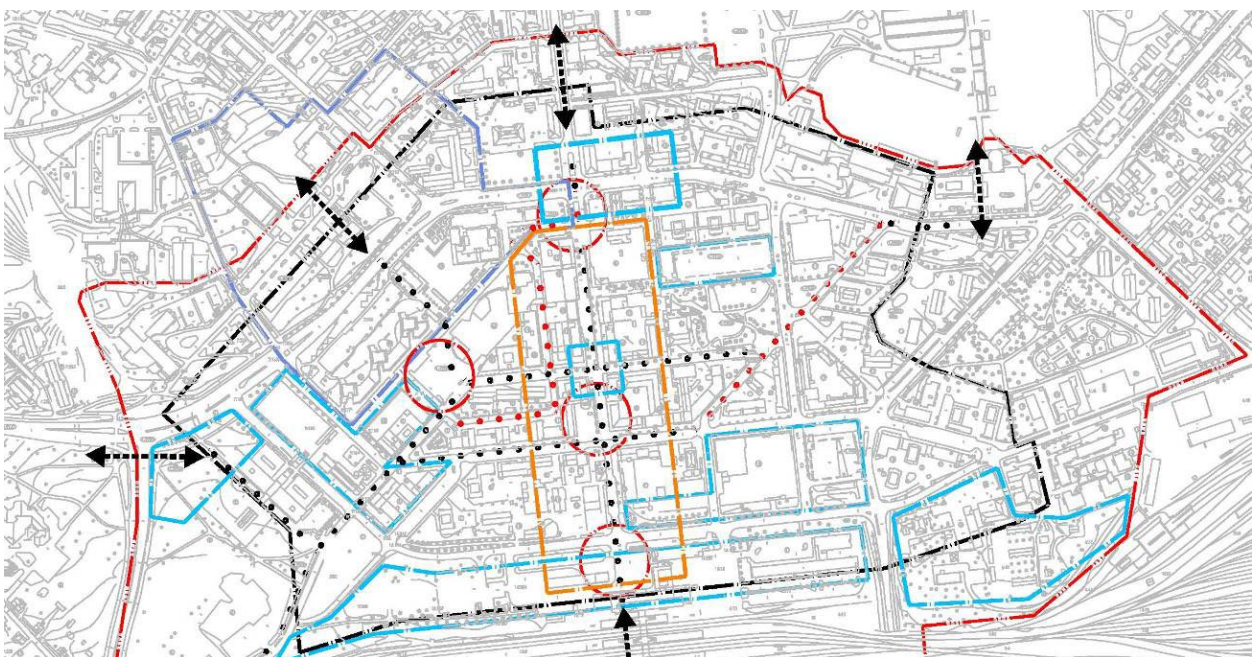
6.1.2016 lainvoiman saaneessa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustarajauksen sekä vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskin suojavaikkeen (SV) sisällä. Ydinkeskustaluueesta todetaan kaavassa seuraavaa: *Alueen asemakaavoituksessa ja muussa*

yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Rakentamisella ja muilla toimenpiteillä on pyrittävä kehittämään alueesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskusta-alue. Ennen yksittäisen osa-alueen jatkosuunnittelua on alueelle laadittava tarvittavat yleissuunnitelmat, kuten mm. liikenne-suunnitelma ja pysäköinnin kokonaisratkaisu sekä kaupunkikuvallinen rakentamishoje. Alueelle ominaispiirteisiä toimintoja ovat mm.: kaupalliset toiminnot, palvelut, toritoiminnot, asuminen ylimmissä kerroksissa sekä pysäköinti.



Kuva 9. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta (suunnittelualue merkitty keltaisella)

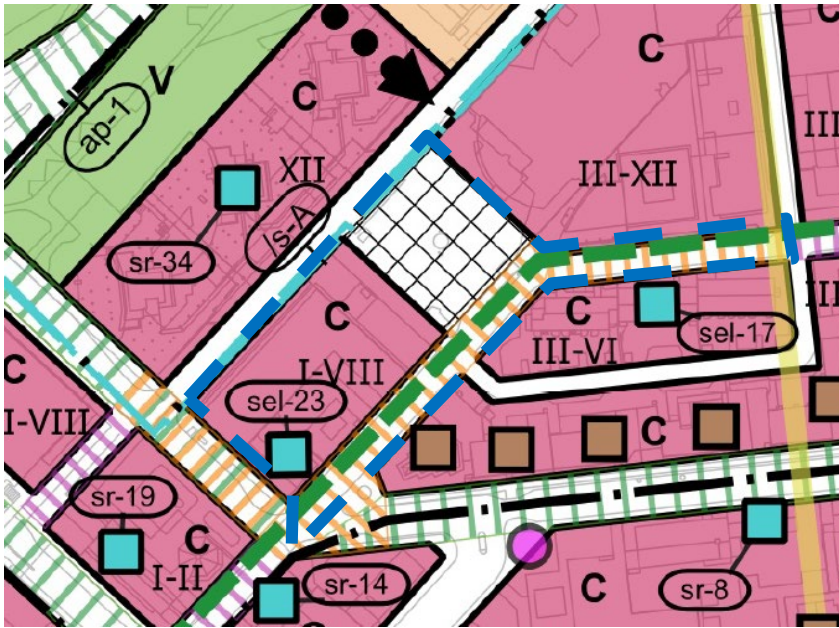
Kaavakartassa 2 (kuva 21). on osoitettu Kouvolan keskustan kehittämismerkinnät. Hansatori on merkitty *kehitettävä aukio tai tori* merkinnällä. Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee aukioita ja toria kehittää kävelykeskusta-alueen tilasarjoina. Muu osa suunnittelualueesta on merkitty karttaan täydennysrakentamisen ja kaupunkikuvallisen kehittämisen alueena. Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet sekä ympäristön ominaispiirteet. Täydennysrakentamisen lisäksi tulee ratkaista alueen pysäköintiin liittyvät tarpeet. Kivimiehenkatu on merkitty karttaan kevyen liikenteen keskustaan johtavaksi pääreitiksi.



Kuva 10. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan kartasta 2



### 3.2.3. Ydinkeskustan osayleiskaava



Kuva 11. Ote ydinkeskustan osayleiskaavan kartasta (suunnittelualue merkitty sinisellä)

Kouvolan ydinkeskusta osayleiskaava on hyväksytty 8.6.2020. Osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), jossa rakentamisen korkeus on yhdestä kahdeksaan kerrosta.

Torikatu ja sen pohjoispuolinen alue on merkitty alueellisella suojelumerkinnällä ”*Rakennus- ja kultuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue*” (turkoosi pistekatkoviiva /s-A), 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 kultuurihistoriallisen arvon säilyttäminen taataan. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristön arvoihin merkittävästi vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Kirjainindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon ja perusteluihin.*”

Korttelissa 1093 sijaitseva nk. ”Pukimon talo” on merkitty osayleiskaavassa merkinnällä ”sel-23” eli ”rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka arvot tulee huomioida asemakaavoituksen yhteydessä.” Merkintään liittyvät seuraavat määräykset. ”*Merkinnällä osoitettu rakennus/rakennusryhmä on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Yksityiskohtainen 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.*”

Hansatori on merkitty yleiskaavassa tori/katuaukioksi, eikä siihen liity erityisiä määräyksiä. Kivimiehenkatu ja Keskikatu on merkitty ”*kävelypainotteiseksi kaduksi*”. Lisäksi niille on merkitty ”*Viheryhteystarve*”, joka tarkoittaa, että alueen asemakaavoituksessa ja/tai muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida vähintäänkin visuaalisen viheryhteyden toteutuminen.”

Suunnittelualuetta koskee myös merkittävä määrä muita yleiskaavamääräyksiä: ”*Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL § 128:n mukaista lupaa.*”

Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kestävän 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 kaavamääräyksen 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, autopaikoitus ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa muulla tavoin toteutettaviksi.

Pysäköintimääräykset: Korttelitehokkuuden ylittäessä 1,0 pysäköinti on lähtökohtaisesti järjestettävä rakenteellisella tai keskitetyillä pysäköintitratkaisuilla. 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.

Oleskelualueääräykset: Asemakaavassa piha-alueita tulee lähtökohtaisesti varata 10 m<sup>2</sup>/ 100 k-m<sup>2</sup>. 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.

Rakentamisen laatua koskevat määräykset: 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 laadukkaista julkisivumateriaaleista sekä suosittelaa 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 rakennusosiin, talousrakennuksiin, kulkuvälinsuojaiin ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatto.

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

Hulevesiä koskevat määräykset: Koko keskustan alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa tulee käyttää ekologista hulevesiratkaisuja. Hulevesien hallinnan suunnittelulla tulee ehkäistä tulvariskiä suosimalla niiden paikallista käsittelyä ja suunnittelemalla tulva-alueet osaksi viheralueita. Hulevesiä viivyttävien rakenteiden säiliötilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden 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 m<sup>2</sup>/ 50 katoneliometriä kohden. Hulevesirakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiratkaisujen käyttökelpoisuus tulee aina tarkistaa tarkemmassa suunnittelussa.*

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

*Rautatien lähialueisiin liittyvät määräykset: Rautatien läheisyydessä tehtävissä maankäytön muutoksissa tulee huomioida rautatien aiheuttaman melun, tärinän 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.*

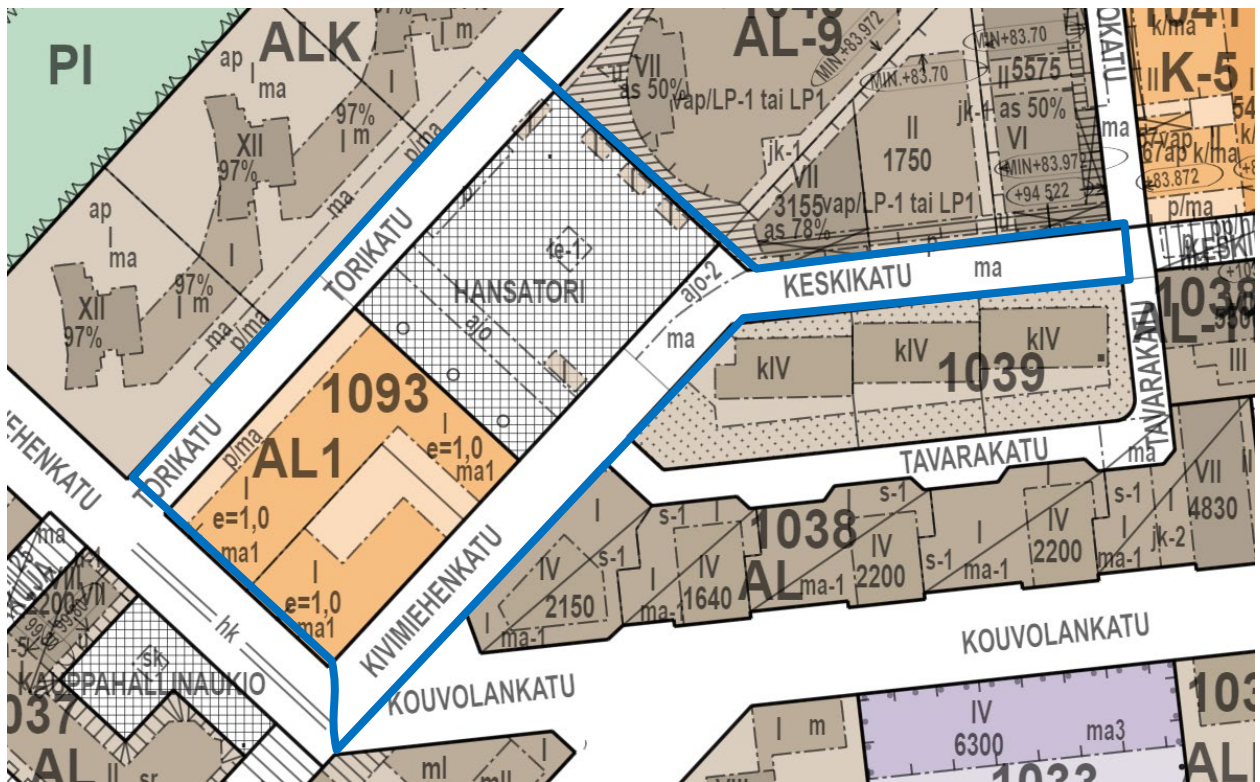
*Yhdyskuntatekninen huolto: Uudis- ja korjausrakentamisessa on suositeltavaa edistää ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä sekä tehostaa energian tehokasta hyödyntämistä ja kierrätystä. Asemakaavoituksessa tulee huomioida kattolappeiden suuntaus mahdollisuuksien mukaan kohti etelää. Tarkemmassa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

#### 3.2.4. Ajantasa-asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessa asemakaavoitettu. Korttelissa 1093 on voimassa 15.12.1966 vahvistettu asemakaava ”Kortt. 1034 ja 1040 osat ym.” (219:1). Siinä alueelle on esitetty seuraavanlaista maankäyttöä: AL 1 Liikerakennusten korttelialue, jossa kullekin tontille on varattava yksi autopaikka liikehuoneiston 100 kerrosalaneliometriä kohden; Tonttitehokkuusluku e=1,0 ja kerrosluku on I; Kaavan mukaan tontilla voidaan kellarikerrokseen rakentaa kerrosalaan laskettavia liikehuoneistoja aputiloineen.

Torialueella on voimassa 27.5.2002 vahvistettu *Kauppatori* (427:1) niminen asemakaava. Siinä kaava-alue on lähes kokonaisuudessaan merkitty *katuaukio/tori* -merkinnällä, jonka halki on esitetty ajoyhteys. Kaavan pohjoisosa on katualuetta (Torikatu) ja pysäköintiä. Alueen keskellä on *leikki- ja oleskelualueeksi* varattu torialueen osa, johon saa sijoittaa ympäristöaideteoksen. Kortteliin on myös sallittu rakentaa pieniä yksikerroksisia rakennuksia. Kaavassa tori on nimetty ”*Hansatoriksi*”.

Katualueilla on voimassa useita eri kaavoja (214:1, 7:1 ja 397:1), joissa ei ole erityisiä määräyksiä kaavamuutosalueelle sijoittuvien katujen osalta. Kivimiehenkadun ja Keskikadun liitoskohdassa on maanalaista pysäköintiyhteyttä sekä maanalaista rakentamista osoittavat merkinnät.



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualueen rajaus sinisellä)

#### *Pohjakartta*

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

#### *Rakennusjärjestys*

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021.

## 4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille korttelin 1093 kiinteistö-osakeyhtiön aloitteesta vuonna 2011. Kiinteistöosakeyhtiön tavoitteena oli purkaa korttelin matala osa ja rakentaa tilalle entistä korkeampi uudisrakennus. Tässä yhteydessä heräsi tarve asemakaavamuutokselle, joka kuitenkin koski vain korttelia 1093. Kaavamuutosta luonnosteltaessa huomattiin, että alueen keskeisen sijainnin vuoksi kaavamuutokseen tulisi sisällyttää hieman laajempi alue ja että ratkaisuvaihtoehtoja tulisi tutkia huolella laadukkaan kaupunkikuvan muodostamiseksi.

Vuonna 2014-2015 alueesta päätettiin järjestää avoin suppea arkkitehtuurikilpailu. Kilpailun tehtävänä oli ideoida keskustakortteleiden täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä kilpailualueella olevien nykyisten toimintojen kehittämistä. Lisäksi etsittiin ideoita Hansatorin ja Kauppahallin liittämiseksi nykyistä luontevammaksi osaksi keskustan toiminnallista kokonaisuutta. Myös kilpailualueen liittymistä kävelykatuun haluttiin parantaa. Kilpailuun osallistui 70 ehdotusta, joista voittajaksi valittiin Arkkitehtuuritoimisto B&M:n ehdotus *Dynamo*.

