



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTAKORTTELIT OSA 1

Pvm. 13.4.2016

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 1, Kangas, korttelia 1037 sekä tori- ja katualueita.

Täyd. 15.8.2016
16.9.2019

Asemakaava nro 01/012
Diaari / TELA 696/10.02.01/2017
(entiset asianumerot 418/10.02.01/2013 ja 6230/10.02.01/2011)

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 internet-sivulla osoitteessa www.kouvola.fi/keskustakorttelit ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa, Kankaan kaupunginosassa Liikemiehenkadun, Kivimiehenkadun, Kauppamiehenkadun ja Salpausselänkadun rajaamalla alueella ja siihen kuuluu sekä julkista torialuetta että liikerakennus. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 2,4 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen alkuperäinen rajaus, jonka laajuus oli noin 3,6 ha



Kuva 2. Osan 1 rajaus, jonka laajuus oli noin 2,4 ha

Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistö-osakeyhtiön aloitteesta vuonna 2011. Asemakaavaan liittyy kaavoituksen käynnistämissopimus. Alueesta on järjestetty vuonna 2014 ideakilpailu, jonka voittajatyöhön ja siitä jalostettuun ideasuunnitelmaan asemakaavan muutos perustuu. Kaavahanke sisältyy vuoden 2015-2019 kaavoituskatsauksissa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Alkuperäinen kaava-alue on jaettu kahteen osaan (osa 1 ja osa 2) kesäällä 2019. Kaavamuutoksen alkuperäiseen alueeseen liittyy maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytösopimus, jota ei kuitenkaan tarvita osassa 1, joka sijaitsee kokonaan kaupungin omistamalla maalla.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen periaatteita noudattaen kortteleissa lisärakentamishankkeet.

Kauppahallin korttelissa (1037) tavoitteena on rakentaa nykyiseen kauppahalliin laajennusosa korttelin luoteiskulmaan. Pohjolorin osalta tavoitteena on rakentaa torin tilalle asuin-/liikerakennuksia, joiden pysäköintitilat sijoitetaan rakennusten alle kellariin/alimpiin kerroksiin.

Kortteleita ympäröivien katualueiden osalta tavoitteena on kehittää julkisesta katu- ja aukiotilasta kaupunkikuvallisesti laadukas, turvallinen ja viihtyisä vähentämällä autoilua ja painottamalla kevyen liikenteen tarpeita.

Nykytilanne

Korttelin 1093 tontilla 7 on 1950-luvulla rakennettu asuin-liikerakennus ("Pukimon talo"), jossa on 6- ja 3- kerroksiset rakennusmassat. Liiketilat ovat 1. kerroksessa. Tontilla 18 on 1960-luvun lopulla edelliseen kiinteästi rakennettu yksikerroksinen liikerakennus.

Viereisessä korttelissa oleva Martti Välikankaan suunnittelema Kauppahalli on valmistunut vuonna 1955. Kauppahallin edustalla on pieni aukio, jossa on vesiaihe ja karhupatsas. Viikoittainen toritoiminta siirtyi Pohjolorilta Hansatorille Hansakeskuksen rakentamisen yhteydessä. Nykyään tori toimii pääosin pysäköintialueena ja ajoittain myös mm. markkinapaikkana. Pohjolorilta on kevyen liikenteen yhteys Kauppamiehenkadun yli Pohjolatalon toiseen kerrokseen.

Alueen itäpuolella on Hansakeskus, jonka torinpuoleinen rakennusmassa on seitsemänkerroksinen. Alueen eteläpuolella on vuonna 1954 valmistunut nelikerroksinen asuinrakennus ja vuotta myöhemmin valmistunut asuin- ja liikerrakennus, jonka reunat ovat yksikerroksisia ja keskiosa viisikerroksinen. Alueen länsipuolella on 12-kerroksinen vuonna 1977 valmistunut Pohjolatalo ja pohjoispuolella vuonna 1970 valmistuneet 13-kerroksiset Torikadun tornitalot.

Alueella on hyvin vähän istutuksia ja kivettyä tai asfaltoitua pintaa on runsaasti. Ympäröivistä kaduista Torikatu sekä Kouvolaankatu ja Liikemiehenkatu ovat vilkaasti liikennöityjä.

Alueella on paljon johto- ja putkilinjoja. Torin ja Hansakeskuksen välistä sekä Liikemiehenkadun alla kulkee kaukolämpölinja, johon Kauppahalli ja nk. Pukimon talo on liitetty.



Kuva 3. Kaavamuutosalueen osan 1 rajaus on merkitty alueen viistoilmakuvaan yhtenäisellä viivalla ja osan 2 rajaus katkoviivalla. (kuva v. 2011)



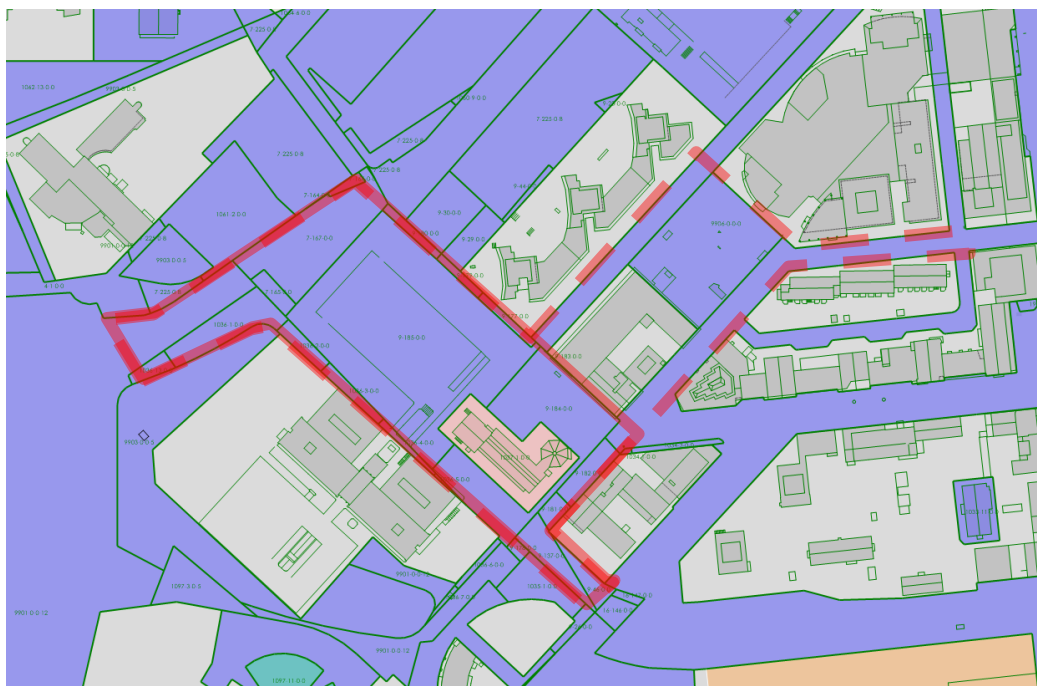
Kuva 3. Näkymä Liikemiehenkadulta itään



Kuva 4. Näkymä Liikemiehenkadulta etelään. Kauppahalli kuvan vasemmassa reunassa.

Maanomistus

Katualueet ja aukiot omistaa pääosin Kouvolan kaupunki. Kortteli 1093 on yksityisessä omistuksessa. Kortteli 1037 on vuokrattu yksityiselle toimijalle vuoteen 2040 saakka.



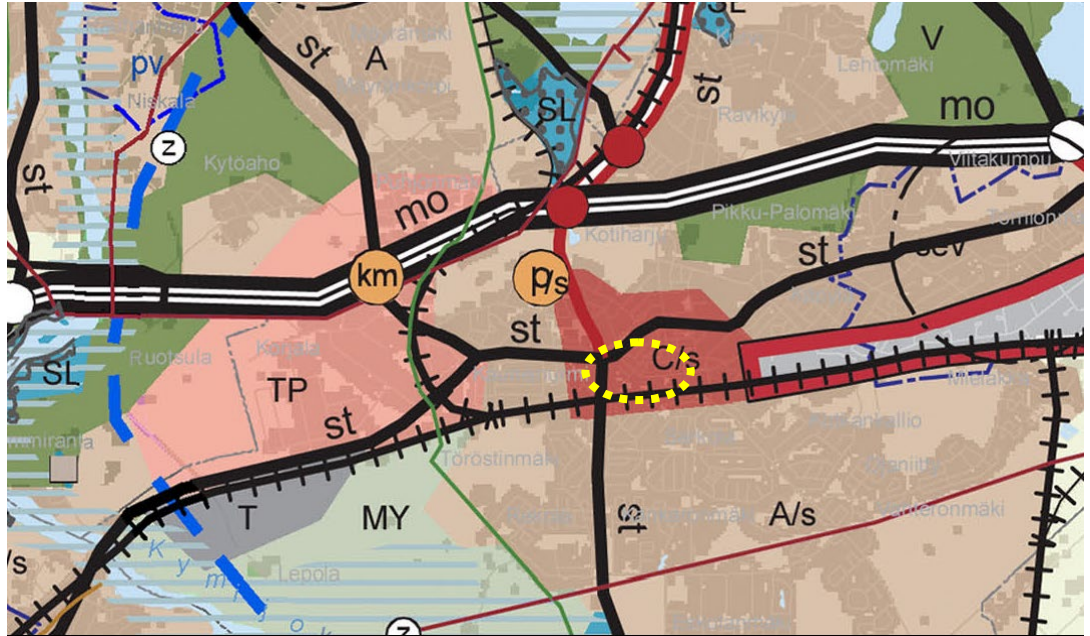
Kuva 6. Maanomistus suunnittelualueella. Kouvolan kaupungin maa-alueet on merkitty sinisellä.

Kaavatilanne

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

Kymenlaakson maakuntakaava

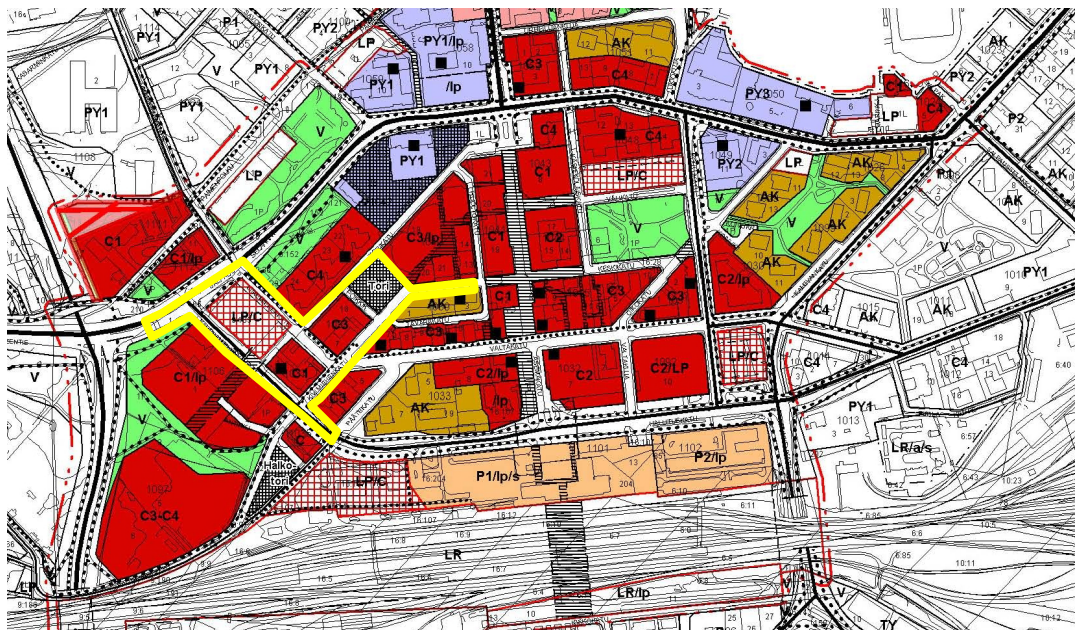
Ympäristöministeriön 26.11.2014 vahvistamassa Kymenlaakson maakuntakaavassa *Kauppa ja merialue* suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jolla on suojelullisia arvoja (C/s). Myös 2008 ja 2010 vahvistetussa *Taajamat ja niiden ympäristöt* vaihekaavassa alue on merkitty samalla merkinnällä.



Kuva 7. Suunnittelualue Kymenlaakson maakuntakaavassa (Taajamat ja niiden ympäristö) keltaisella.

Kouvolan keskustan ydinkeskustan osatarkistus -osayleiskaava

Kouvolan kaupunginvaltuuston 29.10.2001 hyväksymässä ja 20.12.2001 lainvoiman saaneessa keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kortteleiden 1093 ja 1037 osalta keskustatoimintojen alueeksi (C1 ja C3), jossa sallitaan jonkin verran asumista. Hansatori on kaavassa merkitty toriksi ja Pohjolatori pysäköinti/kaeskustatoimintojen (LP/C) alueeksi.



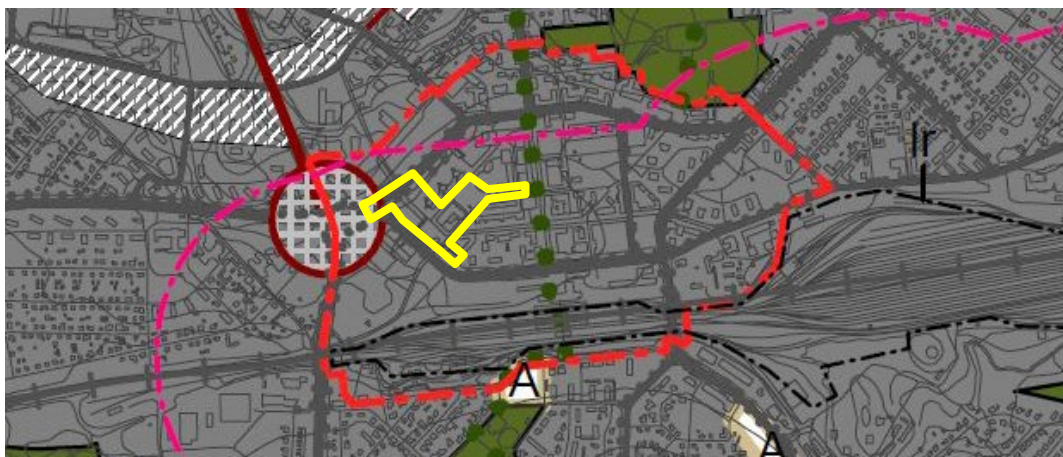
Kuva 7. Ote osayleiskaavasta (alkuperäinen suunnittelualue rajattu keltaisella)

Kouvolan yleiskaavallinen suunnitelma – osayleiskaavaluonnos 2025

Kouvolan kaupunginvaltuuston 26.11.2007 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavallisessa suunnitelmassa suunnittelualue on merkitty samoin kuin vuoden 2001 yleiskaavassa.

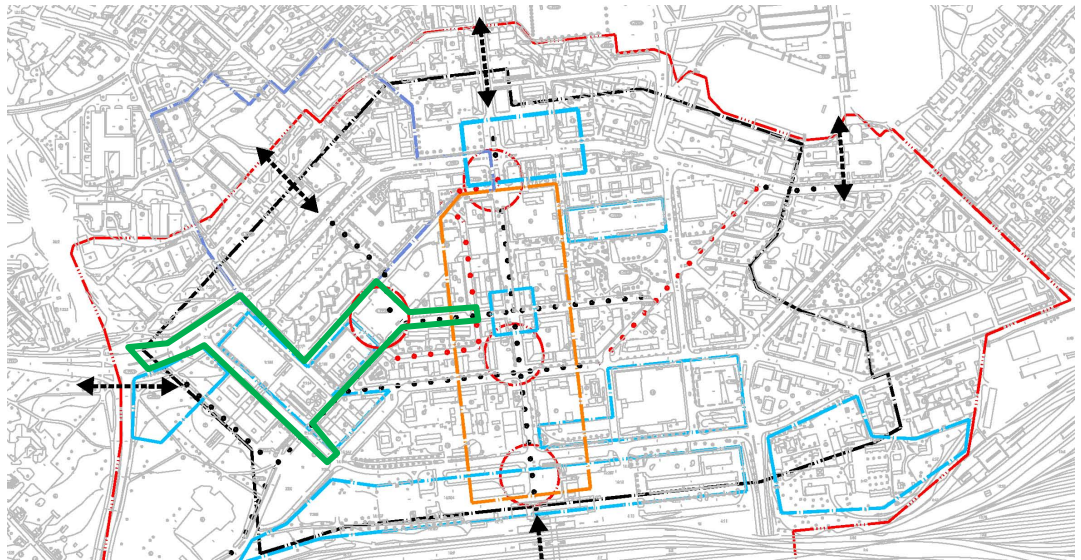
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) on suunnittelualue 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 jatko-suunnittelua on alueelle laadittava tarvittavat yleissuunnitelmat, kuten mm. liikennesuunnitelma ja pysäköinnin kokonaisratkaisu sekä kaupunkikuvallinen rakentamisohje. Alueelle ominaispiirteisiä toimintoja ovat mm.: kaupalliset toiminnot, palvelut, toritoiminnot, asuminen ylimmissä kerroksissa sekä pysäköinti.*



Kuva 8. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta (alkuperäinen suunnittelualue rajattu keltaisella)

Kaavakartassa 2 (kuva 9). on osoitettu Kouvolan keskustan kehittämismerkinnät. Hansatori on merkitty *kehitettävä 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 karttaa kevyen liikenteen keskustaan johtavaksi pääreitiksi.



Kuva 9. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta (alkuperäinen suunnittelualue rajattu vihreällä)

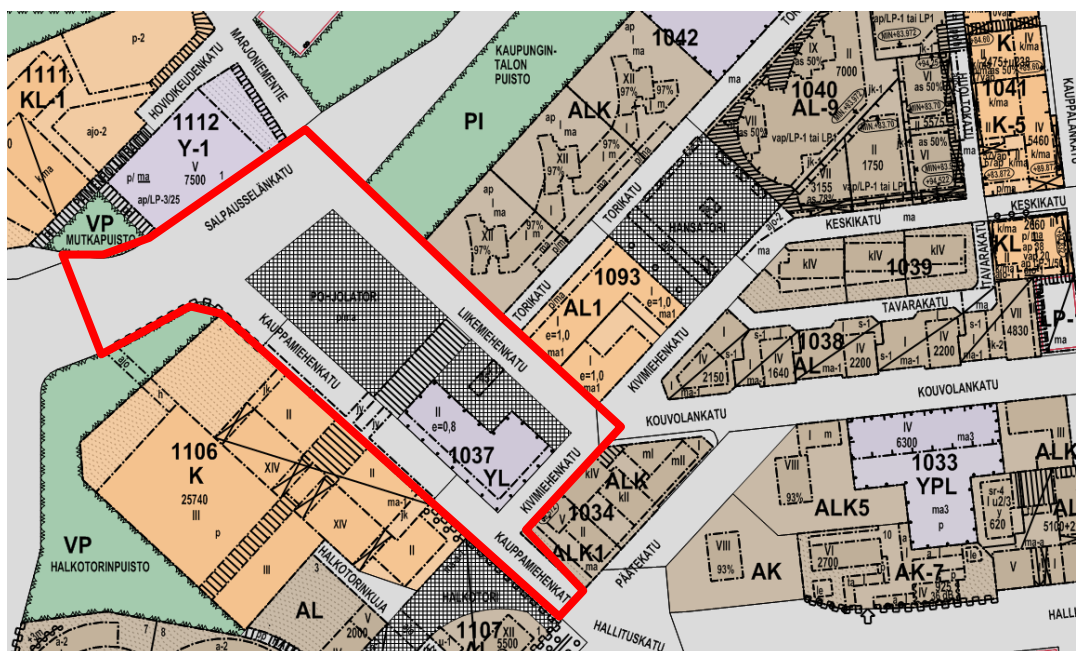
Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessa asemakaavoitettu.

Korttelissa 1037 ja Pohjolatorilla on voimassa 18.4.1974 vahvistettu asemakaava *Hallituskatu*. Pohjolatorilla kaavassa on merkintä *p/ma* eli *pysäköimispaikka ja maanalainen tila* koko torialueen ollessa merkitty *katuaukio tai tori* merkinnällä. Kauppahallin tontti on kaavassa *Kauppahallin korttelialuetta*, jossa on varattava yksi autopaikka kutakin asuinhuoneistoa ja liike- ja toimistohuoneiston 32 m² koh- ti. Tonttitehokkuusluku $e=0,8$ ja kerrosluku on II. Kauppahallin pohjoispuoli on varustettu *katuaukio tai tori* merkinnällä.

Kauppahallin edessä on voimassa pieni Liikemiehenkadun kioski niminen asema- kaava, joka on vahvistettu 7.8.1984. Alueelle saa sijoittaa kioskin, joka kerrosluku on I ja rakennusoikeus on 45 k-m².

Katualueella on voimassa useita eri kaavoja, joissa ei ole erityisiä määräyksiä katujen osalta.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue rajattu punaisella)

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.

Keskeiset selvitykset

- Kaupunkialueella olevaa melua on tutkinut Kouvolan kansanterveystyön kuntayhtymän ohjauksessa Insinööritoimisto Akukon Oy vuonna 2007.
- Alueen kaavahistoriallinen selvitys ja inventointi on tehty vuonna 2012 osana laajempaa Kouvolan alueen rakennetun ympäristön inventointia
- Kouvolan ratapihan VAK-suuronnettomuusriskien arvioinnin on laatinut Gaia Consulting Group Oy vuonna 2011 ja sitä on päivitetty 2013.
- Kouvolan keskustavisio 2030. Arkkitehtitoimisto AJAK, 23.5.2013.
- Ydinkeskustan kaupunkikuvallinen analyysi, Maijastiina Lintukangas 2012
- Liikenneverkon ja pysäköinnin kehittämissuunnitelman on laatinut Trafrix vuonna 2016
- Hallituskadun yleissuunnitelman on laatinut Sito Oy vuonna 2013.
- Keskustakortteleiden ideakilpailun voittajatyö ja sen pohjalta tehty idea- ja korttelisuunnitelma on Arkkitehtitoimisto B&M:n tekemä.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016:n on laatinut WSP Finland Oy
- Kouvolan ydinkeskustan suojeltavat rakennukset on arvotettu Maakuntamuseon, ELY-Keskuksen ja Kouvolan kaupungin toimesta vuonna 2016

Tehtävät selvitykset

Ei selvitystarpeita

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 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

- KSS Energia Oy, KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oy
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle.

Asemakaavan muutoksesta ei järjestetä MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

Kaavahankkeeseen liittyviä suunnitelmia esitellään 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 hyödynnetään 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.

*Alla oleva kuvaus on yleispiirteinen ja eri vaiheiden painotus voi vaihdella tapauskohtaisesti. Esimerkiksi vaikutukseltaan vähäisen asemakaavamuutoksen aloitus- ja valmisteluvaihe voidaan yhdistää. **Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto, vaikutukseltaan vähäisen kaavamuutoksen kuitenkin tekninen lautakunta (tela).***

Tavoiteaikataulu, mikäli kaavamuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai siitä ei valiteta

Suunnitteluvaihe	Toimenpide ja viittaus Maankäyttö- ja rakennuslakiin	Aikataulu
ALOITUS- ja VALMISTELUVAIHE	Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)	13.4.2016
	Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 ja 31 §)	-
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	13.4. – 15.5.2016
	Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	13.4. – 15.5.2016
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	23.8.2016
	Julkinen nähtävillä olo 30 vrk alkaa (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	7.9.2016
	teknisen lautakunnan käsittely (alkuperäinen kaava-alue, muistutukset ja vastineet)	8.11.2016
	teknisen lautakunnan käsittely (osa 1)	24.9.2019
HYVÄKSYMISVAIHE	Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy: <u>kaupunginvaltuusto</u>	
	Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)	loppuvuosi 2019
	Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	loppuvuosi 2016

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

ALOITUS- ja VALMISTELUVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
<p>Kaavoitus alkaa eli tulee vireille 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>Kaavan vireille tulosta ja valmisteluvaiheen alkamisesta tiedotetaan (OAS, kaavaluonnos, sekä mahdollinen muu aineisto asetetaan nähtäville):</p> <ul style="list-style-type: none"> • kuulutus Kouvolan Sanomissa • Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävällä • maankäytön suunnittelun ilmoitustaululla • www.kouvola.fi/akvireilla <p>Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitetaan valmisteluvaiheen asiakirjat.</p> <p>Tarvittaessa järjestetään myös yleisötilaisuus, josta tiedotetaan erikseen lehdessä.</p>	<p>OAS:sta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla)</p> <p>Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki, Tekninen ja ympäristötoimiala, PL 32 45701 KUUSANKOSKI</i> tai <i>tekninenjaymparisto(at)kouvola.fi</i></p> <p>Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14-30 päiväksi.</p> 	<p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan Sanomissa • kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla • kaupungin internetsivuilla • kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selustus ja muu aineisto asetetaan nähtäville:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävän ilmoitustaululle • maankäytön suunnittelun ilmoitustaululle • www.kouvola.fi/akvireilla 	<p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävänäoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta, Tekniikka- ja ympäristötalo PL 32, 45701 KUUSANKOSKI</i> tai <i>tekninenjaymparisto(at)kouvola.fi</i></p> <p>Kaavoittaja antaa 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>Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. Vaikutukseltaan vähäisen kaavamuutoksen hyväksyy tekninen lautakunta (tela).</p> <p>Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.kouvola.fi/keskustakorttelit • ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana. <p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kaupungin internet-sivuilla • www.kouvola.fi/keskustakorttelit 	<p>Valtuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaikana (30 vrk päätöksestä).</p>

Asemakaavan laatija

Kaisa Niilo-Rämä
Kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekninen ja ympäristötoimiala
PL 32, 45701 Kuusankoski
Puhelin: 020 615 7404 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekninen ja ympäristötoimiala
PL 32, 45701 Kuusankoski
Puhelin: 020 615 5275 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi