



Kouvolan kaupunki
Asuminen ja ympäristö, kaavoitus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

Eskolanmäen Sale

pvm. 25.2.2025

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 8, Kankaro, kortteleita 8208, 8213, 8259, 8260, yleistä pysäköintialuetta sekä niihin rajautuvia puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 8, Kankaro, korttelit 8208, 8213, 8259, 8260 sekä puisto- ja katualueet

Asemakaava 08/008
Diaari / Tela 8764/10.02.04/2025

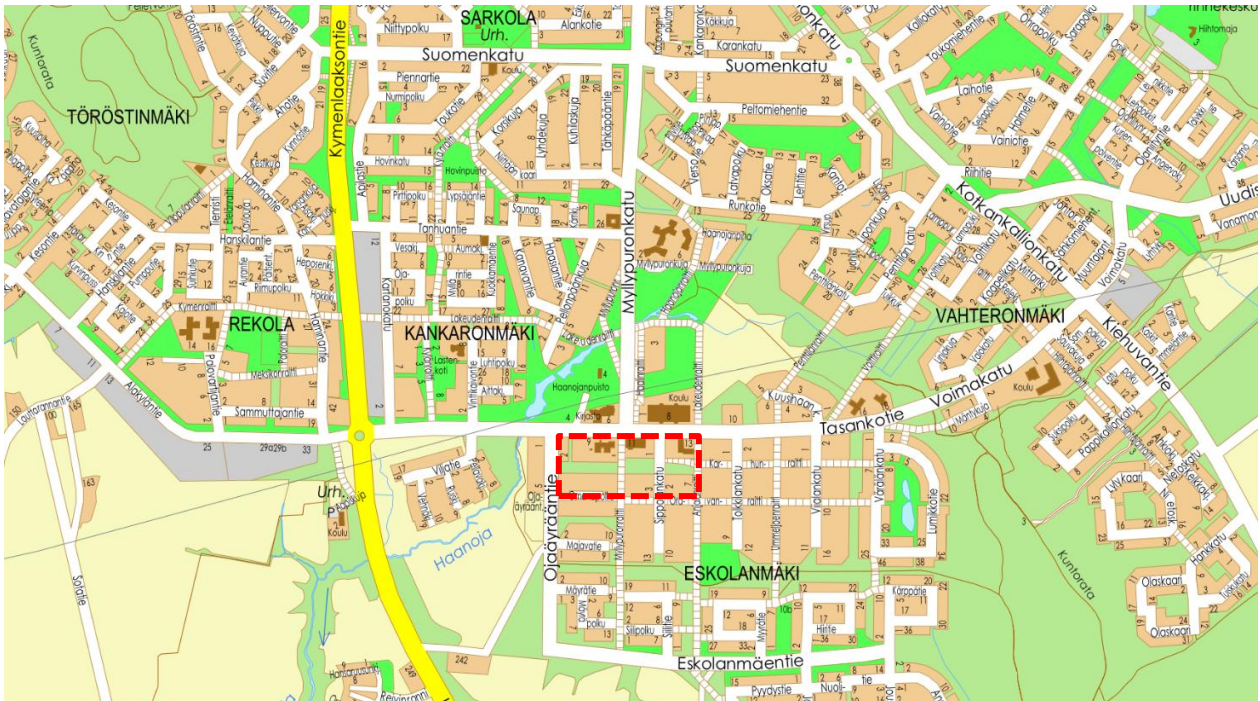
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

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

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee keskustaajaman eteläpuolella rajautuen pohjoisessa Tasankotiehen, idässä Anjalanraittiin, etelässä Omenanpolkuun ja Oravanraittiin, lännessä Ojaäyräntiehen. Kaava-alueen laajuus on noin 4,2 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan ydinkeskustan eteläpuolelle, Eskolanmäen keskeiselle palvelujen alueelle.

Aloite

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kymen Seudun Osuuskaupan aloitteesta 14.1.2025. Kaavamuutos sisältyy kaavoituksen vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin. Kaavan aloituskokous on pidetty 7.2.2025.

Tavoite

Eskolanmäen Salen lähialueen asemakaavan muutoksen tavoitteena ajanmukaistaa ja muokata Tasankotien ja Karhunpuiston välissä olevien korttelialueiden rajauksia ja maankäyttömerkintöjä siten, että ne vastaavat alueiden nykykäyttöä ja tulevaisuuden muutos tarpeita. Asemakaavassa huomioidaan asianmukaisilla merkinnöillä myös alueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset johdot, putket, laitteet ja kevyen liikenteen yhteydet.

Nykytilanne

Suunnittelualueen länsiosassa Ojaääräntien ja Tasankotien risteysalueella olevassa korttelissa 8259 sijaitsevat rivitalot ovat valmistuneet vuonna 1988. Rakennuksissa sijaitsivat aiemmin SBC-paikallisradion toimitilat, mutta ne on muutettu 2000-luvun alussa kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Korttelissa 8260 sijaitseva Eskolanmäen päiväkotirakennus ja sen piha-alueet ovat valmistuneet vuonna 2020. Suunnittelualueen keskellä Myllypuronkadun ja Tasankotien risteyksessä oleva liikerakennus on valmistunut vuonna 1975 ja nykyisin rakennuksessa toimii elintarvikemyymälä, Eskolanmäen Sale. Rakennusta ja sen piha-alueita on viimeksi muutettu vuonna 2013.



Kuva 2. Ilmakuva Eskolanmäen ja Haanojan alueelta. Kaavamuutosalueen alustava rajaus on merkitty kuvaan punaisella.



Kuva 3. Eskolanmäen liikerakennus idästä. Piha-alueella on aiemmin sijainnut polttoaineen jakeluasema.



Kuva 4. Liikerakennus pohjoisesta Tasankotien suunnasta.

Suunnittelualueen länsiosassa olevassa korttelissa 8213 sijaitsee vuonna 1973 valmistunut Eskolanmäen Lämpö Oy:n lämpövoimalaitos ja sen yhteydessä olevat toimisto- ja varastotilat. Korttelin ja

pohjois-eteläsuuntaisen Sippolankadun välissä oleva asfaltoitu paikoitusalue on kaavallisesti yleinen pysäköintialue (LP), mutta todellisesti kokonaisuudessaan viereisen kiinteistön käytössä.

Suunnittelualan eteläreunassa kulkeva Karhunpuisto on kapea itä-länsisuuntainen viheralue, joka rajaa Tasankotien varressa olevan palveluiden alueen sen eteläpuolella olevista asuinkerrostalojen korttelialueista. Alueella aiemmin ollut suurikokoista puustoa on harvennettu vuonna 2020, eikä alueelta ole havaittu selvityksissä erityisiä luontoarvoja tai uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja. Suunnittelualueelta on havaittu kaksi erillistä haitallisen vieraslajin esiintymää (jättiputki). Toinen esiintymistä on jäänyt Eskolanmäen päiväkodin pysäköintialueen alle. Karhunpuiston alueelle on sijoitettu Sippolankadun ja Anjalanraitin välinen kevyen liikenteen väylä ja useita teknisten järjestelmien rakennelmia.



Kuva 5. Näkymä Sippolankadun ja Tasankotien risteysalueelta kohti itää. Etualalla oleva yleinen pysäköintialue on kiinteistön käytössä.



Kuva 6. Näkymä Myllypuronraitilta kohti pohjoista. Raitti kulkee Karhunpuiston läpi. Puiston puuta on kaadettu vuonna 2020.



Kuva 7. Tasankotien varrella on valmistunut päiväkotirakennus vuonna 2020. Näkymä päiväkodin piha-alueelle etelästä.



Kuva 8. Näkymä suunnittelualueelle lännestä, Tasankotien ja Ojaäyräntien risteysalueelta helmikuussa 2025.

Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa koko suunnittelualueen maapohjan korttelia 8208 lukuun ottamatta. Korttelit 8213, 8259 ja 8260 sekä Karhunpuistossa oleva pieni alue on vuokrattu ulkopuoliselle. Alueen maanomistustilanne on kuvattu kaavan liitteessä 4.

Kaavatilanne

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

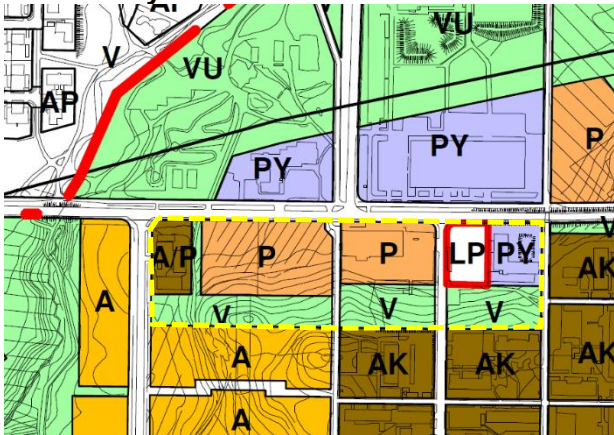
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 7. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja siinä asemakaavan muutosalue on osoitettu Kouvolan taajama-alueeksi A. Merkinnällä on osoitettu yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Alueen pohjoispuolella kulkee Taavetti-Orimattila pääsähkölinja. Suunnitteluala myös sijoittuu Seveso III-direktiivin mukaiselle kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeelle (Väylävirasto, Kouvolan ratapiha). Kaavamerkintöihin liittyy suunnittelumääräyksiä.

Kouvolan yleiskaavallinen suunnitelma 2025



Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutuksen Kouvolan yleiskaavallinen suunnitelma 2025, johon liittyvän Pappikallio-Eskolanmäki-Mäkikylä osayleiskaavan mukaisesti alue on merkitty asumisen- ja palveluiden alueeksi (A/P), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), julkisten palveluiden alueeksi (PY), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja virkistyspalveluiden alueeksi (V).

Kuva 9. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alue on merkitty keltaisella katkoviivalla.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa suunnitteluala on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi.

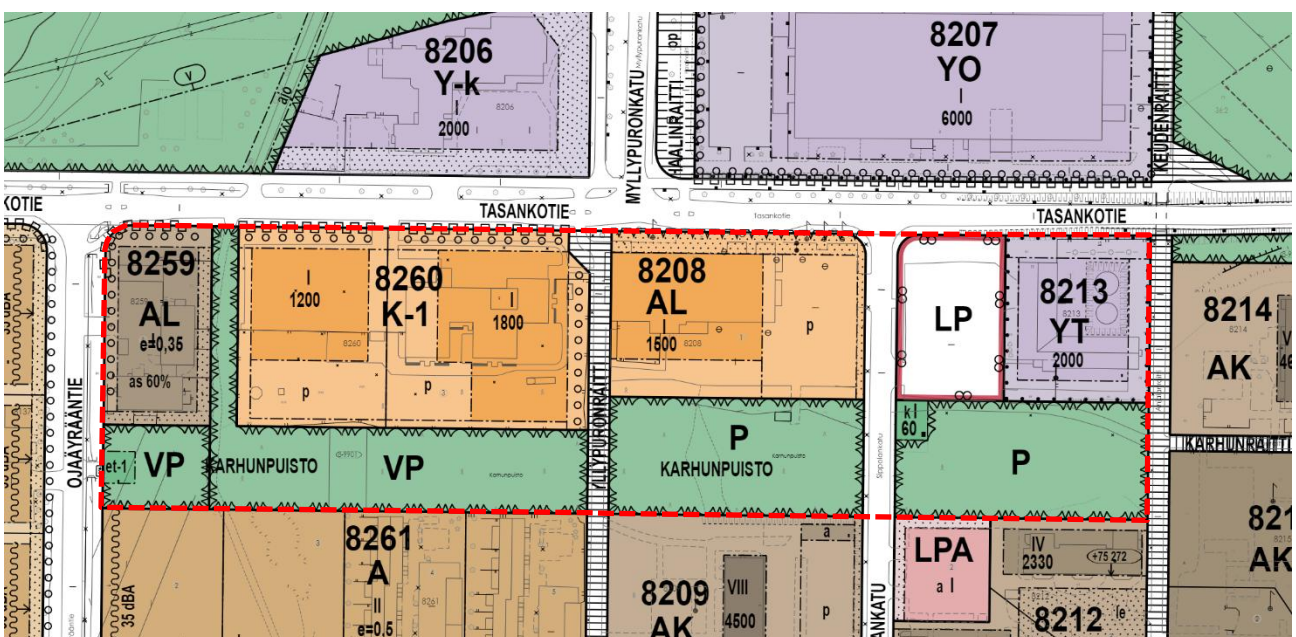
Kuva 10. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alue on merkitty valkoisella katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa kuusi (6) eri ikäistä asemakaavaa. Tasankotiehen liittyvän itäinen osa suunnitelualueesta on osoitettu asemakaavassa (kaava **286 23:8**, hyväksytty 24.9.1971) yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), puistoksi (P) ja Puistoalue on nimetty Karhunpuistoksi. Puistoalueelle on esitetty rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 60 k-m2 maksimissaan yksikerroksiselle kioskirakennukselle. Myllypuronraitti on kaavoitettu jalankululle varatuksi kaduksi. Karhupuiston läntinen osa on kaavoitettu puistoksi (VP) kahdessa eri kaavassa (286 **180:8** ja **282:8**). Alueelle on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita (et-1). Ojaääräntien ja Tasankotien välissä oleva kortteli 8259 on kaavoitettu (kaava nro **240:8**, hyväksytty 30.10.2000) asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueen rakennusoikeudesta saa käyttää 60 % asunrakentamiseen. Tasankotiehen rajautuvan korttelin 8260 asemakaava (286 **221:8**) on hyväksytty 24.4.1991. Kaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa myöskin tiloja julkisia lähipalveluita varten (K-1). Asemakaavassa 286 **170:8** (hyväksytty 7.8.1984) on Karhunpuiston keskelle kaavoitettu erillinen rakennusala yksikerroksiselle kioskirakennukselle (k), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 60 k-m2.



Kuva 11. Ote asemakaavojen kaavoitustilannekartasta 20.12.2024. Alueella on voimassa kuusi eri-ikäistä asemakaavaa.



Kuva 12. Alueen voimassa oleva asemakaava (Kouvolan karttapalvelu 20.12.2024). Karttaan on merkitty punaisella katkoviivalla kaavamuutosalueen likimäinen rajaus.

Vaikutusten arviointi

Kaavas suunnitelman 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 kaavas elostukseen.

Olemassa olevat selvitykset:

- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Kuusankosken rakennetun ympäristön ja kaavatilanteen inventointi.* Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna 2015.
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016,* WSP Finland Oy, 31.3.2016.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

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

Osalliset

Eskolanmäen Salen kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, Telia Oy ja Elisa Oy
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, yrittäjät, asukkaat ja muut osalliset

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle alueenkäyttölaki (AKL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluvat aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet. Kaavan hyväksyy Kouvolan kaupungin hallintosäännön mukaisesti Tekninen lautakunta.

Tavoiteaikataulu

Aloitus ja valmisteluvaihe

Kaavoitusaloite	14.1.2025
Kaavoituksen aloituskokous	7.2.2025
Asemakaava kuulutetaan vireille (AKL 63 §, MRA 30 §)	5.3.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (AKL 63 §)	5.3.-7.4.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	5.3.-7.4.2025

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	kevät 2025
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (AKL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	kesä 2025

Hyväksymisvaihe



Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy tekninen lautakunta	
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen	syksy 2025
Kaavan voimaantulo (MRA 93 ja 94 §)	talvi 2025–2026

Asemakaavan laatija

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, kaavoitus
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 7039, e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä
suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, kaavoitus
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 5275, email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

<p>Aloitus- ja valmisteluvaihe Kaavoitus alkaa eli kaava tulee vireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Kaavan sisältöä tarkennetaan saadun palautteen perusteella, laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaava-luonnos</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset • Kouvolan Sanomissa • www.kouvola.fi/eskolanmaensale <p>OAS ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto ovat nähtävillä 5.3.-7.4.2025 välisen ajan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10) • Kouvolan kaupungin internet sivuilla www.kouvola.fi/eskolanmaensale <p>Suunnittelualan ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitettiin valmisteluvaiheen asiakirjat.</p>	<p>Miten voin vaikuttaa? Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola</i></p> <p><i>tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i></p> <p>Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Palautteiden ja mielipiteiden vaikutukset analysoidaan ja niiden perusteella kaavaratkaisuun voi tulla muutoksia.</p> <p>Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>Ehdotusvaihe Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi.</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/eskolanmaensale • kuulutus Kouvolan Sanomissa • kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selostus ja muu kaava-aineisto on nähtävillä määräajan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10) • kaavoituksen internet sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/eskolanmaensale 	<p>Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävillä oloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola</i></p> <p><i>tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i></p> <p>Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille ja osoitteensa ilmoittaneet.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>Hyväksymisvaihe Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</p>	<p>Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.kouvola.fi/eskolanmaensale • ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana. 	<p>Miten voin vaikuttaa? Teknisen lautakunnan päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaikana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO) mikäli korkein hallinto-oikeus antaa valitusluvan.</p>
<p>Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Tiedottaminen Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/eskolanmaensale 	<p>Miten voin vaikuttaa? -</p>