### 4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2016. Kaavaan liittyy kaavoituksen käynnistämissopimus, joka on allekirjoitettu 11.9.2014. Asemakaavan toteuttamisesta laaditaan ennen kaavan hyväksymistä maankäyttösopimukset alueen maanomistajien kanssa. Vuonna 2016 sopimusta ei kuitenkaan syntynyt ja kaavamuutos ei edennyt hyväksyntään. Syyskuussa 2024 kaavoituksen jatkamisesta laadittiin uusi sopimus, ja suunnittelua jatkettiin hieman erilaisen korttelisuunnitelman pohjalta.

### 4.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa vuonna 2013 laaditun Keskustavisio 2030 periaatteita, eli tiivistää keskustan maankäyttöä, eheyttää kaupunkikuvaa, mahdollistaa asuntojen rakentaminen ja sitä kautta keskustan asukasmäärän kasvu. Asemakaavamuutoksen lähtökohdiana on muuttaa suunnittelualueen asemakaava vastaamaan alueesta pidetyn suunnittelukilpailun voittajatyössä esitettyä alueen maankäyttöä. Kaavasuunnitelman pohjana on sen valmisteluvaiheessa toiminut kilpailun voittajatyöstä edelleen kiinteistönomistajien kanssa yhteistyössä jalostettu idea- ja korttelisuunnitelma, sekä ehdotusvaiheessa vuonna 2024 laadittu korttelisuunnitelma. Lisäksi kaavamuutoksessa pyritään toteuttamaan Ydinkeskustan osayleiskaavassa esitettyjä tavoitteita mm. rakennussuojelun ja kaupunkikuvan laadun osalta.

Maanomistajien asettamia tavoitteita on ollut mm. kortteleiden mahdollisimman monipuolinen käyttötarkoitus ja autopaikkamääräysten realistisuus suhteessa todelliseen tarpeeseen ja käytävissä olevaan tilaan. Muiden osallisten asettamia tavoitteita ovat olleet pysäköintipaikkojen riittävyys myös katutasossa, katuympäristön viihtyvyyden parantaminen ja liikenteen sujuminen muutoksista huolimatta.

### 4.4. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.4.1. Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Traficom
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy

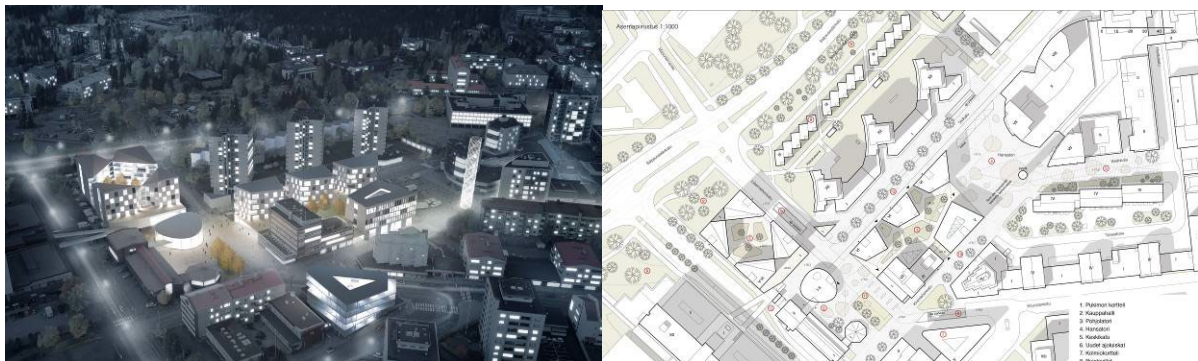
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Telia Finland Oyj, Elisa Oyj
- Kouvolan Nuorisovaltuusto
- Kouvolan vammaisneuvosto
- Kouvolan vanhusneuvosto
- Ydinkeskustan aluetoimikunta
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

#### 4.4.2. Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana ei ole järjestetty erillistä laajempaa viranomaisyhteistyötä, mutta pelastusviranomaisen kanssa on kaavaprosessin alkuvaiheessa järjestetty tapaaminen, jossa alueen erityispiirteet ja pelastusviranomaisen kannalta tärkeät kaavamääräykset on käyty läpi. Kaavaluonnosvaiheessa on keskusteltu myös yhdyskuntatekniikan sekä rakennusvalvonnan edustajien kanssa kaavamuutoksen sisällöstä.

#### 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 on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa.



Kuva 13. ja 14. Ote arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotuksen "Dynamo" havainnekuvasta ja vuonna 2016 laaditusta ideasuunnitelmasta

## 4.5. Suunnittelun eteneminen

### 4.5.1. Vireille tulo

Asemakaavan muutos sisältyy vuosien 2016-2024 kaavoitusohjelman kohteisiin. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 13.4.2016.

### 4.5.2. Julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus hyväksyttiin Teknisessä lautakunnassa 23.8.2016 (§155), jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville 7.9.–10.10.2016 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet hyväksyttiin Teknisen lautakunnan kokouksessa 8.11.2016 (§203).

Tämän jälkeen puolet alkuperäisestä asemakaavan muutoksen alueesta hyväksyttiin 14.10.2019 kaupunginvaltuustossa nimellä "Keskustakorttelit, osa 1".

Loput alkuperäisestä kaava-alueesta jäi odottamaan maankäyttösopimuksen allekirjoitusta aina vuoteen 2024, jolloin se aktivoitui uudelleen. Päivitetty kaavaehdotus on Teknisen lautakunnan käsittelyssä 31.10.2024. Jos lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen, se asetetaan julkisesti nähtäville.

#### 4.6. Kaavaratkaisun perusteet

##### 4.6.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

#### ***Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62§, MRA 30§)***

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 13.4.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävänä 13.4.2016-15.5.2016 välisenä aikana Kouvolan kaupungin tekniikka- ja ympäristötoimialalla ja kaupungin internet-sivuilla. Varsinaisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautetta.

Kaavaan liittyvä valmisteluvaiheen aineisto eli kaavaluonnos liitteineen oli nähtävänä 13.4.-15.5.2016 välisenä aikana tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten Tekniikka- ja ympäristötoimialalla ja kaupungin Internet –sivuilla ([www.kouvola.fi/keskustakorttelit](http://www.kouvola.fi/keskustakorttelit)). Nähtävillä olosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa 13.4.2016. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten kaava-alueella oleville toimijoille, viranomaisille, kaupungin omille toimijoille sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille tai heidän edustajilleen 13.4.2016.

Viranomaisilta ja alueella olevien verkostojen omistajilta sekä muilta toimijoilta tuli viisi lausuntoa. Alueella olevilta asunto-osakeyhtiöiden hallituksilta tai kiinteistöjen asukkailta ei tullut palautetta. Seuraavaan on koottu kaavaluonnoksesta annetut lausunnot sekä niiden vastineet.

***Kaakkois-Suomen ELY-keskus*** esittää kaavasta antamassa lausunnossa mm. seuraavaa:

Autoilua vähennetään. Keskustakortteleiden asemakaavaluonnoksessa on ehdotettu muutoksia liikenneverkkoon. Tämän seurauksena liikenneverkkoa on syytä muuttaa muuallakin keskustan alueella esim. kaksisuuntaistamalla nykyisin yksisuuntaisia katuja. Kaavamuutoksessa kevyen liikenteen tarpeet saavat suuremman painon.

##### Asemakaavamerkinnot

Asemakaavakartan nimiöosassa on muun ohella seuraava merkintä: *Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen mukainen*. Kaavoitusmittausasetus (23.12.1999/1284) on kumottu asetuksella 10.4.2014/328, joka on voimassa 1.5.2014 alkaen. Mainitun, pohjakartan tarkkuutta ja yksityiskohtaisuutta osoittavan tekstin sijaan tulee käyttää maankäyttö- ja rakennuslain §:stä 54 a, 54 b ja 54 c johdettavaa pohjakartan hyväksymismerkintää.

