

Tekninen lautakunta

26.02.2025

Ote pöytäkirjasta: Tekninen lautakunta 26.02.2025**Asemakaavan muutos 01/041 Kouvolan Urheilupuisto, vastineiden hyväksyminen****6715/10.02.04/2024****Tekninen lautakunta 26.11.2024 § 231**

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustan koillisosassa ja se rajautuu pohjoisessa Palomäenkatuun, idässä Kalevankatuun, lännessä Sumulaaksonkatuun ja Etelässä Salpausselänkatuun sekä kortteliin 1050. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 18,5 hehtaaria ja se pitää sisällään Urheilupuiston puistoalueen, jäähallin, Yhteislyseon, pesäpallo- ja yleisurheilukentät sekä niiden eteläpuolella olevat korttelialueet.

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

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

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040 ja Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava (Yk 1/10) sekä useita eri-ikäisiä asemakaavoja vuosilta 1947-2016. Lähes koko suunnittelualue on Kouvolan kaupungin omistuksessa.

Kaavahankkeesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 11.4.2024 ennen sen vireille tuloa. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta (MRL 63§ MRA 30§) oli ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa 22.5.2024 sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelma sekä kaavaluonnos liitteineen olivat nähtävillä palautteen antamista varten 22.5.-30.6.2024 välisen ajan kaavan verkkosivuilla ja Kouvolan kaupungintalon info-pisteessä. Kaavahankkeesta kiinnostuneille asukkaille järjestettiin kaavaluonnoksen esittely- ja keskustelutilaisuus 29.5.2024 Kouvolan kaupungintalolla. Tilaisuudessa esiteltiin myös kaavamuutoksen alueella ja sen läheisyydessä vireillä olevia rakennus- ja infrahankkeita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kahdeksan lausuntoa. Niissä otettiin kantaa muun muassa alueen luonto- ja rakennetun ympäristön arvoihin, pelastustoimintaan, hulevesien hallintaan, pysäköinnin riittävyteen ja katualueiden leveyteen. Palautteet ja niiden vaikutus kaavaehdotuksessa esitettyyn ratkaisuun on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.

Kaavasuunnittelua on jatkettu kesän ja syksyn 2024 aikana perustuen valmisteluvaiheen aikaiseen vuoropuheluun sekä laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Kaavaehdotuksessa on pyritty säilyttämään kaavaratkaisun joustavuus, mutta samaan aikaan ohjaamaan alueen kehittämistä toimivaksi ja ympäristöltään laadukkaaksi.

Uusi asemakaava

Asemakaavan muutosalue koostuu puistosta, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta, yleisten rakennusten korttelialueesta, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueista sekä pysäköinti- ja katualueista.

Puiston osalta kaavaehdotus on mahdollisimman joustava. Ainoastaan tärkeimmät liikenneväylät on merkitty sitovilla merkinnöillä. Puiston arvot on huomioitu erilaisin suojelumerkinnöin ja määräyksin. Kioskien ja muiden pienten alueen käyttötarkoitukseen liittyvien rakennusten ja rakennelmien rakentaminen puistoon on sallittu.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue kattaa alueen kesiosan, ja pitää sisällään nykyiset rakennukset ja kentät. Alueen käyttötarkoitusta on muutettu nykyiseen nähden alueelle suunnitellun liikuntapaikkarakentamisen vuoksi. Aiemmin alue on koostunut pääasiassa ulkoliikuntapaikoista, eli erilaisista kentistä, mutta suunnitelmissa on korvata ne suurelta osin sisäliikuntapaikoilla, eli urheiluhalleilla. Rakennusten kokoa ohjataan rakennusalojen, rakennusten suurimman sallitun vesikaton korkeustason ja rakennusoikeuden määrän avulla. Kaavaehdotuksen ratkaisu pyrkii olemaan joustava, mutta turvaamaan silti tärkeiden näkymien säilymisen alueen eri osien välillä. Nykyisen keskuskentän kohdalla oleville rakennusaloille määritetyt rakennus- ja kerrosalat perustuvat monitoimiareenan hankesuunnitelmaan. Alueen läpi on merkitty kevyen liikenteen yhteyksiä, joiden toteuttaminen on sitovaa, mutta sijainti on joustava. Merkinnöillä on varmistettu eri toimintojen hyvä saavutettavuus ja jalankulun sekä pyöräilyn houkuttelevuus kulkutapana.

Alueen itäosassa oleva yleisten rakennusten korttelialueen nykyinen asemakaava on edelleen ajanmukainen, eikä sitä ole juurikaan muutettu. Korttelialuetta on hieman pienennetty Palomäenkadun reunasta. Palomäenkadun ja Kalevankadun risteysalueen

asemakaavaa (kortteli 1021) on muutettu merkittävämmiin. Nykyisen asemakaavan erillispientalojen korttelinosa on muutettu julkiselle rakentamiselle tarkoitetuksi, ja yhdistetty Yhteislyseon kortteliin 1020. Tärkeä kevyen liikenteen yhteys alueen läpi on kuitenkin huomioitu merkinnöin.

Alueen eteläosan korttelialueiden käyttötarkoitus vastaa rakennusten nykyistä käyttöä. Korttelinosien kehittäminen on mahdollistettu sallimalla maanpäällisen rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen yleiselle pysäköintialueelle, sekä asumisen sijoittaminen liike- ja toimistorakennuksiin. Alueella oleva kaupunkikuvallisesti merkittävä asuin- ja liikerakennus sekä Ilmari Salmisen patsas on merkitty suojeltaviksi kohteiksi.

Katualueiden osalta kaavaehdotuksessa ei esitetä merkittäviä muutoksia. Katu- ja korttelialueiden rajauksia on vähäisesti tarkennettu, jotta tarvittavat muutokset liikennejärjestelyissä pystytään toteuttamaan. Salpakuja on pidennetty, ja sen päähän on mitoitettu kääntöpaikka saattoliikenteen ja pelastustoimen tarpeisiin. Alueen nimistöön ei esitetä muutoksia.

Sanallisilla kaavamääräyksillä ohjataan alueen pysäköimistä, turvallisuuden parantamista, hulevesien hallintaa, melnsuojausta, piha-alueiden käsittelyä, rakennusoikeuden käyttöä, rakentamistapaa, rakennusten ja ympäristön suojelua, yhdyskuntateknistä huoltoa ja tonttijakoa. Määräysten tavoitteena on tukea kaavamuutoksen tavoitteita sekä turvallinen, terveellinen ja viihtyisä elinympäristö, korkea kaupunkikuvallinen laatu ja ilmastonmuutoksen vaikutusten huomioiminen rakentamisessa.

Vaikutukset

Kaavaratkaisu vahvistaa Urheilupuiston asemaa Kouvolan keskeisenä urheilu-, virkistys- sekä tapahtuma-alueena. Kaavaratkaisu mahdollistaa suunnitellut kehittämistoimet, ja samalla se turvaa alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Suurimmat vaikutukset kaavamuutoksella on alueen tilallisuuteen. Nykyisin avoin Keskuskentän alue voi muuttua rakennetuksi, ja näkymät rajautua lyhyemmiksi ja kapeammiksi nykyiseen verrattuna. Alueen kaupunkikuvaa kaavamuutos muuttaa toteutuessaan tiiviimmäksi ja monimuotoisemmaksi. Suuret hallimaiset rakennukset ovat mittakaavaltaan hyvin erilaisia alueen nykyisiin rakennuksiin nähden jäähallia lukuun ottamatta. Hyvällä suunnittelulla ja tiiviillä kaupungin ohjauksella voidaan saavuttaa kuitenkin laadukas ja toimiva kokonaisuus.

