



Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

KESKUSTAKORTTELIT, OSA 2

Pvm. 13.4.2016
Täyd. 16.10.2024

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas korttelia 1093, toria/katuaukiota sekä katualueita.

Asemakaava 01/031
Diaari / Tela 8179/10.02.04/2024
(entiset asianumerot 6230/10.02.01/2011 ja 418/10.02.01/2013)

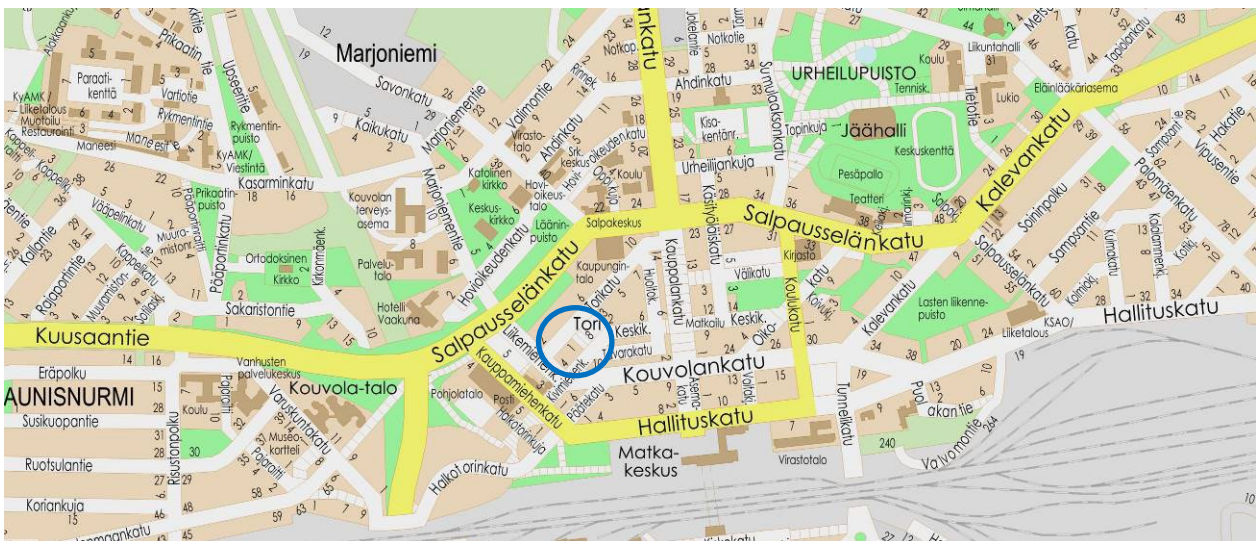
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla sivulla osoitteessa www.kouvola.fi/keskustakorttelit2 ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa, Kankaan kaupunginosassa Torikadun, Keski-kadun, Huoltokadun ja Liikemiehenkadun rajaamalla alueella ja siihen kuuluu sekä julkista torialuetta että asuin- ja liikerakennuksia. Kaavamutosalueen laajuus on noin 1,2 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Kouvolan ydinkeskustassa. Suunnittelualueen alustava rajaus on merkitty karttaan sinisellä ympyrällä.

Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistöosakeyhtiön 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.

Tavoite

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. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävän elinympäristön kehittämistä alueella.

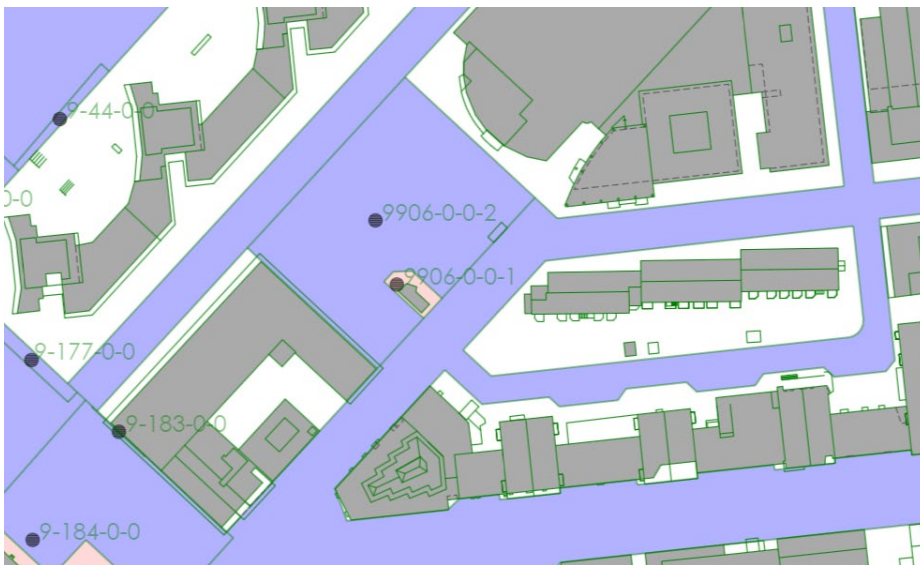
Nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa, Kankaan kaupunginosassa Torikadun, Keski-kadun, Huoltokadun ja Liikemiehenkadun rajaamalla alueella, ja siihen kuuluu sekä julkista torialuetta että asuin- ja liikerakennuksia. Alueen rakennuskanta on eri-ikäistä vanhimpien osien ollessa 50-luvulta ja uusimpien 2000-luvun taitteesta. Alueen rakennusten korkeudet vaihtelevat paljon yhden ja kahdentoista kerroksen välillä. Rakennusten katutasossa on liikkeitä ja ravintoloita, joiden terassit levittäytyvät torin suuntaan.

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

Maanomistus

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

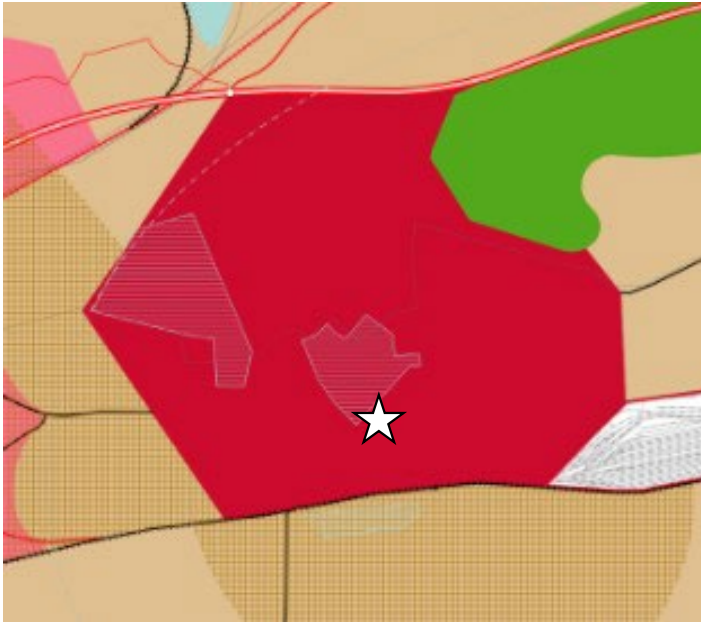


Kuva 2. Maanomistus suunnittelualueella. Kouvolan kaupungin maa-alueet on merkitty sinisellä ja vuokralle annettu alue vaaleanpunaisella. Valkoisella näkyvät yksityisessä omistuksessa olevat maa-alueet.

Kaavatilanne

Suunnittelualueeseen vaikuttaa kolme kaavatasoa - maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava - joista yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 3. Suunnittelualan sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa valkoisella tähdellä

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020. Siinä suunnitteluala 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 kestävästä liikunnan toimintaedellytyksistä eri liikuntamuodot huomioiden. Erylistä 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-Elämäki -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 liikuntatapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus."*

