

## KOUVOLAN YDINESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

## Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja kaupunkikuva





## Sisällys

YLEISTÄ .....	4
ASEMAKAAVOJEN LAATIMISAJANKOHDAT .....	5
ASEMAAVOJEN TOTEUTUNEISUUS JA PINTA-ALOJEN JAKAUTUMINEN .....	6
KORTTELITEHOKKUUS.....	8
RAKENNUSTEN KORKEUS .....	10
KAUPUNKIKUVA.....	13
TÄYDENNYSRAKENTAMINEN.....	17

## YLEISTÄ

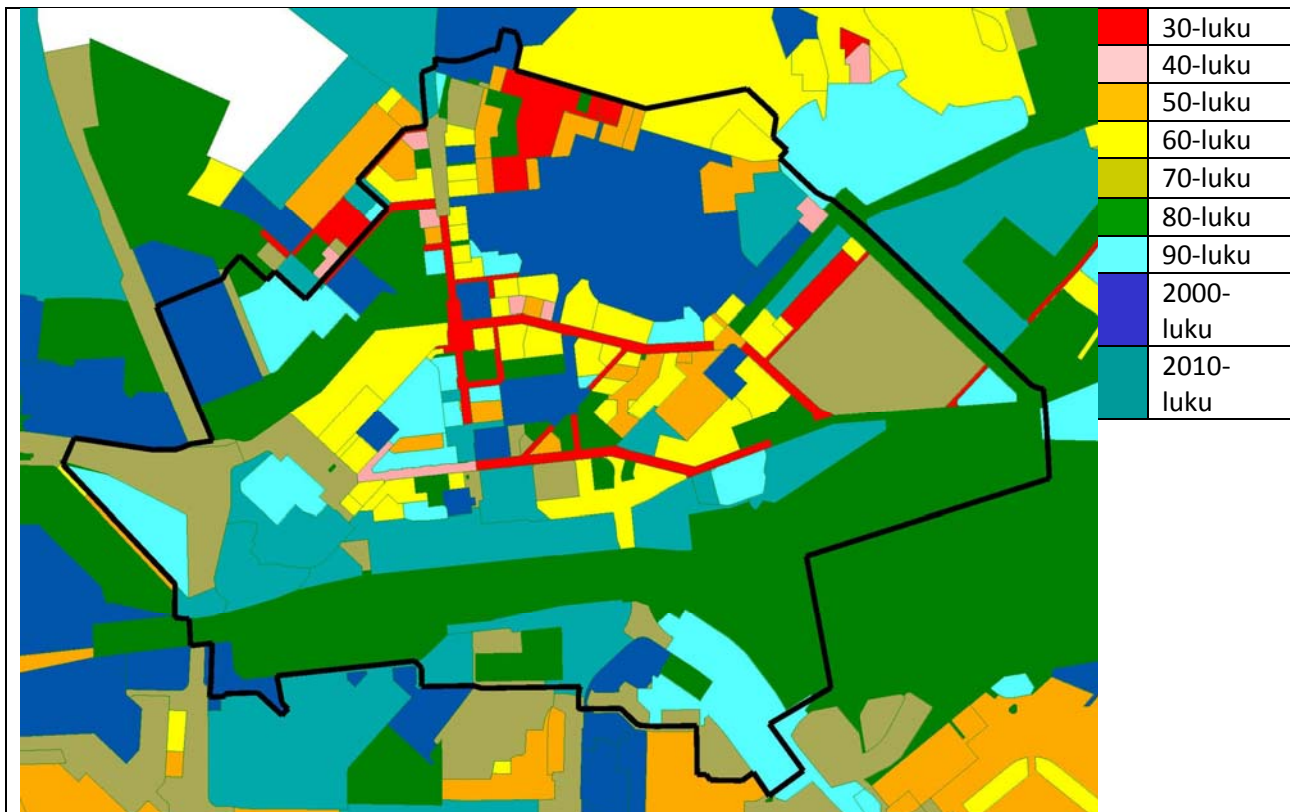
Kouvolan ydinkeskustan kaupunkikuvallista laatua ja täydennysrakentamismahdollisuuksia on kartoitettu vuonna 2012 laaditussa keskusta-analyysissä ja vuonna 2015 valmistuneessa Keskustavisio 2030 -työssä. Näiden selvitysten pohjalta ja täydentämiseksi on laadittu tämä keskustan kaupunkikuvaa ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tarkasteleva selvitys, jonka on tarkoitus toimia pohjana esitettävälle osayleiskaavarakaisulle. Osayleiskaavakartassa selvityksen anti näkyy alueiden käyttötarkoituksissa sekä kortteleiden minimi- ja maksimikerrosmäärissä



Ote ydinkeskustan 3D mallista.

## ASEMAKAAVOJEN LAATIMISAJANKOHDAT

Koko suunnittelualue on asemakaavoitettu. Asemakaavojen laatimisajankohta vaihtelee suuresti vuosien 1930 ja 2017 välillä. Ajantasaistamistarvetta ei kaikilla alueilla ole ollut, koska ne on rakennettu pian kaavan laatimisen jälkeen, rakentaminen on ollut laadukasta ja kaava on toteutunut sen tavoitteiden mukaisesti. 30-luvun asemakaavoja on jäljellä lähinnä katualueilla, mutta myös Palomäenkadun, Soininpolun ja Valimontien varrella, joissa myös rakennuskanta on pitkälti tuolta ajalta. 40-luvulla ei sotien vuoksi juurikaan kaavoitettu eikä rakennettu. Tästä syystä kaavojakaan ei tuolta ajalta ole juuri enää voimassa keskustan alueella ja olemassa olevatkin ovat hyvin pieniä lähinnä yhden tontin kokoisia alueita. 50-luvun kaavoja sen sijaan on hieman enemmän. Suurimmat kaava-alueet sijaitsivat Jaakonpuistossa, Urheilupuiston koulun alueella ja urheilupuiston luoteiskulmassa. 60-luvulla tehtyjä kaavoja puolestaan on vielä voimassa paljon keskustan alueella. Pääkatujen eli Salpausselänkadun, Kauppalankadun ja Hallituskadun varsilla on paljon 60-luvun rakennuskantaa, jota ei ole ollut vielä tarpeen uudistaa eikä samassa yhteydessä muuttaa asemakaavaa. 70-luvulla laadittuja kaavoja on puolestaan vähemmän ja nekin sijaitsivat paljolti katualueella pois lukien Käpylän alue, jonne on tehty kaavamuutos 70-luvun lopussa. 80-luvulla ja sen jälkeen laaditut asemakaavat kattavat noin puolet suunnittelualueesta. 80-luvun kaava-alueita on pinta-alallisesti paljon, mutta koska suurin yksittäinen kaava-alue sijoittuu rata-alueelle, ei kyseisen ajankohdan kaavojen kaupunkikuvallinen vaikutus ole merkittävä. Ainoastaan hotelli Vaakuna ja Ahdinkadun sekä Hovioikeudenkadun välinen alue, Karakeskus sekä muutama yksittäinen pienempi kohde on toteutunut 80-luvun asemakaavojen pohjalta. 90-luvulla asemakaavoja on päivitetty melko paljon ja suurin piirtein saman verran muutoksia on tapahtunut sen jälkeisinäkin vuosikymmeninä. Johtuen asemakaavojen vaihtelevista laatimisajankohdista, on niiden sisältö hyvin erilainen. Tiiviisti rakennetussa ympäristössä, missä kaupunki ei omista läheskään koko aluetta, ovat etenkin lähimenneisyyden kaavamuutosalueet olleet usein hyvin pieniä. Tästä syystä myös niiden päivittäminen on aikaa vievää.

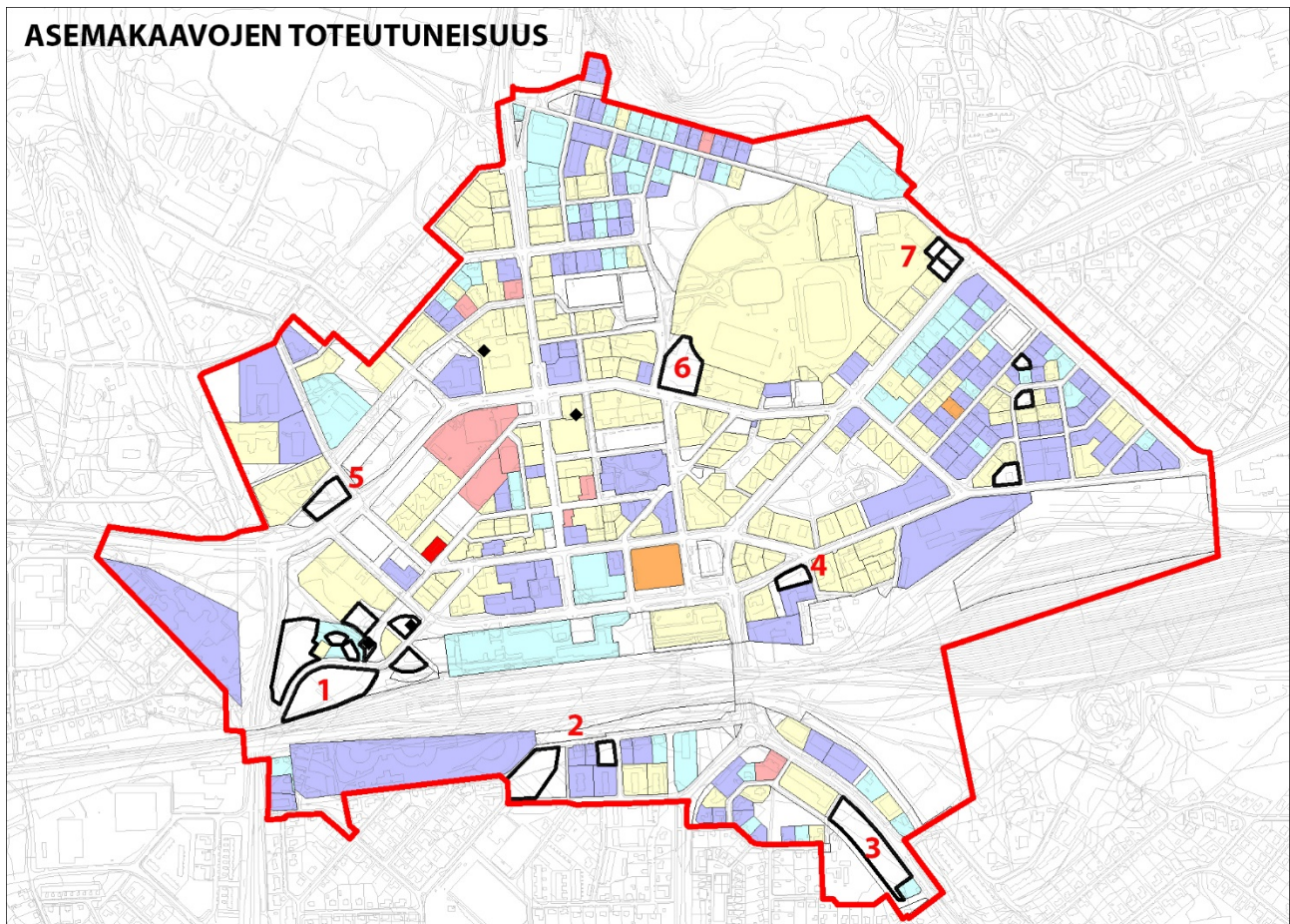


*Oheisesta kartasta on helposti havainnoitavissa asemakaavojen ikäjakauman vaihtelevuus ja eri aikakauden kaava-alueiden keskittyminen tietyille alueille.*

## ASEMAAVOJEN TOTEUTUNEISUUS JA PINTA-ALOJEN JAKAUTUMINEN

Kouvolan ydinkeskusta on melko tiiviisti rakentunut, mutta johtuen keskustan kehittymisen vaiheista, sitä leimaa 50- ja 60-lukujen matala rakentaminen eikä maankäyttö ole siten kaikin paikoin kovinkaan tehokasta.

Pääosa kaupunkirakenteesta on toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, mutta joukossa on myös alueita, joita ei ole syystä tai toisesta rakennettu ollenkaan, tai joissa toteutunut rakentaminen on jäänyt reilusti alle kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden. Kokonaan rakentamattomilla tonteilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta yhteensä 65 460 k-m<sup>2</sup> (tilanne 31.12.2017).



### Toteutuneisuusaste %

Toteutunut rakentaminen asemakaavan mukaisilla tonteilla

Puisto, pysäköintialue, katu tms.