Kevyen liikenteen kulkureitteihin kaavamuutoksella ei pitäisi olla negatiivisia vaikutuksia, vaan päinvastoin kaavan toteuttaminen

parantaa niitä. Ajoneuvoliikenteen osalta merkittäviä vaikutuksia ei myöskään ole. Kaavamuutoksen toteuttaminen vaatii jonkin verran yhdyskuntataloudellisia panostuksia liittyen liikenneväylissä, vesihuollossa ja hulevesien hallinnassa tarvittaviin muutoksiin. Kaavan toteuttaminen vaikuttaa myös pysäköintipaikkojen tarpeeseen. Tästä syystä kaavamuutosalueen eteläosassa sijaitseva yleinen pysäköintialue on muutettu pysäköintilaitosten korttelialueeksi, jolloin alueelle voidaan sijoittaa maanpäällinen pysäköintihalli. Urheilupuiston alueen pysäköintialueet ovat pääosin kaikkien alueen toimijoiden yhteiskäytössä, mikä tehostaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta ja parantaa niiden riittävyyttä eri viikonpäivinä ja vuorokauden aikoina. Ihmisten elinoloihin kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Kaavan toteuttaminen vaikuttaa nykyisten rakennusten ikkunoista avautuviin näkymiin, mutta se ei aiheuta melua, hiukkaspäästöjä, tärinää tai muuta vastaavaa häiriötä.

Viher- ja virkistysalueisiin tai luontoon kaavamuutoksella ei ole negatiivisia vaikutuksia. Kaavaratkaisu vahvistaa vihreän infran ja kaupunkiluonnon sekä monimuotoisen kasvillisuuden merkitystä osana Urheilupuiston aluetta. Kaavaratkaisu ei myöskään heikennä nykyisiä viheryhteyksiä tai virkistysreittejä.

Asemakaavan muutosehdotus liitteineen on

oheismateriaalissa.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola.fi/kouvolanurheilupuisto. Vaikutusten arviointi on tehty MRL:n mukaisesti ja se löytyy kaavaselostuksesta.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi ja kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama@kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen ehdotuksen 01/041 Kouvolan Urheilupuisto julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 26.02.2025 § 41

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Tekninen lautakunta päätti 26.11.2024 kokouksessaan (§231) asettaa asemakaavan muutoksen 01/041 Kouvolan Urheilupuisto ehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Nähtävilläoloaikana saapui kuusi lausuntoa ja yksi muistutus, joihin kaavoittaja on laatinut vastineet. Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä tulee lautakunnan hyväksyä vastineet.

Ainoastaan yhdessä lausunnossa esitettiin muutoksia kaavamuutoksen sisältöön koskien rakennusten suojelua. Lisäksi saapuneessa muistutuksessa otettiin kantaa pysäköintiä koskeviin määräyksiin. Kaavaratkaisuun tullaan tekemään joitakin muutoksia niiden perusteella. Betania kirkkoon lisätään suojelumerkintä, mutta Urheilupuiston kouluun ja pysäköintimääräyksiä muokataan kuitenkin noudattaen alueen pysäköintiratkaisun peruseriaatteita.

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/041 Kouvolan Urheilupuisto ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta ja se on kuulutettu vireille 22.5.2024. Kaavahankkeen alue käsittää Kankaan kaupunginosassa ydinkeskustan pohjoisosassa sijaitsevan katujen rajaaman kokonaisuuden, joka pitää sisällään puiston, korttelialueita ja liikuntapaikkoja. Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa uuden monitoimiareenan rakentaminen ja alueen muu kehittäminen sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 22.5.-30.6.2024. Osallisille järjestettiin kaavan esittely- ja kuulemistilaisuus 29.5.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin palautetta kahdeksalta eri taholta. Palautteissa otettiin kantaa muun muassa muutoksiin lepakoiden elinympäristössä, rakennussuojeluun, pelastustoimen toimintaedellytyksiin alueella, vesihuoltoon, pysäköintiin, yleisurheilukentän säilymiseen ja katualueiden mitoitukseen.

Tekninen lautakunta

26.02.2025

Kaavan valmistelua jatkettiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle muodostuu useita erilaisia korttelialueita sekä laaja puisto. Merkittävin muutos nykytilaan nähden on urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (virkistysalue) muuttaminen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alue on jo nykyisellään kokonaisuudessaan rakennettu (jäähalli, pesäpallostadion, Keskuskenttä), mutta monitoimiareena rakentaminen muuttaa sen luonnetta merkittävästi.

Kaavaehdotus oli Teknisen lautakunnan käsittelyssä 26.11.2024 (§231). Lautakunta päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.12.2024-20.1.2025 välisen ajan ja siitä saatiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen, Kymenlaakson liiton, Kymenlaakson pelastuslaitoksen, Kouvolan veden ja Telia Finlandin lausunnoissa ei esitetty muutos- tai selvitystarpeita. Kymenlaakson museon lausunnossa esitetään Betania-kirkon sekä Urheilupuiston koulun rakennuksen suojelua asemakaavalla. Lisäksi museon näkemyksen mukaan alueelle suunniteltu liikuntapaikkarakentaminen tulisi toteuttaa useampana monitoimiareenaa pienempänä rakennuksena, ja uudisrakennusten arkkitehtuurin tulisi olla korkeatasoista. Tilapalveluiden muistutuksessa otetaan kantaa pysäköintiä koskeviin kaavamerkintöihin ja määräyksiin.

Kaavoittajan laatimissa vastineissa todetaan, että Betania-kirkkolle voidaan lisätä suojelumerkintä lopulliseen kaavakarttaan. Rakennuksen omistaja on myötämielinen ratkaisua kohtaan. Urheilupuiston koulun suojelun osalta kaavoittaja katsoo, että rakennuksen tunnistetuista kulttuuriympäristöarvoista huolimatta rakennukselle ei lisätä suojelumerkintää. Perustelunaan kaavoittaja toteaa, että vaikkakin Urheilupuiston koulu omaa rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, ne eivät ole niin merkittäviä, että suojelumerkintä olisi välttämätön. Rakennusten omistajan, eli Kouvolan kaupungin jo suojeltujen ja suojeluarvoja omaavien rakennusten määrä on suuri, ja suojelu tulisi kohdentaa kaikkein merkittävimpiin kohteisiin. Muutoin suojeltujen rakennusten määrä muodostuu taloudellisesti kohtuuttomaksi jopa kaupunkiorganisaatiolle. Jos rakennukselle löytyy tarkoituksenmukaista uusiokäyttöä, se tulee säilymään ilman suojelumerkintääkin.

Tilapalvelut yksikön muistutuksessaan esiin tuomiin pysäköintiin liittyviin merkintöihin ja määräyksiin pyritään ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä löytämään molempia osapuolia tyydyttävä ratkaisu huomioiden alueen pysäköintijärjestelmän pääperiraate, eli "pysäköintikehä".

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa
www.kouvola.fi/kouvolanurheilupuisto

Alueidenkäyttölain 52 § (entinen MRL) mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Asemakaavojen hyväksyminen kuuluu Teknisen lautakunnan toimivallan piiriin (Hallintosääntö 26 §).

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten sekä niihin laadittujen vastineiden hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen 01/041 Kouvolan Urheilupuisto kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet ovat valmiina hyväksyttäväksi. Jos lautakunta hyväksyy vastineet, etenee lopullinen kaava hyväksymiskäsittelyyn lautakunnalle.

Kooste saapuneista lausunnoista ja muistutuksesta sekä niihin laadituista vastineista on **liitteenä**. Kaavaehdotuksen kartta ja kaavahankkeeseen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostus ovat **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi) ja kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, [kaisa.niilo-rama\(at\)kouvola.fi](mailto:kaisa.niilo-rama@kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/041 Kouvolan Urheilupuisto ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet.

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 27.2.2025 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Otteen tarkastetusta pöytäkirjasta oikeaksi todistaa:

Kouvolassa 27.02.2025

pöytäkirjanpitäjä Minna Pesonen

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti. ***

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 41

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätöksen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

Pykälän nähtäville asettaminen

Pykälä on julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 27.2.2025.