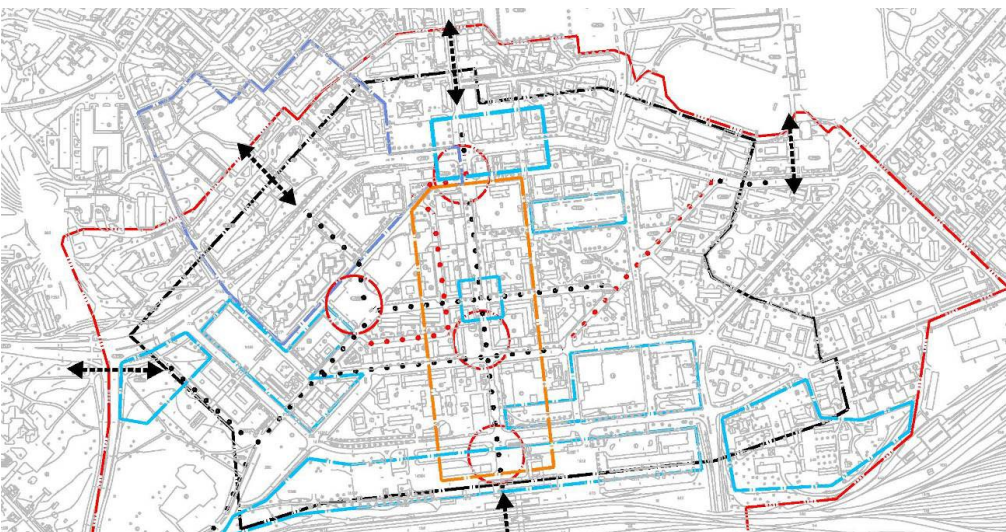
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



Kuva 4. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta.

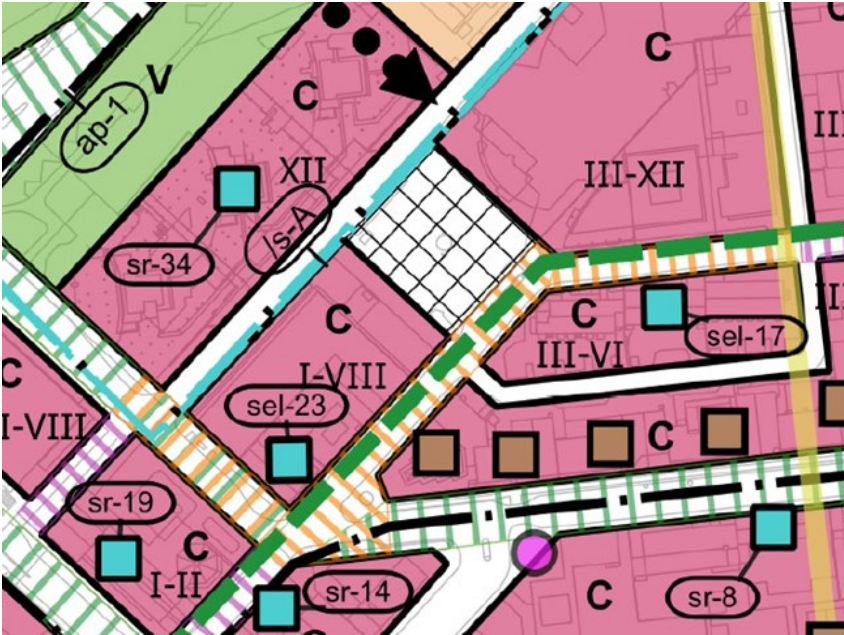
6.1.2016 lainvoiman saaneessa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustarajauksen sekä vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskin suojavyöhykkeen (SV) sisällä. Ydinkeskusta-alueesta todetaan kaavassa 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 rakentamisohje. Alueelle ominaispiirteisiä toimintoja ovat mm.: kaupalliset toiminnot, palvelut, toritoiminnot, asuminen ylimmissä kerroksissa sekä pysäköinti.*

Kaavakartassa 2. on osoitettu Kouvolan keskustan kehittämismerkinnät. Hansatori on merkitty *kehittävää 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 5. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta, kartta 2

Ydinkeskustan osayleiskaava



Kuva 6. Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

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.”

Suunnittelualueetta 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 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 kaavamääräyksen mukaisesti enimmäis-/vähimmäislukuja, joita ei asemakaavoituksella saa ylittää/alittaa ilman erityisiä syitä. Asemakaavassa ja lopulta rakennusluvuissa 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 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.

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 vaatimuksiin kestävästä ja laadukkaista 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 rakennusosiin, talousrakennuksiin, kulkuvälinesuojiiin ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatto.

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

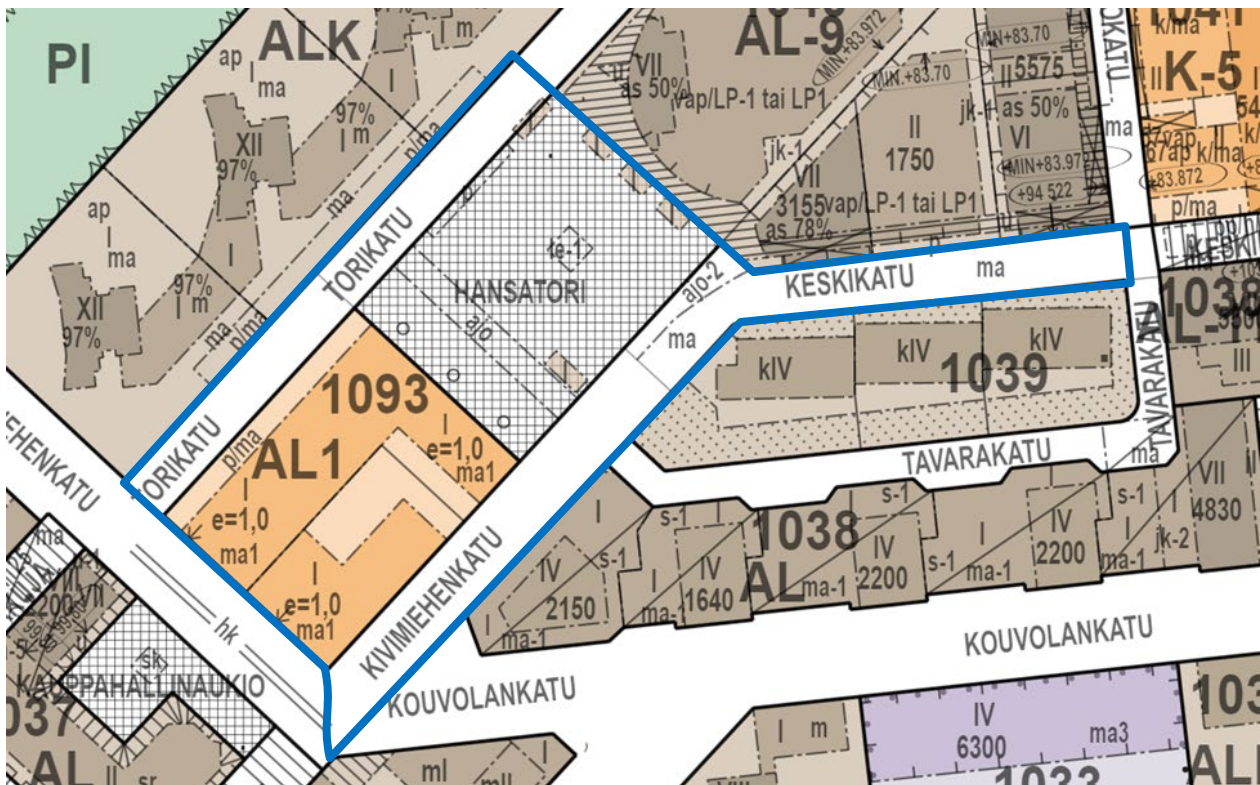
Hulevesiä koskevat määräykset: Koko keskustan alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa tulee käyttää ekologisia hulevesiratkaisuja. Hulevesien hallinnan suunnittelulla tulee ehkäistä tulvariskiä suosimalla niiden paikallista käsittelyä ja suunnittelemalla 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 m²/ 50 katonneliometriä 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.”

Asemakaava



Kuva 7. Suunnittelualan (sininen rajaus) ajantasa-asemakaava.

Suunnitteluala on kokonaisuudessa asemakaavoitettu. Korttelissa 1093 on voimassa 15.12.1966 vahvistettu asemakaava. 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* niminen asemakaava. Siinä kaava-alue on lähes kokonaisuudessaan merkitty *katuaukio/tori* -merkinnällä, jonka halki on esitetty ajoyhteys. Kaavan pohjoisosassa on katualuetta (Torikatu) ja pysäköintiä. Alueen keskellä on *leikki- ja oleskelualueeksi* varattu torialueen osa, johon saa sijoittaa ympäristötaideteoksen. Kortteliin on myös sallittu rakentaa pieniä yksikerroksisia rakennuksia. Kaavassa tori on nimetty ”*Hansatoriksi*”.

Katualueilla on voimassa useita eri kaavoja, joissa ei ole erityisiä määräyksiä kaavamuutosalueelle sijoittuvien katujen osalta. Kivimiehenkadun ja Keskikadun liitoskohdassa on maanalaista pysäköintiyhteyttä sekä maanalaista rakentamista osoittavat merkinnät.

Seveso / VAK-ratapihat

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.

Vaikutusten arviointi

Kaavasuunnitelman vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Selvitysten pohjalta tehtävä vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

Keskeiset selvitykset:

- Kouvolan ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehittämissuunnitelma, Trafifix 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 korttelisuunnitelman havainnekuvat, Laitila Architects 2024

Selvitystarpeet

Suunnittelualueella ei ole selvitystarpeita.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asuamiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Tässä kaavamuutoksessa osallisia ovat:

- 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
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitettiin tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle kaavamuutoksen vireilletulovaiheessa. Asemakaavan muutoksesta järjestetään MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu vain, jos se katsotaan kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Kaavahankkeeseen liittyviä suunnitelmia on esitelty mm. Kouvolan keskustan kaavahankkeiden asukastilaisuuksissa. Ennen keskustakortteleiden ideakilpailua laadittiin syksyllä 2014 kaupunkilaisille suunnattu kysely, joka toteutettiin PehmoGIS-menetelmällä. Kyselyn tuloksia käytettiin osana kilpailun lähtöaineistoa ja niitä on hyödynnetty edelleen asemakaavan laadinnassa.

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluu aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet.

Kaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

Tavoiteaikataulu

Aloitus ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §) 13.4.2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §) 13.4.-15.5.2016
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §) 13.4.-15.5.2016

Ehdotusvaihe 1

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely 23.8.2016
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk
(MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §) 7.9.2016
Muistutukset, lausunnot ja vastineet 8.11.2016

Ehdotusvaihe 2

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely 31.10.2024
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk
(MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §) x.x.-x.x.2024
Muistutukset, lausunnot ja vastineet x.x.2024

Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy tekninen lautakunta

Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §) tammikuu 2025
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §) kevät 2025

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

<p>1. ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE</p> <p>Kaavoitus alkaa eli tulee viireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).</p> <p>Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan viireille tulosta, OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan: Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset Kouvolan Sanomissa www.kouvola.fi/keskustakorttelit2</p> <p>OAS, kaavaluonnos, sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä määräajan: Kaupungintalon info-pisteessä (Torikatu 10) ja www.kouvola.fi/keskustakorttelit</p> <p>Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitetaan tiedote kaavan viireille tulosta ja linkki asiakirjoihin.</p>	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>OAS:sta ja kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p>Kouvolan kaupunki, kirjaamo PL 85 45100 Kouvola</p> <p>tai</p> <p>kirjaamo(at)kouvola.fi</p> <p>Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>2. EHDOTUSVAIHE</p> <p>Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14-30 päiväksi.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/keskustakorttelit2 Kouvolan Sanomissa kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selostus ja muu aineisto asetetaan nähtäville:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaupungintalon info-pisteeseen (Torikatu 10) www.kouvola.fi/keskustakorttelit2 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävänäoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p>Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta, PL 85, 45100 Kouvola tai kirjaamo(at)kouvola.fi</p> <p>Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja osoitteensa ilmoittaneet.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>3. HYVÄKSYMISVAIHE</p> <p>Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> www.kouvola.fi/keskustakorttelit2 ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana. 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>Telan päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaiкана (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.</p>
<p>4. VOIMAANTULO</p> <p>Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta teknisen lautakunnan päätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/keskustakorttelit2 	<p>-</p>

Asemakaavan laatija

Kaisa Niilo-Rämä
Kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
PL 85, 45100 Kouvola
puhelin: 020 615 7404
email: kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

Paula Niemelä
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
PL 85, 45100 Kouvola
puhelin: 020 615 5275
email: paula.niemela(at)kouvola.fi