**Vastine:** Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen antama kaavalausunto merkitään tiedoksi ja kaavakarttaan muutetaan oikea pohjakartan hyväksymismerkintä. Asemakaavatyön aikana on tehty Ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelmaa, joka valmistui 8/2016. Ko. suunnitelmassa on tarkasteltu yksityiskohtaisesti Keskustakortteleiden liikennejärjestelyjä ja kaavakarttaa on muutettu siinä esitettyjen ratkaisujen mukaiseksi.

**Kymenlaakson museo** esittää kaavasta antamassa lausunnossa mm. seuraavaa:

Kymenlaakson museon mielestä OAS:ssa esitetyt selvitykset ovat riittäviä rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta.

Kaavassa on suojelumerkintä maakunnallisesti merkittävällä kauppahallilla (sr- suojeltava rakennus) sekä hallin edustan patsaalla (sk- suojeltava patsas). Tarkemmat suojelumääräykset ovat yleismääräyksiä. Kymenlaakson museo pitää yleismääräyksiensä ensimmäistä lausetta

ongelmallisena: ”Suojellun rakennuksen rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella saa suorittaa uudisrakentamista vastaavia korjaus- ja muutostöitä asemakaavan merkityn maksimirakennusoi-keuden ja kerrosluvun rajoittamatta.” Kymenlaakson museon näkemyksen mukaan myös Kaup-pahallin sisätilojen korjaamisessa tulee ottaa huomioon rakennuksen kulttuurihistoriallinen luonne. Määräys ei ole myöskään yleisesti käytetty rakennussuojelumääräys, joten Kymenlaak-son museo suosittelee lauseen poistamista. Suojelumääräyksiä tulee tarkentaa esim. seuraavalla tavalla: ”Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutos-töissä säilyttää. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomai-sen lausunto.”

**Vastine:** Kymenlaakson museon antama kaavalausunto merkitään tiedoksi ja kaavan suojelumääräys muutetaan muotoon:

*Kortteli 1037: Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Raken-nusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttö-tarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne ja sisätilojen olennaiset piirteet säilyvät. Suo-jeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

*Kortteli 1093: Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Raken-nuksessa suoritettavien uudisrakentamis-, korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

**Teliasonera** esittää kaavasta antamassa lausunnossa seuraavaa:

TeliaSoneralla on asemakaava-alueella paljon rakenteita. Liitteenä alueen kaapelikartta. Kaa- van rakentamisen aikana tarvittavista kaapelisiirroista ja -suojauksista on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Näytöt voi tilata johtotieto.fi kautta. Siirtotyöt laskutetaan työn tilaajalta.

**Vastine:** Teliasoneran antama kaavalausunto merkitään tiedoksi

**Kouvolan Vesi Oy** esittää kaavasta antamassa lausunnossa seuraavaa:

Alueella sijaitsee Kouvolan Vesi Oy:n vesihuollon johtoja. Alueen mahdollinen lisärakentaminen vaatii vesihuollon tonttiennakoiden rakentamista uusille rakennuksille, mutta runkojohtojen osalta alueen lisärakentaminen ja uudistaminen eivät tällä tietoa aiheuta toimenpiteitä. Kouvolan Vesi Oy:llä ei ole muuta kommentoitavaa osallistumis- ja arviontisuunnitelmaan. Kouvolan Vedellä kaavayhteistyössä on mukana verkostopäällikkö Teija Suutari.

**Vastine:** Kouvolan Veden antama kaavalausunto merkitään tiedoksi

**Kymenlaakson Martat ry** esittää kaavasta antamassa lausunnossa mm. seuraavaa:

Kymenlaakson Martat ry:n omistama Marttakahvio torilla on tärkeä osa toimintaamme. Kahvion toimintakykyisyys ja asiakkaiden saavutettavuus ei tule huonontua kaavamuutoksia tehtäessä ja rakentamisia toteutettaessa. Tarvitsemme tietoa jatkossakin mahdollisista muuttuvista olosuh-teista, väistötiloissa tms. ajoissa ja olla keskustelussa mukana jotta voimme suunnitella omaa toimintaamme parhaalla mahdollisella tavalla.

**Vastine:** Kymenlaakson Marttojen antama kaavalausunto merkitään tiedoksi. Marttakahvio on siirrettävissä toiseen paikkaan rakennustöiden ajaksi ja tilapäisestä paikasta neuvotel- laan yhteistyössä torimyyjien ja Ydinkeskusta ry:n kanssa kun siirto tulee ajankohtaiseksi.

Annettujen lausuntojen ja mielipiteiden lisäksi kaavoittajalle on kaavan valmisteluvaiheen aikana esitetty kysymyksiä kaava-alueen tulevasta liikennejärjestelystä, torin sijainnista rakennustöiden aikana ja rakentamisen aikataulusta. Kaikkiin kysymyksiin on vastattu sähköpostilla ja lisäksi to- rimyyjille ja Martoille on järjestetty erilliset keskustelutilaisuudet.



### **Muutokset alueen kaavaan valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen**

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnokseen tehtiin joitakin muutoksia. Liikennejärjestelyjä muutettiin niin, että läpiajo koko Liikemiehenkadulla sallitaan ja korttelin 1093 rajausta Hansatorin puolella muutettiin seuraamaan julkisivulinjaa, jolloin kortteli pieneni kaavaluonnoksessa esitetystä. Lisäksi muokattiin kaavamääräyksiä etenkin rakennussuojelun osalta.

### **Tekninen lautakunta 23.8.2016**

Asemakaavan muutosehdotusta käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 23.8.2016, jolloin lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (70 §).

### **Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo (v. 2016)**

Kaavaan liittyvä valmisteluvaiheen aineisto eli kaavamutosehdotus oli nähtävillä 7.9.-9.10.2016 välisenä aikana tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten Tekniikka- ja ympäristöalossa ja kaupungin Internet –sivuilla ([www.kouvola.fi/keskustakorttelit](http://www.kouvola.fi/keskustakorttelit)). Nähtävillä olosta oli kuulutus kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, internetissä ja Kouvolan Sanomissa 7.9.2016. Kaavan ehdotusvaiheen aineisto lähetettiin tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten kaava-alueella oleville toimijoille, viranomaisille ja kaupungin omille toimijoille 7.9.2016. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta ja neljä lausuntoa, jotka on esitetty tiivistetysti alla. Lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet niihin ovat täydellisinä liitteessä 6.

- **Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

KASELY katsoo, että esitetty kaavaratkaisu on sopuissuunnitelmassa MRL 1 ja 5 §:ssä esitettyjen tavoitteiden kanssa.

**Vastine:** Kaakkois-Suomen Ely-keskuksen antama lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Kymenlaakson museo**

Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa suojelumerkinnöistä tai –määräyksistä.

**Vastine:** Kymenlaakson Museon antama lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Teliasonera Finland Oyj**

Kaavan toteutusvaiheessa Teliasonera Finland Oyj omistaman infran siirroista ja suojauksista on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta ja alueella tulee järjestää katselmus TSF:n edustajan kanssa. Oletuksena on, että sijoitusluvista yms. ei aiheudu operaatoreille kuluja, koska siirtotarve ei ole lähtöisin laiteomistajan tarpeesta.

**Vastine:** TeliaSonera Finland Oyj:n antama lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Kouvolan Vesi Oy**

Alueen lisärakentamisen vaikutukset vesihuoltojohtoihin tulee huomioida riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta mahdolliset vesihuoltojohtojen siirrot voidaan suunnitella ja toteuttaa kohtuullisessa aikataulussa. Alueen vesihuolto- ja johtotöiden osittain erittäin uusia, eivätkä johdot ole vielä saneerausikäisiä vuosikymmeniin. Täten vesihuolto- ja johtotöiden mahdollisista siirron aiheuttamista kustannuksista tulee sopia ennen suunnittelu- ja/tai rakentamistoimenpiteitä Kouvolan Vesi Oy:n kanssa.

**Vastine:** Kouvolan Veden antama lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Kymenlaakson Pelastuslaitos**

Pelastuslaitos katsoo, että kaavassa esitetty lisärakentaminen voidaan hyväksyä, koska kaavassa on vaatimus kaasutunnistimilla automaattisesti sulkeutuvasta koneellisesta

ilmastoinnista sekä vaatimus esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys.

