



24.2.2020

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, SAKARISTONMÄKI, KAAVA NRO 02/006**  
**Vireilletulovaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§, MRA 26§)**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, SATOSALPA, KAAVA NRO 01/028**  
**Viranomaisten työneuvottelu**

Aika: perjantai 21.2.2020, klo 9.00-11.00

Paikka: Kouvolan Tekniikka- ja ympäristötalo, Valtakatu 33, kokoushuone 3

Kutsutut: Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Pertti Perttola, Antti Pyysaari  
Kymenlaakson museo: Viivi Alajuuma  
Kouvolan kaupunki: Kaisa Niilo-Rämä, Olli Ruokonen

**Asiat**

**1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen**

Kaisa Niilo-Rämä avasi neuvottelun. Sovittiin, että asialistan kohdissa 1-5 puheenjohtajana toimii Kaisa Niilo-Rämä ja kohdissa 6-8 puheenjohtajana toimi Olli Ruokonen.

**2. Läsnäolijoiden toteaminen**

Todettiin neuvottelun läsnäolijoiksi Pertti Perttola, Antti Pyysaari, Kaisa Niilo-Rämä, Olli Ruokonen. Kymenlaakson museon edustaja ei päässyt osallistumaan neuvotteluun.

**3. Sakaristonmäen asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet**

Sakaristonmäen kaavasuunnittelualue sijaitsee Kouvolan entisellä varuskunta-alueella Kouvolan keskustan luoteispuolella. Kaava-alue on osittain valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY), minkä vuoksi kaavahankkeesta on järjestetty tämä MRL:n ja MRA:n mukainen viranomaisneuvottelu.

Kaava-alue sisältää ortodoksikirkon, pääportin, *Pilvilinnan* ja *Pilvenpiirtäjän*. Tavoitteena on arvokkaan rakennusperinnön turvaaminen ja asemakaavan päivittäminen alueen yleiskaavan ja Sakaristonmäen ideakilpailutyön mukaisesti. Tavoitteena on alueen identiteetin, tunnelman ja luontoarvojen säilyttäminen sekä kiinteistönmuodostuksen ohjaaminen ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen.

Lähtökohtia suunnittelulle antavat mm. nykyinen asemakaava, 2018-2019 järjestetty arkkitehtikilpailu, asukkaille järjestetty karttakysely ja asukasraadin mielipiteet, valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristöalue (RKY), alueen luontoarvot ja suunniteltu Kymenlaaksontien jatke.

Neuvottelussa esiteltiin alueelle laadittua alustavaa kaavaluonnosta. Alueen rakennuksista ortodoksikirkolle, *Pilvilinnalle*, *Pilvenpiirtäjälle* ja sen saunarakennukselle sekä pääportille aitoineen on tarkoitus osoittaa suojelumerkinnot. Lisäksi puistoalueelle ja kirkkopihalle osoitetaan suojelustatus. Pohdittavana on, että pitäisikö kaava-alueella laajentaa siten, että suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva varuskunta-alueen toinen vaatimattomampi portti voitaisiin suojella. Uusi kerrostalokortteli yhteiskäyttöalueineen osoitetaan arkkitehtikilpailun voittajatyötä mukaillen Kasarmikadun ja Kymenlaaksontien jatkeen kulmaukseen. Suunnitelmassa huomioidaan viheryhteyksien jatkuvuus ja kevyen liikenteen yhteystarpeet

sekä tarkoituksenmukainen pysäköintiratkaisu. Kymenlaaksontien jatkeen rakentaminen on kytköksissä Ratamo-keskuksen rakentamiseen, katu- ja rakentamissuunnitelmat ovat jo valmiit.

#### 4. Viranomaisten puheenvuorot Sakaristonmäen asemakaavan muutoksesta

ELY-keskuksen näkökulma liittyy RKY-alueeseen ja rakennusten/ympäristön suojelukysymyksiin. Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavahankkeen esittelyn perusteella syntyy vaikutelma, että alueen rakennusperintöön liittyvät arvot tullaan ottamaan huomioon riittävästi.

Huomioita liittyen alueen suunnitteluun:

- Vuorovaikutus vaikuttaa olevan hyvällä tasolla (osallistamisen eri tavat, asukasraati, viranomaisneuvottelu aloitusvaiheessa). Myös Kymenlaakson liitto on osallinen RKY-statuksen kautta.
  - Kymenlaakson liitto on osallinen ja siltä pyydetään lausunnot kaavaprosessin aikana.
- Alueen rakennusoikeudet, onko tarkistettu olemassa olevien rakennusten kerrosala? Vanhoissa rakennuksissa kerrosalan laskutapa on rakennuslain mukainen ml. maanpäälliset kellarit.
  - Rakennusten omistajia on kehoitettu mittauttamaan rakennusten nykylainsäädännön mukainen kerrosala, mutta omistajat eivät ole olleet aktiivisia asiassa. Rakennuslain ja Maankäyttö- ja rakennuslain väliset mahdolliset ristiriidat kerrosalan laskennassa huomioidaan kaavan määräyksissä.
- Asuntojen rakentaminen ullakon tasolle on hyvä mahdollistaa. Varastorakennuksien ja jätekatoksien rakentaminen on hyvä mahdollistaa, jos kulttuuriarvot antavat myöden.
  - Varasto- tai jätekatoksille ei ole tarkoitus merkitä rakennusala. Kaavaan merkitään yleismääräys, joka mahdollistaa mm. jätekatoksen toteuttamisen rakennusalan ulkopuolelle. Asia huomioidaan myös rakennusoikeuden määrässä.
- Rakennusvalvonnan on hyvä osallistua kaavan valmisteluun mm. rakennusoikeuksien tulkintojen vuoksi.
  - Rakennusvalvonnan kanssa käydään tiivistä vuoropuhelua koko kaavahankkeen ajan.
- Energiatehokkuuden ja ilmastonmuutoksen huomioiminen teemana.
  - Kaavan määräyksissä tullaan huomioimaan energiatehokkuus ja hulevesien hallinta.
- Uudiskerrostalot: johtaako kilpailun ja kaavaluonnostelman mukainen rakennusoikeus ja kerrosalu yhden vai kahden porraskäytävän rakentamiseen? Kaksi porraskäytävää voi johtaa hankalasti hyödynnettäviin neliöihin. Kulttuuriympäristön kannalta merkittävää ovat julkisivumateriaalit ja rakennusmassat. Voisiko kattomuodosta ja harjan suunnasta määrätä asemakaavassa? Tulisiko määrätä, että tiilijulkisivujen tulee olla paikalla muurattuja?
  - Kattomuotoa, harjansuuntaa ja julkisivumateriaaleja ja kattoväriä koskevia määräyksiä pohditaan vielä. Nyt ajatuksena on sallia vain tiilipintainen tai rapattu julkisivu.
- Melun huomioiminen. Suunniteltu Kymenlaaksontien jatke tulee aiheuttamaan melua.
  - Melun huomioimisesta yleismääräys kaavaan. Ei ole tarkoitus merkitä desibelikohtaisia kaavamääräyksiä.

- Alueen saavutettavuus jalkaisin, polkupyörällä ja autolla on huomioitu hyvin.
- Nykyisten rakennuksien saattaminen esteettömiksi: tulisiko määritellä mahdollisuus rakennusrungon ulkopuolisten hissitorniin rakentamiseen esimerkiksi sisäpihan puolelle *Pilvilinnassa*? Museoviranomaisen mielipide huomioitava. Esteettömyys voi mahdollistaa rakennusten pidempiaikaisen säilymisen.  
→ Asiasta neuvotellaan museoviranomaisen kanssa.
- Oleskelutilojen osoittamista puistoon rajautuvilta tonteilta voisi pohtia, jotta pihat olisivat mahdollisimman paljon käytössä.
- Onko ortodoksisen seurakunnan esittänyt toiveita lisärakentamista?  
→ Seurakunnan kanssa on keskusteltu, eikä sillä ole tarpeita lisätiloille. Nykyisen kaavan mukainen asuinrakennuksen rakennusala muutetaan talousrakennuksen rakennusosalaksi.

## 5. Kaavatyön jatkoaikataulu

Tavoitteena on saattaa asemakaava vireille maaliskuussa. Samalla kaavaluonnoksen nähtävilläolo ja lausunnot. Tavoitteena saada asemakaava hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2020 aikana.

## 6. Satosalvan asemakaavan muutoksen suojelumääräykset ja sallittu kerrosmäärä

Aloite muutokseen on tullut asunto-osakeyhtiöltä ja kaavamuutoksen tavoitteena on rakennuksen korottaminen kahdella kerroksella kolmesta viiteen. Hissikuilut rakennettaisiin rakennusrungon ulkopuolelle, sillä muutoksen hakijan mukaan hissikuilut eivät mahdu rakennusrungon sisälle. Rakennuksella on inventointien perusteella todettu olevan kaupunkikuvallisia arvoja. Hyväksymiskäsittelyssä olevan Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavan päivityksessä rakennus on merkitty kaupunkikuvallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Osayleiskaavan mukaan yksityiskohtainen toteuttamistapa ja rakennuksen laajennus- tai muut osamahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Kaavan valmisteluvaiheessa Kymenlaakson museo antoi kriittisen lausunnon kaavaluonnoksesta. Museon näkökulmasta rakennus on yksilönä sellainen, että siihen ei tulisi tehdä muutoksia. Museon lausunnon mukaan muutoksilla hävitettäisiin rakennuksen ominaispiirteitä ja arvokkaita yksityiskohtia.

ELY-keskus: Oleellista on rakennuksen suhde ympäröivään kaupunkitilaan. Tätä suhdetta ei oleellisesti muuteta kahden lisäkerroksen rakentamisella. Nykyiset materiaalit tulee säilyttää, tarpeellista olisi mm. tiilipäätyjen osalta vaatia lisäkerroksien osalta paikalla muuraamista. Julkisivuissa näkyy elementtirakentamisen ihannoiti. Jos rakennuksesta saataisiin hissien myötä esteetön, lisäisi se rakennuksen käyttöikä.

Neuvottelussa läsnä olleiden näkemyksen mukaan As Oy Satosalvan rakennusta on mahdollista korottaa rakennuksen ominaispiirteet huomioivalla tavalla.

## 7. Muut asiat

Tiedusteltiin tulevien kaavahankkeiden viranomaisneuvottelujen järjestämistarpeesta. Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosan (nk. RRT-alueen 3. vaihe) asemakaavasta on tarpeen järjestää viranomaisneuvottelu kaavoituksen aloitusvaiheessa.

## 8. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.05