



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

Prismakeskus 2

pvm. 7.3.2025

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 2, Kaunisnurmi katualuetta sekä kaupunginosan 11, Korjala, kortteliä 11001 sekä siihen rajautuvia katuja, istutettavaa puistoaluetta, suojaviheraluetta ja kauttakulku- tai sisääntulotietä suoja- ja näkemäalueineen.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 2, Kaunisnurmi rautatiealue sekä kaupunginosan 11, Korjala kortteli 11001 sekä siihen rajautuvat kadut ja yleisen tien alueet ja suojaviheralueet.

Asemakaava 11/008
Diaari / Tela 8898/10.02.04/2025

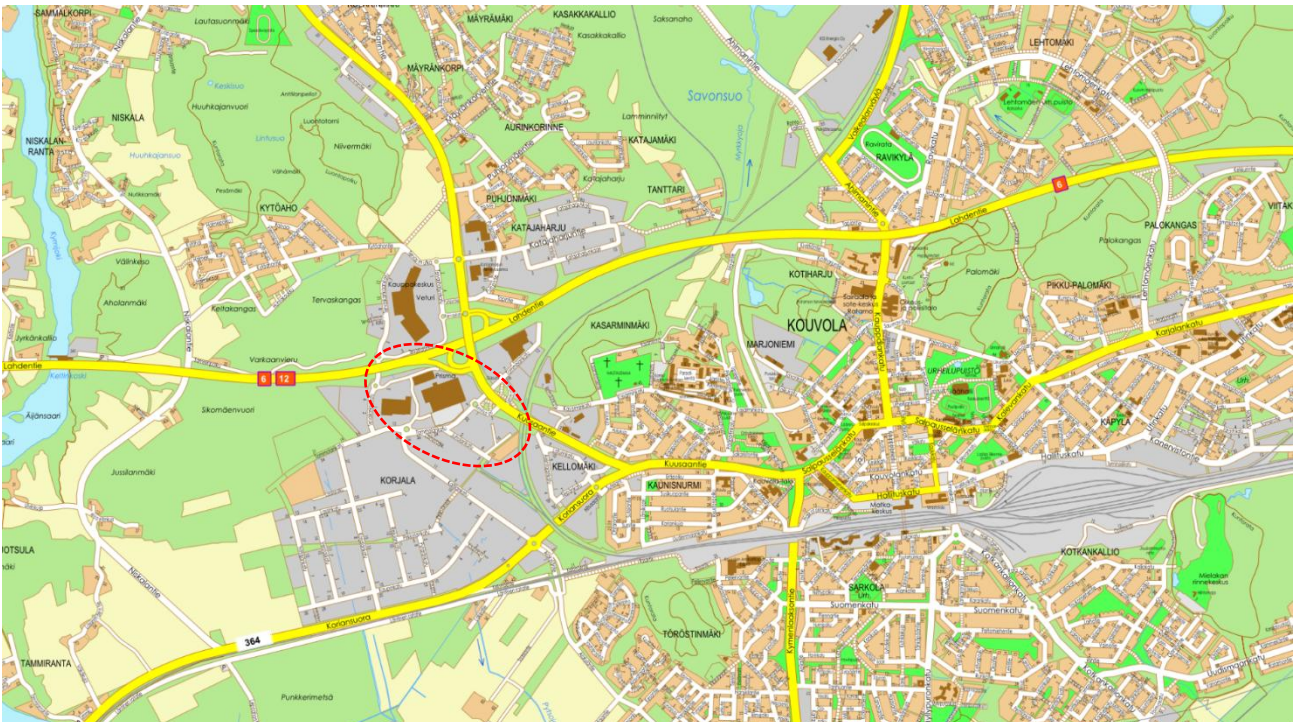
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla sivulla [osoitteessa www.kouvola.fi/prismakeskus2](http://www.kouvola.fi/prismakeskus2) ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Korjalassa keskellä Kouvolan keskustaajamaa rajautuen pohjoisessa valtatie 6, idässä Kuusaantiehen, etelässä Tommolankatuun ja lännessä Tervaskankaankatuun. Kaava-alueen laajuus on noin 30 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan ydinkeskustan länsipuolelle, Puhjon eritasoliittymän yhteydessä olevalle kaupalliselle alueelle.

Aloite

Alueen asemakaava on tullut vireille Kymen Seudun Osuiskaupan aloitteesta 14.2.2025 ja asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu 24.2.2025. Kaavamuutos sisältyy vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin. Kaavan aloituskokous on pidetty 7.2.2025.