Pelastuslaitos esittää, että kaavan maininta ”Korttelin sisäpihan pelastus tulee toteuttaa parvekeluukuin” täsmennetään koskemaan varatietä, josta pelastautuminen ei mahdollista palokunnan toimenpitein. Esim. ”Korttelin sisäpihan varatie tulee toteuttaa niin, että pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla.”

**Vastine:** Kymenlaakson Pelastuslaitoksen antama lausunto merkitään tiedoksi ja kaavaehdotuksen kartan turvallisuutta koskeva yleismääräys muutetaan muotoon: ”Korttelin sisäpihan varatie tulee toteuttaa niin, että pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla ja pelastustikkailla.”

- **KSS Lämpö Oy**

KSS Lämmöllä ei muuta kommentoitavaa kuin, että kaukolämpöä on keskusta-alueen kiinteistöihin saatavilla nyt ja tulevaisuudessa. Suunnitelmien mahdollisesti joskus toteutuessa linjoja rakennetaan tarvittavin osin uusiksi.

**Vastine:** KSS Lämpö Oy:n antama lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Torikauppiat (11 allekirjoittajaa)**

Torikauppiat esittivät muistutuksessaan huolensa mm. maanalaisten pysäköintipaikkojen tarpeellisuudesta sekä niistä vaikutuksista, joita maanpäällisten pysäköintipaikkojen vähentyminen toisi tullessaan. Toisena asiana kauppiat nostivat esille uusien asuntojen ja liiketilojen rakentamisen aikana, jolloin keskustassa on jo ennestään tyhjiä asuntoja ja liiketiloja. Toria ei tulisi kauppiaiden mielestä rakentaa uudelleen, koska se on keskustan ainoita eläviä alueita. Torille ei tulisi myöskään rakentaa sen huoltoa palvelevaa rakennusta, koska se pienentää torin myyntialuetta samoin kun nk. Pukimon korttelin laajeneminen torille. Torikauppiat esittävät myös tyytymättömyytensä heidän huomioon ottamiseensa kaavaa valmisteltaessa.

**Vastine:** Kaavamuutosehdotus mahdollistaa maanalaisten pysäköintitilojen rakentamisen maan alle, mutta ei määrää niiden toteuttamista. Nk. Pukimon korttelin alle tulevat maanalaiset asukkaita palvelevat autopaikat voidaan toteuttaa ilman, että torin alapuolista osaa on rakennettava. Torin alapuolinen pysäköintilaitos voidaan toteuttaa, jos se katsotaan tarpeelliseksi ja jos hankkeelle löytyy rahoitus. Maanalaisten pysäköintilaitos vähentää autopaikkojen tarvetta katutasossa, jolloin katuja voidaan hyödyntää paremmin ihmisten oleskeluun ja palvelujen, kuten torikaupan järjestämiseen, jolloin myös alueen viihtyisyys paranee.

Kaavan yhtenä tavoitteena on lisätä asuntorakentamisen määrää keskustassa. Keskusta-asuminen on nyt ja etenkin tulevaisuudessa kasvava trendi ja modernien keskusta-asuntojen rakentaminen on siten perusteltua. Asunnot mahdollistavat keskustan asukasmäärän kasvun ja siten myös alueen palveluita käyttävien asiakkaiden määrän lisääntymisen, jolloin niin torin alueen kuin koko keskustan elinvoimaisuus kasvaa. Keskusta-asuminen sopii eritoten autottomille talouksille palvelujen saavutettavuuden ollessa hyvä myös jalan ja pyörällä.

Torin myyntialue ei pienene kaavamuutoksen myötä nykyisestä. Torille osoitettu huoltorakennuksen paikka on välttämätön maanalaisten pysäköintialueen porrasyhteyden ja paljon kaivattujen yleisten WC-tilojen järjestämiseksi torille. Rakennus mahdollistaa myös kiinteän ja kunnallisteknisiin verkostoihin liitetyn kahvilatoiminnan torin aurinkoisimmalla osalla ja rajaa toria Torikadun liikenteeltä. Tämä liiketila on vapaasti kenen tahansa yrittäjän vuokrattavissa, jolloin kahviloiden torialueesta viemä tila ei välttämättä kasva nykyisestä. Kaavaa laadittaessa ei toria ole käsitelty selkeänä rajattuna alueena vaan useista julkisista aukio- ja katutiloista

muodostuvana laadukkaana kokonaisuutena, joka levittäytyy koko keskustakortteleiden alueelle ja elävöittää toimintonsa eli torimyyntin ja tapahtumien kautta nykyistä laajempaa aluetta.

Kaavan valmisteluvaiheen (luonnos) aikana 13.4. järjestetty asukastilaisuus oli kaikille avoin ja siitä ilmoitettiin sekä paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla että sosiaalisessa mediassa. Tilaisuudesta tiedotettiin myös Ydinkeskusta ry:tä, joka myöntää torikauppiain myyntiluvat ja toimii yhteyselimenä kaupungin ja kauppiain välillä. Valitettavasti tilaisuuteen liittynyt tiedotus ei torikauppiaita tavoittanut, jonka vuoksi heille järjestettiin oma tilaisuutensa 21.6.

Torin muutostöiden ajaksi on toritoiminta mahdollista siirtää useaan paikkaan keskustassa. Väliaikaisen torin sijoituspaikkaan vaikuttavat muiden ydinkeskustan hankkeiden rakennusaikataulu ja sijoituspaikka voidaan valikoida yhteistyössä torikauppiain kanssa.

Pysäköintipaikkojen määrää ja niissä tapahtuvia muutoksia on keskustakortteleiden ja koko keskustan osalta tutkittu kaavatyön aikana valmistuneessa ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelmassa. Selvityksessä kaavamuuosalueen muuttuvien pysäköintijärjestelyjen ei katsottu muodostavan merkittävää ongelmaa. Torin ympäristöstä vähenee jonkin verran katutasossa olevia paikkoja, jotka on mahdollista korvata maanalaisilla pysäköintipaikoilla. Tulevaisuudessa autojen määrän ennustetaan vähenevän jakamistalouden kehittyessä, jolloin myös pysäköintipaikkojen tarve tulee vähenemään.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Osallinen 1**

Yksityishenkilö on muistutuksessaan sitä mieltä, että toria ei tulisi pienentää nykyisestäään, vaan että korttelin rajaus tulisi säilyttää nykyisessä sijainnissaan.

**Vastine:** Asemakaavan muutosehdotuksessa Hansatorin avointa aukio-/torialuetta on pienennetty nykyisestä, mutta varsinainen torimyyntialue on säilytetty nykyisen kokoisena. Kaavamuuoksen lähtökohtana on toiminut Keskustakortteleiden alueesta järjestetty ideakilpailu ja etenkin sen voittajatyö *Dynamo*. Kilpailuohjelmassa torin ja nk. Pukimon korttelin välisestä suhteesta mainittiin seuraavasti: *Pukimon korttelia voidaan laajentaa koillisen suuntaan nykyiselle torialueelle*. Kaikissa palkituissa kilpailuissa (10 kpl) oli myös näin tehty. Voidaan siis katsoa, että korttelin laajentaminen torille on alueen kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantamiseksi perusteltua ja useiden asiantuntijoiden ehdottama toimenpide. Korttelin esitetty laajuus mahdollistaa sekä erikoiskaupan että päivittäistavarakaupan sijoittumisen uudisosan katutasoon, jolloin alueen palvelurakenne monipuolistuu ja katukuva säilyy elävänä. Hansatoria on kaavamuuoksessa käsitelty osana suurempaa kävelypainotteista aluetta, johon torimyyntin kaltaisen toiminnan toivotaan leviävän. Toria ei siis ole kaavamuuoksen tavoitteissa ajateltu selkeästi rajautuvana aukiona vaan laajempaa alueena, joka koostuu useammasta aukiosta ja kadusta. Täten torin ei katsota pienenevän, vaan päinvastoin laajenevan nykyisestäään. Kauppahallin edusaukio kuuluu tähän kokonaisuuteen ja ulkomyyntin sekä tapahtumien leviäminen myös sille edesauttaa ulkotilan lisäksi itse Kauppahallin elpymistä ja kehittämistä.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

### ***Julkisen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehdyt muutokset***

Kaavakarttaa muutettiin nähtävillä olon jälkeen annettujen lausuntojen perusteella. Kaavan yleismääräyksiä tarkennettiin *Kiinteistöjen turvallisuus* kohdassa seuraavasti: lause ”Korttelin

sisäpihan pelastus tulee toteuttaa parvekeluukuin” täsmennettiin ”Korttelin sisäpihan varatie tulee toteuttaa niin, että pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla.” Lisäksi tehtiin useita, mutta vähäisiä teknisiä tarkennuksia kaavakarttaan ja täsmennettiin joitakin kaavamääräyksiä.