Toteutunut 0 - 50%

Toteutunut 50 - 90%

Asemakaava toteutunut kokonaan

Toteutunut ylittänyt rakennusoikeuden 110 - 150%

Toteutunut ylittänyt rakennusoikeuden 150 - 200%

Toteutunut ylittänyt rakennusoikeuden 257%

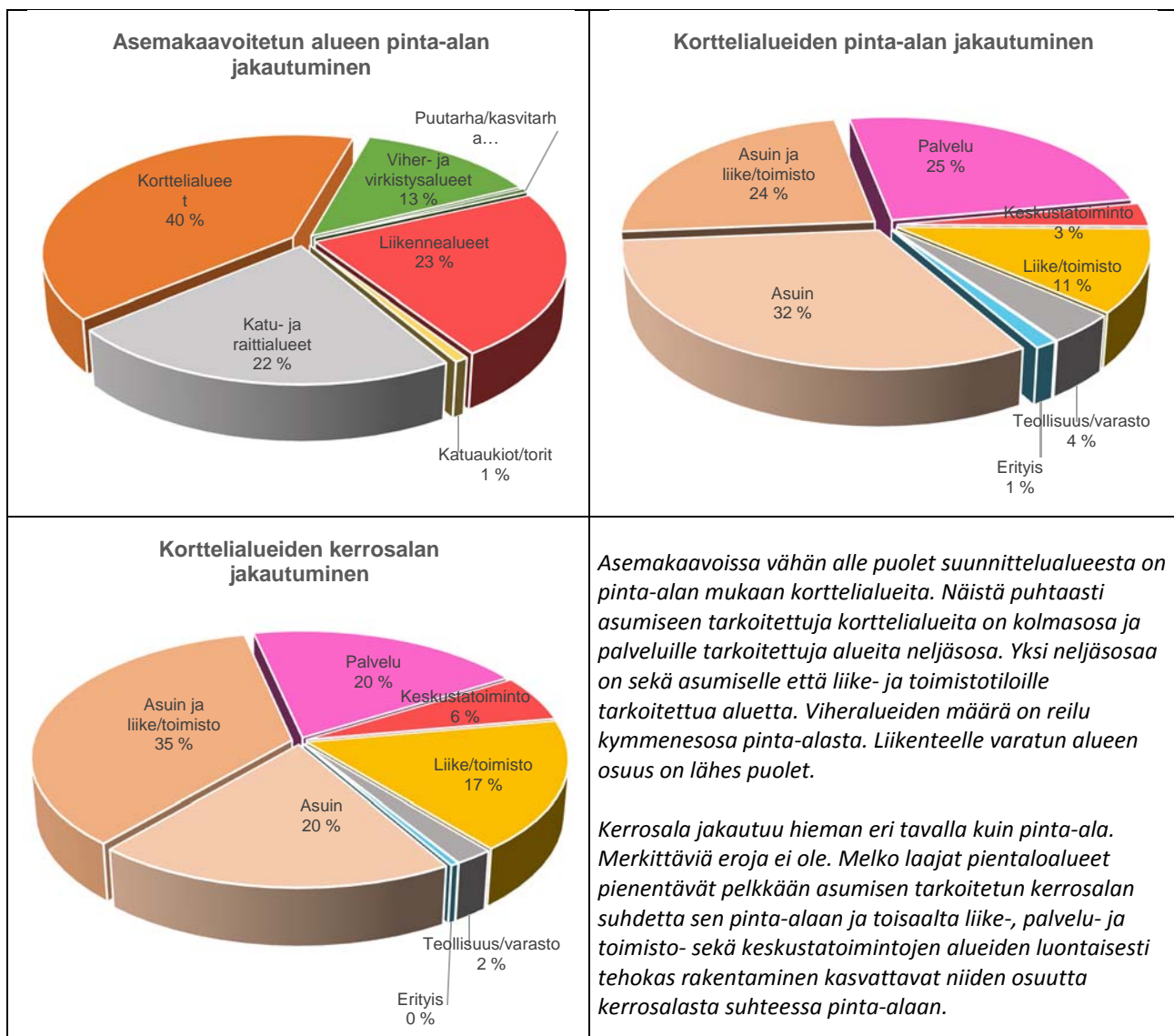
Rakentamaton tontti, rakennusoikeutta yht. 65 460

Rakennuslupa voimassa rakennusoikeutta 7 437

Merkittävin toteutumaton alue on Halkotorinkadun (1) ympäristö, jonka asemakaavat ovat vuodelta 2011 ja 2016. Muita kokonaan rakentamattomia kohteita ovat Kiskokadun (2) varren kaksi tonttia (kaava 2014), Kotkankallionkadun (3) varren teollisuusalue (1990), Brankkarin (4) puukerrostalotontti (kaava 2016), Hotelli Vaakunan (5) edusta (kaava 1986) ja palaneen Yhteiskoulun (6) tontti (kaava 1961), Kalevankadun ja Palomänekadun (7) kulmaus (kaava 1947) sekä muutama yksittäinen pientalotontti kaava-alueen itäosassa.

Vain osittain rakentuneita tontteja on hieman enemmän. Niistä merkittävimmät ovat Kalevankadun kaakkoisreunan kerrostalotontit (kaava 2012), Urheilupuiston uimahallin tontti (kaava 1962), Matkakakeskuksen alue (kaava 2017), Cumuluksen kortteli (kaava 2014), Keskuskirkon tontti (kaava 1992) sekä Kauppalankadun ja Palomänekadun kulmaus (kaava 1960, 1978 ja 2002). Lisäksi on joukko pientalotontteja, jotka ovat toteutuneet vain 50% kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

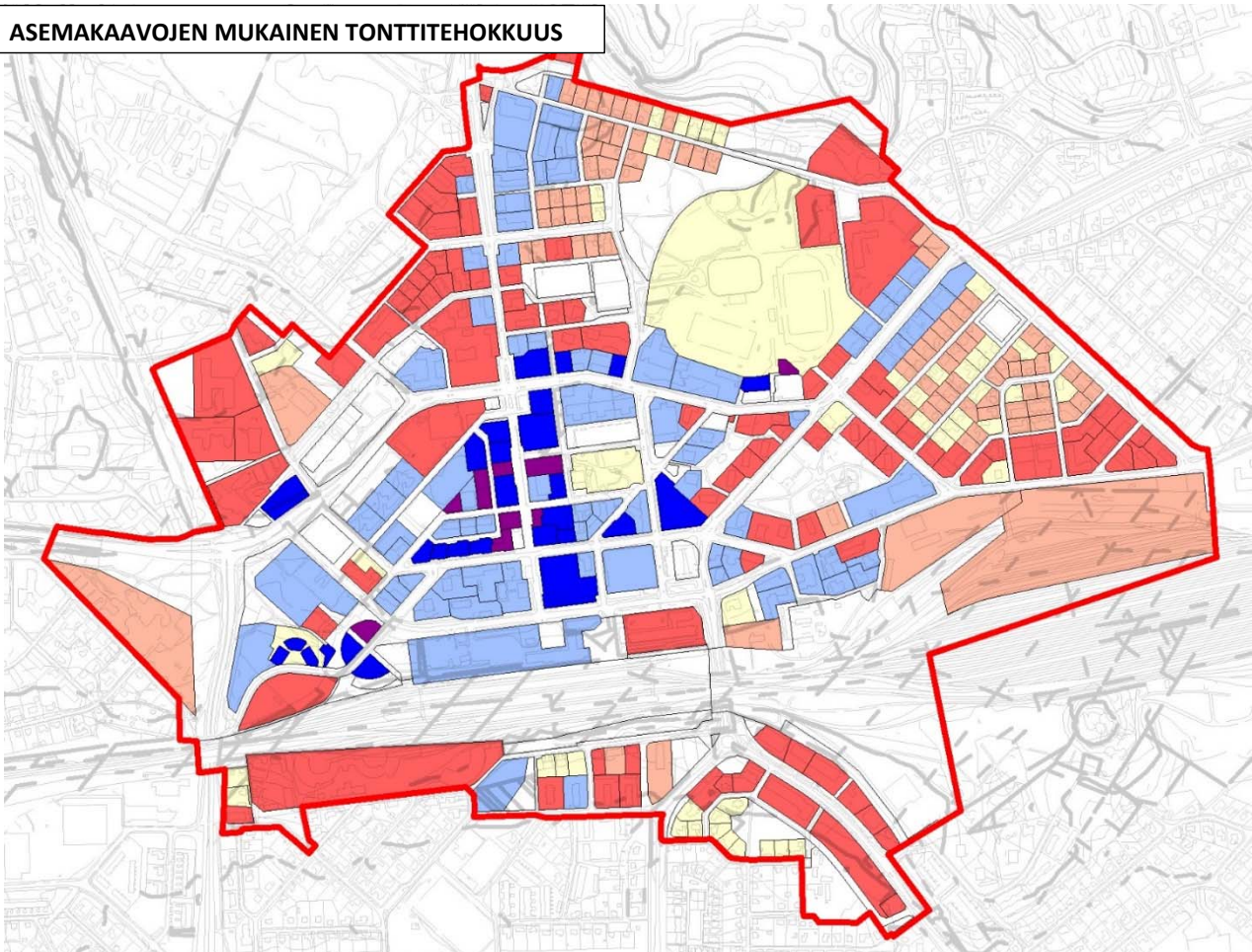
Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittäneitä kohteita on suhteessa edellisiin vähemmän. Näistä merkittävimpiä kohteita ovat liike- ja asuinkiinteistö Liikemiehenkadun ja Kouvolaankadun kulmauksessa (kaava 1966, kaavaehdotus 2016), Kauppakeskus Valtarin kiinteistö (kaava 1974), kaupungintalo (kaava 1968) sekä osa Hansakeskuksesta (kaava 1996).



## KORTTELITEHOKKUUS

Korttelitehokkuuden määrittämisellä kaavassa voidaan ohjata rakentamisen määrää tonteilla suhteessa vapaaseen tilaan. Tämä johtaa tehokkuusluvusta riippuen joko tiiviiseen tai väljään kaupunkirakenteeseen. Keskusta-alueilla kaupunkirakenne on perinteisesti tiivis, riippuen tietysti sen kehitysvaiheista ja rakentamisajankohdasta. Vanhoissa suomalaisissa kaupungeissa kaupunkirakenne voi keskustassakin olla hyvin väljä, jos rakennuskanta koostuu esimerkiksi pääosin 1800-luvun puisia pientaloista. Kouvolan ydinkeskustassa korttelitehokkuus vaihtelee sen eri osien välillä. Monissa 60-luvulla rakennetuissa kortteleissa kaupunkirakenne on hyvin väljää johtuen matalista rakennuksista tai suurista tonteista. Keskustan alueella on myös jonkin verran pientaloja, joiden muodostamat korttelit ovat korttelitehokkuudeltaan noin 0,3. Tehokkaimmin rakennettuja alueita keskustassa ovat pääkatujen varret kuten Kauppalankatu kävelykadun osalla sekä Kouvolaankatu ja Salpausselänkatu. Tehokkaan rakentamisen alue on kuitenkin melko pieni suhteessa kaava-alueen pinta-alaan.

### ASEMAKAAVOJEN MUKAINEN TONTTITEHOKKUUS



#### Sallittu tehokkuus

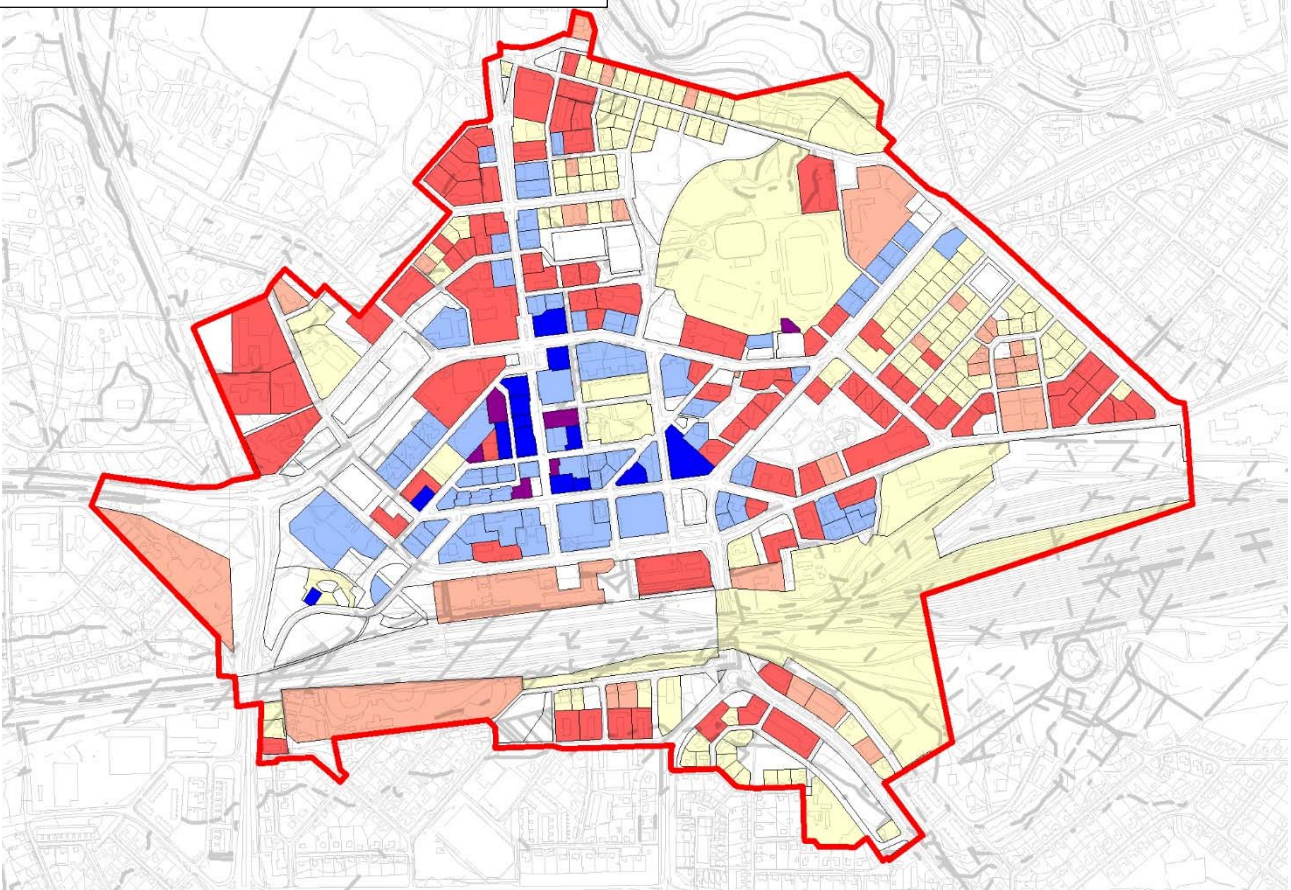
White	Ei rakennusoikeutta
Yellow	0,01 - 0,29
Orange	0,30 - 0,49
Red	0,50 - 0,99
Light Blue	1,00 - 1,99
Dark Blue	2,00 - 2,99
Purple	3,00 - 5,69








*Kartassa on esitetty asemakaavan mukainen tonttitehokkuus eli kaavan mukaisen maksimirakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan. Tehokkaimmiksi suunnitellut alueet ovat sinisävyisiä ja väljemmät alueet on esitetty punaisen eri sävyillä. Osassa kortteleita suunniteltu tehokkuus on hyvinkin yhtenevää ja taas toisaalla korttelin eri alueiden välillä on suuriakin eroja, kuten radan eteläpuolella Kiskokadun varressa.*



Jo rakennetulla alueella korttelitehokkuuden määrittämisellä yleiskaavassa ei ole kovinkaan paljon merkitystä kaupunkikuvan ohjaamisen kannalta, koska uudisrakennukset tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan joka tapauksessa. Rakennusten kaupunkikuvallinen laatu ei tiiviissä kaupunkirakenteessa ole niinkään kiinni rakennusoikeuden määrästä, vaan massoittelusta ja julkisivuarkkitehtuurista. Rakentamisen tehokkuutta rajoittavat erilaisten pysäköintiratkaisujen kustannukset ja sitä kautta itse pysäköinnin sijoittaminen tontille sekä vaatimukset oleskelualueista, jolloin kaupunkikuvan kannalta liian tehokkaaseen ratkaisuun harvoin päädytään. Keskustassa koko tontin maksimaalinen hyödyntäminen on ennemminkin suotavaa. Yleiskaavatasolla korttelitehokkuutta ei tulisi ohjata liian tarkasti, koska se voi hankaloittaa asemakaavoitusta ja estää kaupunkikuvallisesti ja palvelutarjonnan kannalta suotavia hankkeita toteutumasta. Massoitteluun riittäväksi ohjauksvälineeksi jo rakennetun alueen osayleiskaavassa voidaankin katsoa minimi- ja maksimikerroslukumäärän määrittäminen.

### TOTEUTUNUT TONTITEHOKKUUS



Toteutunut tehokkuus	
	Rakentamaton
	0,01 - 0,29
	0,30 - 0,49
	0,50 - 0,99
	1,00 - 1,99
	2,00 - 2,99
	3,00 - 6,03

*Kartassa on esitetty toteutunut tontitehokkuus eli toteutuneen kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Kaava-alue ei ole toteutunut yhtä tehokkaasti rakennettuna, kuin mitä asemakaavat antaisivat myöten. Eniten rakennusoikeutta on jäänyt käyttämättä pientaloalueilla sekä rautateihin tai julkisiin rakennuksiin liittyvillä tonteilla.*

## RAKENNUSTEN KORKEUS

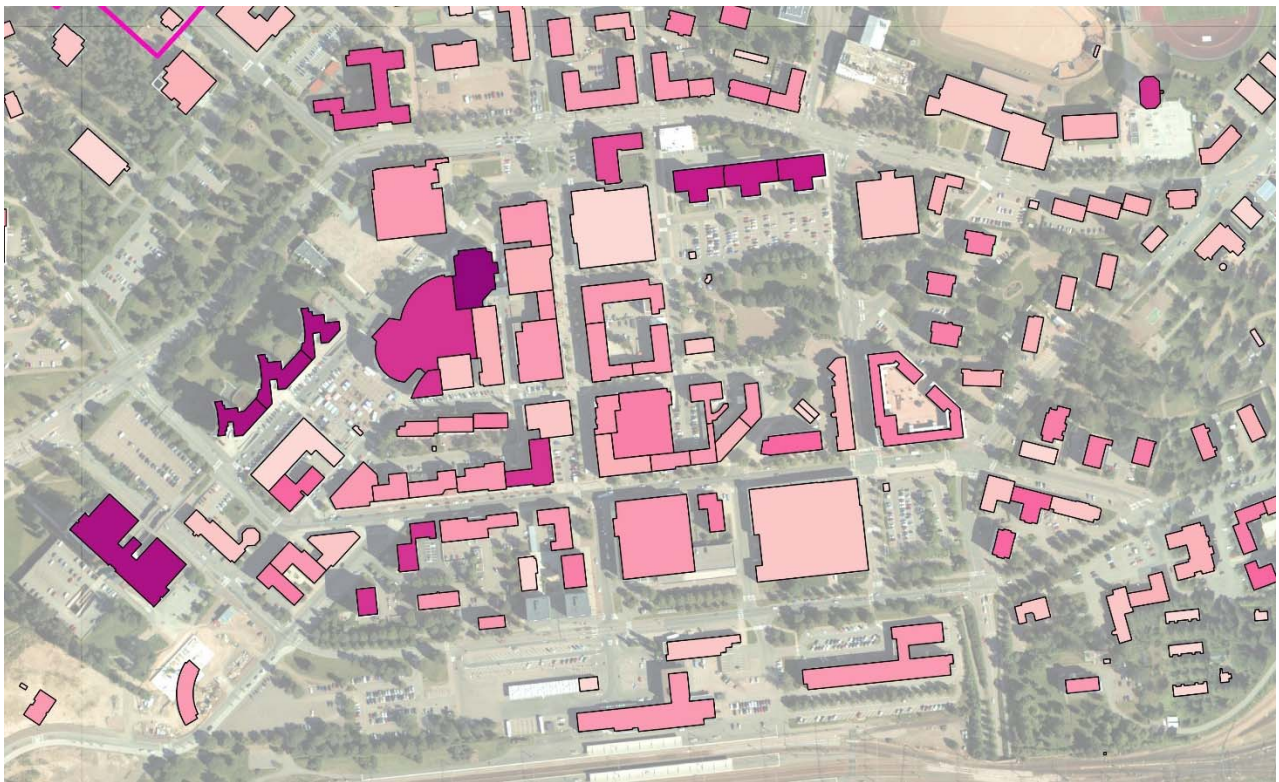
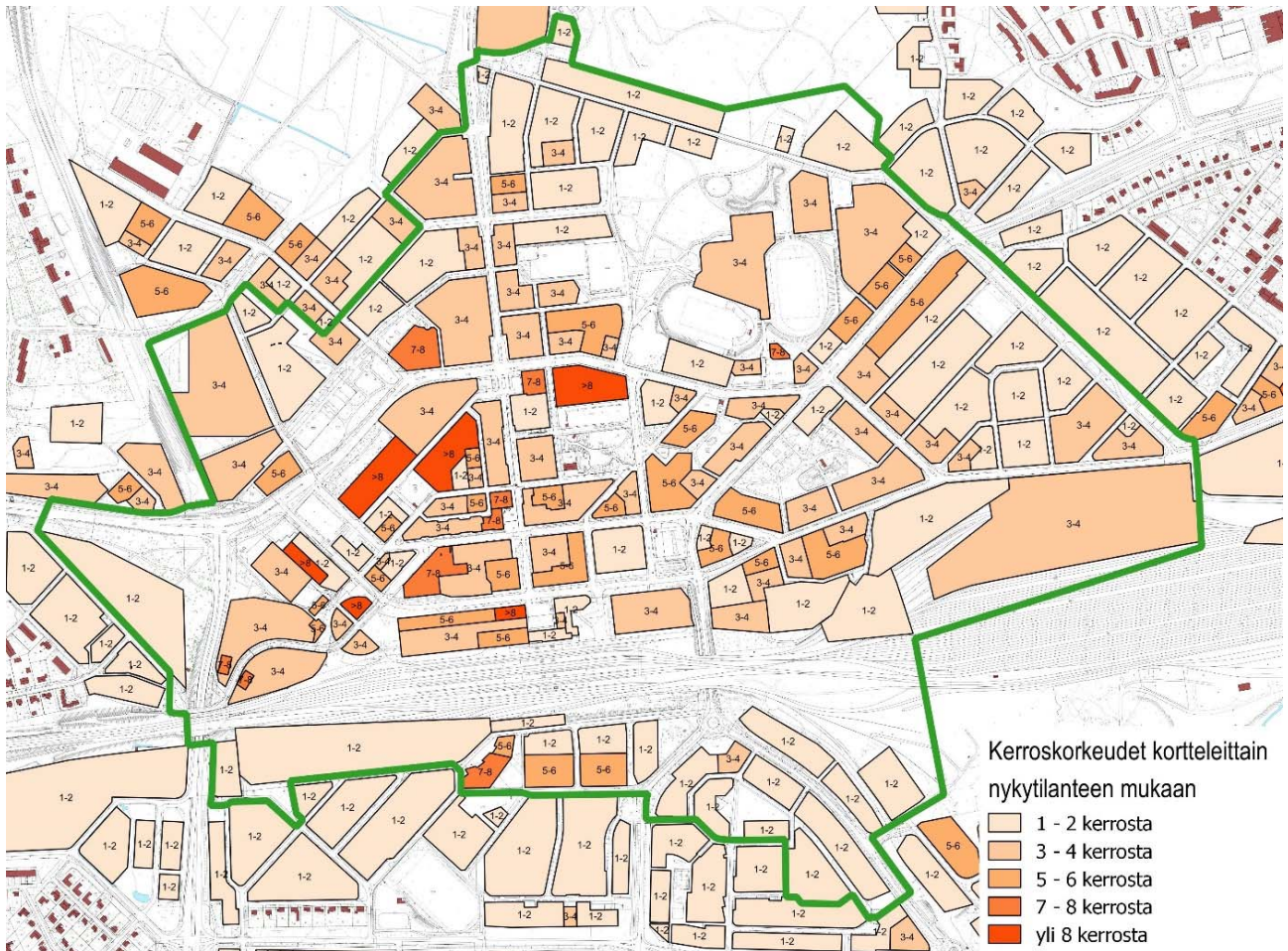
Ydinkeskustan kaupunkikuvaa leimaa matalan rakentamisen lisäksi kerroksellisuus eli eri ikäisten ja eri tyyliuuntia edustavien rakennusten sekoittuminen kaupunkirakenteessa sekä kiinteistöjen julkisivujen huono kunto. Osalla kaduista rakennusten korkeus tai pikemminkin räystäslinja on hyvin yhdenmukainen ja eri aikakausien sekä tyylien arkkitehtuurista huolimatta katutila on visuaalisesti miellyttävä ja yhtenäinen. Tästä hyvä esimerkki on Kauppalankatu, jota reunustavien rakennusten räystäslinja on hyvin yhtenäinen koko kadun pituudella.

Kouvolan keskusta on Salpausselän päällä ja siten maaston korkeimmalla kohdalla. Puustoa korkeammat rakennukset (yli 25 m) näkyvät kaukomaisemassa etenkin etelästä päin katsottuna kauas. Nykyiset pääosin 12 kerroksiset muuta rakennuskantaa korkeammat rakennukset muodostavat keskustan maamerkit ja silhuetin ja ovat kaupunkikuvan ja keskustan identiteetin kannalta olennainen tekijä.

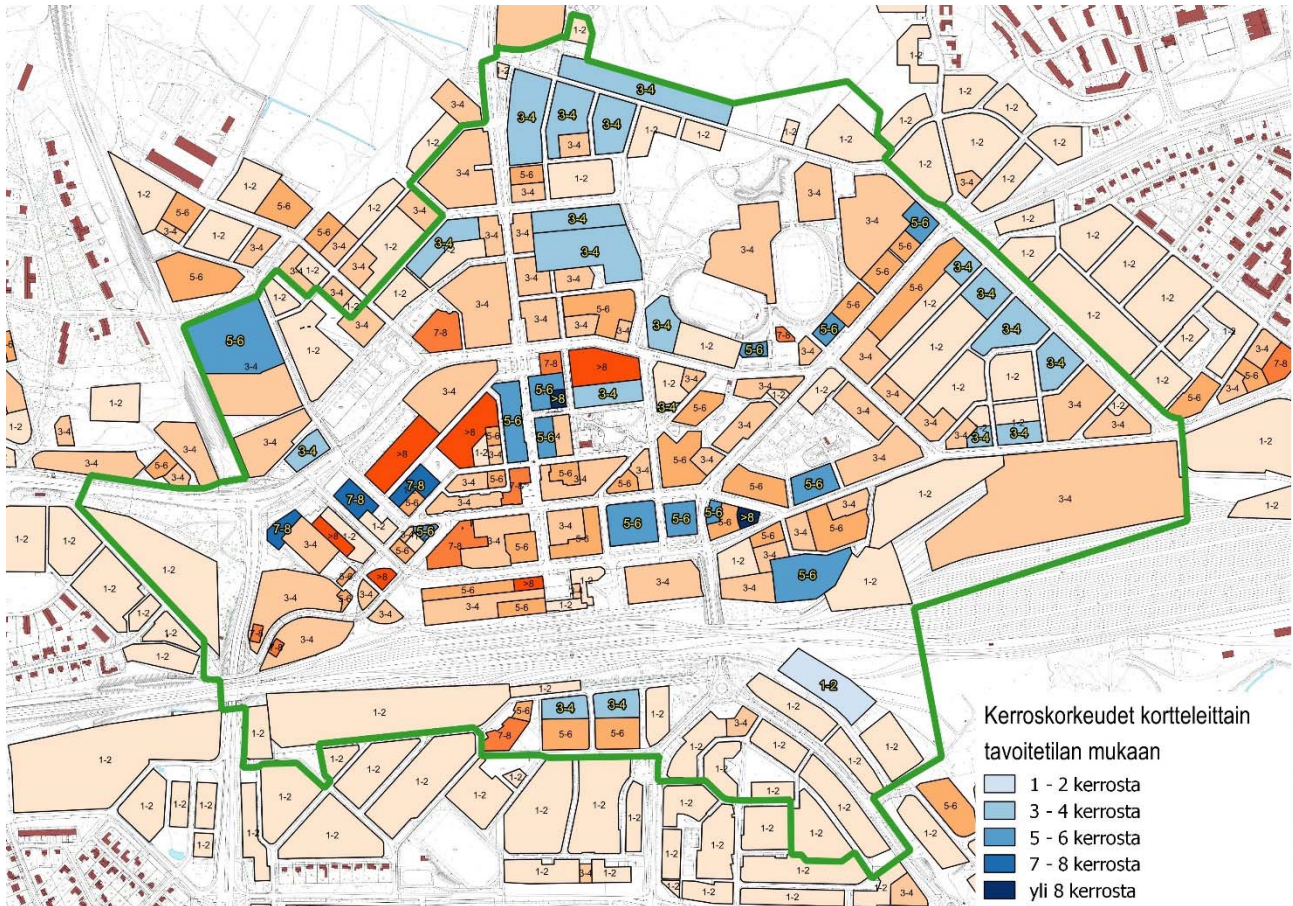
Ydinkeskustan rakennusten kerrosmäärä vaihtelee suuresti yhden ja kolmentoista kerroksen välillä. Keskustan laidoilla rakennuskanta on pientalovaltaista ja kerrosmäärä siten pieni (1-2), mutta muutoin kerrosmäärät vaihtelevat hyvinkin paljon. Vanhan kauppalan aikaiset talot ovat pääasiassa 3-4 kerroksisia. Sitä korkeampaa rakennuskantaa edustavat lähinnä 70-luvun tornitalot sekä 90-luvun lopussa rakennettu Hansakeskus ja Ässä-torni. 2000-luvulla kaavoitetut korkean rakentamisen kohteiksi aiottu rakennukset eivät ole toteutuneet ollenkaan tai ne ovat toteutuneet tavoitetta matalampina. Korkea rakentaminen keskittyy nykyisin kaupallisen keskustan luoteis- ja pohjoisosiin, mutta myös keskustan muissa osissa voisi olla mahdollisuuksia rakentaa nykyistä korkeampia rakennuksia, kaupunkikuvan siitä kärsimättä.



*Kartassa korkeat rakennukset erottuvat vaaleina pisteinä, jotka keskittyvät keskustan luoteisosaan.*



Rakennusten nykyiset kerroskorkeudet rakennuksittain. Sävy tummenee kerroskorkeuden kasvaessa yhdestä kolmeentoista.



*Karttaan on merkitty sinisellä kaupunkikuvan ja täydennysrakentamismahdollisuuksien kannalta olennaisimpien alueiden tavoitteelliset maksimikerrosmäärät, joissa on huomioitu nykyisen rakennuskannan laatu ja arvot. Suojellut tai suojeltavaksi ehdotetut rakennukset on jätetty tavoitteiden ulkopuolelle ja huonokuntoisille tai tehottomille rakennuksille on ehdotettu nykyistä korkeampaa uudisrakentamista.*

Kerrosten lisääminen eli rakennusten korottaminen on yksi tehokas keino lisätä asuntojen määrää ydinkeskustassa. Nykyistä rakennuskantaa korkeammat (yli 12 kerrosta) rakennukset ovat tulevaisuudessa mahdollisia, mutta vaativat tarkkaa tutkimista kaupunkikuvallisten vaikutustensa vuoksi. Perusratkaisuna korkealle rakentamiselle Kouvolaossa 12 kerrosta onkin turvallinen valinta, josta voidaan perustellusti poiketa asemakaavatasolla tarvittaessa.

Pääkatujen varsilla olevat 3-6 -kerroksiset talot suojaavat tehokkaasti niiden sisään jääviä pientaloalueita, kuten Palomäenkadun lounaispuolella on tavoitetilakartassa osoitettu. Aivan ydinkeskustan keskeisimmillä paikoilla on varaa korottaa kerroskorkeutta 5-6 kerrokseen niissä kortteleissa, joissa ei ole suojelukohteita. Tavoitetilakartassa on esitetty tätä vieläkin korkeampaa rakentamista keskustan länsiosiin, jossa asiaa on tutkittu jo asemakaavatasollakin ja jossa Pohjola-talon massaa tulisi sulauttaa muuhun kaupunkirakenteeseen rakentamalla sen ympäristöön nykyistä korkeampia rakennuksia. Hallituskadun ja Kouvolaankadun risteyksessä oleva kortteli kestäisi myös nykyistä huomattavasti korkeampaa rakentamista, jolloin korttelin itäisin rakennus toimisi myös selkeänä katunäkymän päätteenä idästä keskustaan saavuttaessa.

Riittävän lisäkerrosalan saamiseksi keskustaan on osa pientaloalueista muutettava tulevaisuudessa pienkerrostaloalueiksi. Tämä luonnollisesti lisää kyseisten alueiden rakennusten korkeutta. Tästä ovat

esimerkkinä Urheilupuiston länsipuoliset alueet, joilla 3-4 kerroksiset rakennukset täydentäisivät nykyistä rakennetta, mutta eivät muodostaisi liian suurta kontrastia avoimen puistoalueen reunaan.

## KAUPUNKIKUVA

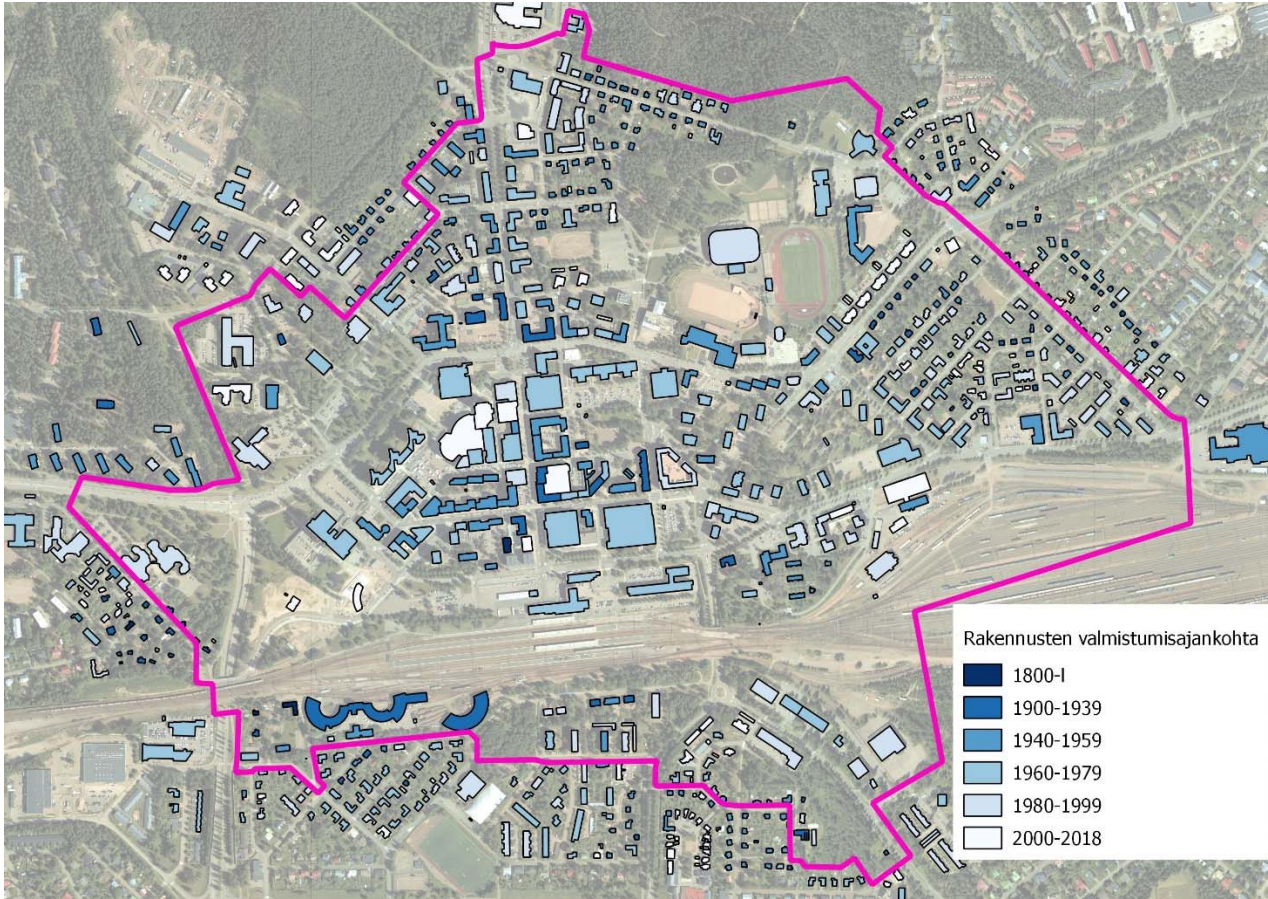
Rakennusten mittakaavan, massoittelun ja korkeuksien vaikutusta kaupunkikuvaan on käsitelty edellisessä kappaleessa, mutta olennaisesti kaupunkikuvaan vaikuttavia asioita ovat myös rakennusten sijainti suhteessa katuun, julkisivumateriaalit ja värytys sekä kokonaisarkkitehtuuri. Rakennus voi olla yksittäisenä elementtinä hyvinkin hieno, mutta tiiviissä kaupunkirakenteessa sen pitäisi sopia myös ympäröiviin rakennuksiin ja muodostaa niiden kanssa laadukas kokonaisuus.

Arkkitehtuuriltaan ydinkeskustan rakennuskanta on kohtalaisen yhdenmukaista johtuen keskustan nuoresta iästä. Pääosa rakennuksista on rakennettu 1900 ja 2000 –lukujen aikana, jolloin myös tyyliuuntien kirjo on melko suppea. Pääkatujen varsilla olevat liike- ja asuinrakennukset on pääosin rakennettu toisiinsa kiinni ja niiden arkkitehtuuri on vähäeleistä arkiarkkitehtuuria. Julkisten rakennusten arkkitehtuuri on monieleisempää, mutta ne on sijoitettu kaupunkirakenteeseen väljästi ja niitä ympäröi usein puisto. Julkisista rakennuksista suurin osa edustaa 60- ja 70-lukujen arkkitehtuuria. Samaa aikakautta edustava Pohjola-talo on mittakaavaltaan poikkeuksellinen ja se sijaitsee lisäksi näkymien kannalta keskeisellä paikalla ja toimii siten koko keskustan merkittävimpänä maamerkkinä. 70-luvun jälkeen rakennetuista rakennuksista kaupunkikuvasta eniten esiin nousevat Ässä-torni ja Hotelli Vaakuna pastellinsävyisin klinkkerijulkisivuineen sekä Hansa-keskus lasipintoineen. Uudemmasta rakennuskannasta voidaan mainita Ratatekninen oppimiskeskus, jonka osin värikäs, mutta yksinkertainen julkisivu erottuu kaupunkikuvasta, mutta toimii hyvin sijainnissaan ratapihan reunalla.

Ydinkeskustan rakennusten värytys on pääosin vaalea ja harmoninen. Rakennusten julkisivumateriaalit vaihtelevat rakennuksittain hyvinkin paljon eikä keskustan alueelle ole muodostunut niiden suhteen selkeitä yhdenmukaisia alueita. Ennen 60-lukua rakennetut rakennukset ovat pääosin rapattu- tai tiilipintaisia. Sen jälkeen materiaalikirjo on laajentunut ja myöhemmin rakennettujen talojen julkisivuissa on muun muassa luonnonkiveä, tiiltä, rappausta, erilaisia julkisivulevyjä, kaakelia ja lasia. Vielä pääosin rakentumaton Halkotorin alue tulee valmistuessaan muodostamaan selkeän oman tiiliverhoiltujen rakennusten alueen keskustan lounaisosaan. Puurakentamista on ydinkeskustassa varsin vähän ja johtuen täydennysrakentamisalueiden pienuudesta, ei selkeitä puurakentamisalueita ole mahdollisuus muodostaa tulevaisuudessakaan muualle kuin Marjoniementien länsipuolelle. Yleiskaavatasolla ei rakennusten värytykseen ja materiaaleihin ole tarvetta ottaa kantaa.

Keskustan pääkatujen; Salpausselänkadun ja Kauppamiehenkatu-Hallituskatu välisellä alueella sijaitsee keskustan kaupallinen ydinalue, jossa rakennusten kivijalka on pääasiassa varattu liiketiloille. Ylemmissä kerroksissa sijaitsee joko asuntoja tai toimistotiloja, joissain tapauksissa molempia sekaisin. Julkisivut ovat

katutasossa liiketilojen vuoksi pääosin lasia etenkin 50-luvun jälkeen rakennetuissa taloissa.

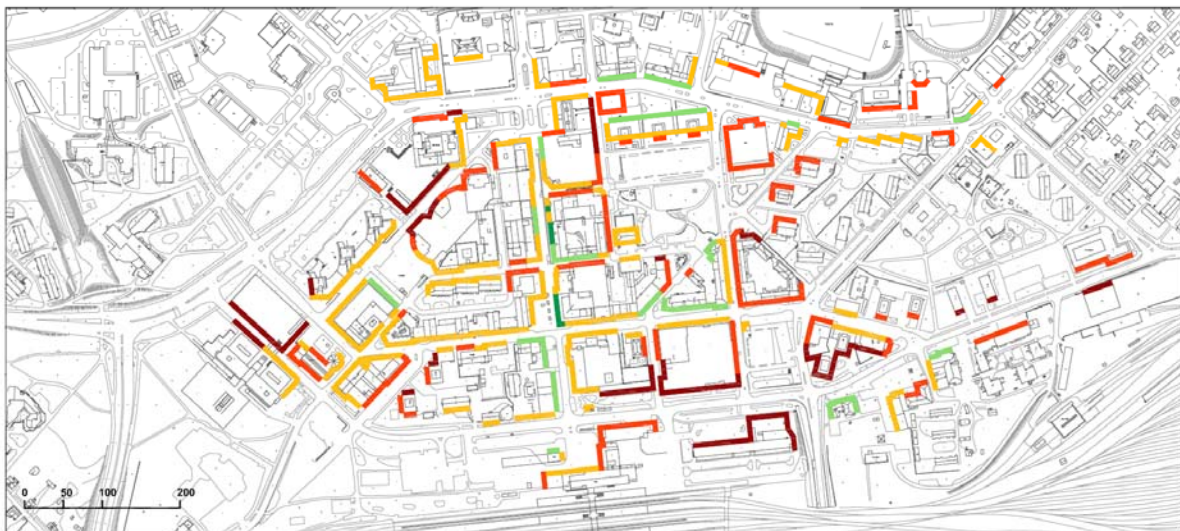


*Kartassa näkyy hyvin, miten eri-ikäisiä rakennuksia keskustan alueella on ja kuinka vähän ne muodostavat rakennusajankohdan kannalta yhtenäisiä alueita. Selkeimmät yhtenevät alueet ovat Jaakonpuiston ympäristö ja Kouvolaankadun länsipää.*

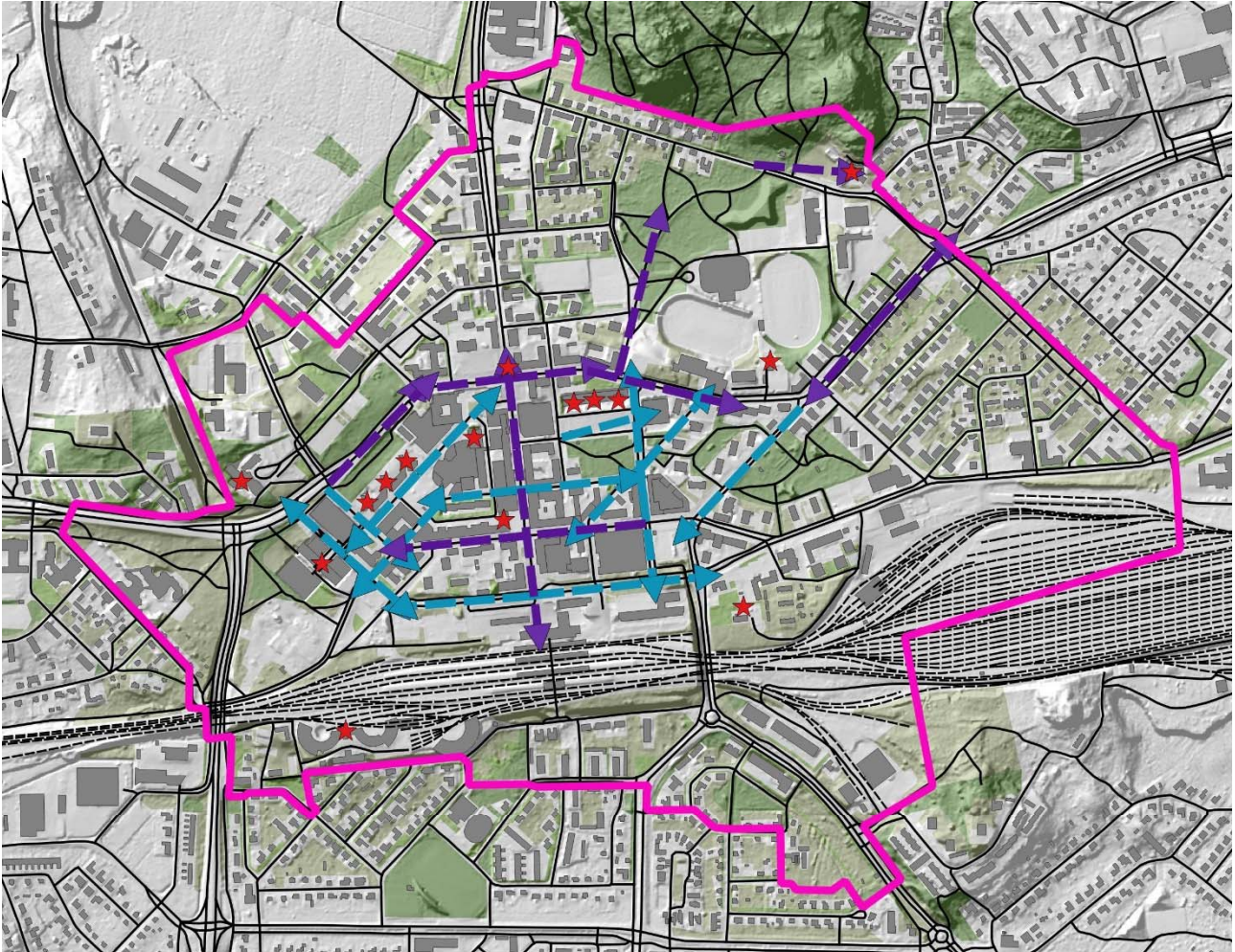
Osa kaduista on kaupunkikuvallisesti heikkolaatuisia johtuen huolto- ja lastaustoimintojen keskittymisestä niiden varsille. Nämä toiminnot ovat kuitenkin välttämättömiä rakennusten toiminnalle, ja siten kaupunkikuvan parantamisessa tulisikin keskittyä niille kaduille, joissa se on toimintojen kannalta mahdollista ja suotavaa. Kaikkein laadukkaimmin toteutettuja katualueita tulisivat olla kävelykadut ja kävelypainotteiset kadut sekä pääkadut, joiden läpi kulkee päivittäin tuhansia ihmisiä. Pääkatujen varsilla näkymät ovat yhtenäisiä ja miellyttäviä ja niiden päte on selkeä ja jäsenöitynyt. Monin paikoin näkymien laatua tulisi kuitenkin parantaa. Katutilan laatu ei synny pelkästään katujen päällysteistä, kalusteista ja varusteista sekä istutuksista, vaan niitä reunustavilla rakennuksilla on keskeinen rooli. Julkisivujen tulisi olla hyvässä kunnossa ja puhtaita. Näyteikkunoiden tulisi olla mielenkiintoisia ja laadukkaasti toteutettuja, vaikka liiketila olisikin tyhjä. Yksitoikkoisia näyteikkunattomia seinäpintoja voisi elävöittää muun muassa katutaiteen keinoin. Valaistuksen tulisi olla riittävä myös porttikongien kohdalla, ei pelkästään itse kadulla. Julkisivuväläistuksen mahdollisuuksia voisi hyödyntää keskustassa paljon nykyistä laajemmin ja elävöittää kaupunkikuvaa myös pimeään aikaan. Monin paikoin katujen pintamateriaalit ovat kuluneet eivätkä ne kannusta oleskeluun. Läheskään kaikilla kaduilla ei ole istutuksia, vaikka niiden pienilmastolle ja kaupunkiekologialle antaman merkityksen lisäksi niillä on suuri merkitys viihtyisyyden kannalta. Keskustan puistot ovat saarekemaisia ja paikoin kortteleiden keskellä, jolloin niiden visuaalinen merkitys on melko vähäinen.

1. VIEHÄTTÄVÄ	2. HYVÄ	3. KESKINKERTAINEN	4. TYLSÄ	5. EPÄMIELLYTTÄVÄ
				
				
<p>Paljon pieniä liiketiloja ja sisäänkäyntejä, monipuolisia toimintoja katutasossa, mielenkiintoisia julkisivuja, laadukkaita materiaaleja, katutaso on otettu osaksi rakennuksessa olevaa toimintaa.</p>	<p>Pieniä ja keskikokoisia liiketiloja, jonkin verran yksityiskohtia katutason julkisivussa.</p>	<p>Keskisuuria liiketiloja, tylsiä julkisivuja, vähän toimintoja katutasossa, vaatimattomat materiaalit. / Arvokkaat vanhemmat rakennukset, laadukkaat materiaalit, vähän tai ei lainkaan toimintoja katutasossa.</p>	<p>Suuria liiketiloja ja vähän sisäänkäyntejä, yksitoikkoisia julkisivuja ja toimintoja katutasossa.</p>	<p>Ei toimintoja katutasossa, ei mitään mielenkiintoista julkisivussa.</p>

KATUTILAN LAATU	Kouvolan ydinkeskusta	1:4000	14.6.2012 ML
 LUOKKA 1: VIEHÄTTÄVÄ	 LUOKKA 4: TYLSÄ		
 LUOKKA 2: HYVÄ	 LUOKKA 5: EPÄMIELLYTTÄVÄ		
 LUOKKA 3: KESKINKERTAINEN			



Yllä olevat kuvat ovat otteita vuoden 2012 kaupunkitilan analyysistä, joissa katutilat on jaettu viiteen eri kategoriaan niiden laadullisten ominaisuuksien perusteella.



### Maisema-analyysi

- |   |                    |      |           |
|---|--------------------|------|-----------|
| ★ | Maamerkki          | ---- | Rautatie  |
| ➔ | Tärkeä näkymä      | ■    | Rakennus  |
| ➔ | Kehitettävä näkymä | ■    | Viheralue |
| — | Katu               |      |           |

*Kaavaa varten tehdystä kevyestä maisema-analyysistä näkyy, että useilla keskustan kaduilla on kaupunkikuvallisia kehittämistarpeita.*

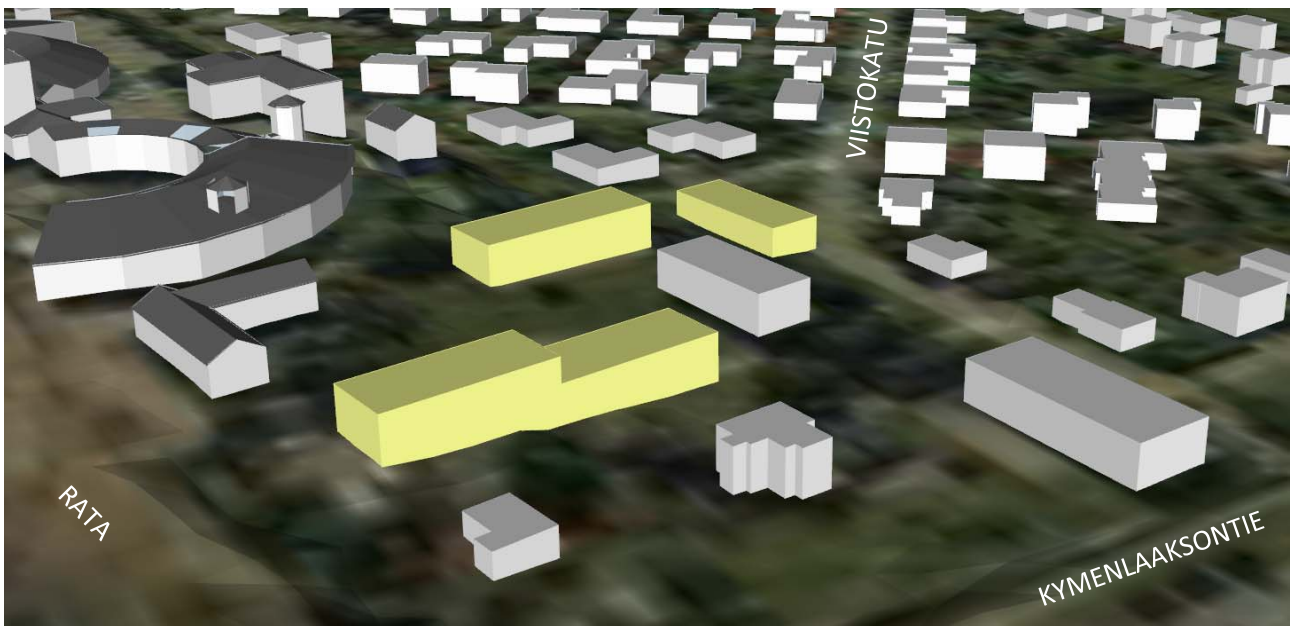
Eniten kehitettävää kaupunkikuvan näkökulmasta on Torikadun pohjoisosassa, Pohjola-talon ympäristössä ja Hallituskadun varrella. Kalevankadulla katutila on Jaakonpuiston ansiosta vihreä, mutta kadun toisella puolella olevat pysäköintialueet tulisi rajata kadusta esimerkiksi puuistutuksin. Kadun eteläisenä pääteenä oleva Tunnelikadun pysäköintialue jätepisteineen kaipaa kohennusta. Pysäköintialueen mahdollinen rakentaminen tulevaisuudessa tuleekin tehdä laadukkaasti. Hallituskadun-Kauppamiehenkadun varrella on hyvin vähän liiketiloja ja katunäkymä on hajanainen. Rakennukset eivätkä istutukset rajaa katutilaa järjestelmällisesti ja rakennusten mittakaava on hyvin vaihteleva. Matkakeskuksen tuleva kehittäminen ja katujen suunniteltu kaksisuuntaistaminen ja siinä yhteydessä tehtävät istutukset tulevat varmasti kohentamaan tilannetta kadun eteläpuolella. Myös katujen pohjoispuolen täydennysrakentaminen olisi suotavaa viihtyisän ja laadukkaan katutilan luomiseksi. Torikadun pohjoispäässä vastakkain sijaitsevat kaupungintalon pysäköintihalli ja Hansa-keskuksen huoltotoiminnot muodostavat kaupalliseen vyöhykkeeseen ikävän katkon. Katutilan viihtyisyyteen tulisikin tulevaisuudessa panostaa käytettävissä



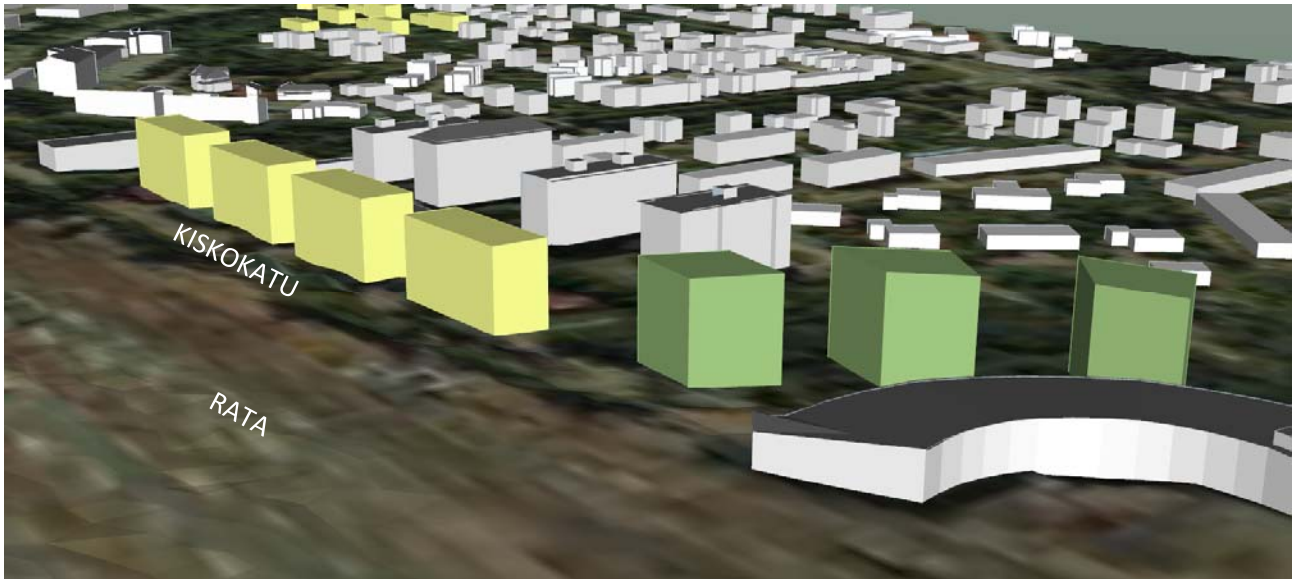
olevin keinoin. Välikadun pysäköintialueen laaja asfalttikenttä muodostaa avoimen alueen viereisten tornitalojen edustalle ja antaa niille tilaa, mutta on samalla katutason näkymässä ankea. Pysäköintialueen jakaminen pienempiin osiin esimerkiksi puuistutuksin tai myöhemmin uudisrakennuksen sijoittaminen alueelle parantaisi tilannetta. Oikokadun-Keskikadun-Kivimiehenkadun muodostama yhteys on osin viihtyisiä ja osin mielenkiinnoton. Keskustakortteleiden rakentaminen, katutilan laadullinen parantaminen istutuksin, kalustein ja pintamateriaalein voisi luoda miellyttävän reitin autoliikenteen osalta hiljaisten katujen kautta läpi keskustan. Myös maamerkkikohteiden sekä julkisten rakennusten julkisivuvälisillä voitaisiin parantaa pimeän ajan kaupunkikuvaa nopeasti ja melko edullisesti. Kaduilla kuten Hallituskatu, saataisiin puuistutuksilla kadulle yhtenäinen ilme huolimatta sekalaisesta rakennuskannasta ja sen vaihtelevasta rajautumisesta katuun nähden. Puuistutuksilla voidaankin parantaa kaupunkikuvaa monin paikoin, jos se vain on tilan suhteen mahdollista.

## TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

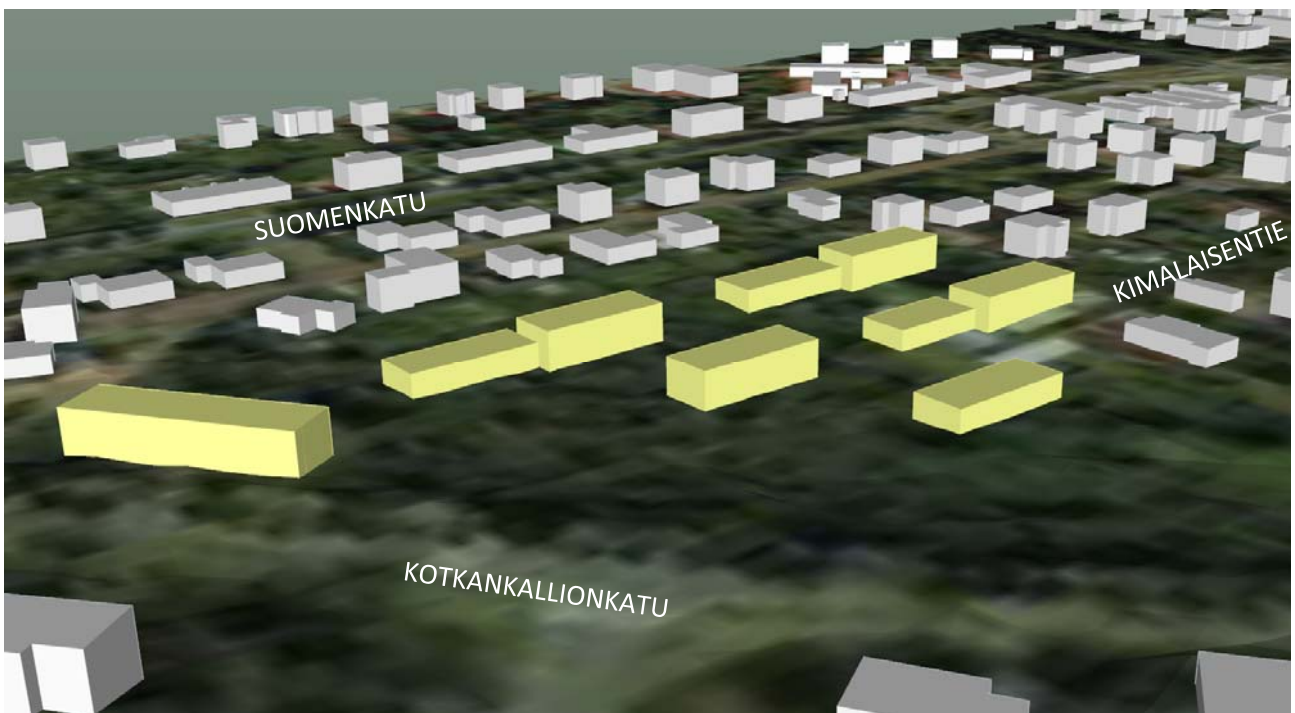
Täydennysrakentamista on tutkittu lisäksi myös 3d kaupunkimallin avulla. Sen kautta on pystytty varmistamaan rakennusten massojen ja korkeuden muutosten vaikutus kaupunkikuvaan ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaupunkimallin avulla on helposti esitettävissä jo asemakaavoitetut, mutta vielä rakentamattomat kohteet (vihreä väri) ja niiden vaikutus kaupunkikuvaan ja –rakenteeseen sekä tulevaisuuden potentiaaliset täydentämiskohteet (keltainen väri). Tulevaisuuden täydennysrakennuskohteissa on useita vaihtoehtoisia ratkaisumalleja, joista 3d-mallissa esitetyt ovat vain yksi esimerkki. Kohteiden tarkempi tutkiminen ja suunnittelu tapahtuu asemakaavojen yhteydessä.



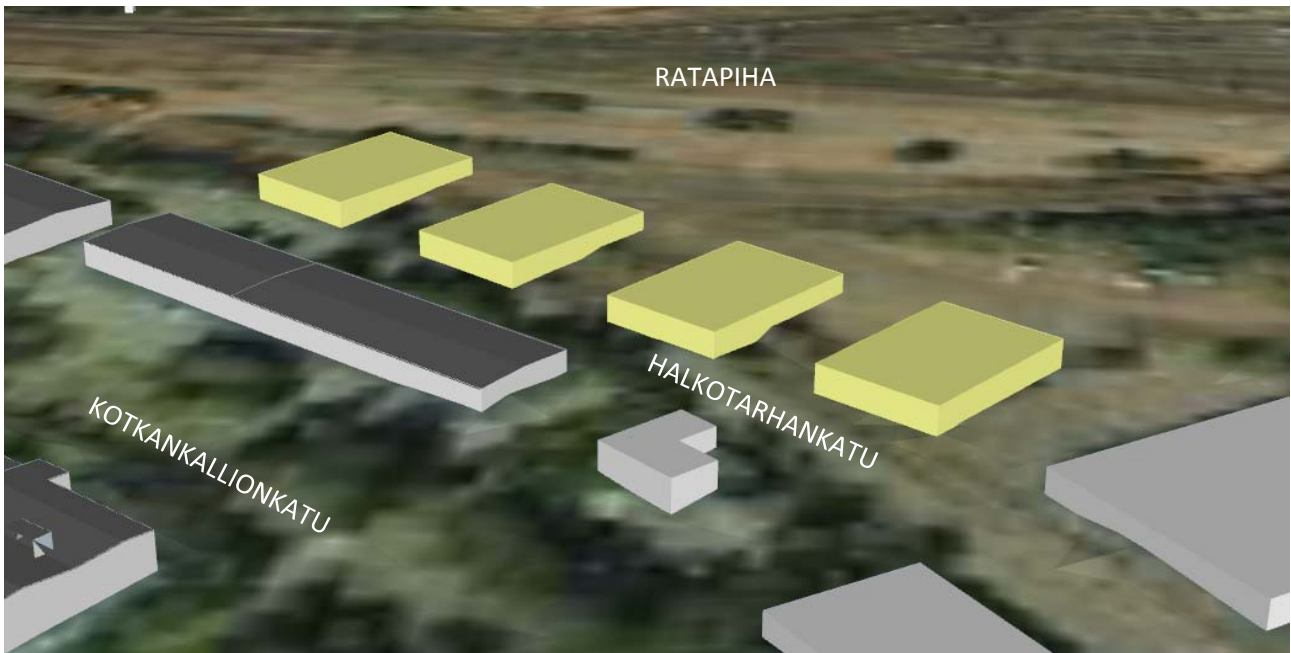
*Veturitallien länsipuolelle olisi mahdollista saada sijoitettua rautateitä palvelevaa täydennysrakentamista ilman nykyisten rakennusten purkamista. Alueen länsipuolella olevat pientalot tulisi ensisijaisesti säilyttää ja koska alueen sijainti melun, värinän ja liikenteen kannalta on epäsuotuisa, ei niiden tilalle ole tutkittu täydennysrakentamismahdollisuuksia.*



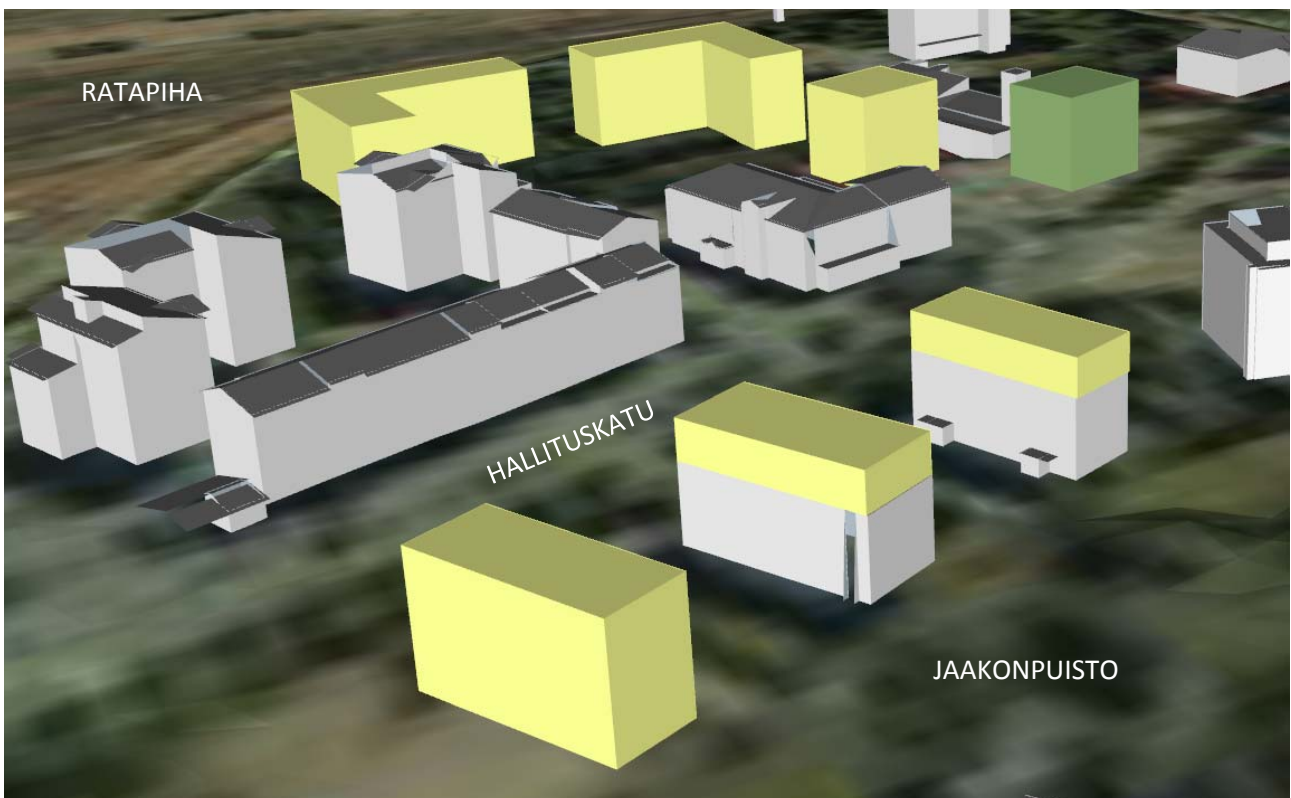
*Veturitallien itäpuolelle Kiskoraitin varteen on asemakaavoitettu uutta kerrostalorakentamista (vihreät rakennusmassat). Radan aiheuttamien haittavaikutusten vähentämiseksi sekä keskeisen sijainnin ja ympäröivän kaupunkirakenteen vuoksi Kiskokadun eteläreunan rakennetta tulisi tehostaa nykyisestä esimerkiksi 6 kerroksisilla lamellitaloilla (keltaiset rakennusmassat), joihin saisi ensisijaisesti palveluja noin 8 000 k-m<sup>2</sup>.*



*Kotkankallionkadun eteläpuolella olevalle nykyiselle puutarha-alueelle voitaisiin rakentaa asuntoja 1-2 kerroksisiin rivitaloihin noin 5 000 k-m<sup>2</sup> verran.*



*Halkotarhantien pohjoispuolelle rautatiealueelle voisi sijoittaa noin 3 200 k-m<sup>2</sup> rautatielogistiikkaan yms. liittyviä toimitiloja, jos luontokohteet voidaan samalla huomioida.*



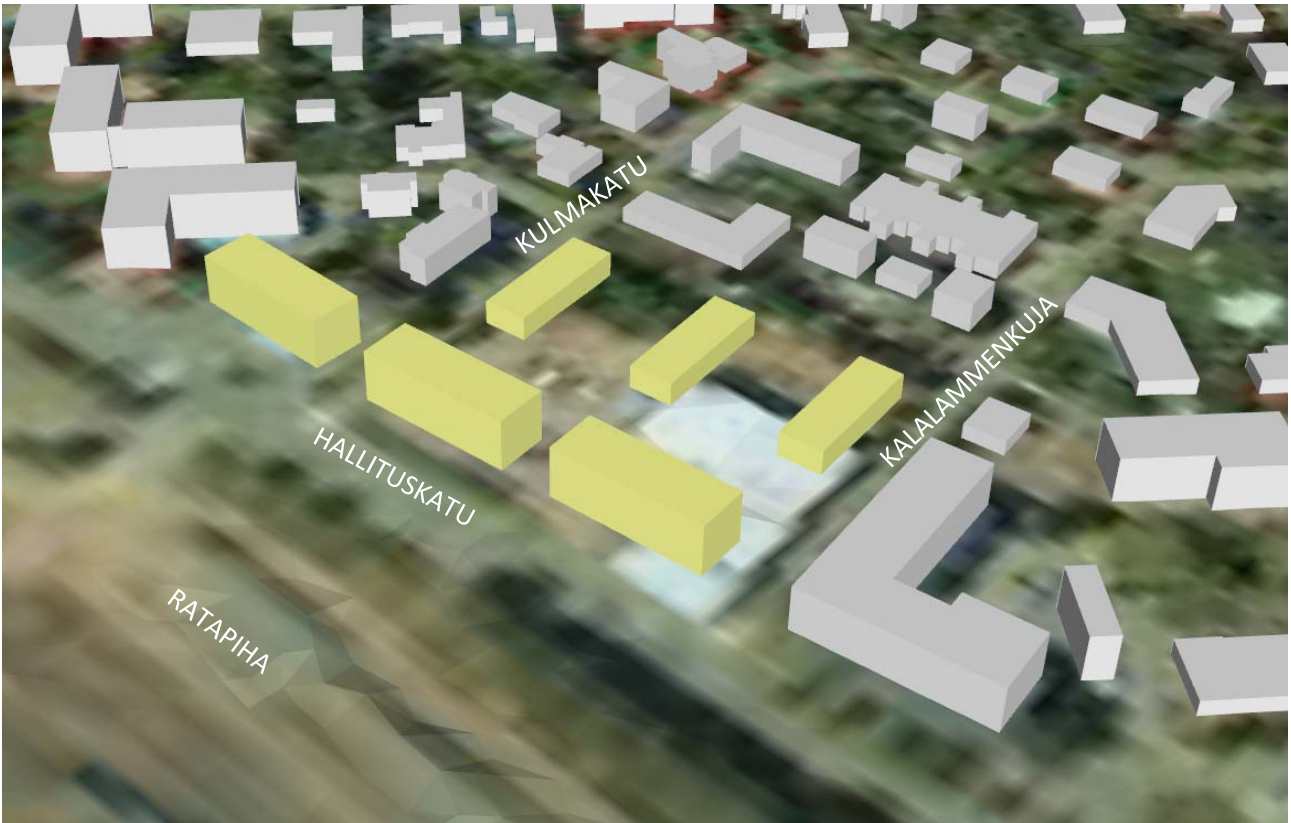
*Jaakonpuiston eteläreunan neljäkerroksisia kerrostaloja voitaisiin korottaa kahdella kerroksella ja niiden jatkoksi rakentaa uusi asuinkerrostalo (kuvassa etualalla). Tämä lisäisi asuinkäyttöön soveltuvaa kerrosalaa lähes 3 000 k-m<sup>2</sup>. Puolakantien ja radan väliin on jo asemakaavoitettu kuusikerroksista toimistorakentamista (8 500 k-m<sup>2</sup>), mutta kaavaa ei ole vielä hyväksytty. Brankkarin pohjoispuolisen asuinkerrostalon (vihreä rakennusmassa) rakentamisen mahdollistava asemakaavamuutos on sen sijaan lainvoimainen, mutta toisen purettavan rakennuksen korvaava pistetalo tarvitsisi asemakaavamuutoksen.*



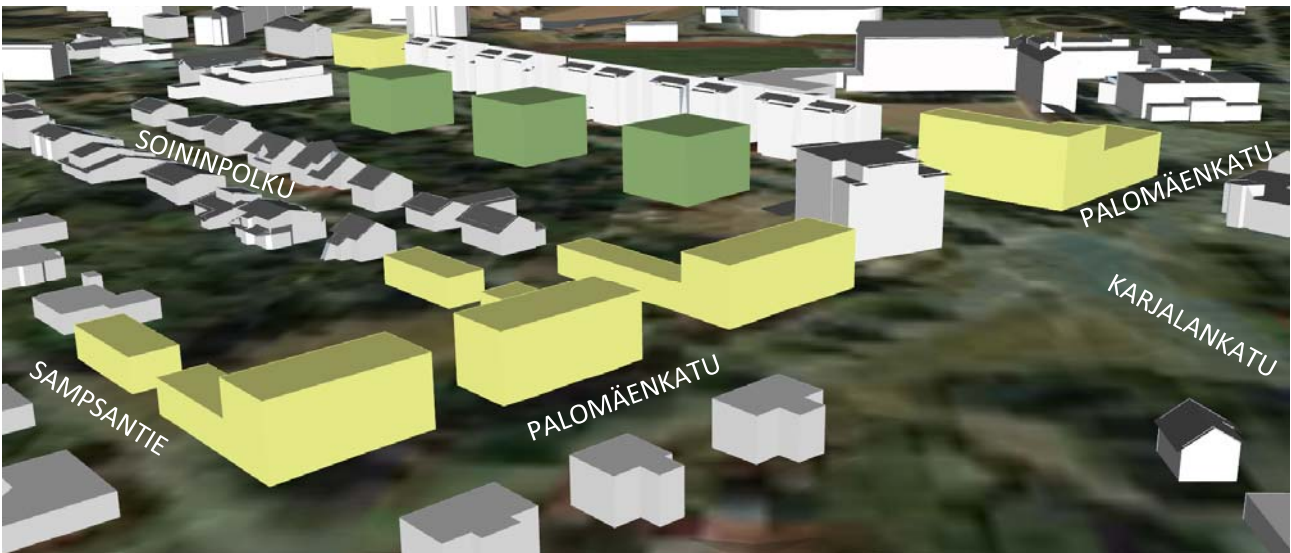
*Hallituskadun ja Kouvolankadun välisten matalien rakennusmassojen korottaminen ja Tunnelikadun pysäköintialueen rakentaminen tiivistäisivät kaupunkirakennetta ja loisivat yhteensä 24 000 uutta kerrosalaneliometriä ydinkeskustaan. Hallituskadun, Koulukadun ja Kouvolankadun välinen alue voitaisiin rakentaa nykyistä tehokkaammin ja samalla saada noin 5 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuin- ja liiketilaa.*



*Katujen päätteeseen sopisi ympäröivää aluetta huomattavasti korkeampi rakennus (mallissa 10 kerrosta), joka toimisi katunäkymän päätteenä idästä päin keskustaan tultaessa.*



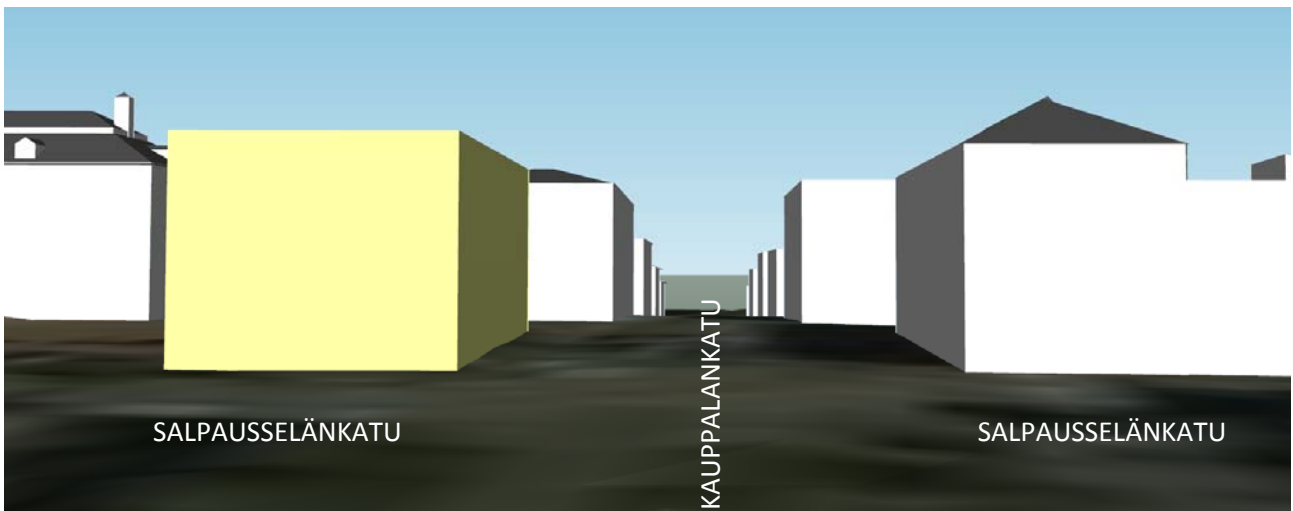
Hallituskadun varren kaupunkikuva on hajanainen johtuen laajasta piha-alueesta kadun varressa ja nykyisen rakennuksen julkisivujen huonosta kunnosta. Kaupunkirakennetta voisi täydentää esim. 3-4 kerroksisilla katua rajaavilla lamellitaloilla ja niiden taakse rakennettavilla rivitaloilla. Näin saataisiin noin 7 600 uutta kerrosalaneliometriä asumiselle.



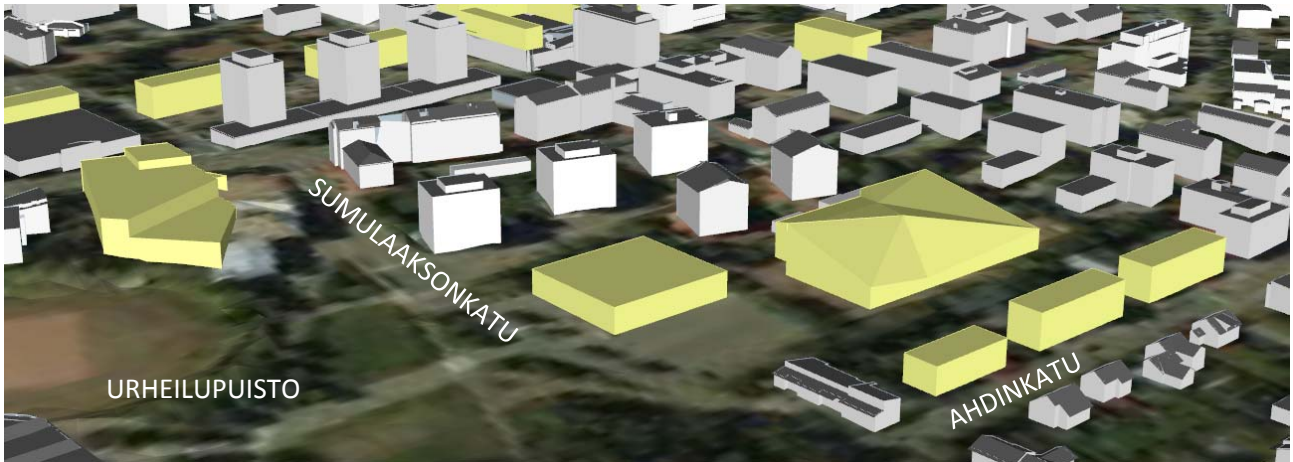
Palomäenkadun varressa sijaitseva hiekkakenttä voitaisiin korvata neljäkerroksisilla asuinkerrostaloilla ja niiden taakse rakennettavilla rivitaloilla. Mallissa esitetty ratkaisu mahdollistaisi 6 000 uutta k-m<sup>2</sup>. Kalevankadun ja Palomäenkadun risteyksen rakentamattomat tontit voitaisiin osoittaa Urheilupuiston koulu- ja urheilukeskusta palvelevalle rakentamiselle, jolloin kaupunkikuva ja Karjalankadun päätte säilyisi laadukkaana.



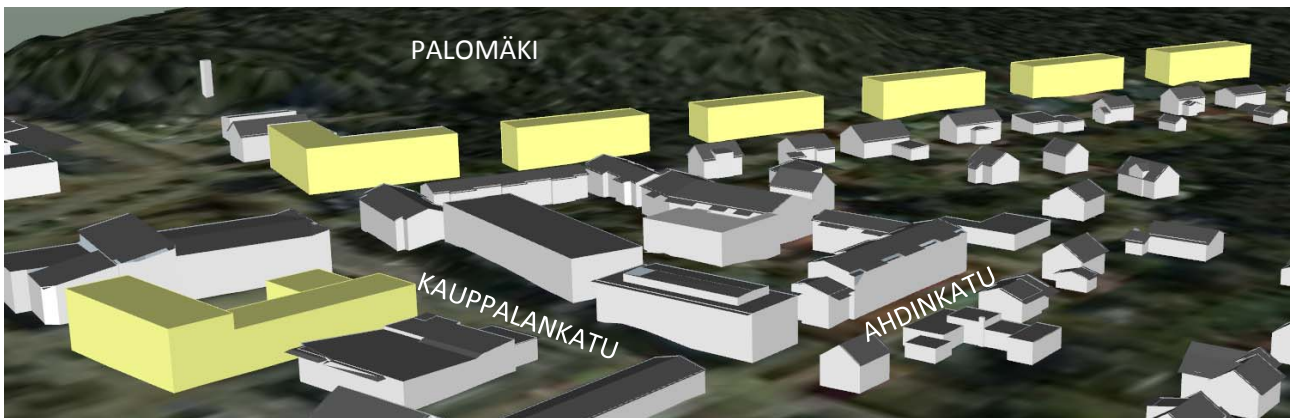
*Kävelykatu Manskia reunustavia rakennuksia voitaisiin korottaa sisäänvedetyillä lisäkerroksilla. Lisäksi kauppakeskus Manskin kiinteistöä voitaisiin korottaa useammallakin kerroksella etenkin sen Keskuspuiston puoleisesta kulmasta. Välikadun pysäköintialueen rakentaminen ja kirjaston laajentaminen olisivat mahdollisia ratkaisuja. Mallissa esitetyssä ratkaisussa on noin 20 000 uutta kerrosalaneliometriä.*



*Kymenlukon täydentäminen risteysen luoteispuolelle sijoitettavalla 4-5 kerroksisella rakennuksella olisi luonteva ratkaisu.*



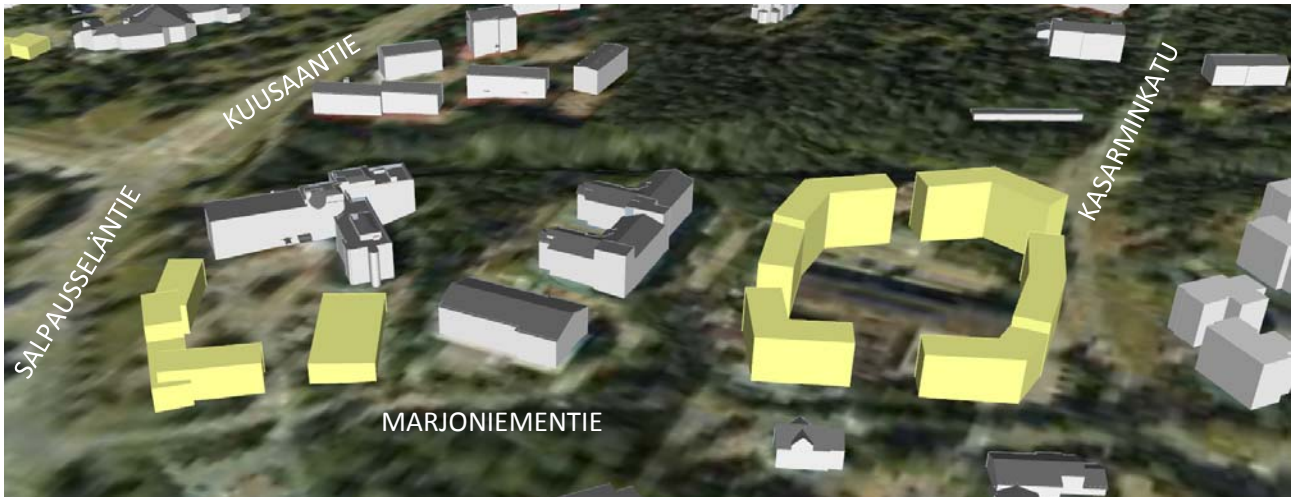
*Palaneen koulun tontille sekä Sumulaakson kentälle voitaisiin rakentaa uusia Urheilupuistoa toiminnallisesti palvelevia rakennuksia sekä pysäköintitalo. Ahdinkadun eteläpuolen pientalot voitaisiin korvata 2-4 kerroksisilla kerrostaloilla, joka toisi uutta asuinkerrosalaa noin 3 500 m<sup>2</sup>.*



*Palomäenkadun länsipään virkistysalueen puoleisten pientalojen korvaaminen lamellitaloilla mahdollistaisi kadun leventämisen ja kevyen liikenteen väylien rakentamisen molemmin puolin katua sekä asuntojen määrän kasvattamisen ydinkeskustan alueella. Mallissa esitetyllä ratkaisulla uutta kerrosalaa tulisi 9 200 m<sup>2</sup>. Kauppalankadun pohjoispään rakennetta olisi varaa tiivistää. Esitetyssä ratkaisussa on lähes 4 000 k-m<sup>2</sup>.*



*Ahdinkadun eteläpuoleisten pientalojen korvaaminen kerrostaloilla yhtenäistäisi kadun eteläpuoleisen alueen rakenteen ja tiivistäisi kaupunkirakennetta noin 3 300 k-m<sup>2</sup>.*

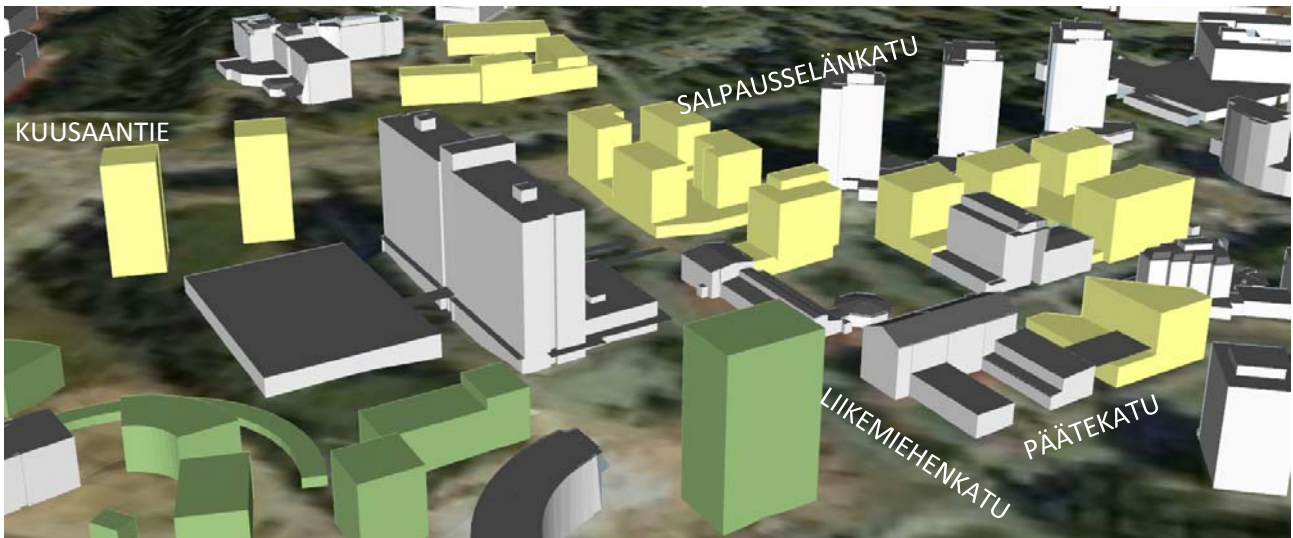


*Marjoniemen terveyskeskuksen purkaminen loisi edellytykset mittavalle asuinrakentamiselle ydinkeskustassa. Mallissa esitettyssä ratkaisussa on noin 27 000 kerrosalaneliometriä kerroskorkeuden vaihdella 5-7 välillä. Hotelli Vaakunan ympäristön maankäyttöä voisi tehostaa jonkin verran. Vaihtoehtoisia ratkaisumalleja tullaan tutkimaan vuonna 2018 järjestettävässä arkkitehtikilpailussa.*



*Kouvola-talon laajennus täydentäisi Museokortteleiden aluetta luontevasti. Pohjola-talon länsipuolelle rakennettavat 10-kerroksiset tornitalot pehmentäisivät Pohjola-talon mittakaavaa, mutta ovat liikenteellisesti haastavat. Halkotorin alue (vihreät rakennusmassat) on vasta osin rakentunut, mutta tulee tulevaisuudessa muuttamaan keskustan länsiosan kaupunkirakennetta olennaisesti.*





*Torikadun tornitalojen ja Pohjola-talon väliin on asemakaavoitettu runsaasti kerrostaloja. Kaavaa ei ole vielä hyväksytty. Lisäksi Kouvolaankadun ja Päätekadun risteyksen matala rakennusmassa tulisi korvata korkeammalla, mutta kuitenkin Kouvolaankadun varren muuhun kauppalaan aikaiseen rakennuskantaan sopivalla rakennuksella. Kerrosalaa näissä rakennuksissa on yhteensä lähes 19 000 k-m<sup>2</sup>.*

Koko 3d-mallissa tutkittu rakentaminen lisäisi asumisen ja palveluiden osalta ydinkeskustan kerrosalaa noin 150 000 m<sup>2</sup>. Muihin tarkoitukseen hyödynnettävää kerrosalaa tulisi yli 40 000 m<sup>2</sup>. Hyvällä suunnitellulla asemakaavoitusvaiheessa uutta kerrosalaa voidaan saada sijoitettua täydennysrakentamisalueille huomattavasti enemmänkin. Koska vain osa tonteista on kaupungin omistuksessa, on täydennysrakentamishankkeiden toteutuminen pääosin yksityisten kiinteistönomistajien varassa ja siten epävarmaa. Täydennysrakentamisella saatavasta kerrosalasta asumiselle voidaan osoittaa noin 120 000 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa asuntoja noin 2 500 asukkaan tarpeisiin.