Tavoite

Korjalassa sijaitsevan Kouvolan Prismakeskuksen lähialueen asemakaavan muutoksessa on tavoitteena ajanmukaistaa ja muokata korttelin 11001 sekä siihen rajautuvien Kuusaantien katualueen ja valtatie 6:n maankäytöllisiä rajauksia siten, että ne vastaavat alueen toteutunutta maankäyttöä ja tulevaisuuden muutostarpeita. Lisäksi muutoksessa huomioidaan asianmukaisilla merkinnöillä suunnittelualueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset johdot, putket ja laitteet, muodostetaan liikenneväylien varrelle kolme uutta suojaviheraluetta ja tarkennetaan Kuusaantien ja Savonradan risteyskohdan maankäyttömerkintää.

Nykytilanne

Korttelin 11001 länsiosassa sijaitseva suurikokoinen varastorakennus on valmistunut vuonna 1979. Rakennuksen pohjoispuolella olevalta hiekkakentältä on purettu liikerakennus. Kouvolan prismakeskuksen paikoitushalli on valmistunut vuonna 2010. Sen vieressä oleva hypermarketin sisältävä rakennus on valmistunut vuonna 1974 ja sen viimeisin muutostyö vuonna 2024. Korttelin 11001 itäosassa sijaitseva huoltoasemarakennus on valmistunut vuonna 1988. Rakennusta on viimeksi muutettu vuonna 2016, jolloin sen pesukatu uudistettiin. Prismakeskuksen piha-alueilla kulkevat, kaduilta näyttävät liikenneväylät ovat korttelialueen sisäisiä yhteyksiä. Niiden avulla korttelialue liittyy, julkisilla katualueilla oleviin kolmeen kiertoliittymään. Prismakeskuksen ympärillä olevia piha-alueita on muutettu vuosien kuluessa tehtyjen rakennusten korjaustöiden yhteydessä. Osa piha-alueesta ja sen asfaltoiduista kulkuväylistä sijoittuu olemassa olevan tontin ulkopuolelle joko Tommolankadun tai Kuusaantien katualueelle tai valtatie 6:n alueelle. Kuusaantien ja valtatie 6:n ramppialueen muutostyöt on tehty vuonna 2012, jolloin niiden välinen liitosristeys toteutettiin valo-ohjattuna. Valtatie 6:n ylittävät sillat ovat valmistuneet vuonna 1973. Tommolankadun ja Lehtikaaren risteysalueen liikennevaloristeys muutettiin kiertoliittymäksi vuonna 2024. Prismakeskuksen alueelle keräytyvät hulevedet johtuvat länteen, Tommolankadun varrella olevaan laajennusaltaaseen ja sieltä Korjalan alueen läpi kohti Kymijokea. Suunnittelualueeseen kuuluva Kuusaantie on kaupungin keskeisin kokoojakatu. Katu on toteutettu 2+2 kaistaisena ja sen pohjoisreunassa kulkee kevyen liikenteen väylä.

Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueella olevan Kuusaantien katualueen ja osan valtatie 6:n alueesta. Loppuosa valtatiealueesta on valtion omistuksessa. Kortteli 1101 on yksityisomistuksessa. Alueen maanomistustilanne on kuvattu kaavan liitteessä 4.



Kuva 2. Näkymä suunnittelualueelle pohjoisesta valtatie 6:n ylittävältä Kuusaantien sillalta helmikuussa 2025. Kuvassa keskellä valtatie 6.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualueelle idästä Savonradan ylittävältä Kuusaantien sillalta helmikuussa 2025. Kuvan oikeassa reunassa oleva puustoinen suojaviheralue kuuluu asemakaavan muutosalueeseen.



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueen keskellä olevan Prismakeskuksen paikoitusalueelta lännen suuntaan helmikuussa 2025.



Kuva 5. Näkymä valtatie 6:n Puhjon eritasoliittymän ramppien alueelta kohti itää. Suunnittelualueen läpi kulkee 110 kV sähkölinja.



Kuva 6. Näkymä suunnittelualueelle etelästä Tervaskankaankadun ja Tommolankadun risteysalueelta helmikuussa 2025.



Kuva 7. Näkymä suunnittelualueelle idästä Tommolankadulta helmikuussa 2025. Kuvan vasemmassa laidassa on Plus Logisticin hallirakennus, keskellä KSO:n rakentajan noutopiha ja puutarhamyymälä. Kuvan oikeassa reunassa on prismakeskuksen paikoitushalli.

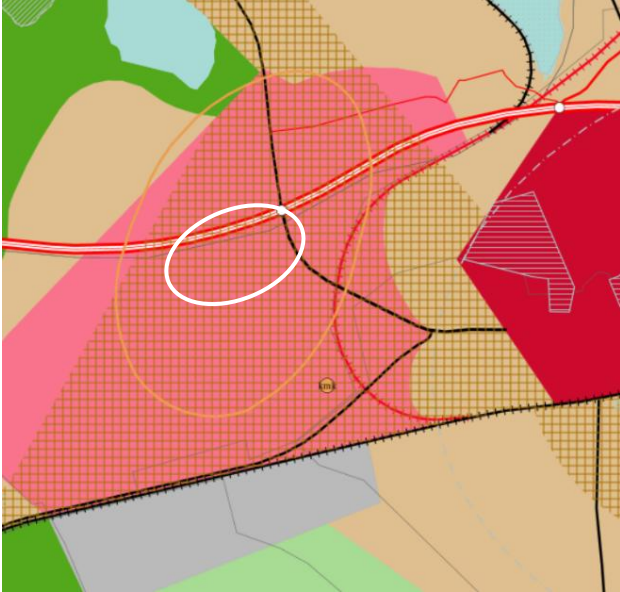


Kuva 8. Näkymä suunnittelualueen itäosasta Kuusaantien katualueelta helmikuussa 2025. Kuvan keskellä Kuusaantie ja sen yhteydessä oleva kevyen liikenteen väylä kulkevat Tommolankadun yli kahta siltaa pitkin. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy puiden takaa Prismakeskus ja oikeassa reunassa Tokmannin kiinteistö ja sen edessä oleva paikoitusalue.

Kaavatilanne

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

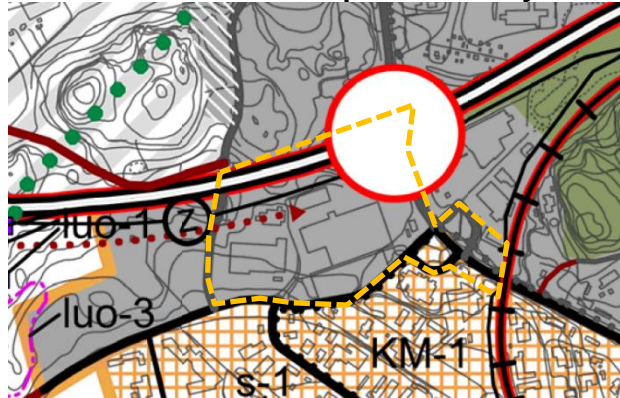
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



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 työpaikka-alueeksi. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja. Puhjon eritasoliittymän alue on merkitty maakuntakaavaan vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueena (km). Alue on yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuva seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamiseen. Alue on myös Kouvolan kehitettävää ja tiivistettävää kaupunkialuetta, jolle kohdistuu seudullisesti ja strategisesti merkittäviä kaupunkikehittämisen ja tiivistämisen tarpeita. Alueen läpi kulkeva Kuusaantie on seututie.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi. Alueen läpi kulkee voimajohto ja alueella on todettu itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen yhteystarve (pistenuoli). 6 tie on moottoriliikennetie ja Puhjon liittymä parannettava / kehitettävä eritasoliittymä.

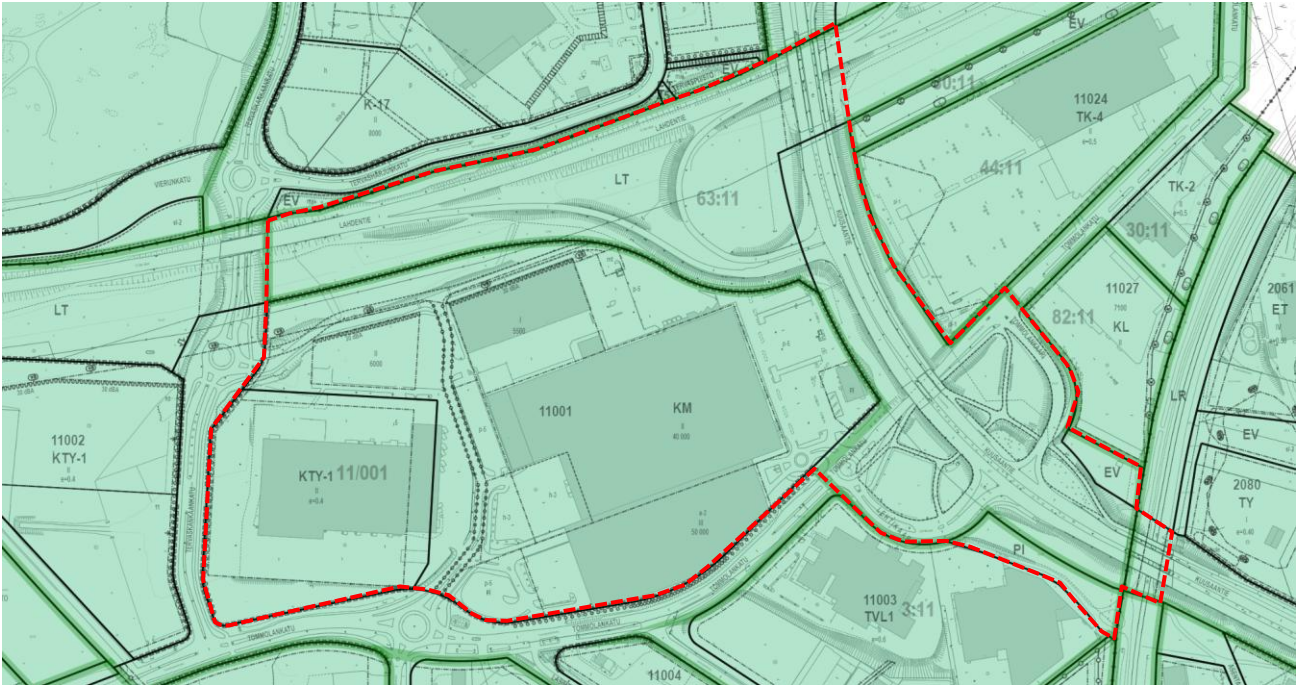
Kuva 9. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alue on merkitty keltaisella katkoviivalla.

Asemakaava

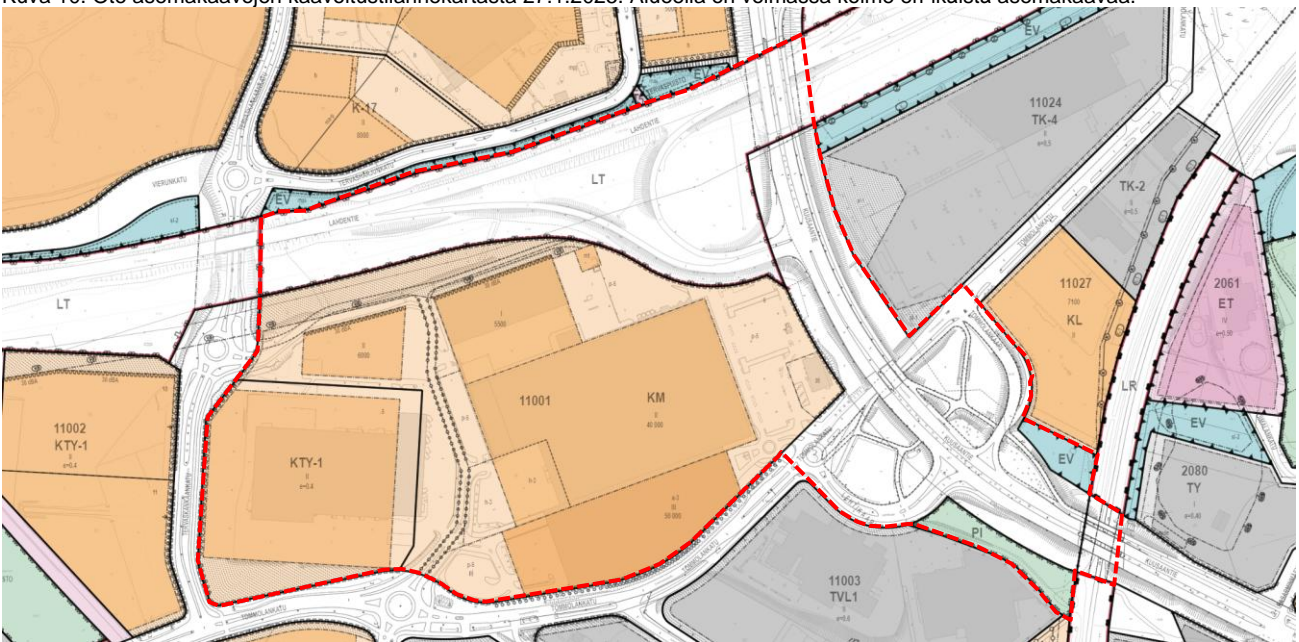
Alueella on voimassa kolme (3) eri ikäistä asemakaavaa. Muutosalueeseen kuuluva Kuusaantien ja valtatie 6:n asemakaava on hyväksytty 8.9.1989 (kaava **286 63:11**). Kuusaantie on merkitty kaduksi ja valtatie 6 kaultakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT). Korttelin 1101 asemakaava on hyväksytty 15.6.2009 (kaava **286 11/001**). Korttelin läntinen osa on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Maankäyttöä on tarkennettu lisämääräyksellä ”Alueelle saa rakentaa tilaa vaativan erikoiskaupan rakennuksia, toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.”. Maankäyttöalueelle on merkitty rakennusala, rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.4$ ja maksimikerroslukumäärä on II.

Korttelin itäosa on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelialueelle on merkitty useita rakennusaloja, joille jokaiselle on merkitty erillinen maksimirakennusoikeus ja -kerroslukumäärä. Niihin liittyvälle korttelialueen osalle on merkitty alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h-3). *Lastaukseen käytettävä tontinosa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä yleisestä alueesta tai muusta tonttialueesta.* Korttelin Tommolankadun puoleiselle reunalle on merkitty pysäköintilaitosten rakennusala (a-3). Korttelin Tommolankadun ja Kaitilankadun risteysalueen läheisyyteen ja Tommolankadun ja Kuusaantien risteykseen on merkitty rakennusalat, joille saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj).

Korttelialueelle on merkitty pysäköimispaikat (p-5), joiden toteuttamista on tarkennettu määräyksellä ”Autopaikoitusalueet tulee jäsentää puuriveillä ja riittävän kokoisilla istutusalueilla enintään 40 autopaikan yksiköiksi. Pysäköimispaikoille sijoittuvat kevyen liikenteen alueet tulee erottaa ajoteistä erilaisilla päällystemateriaaleilla.” Korttelin 11001 reunoilta on merkitty ne katualueen rajan osat, joiden kohdilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Savonradan kohdan asemakaava on hyväksytty 22.2.2024 (kaava nro **286 02/013**). Kaavassa alue on Kuusaantien katua ja eritasoristeys.



Kuva 10. Ote asemakaavojen kaavoitustilannekartasta 27.1.2025. Alueella on voimassa kolme eri-ikäistä asemakaavaa.



Kuva 11. Alueen voimassa oleva asemakaava (Kouvolan karttapalvelu 30.1.2025). Karttaan on merkitty punaisella katkoviivalla kaavamutosalueen likimäinen rajaus.

Vaikutusten arviointi

Kaava-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 kaavaselostukseen.

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.
- *Valtatien 6 parantaminen Kouvolan kohdalla välillä Keltti-Tanttari, tiesuunnitelma. T330-1 Meluselvitys.* Sitowise, 30.10.2023.
- *Kouvolan asemakaavojen luontoselvitykset 2025.* Luontoselvitys Kotkansiipi 2025.

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

Prismakeskus 2:n asemakaavan muutoshankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaakson museo
- Väylävirasto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, Telia Oy ja Elisa Oyj
- 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

Kaavoituksen aloituskokous	7.2.2025
Kaavoitusaloite	14.2.2025
Kaavoitussopimus	24.2.2025
Asemakaava kuulutetaan vireille (AKL 63 §, MRA 30 §)	12.3.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (AKL 63 §)	12.3.-15.4.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	12.3.-15.4.2025

Ehdotusvaihe

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

Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy tekninen lautakunta	
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen	syksy 2025
Kaavan voimaantulo (MRA 93 ja 94 §)	kevät 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 kaavaluonnos</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan 12.3.2025:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset• Kouvolan Sanomissa• www.kouvola.fi/prismakeskus2 <p>OAS ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto ovat nähtävillä 12.3.-15.4.2025 välisen ajan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kouvolan kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10)• Kouvolan kaupungin internet sivuilla www.kouvola.fi/prismakeskus2 <p>Suunnittelualueen 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/prismakeskus2• kuulutus Kouvolan Sanomissa• kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selustus 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/prismakeskus2	<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/prismakeskus2• 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 hyväksymispäätöksestä, mikäli kaavasta 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/prismakeskus2	<p>Miten voin vaikuttaa? -</p>