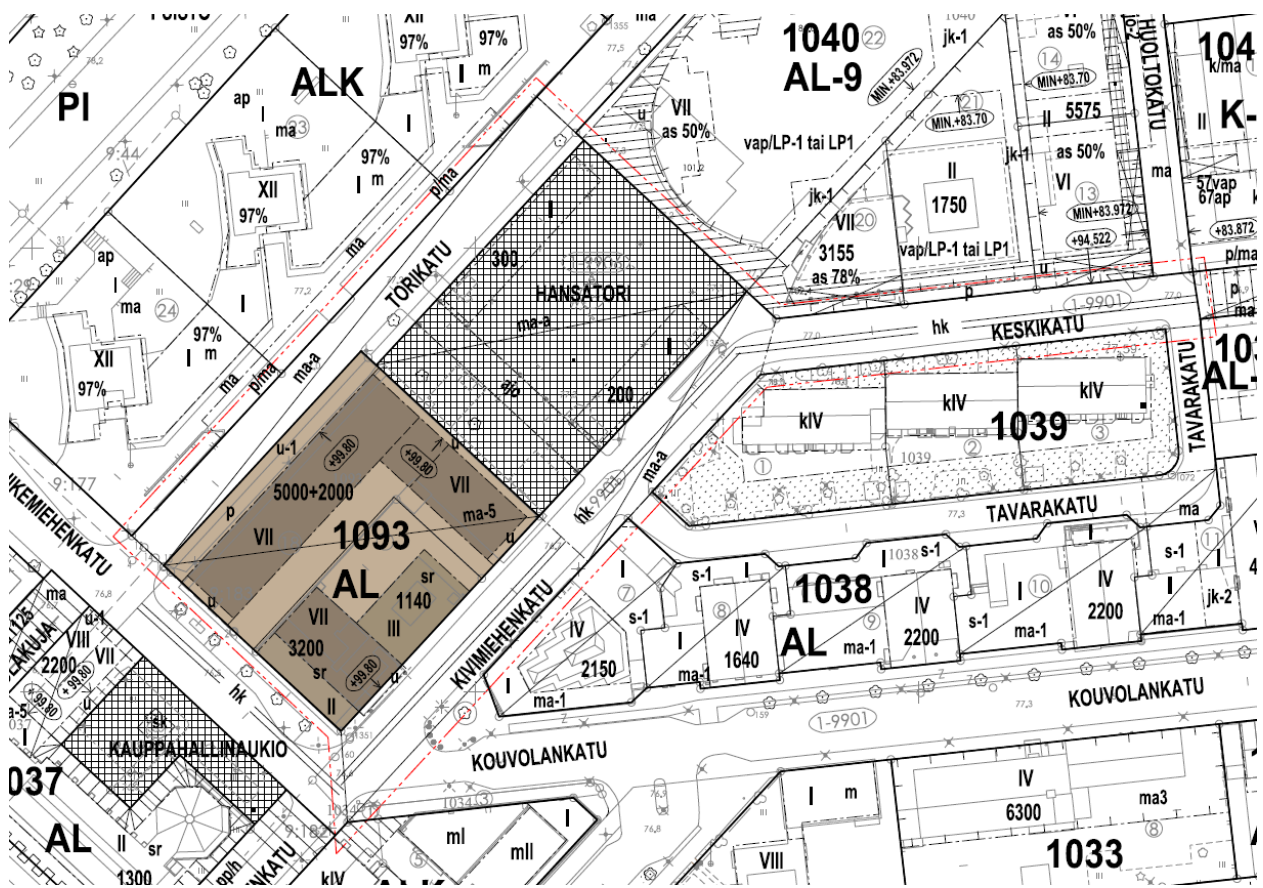
## Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo (v. 2024)

Täydennetään nähtävilläolon jälkeen

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa korttelin 1093 rakennusoikeutta ja suurinta sallittua kerrosten määrää kasvatetaan. Uusia katulinjauksia ei alueella määritetä, mutta osa Kivimiehenkadusta ja kaavamuutosalueeseen kuuluva osa Keskikadusta muutetaan hidaskaduksi. Hansatorille kaavamuutos mahdollistaa huoltoa palvelevien rakennuksen / katoksen rakentamisen nykyistä laajemmin. Lisäksi kaavamuutos turvaa alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ja parantaa mahdollisuuksia katu- ja torialueiden viihtyisyyden ja turvallisuuden parantamiseen.



Kuva 15. Ote Keskustakortteleiden asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen kaavakartasta

#### 5.1.1. Mitoitus

Kaavassa muodostuvien korttelialueen rakennusoikeus on esitetty rakennusala-kohtaisilla kerrosalamerkinnöillä. Olevan suojeltavan rakennuksen osalta rakennusoikeuden määrä ja rakennusala vastaa toteutunutta rakentamista ja rakennusten sijoittumista. Päämassan rakennusoikeudeksi on kaavakarttaan merkitty 3 200 k-m<sup>2</sup> ja kolmikerroksisen siipiosan rakennusoikeudeksi 1 140 k-m<sup>2</sup>. Korttelin muulle osalle on rakennusoikeuden määräksi merkitty 5 000 + 2 000 k-m<sup>2</sup>. Ensimmäinen luku tarkoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa ja jälkimmäinen luku edelliseen lisättävän muun rakentamisen kerrosalaa, jota ei huomioida

autopaikkatarvetta määriteltäessä. Lisääntynyt rakennusoikeus ja kaavaan merkitty suurin sallittu kerros määrä mahdollistaa nykyisen yksikerroksisen osan korvaamisen seitsemänkerroksisilla (VII) asuin- ja liikerakennuksilla. Uusien rakennusten korkeus on maksimaalisena toteutuessaan siten yhteneväinen nk. Pukimon talon korkeamman päämassan kanssa. Kaavakarttaan on merkitty rakennuksen räystään alapinnan ylimmäksi korkeusasemaksi +99.80 m. Merkinnällä on haluttu varmistaa, ettei uudisrakentamisen massa kohoa suojeltua rakennusta korkeammaksi. Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja ulko-oleskelualueita on kaavamääräysten mukaisesti rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista sataa asuntokerrosalaneliometriä kohti. Tämä tarkoittaa uudisrakentamisen osalta maksimissaan 800 m<sup>2</sup> yhteenlaskettua laajuutta.

Kortteleiden rakennusalan melko runsas lisääminen alueella on perusteltua, koska arkkitehtikilpailussa asiaa tutkittiin hyvin erilaisilla ratkaisuilla ja palkitut työt osoittivat alueen kaupunkikuvan kestävän suurenkin muutoksen rakennusten massoittelemassa. Alueiden pinta-alat ja pinta-alamuutokset ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueiden pinta-alat saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

Suunnittelualueen autopaikkavaatimukset ovat asunnoille, toimistoille ja liiketiloille 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup>, sekä yleishyödyllisille nuoriso-, opiskelija- ja senioriasunnoille 1 autopaikka / 200 k-m<sup>2</sup>. Vähintään puolet autopaikoista on osoitettava tontilta, loput voidaan osoittaa keskustan pysäköintialueilta. Vaatimukseen voidaan myöntää huojennuksia, jos polkupyörien pysäköintiin panostetaan vaatimustasoa enemmän tai asukkaiden käyttöön osoitetaan yhteiskäyttöautoja.

