

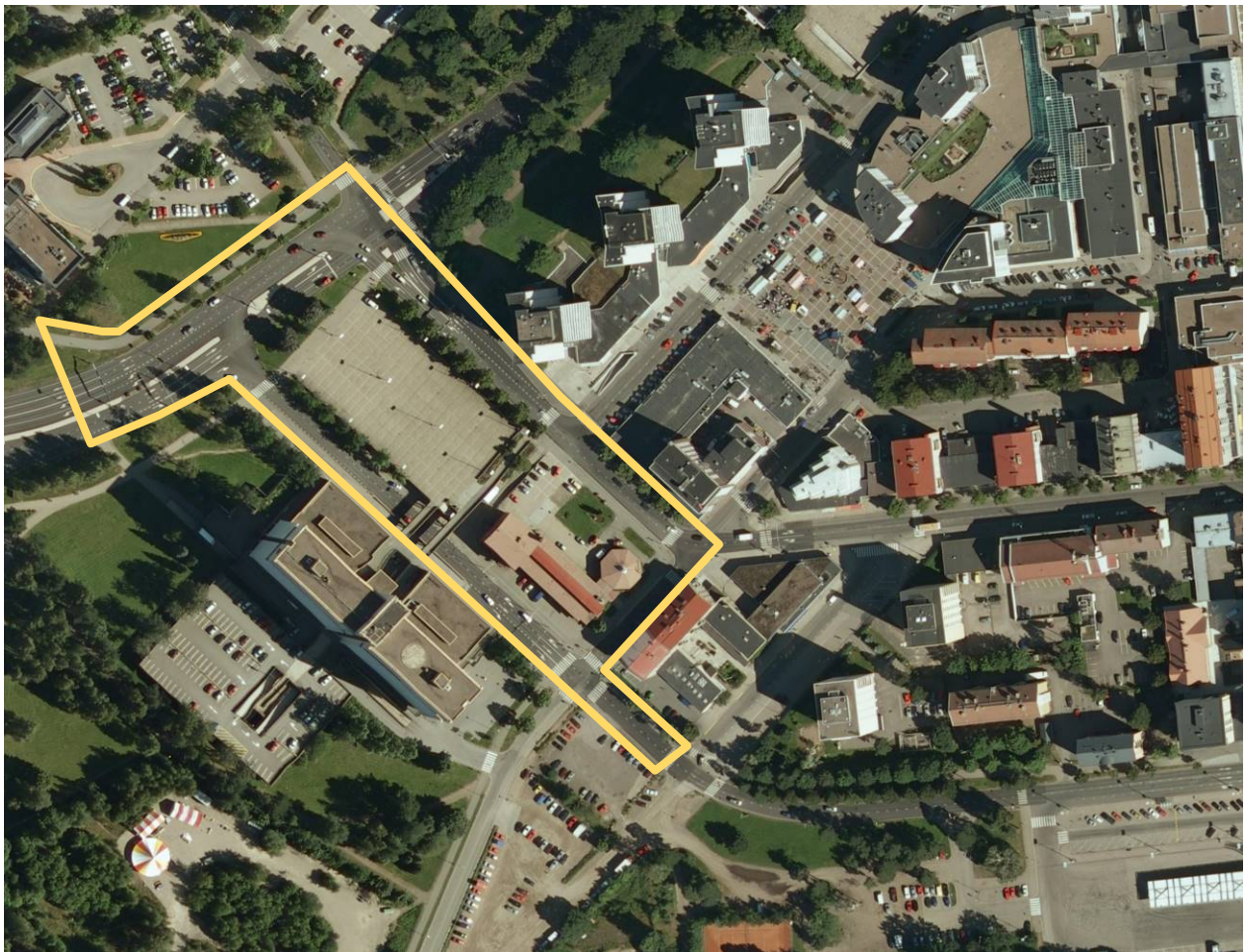
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
kaupunginosan 1, Kangas, korttelia 1037 sekä tori- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT
kaupunginosan 1, Kangas, korttelit 1037 ja 1125 sekä puisto-, katu- ja torialueet

Keskustakorttelit osa 1, kaava nro 01/012

ASEMAKAAVASELOSTUS

liittyy 16.9.2019 päivättyyn asemakaavakarttaan



Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut.....	5
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat	5
1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset.....	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2. Asemakaava	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Maisema	7
3.1.3. Luonnonympäristö	8
3.1.4. Rakennettu ympäristö.....	8
3.2. Suunnittelutilanne	15
4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1. Suunnittelun tarve.....	18
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1. Osalliset.....	18
4.3.2. Vireille tulo	18
4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	18
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4. Asemakaavan tavoitteet	19
4.5. Kaavaratkaisun perusteet.....	19
4.5.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen.....	19
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1. Kaavan rakenne.....	25
5.1.1. Mitoitus	26
5.1.2. Palvelut	26
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.3. Aluevaraukset.....	27
5.4. Kaavan vaikutukset.....	28
5.5. Ympäristön häiriötekijät	29
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	29
5.7. Nimistö.....	29
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS.....	30

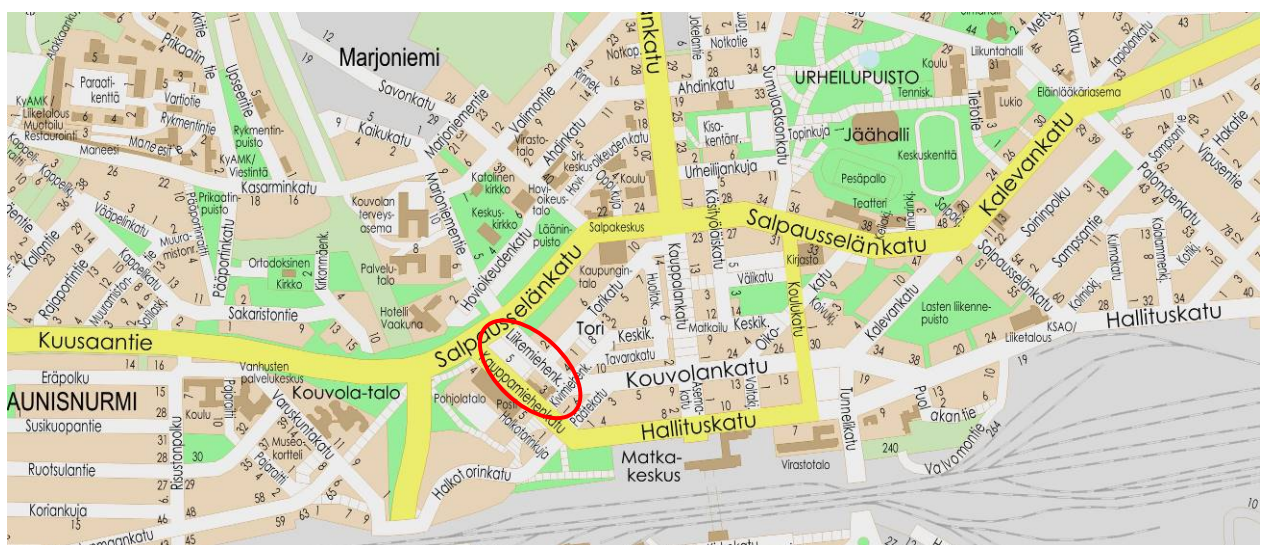
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi	Keskustakorttelit osa 1 (01/012)
Asemakaavan muutos	Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 1, Kangas, korttelia 1037 sekä tori- ja katualueita.
	Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 1, Kangas, korttelit 1037 ja 1125 sekä puisto-, katu- ja torialueet.
Laatija	Kouvolan kaupunki Asuminen ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	13.4.2016 OAS nähtävillä 13.4.-15.5.2016
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 13.4.2016
Valmisteluvaiheen kuuleminen	13.4.-15.5.2016
Tekninen lautakunta (§ 155)	23.8.2016 Kuulutus ilmoituslehdessä 7.9.2016
Julkinen nähtävilläolo	7.9.-9.10.2016
Tekninen lautakunta (§ 203)	8.11.2016
Tekninen lautakunta	24.9.2019
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualaue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa, Kankaan kaupunginosassa Liikemiehenkadun, Kivimiehenkadun, Kauppariehenkadun ja Salpausselänkadun rajaamalla alueella ja siihen kuuluu sekä julkista torialuetta että asuin- ja liikerakennuksia. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 2,4 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti keskustan yhdyskuntarakenteessa.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistöosakeyhtiön aloitteesta vuonna 2011. Alueesta on järjestetty vuonna 2014 ideakilpailu, jonka voittajatyöhön ja siitä jalostettuun ideasuunnitelmaan asemakaavan muutos perustuu. Kaavahanke sisältyi vuosien 2016-2019 kaavoituskatsauksissa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa voittaneen kilpailuehdotuksen periaatteita noudattaen alueen kortteleissa lisärakentamishankkeiden toteuttaminen. 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 ja/tai rakennuksen alimpiin kerroksiin. Ympäröivien katualueiden osalta tavoitteena on kehittää julkisesta katu- ja aukiotilasta kaupunkikuvallisesti laadukas, turvallinen ja viihtyisä vähentämällä autoilua ja painottamalla kevyen liikenteen tarpeita.

Alkuperäinen asemakaavamuutoksen alue, joka piti sisällään myös korttelin 1093 sekä Hansatorin, on jaettu kahdeksi erilliseksi kaava-alueeksi, osa 1 ja osa 2, kesällä 2019.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Maanomistuskartta

Liite 5. Ideasuunnitelma

Liite 6. Lausunnot, muistutukset ja vastineet

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehittämissuunnitelman on laatinut Trafix vuonna 2016.
- Keskustakortteleiden ideakilpailun voittajatyö ja sen pohjalta 2016 valmistunut idea- ja korttelisuunnitelma on Arkkitehtitoimisto B&M:n tekemä.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016:n on laatinut WSP Finland Oy
- Kouvolan ydinkeskustan suojeltavat rakennukset on arvioitu Maakuntamuseon, ELY-Keskuksen ja Kouvolan kaupungin toimesta vuonna 2016.
- Kouvolan ratapihan VAK-suuronnettomuusriskien arvioinnin on laatinut Gaia Consulting Group Oy vuonna 2011 ja sitä on päivitetty 2013.
- Kouvolan keskustavisio 2030 on laadittu Arkkitehtitoimisto AJAK:n toimesta vuonna 2013.
- Maijastiina Lintukangas on tehnyt Ydinkeskustan kaupunkikuvallisen analyysin vuonna 2013.
- Hallituskadun yleissuunnitelman on laatinut Sito Oy vuonna 2013.
- Alueen kaavahistoriallinen selvitys ja inventointi on tehty vuonna 2012 Kouvolan kaupungin ja Rurik Wasastjernan toimesta osana laajempaa Kouvolan alueen rakennetun ympäristön inventointia.
- Pysäköintiselvitys Kouvolan keskustassa 2011 ja 2014 on laadittu Kouvolan kaupungin toimesta

- Kouvolan keskustan liikennejärjestelyt –kartta on tehty Kouvolan kaupungin Tekniikka – ja ympäristöpalveluissa 2012
- Kaupunkialueella olevaa melua on tutkinut Kouvolan kansanterveystyön kuntayhtymän ohjauksessa Insinööritoimisto Akukon Oy vuonna 2007.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistö-osakeyhtiön aloitteesta vuonna 2011. Asemakaavan muutokseen liittyy kaavoituksen käynnistämissopimus, joka ei koske Keskustakorttelit osa 1 aluetta, vaan ainoastaan osan 2 aluetta. Alueesta on järjestetty kiinteistöjen omistajien ja Kouvolan kaupungin kanssa yhteistyössä ideakilpailu vuonna 2014, jonka voittajatyöhön ja siitä jalostettuun ideasuunnitelmaan asemakaavan muutos perustuu. Kaavahanke sisältyy vuosien 2016-2019 kaavoituskatsauksissa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin.

Kaavahankeen vireilletulosta oli ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, ilmoitustauluilla ja internetissä 13.4.2016. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 13.4.-15.5.2016 välisen ajan ja niistä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Varsinaisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautetta. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta jätettiin muutamia mielipiteitä ja lausuntoja, joiden perusteella kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkennettiin. Myös työn aikana valmistunut ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelma vaikutti kaavaehdotuksen ratkaisuihin verrattuna kaavaluonnoksessa olleisiin. Valmisteluvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus sekä muutama erillinen tapaaminen suunnittelualueen toimijoille kuten torimyyjille ja viereisten kiinteistöjen edustajille.

Kaavaehdotusta käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 23.8.2016, jossa sen päätettiin asettaa nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-9.10.2016 ja siitä jätettiin kaksi muistutusta ja neljä lausuntoa. Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan tehtiin lausuntojen perusteella yksi vähäinen muutos sekä muutamia teknisiä tarkennuksia. Tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei asetettu uudelleen nähtäville (MRL 65 § ja MRA 32 §).

Kaavamuutosalue päätettiin jakaa kahdeksi erilliseksi kaava-alueeksi kesällä 2019. Koska kaavakarttaan ei kaava-alueen rajausta lukuun ottamatta tehty muutoksia, ei kaavamuutoksen ehdotusta asetettu uudelleen nähtäville.

2.2. Asemakaava

Asemakaava pitää sisällään kaksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, yhden katuaukio/torin, erilaisia katualueita sekä puiston. Korttelissa 1125 rakennukset rajaavat katutilaa suoraviivaisesti ja niiden maksimi kerroskorkeus on seitsemän. Pysäköinti on tarkoitettu sijoitettua kellarikerrokseen. Korttelissa 1037 oleva Kauppahalli suojellaan ja sen viereen on osoitettu rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle kerrostalolle. Alueen katuverkkoon ei ole osoitettu suuria muutoksia, mutta osa kaduista on muutettu hidaskaduiksi ja kivimiehenkadun lounaispää on muutettu ainoastaan kevyttä liikennettä palvelevaksi. Alueen luoteispäässä oleva puistoalue liittyy katualueella olevaan nykyiseen istutusalueeseen ja täydentää samalla itä-länsisuuntaista viheryhteyttä.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Keskustakorttelit osa 1:n asemakaavamuutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa ja se ohjaa ja tarkentaa alueen maankäyttöä. Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuonna 2019 ja siihen liittyvät toteuttamissuunnitelmat voidaan käynnistää heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa, Kankaan kaupunginosassa Kauppamiehenkadun, Liikemiehenkadun, Kivimiehenkadun ja Salpausselänkadun rajaamalla alueella ja siihen kuuluu sekä julkista torialuetta että liikerakennus. Alueen rakennuskanta on eri-ikäistä vanhimpien osien ollessa 50-luvulta. Alueen ja sen lähiympäristön rakennusten korkeudet vaihtelevat paljon yhden ja kahdentoista kerroksen välillä. Suunnittelualueen keskiön muodostavat Kauppahalli ja sen länsipuolella oleva nykyisin pysäköintikäytössä oleva vanha tori. Pohjolatortilta on kevyen liikenteen yhteys Kauppamiehenkadun yli Pohjolatalon toiseen kerrokseen. Alueen itäpuolella ovat nk. Pukimon talo ja Aurantornit, joiden pohjakerroksessa sijaitsee liiketiloja. Kauppahallin yhteydessä sijaitsee ravintolasiipi. Alueella on hyvin vähän istutuksia ja kivettyä tai asfaltoitua pintaa on runsaasti. Ympäröivät kadut ovat vilkkaasti liikennöityjä. Alueella on paljon johto- ja putkilinjoja. Liikemiehenkadun alla kulkee kaukolämpölinja, johon Kauppahalli on liitetty.

3.1.2. Maisema

Maisema- ja kaupunkikuva

Alue on keskikaupungille tyypillinen melko tiiviisti rakennettu miljö. Näkymät alueella ovat suhteellisen pitkiä ruutukaavamaisen korttelirakenteen myötä. Alueen maamerkkeinä ja aluetta voimakkaasti rajaavina elementteinä toimivat Pohjola-talo ja Torikadun tornitalot, joiden mittakaava on hyvin erilainen alueen keskiosan kanssa.

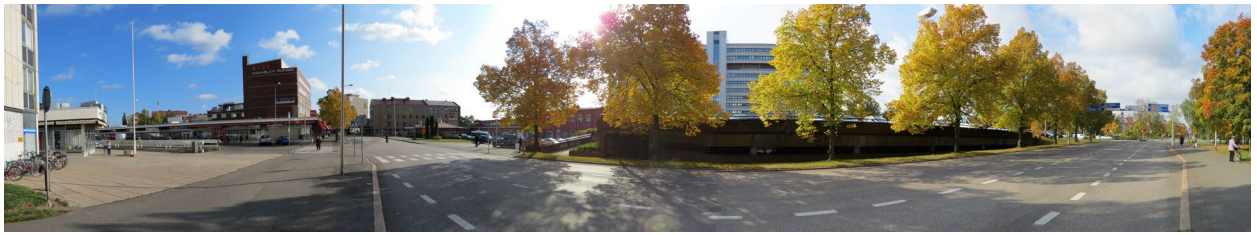
Kaupunkikuvallisesti alue on rikkonainen. Mittakaavaltaan, iältään ja materiaaleiltaan sekä rakennustypologioiltaan erilaiset rakennukset eivät muodosta selkeää kokonaisuutta muualla kuin Keskikadun ja Kivimiehenkadun eteläpuolella. Alueen lounaisosa toimii kahden eri koordinaation leikkauspisteenä, mikä tekee siitä tilallisesti mielenkiintoisen. Alueen rakennusryhmille yhteinen piirre on matalalta liiketilojen täyttämältä jalustalta ylös nousevat torniosat. Suurimmat epäkohdat alueella ovat torin rajautuminen huonosti katuihin nähden sekä liikenteen ja pysäköinnin vahva asema kaupunkitilassa. Lisäksi Pohjolatorin suhde ympäristönsä on korkomaailman ja kaupunkikuvan osalta ongelmallinen. Myös istutusten vähäisyys ja vehreyden puute on alueelle leimaa antavaa.

Maisemarakenne

Topografia: Alue sijoittuu Salpausselän lakialueelle, jonka maanpinta on melko tasaista korkeuksien vaihdellessa +74...+79. Maanpinta on korkeimmillaan kaava-alueen luoteisosassa laskien melko tasaisesti kohti kaakkoa.

Maaperä, kallioperä ja rakennettavuus: Alue sijoittuu Salpausselän harjanteen päälliselle alueelle, jossa maalajit ovat maaperäkartan mukaan pääosin karkearakenteisia. Maaperässä voi myös olla useita tiiveydeltään erilaisia hiekkakerroksia. Alueella ei ole tiedossa olevia täyttöalueita eikä suunnittelualueelta ole tehty selvityksiä pilaantuneista maa-aineksista tai tarkempia maaperätutkimuksia kaupungin toimesta. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee tarkistaa aina maaperätutkimuksin.

Vesiolosuhteet ja pienilmasto: Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Ympäristön ollessa hyvin rakennettua ei läpäiseviä pintarakenteita juuri ole ja siksi kaikki hulevedet on ohjattu suoraan viemäriverkostoon. Pienilmastoltaan alue on keskusta-alueelle tyypillisesti äärevää. Vähäinen kasvillisuus ei tasaa lämpötilaeroja ja haihdunta on suurta. Samasta syystä lämpötilat nousevat keskustassa ympäröiviä alueita korkeammiksi. Suorat katulinjaukset ja korkeat rakennukset muodostavat alueelle ”tuulitunneleita”, jolloin tuulisuus keskittyy tietyille osille aluetta.



Kuva 2. Näkymä Liikemiehenkadulta kohti suunnittelualueita



Kuva 3. Näkymä alueen pohjoisosasta kohti itää

3.1.3. Luonnonympäristö

Kasvillisuus ja arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueella ei ole juurikaan kasvillisuutta. Suurimman kasvillisuusryhmän muodostavat Pohjolanrin reunassa kasvavat kookkaat lehmukset ja tammet sekä Kauppahallin edustan istutukset. Näiden lisäksi alueella on joitakin katupuita ja muutama puuryhmä. Alueella ei ole havaittuja arvokkaita luontokohteita.



Kuva 4. Liikemiehenkadulla katuympäristö on muuta aluetta huomattavasti vehreämpi

3.1.4. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella on melko paljon asuntoja, jotka ovat kooltaan verrattain pieniä. Torikadun varren taloissa asuu arviolta 250 henkilöä ja Hansakeskuksessa on noin 150 asukasta. Niin kutsutussa Pukimon talossa on 35 asuntoa, joista osa on muussa kuin asuinkäytössä ja alueen eteläpuolisissa rakennuksissa asukkaita on arviolta 120. Yhteensä suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä asuu noin 550 asukasta. Ydinkeskustan väkiluku on kasvanut tasaisesti parin kymmenen vuoden ajan noin 50 asukkaalla vuodessa, mikä tarkoittaa keskimäärin noin yhden asuinkerrostalon rakentamista vuodessa.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Kouvolan kaupungin ydinkeskustan alueelle, jossa on tiiviisti rakennettu kaupungin asuin-, liike- ja toimistorakennusten keskittymä. Kaava-alueen pohjoispuolella rakenne väljenee hieman pientalojen sekoittuessa kerrostalojen ja julkisten rakennusten sekaan. Suunnittelualue sijaitsee julkisten ja kaupallisten palveluiden äärellä ja sieltä on hyvät ajoneuvoliikenteen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet.

Laajemmalti keskustan rakentumista sekä sen rakenteen tiivistymismahdollisuuksia on tarkasteltu Kouvolan keskustavision 2030 suunnittelutyössä, joka jatkoi syksyllä 2012 julkistetun Kouvolan keskustan ydinalueen ideakilpailussa voittanutta työtä. Keskustavision suunnittelualue käsitti ideakilpailussa suunnitellun alueen lisäksi koko kaupungin ydinkeskustan ja sen lähiympäristön n. 200 ha kokoiselta alueelta. Visiosuunnitelman tekijänä oli Arkkitehtitoimisto AJAK Oy. Visiosuunnitelmassa Keskustakortteleiden alueelle esitettiin merkittävästi uutta asuinrakentamista.



Kuva 5. Visiosuunnitelmassa alueelle sijoitetut uudet rakennukset on merkitty karttaan sinisellä. Suunnitelmassa esitetty rakentaminen täydentää alueen olemassa olevaa rakentamista, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy 2013.

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kouvolan rakennetun ympäristön kulttuuriympäristön inventointityön teki arkkitehti Rurik Wasastjerna vuosina 2008-2012. Inventointia on jatkettu kohteiden arvottamisella vuonna 2016 ydinkeskustassa sijaitsevien kohteiden osalta osana Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavatyötä ja siihen liittyvää *Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt* –selvitystä. Selvityksessä osa suunnittelualueen kohteista on katsottu arvokkaiksi ja suojeltaviksi.

Kauppahalli ja Pohjolatori ovat jäänteitä kauppalan ajalta, jolloin keskustassa oli paljon puutalovaltaita, matalaa ja pienimittakaavaista asuin ja liikerakentamista. ”Pukimon talo” alkoi valmistuessaan jo enteillä korkeamman rakentamisen suuntaa, jota Torikadun tornitalot ja Pohjola-talo jatkoivat.

Kauppahalli rakennettiin torin reunaan Kouvolan liikemiesyhdistyksen aloitteesta vuonna 1956 arkkitehti Martti Välikankaan suunnitelmien mukaan. Se on Suomen uusin toiminnassa oleva kauppahalli. Rakennus muodostuu kolmesta erityyppisestä osasta; keskellä olevasta hallitilasta, pohjoispäässä olevasta kaksikerroksisesta myymälä- ja toimisto-osasta sekä kahdeksankulmaisesta ravintolapaviljongista. Kauppahallin lounaispuolella levittäytyi sen rakennusaikaan rautateiden taimisto, joka ulottui aina silloiseen ratalinjaan saakka. Kauppahallin edustalla on pieni aukio, jossa on Kouvolan ensimmäinen koristepatsas Tuure Laurilan suunnittelema ja Leo Mäen toteuttama 1959 paljastettu ”Kalastava karhu” ja siihen liittyvä vesiallas. *Suojeltavat raken-*

nukset ja ympäristöt –selvityksessä Kauppahalli on merkinnällä sr Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen arvokkaat ominaispiirteet tuhoutuvat. Korjaus ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisiin ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä.



Kuva 6. Kauppahalli ja sen ympäristö noin vuonna 1956 ennen Pukimon talon rakennustöiden aloitusta.

Kaava-alueita itäpuolella rajaava niin kutsuttu Pukimon talon korkea punatiilinen osa rakennettiin muutamiin vuosiin kauppahallin jälkeen. Arkkitehti Reino Lammin-Soila laati rakennuksesta suunnitelmat, joiden pohjalta linjakas ja moderni asuin- ja liikerakennus kohosi korvaamaan paikalla aikaisemmin olleet matalat liikerakennukset vuonna 1957. Rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja toimii julkisivumateriaalinsa ansiosta parina kauppahallin kanssa. Rakennusta on laajennettu yksikerroksisella liikerakennuksella 60-luvun lopussa arkkitehti Hannu Kylläisen suunnitelmien mukaan. *Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt –selvityksessä* Pukimon talon 50-luvulla rakennettu osa on merkinnällä srT *Rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka suojele tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä.*



Kuva 7. Keskustakorttelit ennen Hansakeskuksen uuden osan rakentamista.

Varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevat rakennukset edustavat sekä uutta että vanhaa rakennuskantaa, josta osalla on kulttuurihistoriallista, rakennushistoriallista sekä kaupunkikuvallista arvoa.

Suunnittelualueen koillispuolella aluetta rajaavat Torikadun tornitalot. Arkkitehti Reino Koivulan suunnittelemat rakennukset edustavat 1960-70 –lukujen laadukasta asuinrakentamista. Kaksikerroksinen liiketilojen täyttämä yhtenäinen jalusta rajaa katutilaa katutasossa kolmen 12-kerroksisen tornin kohotessa kohti taivasta. Rakennukset toimivat Koivulan keskustasuunnitelman ”selkärankana” ja ne ovat valmistuneet vuosien 1965-1970 välisenä aikana. *Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt* –selvityksessä Tornitalot on varustettu merkinnällä sr.

Kauppahallin itäpuolella sijaitsee *As Oy Kouvolan Virkamiestalo*. Tämä 1953 valmistunut Einari teräsvirran suunnittelema asuin- ja liikerakennus rakennettiin vastaamaan valtion virkamiesten keskuudessa esiintyneeseen asutuspulaan. Lisäksi katutasoon suunniteltiin liiketilat Alkolle. Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus on osa sodan molemmin puolin rakennettujen kivirakennusten ryhmää. Rakennukseen liittyy kiinteästi sen eteläpuolella vuonna 1968 rakennettu osa. *Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt* –selvityksessä vuonna 1953 rakennettu osa rakennusryhmää on varustettu merkinnällä sr.

Vuonna 1977 valmistunut virastotaloksi rakennettu *Pohjolatalo* rajaa suunnittelualueen 12-kerroksisella suurimittakaavaisella massallaan. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuutila. Alimmissa kerroksissa on liiketiloja ja ylemmät kerrokset pitävät sisällään toimistotiloja ja palveluita. Rakennushankkeen yhteydessä tehtiin Kauppahallin viereinen Pohjola-tori pysäköintihalleineen sekä rakennuksen takana oleva kolmikerroksinen pysäköintikansi.



Kuva 8. As Oy Kouvolan Virkamiestalo



Kuva 9. Kauppahalli



Kuva 10. Näkymä Pohjola-talolta kohti Pohjola-torin pysäköintialuetta.



Kuva 11. Näkymä Liikemiehenkadulta kohti Pohjolataloa. Etualalla Kauppahalli ja karhupatsas.



Kuva 12. Näkymä Pohjolatalolta kohti Torikadun tornitaloja. Oikealla Kauppahallin länsipääty.



Kuva 13. Pohjolotalo



Kuva 14. As Oy Torinportin porrastettu asunto-osa.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.



Kuva 15. Pohjolatalosta käsin otetusta kuvasta näkyy suunnittelualueen epäyhtenäinen kaupunkikuva.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan kaupallisessa keskustassa ja siten palveluiden keskittymässä. Alueen rakennukset koostuvat liike-, asuin ja toimistorakennuksista ja palvelujen sekä työpaikkojen määrä alueella on suuri. Koko ydinkeskustassa on arviolta noin 6000 työpaikkaa, joista useita satoja sijoittuu jo pelkästään Pohjolataloon. Pääosa alueen liikkeistä on pieniä ja vain muutaman hengen työllistäviä yrityksiä ja niiden joukossa on sekä ravintoloita että erikoistavara ja vaatetusliikkeitä. Tori on tällä hetkellä toiminnassa kesäaikaan maanantaista lauantaihin klo 7-15 ja kauppiaita siellä on vaihteleva määrä. Kuukausittain torilla järjestetään markkinat, jolloin myyjiä on enemmän. Kauppahallin myymäläpaikat ovat pääosin käytössä, mutta rakennuksen tarjonta ei näy juurikaan rakennuksen ulkopuolelle.

Liikenne-, katu- ja torialueet

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyenliikenteen väyliä pitkin. Koko keskustan vilkkain katu on kaava-alueen pohjoisosan läpi kulkeva Salpausselänkatu. Liikennemäärät kadulla ovat iltahuipputuntina noin 1500 + 750 ajoneuvoa/h. Liikemiehenkatu ja Kauppamiehenkatu ovat yksisuuntaisia ja vilkkaasti liikennöityjä. Iltahuipputuntina niillä kulkee kummallakin yli 600 ajoneuvoa/h. Kaduilla ei ole kadunvarsipysäköintiä. Liikemiehenkatu on yksi keskustan vaarallisimmista paikoista, jos sitä tutkitaan onnettomuustilastojen valossa. Kivimiehenkadulla ja Liikemiehenkadulla on myös selviä yhteyspuutteita pyöräilijöiden näkökulmasta. Kivimiehenkatu on liikenteeltään huomattavasti muita alueen katuja rauhallisempi.

Liikemiehenkadulla ja Kauppamiehenkadulla on paikallisliikenteen pysäkkipari joukkoliikenteen käyttäessä molempia katuja niiden yksisuuntaisuuden vuoksi. Pohjola-torin kohdalla kevyelle liikenteelle on varattu reitti vain katujen toiseen reunaan. Kevyen liikenteen yhteys Pohjolatalolta keskustan ytimeen on hoidettu Kauppamiehenkadun ylittävällä sillalla.

Alueen kaduille ei ole tehty kaupunkikuvaa kohentavia toimenpiteitä moniin vuosiin eivätkä ne ole kovin viihtyisiä. Katupuita on ainoastaan Liikemiehenkadulla. Kouvolan vanhan torin päälle 70-luvulla rakennettu Pohjola-tori on kivetty luonnonkivin. Viikoittainen toritoiminta siirtyi Pohjolorilta Hansatorille Hansakeskuksen rakentamisen yhteydessä 90-luvun lopussa. Nykyään Pohjolori toimii pääasiassa pysäköintialueena ja ajoittain myös mm. markkinapaikkana.

Nykyään Pohjolorilla on 180 autopaikkaa ja Kauppahallin edustalla 14 autopaikkaa. Kaikki edellä mainitut autopaikat ovat julkisessa käytössä. Pohjolorin autopaikat ovat hyvin kuormitettuja virka-aikaan, mutta ilta-aikaan, öisin ja viikonloppuna käyttöaste on korkeintaan 50 %. Alueen suosioon on vaikuttanut pitkä pysäköintiaikarajoitus (8 h). Kauppahallin pysäköintilaitoksen autopaikat ovat sen sijaan vajaakäytöllä.

Tekninen huolto

Alueella on runsaasti olemassa olevia johto- ja putkilinjoja. Alueen läpi kulkee KSS Lämpö Oy:n kaukolämpöjohtolinja. Se seuraa Liikemiehenkatua ja siitä on liittymät sekä Kauppahalliin että niin kutsuttuun Pukimon taloon. Kaikkien alueen katujen alla kulkee lukuisia KSS Verkko Oy:n sähköjohtolinjoja sekä Kouvolan Vesi Oy:n vesi- ja viemärijohtoja. Liikemiehenkadun ja Kivimiehenkadun liittymässä on lisäksi kaupungin liikennevalokaapeleita. Katujen alla kulkee myös Elisa Oyj:n ja TeliaSonera Finland Oy:n data- ja puhelinjohtoja. Nykyisillä korttelialueella pois lukien torit ei ole johtoja tai kaapeleita. Hulevesiviemärit sijoittuvat alueella oleville katu- ja torialueille ja ne johtavat alueelle tulevat vedet pääosin Kauppamiehenkadulla olevaa sadevesiviemäriä pitkin suunnittelualueen eteläpuolelle.

Ympäristöhäiriöt, tärinä

Rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksia suunnittelualueen eteläpuoliselle Halkotorin alueelle on arvioinut Ramboll Finland Oy vuonna 2008. Tehdyn selvityksen mukaan junaliikenteen aiheuttamat tärinät ylittävät suositusarvot ihmisten häiriöiksi kokemalle tärinälle alle 100 m etäisyydellä pääradasta / 35 m etäisyydellä huoltoraiteesta (olemassa olevat rakennukset, < 0,6 mm/s). Uusia rakennuksia koskeva ohjearvo 0,3 mm/s alittuu yli 110m etäisyydellä pääradasta / 45 m etäisyydellä huoltoraiteesta, joten uudisrakentamista ei suositella 110 m lähemmäs päärataa eikä 45 m lähemmäksi huoltoraidetta. Kauppahallin eteläisimpään kulmaan on lähimmästä

raiteesta lähes 200 m, joten raideliikenteen aiheuttamalla tärinällä ei ole vaikutusta kaavamuu-
tosalueeseen.

Ympäristöhäiriöt, VAK-kuljetukset

Kouvolan lajittelu- ja tavararatapihan alue on Väyläviraston määrittelemä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha. Alueen läheisyyteen suunniteltavassa uudisrakentamisessa tulee huomioida Kouvolan ratapiha-alueen VAK-suuronnettomuusriskien arviointiraportti ja siihen liit-
tyvä riskiarviointi, jonka on tehty Gaia Consulting Oy vuonna 2011 ja jota on päivitetty vuonna 2013.

Ympäristöhäiriöt, melu

Suunnittelualueen ohittavilta katualueilta kantautuvaa ympäristöhäiriötä on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn selvityksen mukaan suunnitte-
lualueen länsiosassa on päiväaikana (klo 07-22) ohjearvot (55 dB) ylittävää melua, jonka läh-
teenä ovat ympäröivät kadut sekä osin myös noin 200 m päässä sijaitseva rautatie. Hansatori
ja sen ympäristö sen sijaan on suojassa melulta, keskimelutason ollessa alle 45 dB. Yöaikana
(klo 22–07) melun määrä on huomattavasti pienempi, mutta ylittää silloinkin uusille rakennuksil-
le asetetun ohjearvon (45dB).



Kuva 16. Päiväajan keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

LAeq22-07 [dB]

> 40.0 dB
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Suunnittelualueen ympäristömelu vuonna 2016 tehdyn tutkimuk-
sen mukaan.



Kuva 17. Yöajan keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

Yhteismelussa on las-
kettu mukaan tieliiken-
teen, raideliikenteen,
teollisuus- ja ratapihan
melu.

Virkistysalueet ja viherverkko

Suunnittelualueella ei ole yleisiä virkistysalueita. Viherverkko on koko ydinkeskustassa hyvin rikkonainen. Suunnittelualueella olevat istutukset ovat erillisiä eivätkä siten muodosta viheryhteyksiä edes visuaalisesti.

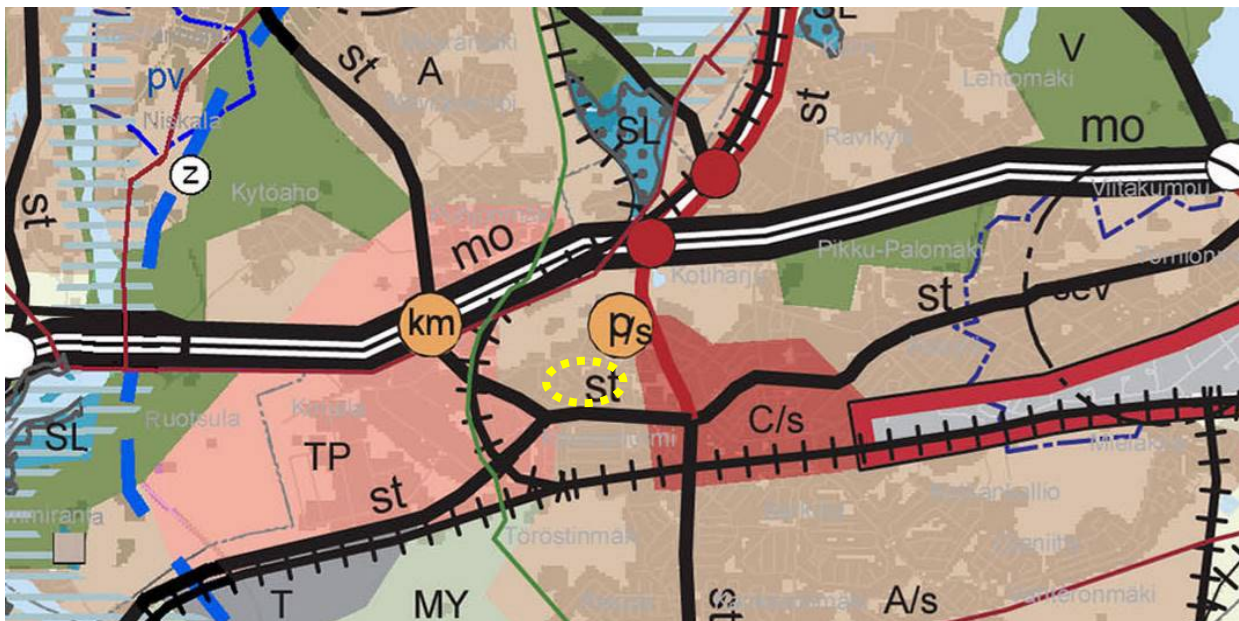
Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa koko suunnittelualueen. (kts. liite 4).

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 26.11.2014 vahvistamassa Kymenlaakson maakunta-kaavassa *Kauppa ja merialue* suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jolla on suojelullisia arvoja (C/s). Myös 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistetussa *Taajamat ja niiden ympäristöt* vaihekaavassa alue on merkitty samalla merkinnällä. Lisämääräys (/s) ohjaa säilyttämään alueella vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuuriobjekteita. Aluetta koskevat seuraavat suunnittelmääräykset: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään nykyistä keskustatoimintaa sijainnillaan tukevaan palvelutalantarjontaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen (C) ja Alueen käytön suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisuuden ja erityispiirteiden säilyminen (s).*



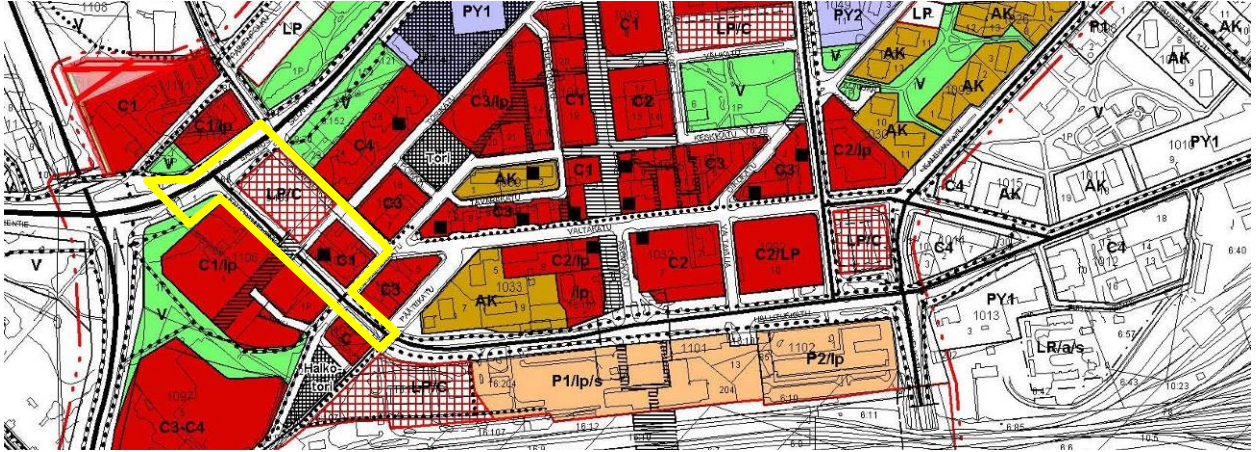
Kuva 18. Suunnittelualue Kymenlaakson maakuntakaavassa (Taajamat ja niiden ympäristö) keltaisella.

Kouvolan keskustan ydinkeskustan osatarkistus -osayleiskaava

Kouvolan kaupunginvaltuuston 29.10.2001 hyväksymässä ja 20.12.2001 lainvoiman saaneessa keskustan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty korttelin 1037 osalta keskustatoimintojen alueeksi (C1), jossa sallitaan jonkin verran asumista. Pohjolato-ri on kaavassa merkitty pysäköinti/keskustatoimintojen (LP/C) alueeksi.

Kouvolan yleiskaavallinen suunnitelma – osayleiskaavaluonnos 2025

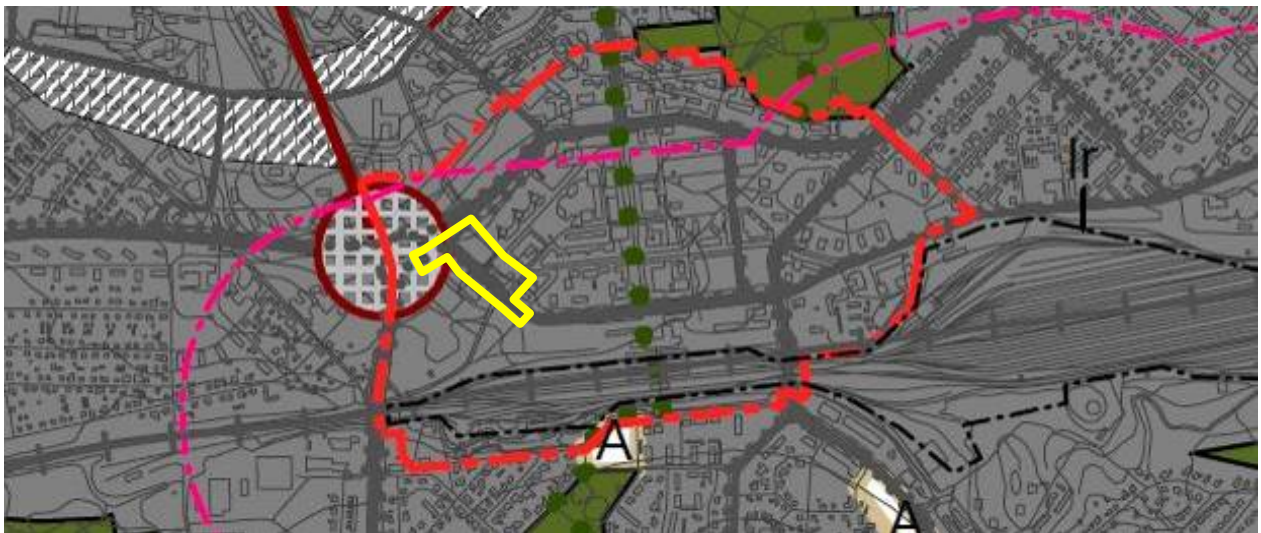
Kouvolan kaupunginvaltuuston 26.11.2007 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavallisessa suunnitelmassa suunnittelualue on merkitty samoin kuin vuoden 2001 yleiskaavassa.



Kuva 19. Ote osayleiskaavasta (suunnittelualue rajattu keltaisella)

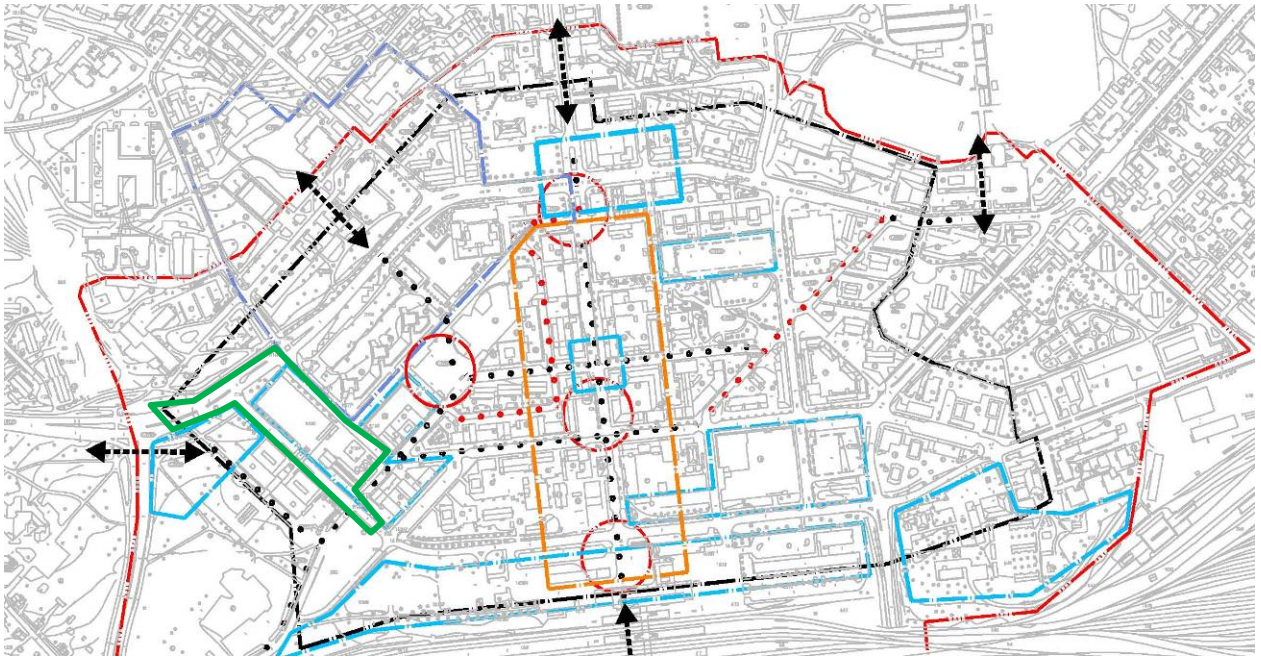
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

6.1.2016 lainvoiman saaneessa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) suunnittelualue sijaitsee 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 jatkosuunnittelua on alueelle laadittavat yleissuunnitelmat, kuten mm. liikenne-suunnitelma ja pysäköinnin kokonaisratkaisu sekä kaupunkikuvallinen rakentamisohje. Alueelle ominaispiirteisiä toimintoja ovat mm.: kaupalliset toiminnot, palvelut, toritoiminnot, asuminen ylimmissä kerroksissa sekä pysäköinti.*



Kuva 20. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta (suunnittelualue rajattu keltaisella)

Kaavakartassa 2 (kuva 21). on osoitettu Kouvolan keskustan kehittämismerkinnät. Suunnittelualue 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 karttaan keskustaan johtavaksi kevyen liikenteen pääreitiksi.



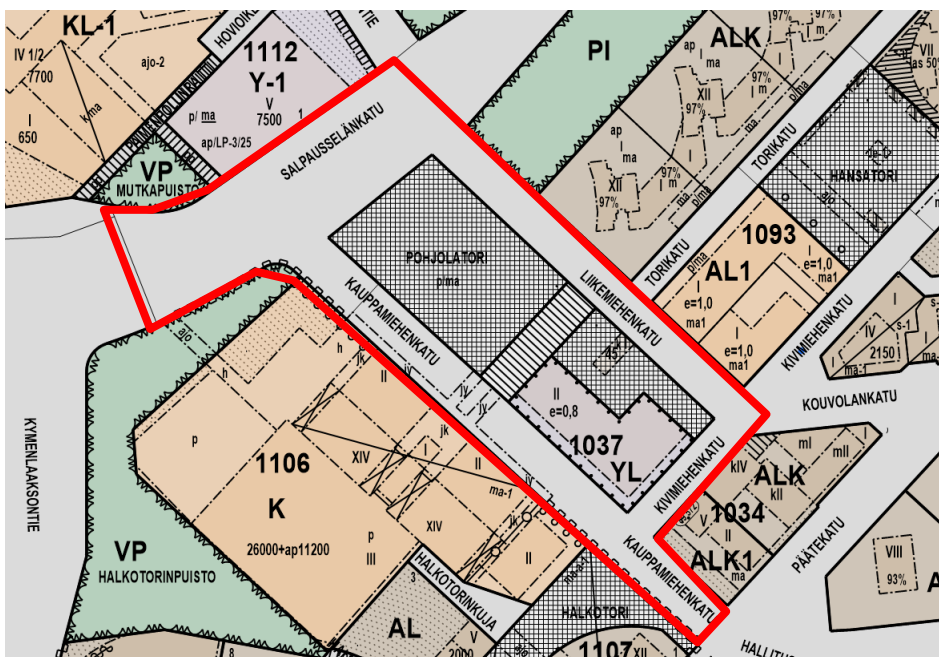
Kuva 21. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan kartasta 2 (suunnittelualue rajattu vihreällä)

Asemakaava

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

Kauppahallin edessä on voimassa pieni Liikemiehenkadun kioski niminen asemakaava, 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 kaavamuutosalueelle sijoittuvien katujen osalta.



Kuva 22. Ote ajantasa-asetakaavasta (suunnittelualue punaisella)

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 30.8.2010.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu huhtikuussa 2016.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille korttelin 1093 kiinteistö-osakeyhtiön aloitteesta vuonna 2011. Kiinteistöosakeyhtiön tavoitteena oli purkaa korttelin matala osa ja rakentaa tilalle entistä korkeampi uudisrakennus. Tässä yhteydessä heräsi tarve asemakaavamuutokselle, joka kuitenkin koski vain korttelia 1093. Kaavamuutosta luonnosteltaessa huomattiin, että alueen keskeisen sijainnin vuoksi kaavamuutokseen tulisi sisällyttää hieman laajempi alue ja että ratkaisuvaihtoehtoja tulisi tutkia huolella laadukkaan kaupunkikuvan muodostamiseksi.

Vuonna 2014-2015 alueesta päätettiin järjestää avoin suppea arkkitehtuurikilpailu. Kilpailun tehtävänä oli ideoida keskustakortteleiden täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä kilpailualueella olevien nykyisten toimintojen kehittämistä. Lisäksi etsittiin ideoita Hansatorin ja Kauppahallin liittämiseksi nykyistä luontevammaksi osaksi keskustan toiminnallista kokonaisuutta. Myös kilpailualueen liittymistä kävelykatuun haluttiin parantaa. Kilpailuun osallistui 70 ehdotusta, joista voittajaksi valittiin Arkkitehtuuritoimisto B&M:n ehdotus *Dynamo*.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille sekä Kouvolan kaupungin että yksityisen kiinteistönomistajan aloitteesta vuonna 2016. Kaavaan liittyy kaavoituksen käynnistämissopimus, joka on allekirjoitettu 11.9.2014. Kaavoituksen käynnistämissopimuksen käsittävä alue on rajattu erilliseksi kaava-alueeksi (Keskustakorttelit osa 2) kesällä 2019. Osan 1 alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistama, jolloin erillistä maankäytösopimusta ei tarvita.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat sekä alueella toimivat yritykset ja järjestöt
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo ja Museovirasto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Lämpö Oy, KSS Energia Oy ja KSS Verkko Oy
- TeliaSonera Finland Oyj ja Elisa Oy

4.3.2. Vireille tulo

Asemakaavan muutos sisältyy vuosien 2016-2019 kaavoitusohjelmien kohteisiin. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 13.4.2016.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana ei ole järjestetty erillistä laajempaa viranomaisyhteistyötä, mutta pelastusviranomaisen kanssa on järjestetty tapaaminen, jossa alueen erityispiirteet ja pelastusviranomaisen kannalta tärkeät kaavamääräykset on käyty läpi. Kaavaluonnosvaiheessa on keskusteltu myös yhdyskuntatekniikan sekä rakennusvalvonnan edustajien kanssa kaavamuutoksen sisällöstä.



Kuva 23. Arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus *Dyna-mo*



Kuva 24. Voittajaehdotuksen asemapiirros

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa vuonna 2013 laaditun Keskustavisio 2030 periaatteita eli tiivistää keskustan maankäyttöä, eheyttää kaupunkikuvaa, mahdollistaa asuntojen rakentaminen ja sitä kautta keskustan asukasmäärän kasvu. Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on muuttaa suunnittelualueen asemakaava vastaamaan alueesta pidetyn suunnittelukilpailun voittajatyössä esitettyä alueen maankäyttöä. Kaavasuunnitelman pohjana on toiminut kilpailun voittajatyöstä edelleen alueen kiinteistönomistajien kanssa yhteistyössä jalostettu idea- ja korttelisuunnitelma. Lisäksi kaavamuutoksessa pyritään toteuttamaan yleispiirteisimmissä kaavatasoissa esitettyjä tavoitteita mm. rakennussuojelun osalta.

Suurin muutos nykyiseen asemakaavan verrattuna on Pohjolatorin muuttaminen asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeksi ja puistiksi. Ratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen, koska siinä kortteli on osoitettu keskustatoiminnoille / pysäköinnille. Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa alueelle on osoitettu kehittämistarve etenkin kaupunkikuvan osalta.

Kaavoitusprosessin aikana syntyneet tavoitteet on huomioitu kaavan pohjana toimivassa idea-suunnitelmatyössä. Maanomistajien asettamia tavoitteita on ollut mm. kortteleiden mahdollisimman monipuolinen käyttötarkoitus, autopaikkamääräysten realistisuus ja rakennusmassojen muodon ohjeellisuus. Muiden osallisten asettamia tavoitteita ovat olleet pysäköintipaikkojen riittävyys myös katutasossa, katuympäristön viihtyvyyden parantaminen ja liikenteen sujuminen muutoksista huolimatta.

4.5. Kaavaratkaisun perusteet

4.5.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62§, MRA 30§)

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 13.4.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävänä 13.4.2016-15.5.2016 välisenä aikana Kouvolan kaupungin tekniikka- ja ympäristötalolla ja kaupungin internet-sivuilla. Varsinaisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautetta.

Kaavaan liittyvä valmisteluvaiheen aineisto eli kaavaluonnos liitteineen oli nähtävänä 13.4.–15.5.2016 välisenä aikana tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten Tekniikka- ja ympäristotalossa ja kaupungin Internet –sivuilla (www.kouvola.fi/keskustakorttelit). Nähtävillä olosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa 13.4.2016. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten kaava-alueella oleville toimijoille, viranomaisille, kaupungin omille toimijoille sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille tai heidän edustajilleen 13.4.2016.

Viranomaisilta ja alueella olevien verkostojen omistajilta sekä muilta toimijoilta tuli viisi lausuntoa. Alueella olevilta asunto-osaakeyhtiöiden hallituksilta tai kiinteistöjen asukailta ei tullut palautetta. Seuraavaan on koottu kaavaluonnoksesta annetut lausunnot sekä niiden vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esittää kaavasta antamassa lausunnossa mm. seuraavaa:

Autoilua vähennetään. Keskustakortteleiden asemakaavaluonnoksessa on ehdotettu muutoksia liikenneverkkoon. Tämän seurauksena liikenneverkkoa on syytä muuttaa muuallakin keskustan alueella esim. kaksisuuntaistamalla nykyisin yksisuuntaisia katuja. Kaavamuutoksessa kevyen liikenteen tarpeet saavat suuremman painon.

Asemakaavamerkinnot

Asemakaavakartan nimiöosassa on muun ohella seuraava merkintä: *Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen mukainen*. Kaavoitusmittausasetus (23.12.1999/1284) on kumottu asetuksella 10.4.2014/328, joka on voimassa 1.5.2014 alkaen. Mainitun, pohjakartan tarkkuutta ja yksityiskohtaisuutta osoittavan tekstin sijaan tulee käyttää maankäyttö- ja rakennuslain §:stä 54 a, 54 b ja 54 c johdettavaa pohjakartan hyväksymismerkintää.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen antama kaavalausunto merkitään tiedoksi ja kaavakarttaan muutetaan oikea pohjakartan hyväksymismerkintä. Asemakaavatyön aikana on tehty Ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelmaa, joka valmistui 8/2016. Ko. suunnitelmassa on tarkasteltu yksityiskohtaisesti Keskustakortteleiden liikennejärjestelyjä ja kaavakarttaa on muutettu siinä esitettyjen ratkaisujen mukaiseksi.

Kymenlaakson museo esittää kaavasta antamassa lausunnossa mm. seuraavaa:

Kymenlaakson museon mielestä OAS:ssa esitetyt selvitykset ovat riittäviä rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta.

Kaavassa on suojelumerkintä maakunnallisesti merkittävällä kauppahallilla (sr- suojeltava rakennus) sekä hallin edustan patsaalla (sk- suojeltava patsas). Tarkemmat suojelumääräykset ovat yleismääräyksiä. Kymenlaakson museo pitää yleismääräyksiensä ensimmäistä lausetta ongelmallisena: ”Suojellun rakennuksen rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella saa suorittaa uudisrakentamista vastaavia korjaus- ja muutostöitä asemakaavan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta.” Kymenlaakson museon näkemyksen mukaan myös Kauppahallin sisätilojen korjaamisessa tulee ottaa huomioon rakennuksen kulttuurihistoriallinen luonne. Määräys ei ole myöskään yleisesti käytetty rakennussuojelumääräys, joten Kymenlaakson museo suosittelee lauseen poistamista. Suojelumääräyksiä tulee tarkentaa esim. seuraavalla tavalla: ”Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

Vastine: Kymenlaakson museon antama kaavalausunto merkitään tiedoksi ja kaavan suojelumääräys muutetaan muotoon:

Kortteli 1037: Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kau-

punkikuvan kannalta merkittävä luonne ja sisätilojen olennaiset piirteet säilyvät. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kortteli 1093: Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien uudisrakentamis-, korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Teliasonera esittää kaavasta antamassa lausunnossa seuraavaa:

TeliaSoneralla on asemakaava-alueella paljon rakenteita. Liitteenä alueen kaapelikartta. Kaavan rakentamisen aikana tarvittavista kaapelisiirroista ja -suojauksista on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Näytöt voi tilata johtotieto.fi kautta. Siirtotyöt laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine: Teliasoneran antama kaavalausunto merkitään tiedoksi

Kouvolan Vesi Oy esittää kaavasta antamassa lausunnossa seuraavaa:

Alueella sijaitsee Kouvolan Vesi Oy:n vesihuollon johtoja. Alueen mahdollinen lisärakentaminen vaatii vesihuollon tonttiennakoiden rakentamista uusille rakennuksille, mutta runkojohtojen osalta alueen lisärakentaminen ja uudistaminen eivät tällä tietoa aiheuta toimenpiteitä. Kouvolan Vesi Oy:llä ei ole muuta kommentoitavaa osallistumis- ja arviontisuunnitelmaan. Kouvolan Vedellä kaavayhteistyössä on mukana verkostopäällikkö Teija Suutari.

Vastine: Kouvolan Veden antama kaavalausunto merkitään tiedoksi

Kymenlaakson Martat ry esittää kaavasta antamassa lausunnossa mm. seuraavaa:

Kymenlaakson Martat ry:n omistama Marttakahvio torilla on tärkeä osa toimintaamme. Kahvion toimintakykyisyys ja asiakkaiden saavutettavuus ei tule huonontua kaavamuutoksia tehtäessä ja rakentamisia toteutettaessa. Tarvitsemme tietoa jatkossakin mahdollisista muuttuvista olosuhteista, väistötiloissa tms. ajoissa ja olla keskustelussa mukana jotta voimme suunnitella omaa toimintaamme parhaalla mahdollisella tavalla.

Vastine: Kymenlaakson Marttojen antama kaavalausunto merkitään tiedoksi. Marttakahvio on siirrettävissä toiseen paikkaan rakennustöiden ajaksi ja tilapäisestä paikasta neuvotellaan yhteistyössä torimyyjien ja Ydinkeskusta ry:n kanssa kun siirto tulee ajankohdattaiseksi.

Annettujen lausuntojen ja mielipiteiden lisäksi kaavoittajalle on kaavan valmisteluvaiheen aikana esitetty kysymyksiä kaava-alueen tulevista liikennejärjestelyistä, torin sijainnista rakennustöiden aikana ja rakentamisen aikataulusta. Kaikkiin kysymyksiin on vastattu sähköpostilla ja lisäksi torimyyjille ja Martoille on järjestetty erilliset keskustelutilaisuudet.

Muutokset alueen kaavaan valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen

Valmisteluvaiheessa kaavaluonnokseen tehtiin joitakin muutoksia. Liikennejärjestelyjä muutettiin niin, että läpiajo koko Liikemiehenkadulla sallitaan ja kortteliin 1093 rajausta Hansatorin puolelta muutettiin seuraamaan julkisivulinjaa, jolloin kortteli pieneni kaavaluonnoksessa esitetystä. Lisäksi muokattiin kaavamääräystekstejä etenkin rakennussuojelun osalta.

Tekninen lautakunta 23.8.2016

Asemakaavan muutosehdotusta käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 23.8.2016, jolloin lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (155 §).

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo

Kaavaan liittyvä valmisteluvaiheen aineisto eli kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 7.9.-9.10.2016 välisenä aikana tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten Tekniikka- ja ympäristöotalossa ja kaupungin Internet –sivuilla (www.kouvola.fi/keskustakorttelit). Nähtävillä olosta oli

kuulutus kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, internetissä ja Kouvolan Sanomissa 7.9.2016. Kaavan ehdotusvaiheen aineisto lähetettiin tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten kaava-alueella oleville toimijoille, viranomaisille ja kaupungin omille toimijoille 7.9.2016. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta ja neljä lausuntoa, jotka on esitetty tiivistetysti alla. Lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet niihin ovat täydellisinä liitteessä 6.

- **Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

KASELY katsoo, että esitetty kaavaratkaisu on sopusoinnussa MRL 1 ja 5 §:ssä esitettyjen tavoitteiden kanssa.

Vastine: Kaakkois-Suomen Ely-keskuksen antama lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Kymenlaakson museo**

Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa suojelumerkinnöistä tai –määräyksistä.

Vastine: Kymenlaakson Museon antama lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Teliasonera Finland Oyj**

Kaavan toteutusvaiheessa Teliasonera Finland Oyj omistaman infran siirroista ja suojauksista on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta ja alueella tulee järjestää katselmus TSF:n edustajan kanssa. Oletuksena on, että sijoitusluvista yms. ei aiheudu operaattorille kuluja, koska siirtotarve ei ole lähtöisin laiteomistajan tarpeesta.

Vastine: TeliaSonera Finland Oyj:n antama lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Kouvolan Vesi Oy**

Alueen lisärakentamisen vaikutukset vesihuoltojohtoihin tulee huomioida riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta mahdolliset vesihuoltojohtojen siirrot voidaan suunnitella ja toteuttaa kohtuullisessa aikataulussa. Alueen vesihuoltorungot ovat osittain erittäin uusia, eivätkä johdot ole vielä saneerausikäisiä vuosikymmeniin. Täten vesihuoltorunkojohtojen mahdollisista siirron aiheuttamista kustannuksista tulee sopia ennen suunnittelu- ja/tai rakentamistoimenpiteitä Kouvolan Vesi Oy:n kanssa.

Vastine: Kouvolan Veden antama lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Kymenlaakson Pelastuslaitos**

Pelastuslaitos katsoo, että kaavassa esitetty lisärakentaminen voidaan hyväksyä, koska kaavassa on vaatimus kaasutunnistimilla automaattisesti sulkeutuvasta koneellisesta ilmastoinnista sekä vaatimus esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys.

Pelastuslaitos esittää, että kaavan maininta ”Korttelin sisäpihan pelastus tulee toteuttaa parvekeluukuin” täsmennetään koskemaan varatieä, josta pelastautuminen ei mahdollista palokunnan toimenpitein. Esim. ”Korttelin sisäpihan varatie tulee toteuttaa niin, että pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla.”

Vastine: Kymenlaakson Pelastuslaitoksen antama lausunto merkitään tiedoksi ja kaavaehdotuksen kartan turvallisuutta koskeva yleismääräys muutetaan muotoon: ”Korttelin sisäpihan varatie tulee toteuttaa niin, että pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla ja pelastustikkailla.”

- **KSS Lämpö Oy**

KSS Lämmöllä ei muuta kommentoitavaa kuin, että kaukolämpöä on keskusta-alueen kiinteistöihin saatavilla nyt ja tulevaisuudessa. Suunnitelmien mahdollisesti joskus toteutuessa linjoja rakennetaan tarvittavin osin uusiksi.

Vastine: KSS Lämpö Oy:n antama lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

- **Torikauppiat** (11 allekirjoittajaa)

Torikauppiat esittivät muistutuksessaan huolensa mm. maanalaisten pysäköintipaikkojen tarpeellisuudesta sekä niistä vaikutuksista, joita maanpäällisten pysäköintipaikkojen väheneminen toisi tullessaan. Toisena asiana kauppiat nostivat esille uusien asuntojen ja liiketilojen rakentamisen aikana, jolloin keskustassa on jo ennestään tyhjiä asuntoja ja liiketiloja. Toria ei tulisi kauppiaiden mielestä rakentaa uudelleen, koska se on keskustan ainoita eläviä alueita. Torille ei tulisi myöskään rakentaa sen huoltoa palvelevaa rakennusta, koska se pienentää torin myyntialuetta samoin kun nk. Pukimon korttelin laajeneminen torille. Torikauppiat esittävät myös tyytymättömyytensä heidän huomioon ottamiseensa kaavaa valmisteltaessa.

Vastine: Kaavamutosehdotus mahdollistaa maanalaisten pysäköintitilojen rakentamisen maan alle, mutta ei määrää niiden toteuttamista. Nk. Pukimon korttelin alle tulevat maanalaiset asukkaita palvelevat autopaikat voidaan toteuttaa ilman, että torin alapuolista osaa on rakennettava. Torin alapuolinen pysäköintilaitos voidaan toteuttaa, jos se katsotaan tarpeelliseksi ja jos hankkeelle löytyy rahoitus. Maanalaisten pysäköintilaitos vähentää autopaikkojen tarvetta katutasossa, jolloin katuja voidaan hyödyntää paremmin ihmisten oleskeluun ja palvelujen, kuten torikaupan järjestämiseen, jolloin myös alueen viihtyisyys paranee.

Kaavan yhtenä tavoitteena on lisätä asuntorakentamisen määrää keskustassa. Keskusta-asuminen on nyt ja etenkin tulevaisuudessa kasvava trendi ja modernien keskusta-asuntojen rakentaminen on siten perusteltua. Asunnot mahdollistavat keskustan asukasmäärän kasvun ja siten myös alueen palveluita käyttävien asiakkaiden määrän lisääntymisen, jolloin niin torin alueen kuin koko keskustan elinvoimaisuus kasvaa. Keskusta-asuminen sopii eritoten autottomille talouksille palvelujen saavutettavuuden ollessa hyvä myös jalan ja pyörällä.

Torin myyntialue ei pienene kaavamuutoksen myötä nykyisestä. Torille osoitettu huoltorakennuksen paikka on välttämätön maanalaisten pysäköintialueen porrasyhteyden ja paljon kaivattujen yleisten WC-tilojen järjestämiseksi torille. Rakennus mahdollistaa myös kiinteän ja kunnallisteknisiin verkostoihin liitetyn kahvilatoiminnan torin aurinkoisimmalla osalla ja rajaa toria Torikadun liikenteeltä. Tämä liiketila on vapaasti kenen tahansa yrittäjän vuokrattavissa, jolloin kahviloiden torialueesta vievä tila ei välttämättä kasva nykyisestä. Kaavaa laadittaessa ei toria ole käsitelty selkeänä rajattuna alueena vaan useista julkisista aukio- ja katutiloista muodostuvana laadukkaana kokonaisuutena, joka levittäytyy koko keskustakortteleiden alueelle ja elävöittää toimintonsa eli torimyynnin ja tapahtumien kautta nykyistä laajempaa aluetta.

Kaavan valmisteluvaiheen (luonnos) aikana 13.4. järjestetty asukastilaisuus oli kaikille avoin ja siitä ilmoitettiin sekä paikallislehdessä, kaupungin internetsivuilla että sosiaalisessa mediassa. Tilaisuudesta tiedotettiin myös Ydinkeskusta ry:tä, joka myöntää torikauppioiden myyntiluvat ja toimii yhteyselimenä kaupungin ja kauppioiden välillä. Valitettavasti tilaisuuteen liittynyt tiedotus ei torikauppiaita tavoittanut, jonka vuoksi heille järjestettiin oma tilaisuutensa 21.6.

Torin muutostöiden ajaksi on toritoiminta mahdollista siirtää useaan paikkaan keskustassa. Väliaikaisen torin sijoituspaikkaan vaikuttavat muiden ydinkeskustan

hankkeiden rakennusaikataulu ja sijoituspaikka voidaan valikoida yhteistyössä torikauppiain kanssa.

Pysäköintipaikkojen määrää ja niissä tapahtuvia muutoksia on keskustakortteleiden ja koko keskustan osalta tutkittu kaavatyön aikana valmistuneessa ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelmassa. Selvityksessä kaavamuu-alueen muuttuvien pysäköintijärjestelyjen ei katsottu muodostavan merkittävää ongelmaa. Torin ympäristöstä vähenee jonkin verran katutasossa olevia paikkoja, jotka on mahdollista korvata maanalaisilla pysäköintipaikoilla. Tulevaisuudessa autojen määrän ennustetaan vähenevän jakamistalouden kehittyessä, jolloin myös pysäköintipaikkojen tarve tulee vähenemään.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

• Osallinen 1

Yksityishenkilö on muistutuksessaan sitä mieltä, että toria ei tulisi pienentää nykyisestäään, vaan että korttelin raja-alue tulisi säilyttää nykyisessä sijainnissaan.

Vastine: Asemakaavan muutosehdotuksessa Hansatorin avointa aukio-/torialuetta on pienennetty nykyisestä, mutta varsinainen torimyyntialue on säilytetty nykyisen kokoisena. Kaavamuu-alueen lähtökohtana on toiminut Keskustakortteleiden alueesta järjestetty ideakilpailu ja etenkin sen voittajatyö *Dynamo*. Kilpailuohjelmassa torin ja nk. Pukimon korttelin välisestä suhteesta mainittiin seuraavasti: *Pukimon korttelia voidaan laajentaa koillisen suuntaan nykyiselle torialueelle*. Kaikissa palkituissa kilpailu-työissä (10 kpl) oli myös näin tehty. Voidaan siis katsoa, että korttelin laajentaminen torille on alueen kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantamiseksi perusteltua ja useiden asiantuntijoiden ehdottama toimenpide. Korttelin esitetty laajuus mahdollistaa sekä erikoiskaupan että päivittäistavarakaupan sijoittumisen uudisosan katutasoon, jolloin alueen palvelurakenne monipuolistuu ja katukuva säilyy elävänä. Hansatoria on kaavamuu-alueen käsittely osana suurempaa kävelypainotteista aluetta, johon torimyyntin kaltaisen toiminnan toivotaan leviävän. Toria ei siis ole kaavamuu-alueen tavoitteissa ajateltu selkeästi rajautuvana aukiona vaan laajempaan alueeseen, joka koostuu useammasta aukiosta ja kadusta. Täten torin ei katsota pienenevän, vaan päinvastoin laajenevan nykyisestäään. Kauppahallin edusaukio kuuluu tähän kokonaisuuteen ja ulkomyyntin sekä tapahtumien leviäminen myös sille edesauttaa ulkotilan lisäksi itse Kauppahallin elpymistä ja kehittämistä.

Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Julkisen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehdyt muutokset

Kaavakarttaa muutettiin nähtävillä olon jälkeen annettujen lausuntojen perusteella. Kaavan yleismääräyksiä tarkennettiin *Kiinteistöjen turvallisuus* kohdassa seuraavasti: lause "Korttelin sisäpihan pelastus tulee toteuttaa parvekeluukuin" täsmennettiin "Korttelin sisäpihan varatie tulee toteuttaa niin, että pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti esimerkiksi parvekeluukuilla." Lisäksi tehtiin useita, mutta vähäisiä teknisiä tarkennuksia kaavakarttaan ja täsmennettiin joitakin kaavamääräyksiä.

Asemakaavamuu-alueen julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä teknisiä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei aseteta uudelleen nähtäville (MRL 65 § ja MRA 32 §).

Tekninen lautakunta 8.11.2016

Asemakaavan muutosehdotusta käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 23.8.2016, jolloin lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen, sekä siitä jätetyt muistutukset ja niihin laaditut vastineet (203 §).

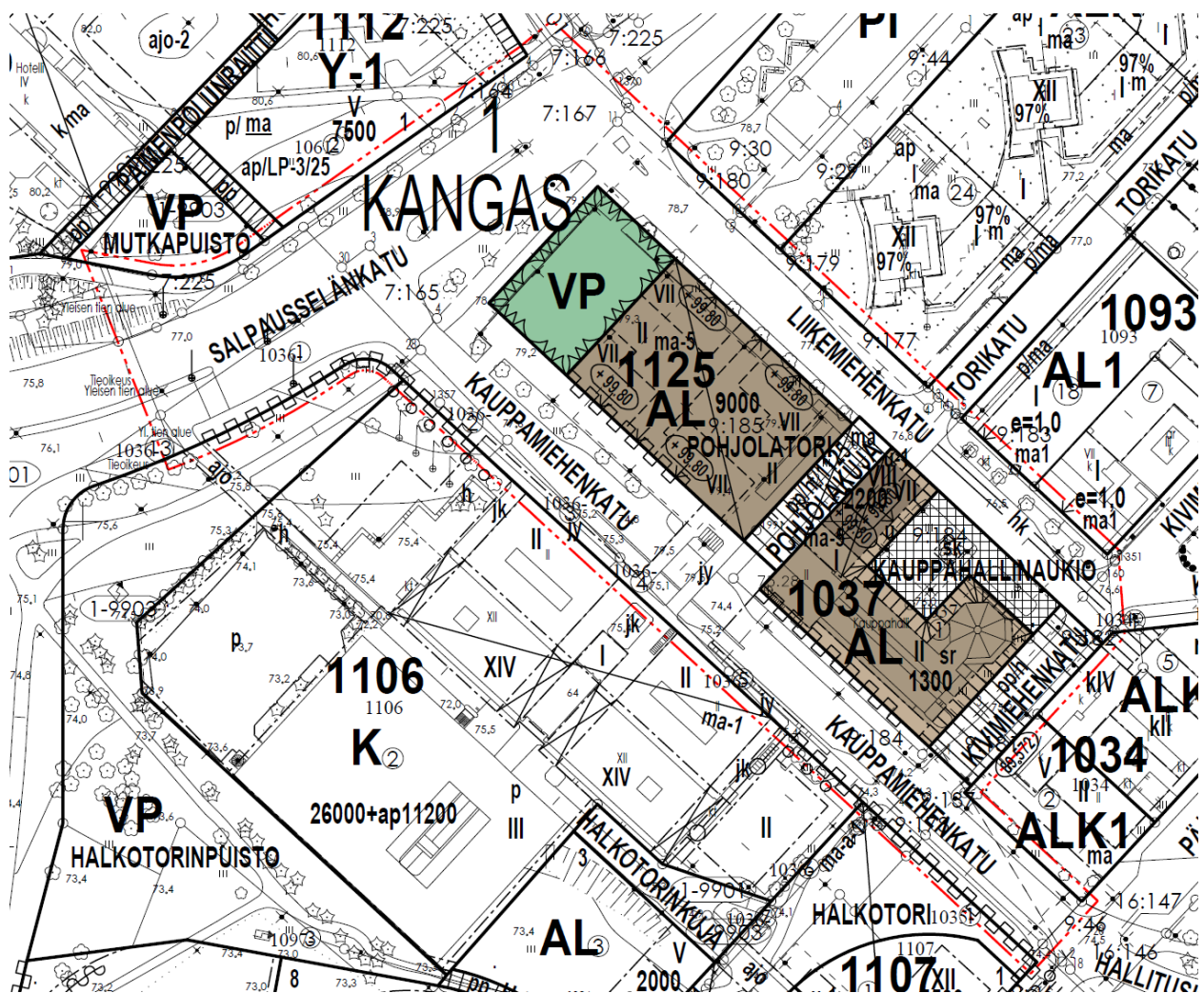
Teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen alkuperäiseen kaava-alueeseen liittyvää maankäyttö-sopimusta ei syntynyt ja kaava-alue päätettiin jakaa kahteen osaan Keskustakorttelit osa 1:n ja Keskustakorttelit osa 2:n, joista ensimmäinen päätettiin viedä uudelleen hyväksymismenette-lyyn. Kaavan sisältöä ei muutettu muutoin kuin aluerajauksen osalta. Kaavaselostuksesta pois-tettiin korttelia 1093 ja Hansatoria koskevat asiat, ja liitteet päivitettiin vastaamaan uutta aluera-jausta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa nykyisiä torialueita muutetaan osin tai kokonaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueiksi (AL) ja puistiksi (VP). Kortteleiden rakennusoikeutta kasvatetaan ja maanalais-ten tilojen rakentaminen mahdollistetaan nykyistä laajemmin. Kauppahallin korttelin maankäyt-ömerkintä muuttuu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta asuin- ja liikerakennusten korttelialueiksi (AL), jotta asuinkäyttöön tarkoitettu lisärakentaminen kortteliin on mahdollista.

Uusia katulinjauksia ei alueella määritetä, mutta Kivimiehenkatu muutetaan Kauppiamiehenka-dun ja Liikemiehenkadun väliseltä osalta yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Osa Liikemiehenkadusta muutetaan hidaskaduksi. Kaavamuutos turvaa alueen rakennetun kult-tuuriympäristön arvojen säilymisen ja parantaa mahdollisuuksia katu- ja torialueiden viihtyisyy-sen ja turvallisuuden parantamiseen.



Kuva 25. Ote Keskustakorttelien osa 1:n asemakaavamuutoksen kaavakartasta

5.1.1. Mitoitus

Kaavassa muodostuvien korttelialueiden rakennusoikeus on esitetty voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavasti rakennusaloilla kerrosalamerkinnoilla. Olevien rakennusten osalta korttelin rakennusalat vastaavat alueen toteutunutta rakentamista ja rakennusten sijoittumista. Kaavassa muodostuva uusi asuin-, liike-, ja toimistorakentamisen rakennusala (AL) sijoittuu nykyisen Pohjolatorin kohdalle, Kauppahallin edustalle ja nykyisen sijainnin lisäksi osin Hansatorin länsireunan kohdalle. Lisääntynyt rakennusoikeus mahdollistaa pääosin seitsemänkerroksisten talojen rakentamisen. Uusien rakennusten korkeus on siten yhteneväinen nk. Pukimon talon korkeamman päämassan kanssa. Uusien rakennusten asuintiloja sisältävät osat kohoavat matalamman leikki- ja oleskelualueita sisältävän osan päältä.

Kortteleiden rakennusalan melko runsas lisääminen alueella on perusteltua, koska arkkitehtikilpailussa asiaa tutkittiin hyvin erilaisilla ratkaisuilla ja palkitut työt osoittivat alueen kaupunkikuvan kestäväen suurelkin muutoksen rakennusten massoittelussa. Alueiden pinta-ala ja pinta-alamuutokset ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueiden pinta-ala saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

Suunnittelualan autopaikkamääräykset ovat asunnoille ja toimistoille 1 autopaikka / 120 k-m², liiketiloille 1 autopaikka / 60 k-m², palvelutaloille ja majoitustiloille sekä yleishyödyllisille nuorisosunnoille 1 autopaikka / 200 k-m².

5.1.2. Palvelut

Asemakaavamuutoksessa alueen maankäyttöä on muutettu siten, että asemakaava mahdollistaa nykypäivän tarpeita vastaavien liiketilojen rakentamisen ja Kauppahallin kehittämisen aktiivisemmaksi osaksi keskustan palvelutarjontaa sekä tarvittaessa joustavan keskustatoimintojen sijoittumisen korttelialueelle. Palvelujen sijainti ei muutu nykyisestä, mutta Pohjolatorin kortteliin muodostuu uutta mahdollista liiketilaa.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos antaa edellytykset kaavan taustaineistossa määriteltujen tavoitteiden toteuttamiselle. Kaavan ympäristön laatua koskeviin tavoitteisiin jo esitetty yksi ratkaisu kaavan oheisaineistona toimivassa idea- ja korttelisuunnitelmassa (liite 5.), jossa tavoitteiden toteuttaminen on esitetty havainnollisesti. Itse kaavassa ja sen määräyksissä ympäristön laatua ohjataan monella eri tavalla jättäen varsinainen ratkaisu myöhempiin rakennussuunnitelma- ja katusuunnitelma-vaiheisiin.

Kaava rajoittaa uusien rakennusten korkeuden seitsemään kerrokseen pois lukien Kauppahallin korttelin kahdeksas kerros ja ohjaa rakennusmassojen sijoittelua korttelin sisällä. Kaavassa on myös ohjeellinen määräys räystäslinjan ylimmästä korkeudesta ja sen suhteesta olemassa oleviin rakennuksiin. Rakennusten julkisivun sijainti suhteessa katuun tai toiseen rakennukseen on määritetty kaavan kaikissa AL kortteleissa. Jos uudisrakennukset rakennetaan kaavan sallimaan korkeuteen (7 krs), tulevat ne valmistuessaan pehmentämään alueen ja sen ympäristön nykyisten ja Pohjola-talon sekä Torikadun tornitalojen välistä suurta mittakaavaeroa. Kaavamääräys asuntojen sijoittamisesta ensimmäisen kerroksen yläpuolelle mahdollistaa aktiivisen katutilan muodostumisen liiketilojen ja muiden palveluiden sijoituessa katutasoon.

Maanalaisen pysäköinnin mahdollistaminen vaikuttaa katujen viihtyvyyteen, kun osa nykyisin katujen varsilla olevista autopaikoista voidaan sijoittaa maan alle. Osa Kivimiehenkadusta on muutettu kevyelle liikenteelle tarkoitetuksi väyläksi ja osa Liikemiehenkadusta on muutettu hidaskadusta, jolloin autojen ajonopeudet hidastuvat ja kevyelle liikenteelle on mahdollista varata entistä enemmän tilaa ja siten parantaa viihtyisyyttä.

Rakennuksen ja veistoksen suojelulla (*Kauppahalli ja Kalastava karhu*) saadaan arvokkaat rakennukset säilymään ja tuomaan oman laadukkaan rakentamisen osan keskustan kerrokselliseen rakennuskantaan. Vanhat rakennukset myös muistuttavat kaupungin kehityksestä ja siinä tapahtuneista muutoksista olemalla silti aktiivinen osa modernia kaupunkia. Korttelin 1125 luo-

teisosassa on puistoalue, joka toimii puskurina vilkasliikenteisen kadun ja asuinrakentamisen välissä sekä yhdistää sen molemmiin puolin olevat viheralueet yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

5.3. Aluevaraukset

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Maankäyttömerkintää AL on käytetty kortteleissa 1125 ja 1037. Molempia AL kortteleita koskevat seuraavat yleismääräykset:

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen 1. kerrokseen. Katualueisiin rajautuvien tilojen tulee olla näyteikkunallisia liiketiloja. Rakennusten massoittelun ja julkisivujen osalta on noudatettava asemakaavan selostuksen liitteinä olevien viitesuunnitelmien keskeisiä periaatteita. 2. kerroksen kansiosan päälle voi sijoittaa yhden teknisen tilan, joka ei saa nousta 3. kerrosta korkeammalle.

Leikki- ja ulko-oleskelualueetta on rakennettava vähintään 10 m² jokaista sataa asuntokerrosalaneliometriä kohti. Leikki- ja oleskelualueesta vähintään 50 % tulee muodostaa yhtenäiseksi piha-alueeksi. Loppuosa voi sijaita kerros- tai kattoparvekkeilla. Piha-alueen päivämelutaso ei saa ylittää 55 dBA.

Rakennusten ulkoseinä- ja ikkunarakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dBA. Rakennusten parvekkeet tulee varustaa parvekelasituksin.

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako

Kouvolan järjestelyratapihan alue on Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) määrittelemä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha. Alueen läheisyyteen suunniteltavassa uudisrakentamisessa tulee huomioida Kouvolan ratapiha-alueen VAK-suuronnettomuusriskien arviointiraportti ja siihen liittyvä riskiarviointi, jonka on tehty Gaia Consulting Oy vuonna 2011. Raportin mukaan ratapiha-alueen läheisyydessä olevat asuin- tai kokoontumistiloja sisältävät uudisrakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Kaavaan on myös lisätty määräys, että ”Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Korttelialueelle haettavasta rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.”.

Korttelia 1125 on hieman pienennetty nykyisestä, jotta Kauppamiehenkatu olisi mahdollista muuttaa yksisuuntaiseksi. Korttelin maksimirakennusoikeus on 9000 k-m² ja rakentamisen suurin sallittu kerrosluku on VII. Korttelin massoittelu on jaettu ohjeellisesti neljään korkeampaan osaan ja niiden väliin jäävään matalampaan osaan (kerroskorkeus II). Korttelin ohjeellinen ylin räystäskorkeus on +99.80. Julkisivun sijoittuminen katualueen rajaan on määritelty sekä Liikemiehenkadun että Kauppamiehenkadun puoleisilla julkisivuilla. Maanalaisten auton säilytyspaikkojen rakennusala on koko korttelin kokoinen. Ajoneuvoliittymän rakentaminen on kielletty lähes koko Kauppamiehenkadun puoleisella korttelinrajalla.

Korttelin 1037 rakennusoikeus on jaettu kahteen osaan. Kauppahallirakennuksen rakennusoikeus on toteutunut 1 300 ja sallittu kerrosluku II. Uudisosan maksimirakennusoikeus on 2 200 k-m² ja maksimikerroskokous VIII, mutta vain osalla rakennusosalasta. Korttelin uudisrakentamisen osalla ohjeellinen ylin räystäskorkeus on +99.80 ja sen alla on maanalaisten auton säilytyspaikkojen rakennusala, joka jatkuu viereiselle katualueelle. Kaavassa on määräys uudisosan rakentamisesta kiinni Kauppahallin pohjoispäätyyn yksikerroksisella nivelosalla. Kauppahallin rakennusala on pienennetty nykyisestä.

Kauppahalli on merkitty sr-merkinnällä ja sen sekä uudisosan koillis- ja kaakkoispuolen edusta on varattu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Sr merkintään liittyvä lisämääräys: *Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne ja sisäti-*

lojen olennaiset piirteet säilyvät. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Katu- ja torialueet

Kauppamiehenkadulla katualue laajenee nykytilanteesta eniten. Katualuetta on levennetty Hallituskadun yleis- ja katusuunnitelman mukaisesti, jotta kadun kaksisuuntaistaminen olisi jatkossa mahdollista. Kivimiehenkadun lounaispää on muutettu normaalista kadusta kevyelle liikenteelle varatuksi alueeksi, jolloin läpiajo Kauppamiehenkadun ja Kouvolankadun – Liikemiehenkadun välillä estyy. Liikemiehenkadun kaakkoisosaa on muutettu hidaskaduksi tavoitteena ”shared space” tyyppisen kadun rakentaminen ja kevyen liikenteen olosuhteiden parantaminen kadulla. Kaduilla ei ole erityisiä asemakaavamääräyksiä em. lisäksi. Pohjolakujalla on sallittua rakentaa maanalaisia tiloja (ma).

Kauppahallinaukion avointa tilaa on pienennetty nykyisestä. Tavoitteena on muodostaa aukiota ja ”shared space” tyyppisestä Liikemiehenkadun osasta yhtenäinen kokonaisuus, joka voi toimia väliaikaisesti laajempina aukiotilana esim. tapahtumien yhteydessä pelkän Kauppahallinaukion palvelussa arkikäyttöä. Kauppahallinaukiolla oleva *Kalastava karhu* –patsas on merkitty suojeltava veistos -merkinnällä. Pysäköinnille ei ole osoitettu aluetta Kauppahallinaukiolta. Hansatoria on muutettu Kauppahallinaukiota vastaavalla tavalla pienemmäksi varsinaisen torikaupan alueen säilyessä nykyisellään. Maanalaisten auton säilytyspaikkojen rakennusala on koko korttelin 1125 kokoinen. Korttelin 1037 osalta maanalaisten tilojen rakentaminen on sallittu vain täydennysrakentamisen osalta.

Puisto

Kaava-alueen luoteispäässä on puisto (VP), jolle ei ole merkitty erityisiä määräyksiä.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Kaava-alue sijoittuu tiiviisti rakennettuun ympäristöön ja sen vaikutukset rakennettuun ympäristöön koskevat melko laajaa aluetta. Kaavan vaikutuksien voidaan katsoa olevan positiivisia, sillä kaavan mahdollistama uudisrakentaminen tulee yhtenäistämään keskustan lounaiskulman nykyisin epäyhtenäistä kaupunkikuvaa ja pehmentämään ympäröivien massiivisten korkeiden rakennusten ja kaava-alueella olevien matalien rakennusten välistä mittakaavaeroa.

Kaavan tavoitteena on parantaa kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä etenkin jalankulkijoiden näkökulmasta. Pysäköinnin uudelleenjärjestämisellä on tähän suuri positiivinen vaikutus kaupunkitiilan muuttuessa viihtyisämmäksi. Kaupunkikuvallisen laadun turvaamiseksi kaavassa on määräys *Rakennusten massoittelun ja julkisivujen osalta on noudatettava asemakaavan selostuksen liitteinä olevien viitesuunnitelmien keskeisiä periaatteita*. Viitesuunnitelmat perustuvat arkkitehtikilpailuun ja niitä on jalostettu kilpailun jälkeen yhteistyössä kaupungin, kiinteistönomistajien ja keskustan kehittämistyöryhmän edustajien kanssa.

Kaavan vaikutukset kulttuuriperinnön vaalimiseen ovat positiiviset. Asemakaavamuutoksessa Kauppahalli on esitetty suojeltaviksi. Kauppahallin osalta suojelu koskee sen ulkoasua ja sisätiloja, koska niillä molemmilla on todettu olevan säilyttämisen kannalta oleellisia arvoja.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen tekniseen huoltoon. Maanalaisten tilojen rakentamisen myötä myös Kouvolan veden verkostoa joudutaan muuttamaan ainakin hulevesiviemäreiden osalta. Alueella olevat verkkoyhtiöiden johdot ja kaapelit on mahdollista säilyttää pääosin nykyisillä paikoillaan, jos niiden sijainnit huomioidaan uudisrakentamisen aikana. Kaikki alueelle suunniteltu uudisrakentaminen on mahdollista liittää olemassa olevaan kaukolämpö- ja vesihuoltoverkkoon.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavamuutos aiheuttaa muutoksia alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelmään. Liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset ovat ihmisten elinympäristön kannalta positiivisia. Uusien liikennejärjestelyjen myötä Keskustakortteleiden liikennemäärät pienenevät, jolloin melun ja pienhiukkaspäästöjen määrä vähenee. Ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelmassa on tehty toimivuustarkasteluja, joissa kaavamuutoksessa esitettyjen liikennejärjestelyjen toimivuus on tarkistettu. Kävelijöiden määrän odotetaan kasvavan alueella paljolti kaavassa mahdollistetun rakentamisen vuoksi. Katujen muuttaminen ”shared space” -tyyppisiksi hidaska-duiksi tulee vaikuttamaan katujen viihtyisyyteen etenkin kävelijöiden näkökulmasta.

Suurimmat muutokset pysäköintiin ovat Kauppahallinaukion ja Pohjolorin pysäköintipaikkojen poistuminen. Pysäköintipaikkojen kokonaismäärässä ei tapahdu suurta muutosta, mutta niiden sijainti painottuu nykyistä enemmän maan alle. Tavoitetilanteessa Keskustakortteleiden osien 1 ja 2 alueella on yhteensä noin 240 autopaikkaa julkisessa käytössä ja noin 175 autopaikkaa asukkaiden ja liiketilojen käytössä. Julkisessa käytössä olevien pysäköintipaikkojen kokonaismäärä siis vähenee nykyisestä, mutta koska etenkin maan alle sijoittuvat nykyiset pysäköinti-paikat ovat vajaakäytössä, ei vaikutus ole merkittävä paikkojen saatavuuden näkökulmasta.

Sosiaalinen ympäristö, terveys ja turvallisuus sekä palvelut

Asemakaavan muutoksessa alueelle ei esitetä sellaista rakentamista tai palveluja, joilla olisi merkittävää vaikutusta alueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön. Kaava mahdollistaa alueen asukasmäärän kasvun ja luo sitä kautta myös pohjaa uusille palveluille. Kortteleiden monipuolinen rakenne takaa toteutuessaan vilkkaan ja viihtyisän asuinympäristön kaikkina vuorokauden- ja vuodenaikoina.

Viheralueet, maisema ja luonnonympäristöt

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta varsinaiseen luonnonympäristöön, mutta se lisää kaupungin keskusta-alueella olevien asemakaavoitettujen viher- tai virkistysalueiden määrää hieman. Alueen luoteisosaan esitetty puisto laajentaa nykyistä kapeaa vihersaareketta Salpausselänkadun varrella ja parantaa sekä ekologista että visuaalista viheryhteyttä lounaasta koilliseen kulkevalla nykyisellä puistoakselilla.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja talous

Asemakaavalla on merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Alueen pysäköintijärjestelmän uusiminen sekä katujen kaksisuuntaistaminen ja muuttaminen ”shared space” tyyppisiksi tuo kustannuksia. Asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialueet on mahdollista rakentaa ilman, että katuja ja torialueita uudistetaan, jolloin kaavaa voidaan toteuttaa vaiheittain. Kustannustehokkainta on rakentaa toisiinsa liittyvät maanalaiset tilat kerralla.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole melun lisäksi muita häiriötekijöitä. Melun leviämistä alueelle on estetty Pohjolorin rakentamisella.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartasta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskustan osayleiskaavan* sekä *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* merkintöjä ja määräyksiä. Kaava on myös voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan *Taajamat ja niiden ympäristöt* sekä Kymenlaakson maakuntakaavan tarkennuksen *Kauppa ja merialue* käytötratkaisujen mukainen.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa alueen nykyinen nimistö säilyy ennallaan Pohjoloria lukuun ottamatta. Pohjolori poistuu käytöstä maankäytön muuttuessa, mutta sen ja Kauppahallin välinen

kevyen liikenteen yhteys nimetään Pohjolakujaksi. Kauppahallin edustalla ei aikaisemmin ole ollut virallista nimeä ja kaavamuutoksessa se nimetään Kauppahallinaukioksi.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuonna 2019. Varsinaiset rakennussuunnitelmat ja niihin liittyvät rakennusluvut on mahdollista hyväksyä vasta asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen.

Korttelialueen tarkempaa toteuttamista ohjaavat kaavoitustyön pohjaksi tehdyt idea- ja korttelisuunnitelma sekä rakennustapaohje, joiden toteuttamista valvoo viime kädessä kaupungin rakennusvalvonta. Kaavamuutosalueella olevien katujen katusuunnitelmat ja muut julkisen ulkotilan mahdolliset toteuttamissuunnitelmat hyväksyy tekninen lautakunta. Katusuunnitelmia ohjaa koko keskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehittämissuunnitelma, jossa on esitetty mm. Keskustakortteleiden alueesta muita alueita tarkempia suunnitelmia.

Alueen toteuttamisen kannalta olisi hyvä, jos Kouvolankadun - Liikemiehenkadun ja Hallituskadun-Kauppamiehenkadun kaksisuuntaistaminen olisi toteutettu, mutta se ei ole välttämätöntä. Asemakaavan toteutuksen seurannassa tulee erityishuomio keskittää pysäköintipaikkojen tarpeeseen ja asukkaiden ja käyttäjien palautteeseen.

Kauppahallinaukio tulisi toteuttaa tai ainakin suunnitella samassa yhteydessä Liikemiehenkadun hidaskatuosuuden kanssa, jotta ne muodostaisivat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Myös kauppahallin laajennusosan rakentaminen samassa yhteydessä olisi järkevää, muttei välttämätöntä kokonaisuuden kannalta.

Kouvolassa 16.9.2019

Kaisa Niilo-Rämä
kaavoitusarkkitehti

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti