

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osaa, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueita sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osa, lähivirkistysalue, urheilu- ja virkistyspalvelualue sekä suojaviher- ja katualue

Mansikkamäen koulun lähialue, kaava nro 05/005

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 1.12.2023 päivättyyn asemakaavan luonnoskarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2023

Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavamutoksen tarkoitus ja perustelut.....	4
1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat	4
1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.3 Asemakaava.....	15
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	17
4.1 Suunnittelun tarve.....	17
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.3 Maankäyttösopimus.....	17
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.5 Kaavaratkaisun perusteet.....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.2 Kaavan vaikutukset	23
5.3 Ympäristön häiriötekijät	24
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	24
5.5 Nimistö.....	24
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS	25

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi Mansikkamäen koulun lähialue (kaava nro 05/005)

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osaa, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueita sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 5, Käpylä, korttelin 5042 osa, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualue sekä suojaviher- ja katualue.

Laatija Kouvola kaupunki
Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
OAS nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024

Vireille tulo Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin internet-sivuilla 13.12.2023

Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kuulutus ilmoituslehdessä 13.12.2023
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 13.12.2023-22.1.2024

Tekninen lautakunta X.X.XXXX
Kuulutus ilmoituslehdessä X.X.XXXX
Julkinen nähtävilläolo X.X.-X.X.XXXX

Hyväksyminen
Tekninen lautakunta (vastineet) X.X.XXXX
Tekninen lautakunta (kaava) X.X.XXXX

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvola Käpylässä rajautuen etelässä Karjalankatuun, idässä Lehtomäenkatuun, pohjoisessa Palokankaan virkistysalueeseen sekä Huovihongantiehen ja lännessä Mansikka-ahontiehen. Kaavamuuotosalueen laajuus on noin 7,7 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ydinkeskustan koillispuolella. Suunnittelualueen raja on merkitty karttaan sinisellä viivalla.

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Alueen asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden aloitteesta vuonna 2023. Kaavamuutos ei sisälly kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2023 kaavoitusohjelman työohjelman kohteisiin.

Asemakaavan tarkoituksena on ajanmukaistaa Mansikkamäen koulun korttelin ja sen lähialueiden rajaukset ja maankäyttömerkinnät siten, että ne vastaavat toteutunutta maankäytöllistä tilannetta. Tulevien vuosien aikana keskuskeittiön rakennus on tarkoitus poistaa käytöstä ja purkaa, sekä rakentaa uusi ruokala koulurakennuksen laajennoksena. Tämän toteuttaminen vaatii asemakaavan muuttamista. Lisäksi asemakaavaa muutetaan siten, että alueen nykyinen viherverkko ja koulun pihan viihtyisyys säilyvät. Kaavamuutoksessa huomioidaan myös suunnittelualueeseen kuuluvien liikenneväylien ja -verkon muutostarpeet sekä maanomistuksen muutosmahdollisuudet.

1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake (laaditaan ehdotusvaiheessa)
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Mansikkamäen koulun uuden ruokalan hankesuunnitelma

1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan metsäsuunnitelmiin liittyvä luontoselvitys: Hinkismäki, Palomäki, Töröstinmäki, Lehtomäki ja Tanttari 7.12.2017 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentialin arviointi 2014, 6.10.2014 Timo Metsänen ja Petri Parkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, 3.3.2009 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Muutakin kuin rautatieristeys -kirja, Rurik Wasastjerna 2012
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009
- Kouvolan ratapiha - Turvallisuusselvitys, Liikennevirasto 19.12.2018
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP 31.3.2016
- Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017, WSP Finland Oy 17.3.2017.
- Mansikkamäen koulun lähialueen liikennesuunnitelma, Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekninen suunnittelu, 2018
- Mansikkamäen koulun ruokala, Hankesuunnitelma 18.9.2023

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2023. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Mansikkamäen koulun laajentaminen ruokalaosalla sekä ajanmukaistaa lähialueen asemakaavaa tarkoituksenmukaiseksi. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa turvallisen, viihtyisän ja kestävä elinympäristön kehittämistä alueella.

Kaavahanke kuulutettiin vireille 13.12.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-luonnos ovat nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024 välisen ajan ja niistä pyydetään palautetta alu-
een maanomistajilta, toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ydinkeskustan koillispuolella sijaitseva alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Suunnittelu-
alue rajautuu etelässä Karjalankatuun, joka toimii ydinkeskustan itäisenä sisääntuloväylänä.
Idässä alue rajautuu Lehtomäenkatuun. Alue rajautuu pohjoisessa Palokankaan virkistysalu-
eseen, Huovinhongantiehen ja sen varrella oleviin asuinkerrostaloihin. Lännessä aluetta ra-
jaa Mansikka-ahontie ja Pikku-Palomäen kerrostalovaltainen asuinalue. Alueella sijaitsee
Mansikkamäen alakoulu piha- ja pysäköintialueineen, Mansikka-ahon urheiluhalli sekä Kouvo-
lan Keskuskeittiö. Alueen keskellä sijaitsee huoltorakennus, josta on sisäänkäynti koulun pihan
alla olevaan väestönsuojaan.

3.1.2 Maisema

3.1.2.1 Maisema- ja kaupunkikuva

Kaava-alueen maisematila on pääosin suljettu tai puoliavoin. Aluetta ympäröivä korkeampi ra-
kennuskanta ja suurikokoinen puusto hallitsevat maisemaa ja muodostavat suunnittelualue-
esta oman maisematilansa.

Ainoastaan alueen koillisosassa oleva hiekkakenttä sekä keskuskeittiön pohjoispuolella oleva
pysäköintialue muodostavat laajempia avoimia alueita. Alueen rakennuskanta ei erotu erityi-
sesti ympäröivästä maisemasta, sillä se on matalaa. Kaupunkikuvallisesti suunnittelualue on
hajanainen rakennusten ollessa massiivisia ja eri aikakausilla rakennettuja. Piha-alueet rajau-
tavat osittain kasvillisuuden ja aitojen avulla liikenneväylistä.

3.1.2.2 Maisemarakenne

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön maisemarakenne on selkeä. Alueen etelä- ja pohjoisosaa
peittää korkea havupuusto. Maaperän pintamaalajina etelässä on hiekka ja pohjoispuolella
hiekkamoreeni. Suunnittelualueen pohjoisreunassa on useita avo-ojia, jotka johtavat alueelta
kertyvät hulevedet pohjoiseen ja kohti Kymijokea.

Suunnittelualue on pitkälti rakennettua ympäristöä. Keskellä aluetta on Mansikkamäen koulu
välituntipihoineen. Kouvolan keskuskeittiö sekä Mansikka-ahon urheiluhalli sijaitsevat myös
alueella. Alueen pohjoisosassa sijaitsee hiekkakenttä, jota koulu hyödyntää koululiikuntaan, ja
joka tapahtumien aikana toimii pysäköintialueena.

Alueen kasvillisuus on etelä ja pohjoisosassa sekametsälle tyypillistä ja monipuolista. Koulun
piha-alueella on luonnonvaraisia puita sekä nurmialueita. Suunnittelualueen pienilmasto on
suotuisaa. Ympäröivä puusto ja rakennuskanta pidättää tehokkaasti tuulta. Hiekkainen maa-
perä luovuttaa lämpöä ja ympäröivä kasvillisuus tuottaa ilmaan kosteutta ja happea sekä var-
jostaa osaa piha-alueista.

Suunnittelualue on melko tasainen. Sen luoteiskulma sijaitsee +88 metriä merenpinnan ylä-
puolella. Keskiosa on hieman alempana +87 metrissä. Lounaisosassa maanpinta on alimmil-
laan 81.5 metrissä. Alueen itäosassa maanpinnan korkeus vaihtelee +85 metrin molemmin
puolin.

3.1.3 Luonnonympäristö ja vesiolosuhteet

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi rakennettua ympäristö, jossa ympäristö on hoidettua. Alueen eteläosa on melko luonnontilaista sekametsää. Alueen pohjoisosassa olevan hiekkakentän reunoilla on myös jonkin verran varttunutta puustoa, joka liittyy sen pohjoispuoleiseen Palokankaan laajaan virkistysalueeseen. Palokangas on selvityksissä määritelty luonnon ydinalueeksi. Palokankaan alueella on havaittu liito-oravia, mutta havaintoalueet eivät yllä suunnittelualueelle. Kasvillisuus koulun alueella on melko vähäistä. Piha-alueella on muutamia suuria luonnonvaraisia sekä istutettuja puita ja nurmialueita.

Alue rajautuu länsiosassa Tornionmäen pohjavesialueeseen. Alueella ei ole luonnonvesistöjä, mutta sen pohjoisosassa on suurehko hulevesioja.

3.1.4 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei sijaitse yhtään asuinrakennusta, mutta se rajautuu idässä ja etelässä ydinkeskustan reuna-alueen tiiviiseen pientalo sekä kerrostaloasutukseen. Alueen lähialueella asuu siten kymmeniä tuhansia ihmisiä.

3.1.5 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy saumattomasti Kouvolan ydinkeskustan yhdyskuntarakenteeseen. Suunnittelualueella sijaitsee erilaisia palveluita eli noin 580 oppilaan koulu, urheiluhalli, keskuskeittiö, pysäköintiä sekä lähiliikuntapaikka. Alueella on myös väestönsuoja. Alue on myös yhdyskuntatekniikan kannalta merkittävä, sillä alueella sijaitsee tietoliikenneverkon tukiasema. Alue rajautuu melkein kaikilta sivuilta liikenneväyliin, joista osa on kevyen liikenteen väyliä ja osa tarkoitettu autoliikenteelle. Alueen länsipuolella sijaitsee kaupallisia palveluita ja muissa suunnissa asumista.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

3.1.6.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu erilaisista palvelurakennuksista. Alueella oleva urheiluhalli on rakennuksista vanhin. Se on valmistunut vuonna 1973. Halli on maantasossa yksikerroksinen pelikenttien sijaitessa maantasos alapuolella. Sen itäpuolella sijaitseva yksikerroksinen Keskuskeittiö on valmistunut vuonna 1977. Alueen länsipuolella sijaitseva Mansikkamäen koulu on valmistunut vuonna 2014. Puurakenteinen koulu on arkkitehtuuriltaan moderni ja erottuu alueen muusta rakennuskannasta. Välituntien piha-alueet on rakennettu samaan aikaan koulun kanssa. Välituntipiha toimii osittain laajemman kaupunkialueen lähiliikuntapaikkana. Korttelialueen keskellä sijaitsee vuonna 2012 valmistunut huoltorakennus, josta on sisäänkäynti pihan alla olevaan koulun väestönsuojaan. Sen eteläpuolelle on syksyllä 2022 rakennettu luistelualue. Alue rajautuu Pikku-Palomäen yhtenäiseen pääosin 1960-luvulla rakennettuun asuinalueeseen, jolla on rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa, ja sen pohjalta julkaistussa ”*Muutakin kuin rautatieristeys*” -kirjassa, kuvataan Kouvolan kaupungin arkkitehtiosastolla suunniteltuja liikuntahallia, keskuskeittiötä ja jo purettua Mansikka-ahon koulua seuraavasti: ”*Rakennukset ovat keskenään erilaisia, mutta muodostavat ehjän kokonaisuuden yhtenäisen materiaali- ja värimaailman ansiosta. Suunnitelmista henkii ajalle tyypillinen järjestelmäajattelu, joka tähtää mahdollisimman käytännöllisiin, joustaviin ja muunneltaviin ratkaisuihin. Se näkyy mm. laajoina yhtenäisinä rakennusmassoina sekä toistuvina tilayksikköinä ja rakenne-elementteinä.*”

Mansikka-ahon liikuntahallin on suunnitellut Olavi Soukka vuonna 1971. Ennen mainitussa kirjassa rakennusta kuvataan seuraavasti: *"Rakennusta hallitsee sali, jonka pyramidin muotoista kattoa kannattavat liimapuupalkit. Päämassaa täydentää voimakkaan plastisesti muotoiltu siivuosa vaihtelevine umpi- ja lasipintoineen. Ulukkeina ponnistavat luokkatilat ja täsmällinen moduliviivasto antavat "laatikkoleikille" rytmiä ja atleettista voimaa."* Rakennuksen julkisivujen alun perin sinikeltainen väritys on muutettu muutama vuosi sitten neutraalimmaksi valkoharmaaksi.

Mansikka-ahon keskuskeittiön on suunnitellut arkkitehti Eeva Keppo vuonna 1976. Kirjassa rakennusta kuvataan seuraavasti: *"Sen arkkitehtuuri on kaksijakoinen. Koulun puoleisessa osassa, joka sisältää myös ruokalan, on käytetty samoja materiaaleja, värejä ja samankaltaista muotokieltä kuin koulussa. Keittiö- ja jakelupuoli muodostaa oman maailmansa. Ulkopuoliset teräsrakenteet, portaat, kaiteet, ilmanvaihtokoneet, rakennuksen mittainen siro katos, metalliverhoukset, sini-kelta-harmaa väritys ja jakeluovien oranssit numerot antavat sille teollisen, konemaisen ja sähköisen ilmeen."*



Kuva 2. Mansikkamäen veistoksellisen koulun harmaita julkisivuja elävöittävät vihreät tehoste-elementit ikkunoiden ympärillä.



Kuva 3. Keskuskeittiön itäpuolen julkisivussa on teollinen ilme.



Kuva 4. Urheiluhallin ja koulun taustalla kohoavat Pikku-Palomäen kahdeksan kerroksiset 1960-luvulla rakennetut asuinkerrostalot.



Kuva 5. Keskuskeittiön länsiosassa sijaitsee koulun nykyinen ruokala, jonka edustalla on pihan keskiosan ainoa puustoinen alue. Ruokalaan on useampi lipallinen julkisivua rytmittävä sisäänkäynti. Ikkunat on sijoitettu lähelle kattoa yhtenäiseksi nauhaksi.



Kuva 6. Harmaan ulkokuoren sisään kätkeytyy värikäs sisäpiha.



Kuva 7. Urheiluhallin sisätilaa hallitsevat puiset massiiviset kattopalkit.

3.1.6.2 Muinaismuistot

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

3.1.7 Alueen aikaisempi maankäyttö

Suunnittelualue on ollut aina hyvin metsäinen. Nykyisen koulun kohdalla on ollut jo 1960-70 -lukujen vaihteessa hiekkakenttä ja sen eteläpuolella rakennus, vuonna 1966 valmistunut päiväkotit. Nykyinen Lehtomäenkatu on ollut 70-luvun taitteessa vasta epämääräinen hiekkatie. Nykyinen Savonlinjan linja-autoliikenteen toimipiste on valmistunut jo vuonna 1961 Karjalankadun ja Lehtomäenkadun risteykseen suunnittelualueen kaakkoispuolelle.

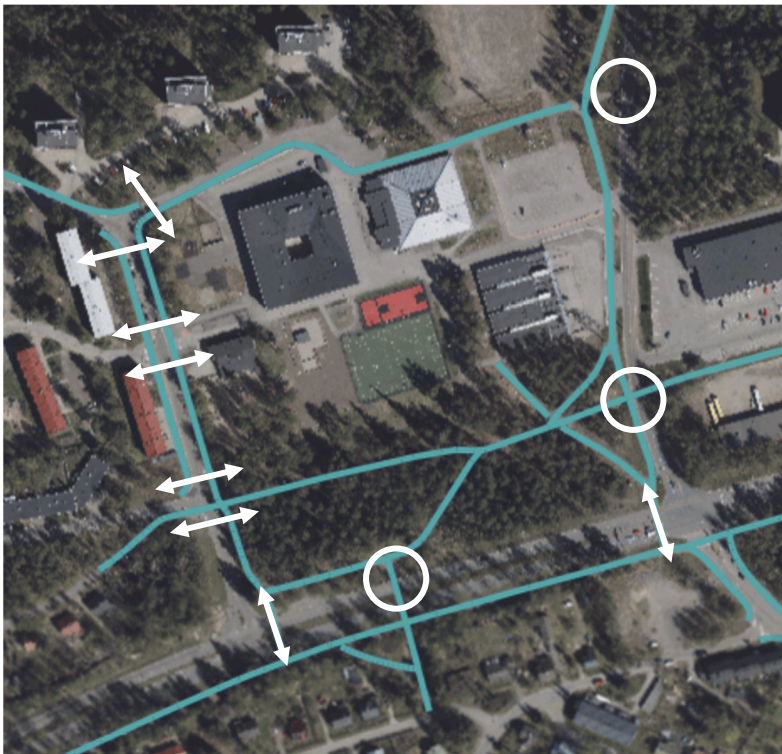


Kuva 8. Ortoilmakuvassa vuodelta 1970 näkyy, että alue on ollut metsää ja vasta Pikku-Palomäen asuinalueen rakentua sitä on alettu käyttää pikkuhiljaa rakennusmaana (lähde: Paikkatietoikkuna / Maanmittauslaitos).

3.1.7.1 Liikenne- ja katualueet, pysäköinti

Suunnittelualue rajautuu nykyisiin katuihin kaikissa ilmansuunnissa. Alueen itäpuolella kulkee Lehtomäenkatu ja eteläpuolella Karjalankatu, jotka molemmat ovat liikenneverkon pääkatuja. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee kokoojakatuna toimivia Mansikka-ahontie ja pohjoispuolella tonttikaduksi luokiteltu Huovihongantie. Korttelin tonttiliittymät sijoittuvat nykytilassa kaikille muille kaduilla paitsi Karjalankadulle.

Alueella on runsaasti kevyen liikenteen reittejä. Lehtomäenkadun reunasta kulkevalta kevyen liikenteen väylältä on suunnittelualueelle kolme eri liittymää. Pohjoisin niistä kulkee hiekkakentän ja pysäköintialueen välistä. Keskimäinen on korttelin sisäinen väylä, joka kulkee pysäköintialueen ja keskuskeittiön välistä koko korttelin läpi päiväkodin pohjoispuolelle. Eteläisin väylä kulkee lounaaseen keskuskeittiön eteläpuolelta. Suunnittelualueen eteläosan läpi kulkee itä-länsisuunnassa Karjalankadun suuntainen kevyen liikenteen pääväylä, joka alittaa Lehtomäenkadun suunnittelualueen kaakkoiskulmassa. Väylä haarautuu metsäalueen puolivälissä kahteen osaan, joista toinen jakaa Tapiolankadulle ja toinen Karjalankadun alikulkua ja edelleen Karjalankadun ylittävää suojatietä kohti. Mansikka-ahontien molemmin puolin kulkee kevyen liikenteen väylä ja Huovihongantiellä se on sijoitettu kadun etelälaitaan. Lisäksi Karjalankadun ja Lehtomäenkadun liittymästä tulee kaakkois-luoteissuuntainen väylä korttelin keski-osaan saakka.



Kuva 9. Ortoilmakuvaan on merkitty alueen kevyen liikenteen yhteydet (turkoosi viiva), suojatiet (valkoinen nuoli) ja alikulut (valkoinen rengas).

Alueella on kaksi pysäköintialuetta, jotka molemmat sijaitsevat pääosin korttelialueella. Koulun pohjoispuolella sijaitseva pysäköintialue on osin kaavan mukaisen katualueen puolella ja siinä on 39 autopaikkaa sekä erityisen tuen oppilaiden saatto. Liikuntahallin itäpuolella olevalla pysäköintipaikalla on 68 autopaikkaa, joita päiväsaikaan käyttää koulun ja keskuskeittiön henkilökunta ja ilta-aikaan liikuntahallin käyttäjät.

3.1.7.2 Tekninen huolto ja energiatalous

Suunnittelualueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Lehtomäenkadun suuntaisesta KSS Energian kaasujohdosta on liittymähaara keskuskeittiölle. Suunnittelualueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen KSS Energian kaukolämpöputki, josta on liittymät päiväkodille, liikuntahallille, keskuskeittiölle ja väestönsuojaan. Koko alueella on sähköjohtoja, joista osa liittyy kevyen liikenteen väylien, katujen ja pihojen valaistukseen. Alueen itäpuolella on Elisa Oyj:n telekaapeleita ja sen pohjoisosassa Telian telekaapeleita. Kouvolan veden vesijohtoverkosto kulkee Karjalankadun ja Mansikka-ahonkadun alla, mistä tonttihaarat on rakennettu. Keskuskeittiön käyttövesi tulee alueen kaakkoispuolelta. Jätevesiverkosto mukailee vesijohtoverkoston sijaintia. Keskuskeittiön jätevesiviemäri liittymä on alueen kaakkoispuolella ja muiden rakennusten Mansikka-ahontien suunnasta. Hulevesiverkosto on suunnittelualueella pääosin kattava. Alueen pohjoisosan hulevedet on johdettu pois alueelta sen pohjoispuolella olevia avo-ojia pitkin. Eteläpuoliskon hulevedet on johdettu Karjalankadun alla kulkevaan hulevesiviemäriin, josta ne valuvat edelleen Putkinotkon kautta Kymijokeen. Alueella ei ole ollut haasteita hulevesien kanssa, mutta Karjalankadun linjan välityskyvyn kannalta hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen niiden syntymäalueella olisi tarpeellista.

Alueen itäosan pysäköintialueen pohjoisreunassa on Elisa Oyj:n tietoliikennemasto. Koulun ja liikuntahallin jätehuolto on sijoitettu koulun pohjoispuolelle. Keskuskeittiön jätehuolto toimii Lehtomäenkadun suunnasta.

Sekä aurinko- että geoenergian hyödyntämisen osalta alueen sijainti on hyvä. Alueen pohjoisosassa ei ole juurikaan varjostavaa puustoa ja kallionpinta on alle 10 metrin syvyydessä. Alueen matala rakennuskanta ei mahdollista pientuulivoimaloiden hyödyntämistä.

3.1.8 Palvelut ja työpaikat

Alueella on ainoastaan julkisia palveluita. Koulu, liikuntahalli ja keskuskeittiö. Alueen länsireunassa sijaitseva yksityinen päiväkotiei kuuluu suunnittelualueeseen. Lehtomäenkadun itäpuolella sijaitsee lisäksi päivittäistavarakauppoja.

3.1.9 Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa koko kaava-alueen. Tietoliikennemaston alue on vuokrattu teleoperaattorille. Maanomistus on esitetty tarkemmin kaavan liitteessä 4.

3.1.10 Virkistysalueet ja viherverkko

Suunnittelualue sijaitsee keskustan tärkeimmän virkistysalueen eli Palomäen ja Palokankaan muodostaman yhtenäisen metsäalueen etelä-/kaakkoispuolella. Metsässä sijaitsevat valaistut kuntoradat/hiihtoladut sekä ovat asukkaiden aktiivisessa käytössä. Alueella on myös runsaasti polkuverkostoa. Virkistysalue jatkuu yhtenäisenä itään ja pohjoiseen kohti Käyrä- ja Kalalampia ja se on osa päävirkistys- ja viherverkkoa.

Varsinaisella suunnittelualueella on laajahko metsäinen alue sen eteläosassa. Karjalankadun liikenteen aiheuttaman melun vuoksi alue ei sovellu virkistykseen, mutta toimii tehokkaana pienhiukkasten suodattajana sekä visuaalisena esteenä liikenneväylän ja koulun pihan välillä. Se tarjoaa myös kevyen liikenteen väylälle suojaisan ja viihtyisän reitin alueen läpi. Metsikön puusto on rakenteeltaan monipuolista sekä lajiston että kasvuvaiheen osalta. Sen luontoarvoja ei ole tarkemmin selvitetty. Alue toimii myös Pikkupalomäkeä reunustavan kapeahkon viherväylän jatkeena ja päätteinä. Yhteys Lehtomäenkadun itäpuolelle on tällä hetkellä heikko, mutta sitä voitaisiin vahvistaa puuistutuksilla. Koululaiset käyttävät metsikköä jonkin verran myös opetuksessa sen pääpainon ollessa kuitenkin koulun pohjoispuolisessa Palokankaan metsässä. Suunnittelualuetta ympäröivillä metsillä on merkittävä positiivinen vaikutus alueen

pienilmastoon. Muuten hyvin rakennetut pinnat aiheuttavat kesällä lämpösaarekeilmiön, jota puusto heikentää varjostuksen ja hapen tuotannon kautta.



Kuva 10. Suunnittelualueen viherverkko ja -yhteydet. Mansikkamäen koulun alue liittyy laajempaan viherverkkoon sekä etelän, että pohjoisen kautta.



Kuva 11. Koulun piha-alueen ja Karjalantien välissä kasvaa kerroksellinen sekametsä, joka suodattaa pääkadun liikenteestä aiheutuvia hiukkaspäästöjä ja toimii visualisena esteenä kadun suuntaan.



Kuva 12. Suunnittelualueen pohjoisosassa olevaa hiekkakenttää reunustaa sankka monilajinen metsä.

3.1.11 Ympäristöterveys

3.1.11.1 Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla virkistysalueilla taajamissa on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa melua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjaus WSP Finland Oy vuonna 2016. Otteet meluselvityksen liitekartoista on esitetty alla.

Suunnittelualueelle melua tällä hetkellä aiheuttaa etenekin eteläpuolella oleva Karjalankatu sekä länsipuolella kulkeva Lehtomäenkatu. Suuri osa suunnittelualueesta on kuitenkin viitearvoja alemmalla tasolla.



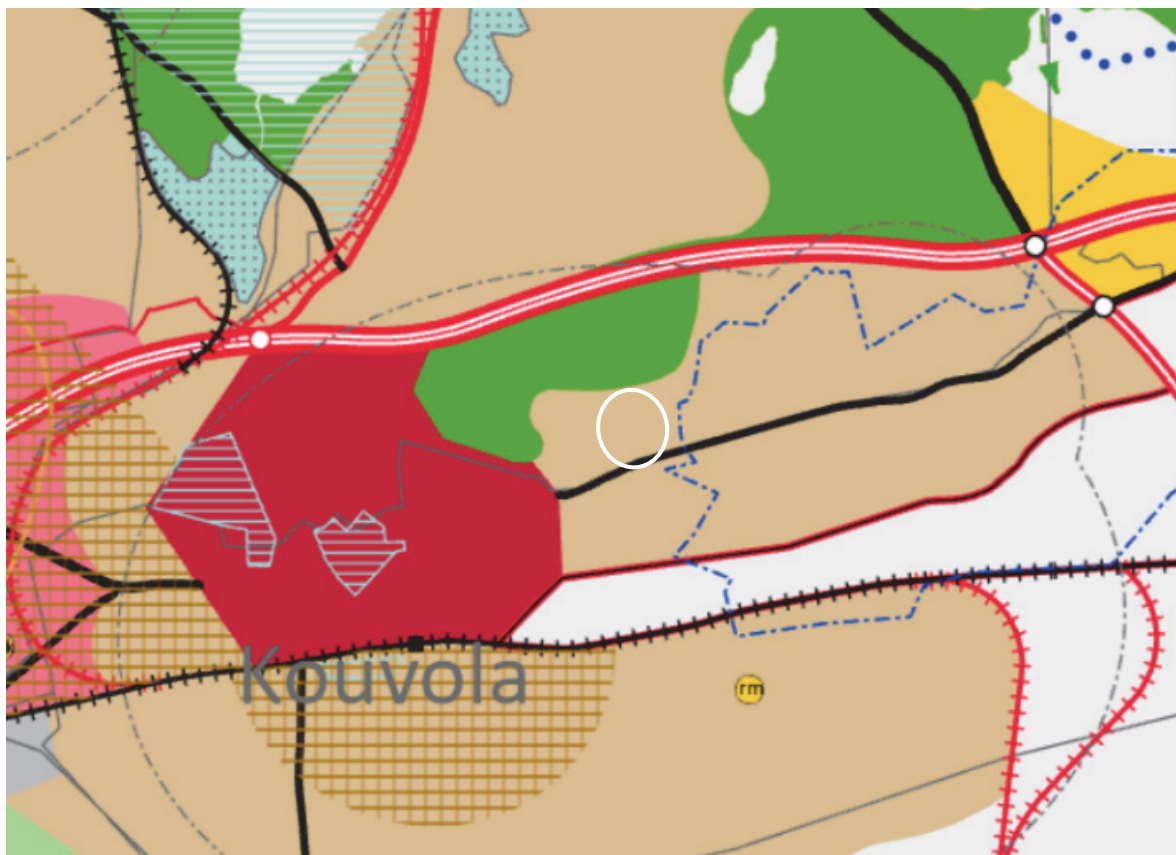
Kuva 13. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

3.1.11.2 Maaperän tila

Suunnittelualueella ei ole rekisteritietojen perusteella pilaantuneen maan kohteita. Alueella ei ole myöskään ollut aiemmin sellaista maankäyttöä, että maaperän pilaantuneisuutta olisi syytä epäillä. Ennen Mansikka-ahon koulun, liikuntahallin ja keskuskeittiön rakentamista alueella oli vain metsää. Vanha koulurakennus sijaitsi nykyisen eteläpuolella nykyisen lähiliikuntapaikan kohdalla. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on toiminut vuosien 1967–2003 välillä polttoaineen jakeluasema, joka on kuitenkin matalammalla kuin suunnittelualue. Siten ei ole epäilyksiä sen aiheuttamasta maaperän pilaantumisesta suunnittelualueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 14. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty Kouvolan taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue kuuluu Kouvolan Seveso-alueeseen, joka on Seveso III -direktiivin mukainen kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke ja jota koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: *”Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.”* Kyseinen rajausta johtuu VAK-ratapihasta, jonka osalta toimivaltainen viranomainen on Tukesin sijaan Traficom.

Alue on myös osa Urheilupuisto-Paaskosken ja Petkelmäen virkistysaluetta. Alueella on kattava ulkoiluverkosto ja se on osa ylimaakunnallista patikointi-, pyöräily- ja melontareittiä. Suunnittelualue rajautuu maakuntakaavaan sinisellä pistekatkoviivalla merkittyyn Tornionmäen pohjavesialueeseen

3.2.2 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



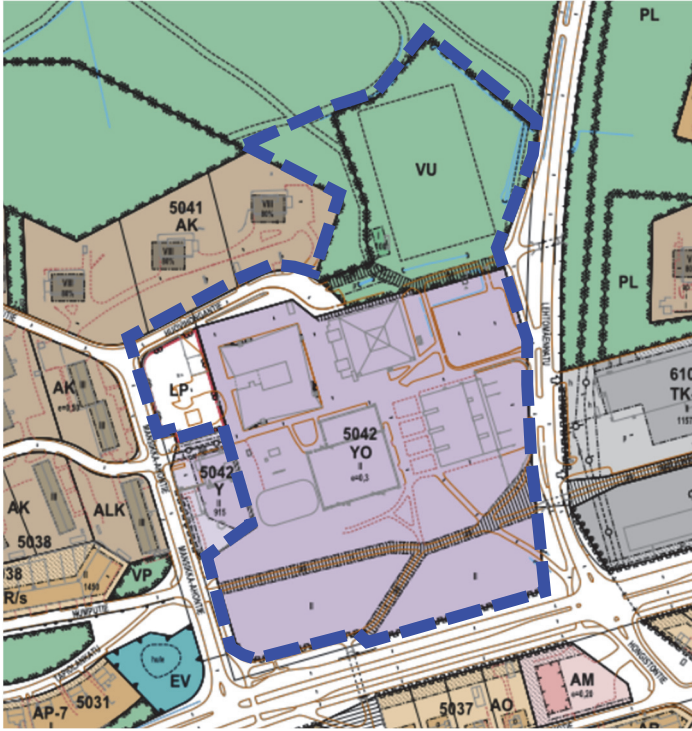
Kuva 15. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta.

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Siinä suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi (harmaa alue) sekä pääviherverkkoon kuuluvaksi alueeksi (vihreä alue). Suunnittelualue rajautuu itäosasta Tornionmäen pohjavesialueeseen (sininen raja). Karjalan- ja Lehtomäenkadut on merkitty kaavaan kokoojakatuina ja niiden varrella kulkevat kevyen liikenteen väylän on merkitty pisteiviivoilla.

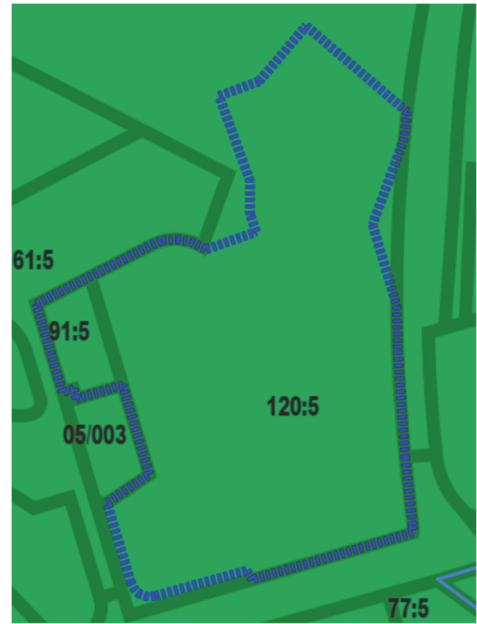
3.3 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi eri-ikäistä asemakaavaa. Alueen keskeisimmän osan asemakaava (286120:5) on hyväksytty 19.8.1983. Kaavassa kortteli 5042 on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla $e=0,3$ ja maksimikerrolukumäärä on II. Korttelin eteläisessä osassa kulkevat kevyen liikenteen väylät on merkitty yleiselle jalankululle varattuina alueina, joilla polkupyöräily on sallittu (pp). Kyseisten väylien ja Karjalankadun väliset metsäalueet on kaavassa varattu rakennusaloiksi, joiden maksimirakennusoikeus on $e=0,30$ ja -kerroslukumäärä II. Korttelialueen Karjalankatuun rajautuville rajoille on merkitty tonttiliittymäkielto. Kaava-alueeseen kuuluu myös osat Karjalankadun ja Mansikka-ahontien katualueista. Huovihongantien itäosa on merkitty kaduksi ja sen ja Lehtomäenkadun väliset raitit jalankululle varatuiksi alueiksi (pp). Suunnittelualueeseen kuuluva pohjoinen alueen osa on merkitty urheilu- ja virkistysalueeksi (VU). Kyseisellä maankäyttöalueella on merkitty ohjeellisena palloilukenttävarausta ja alueelle kulkevat puistopolut. Alueen lounaiskulmassa on rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle, jonka maksimirakennusoikeudeksi on kaavaan merkitty 100 k-m². VU-alueen ja korttelin 5041 välinen alue on merkitty puistoalueeksi (VP). Alueella kulkevat puistokäytävät on merkitty kaavaan ohjeellisina.

Huovihongantien ja Mansikka-ahontien risteysalueella olevan Huovihongantien katualueen ja kortteliin kuuluvan yleisen pysäköintialueen (LP) asemakaava (286 91:5) on hyväksytty 10.11.1970.



Kuva 16. Mansikkamäen koulun lähialueen voimassa oleva asemakaava (ote 23.3.2023). Asemakaavan muutosalueen alustava rajaus on merkitty kartalle sinisellä katkoviivalla.



Kuva 17. Ote asemakaavojen hakemistokartasta.

3.3.1 Seveso / VAK-ratapihat

Kaava-alue on VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeiden sisäpuolella. Etäisyys VAK-ratapihan pohjoisreunaan on noin 650 metriä.

3.3.2 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021 (§5).

3.3.3 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 9.5.2023.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on ajantasaistaa Mansikkamäen koulun korttelin ja sen lähialueiden rajaukset ja maankäyttömerkinnät siten, että ne vastaavat toteutunutta maankäytöllistä tilannetta. Lisäksi asemakaavaa muutetaan siten, että korttelin 5042 eteläreunasta poistetaan tarpeettomat rakennusalat ja tarkennetaan korttelialueen rakentamisen määrää. Kaavamuu- toksessa huomioidaan myös suunnittelualueeseen kuuluvien liikenneväylien ja -verkon muu- tostarpeet sekä maanomistuksen muutosmahdollisuudet. Tulevien vuosien aikana keskuskei- tiön rakennus on tarkoitus poistaa käytöstä ja purkaa, sekä rakentaa uusi ruokala kouluraken- nuksen laajennoksena. Tämän toteuttaminen vaatii asemakaavan muuttamista.

4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin tilapalveluiden aloitteesta vuonna 2022. Kaavahanke ei sisälly vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen ja -ohjelmaan. Kouvolan kas- vatus- ja opetuslautakunta on 27.9.2023 hyväksynyt uuden keskuskeittiön hankesuunnitel- man. Hankesuunnitelma on havainnekuvineen kaavan liitteenä 5.

4.3 Maankäytösopimus

Kaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta, sillä koko alue on Kouvolan kaupungin omis- tuksessa. Koulurakennus (ei maapohjaa) on myyty ulkopuoliselle toimijalle, mutta kauppa ei ole vielä lainvoimainen.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Traficom
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj
- Kouvolan kaupunki: perusopetus, liikuntapalvelut, tilapalvelut, yhdyskuntatekniikka, yhdyskuntatekniikan suunnittelu, maaomaisuus
- Kouvolan ydinkeskustan aluetoimikunta
- Kouvolan nuorisovaltuusto, vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistöjen omistajat, haltijat sekä muut osalliset

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 13.12.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024 välisen ajan ja siitä pyydetään alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 13.12.2023.

4.4.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta ei ole katsottu tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ennen sen vireille tuloa. Neuvottelu voidaan järjestää kaavahankkeen aikana, jos vireilletulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana nousee sille tarve.

4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 13.12.2023-22.1.2024, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 13.12.2023.

4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävillä olo, kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville myöhemmin kaavaprosessin edettyä.

4.5 Kaavaratkaisun perusteet

4.5.1 Mielenpitoet ja niiden huomioiminen (kannanotot ja lausunnot sekä vaikutukset kaavaratkaisuun)

4.5.1.1 Asemakaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä-olo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen

Täydennetään myöhemmin

4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

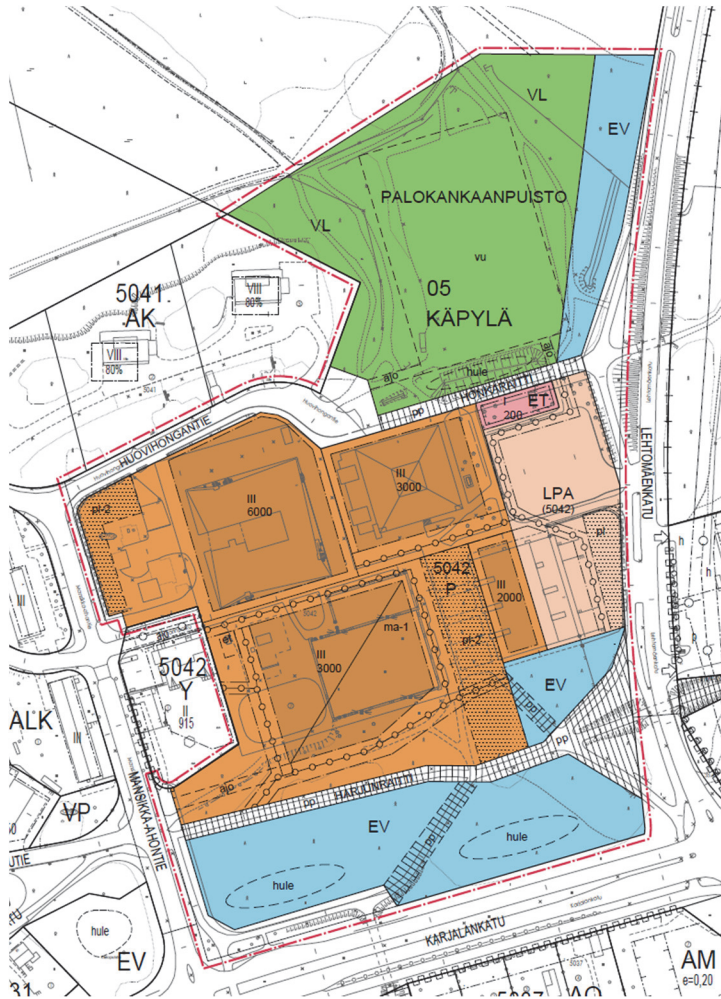
Täydennetään myöhemmin



Kuva 18. Ruokalan ja pelikenttien välisellä puustoisella alueella on kokoansa suurempi merkitys pihan viihtyisyydelle. Puut varjostavat helteisinä päivinä ja muodostavat paikan erilaisille leikeille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 19. Ote asemakaavan muutoksen luonnoksesta

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualue koostuu yhdestä varsinaisesta korttelialueesta, joka jakautuu käyttötarkoitukseltaan kolmeen osaan. Palvelurakennusten korttelialueelle on merkitty neljä erillistä rakennusala, joille kullekin on merkitty rakennusoikeus. Nykyisen Mansikkamäen koulun rakennusalan rakennusoikeuden määräksi on merkitty 6 000 k-m². Nykyinen koulurakennus on laajuudeltaan 5 248 k-m² ja ruokalaaajennuksen laajuudeksi on hankesuunnitelmassa suunniteltu 725,5 k-m² eli yhteensä 5 973,5 k-m². Mansikka-ahon liikuntahallin rakennusosalalle rakennusoikeuden määräksi on merkitty 3 000 k-m². Nykyinen liikuntahallirakennus on laajuudeltaan 2 870 k-m². Myös korttelin eteläosaan nykyisten kenttien kohdalle on merkitty rakennusala ja sen rakennusoikeuden määräksi 3 000 k-m². Mitoituksessa on lähdetty siitä, että jos tulevaisuudessa liikuntahalli joudutaan purkamaan ja rakentamaan uusi, voidaan se toteuttaa nykyisten pelikenttien kohdalle, jolloin ei tarvita rakennusaikaisia väistötiloja. Lisäksi nykyisen keskuskeittiön länsiosan kohdalle on merkitty rakennusala, jonka rakennusoikeuden määräksi on merkitty 2 000 k-m². Rakennusala on nykyistä keskuskeittiörakennusta pienempi, jotta ruokalaaajennuksen tieltä siirtyvät pysäköintipaikat saadaan mahtumaan alueelle. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on kaikille neljälle rakennusosalalle merkitty kolme (III) säilyttäen alueen nykyinen melko matala kaupunkirakenne. Suunnittelualueen koillisosassa olevalle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle on merkitty rakennusala ja sille rakennusoikeutta 200 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kyseiselle rakennusosalalle on merkitty yksi (I).

Pysäköintipaikkojen osalta mitoitus perustuu siihen olettamukseen, että jatkossakin alueella on nykyisen kaltaista toimintaa, jossa vuorottaispysäköinti on mahdollista.

Autopaikat:

Palvelut 1 ap / 150 k-m²

Kokoontumistilat 1 ap / 50 k-m²

Oppilaitokset 1 ap / 100 k-m²

Nykyinen hiekkakentän käyttö tapahtumien aikaisen pysäköintialueena on huomioitu seuraavalla määräyksellä: *”Kokoontumistilojen pysäköintiä saa tilapäisesti sijoittaa ohjeelliselle urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle.”* Lisäksi pysäköintipaikkojen määrän vaatimuksiin liittyy seuraava määräys: *”Oppilaitosten ja kokoontumistilojen osalta voidaan pysäköintipaikkojen laskennassa hyödyntää vuoropysäköintiperiaatetta.”*

Pyöräpysäköintipaikat:

Palvelut 1 pp / 50 k-m²

Oppilaitokset 1 pp/30 k-m²

Maksimirakennusoikeuden määrillä laskettuna autopaikkoja tarvittaisiin yhteensä 280 kappaletta tilanteessa, jossa kaikissa rakennuksissa sijaitisi kokoontumistiloja. Tämä ei kuitenkaan ole todennäköistä. Nykyiset rakennusten käyttötarkoitukset huomioiden koulu ja liikuntahalli tarvitsevat molemmat laskennallisesti noin 60 autopaikkaa eli yhteensä 120 autopaikka. Jos loppualueelle rakennetaan palveluja koko kaavan salliman kerrosalan verran, tarvitaan lisäksi 34 autopaikkaa. Yhteenlaskettuna autopaikkatarve on kaavaratkaisussa esitetylle rakennusoikeuden määrälle maksimissaan 280 autopaikkaa (kaikki rakentaminen kokoontumistiloja) ja minimissään 94 autopaikkaa (kaikki rakentaminen palveluja). Todennäköinen todellinen tarve alueen nykyinen rakennusten käyttötarkoitus sekä leikki- ja liikunta-alueiden tilantarve huomioiden on 134 autopaikkaa (60+60+14). Kaavaan merkitylle autopaikkojen korttelialueelle (LPA) mahtuu 128 autopaikkaa eli loput tarvittavat autopaikat on sijoitettava tonteille.

5.1.2 Palvelut

Noin puolet suunnittelualueesta on palvelurakennusten korttelialuetta. Asemakaavan muutos mahdollistaa siten erilaisten, niin yksityisten kuin julkisten, palvelujen sijoittamisen alueelle. Muuttamalla alueen käyttötarkoituksen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi mahdollistetaan erilaisten toisiaan tukevien palvelujen sijoittuminen alueelle tulevaisuudessa. Koska maa on kaupungin omistama ei yleisten rakennusten korttelialueen takaamaa lunastusoikeutta menetetä, paitsi siinä tapauksessa, että kaupunki myy maata ulkopuoliselle taholle.

5.1.3 Aluevaraukset

5.1.3.1 Palvelurakennusten korttelialue (P)

Kaava-alueen keskelle on merkitty palvelurakennusten korttelialue (P). Kaavassa ei ole rajattu palvelujen sisältöä merkinnöin tai määräyksin. Selvyiden vuoksi on erikseen kuitenkin määrätty seuraavasti: *”Kortteliin 5042 saa sijoittaa oppilaitoksia ja muita julkisia palveluja.”* Korttelinosan luoteiskulmaan ja keskiosaan on merkitty *”istutettava alueen osa, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää”*. Sitä koskee myös seuraavat määräykset: *”Alueelle saa sijoittaa erilaisia piha-piiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms.”* Alueelle on merkitty myös useisiin eri kohtiin *”johtoa varten varattu alueen osa”* sekä luoteiskulmaan *”katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää”*. Harjunraitin pohjoispuolelle on merkitty *”ohjeellinen ajoyhteys”* ohjaamaan ajoa korttelin lounaisosaan. *Korttelin lounaisosaan nykyisen puistomuuntamon kohdalle on merkitty ”ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita”* sekä merkintä ma-1 *”Kellarikerrokseen saadaan rakentaa kerrosalaan laskettavia rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja”*.

5.1.3.2 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Suunnittelualueen itäosaan nykyisen tietoliikennemaston alueelle on merkitty erilaisia maanpäällisiä infraan ja huoltoon liittyviä rakenteita varten. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi puistomuuntamo tai jätevesipumppaamo.

5.1.3.3 Lähivirkistysalue (VL)

Kaavamuutosalueen pohjoisosa on merkitty lähivirkistysalueeksi ja nimetty Palokankaanpuistoksi. Alueella olevan hiekkakentän kohdalle on merkitty ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (vu). Lähivirkistysalueeksi merkitty osa liittyy saumattomasti sen pohjoispuolella olevan Palokankaanpuiston ja länsipuolella olevan Petäjähärjunpuiston metsäisiin virkistysalueisiin, joiden käyttötarkoituksen ja kaavamerkintöjen (VP ja PL) voidaan katsoa vastaavan nykyisin vastaavista alueista käytettyä lähivirkistysaluetta (VL). Aluetta koskevat seuraavat määräykset: *”Lähivirkistysalueelle (VL) saa sijoittaa urheilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja.”* Alueen eteläreunaan kahteen eri kohtaan on merkitty *”ohjeellinen ajoyhteys”*.

5.1.3.4 Suojaviheralue (EV)

Kaavamuutosalueen koillis- ja eteläosa on merkitty suojaviheralueeksi Lehtomäen- ja Karjalankadulta alueelle kantautuvan liikennelähtöisen melun vuoksi. Suojaviheraluetta koskevat seuraavat määräykset: *”Suojaviheralueet tulee säilyttää puustoisena, kerroksellisena ja lajistoltaan monipuolisena. Ennen hulevesien hallintaan liittyvien rakenteiden toteuttamista suojaviheralueelle, tulee alueen luontoarvot selvittää.”* Eteläosan suojaviheralueille on merkitty ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kadut/tiet sekä kaksi ohjeellista hulevesien käsittelyaluetta.

5.1.3.5 Ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (vu)

Lähivirkistysalueelle sijoittuva ohjeellinen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue lähinnä toteaa nykytilanteen, mutta mahdollistaa nykyisen hiekkakentän alueen käytön muuta lähivirkistysaluetta rakennetumpana ympäristönä myös tulevaisuudessa.

5.1.3.6 Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelin 5042 itäosa on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi. Ratkaisu mahdollistaa autopaikkojen sijoittamisen lähelle kokoojakatua (Lehtomäenkatu), jolloin korttelin keskiosa voidaan rauhoittaa liikenteeltä ja pysäköinniltä. Korttelinosan itäreunaan on merkitty *”istutettava alueen osa”*. Lehtomäenkadun molemmin puolin on kyseisellä kohdin laajat asfaltoidut alueet, joiden visuaalinen katkaiseminen on kaupunkikuvan ja ympäristön viihtyvyyden vuoksi tärkeää. Alueelle on merkitty myös *”johtoa varten varattu alueen osa”* sekä osalle itäreunaa *”katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää”*.

5.1.3.7 Katualueet

Suunnittelualueelle sijoittuu jonkin verran myös katualueita. Alueen pohjoisosassa oleva Huovihongantie sijoittuu kaavamuutoksen alueelle kokonaisuudessaan. Kaavamuutoksessa katualueen itäosaan tulee muutoksia kääntöpaikan laajentuessa niin, että muun muassa pelastusajoneuvo pääsee kääntämään jatkossa ympäri. Huovihongantie jatkuu itään jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna/tienä aina lehtomäenkadulle saakka. Idässä osa Lehtomäenkadun katualueesta kuuluu kaavamuutoksen alueeseen. Kaavamuutosalueen eteläosassa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie nimeltään Harjunraitti. Alueen lounaiskulmassa osa Mansikka-ahontiestä ja Karjalankadusta sisältyy kaavamuutoksen alueeseen.

5.1.3.8 Muut määräykset

Pyöräpysäköintiin liittyy niiden määrän mitoituksen lisäksi seuraavat määräykset: ”Pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä.

Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana ja vähintään 30 % paikoista osoittaa katettuun tilaan.”

Hulevedet ja niiden hallinta eivät ole kaava-alueella erityinen ongelma, mutta niihin liittyy muutamia vakiomääräyksiä: ” *Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Korttelialueilla/tontilla olevilla päällystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.*

Koska alue sijaitsee Kouvolan VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeen (2 km) sisällä, on kaavassa otettu määräyksiin kantaa myös rakennusten turvallisuuteen seuraavin määräyksiin: ”*Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.”*

Melu on huomioitu kaavamääräyksissä seuraavasti: ”*Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu.”*

Piha-alueita koskien on annettu seuraavat määräykset: ”*Piha-alueilla tulee olla kasvipeitteisiä alueita, jotka sisältävät puuvartisista kasveja. Olemassa oleva kasvillisuus tulee ensisijaisesti säilyttää. Piha-alueet tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisina.*” Määräyksillä halutaan korostaa kasvillisuuden merkitystä hulevesien hallinnassa, viihtyisyyden lisääjänä ja pienilmaston parantajana ja turvata sitä kautta terveellinen ja viihtyisä ympäristö. Alue on ydinkeskustan ulkopuolella mutta esteettömyyden näkökulmasta tärkeä. Siksi asemakaavan muutoksessa on määräys toteuttaa pihat esteettömyyden erikoistason mukaisina.

Rakennusoikeuden käytöstä on kaavassa määrätty seuraavaa: ” *Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Lähivirkistysalueelle (VL) saa sijoittaa urheilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Kortteliin 5042 saa sijoittaa oppilaitoksia ja muita julkisia palveluja.”*

Yhdyskuntateknisen huollon tarpeet voivat muuttua kaavan voimassaoloaikana, ja siksi niiden osalta kaavan on oltava joustava. Yhdyskuntateknisten järjestelmien osalta kaavassa on seuraavat määräykset: ” *Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin kiinteistönhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.”*

Muissa määräyksissä on otettu kantaa luontoarvojen säilymiseen. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole laadittu erillistä luontoselvitystä, koska kaavaratkaisussa ei esitetä muutoksia luonnontilaisille tai sen kaltaisille alueille suhteessa niiden nykytilaan, vaan päinvastoin turvataan niiden säilyminen muuttamalla osa nykyisessä asemakaavassa olevista korttelialueista

suojaviheralueiksi. Koska suojaviheralueelle on kaavassa kuitenkin osoitettu ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita, on luontoarvojen säilyminen haluttu turvata määräyksellä: ”*Suojaviheralueet tulee säilyttää puustoisena, kerroksellisena ja lajistoltaan monipuolisena. Ennen hulevesien hallintaan liittyvien rakenteiden toteuttamista suojaviheralueelle, tulee alueen luontoarvot selvittää.*”

Tonttijako voidaan tehdä sitovaksi jo kaavassa tai myöhemmin erillisenä päätöksenä. Tässä kaavahankkeessa tonttijako on laadittu ohjeellisena ja sitä koskee seuraava määräys: ”*Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.*”.

5.2 Kaavan vaikutukset

Tässä osassa on esitelty asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi EVA, sekä toimenpiteet, joilla kaavamuutoksen toteuttamisen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää.

5.2.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Jo pääosin rakennettu alue säilyy korttelialueena. Muutokset alueiden käyttötarkoituksessa ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, mutta ne tuovat joustoa tulevaisuuden mahdollisiin tarpeisiin. Muutokset koskevat lähinnä viherverkkoa, joka asemakaavan muutoksen vahvistuu suhteessa nykyiseen asemakaavaratkaisuun.

5.2.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä maisema

Alueen rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ei asemakaavan muutoksella ole vaikutuksia. Alueella ei ole rakennusperinnön kannalta arvokkaita kohteita, ja kaavaratkaisussa esitetty mitoitus eli rakennusten kerrosmäärä ja rakennusoikeuden määrä suhteessa rakennusalojen kokoon sopeutuu nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Maiseman osalta kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä. Positiivisena muutoksena voidaan pitää Karjalankadun ja kortteli-alueen välisen metsikön säilymistä, mikä vaikuttaa alueen lähimaisemaan.

5.2.3 Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu teknisen huollon tarpeet. Merkittävimpien rakenteiden osalta kaavaan on merkitty erillinen korttelialue. Vähäpätöisempien rakenteiden ja rakennusten osalta kaava sallii niiden sijoituksen kaava-alueelle hyvin joustavasti.

5.2.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavaratkaisussa ei esitetä ratkaisuja, joiden toteuttaminen aiheuttaisi erityisen paljon yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

Alueen hyvästä maaperästä (1-5 m soraa ja hiekkaa) johtuen on geoenergian hyödyntäminen mahdollista. Myös alueen pohjoisosassa aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää. Alueella on oleva kaukolämpöverkosto, joten lämmitysenergian tuottamiseen on useita eri vaihtoehtoja.

5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta nykyistä liikennejärjestelmää. Hyvät kevyen liikenteen yhteydet alueen läpi turvataan erillisillä aluevarauksilla. Pysäköinnin osalta kaavaratkaisu on joustava, sillä vain osa vaadittavista pysäköintipaikoista on osoitettava tontilta. Tämän ratkaisun myötä rakennusten käyttötarkoituksen mahdollisesti muuttuessa ei tonteille jää laajoja käyttämättömiä pysäköintialueita. Samoin eri käyttötarkoitusten pysäköintipaikkatarve voidaan yhteensovittaa vuorottaispysäköintiperiaatteella, jolloin rakennetut paikat ovat tehokkaasti käytössä ainakin koko päiväajan.

5.2.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Mansikkamäen koulun ja lähialueen asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Positiivisina vaikutuksina voidaan pitää Karjalankadun ja korttelin välisen metsäalueen säilymistä ja sen myötä elinympäristön säilymistä viihtyisänä ja vehreänä. Kaavaratkaisu ei lisää liikennelähtöisen melun määrää alueella ja rakentaminen on osoitettu jo nykyisin rakennetuille alueille.

5.2.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Asemakaavan muutos turvaa nykyisten viheralueiden ja luonnonympäristöjen säilymistä. Alueen eteläosa on muutettu korttelialueesta suojaviheralueeksi, mikä turvaa nykyisen vihervetikon ja metsikön positiivisten vaikutusten säilymistä. Suojaviheralueelle on kaavamääräysten mukaan tehtävä luontoselvitys ennen hulevesien käsittelyalueiden toteuttamista, jolloin mahdollisia alueella olevia luontoarvoja ei vaaranneta. Lähivirkistysalueelle ei ole osoitettu rakentamista tai muutakaan nykytilanteesta poikkeavaa maankäyttöä.

5.2.8 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Koulun laajentamisen mahdollistaminen parantaa koulun oppilaiden ja henkilökunnan toimintaympäristöä, kun ruokailuun ei tarvitse siirtyä ulkokautta. Nykyisen ruokalan tilalle voidaan rakentaa mitä tahansa palveluja, mikä voi parantaa ja laajentaa alueen palvelutarjontaa.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei merkittävästi lisää ympäristön häiriötekijöitä tai voimista niitä. Kaavassa esitetyt melua ja kiinteistöjen turvallisuutta koskevat määräykset päinvastoin vähentävät maankäytön ja sen muutosten haitallisia vaikutuksia. Kaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka aiheuttaisi riskin maaperän pilaantumiselle.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

Kaavaratkaisu noudattaa alueen yleiskaavojen maankäyttömerkintöjä.

5.5 Nimistö

Alueen nimistöön tulee kaavahankkeen seurauksena yksi lisäys. Korttelin pohjoispuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä nimetään Honkaraitiksi.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuoden 2024 aikana ja sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia ja hyväksyä kaavaratkaisun mukaisia katusuunnitelmia.

Kouvolassa 1.12.2023

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Kaisa Niilo-Rämä
kaavoitusarkkitehti