Polkupyöräpysäköinnin osalta vaatimuksena on 1 paikka / 30 asuinkerrosneliometriä ja 1 paikka / 70 liike- tai toimistokerrosneliometriä. Polkupyöräpysäköintiä koskevat myös seuraavat määräykset: *"Vähintään puolet pyöräpysäköintipaikoista on sijoitettava lämpimään lukittuun tilaan. Uudisrakentamisessa tulee esittää tilavaraus sähköisten kulkuneuvojen lautauspisteelle."* Jälkimmäinen määräys tukee myös muiden sähköisten kulkuneuvojen, kuten sähköpyörätuolien ja -potkulautojen lataamista.

Hansatorille on merkitty kaksi erillistä rakennus alaa, joista pohjoisemmalle on rakennusoikeuden määräksi merkitty 300 k-m<sup>2</sup> ja eteläisemmälle 200 k-m<sup>2</sup>. Molempien suurin sallittu kerros määrä on yksi (I).

### 5.1.2. Palvelut

Asemakaavan muutoksella ei synny merkittävästi uutta palveluille sopivaa rakennusoikeutta. Korttelialueen käyttötarkoitus kuitenkin mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen sen sisään. Käyttötarkoitus ei mahdollista ympärivuorokautisen hoivan sijoittamista kortteliin, mutta myös tavanomaiseen tuettuun asumiseen voi liittyä palveluita. Torialueelle on jatkossa mahdollista sijoittaa enemmän kiinteitä myyntikojuja.

## 5.2. Aluevaraukset

### 5.2.1. AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Maankäyttömerkintää AL, eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, on käytetty korttelissa 1093.

### 5.2.2. Tori/katuaukio

Hansatori on merkitty tori/katuaukio merkinnällä. Torialueelle on merkitty kaksi rakennus alaa ja ajoyhteys.

### 5.2.3. Katualueet

Kaavamuutoksen alueella säilyvät nykyiset katualueet. Torikadun katualuetta on muotoiltu uudelleen sen eteläreunasta niin, että nykyiset pysäköintipaikat ovat joko kokonaan tontin tai kadun puolella. Kaavamuutoksen alueelle ulottuvat osat Keskikadusta ja Kivimiehenkadusta on merkitty hidaskaduiksi.

### 5.3. Muut määräykset

#### 5.3.1. Hulevedet

Hulevesien hallinnalle on korttelialueella melko vähän tilaa, mutta asiaa ei ole mahdollista kuitenkaan sivuuttaa hulevesitulvien tullessa yhä todennäköisimmiksi tulevaisuudessa. Lämpisevillä päällysteillä ja viherkatoilla on hulevesiä mahdollista viivyttää ahtaillakin tonteilla. Hulevesien osalta kaavassa on määrätty seuraavasti: *”Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon.”*

#### 5.3.2. Kiinteistöjen turvallisuus

Alueen sijainti alle kilometrin päässä VAK-ratapihasta edellyttää kiinteistöjen turvallisuuteen liittyviä määräyksiä normaalien pelastusteihiin liittyvien määräysten lisäksi: *”Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto. Korttelin sisäpihan varatie tulee toteuttaa niin, että pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla ja pelastustikkailla. Tontin rajalle ei tarvitse sijoittaa palomuuria maanalaisissa tiloissa.”*

#### 5.3.3. Leikki- ja oleskelualueet

Korttelialueella ei nykytilassa ole käytännössä ollenkaan oleskelualueeksi soveltuvaa pihaa. Korttelin kehittäminen ei ole taloudellisesti kannattavaa, eikä siten toteutuskelpoista, jos rakennusoi-keutta ei voida käyttää riittävää määrää, mikä puolestaan vähentää piha-alueiden pinta-alaa. Tästä syystä oleskelualueita ei vaadita lainkaan piha-alueille, vaan ne voidaan sijoittaa kokonaisuudessaan parvekkeille. Yleiskaava puolestaan antaa mahdollisuuden jättää leikkipaikka rakentamatta. Leikki- ja oleskelualueita koskevat seuraavat määräykset: *”Asumiseen käytettävillä korttelialueilla leikki- ja ulko-oleskelualueita on rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista sataa asuntokerosalaneliometriä kohti. Leikki- ja oleskelualueesta voi sijaita kokonaisuudessaan kerros- ja kattoparvekkeilla. Oleskelualueiden tulee pääosin sijaita suojassa liikennemelulta. Tontille ei tarvitse rakentaa erillistä leikkipaikkaa.”*

#### 5.3.4. Melusuojaus

Korttelin 1093 osalta melu tulee huomioida etenkin sen länsiosassa, jossa meluselvityksen mukaan asumiselle sallitut ohjearvot ylittyvät. Melun huomioimiseen liittyvät seuraavat määräykset: *”Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu. Rakennusten asuntokohtaiset parvekkeet tulee varustaa parvekelasituksin Liikemiehenkadun puolella.”*

#### 5.3.5. Rakennusoikeuden käyttö

Rakennusoikeuden käyttöä ei korttelialueen osalta ohjata tai rajoiteta, mutta suojellun rakennuksen osalta halutaan ehkäistä eri aikoina käytetyistä kerrosalan laskentatavoista johtuvat mahdolliset haasteet rakennuksen rungon sisäisissä muutostöissä ja niihin liittyvissä viranomaisluvuissa. Siksi kaavaan on lisätty seuraava määräys: *”Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa*

*rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta.”*

Hansatorille merkittyjen rakennusalojen käyttöä sen sijaan ohjataan seuraavasti: *”Hansatorilla oleville rakennusaloille saa sijoittaa maksimissaan 100 k-m<sup>2</sup> suuruisia paviljonkeja, jotka voi kytkeä toisiinsa katosten avulla. Rakennuksiin saa sijoittaa varasto- ja käymälätiloja, maanalaisen tilan käyntiportaan tai muita toriin liittyviä liike- ja huoltotiloja.”*

#### 5.3.6. Rakentamistapa

Ydinkeskustassa sijaitsevalla alueella tavoite kaupunkikuvan korkealle laadulle on itsestäänselvyys. Sitä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista ohjata liian yksityiskohtaisesti. Kaupunkitilan ja asumisen viihtyisyyden turvaaminen vaatii kuitenkin jonkin verran kaavallista ohjaamista. Rakentamistapaan liittyvät seuraavat määräykset: *”Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen maanpäälliseen kerrokseen kadun / torin puolelle. Yli 30 metriä pitkän rakennusmassan julkisivuja/kerros määrää on porrastettava. Katu-/torialueisiin rajautuvien tilojen tulee olla näyteikkunallisia liike-tiloja, pois lukien Torikadun puoli. Uudisrakennusten kadunpuoleiset julkisivut tulee toteuttaa pääosin puhtaaksimuurattuna savitiilipintana ja niiden värityksen tulee sopeutua suojellun rakennuksen julkisivuihin. Jätehuoneet tulee sijoittaa uudisrakennuksissa rakennusrungon sisäpuolelle. Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennettavien rakennusten ja rakennelmien pääpiirustuksista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.*

*Maanalaisten tilojen edellyttämät maanpäälliset hormit ja laitteet tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisään.”*

#### 5.3.7. Suojelumääräykset

Korttelissa 1093 sijaitseva niin kutsuttu ”Pukimon talo” on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi, jota koskevat seuraavat määräykset: *”Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien uudisrakentamis-, korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.”*

#### 5.3.8. Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyvät järjestelmät kehittyvä nopeammin, kuin mitä kaavat uudistuvat, ja siksi on syytä mahdollistaa niiden sijoittaminen mahdollisimman joustavasti seuraavien määräyksin: *”Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle 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.”*

#### 5.3.9. Muut asemakaavamääräykset

Maanalaisten tilojen rakentaminen on sallittu laajasti myös katujen alla. Kokonaisuuden toimivuuden turvaamiseksi kaavaan on lisätty seuraavat määräykset: *”Katu- ja torialueiden tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.”*

Kaupungin Ympäristöohjelmaan on kirjattu erilaisia ilmastonmuutokseen ja kaavoihin liittyviä tavoitteita. Niiden toteutumista pyritään edistämään seuraavien määräyksin: *”Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suositettava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.”*

### 5.3.10. Tonttijako

*”Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.”*

### 5.4. Kaavan vaikutukset

#### *Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen*

Kaava-alue sijoittuu tiiviisti rakennettuun ympäristöön ja sen vaikutukset rakennettuun ympäristöön koskettavat melko laajaa aluetta. Kaavan vaikutuksien voidaan katsoa olevan positiivisia, sillä kaavan mahdollistama uudisrakentaminen tulee yhtenäistämään keskustan lounaiskulman nykyisin epäyhtenäistä kaupunkikuvaa ja pehmentämään ympäröivien massiivisten korkeiden rakennusten ja kaava-alueella olevien matalien rakennusten välistä mittakaavaeroa.

Kaavan tavoitteena on parantaa kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä etenkin jalankulkijoiden näkökulmasta. Kaava mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen, millä on toteutessaan positiivinen vaikutus kaupunkitilan viihtyisyyteen. Hidaskatujen rakentaminen parantaa kävely-ympäristöä ja mahdollistaa katupuiden mahdollistamisen katutilaan. Rakentamisen laatua ohjaavat määräykset turvaavat laadukkaan lopputuloksen, joka sopeutuu olemassa olevaan ympäristöön.

Kaavan vaikutukset kulttuuriperinnön vaalimiseen ovat positiiviset. Vireillä olevassa asemakaavassa niin kutsuttu Pukimon talo on esitetty suojeltaviksi. Rakennus on ennen kaikkea kaupunkikuvallisesti tärkeä, ja sen osalta suojelu koskee vain purkamista ja kaupunkikuvallista luonnetta.

#### *Tekninen huolto*

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen tekniseen huoltoon. Alueella olevat KSS Lämpö Oy:n kaukolämmön siirtojohdot joudutaan sijoittamaan uudelleen, jos Hansatorin maanalainen pysäköintilaitos toteutetaan. Maanalaisten tilojen rakentamisen myötä myös Kouvolan veden verkostoa joudutaan muuttamaan ainakin hulevesiviemäreiden osalta. Alueella olevat verkkoyhtiöiden johdot ja kaapelit on mahdollista säilyttää pääosin nykyisillä paikoillaan, jos niiden sijainnit huomioidaan uudisrakentamisen aikana. Kaikki alueelle suunniteltu uudisrakentaminen on mahdollista liittää olemassa olevaan kaukolämpö- ja vesihuoltoverkkoon.

#### *Liikenne ja pysäköinti*

Asemakaava aiheuttaa muutoksia alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelmään, jos maanalainen pysäköintilaitos toteutetaan. Liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset ovat ihmisten elinympäristön kannalta positiivisia. Uusien liikennejärjestelyjen myötä Keskustakortteleita ympäröivien katualueiden liikennemäärät pienenevät, jolloin melun ja pienhiukkaspäästöjen määrä vähenee. Jos maanalaista pysäköintiä ei toteuteta, ei liikenteellisiä vaikutuksia kaavalla juuri ole. Ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelmassa on tehty toimivuustarkasteluja, joissa kaavamuutoksessa esitettyjen liikennejärjestelyjen toimivuus on tarkistettu. Katujen muuttaminen ”shared space” -tyyppisiksi hidaskaduiksi tulee vaikuttamaan katujen viihtyisyyteen etenkin kävelijöiden näkökulmasta.

Suurimmat muutokset pysäköintiin ovat Torikadun ja Keskikadun kadunvarsipaikkojen vähentyminen. Osa Keskikadulta poistuvista pysäköintipaikoista voidaan osoittaa Tavarakadulle, jonka rooli pysäköintikatuna voimistuu tulevaisuudessa. Jos maanalainen pysäköintilaitos joskus torin alle toteutetaan, saadaan alueelle lisää yleisiä pysäköintipaikkoja.

#### *Sosiaalinen ympäristö, terveys ja turvallisuus sekä palvelut*

Asemakaavan muutoksessa alueelle ei esitetä sellaista rakentamista tai palveluja, joilla olisi merkittävää vaikutusta alueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön. Kaava mahdollistaa alueen asukasmäärän kasvun ja luo sitä kautta myös pohjaa uusille palveluille. Rakentamisaikana vaikutukset ovat torielämän ja korttelin 1093 liiketilojen kannalta negatiiviset. Niitä voidaan ehkäistä hyvällä tiedottamisella ja ennakoivalla toiminnalla, sekä yhteistyöllä alueen yrittäjien, kuten torimyyjien kanssa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia ihmisten terveyteen.



### *Viheralueet, maisema ja luonnonympäristöt*

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Jos uudisrakennuksiin toteutetaan viherkattoja, monipuolistuu alueen kaupunkiluonto.

### *Yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja talous*

Asemakaavalla on merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Alueen pysäköintijärjestelmän uusiminen sekä katujen kaksisuuntaistaminen ja muuttaminen ”shared space” tyyppiseksi tuo kustannuksia. Näiden toteuttaminen ei kuitenkaan ole edellytys korttelin 1093 tai torialueen kehittämiselle. Asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueet on mahdollista rakentaa ilman, että katuja ja torialueita uudistetaan, jolloin kaavaa voidaan toteuttaa vaiheittain. Kustannustehokainta on rakentaa toisiinsa liittyvät maanalaiset tilat kerralla.

## **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole melun lisäksi muita häiriötekijöitä.

## **5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartasta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen *Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavan* merkintöjä ja määräyksiä.

## **5.7. Nimistö**

Asemakaavan muutoksessa alueen nykyinen nimistö säilyy ennallaan.

# **6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS**

### *Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta*

Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn alkuvuonna 2025. Varsinaiset rakennussuunnitelmat ja niihin liittyvät rakennusluvut on mahdollista hyväksyä vasta asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen.

Korttelialueen tarkempaa toteuttamista ohjaavat kaavoitustyön pohjaksi tehdyt idea- ja korttelisuunnitelmat, joiden toteuttamista valvoo viime kädessä kaupungin rakennusvalvonta kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunnon pohjalta. Kaavamuutosalueella olevien katujen katusuunnitelmat ja muut julkisen ulkotilan mahdolliset toteuttamissuunnitelmat hyväksyy tekninen lautakunta. Katusuunnitelmia ohjaa koko keskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehittämissuunnitelma, jossa on esitetty mm. Keskustakortteleiden alueesta muita alueita tarkempia suunnitelmia.

Kaavan mahdollistaman pysäköintialueen rakentaminen hansatorin alle aiheuttaa torikaupan siirtämisen toisaalle rakentamisen ajaksi. Väliaikaisen torialueen sijainnissa tulee huomioida toriasiakkaiden pysäköintitarpeet sekä opastus, jotta myös ulkopaikkakuntalaiset asiakkaat löytävät uuden paikan. Alueen toteuttamisen kannalta olisi hyvä, jos Kouvolankadun-Liikemiehenkadun ja Hallituskadun-Kauppamiehenkadun kaksisuuntaistaminen olisi toteutettu, mutta se ei ole välttämätöntä. Maanalaisiin tiloihin johtavan rampin rakentaminen (nykyisen leventäminen) muodostaa esteen Torikadulla läpiajolle rakentamisaikana. Tämä tulee huomioida rakentamisen vaiheistuksessa, jotta ajo Hansatorin poikki olisi rakentamisaikana mahdollista. Asemakaavan toteutuksen seurannassa tulee erityishuomio keskittää pysäköintipaikkojen tarpeeseen ja asukkaiden ja käyttäjien palautteeseen.

Kouvolassa 17.10.2024

Kaisa Niilo-Rämä  
kaavoitusarkkitehti

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti