

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 1, Kangas kortteleita 1019, 1021, 1023, 1024 sekä kortteleiden 1020 ja 1050 osia, urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä puisto- ja katualueita ja kaupunginosan 5 Käpylä katu-alueita.

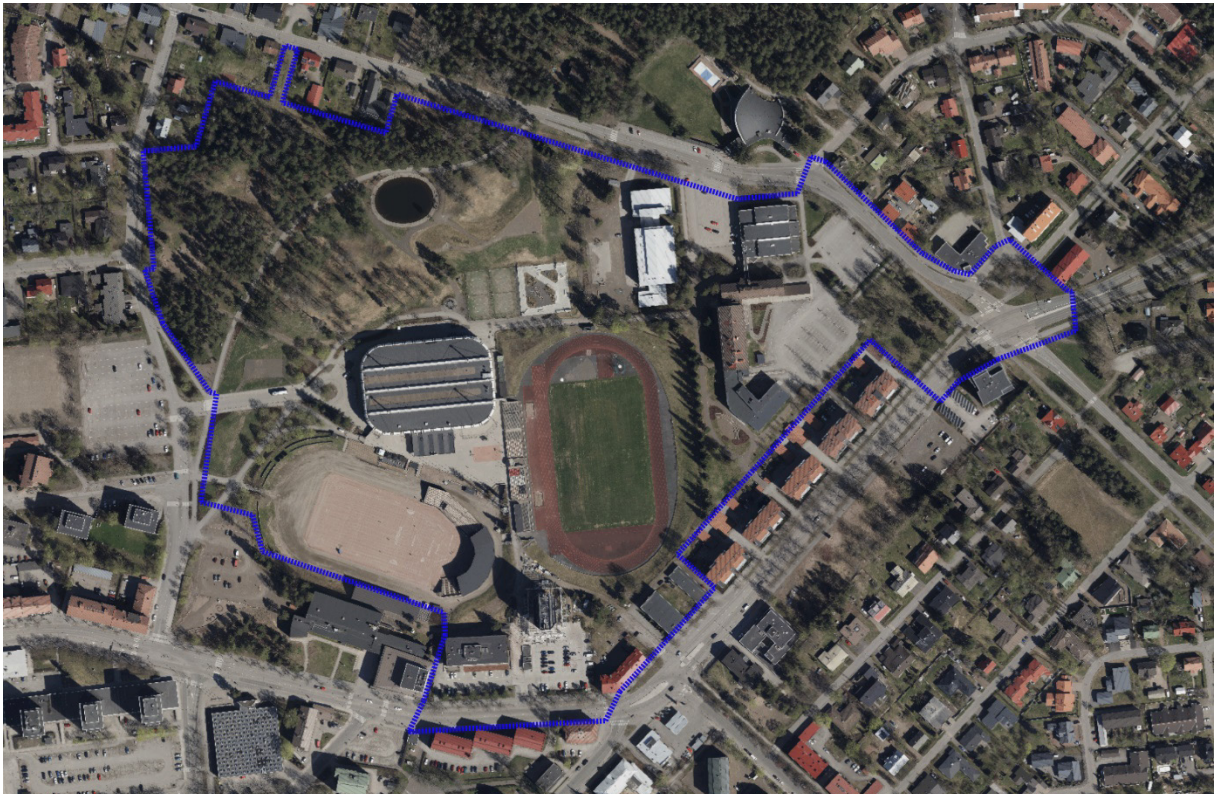
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

kaupunginosan 1, Kangas, korttelit 1023, 1024 ja kortteleiden 1020 ja 1050 osat, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä puisto- ja katualueita ja kaupunginosan 5 Käpylä katualueita.

Kouvolan Urheilupuisto kaava nro 01/041

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 28.2.2025 päivättyyn asemakaavanmuutoksen karttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2025

Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut	5
1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat.....	5
1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset	5
2 TIIVISTELMÄ.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Suunnittelutilanne.....	16
3.3 Asemakaava.....	20
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	26
4.1 Suunnittelun tarve	26
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset	26
4.3 Maankäyttösopimus	26
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö.....	26
4.5 Kaavaratkaisun perusteet.....	28
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	35
5.1 Kaavan rakenne	35
5.2 Kaavan vaikutukset	41
5.3 Ympäristön häiriötekijät.....	44
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	44
5.5 Nimistö	44
5.6 Kaavaratkaisun suhde alueen yleiskaavaan	44
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS	45

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi Kouvolan Urheilupuisto (kaava nro 01/041)

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1019, 1021, 1023, 1024 sekä kortteleiden 1020 ja 1050 osia, urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä puisto- ja katualueita ja kaupunginosan 5 Käpylä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 01, Kangas, korttelit 1023, 1024 ja kortteleiden 1020 ja 1050 osat, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue sekä puisto- ja katualueita ja kaupunginosan 5 Käpylä katualueita.

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Viranomaisneuvottelu 11.4.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
OAS nähtävillä 22.5.-30.6.2024

Vireille tulo Kuulutus 22.5.2024

Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kuulutus 22.5.2024
Kaavaluonnos nähtävillä 22.5.-30.6.2024
Yleisötilaisuus 29.5.2024

Julkinen nähtävilläolo
Tekninen lautakunta 26.11.2024
Kuulutus 11.12.2024
Kaavaehdotus nähtävillä 11.12.2024-20.1.2025

Hyväksyminen
Tekninen lautakunta (vastineet) 26.2.2025
Tekninen lautakunta (kaava) x.x.xxxx

- 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
- Kouvolan Palomäen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2023, 10.9.2023 Luontoselvitys Kotkansiipi / Kymijoen vesi ja ympäristö
- Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt 1.6.2017 Kouvolan kaupunki/Kaupunkisuunnittelu
- Muutakin kuin rautatieristeys -kirja, Rurik Wasastjerna 2012
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009
- Kouvolan ratapiha - Turvallisuusselvitys, 19.12.2018 Liikennevirasto
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, 31.3.2016 WSP
- Kouvolan Urheilupuiston ja Mielakan kehittämissuunnitelma, 8.1.2019 WSP Finland Oy, Arkkitehtitoimisto Sami Vikström Oy ja Arkkitehtitoimisto Karin Krokfors Oy
- Palomäenkadun liikenneselvitys, 27.4.2023 WSP Finland Oy
- Palomäenkadun katu- ja yleisen alueen suunnitelma, 20.9.2024 Kouvolan kaupunki, Yhdyskuntatekniikan suunnittelu
- Kouvolan ydinkeskustan pysäköintiselvitys 7/2024
- Kouvolan Urheilupuiston yleissuunnitelma, 15.11.2024 Ramboll Finland
- Urheilupuiston koulun rakennushistoriaselvitys, 30.9.2024 A-Insinöörit Oy
- Urheilupuiston alueen historiaselvitys 9/2024 Kouvolan kaupunki, Kaavoitus

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2023. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa lisää liikuntapaikkarakentamista Urheilupuistoon, turvata puiston kulttuuriympäristöarvot ja osoittaa toimivat liikenneyhteydet alueen sisällä. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävän elinympäristön kehittymistä alueella.

Urheilupuiston asemakaavan muutosta käsiteltiin 11.4.2024 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa (MRL 66 §, MRA 26 §). Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 22.5.2024 ja luonnos asetettiin nähtäville 22.5.-30.6.2024 väliseksi ajaksi. Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asukastilaisuus 29.5.2024. Tilaisuudessa esiteltiin lyhyesti myös alueella vireillä olevia rakennushankkeita.

Kaavahankkeen valmistelua jatkettiin laatimalla erilaisia selvityksiä, ja käymällä vuoropuhelua osallisten kanssa. Kaavamuutoksen ehdotusta käsiteltiin Teknisessä lautakunnassa 26.11.2024, jonka jälkeen lautakunta asetti sen julkisesti nähtäville 11.12.2024-20.1.2025 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä kuusi lausuntoa ja yksi muistutus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

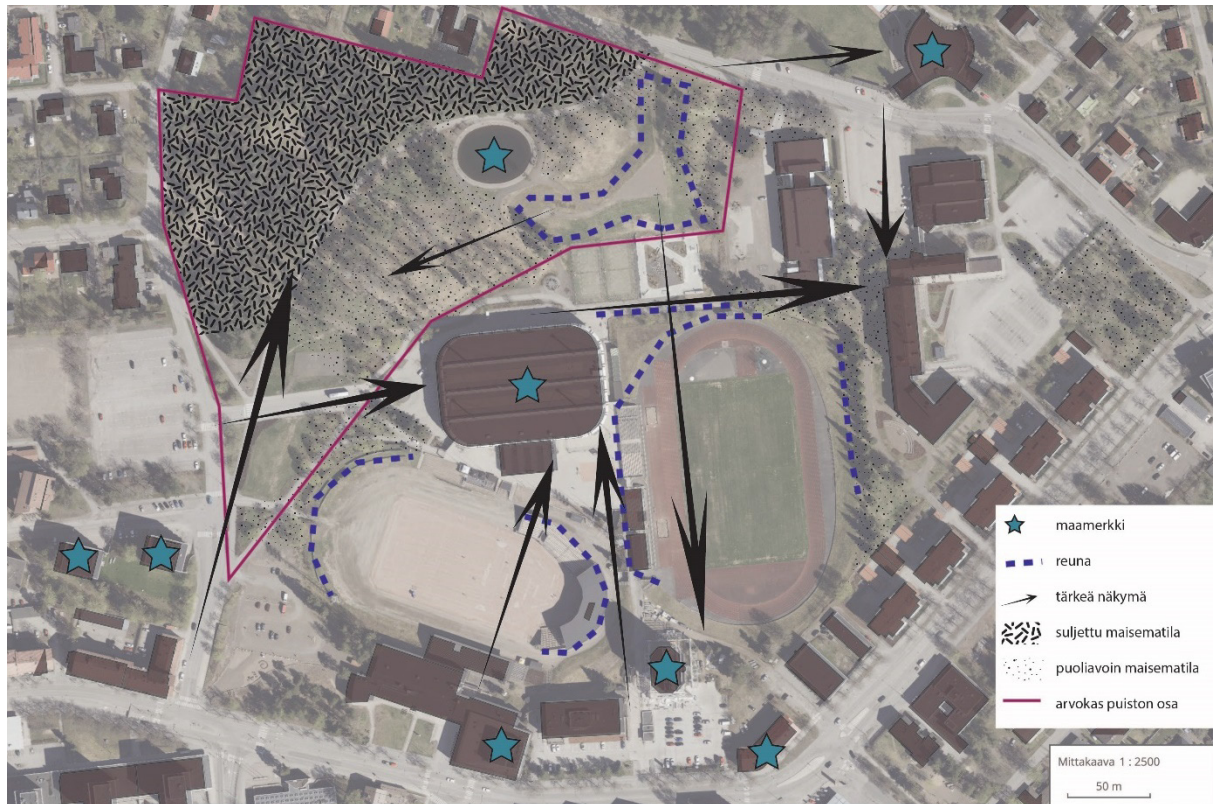
Ydinkeskustan pohjoisreunalla sijaitseva alue on sekä toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti että rakennusperinnön kannalta tärkeä alue. Alueen länsiosassa täysikasvuinen puistometsä rajaa avointa rakennettua puistoa pientaloasutuksesta. Avoimella ja vehreällä puistoalueella on paljon erilaisia kevyen liikenteen kulkuväyliä, istutuksia, liikuntaan ja virkistykseen liittyviä toimintoja sekä rakenteita. Alueen keskellä sijaitsevat avoimet urheilukentät katsomoinen sekä jäähalli. Keskiosassa kasvillisuutta on vähän ja kulkuyhteydet ovat puutteellisia. Alueen itäosassa koulurakennukset ja liikuntahalli rajaavat viereisten asuinkerrostalojen kanssa

aluetta selkeästi muusta kaupunkirakenteesta. Alueen eteläosassa sijaitsee eri aikakausien toimisto- ja asuinrakentamista, joka yhdistää Urheilupuiston ydinkeskustan tiiviiseen kaupunkirakenteeseen.

3.1.2 Maisema

3.1.2.1 Maisema- ja kaupunkikuva

Kaava-alueen maisematila vaihtelee suljetun, puoliavoimen ja avoimen välillä. Alueen länsiosan puistometsä on suljettua maisematilaa, joka vaihteellain muuttuu avoimeksi siirryttäessä kohti alueen keskiosaa. Jäähalli ja pesäpallostadionia sekä keskustenttää rajaavat vallit muodostavat pienempiä avoimia tiloja alueen keskiosaan. Itä- ja eteläosassa alue on hyvin monimuotoista johtuen rakennusten keskenään poikkeavasta arkkitehtuurista, korkeudesta ja käyttötarkoituksesta. Ympäristö on kuitenkin vihreää ja se jäsentyy selkeäksi kokonaisuudeksi. Urheilupuiston etelä- ja kaakkoisosaa on useita metrejä muuta aluetta korkeammalla maaston laskeutuessa kohti pohjoista. Pohjoisessa suunnittelualueen ulkopuolella maasto jälleen kohoaa, jolloin pääosa Urheilupuistosta jää ikään kuin suojaan laaksoon. Puistoalueen ja urheilukenttien poikki avautuu pitkiä näkymiä, samoin alueen korkeammalla olevasta eteläosasta kohti pohjoista. Yhteislyseon pääovi ja -portaikko toimii päätepisteenä näkymälle alueen keskiosasta. Suunnittelualueen koilliskulman puistikko toimii päätteenä Karjalankadulle idästä päin keskustaan saavuttaessa ja on siten merkittävä maisemallinen ja kaupunkikuvallinen elementti.



Kuva 2. Suppea maisema-analyysi suunnittelualueesta.

3.1.2.2 Maisemarakenne

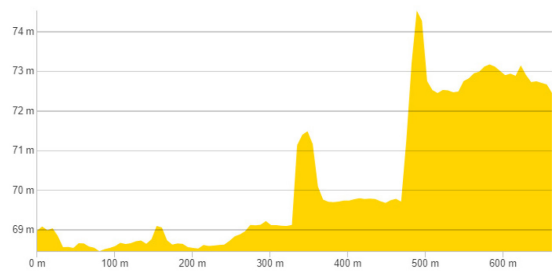
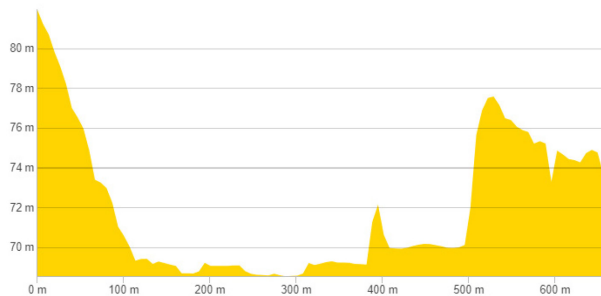
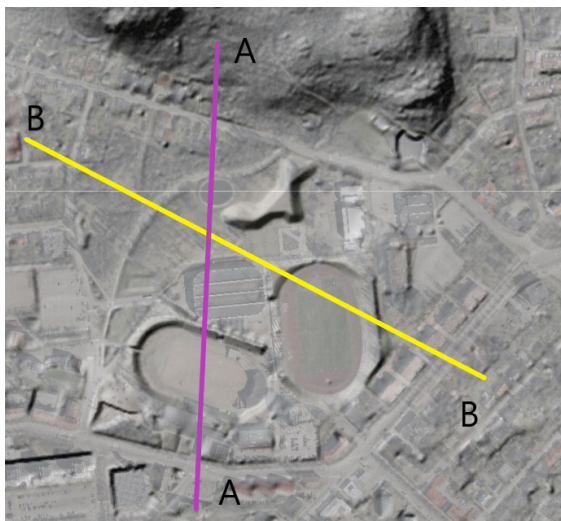
Kaava-alueen maisemarakenne on selkeä. Alueen korkeimmat kohdat sijaitsevat sen eteläosassa Salpausselän reunamuodostuman päällä tasossa +75.8 metriä mpy. Maasto laskeutuu kohti luodetta alimman kohdan jäädessä +68.7 metriin mpy. Itä-länsisuunnassa maasto kohoaa selkeästi itää kohden. Alueen itäosassa korkotaso vaihtelee +73 metriä mpy molemmin

puolin. Alueen maaperä on vaihtelevaa ja hyvin kerroksellista. Kerroksissa on savea, silttiä, hiekkaa, soraa, moreenia ja kiviä. Savipatjan syvyys on paikoin yli 10 metriä.

Suunnittelualueella on rakennettu vesiallas, jossa on kesäaikaan vesisuihku. Altaassa käytetään vesijohtovettä. Alueella ei ole avo-ojia tai vettyneitä osia.

Alueen kasvillisuus on sen itäosassa pääosin itsestään kylväytynyttä varttunutta sekametsää, jonka aluskasvillisuuden sekaan on istutettu alppiruusuja. Keskiosan puistossa puut ovat pääosin luonnontaimista kehittyneitä, mutta muuten kasvillisuus on istutettua ja hoidettua. Alueella kasvaa sekä perennoita, pensaita että köynnöksiä ja kesäisin myös vesialtaan reunoilla kesäkukia.

Pienilmastoltaan suunnittelualue on miellyttävä. Puistoalueen sijainti suojassa vallitsevalta tuulensuunnalta ja runsas kasvillisuus luovat alueelle suojaisan ja happirikkaan pienilmaston, jossa on suojaa paahteelta, mutta myös aurinkoisia avoimia alueita. Rakennukset ja maastonmuotoilu eivät muodosta alueelle niin kutsuttuja tuulitunneleita.



1. Maanpinnan alueleikkauksista selviää hyvin Urheilupuiston sijainti laaksossa harjun ja kallioselänteen välissä (leikkaus A-A). Itä-länsisuunnassa maasto kohoaa idän suuntaan (leikkaus B-B).

3.1.2.3 Luonnonympäristö

Alueella on vain vähän luonnontilaista ympäristöä. Suurin osa siitä on ihmisen muokkaamaa ja vähintään hoitamaa. Länsiosan puistometsän puusto on luontaisesti kasvanutta ja metsänpohja melko luonnontilaista. Lajistoltaan metsikkö on monipuolinen, siellä kasvaa muun muassa mäntyjä, pihlajia, koivuja, kuusia, haapoja, raitoja ja muita luonnonvaraisia puulajeja. Varsinaisessa rakennetussa puistossa pääpuulajit ovat koivu ja mänty, joiden lisäksi alueella kasvaa muun muassa vaahteroita, jalokuusia, poppeleita ja leppiä. Puisto-osa on pääosin hoidettua nurmea. Vesialtaan ympärillä ja eteläisemmän ulkokuntoilupisteen reunassa kasvaa myös köynnöksiä. Vesialtaan reunassa on myös kesäkukia ja perennoita.

Alueella on tavattu lepakoita tehdyissä luontoselvityksissä. Alue onkin niille hyvin soveltuvaa ruokailualueita vesialtaan, avoimen ympäristönsä sekä kasvillisuutensa puolesta. Muita erityisesti mainittavia lajeja ei alueelta ole tavattu. Viereisellä Palomäen alueella on liito-oravan elinympäristö, joten on mahdollista, että liito-oravia liikkuu myös Urheilupuiston alueella.



Kuva 3. Kasvillisuus alueella on monipuolista ja kerroksellista ja se muodostuu sekä luonnon- että puutarhakasveista.

3.1.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella sijaitsee vain kaksi asuinrakennusta, mutta se rajautuu kaikilta reunoiltaan ydinkeskustan tiiviiseen kaupunkirakenteeseen ja asuinalueisiin. Itse alueella ei siis ole montaa asukasta, mutta se palvelee lähes koko Kouvolan väestöä etenkin tapahtumien aikaan.

3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy saumattomasti Kouvolan ydinkeskustan yhdyskuntarakenteeseen. Alue pitää sisällään erilaisia palveluita; virkistystä, sivistystä, liikunta- ja kirkollisia palveluja. Aluetta rajaa kattava katuverkosto ja sen läpi kulkee useita kevyen liikenteen reittejä. Alueella on myös useita erillisiä pysäköintialueita. Alue kytkeytyy virkistykseen ja viheralueiden osalta Palomäen lähivirkistysalueeseen, palveluiden ja asumisen osalta ydinkeskustaan.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

3.1.5.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen rakennuskanta koostuu eri aikakausien rakennuksista, jotka on suunniteltu useisiin eri käyttötarkoituksiin. Alueen vanhin ja kaupunkikuvallisesti yksi merkittävimmistä rakennuksista on vuonna 1949 (toisen lähteen mukaan vuonna 1947) valmistunut Yhteislyseo. Nelikerroksinen vaaleaksi rapattu ryhdikäs rakennus on suojeltu asemakaavalla. Yhteislyseo kuvastaa hyvin rakennusajankohtansa suunnitteluihanteita ja tarkoitustaan pelkistettynä ja massiivisena alueen korkeimmalle kohdalle sijoitettuna rakennuksena. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti O. Ermala Rakennushallituksen toimeksiantona alun perin tyttölyseoksi. Rakennus jakautuu luokka- sekä juhlasali- ja ruokalasiipeen. Osia yhdistää keltaisella klinkkerillä päällystetty nivelosa, jonka suuret nauhaikkunat tuovat valoa aulatiloihin. Nivelosan portaikko suurine ikkunoineen toimii näkymän päätteenä puistokäytävältä kohti itää. Lukiorakennuksen laajennusosa on rakennettu vuonna 2017 arkkitehti Kari Mustosen suunnitelmien pohjalta. Iltalukion käytössä oleva Yhteislyseon uusi siipiosa on kaksikerroksinen, ja sen julkisivut koostuvat vakoi-siksi ja tumman harmaiksi rapatuista osista sekä suuresta lounaaseen avautuvasta lasiseinästä.

Alueen toiseksi vanhin rakennus on asunto osakeyhtiö Salpa-Kaleva, joka sijaitsee Salpaus-selänkadun varrella Kalevankadun risteysalueella. Rakennus on valmistunut vuonna 1957 (toisen lähteen mukaan vuonna 1956) arkkitehti Mauri Karkulahden suunnitelmien mukaan. Karkulahden tuotanto käsittää paljon asuinrakennuksia etenkin 50-60 -luvulla eri puolilla Suomea. Keltaiseksi rapattu kolmikerroksinen rakennus myötäilee katulinjaa kaarevalla julkisivullaan, ja

on hieno esimerkki 1950-luvun asuntoarkkitehtuurista. Rakennus on merkitty Ydinkeskustan osayleiskaavassa merkinnällä SrT *"Rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä."*

Urheilupuiston koulu, alkujaan Poikalyseo sijoittuu viistosti Urheilupuiston uimahallin ja Yhteislyseon väliin kenkäkukkulan itäpuolelle. Vaalea rapattupintainen pääosin kolmikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1961 (toisen lähteen mukaan vuonna 1957). Sen pohjoispäässä oleva liikuntasalin ja ruokalan sisältävä osa on keskiosaa matalampi. Eteläsiipi on puolestaan yksikerroksinen. Koulu on pohjaratkaisultaan harvinainen hallikoulutyypin edustava koulurakennus, jonka pääjulkisivut on sommiteltu nauhaikkunaperiaatteella. Rakennus on merkitty Ydinkeskustan osayleiskaavassa merkinnällä SrT *"Rakennus tai rakennuskokonaisuus, jonka suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä."*

Suunnittelualueen kaakkoisosassa As Oy Salpa-Kalevan vieressä sijaitsee Kouvolan Helluntaiseurakunnan kirkkorakennus, joka on valmistunut vuonna 1965. Viereinen kolme asuntoa käsittävä pienempi rakennus on vuodelta 1966. Molemmat rakennukset ovat julkisivultaan pääosin vaaleaa tiiltä. Kolmikerroksisen kirkkorakennuksen alin kerros on tumman ruskeaksi maalattua betonia ja kadun puolelta hieman sisään vedetty. Isompien nauhaikkunoiden kohdalla on ruskea puusäleikkö. Rakennusta ei ole merkitty merkittäväksi kohteeksi missään rakennetun ympäristön inventoinnissa tai yleiskaavassa.

Kaavamuutosalueen eteläosassa sijaitseva Kuntotalo II, on valmistunut vuonna 1975. Opetuskäyttöön suunniteltu ja rakennettu rakennus on kolmikerroksinen ja muodoltaan hyvin yksinkertainen. Salpausselänkadun puoleinen julkisivu on alimman kerroksen osalta tumma ja kahden ylemmän kerroksen osalta valkoinen ja kennomainen. Päädyt on verhottu punaisilla savi-tilillä ja punaisilla julkisivulevyillä. Rakennusta ei ole merkitty merkittäväksi kohteeksi missään rakennetun ympäristön inventoinnissa tai yleiskaavassa.

Urheilupuiston keskellä sijaitseva valkobetonilla vuorattu jäähalli on valmistunut vuonna 1982 Arkkitehtitoimisto Kalle Vartolan suunnitelmien mukaisesti. Rakennuksen pyöristetyt kulmat ja teräspyloneista ripustettu kattorakenne keventävät muuten massiivista rakennusta. Rakennus on merkitty Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa merkittäväksi rakennuskohteeksi. Yleiskaavassa sen suojelutarpeeseen ei ole otettu kantaa.

Yhteislyseon pohjoispuolella sijaitseva Lyseon liikuntahalli on rakennettu vuonna 1991. Tavanomainen liikuntarakennus on julkisivultaan vaalean keltaiseksi rapattu. Pukuhuonekäytävään valoa tuovat julkisivun alaosan lasitiiliverhous. Sisääntuloaulaa kehystää teräspuitteinen ikkunaseinä. Rakennus ei yllä kaupunkikuvallisesti naapureidensa tasolle eikä käy vuoropuhelua muiden kuin Yhteislyseon kanssa, johon se yhdistyy toisen kerroksen tasolla olevan nivelosan välityksellä. Rakennusta ei ole merkitty merkittäväksi kohteeksi missään rakennetun ympäristön inventoinnissa tai yleiskaavassa.

Alueen korkein rakennus on sen etelälaidalla sijaitseva vuonna 1993 valmistunut Ässä-torni. Kahdeksankerroksinen rakennus edustaa postmodernia arkkitehtuuria, jonka ilme on muuttunut alkuperäisestä julkisivuissa muutama vuosi sitten tehtyjen muutosten vuoksi. Julkisivut ovat nykyisin harmaata ja tiilenpunaista teräslevyä. Rakennusta ei ole merkitty merkittäväksi kohteeksi missään rakennetun ympäristön inventoinnissa tai yleiskaavassa.

Urheilupuiston varsinainen puisto-osa on puutarha-arkkitehti Jussi Jänneksen vuonna 1964 laatimien suunnitelmien pohjalta rakentunut ja pääosin alkuperäisen ideansa säilyttänyt arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Vuonna 1952 kauppa järjesti yhdessä Kouvolan Sivistys- ja Urheilutalosaatiön kanssa yleisen kilpailun sivistys- ja urheilutalopiirustusten sekä siihen liittyvän urheilupuistosuunnitelman aikaansaamiseksi. Urheilupuiston suunnitelmalliseksi rakentaminen tapahtui kuitenkin vasta 1960-luvulla. Puistossa tyypillinen kouvolaalainen mäntymetsä vaiheittain avaraksi rakennetuksi puistoksi. Suunnitelman punaisena

lankana on palloa (vesiallas) potkaiseva jalka (kenkäkukkula) ja pallon lentorataa kuvaava kaareva ja etelään kapeneva massaistutus käytävän reunassa.



Kuva 4. Yhteislyseon vanha osa on nelikerroksinen ja suoraviivaisen ryhdikäs.



Kuva 5. Yhteislyseon uudemman osan eteläpääty ja pääsisäänkäynti.



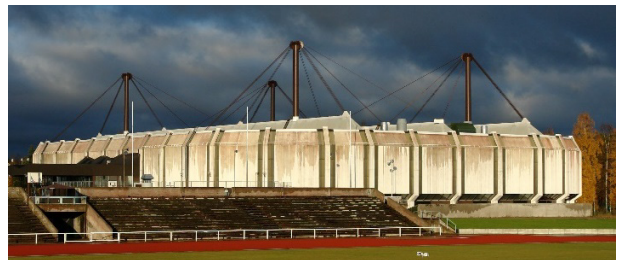
Kuva 6. Salpausselänkadun ja Kalevankadun risteysaluetta hallitsee keltaiseksi rapattu laadukas kolmekerroksinen asuinkerrostalo, jonka kadunpuoleinen julkisivu mukailee kadun kaarretta.



Kuva 7. Pihan puolelta asuinkerrostalo on arkkitehtuuriltaan tavanomaisempi. Länsipäädyn porrastettu julkisivu muodostaa mielenkiintoisen yksityiskohdan.



Kuva 8. Urheilupuiston koulun luokkatilojen nauhaikkunat muodostavat linjakkaan päähahmon sitä matalampien siipiosien väliin.



Kuva 9. Jäähalli keskustentän suunnasta kuvattuna.



Kuva 10. Helluntaiseurakunnan kirkkorakennus on arkkitehtuuriltaan yksinkertainen valkotiilinen rakennus, joka jää kaupunkikuvassa katupuiden taakse hieman piiloon.

Kuva 11. Lyseon liikuntahalli rajaa Lyseonaukiota sen itäpuolella. Lasitiili-ikkunat päästävät valoa pukuhuonekäytävään rakennuksen pohjakerroksessa.



Kuva 12. kahdeksankerroksinen Ässä-torni muodostaa alueen maamerkin.

Kuva 13. Kuntotalo II jatkaa muodostaa teatterin kanssa parin punatiiliseen päätyineen ja valkoisine julkisivun osineen.

3.1.5.2 Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kymenlaakson museo on 11.4.2024 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todennut, että kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarvetta alueen arkeologisille inventoinneille.

3.1.6 Alueen aikaisempi maankäyttö

Suunnittelualue on ollut 1950-60 -luvulle saakka pääosin metsää. Alueella on sijainnut urheilukenttä jos 1920-luvulta lähtien ja myös ampumarata ainakin 1940-luvun alkuun saakka. Alueen maankäytön historiaa avataan seikkaperäisemmin kaavan liitteessä seitsemän, joka valmistuu ennen kaavaehdotuksen käsittelyä.



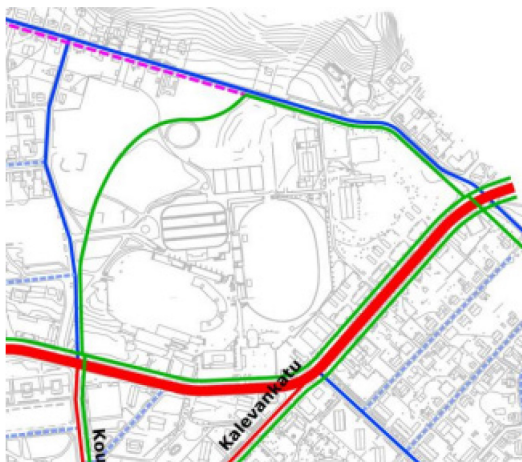
Kuva 14. Ortoilmakuvassa vuodelta 1941 näkyy nykyisessä Urheilupuistossa sijainnut ampumarata sekä urheilukenttä. Kentän kaakkoispuolella oli tuohon aikaan myös muutamia asuinrakennuksia. Muuten alue oli metsää.

3.1.6.1 Liikenne- ja katualueet, pysäköinti

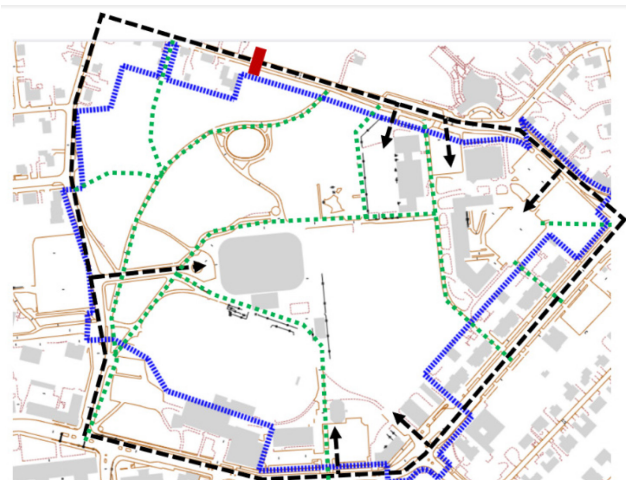
Suunnittelualue rajautuu nykyisiin katuihin. Lännessä aluetta rajaa Sumulaaksonkatu ja pohjoisessa Palomäenkatu. Molemmat on luokiteltu Ydinkeskustan osayleiskaavan liikenneverkon tavoiteverkko 2030:ssä kokoojakaduiksi. Idässä aluetta rajaa Kalevankatu ja etelässä Salpausselänkatu, jotka molemmat on luokiteltu pääkaduiksi, joilla liikennettä on merkittävästi.

Pääosa tonttiliittymistä tai niihin rinnastettavista ajoyhteyksistä sijaitsee Salpausselänkadun ja Palomäenkadun varrella. Sumulaaksonkadulta on ajoyhteys pesäpallostadionille niin kutsutun maratonportin kautta sekä Topinkujaksi nimetty ajoyhteys jäähallin eteläoville. Palomäenkadulta pääsee ajamaan Lyseonaukiolle, Urheilupuiston koululle sekä Yhteislyseolle. Salpausselänkadulta on liittymät loppuille rakennuksille osin Ilmarinkujan kautta, sekä päättyvälle lyhyelle Salpakujalle, joka sijoittuu Helluntaiseurakunnan ja As Oy Salpa-Kalevan väliin.

Alueella on sekä yleisiä että korttelin sisäisiä pysäköintialueita. Kaikki alueen pysäköintialueet palvelevat useita eri toimintoja ja palveluita. Lisäksi Urheilupuiston koulun piha toimii pysäköintikäytössä koulupäivien ulkopuolella. Lyseonaukio on toinen alueen yleisistä pysäköintialueista. Päivisin se palvelee molempien koulujen oppilaita ja henkilökuntaa sekä uimahallin käyttäjiä. Iltaisin ja viikonloppuisin sitä käyttävät uimahallin asiakkaat, hiihtäjät ja liikuntahallin käyttäjät. Paikkoja alueella noin 50. Salpausselänkadun ja Ässä-tornin välissä olevaa kahta yleistä pysäköintialuetta käyttävät päivisin sitä reunustavien rakennusten työntekijät. Toinen alueista on kahdessa kerroksessa. Iltaisin ja viikonloppuisin ne ovat pääosin Teatterin, Kuntotalon, Keilahallin ja Jäähallin käyttäjien ajoneuvojen täyttämiä. Näissä paikkoja yhteensä noin 220. Yhteislyseon korttelialueella on laajat pysäköintialueet, joita käyttävät pääosin lukion henkilökunta ja opiskelijat. Ennen mainittujen lisäksi Sumulaaksonkadun länsipuolella suunnittelualueen ulkopuolella on laaja yleinen pysäköintialue, joka palvelee kaikkia Urheilupuiston käyttäjiä. Sen paikkamäärä on 210. Salpakujan varrella, Palomäenkadun pohjoislaidalla sekä Topinkujan päässä on lisäksi muutamia pysäköintipaikkoja. Tapahtumien, kuten jääkiekko-otteluiden aikaan alueen kaikki viralliset ja epäviralliset pysäköintipaikat ovat käytössä. Ruuhka-aikoina myös muut keskustan pysäköintialueet palvelevat Urheilupuiston käyttäjiä. Tällä hetkellä pysäköintipaikkojen määrä on tyydyttävällä tasolla, mutta lukion oppilaat ja henkilökunta kokevat paikkojen sijainnin osittain liian etäiseksi. Siksi yksi suunnittelualueen ulkopuolella oleva asuin-kerrostalotontti on muutettu väliaikaiseksi pysäköintialueeksi. Vuoden 2024 pysäköintiselvityksessä oli mukana Urheilupuiston etelä- ja länsiosan pysäköintialueet. Niiden käyttöaste vaihteli arkisin päivällä ja illalla 20-99% välillä Oikokadun pysäköintialueen ollessa ruuhkaisin. Viikonloppuisin käyttöaste kaikilla selvityksessä mukana olleilla alueilla jäi alle 40%.



Kuva 15. Urheilupuiston alueen liikenneverkon tavoitekuva. Punaisella ja sinisellä ajoneuvoliikenteen väylät ja vihreällä ja pinkillä kevyen liikenteen reitit.



Kuva 16. Kuvassa nykyiset kevyen liikenteen reitit vihreällä ja ajoneuvoliittymät mustilla nuolilla merkittyinä.

3.1.6.2 Tekninen huolto ja energiatalous

Suunnittelualueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Suunnittelualueen koillisosassa on KSS Energian kaukolämpöverkosto. Lisäksi yhtiön sähköverkko ulottuu koko alueelle. Elisa Oyj:n ja Telian telekaapeleita on myös koko alueella. Kouvolan veden vesijohtoverkosto kulkee ympäröivien katujen alla ja Urheilupuiston puisto-osan läpi. Rakennusten jätevesiliittymät on sijoitettu lähimmän kadun suuntaan. Hulevesiverkosto kattaa koko suunnittelualueen.

Aurinkoenergian hyödyntämisen osalta alueen sijainti on hyvä. Pientuulivoiman osalta alueen rakennuskanta on liian matalaa Ässä-tornia lukuun ottamatta. Geoenergian osalta alue ei ole paras mahdollinen. Asiaa on tutkittu Ydinkeskustan osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2018.

3.1.7 Palvelut ja työpaikat

Alueella on runsaasti julkisia virkistys- ja liikunta- sekä sivistyspalveluja. Lisäksi alueella on kirkko ja toimistotiloja. Sivistyspalvelut keskittyvät alueen koillisosaan Yhteislyseon lukioon, Iltalukioon ja Urheilupuiston kouluun. Liikunta- ja virkistyspalvelut levittäytyvät lähes koko alueelle erilaisten sisä- ja ulkoliikuntapaikkojen muodossa. Alueella on liikuntahalli, yleisurheilukenttä, pesäpallostadion, jäähalli ja katukoriskenttä. Helluntaiseurakunnan tarjoamat kirkolliset palvelut sijoittuvat alueen eteläosaan samoin kuin Ässä-tornissa ja Kuntotalo II:ssä olevat toimistotilat ja keilahalli. Alueella on siten myös paljon työpaikkoja. Suunnittelualueen ulkopuolella, mutta siihen kiinteästi liittyen toimivat Kansalaisopisto ja Kouvolan Teatteri sekä Urheilupuiston uimahalli. Kuntotalolla on myös sisäliikuntatiloja.

3.1.8 Asukkaat

Alueella on vain kaksi asuinrakennusta, eli asukkaita on melko vähän. Se kuitenkin rajautuu Ydinkeskustan tiiviiseen kaupunkirakenteeseen, jossa asuinrakennusten ja siten myös asukkaiden määrä on merkittävä.

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kouvolan kaupungin omistuksessa. Osa alueista on vuokrattu. Alueen eteläosan kaksi kiinteistöä on yksityisomistuksessa. Maanomistus on esitetty tarkemmin kaavan liitteessä 4.

3.1.10 Virkistysalueet ja viherverkko

Noin kolmasosa suunnittelualueesta, eli koko alueen luoteisosa on puistoa. Alue toimii Palomäen laajan lähivirkistysmetsän jatkeena muuttuen keskustaa kohti rakennetummaksi. Idän, etelän ja lännen suuntaan viherverkko katkeaa ydinkeskustan tiiviiseen rakennuskantaan. Alueen houkuttelevuuden kannalta ainakin visuaalista viheryhteyttä tulisi parantaa etelän, eli Keskuspuiston ja Veikko Talven puiston suuntaan. Puistoalueella on paljon toimintoja. Se pitää sisällään leikkipaikan, kolme ulkokuntoilupistettä, frisbeegolfradan, skeittipaikan, kaksi tenniskenttää ja vesialtaan, jossa on kesäisin suihkulähde. Aluetta käytetään myös oleskeluun, puistojumppaan, vapaamuotoiseen pelailuun ynnä muuhun.



Kuva 17. Kuvassa Urheilupuiston vesiallas, ydinkeskustan "keidas", joka houkuttelee ihmisiä istumaan ympärilleen ja nauttimaan alueen hiljaisuudesta ja kukkaloistosta.

3.1.11 Ympäristöterveys

3.1.11.1 Melu

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

Suunnittelualueen keskiosassa on tehdyn meluselvityksen mukaan todella hiljainen. Aluetta reunustavien vilkkaiden katujen liikenteen melua vaimentavat niitä rajaavat rakennukset. Sumulaaksonkadun varressa rakennuksia ei suunnittelualueen puolella ole, mutta liikennekin on vähäistä. Puiston ja urheilualueen sijainti Kalevankatuun ja Salpausselänkatuun nähden alempana suojaa sitä myös tehokkaasti melulta rakennusten ohella. Suurimmillaan liikennelähtöinen melu on alueen koillis- ja eteläosassa paikoissa, joissa rakennus ei rajaa katutilaa.



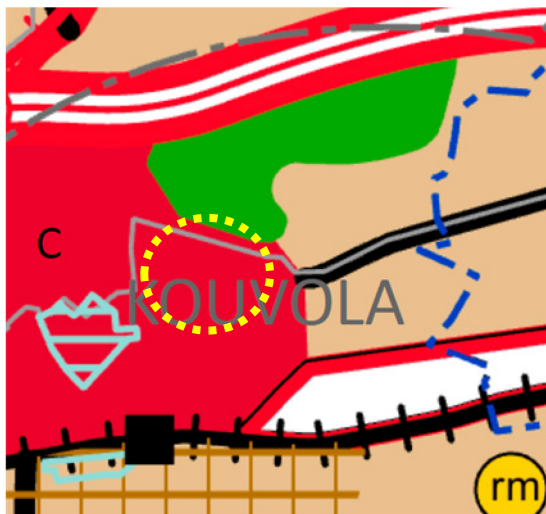
Kuva 18. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

3.1.11.2 Maaperän tila

Suunnittelualueella ei ole rekisteritietojen perusteella pilaantuneen maan kohteita, mutta alueella 1940-luvulla sijainneen ampumaradan jäljiltä voi maaperästä löytyä kyseiseen toimintaa liittyvää materiaalia ja haitta-aineita. Ampumaradan maalialue, jonka maaperä on todennäköisimmin saastunein osa rataa, on sijainnut suunnittelualueen ulkopuolella. Ampumaradan vanha sektori sijoittuu nykyisen pesäpallostadionin länsireunaan, jäähallin luoteiskulmaan, tenniskenttien ja kenkäkukkulan kohdalle. Näille alueille ei ole suunnitteilla maankäytön muutoksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 19. Suunnittelualan sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa keltaisella katkoviivalla.

Kymenlaakson lainvoimainen maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020. Siinä suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen / C). Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.”

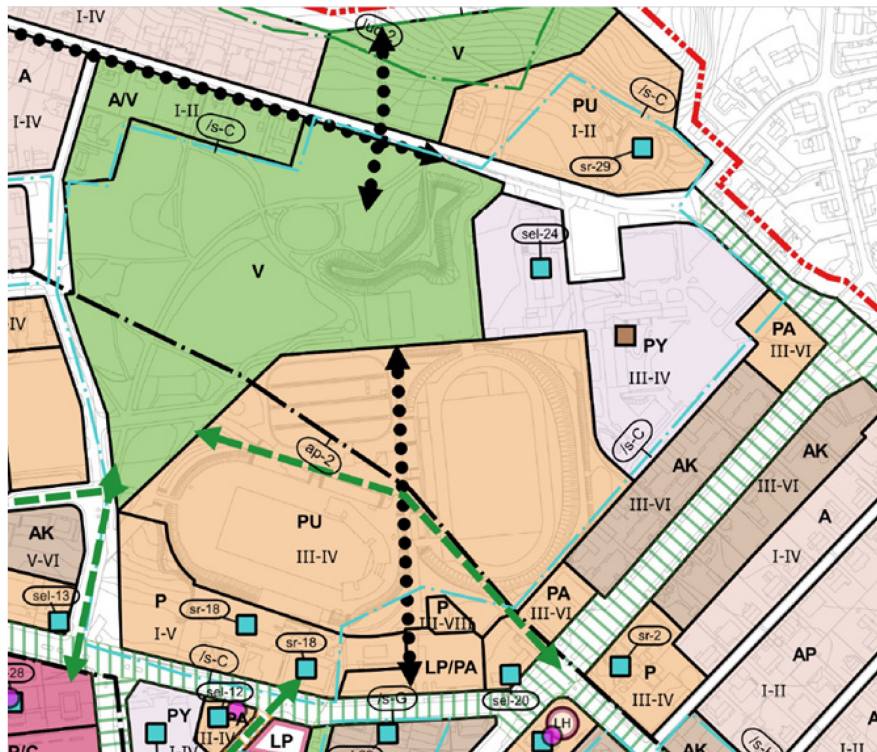
Maakuntakaavaan on merkitty konsultointivyöhyke (harmaa pistekatkoviiva / sev). Siihen liittyvät seuraavat suunnittelumääräykset: ”Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa 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.”

Koko maakuntakaavan alueeseen liittyvistä määräyksistä seuraavat on koskettavat Kouvolan ydinkeskustan aluetta:

”Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.”

3.2.2 Kouvolan ydinkeskusta osayleiskaava



Kuva 1. Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava on hyväksytty 8.6.2020. Se kattaa koko suunnittelualueen. Osayleiskaavassa suunnittelualueen eteläisin osa on merkitty yhdistetyksi urheilun ja palvelujen alueeksi (oranssi / PU), jossa rakentamisen korkeus on kolmesta neljään kerrosta. Kaavamerkintää koskevat seuraavat määräykset: *”Alueelle saa sijoittaa rakentamista, jonka tulee ensisijaisesti palvella urheiluun liittyvää toimintaa. Rakentamisessa tulee huomioida alueen kaupunkikuva, kulttuurihistorialliset arvot ja turvata sujuvat kulkuyhteydet.”* Urheilun ja palveluiden alueen poikki on kaavaan merkitty pohjois-eteläsuuntaisesti *”kehitettävä kevyen liikenteen yhteys”* (musta nuolipäinen pisteviiva).

Suunnittelualueen länsiosassa on osayleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi (vihreä / V), jota koskevat seuraavat määräykset: *”Alueelle saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia vähäisiä rakennuksia ja rakennelmia. Puistoja tulee kehittää kasvillisuudeltaan nykyistä monimuotoisemmiksi niiden historialliset arvot ja käyttötarkoitus huomioiden. Puistojen tulisi olla niiden sisältämien toimintojen osalta monipuolisia ja omaleimaisia.”*

Suunnittelualueen koillisosassa on merkitty osayleiskaavaan *”julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi”* (lila / PY). Merkintään ei liity erityisiä määräyksiä. Rakennusten korkeudeksi on merkitty kolmesta neljän kerrosta. Yhteislyseon rakennus on merkitty asemakaavalla suojeluksi rakennukseksi (ruskea neliö), jota koskevat seuraavat määräykset: *”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.”* Urheilupuiston koulu on merkitty *”rakennukseksi tai rakennuskokonaisuudeksi, jonka arvot tulee huomioida asemakaavatuksen yhteydessä.”* (turkoosi neliö / sel-24). Tarkemmissa määräyksissä on sanottu, että *”merkinnällä osoitettu rakennus/rakennusryhmä on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Yksityiskohdittainen toteuttamistapa ja rakennuksen laajennus- tai muut muutosmahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen*

ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon ja perusteluihin.”

Aivan suunnittelualueen koilliskulma on merkitty yhdistetyksi ”*palvelujen ja asuinrakennusten alueeksi*” (oranssi / PA). Rakennusten korkeudeksi on merkitty kolmesta kuuteen.

Lähes koko suunnittelualue on merkitty alueellisella suojelumerkinnällä Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue (turkoosi pistekatkoviiva /s-C), jota koskevat seuraavat määräykset: ”*Alue tulee suojella asemakaavalla. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kunhan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäminen taataan. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristön arvoin merkittävästi vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Kirjainindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon ja perusteluihin.”*

Alueen poikki on merkitty pysäköintinormivyöhykkeen raja (ap-2/musta pistekatkoviiva), joka liittyy asuinrakennusten pysäköintipaikkojen määrän rakentamisen veloitteeseen), sekä ”*viheryhteystarve*” (vihreä nuolipäinen katkoviiva). Sitä koskeva määräys kuuluu: ”*Alueen asemakaavoituksessa ja/tai muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida vähintäänkin visuaalisen viheryhteyden toteutuminen.”*

Lisäksi osayleiskaavassa on lukuisia koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä: ”*Kaavakartan määräykset ja merkinnät ovat korttelikokonaisuuksien pääsääntöisten käyttötarkoituksen mukaan. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää kestävä kehityksen periaatteita mm. kehittämällä kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen olosuhteita sekä huomioimalla kaupunkiekologia. Rakennusoikeuden, kerroslukujen ja rakennustavan määrittämisen perusteena tulee olla katu- ja kaupunkikuvan ominaispiirteiden huomioon ottaminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen sekä tasapainoisen kaupunkikuvan luominen. Osayleiskaavassa esitetyt kerrosluvut ovat kaavamääräysten mukaisesti enimmäis-/vähimmäislukuja, joita ei asemakaavoituksella saa ylittää/alittaa ilman erityisiä syitä. Asemakaavassa ja lopulta rakennusluvuissa määritellyt rakennusoikeudet ovat näitä enimmäismääriä pienempiä, mikäli esimerkiksi oleskelualueiden ja pysäköinnin vähimmäismäärät eivät muuten täyty. Erityisistä toiminnallisista, kaupunkikuvallisista tai rakennetun ympäristön suojelua koskevista syistä johtuen asemakaavassa voidaan osoittaa osayleiskaavan suosituksesta poikkeavia korttelitehokkuuksia ja kerroslukuja, mikäli piha- ja oleskelualueet, autopaikot ja muut toiminnot ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa muulla tavoin toteutettaviksi.”*

Pysäköintipaikkojen osalta osayleiskaavassa on määrätty seuraavasti: ”*Korttelitehokkuuden ylittäessä 1,0 pysäköinti on lähtökohtaisesti järjestettävä rakenteellisella tai keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa on määriteltävä pyöräpysäköintipaikkojen määrä. Pysäköintimääräykset tarkennetaan asemakaavoituksessa.*

Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti:

- *vyöhyke 1: yksi kutakin asuntokerrosalan 120 neliömetriä kohti*
- *vyöhyke 2: yksi kutakin asuntokerrosalan 100 neliömetriä kohti*
- *vyöhyke 3: yksi kutakin asuntokerrosalan 80 neliömetriä kohti*
- *yksi kutakin erityisasumisen kerrosalan 200 neliömetriä kohti*
- *yksi kutakin liiketilojen kerrosalan 60 neliömetriä kohti*
- *yksi kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoontumistilojen kerrosalan 120 neliömetriä kohti*
- *yksi kutakin majoitustilojen 200 neliömetriä kohti.*

Yleisiä inva-pysäköintipaikkoja tulee olla riittävästi, ja niiden tulee sijaita tasaisesti eri puolilla keskustaa.

Asemakaavassa piha-alueita tulee lähtökohtaisesti varata 10 m²/ 100 k-m². Alueilla, joissa on julkinen leikkialue korkeintaan 200 m etäisyydellä, voidaan oleskelualueilta jättää kiinteistön oma leikkipaikka rakentamatta. Muut oleskelualueet tulee kuitenkin toteuttaa MRL:n määräysten mukaisesti.

Uudisrakennukset ja –osat tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan ja niiden tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Asemakaavoissa ja niihin liittyvissä ohjeissa tulee kiinnittää huomiota vaatimuksiin kestävästä ja laadukkaasta julkisivumateriaaleista sekä suositella uudisrakentamisessa rakennusten myöhemmän korottamisen mahdollistavia ratkaisuja. Yleiset alueet rakennetaan laadukkaasti ja esteettömiksi.

Huoltopihojen ja sisäänajoaukkojen /-ramppien sijoituksessa ja mitoituksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset seikat. Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.

Katutilan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulun ja pyöräilyn ympärivuotiseen esteettömyyteen, liikenneturvallisuuteen ja sujuvuuteen sekä tilojen korkeaan laatuun.

Uusiin yksikerroksisiin rakennuksiin, talousrakennuksiin, kulkuvälinesuojiiin ym. katoksiin tulee rakentaa ensisijaisesti viherkatto.

Energiahuoltoon liittyvien rakenteiden kuten aurinkopaneeleiden ja pientuulivoimaloiden tulee sopia kaupunkikuvaan ja niiden tulee olla integroitu rakenteisiin mahdollisimman hyvin.

Koko keskustan alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa tulee käyttää ekologistia hulevesiratkaisuja. Hulevesien hallinnan suunnittelulla tulee ehkäistä tulvariskiä suosimalla niiden paikallista käsittelyä ja suunnittelemalla tulva-alueet osaksi viheralueita. Hulevesiä viivytävien rakenteiden säiliötilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden suunnitteluun tulee sisällyttää tulvareitin suunnittelu. Hulevesien imeyttäminen maaperään tulee tehdä paikalliset olosuhteet huomioiden (maaperä, pohjaveden korkeus yms.). Maaperän vedenläpäisevyyden tulee olla vähintään 0,001 m/s. Imeytykseen varattava pinta-ala on 1 m²/ 50 katonneliometriä kohden. Hulevesirakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiratkaisujen käyttökelpoisuus tulee aina tarkistaa tarkemmassa suunnittelussa.

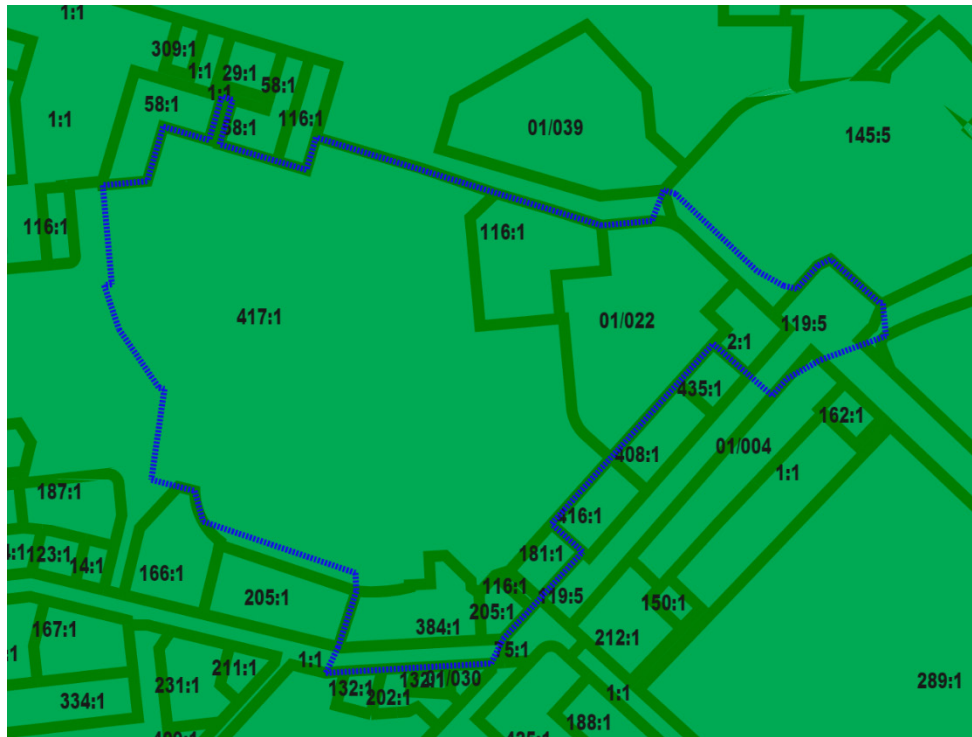
Aluetta koskeva yleispiirteinen meluselvitys on ohjeena arvioitaessa melusuojausten ja tarkempien selvitysten tarvetta asemakaavoituksen ja lupamenettelyiden yhteydessä. Korttelin melutasot ja melun yleiset ohjearvot tulee huomioida asemakaavoituksessa ja rakennusten sekä niiden piha-alueiden suunnittelussa.

Rautatien läheisyydessä tehtävissä maankäytön muutoksissa tulee huomioida rautatien aiheuttaman melun, tärinän ja vaarallisten aineiden kuljetuksien vaikutusalueen vaikutukset ja selvittää ne riittävällä tasolla. Koko kaava-alue on ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialuetta. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää Väyläviraston, Liikenne- ja viestintäviraston, alueellisen pelastuslaitoksen ja ympäristöviranomaisen lausunnot.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on suositeltavaa edistää ekologisesti kestävien energiamuotojen käyttöä sekä tehostaa energian tehokasta hyödyntämistä ja kierrätystä. Asemakaavoituksessa tulee huomioida kattolappeiden suuntaus mahdollisuuksien mukaan kohti etelää. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida kunnallisteknisten verkostojen ja niihin liittyvien rakenteiden tilantarve.”

3.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Alueen vanhin asemakaava on vuodelta 1947 ja uusin vuodelta 2016.



Kuva 2. Ote asemakaavojen hakemistokartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä katkoviivalla.

Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu asemakaavan 417:1 "Urheilupuisto" alueelle. Kaava on hyväksytty 15.1.2001. Siinä suurin osa suunnittelualueeseen kuuluvasta osasta on merkitty *urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi* (VU). Läntisin osa on merkitty *puistoksi* (VP). Lisäksi osa Sumulaaksonkadun katualuetta kuuluu kaavan 417:1 alueeseen. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle on merkitty rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosmäärä on kolme (III) ja rakennusoikeuden määrä 16500 k-m². Alueelle on lisäksi merkitty kaksi *"pysäköintiä ja alueen sisäistä huoltoliikennettä varten varattua alueen osaa"* (p/h) ja kolme maanalaisista pysäköintiä ohjaavaa merkintää: *"maanalainen tila"* (ma), *"maanalainen tila, jonka yläpuolelle saadaan rakentaa maanpäällisiä portti-, kioski- ja porrasrakennelmia"* (ma-2) ja *"maanalainen pysäköinti-tila"* (ma-lp). Viimeksi mainitun kohdalle on merkitty myös *"istutettava alueen osa"* -merkintä. Ma-2 merkinnän kohdalle on merkitty *"yleiselle jalankululle varattu alueen osa"* -merkintä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa ja eteläosassa on voimassa asemakaava 116:1 "Urheilupuisto", joka on hyväksytty 27.8.1955. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva kortteli 1019 on merkitty *"yleisen rakennuksen tontiksi"* (Y) ja sen viereinen osa *"Lyseonaukioksi"* nimetyksi katualueeksi. Samaan kaavaan kuuluu myös suunnittelualueen eteläpäässä oleva *"Salpaku-jan"* katualue.

Suunnittelualueen koillisosassa on voimassa 14.3.2016 hyväksytty asemakaava 01/022 Kouvolan lyseo. Se käsittää *"opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen"* (YO), kortteli 1020 ja viereisen *"jalankululle ja polkupyöräilylle varatun katualueen"* (pp). Kortteliin on merkitty kolme toisiinsa liittyvää rakennusala ja niille rakennusoikeudet. Liikuntahallin kohdalla olevan rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosten määräksi on merkitty kolme (III) ja rakennusoikeuden määräksi 2050 k-m². Keskimmäisen lukion vanhan osan käsittävän rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosten määräksi on merkitty neljä (IV) ja rakennusoikeuden määräksi 5050 k-m². Lisäksi rakennus on merkitty suojelluksi (sr). Eteläisimmän rakennusalan suurimmaksi sallituksi kerrosten määräksi on merkitty kolme (III) ja rakennusoikeuden

määräksi 2500 k-m². Korttelialueelle on merkitty lisäksi johtoa varten varattuja alueita, rakennukseen jätettävä kulkuaukko, säilytettävä puurivi, ohjeellinen hulevesien käsittelyalue ja ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Autopaikoista on määrätty seuraavasti: *"Oppilaitokset: 1 autopaikka/150 k-m². Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalueelle. Pysäköimispaikoille sijoittuvat kevyen liikenteen alueet tulee erottaa ajoteistä erilaisilla päällystysmateriaaleilla."* Lisäksi kaavaan liittyvät seuraavat muut määräykset *"Korttelialueille kertyviä hulevesiä tulee hidastaa ja imeyttää tonttikohtaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Kaava-alue kuuluu Seveso II -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (VR Transpoint, Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen. Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvassa tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto. Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnoille välttämätön osa. Piha-alueita ei saa asfaltoida tai suuressa määrin pinnoittaa betonikivetyksellä. Muu osa tontista on pyrittävä säilyttämään luonnonmukaisena ja pidettävä hoidettuna. Rakennusluvassa tulee esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää. Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Porrashuonetilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä. Suojellun rakennuksen rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako."*

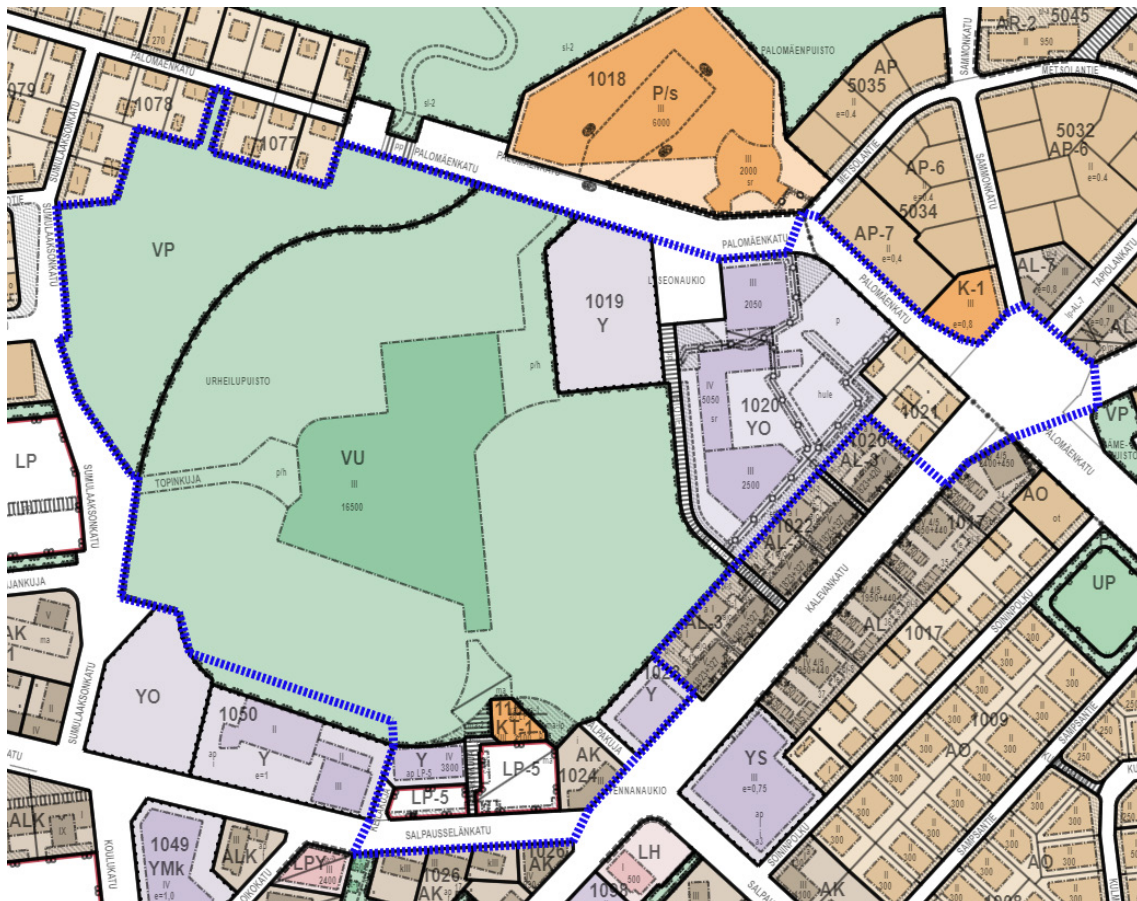
Palomäenkadun ja Kalevankadun kulmauksessa on voimassa 21.4.1947 hyväksytty asemakaava 2:1 *"Korttelit 1020-1022"*. Siihen on merkitty kolme erillispientalotonttia (tulkinta), joille kullekin on merkitty rakennusala yksikerroksista asuinrakennusta ja erillistä yksikerroksista talousrakennusta (t) varten.

Urheilupuiston etelälaidalla on voimassa 26.6.1963 hyväksytty asemakaava 181:1 Tontti "1023-6". Se käsittää korttelin 1023, jonka käyttötarkoitukseksi on merkitty *"Yleisten rakennusten korttelialue"*, jota koskevat seuraavat määräykset: *"Yleisen rakennuksen tontille saa rakentaa enintään 0,70 m² kokonaiskerrosalaa kutakin tontin neliömetriä kohti. Yleisen rakennuksen tontille tulee sijoittaa 11 autopaikkaa. Yleisen rakennuksen tontilla on rakentamaton tontinosa pidettävä puistomaisessa kunnossa."* Kortteliin on merkitty rakennusala, joka on kiinni katualueen rajassa ja kahdeksan metrin päässä muista korttelin rajoista.

Suunnittelualueeseen sisältyvä osa 4.3.1983 hyväksyttyä asemakaavaa 119:5 "Kalevankatu ja Puistokatu", pitää sisällään osan Kalevankadun katualueesta. Sen länsipuolella on pieni osa 18.4.1956 hyväksyttyä asemakaavaa 75:1 "Vennanaukio", joka sisältää Salpausselänkadun ja Kalevankadun Vennanaukioksi nimetyn risteysalueen.

Suunnittelualueen eteläosassa on myös 11.1.1965 hyväksytyn asemakaavan 205:1 *"Teatteri"* osa, joka pitää sisällään korttelin 1024, joka on merkitty *"Asuntokerrostalojen korttelialueeksi"*, jossa kullekin tontille on varattava yksi autopaikka asuntoa kohti sekä yhtenäistä vapaata leikkitilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti." Vennanaukion reunaan on kaavaan merkitty rakennusala ja suurimmaksi sallituksi kerrosten lukumääräksi on sille merkitty kolme (III). Korttelin muulle osalle on merkitty kirjain i, jota koskee määräys: *"Tonttien rakentamattomalle osalle saa tehdä vain rakennuksen käytölle välttämättömät tiet ja on tontti muuten pidettävä puistomaisessa kunnossa."*

Loppuosalla suunnittelualuetta on voimassa 26.9.1991 hyväksytty asemakaava 384:1 "Ässä-torni". Sen alueella on "toimistorakennusten korttelialue" (KT-1) 1116, jota koskevat seuraavat määräykset *"Rakennuksen ullakkokerrokseen saadaan rakentaa kerrosalaan laskettavia, rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Ullakkokerroksen tai -kerrosten tulee olla vähintään rakennuksen kahdella sivulla muusta julkisivupinnasta sisäänvedettynä."* Korttelin suurin sallittu kerrosmäärä on kahdeksan (VIII) ja rakennusoikeuden määrä 3100 k-m². Korttelinosaan on merkitty vap-ma-1, jota koskee seuraava määräys: *"Korttelialueella vaadittavat autopaikat, joita ei voida osoittaa pihatasoon kaavassa merkityille pysäköimis- tai autonsäilytyspaikkojen alueille, on sijoitettava maanalaiseen pysäköintitilaan."* sekä ap LP-5, joka tarkoittaa *"Merkintä, jossa indeksi osoittaa sen yleisen pysäköintialueen, johon korttelin autopaikat saadaan sijoittaa"*. Korttelinosaan on merkitty myös alue pysäköimispaikoille (p). Suurin osa kaavan alueesta on merkitty *"yleiseksi pysäköintialueeksi"*, jota koskee seuraava määräys: *"Alueelle voidaan osoittaa autopaikkoja myös kaavamerkinnällä siihen oikeutettujen korttelialueiden pysäköintitarvetta varten."* Yleisille pysäköintialueille on lisäksi merkitty merkintä *"maanalaiseen pysäköintitilaan johtava ajoluiska, jonka saa kattaa" (ajo-3), "istutettava alueen osa", "alueella oleva ajoyhteys" ja "yleiselle jalankululle varattu alueen osa" sekä "maalainen tila" (ma).* Asemakaavan alueeseen kuuluu myös korttelin 1050 *"yleisten rakennusten korttelinosa" (Y)*, jonka suurin sallittu kerrosmäärä on neljä (IV) ja rakennusoikeuden määrä 3800 k-m². Rakennusala käsittää lähes korttelinosan, jolle on myös merkitty aiemmin mainittu pysäköintipaikkojen sijoittamista ohjaava merkintä *ap LP-5*. Korttelinosien väliin on merkitty jalankululle varattu katu, joka on nimetty *"Ilmarinkujaksi"*. Kaavan autopaikkanormiksi on merkitty 1 autopaikka/60 k-m².



Kuva 20. Suunnittelualueen (sininen raja) ajantasa-asemakaava.

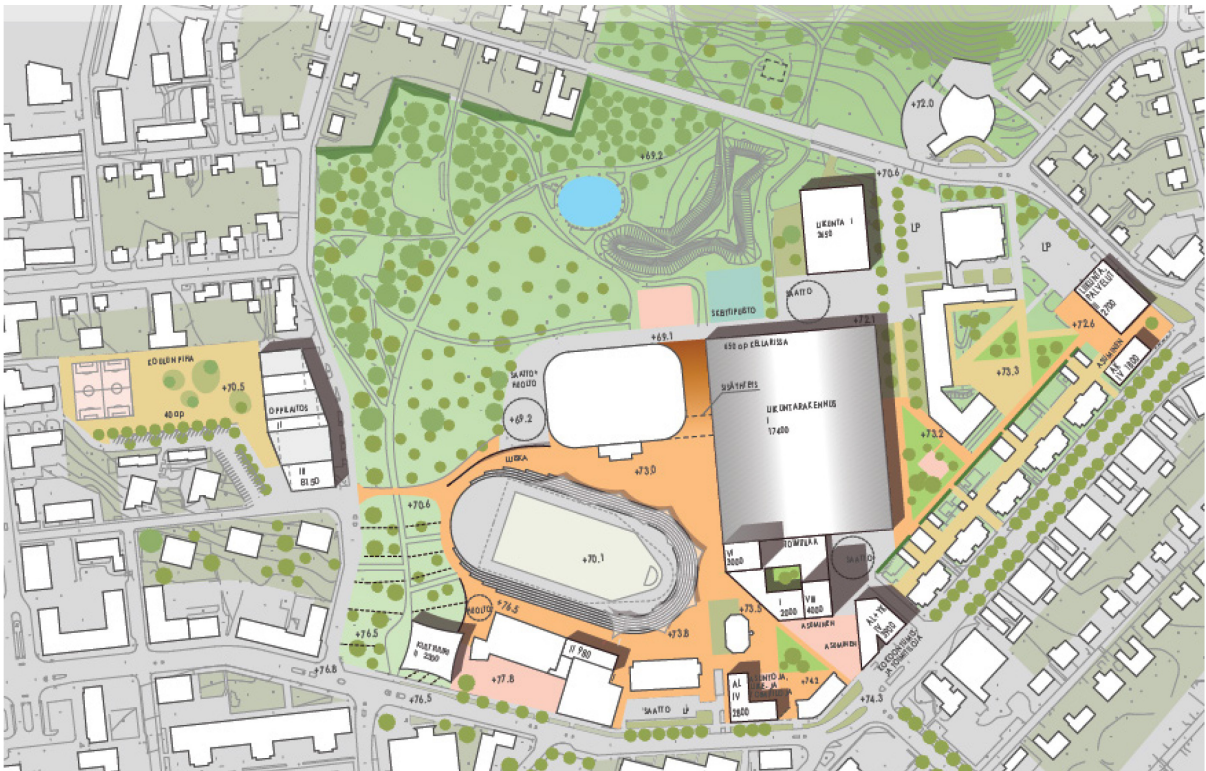
3.3.1 Muut suunnitelmat

Urheilupuiston kehittämissuunnitelma

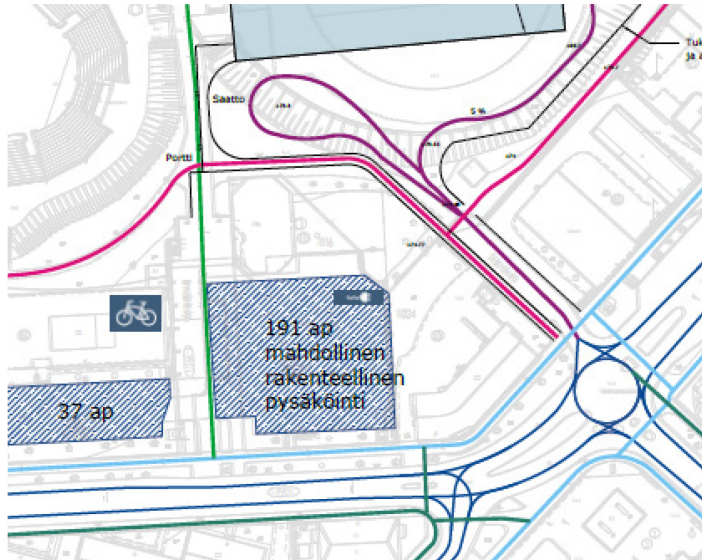
Kouvolan kaupunki laati yhteistyössä kolmen eri konsulttitoimiston kanssa vuonna 2019 Urheilupuiston kehittämissuunnitelman, jossa otettiin kantaa myös muiden keskusta-alueen tuntumassa olevien urheilu- ja virkistysalueiden tulevaisuuteen. Urheilupuiston osalta seuraavat asiat nähtiin tulevaisuuden kannalta keskeisiksi: Liigaottelut ja muut tapahtumat, kuten Extremurunin kaltaiset liikuntafestivaalit, palvelutarjonta suurelle määrälle erilaisia käyttäjäryhmiä; asukkaat, kilpajoukkueet, harrasteryhmät, matkailijat sisältäen leirit ja majoituksen. Erilaiset sisäliikuntatilat ja aktiiviset ulkotilat.

Kehittämissuunnitelman lopputuotteena laadittiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, jotka poikkeavat jonkin verran toisistaan. Vaihtoehdossa A on suuri monitoimihalli, johon sisäliikuntapaikat on keskitetty. Vaihtoehdossa B kehittämistoimet on hajautettu useampaan erilliseen rakennukseen, jolloin vaihteittain toteuttaminen on helpompaa. Molemmissa vaihtoehdoissa on lähtökohtana rakenteellinen pysäköinti, jota maantasopysäköinti täydentää.

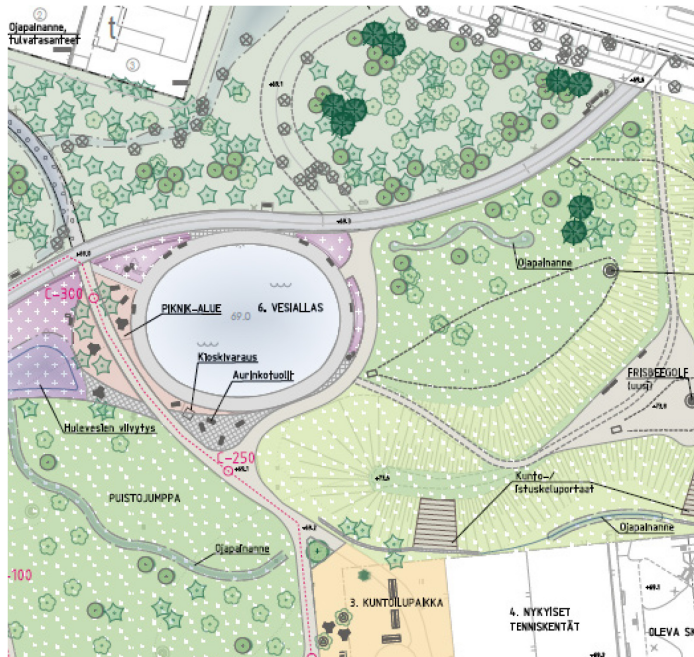
Kehittämissuunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen, eikä siten myöskään sitova. Siinä esitetyt toimenpiteet ovat ehdotuksia, jotka kuvaavat alueen kehittämismahdollisuuksia. Suunnitelma on toiminut yleiskaavan taustaselvityksenä ja sitä voidaan hyödyntää osin myös asemakaavan muutoksen taustamateriaalina. Kehittämissuunnitelma on kaavan liitteenä 5.



Kuva 21. Ote kehittämissuunnitelman Urheilupuistoa kuvaavan osuuden vaihtoehto A:sta, jossa liikuntapaikkarakentaminen on keskitetty yhteen lähes 20 000 k-m² suuruiseen yksikköön.



Kuva 24. Ote yleissuunnitelman reittikaaviosta alueen kaakkoisosasta.



Kuva 25. Ote yleissuunnitelmakartasta vesialtaan ja kenkäkukkulan alueelta.

3.3.2 Rakennusjärjestys

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

3.3.3 Pohjakartta

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 22.3.2024.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollista Urheilupuiston kehittäminen muun muassa monitoimihallin rakentamisella, sekä arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän, turvallisen, terveellisen ja kestävä elinympäristön kehittymistä alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2024. Kaavahanke sisältyy vuoden 2024 ja 2025 kaavoituskatsauksiin ja -työohjelmiin.

4.3 Maankäyttösopimus

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta tai -sopimuksia.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- Traficom
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Telia Finland Oyj, Elisa Oyj
- Kouvolan Nuorisovaltuusto
- Kouvolan vammaisneuvosto
- Kouvolan vanhusneuvosto
- Ydinkeskustan aluetoimikunta
- Kouvolan seuraparlamentti
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat, sekä aluetta käyttävät urheiluseurat

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 22.5.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.5.-30.6.2024 välisen ajan ja siitä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 22.5.2024

4.4.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa kaavahankkeesta kiinnostuneille järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus 29.5.2024 Kouvolan kaupungintalolla. Lisäksi kaavan taustaselvityksenä toimivan Urheilupuiston yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä järjestettiin erilliset työpajat lähikoulujen opetushenkilökunnalle ja aluetta käyttäville liikunta- ja urheiluseuroille. Yhteensä tilaisuuksiin osallistui noin 30 henkilöä.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 11.4.2024 ennen sen vireille tuloa. Neuvottelussa keskusteltiin selvitystarpeista, joiksi nostettiin esiin tarve Urheilupuiston koulun rakennushistoriaselvitys sekä selvitys koko alueen kehitysvaiheista. Lisäksi viranomaiset toivat neuvottelussa esiin tarpeen selvittää lepakoiden mahdolliset elinympäristöt alueen rakennuksissa, jos niiden purkamista suunnitellaan.

4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 22.5.-30.6.2024, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 22.5.2024. Kaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta niille erikseen sähköpostilla lähetetyillä lausuntopyynnöillä ja asukkaille lähetetyillä kirjeillä. Asukkaille järjestettiin infotilaisuus 29.5.2024 Kouvolan Kaupungintalolla. Tilaisuuteen osallistui yhdeksän asukasta. Tilaisuudessa esiteltiin kaavamuutoksen lisäksi alueella suunnitteilla olevia rakennushankkeita; uimahallin laajennusta, monitoimiareenaa, katujen- ja vesihuollon saneerausta sekä uutta teatteria.

4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävillä olo, kaavaehdotus

Kaavaratkaisua kehitettiin kaavaluonnoksen jälkeen eteenpäin. Kaava-aluetta laajennettiin sen itäosasta koskemaan myös Palomeänekadun, Kalevankadun ja Karjalankadun risteysalue sekä eteläosasta koskemaan osa Salpausselänkatua. Korttelialueiden sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä täsmennettiin, rakennusaloja tarkennettiin ja määräyksiä muokattiin jonkin verran.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 26.11.2024 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksilla Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 11.12.2024. Nähtävilläolo kesti 11.12.2024-20.1.2025 välisen ajan ja siitä saatiin yhteensä kuusi lausuntoa ja yksi muistutus.

4.4.7 Vastineiden hyväksyminen

Kaavaehdotuksesta saatuihin kuuteen lausuntoon ja yhteen muistutukseen laadittiin vastineet, jotka hyväksyttiin Teknisessä lautakunnassa 26.2.2025 (§41).

4.5 Kaavaratkaisun perusteet

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

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

Kaavamuutoksen luonnoksesta saatiin yhteensä kahdeksan lausuntoa sen nähtävilläoloaikana.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen mielestä asemakaavamuutos mahdollistaa Urheilupuiston kehittämisen. Monitoimihallin rakentaminen yhdessä kulttuuriympäristön arvojen turvaamisen kanssa on toteutettavissa. Viihtyisän, turvallisen, terveellisen ja kestävä elinympäristön kehittyminen on mahdollista. Kaavamuutosalue ei kuulu valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY-alueeseen. ELY-keskuksen mielestä alue rakennettuna kulttuuriympäristönä täydentää läheisiä Kouvolan keskustan RKY-alueita. Yhteislyseon vanha osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr) nykyisen asemakaavan mukaisesti. Lisäksi asuin- ja liikerakennusten korttelialueella AL oleva rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr) perustuen tehtyihin inventointeihin ja voimassa olevaan yleiskaavan. ELY-keskuksen mielestä ohjaava kaavoitus on otettu huomioon MRL 42 §:n mukaisesti.

Kaavaselostuksen mukaan alueella tehdyissä luontoselvityksissä siellä on tavattu lepakoita. Lepakot ovat Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttäviä eliölajeja, joihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää (luonnonsuojelulaki 9/2023 78 §). Lepakot käyttävät myös rakennuksia lisääntymis- tai levähdyspaikkoinaan ja koska kaava mahdollistaa olemassa olevien rakennusten muutoksia tai jopa purkamisen on kaavamääräyksiin syytä lisätä, että ennen rakennusten purkamista tai mittavia muutoksia tulee varmistaa, että niissä ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Urheilupuiston asemakaava saa toteutuessaan aikaan merkittäviä lyhytaikaisia huippuja paikallisissa liikenneverroissa alueella järjestettävien tapahtumien yhteydessä. Kyseinen AK-muutoshanke sijaitsee kuitenkin syvällä kaupungin katuverkolla. Hankkeella ei ole merkittäviä maantieverkolla asti havaittavia vaikutuksia liikenteen turvallisuuteen tai sujuvuuteen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tutustunut lähetettyyn aineistoon ja toteaa sen olevan hyvin ja asiatuntevasti laadittu. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Kaavamääräyksiin lisätään määräys lepakoiden huomioimisesta rakennusten purku- ja muutostöissä.

Kymenlaakson museo esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Nykyisessä asemakaavassa Kouvolan yhteislyseon vanha osa on merkitty sr-merkintä suojeltavaksi rakennukseksi. Kaavaluonnoksessa yhteislyseon suojelumerkintä säilyy samana.

Kouvolan Urheilupuistolla on muutamat kohteet, jotka kuuluvat Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavassa suojeltavaksi esitettyihin kohteisiin. Urheilupuisto, johon kuuluu suurin osa Kouvolan Urheilupuiston kaava-alueesta, on merkitty /s-merkinnällä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Lisäksi Salpausselänkatu 48:ssa

sijaitseva asuinkerrostalo ja Urheilupuiston koulu on merkitty srT-merkinnällä, joka tarkoittaa rakennusta tai rakennuskokonaisuutta, jonka suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksen yhteydessä: merkinnällä osoitettu rakennus/rakennusryhmä on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja se tulee ensisijaisesti säilyttää. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja rakennuksen laajennus- tai muut muutosmahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Olennaista suojelun kannalta on rakennuksen massoittelun ja sijainnin suhde ympäröivään kaupunkitilaan. Museo-*viranomaiselle* tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteeseen kohdistuvia toimenpiteitä. Museo pitää hyvänä asiana sitä, että kaavaluonnoksessa sr-merkintä on lisätty edellä mainittuun asuinkerrostaloon.

Nykyisessä asemakaavassa Urheilupuiston koulun kortteli 1019 on Y-merkinnällä merkitty yleisen rakennuksen tontti. Kaavaluonnoksessa Urheilupuiston koulu on yhdistetty kortteliin 1126 eli keskuscentän, pesäpallostadionin sekä jäähallin sisältävään laajaan kortteliin. Kortteli 1126 on YU-merkinnällä merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Koulurakennuksen paikalle on sijoitettu uusi neliömäinen rakennusala enintään 3000 k-m² suuruiselle ja korkeintaan kolmikerroksiselle rakennukselle tai rakennusryhmälle. Asemakaavaselostuksen mukaan ”merkinnällä on haluttu mahdollistaa mahdollisten tulevaisuuden tarpeiden toteuttaminen.” Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavan liite ”Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt” (1.6.2017) sisältää suojeltavaksi esitettyjen kohteiden inventoinnin. Inventoinnin tietojen mukaan Urheilupuiston koulu on ”sisätilaltaan harvinainen ryhdikäs ja tasapainoinen hallikoulu-tyyppiä edustava koulurakennus, jolla on oma paikkansa kaupunkikuvassa.” Koulu on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi kohteeksi kaupunkikuvallisen arvon vuoksi. Urheilupuiston koulu on inventoitu myös Kouvolan kouluinventoinnissa vuonna 2023 (Satu Manninen, Kymenlaakson museo). Kouvolan teatteri ja Kuntotalo sijaitsevat Kouvolan Urheilupuiston vieressä. Niiden muodostama monitoimirakennus on anglosaksisen civic center -idean varhainen ja harvinaiseksi jäänyt sovellutus Suomessa. Kulttuurinen monipuolisuus ulottuu siitä Urheilupuistoon. Useat Urheilupuistossa sekä sen lähistöllä sijaitsevat rakennukset ovat 1950-60 -luvulta ja ne tuovat alueelle moninaisuutta. Urheilupuiston koulu on yksi niistä. Koulun arvo ei perustu pelkästään sen arkkitehtoniisiin ominaispiirteisiin, vaan se on merkittävä myös Urheilupuiston kulttuurisen monimuotoisuuden, historiallisen syvyyden sekä kestäväen kehityksen kannalta. Museon näkemys on, että Urheilupuiston koulu tulee suojella asemakaavassa sr-merkinnällä ydinkeskustan osayleiskaavan arvotuksiin perustuen sekä alueen ominaispiirteiden säilyttämisen kannalta. Lisäksi Urheilupuiston koulun kortteli 1019 nykyisessä asemakaavassa tulee säilyttää, jottei koulurakennusta jouduttaisi purkamaan uuden urheilutoimintaan liittyvän rakennuksen tieltä. Museo katsoo, että kaavaselostuksessa tulee selkeästi ja kattavasti perustella seuraavat asiat: osayleiskaavassa suojellun koulun suojelematta jättäminen, koulun korttelin yhdistäminen laajaan urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen sekä rakennusalan sijoittaminen koulurakennuksen paikalle asemakaavassa.

Kouvolan Urheilupuiston historiaselvitys on tällä hetkellä tekeillä. Historiaselvityksen valmistuttua tulee huomioida siinä esiin nostetut asiat.

Kaavahankealueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä sieltä ole tehty ilmoituksia mahdollisista muinaisjäännöksistä. Lisäksi kaava-alue on jo entuudestaan rakennettua ympäristöä. Edellä olevaan viitaten hankkeelle ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Museolla ei ole muita huomioita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson Museon lausunto merkitään tiedoksi. Urheilupuiston koulun osalta kaavaratkaisu täsmentyy rakennushistoriaselvityksen valmistuttua kaavan ehdotusvaiheessa. Kouvolassa on paljon koulurakennuksia, jotka ovat jo poistuneet tai tulevat lähivuosina poistumaan opetuskäytöstä. Monet niistä omaavat rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Pienien vanhojen kyläkoulujen muuttaminen asemerkiksi asuinkäyttöön on huomattavasti helpompaa, kuin suurempien keskustakoulujen. Koulun sijainti Urheilupuistossa vaikuttaa sen sisätilojen

muokattavuuden ohella mahdolliseen jatkokäyttöön. Tarkoituksenmukaista, ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopivaa jatkokäyttöä rakennukselle voi olla vaikeaa löytää. Myös alueen muut kehittämistoimenpiteet vaikuttavat tontin käyttötarpeeseen. Koulun tontin sijainti kadun varrella tarjoaa muun muassa hyvät mahdollisuudet pysäköintikäytölle. Pysäköinti ei kuitenkaan poissulje rakennuksen säilymistä, vaan rakennus voidaan säilyttää ja piha-alue hyödyntää pysäköintialueena. Jos rakennus jätetään suojelematta asemakaavalla, ja se jossain vaiheessa puretaan, on tarkoituksenmukaisin ja ympäristöön sopivin käyttö tontille pysäköinnin ohella liikuntapaikkarakentaminen. Tästä syystä korttelin käyttötarkoitus on muutettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi poiketen nykyisestä kaavasta. Lisämääräyksillä alueelle voidaan sallia muitakin käyttötarkoituksia alisteisesti liikuntapaikkarakentamiselle.

Kymenlaakso Liitto esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Kymenlaakson liitolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaava luonnoksesta.”

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson Liiton lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson Pelastuslaitos esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Pelastuslaitos kehottaa huomioimaan kaavoituksen suunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyyden ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitukset. Nostolavayksikön käyttö voi olla tarpeen rakennusten pelastus- ja sammutustyössä (kts. Pelastustieohje: pelastustoimi.fi/kymenlaakso/lomakkeet).

Alueelle on suunniteltu päättymiä teitä. Suunnittelussa on varmistettava, että kääntöpaikat soveltuvat myös pelastusajoneuvoille. Tällöin ei muodostu toimintaa hidastavaa ja vaarantavaa peruutustarvetta.

Alueen kaavoituksessa tulee varmistaa sammutusveden riittävyys pelastuslaitoksen tarpeisiin-sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Sammutusveden ottoapaikoiksi voidaan katsoa esimerkiksi luonnonvesilähteet, palopostit sekä sammutusvesiasemat.

Muilta osin pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa tai kommentoitavaa esitettyyn Kouvolan Urheilupuiston kaavaluonnokseen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.”

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson Pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi. Asemakaavan tueksi laadittavassa Urheilupuiston yleissuunnitelmassa tarkastellaan alueen pelastusteitä ja nostolavayksiköiden tilatarpeita. Suunnitelmassa esitetyt ratkaisut huomioidaan kaavaratkaisussa lähinnä tilavarauksina. Päättävien katujen kääntöpaikat huomioidaan katualueiden rajauksissa, ja muiden kuin katualueiden osalta kääntöpaikoista voidaan asettaa kirjoitettuja kaavamääräyksiä. Sammutusvesien riittävyys arvioidaan alueen tarkemmassa suunnittelussa, mutta sitä suunnitellaan jo asemakaavan valmistelun aikana.

Kouvolan Vesi esitti lausunnossaan seuraavaa:

”Suunnittelualueella on runsaasti Kouvolan Veden vesihuoltolinjoja sekä hulevesiviemäreitä. Asemakaavan toteutuminen edellyttää Kouvolan Veden verkostojen siirtoja sekä hulevesiviemärin kapasiteetin kasvattamista. Verkostosiirtojen suunnittelu on parhaillaan kaupungin

yhdyshankintateknisessä suunnittelussa työn alla. Osa nykyisistä putkista jää paikoilleen ja niitä varten on tarpeen osoittaa asemakaavassa johtoja varten varattuja alueen osia. Näistä on tieto annettu kaavoituksesta vastaavalle kaavoitusarkkitehdille sähköpostitse 17.6.2024. Suunnittelualueen läpi kulkevan hulevesiviemärin virtaamat ovat erittäin suuria ja vaikka sen kapasiteettia tullaan siirron yhteydessä kasvattamaan, on kaavassa osoitetuilla uusilla rakennusaloilla varauduttava viivästyttämään hulevesiä.”

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kouvolan veden lausunto merkitään tiedoksi. Kaavakarttaan lisätään korttelialueille johtoa varten varattuja alueen osia Kouvolan Veden ja muiden toimijoiden tarpeiden mukaan kaavan ehdotusvaiheessa. Yleisenä merkintäperiaatteena on runkojohtojen ja muitakin kuin kyseistä tonttia palvelevien johtojen merkitseminen. Yleisille alueille aluevarauksia maanalaisille johdoille, putkille ja kaapeleille ei ole ollut Kouvolaossa tapana merkitä.

Keskusta-alueen aluetoimikunta esitti lausunnossaan seuraavaa: ”Urheilupuiston alueen kehittäminen ja lisärakentaminen parantavat asukkaiden ja muiden käyttäjien urheilu- ja liikuntapalveluiden valikoimaa. Keskusta-alueen aluetoimikunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.”

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Keskusta-alueen aluetoimikunnan lausunto merkitään tiedoksi.

Virallisten lausuntojen lisäksi Kouvolan Vammais- ja Vanhusneuvosto sekä Yhdyshankintateknikan suunnitteluyksikön suunnitteluinsinööri ottivat kantaa kaavaluonnokseen.

Kouvolan Vammais- ja Vanhusneuvosto:

- *Toivottavasti kaavassa varataan riittävästi pysäköintitilaa. Invapaikkoja riittävästi ja tarpeeksi lähelle toimintoja ja rakennuksia, esimerkiksi uudelle monitoimihallille. Invapaikoille tarpeeksi isot parkkiruudut.*
- *Nykyisin tapahtumien aikaan läheiset kadut ovat täynnä autoja ja sumppuuntuvat, kun parkkipaikkoja ei ole riittävästi.*
- *Liikenteen sujuvuus tärkeää urheilutapahtumia ajatellen – tulisi olla sujuvaa myös talvella.*
- *Monitoimitalo tarvitaan ehdottomasti ja sen sijoituspaikka voisi olla palaneen koulun paikalla. Taloon tulisi rakentaa liikuntasali, koska isoja tiloja tarvitaan.*
- *Jotta me saisimme kaupunkimme nousemaan takaisin kiinnostavana urheilukaupunkina, jossa voidaan järjestää suurempia urheilu ja muita tilaisuuksia, tarvitsemme nykyaikaisen monitoimitalon(hallin). Ja että tilaa olisi muille suuremmille tapahtumille sekä kaupungin maantieteellisen keskeisyyden takia puolueiden suurille vuositapahtumille.*
- *Yleisurheilukenttä tulisi edelleen säilyttää. Kaupungin keskustassa tarvitaan urheilukenttä, jossa voidaan järjestää erilaisia kilpailuja. Myös kaupungin väestö haluaisi joskus tulla katsomaan kilpailuja oman kaupungin keskustaan. Myös muu käyttäjäkunta, jääkiekko ja koulut tarvitsevat lähellä olevaa urheilutilaa harjoituksiinsa. Myös pesäpallokenttä tulee säilyttää.*

Palautteiden vaikutus kaavaratkaisuun: Vammais- ja Vanhusneuvostojen palaute merkitään tiedoksi. Asemakaavassa varataan alueet pysäköinnille ja määritellään pysäköintinormi. Paikkojen tarkempi määrä, sijoittelu ja mitoitus määritellään tarkemmassa suunnittelussa. Kaavoituksen tueksi laadittavassa yleissuunnitelmassa pohditaan liikenteen sujuvuutta. Asemakaavaa laaditaan monitoimiareenan rakentamisen mahdollistamiseksi, mutta varsinaiset päätökset sen sijainnista, koosta ja sisällöstä tehdään

erillisenä kaavamuutoksesta. Kouvolassa on lukuisia yleisurheilukenttiä, joita voidaan hyödyntää harjoituskäytössä. Kuusankosken urheilukenttä soveltuu myös kilpailujen järjestämiseen. Koululiikunnan ja urheiluseurojen tarpeet voidaan täyttää myös muilla ratkaisulla.

Yhdyskuntatekniikan suunnitteluyksikkö:

- Palomäenkadun katualuetta tulisi levenittää 1,5-2 m korttelin 1020 kohdalla.

Palautteiden vaikutus kaavaratkaisuun: Kaavaehdotuksessa Palomäenkadun katualuetta levennetään Yhdyskuntatekniikan suunnitteluyksikön tarpeiden mukaisesti.

4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus sen nähtävilläoloaikana. Ne on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 10. Alla on esitetty lausuntojen ja muistutuksen sekä vastineiden keskeisimmät sisällöt.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esitti lausunnossaan, että sen luonnosvaiheen lausunnossa esiintuomat asiat on huomioitu kaavaehdotuksessa. Hankkeella ei myöskään ole merkittäviä vaikutuksia maantieverkon liikenteen turvallisuuteen tai sujuvuuteen. Ehdotukseen ei ole huomauttamista. Asiassa ei ole ilmennyt mitään muutakaan sellaista uutta, mikä estäisi asemakaavamuutoksen hyväksymisen.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei esitetä muutos- tai selvitystarpeita.

Kymenlaakson liiton lausunto:

"Kymenlaakson liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan ehdotuksesta."

Vastine: Kymenlaakson liiton lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei esitetä muutos- tai selvitystarpeita.

Kymenlaakson museon lausunto esitti lausunnossaan, että Betania-kirkko ja Urheilupuiston koulu tulee suojella Urheilupuiston asemakaavassa. Koulun osalta suojelun tulisi koskea myös sen keskushallia. Museon näkemys on lisäksi se, että yhtä suurta monitoimiareenaa paremmin Urheilupuiston kulttuuriympäristöarvot on mahdollista ottaa huomioon rakentamalla alueelle useampia pienempiä (urheilu)rakennuksia. Lausunnossaan museo nostaa esiin myös, että riippumatta uudisrakennusten määrästä, rakennusten arkkitehtuurin on korkeatasoista ja arvoalueelle soveltuvaa. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Betania-kirkon kirkkorakennuksen rakennusosalalle lisätään suojelumerkintä hyväksyttävään kaavakarttaan. Urheilupuiston koulun osalta kaavoittaja ei katso suojelumerkinnän olevan välttämätön. Kouvolan kaupungilla on lukuisia suojeltuja tai suojeluarvoja omaavia rakennuksia. Urheilupuiston koulun ei voida katsoa olevan niiden muodostaman joukon merkittävimpiin kuuluva, ja siksi kaavoitusyksikkö ei pidä rakennuksen suojelua asemakaavalla välttämättömänä. Jo suojeltujen ja merkittäviä suojeluarvoja omaavien rakennusten säilyttämisen, korjaamisen ja ylläpidon aiheuttama taloudellinen taakka on jo nyt merkittävä jopa kaupungille. Jos rakennukselle löytyy tarkoituksenmukaista käyttöä, se tulee säilyttämään ilman suojelumerkintääkin.

Kymenlaakson museo ottaa lausunnossaan kantaa alueelle suunnitellun liikuntapaikkarakentamisen mittakaavaan ja arkkitehtuurin laatuun. Kaava mahdollistaa monenlaiset ja -kokoiset toteutustavat, jotka lopulta määrittävät tarpeen ja käytettävissä olevien taloudellisten resurssien mukaan. Kaupunkikuvallista laatua ja kulttuuriympäristöön soveltuvuutta ohjataan kaavamääräyksillä ja niiden edellyttämällä kaupunkikuvatyöryhmän lausunnolla.

Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto:

"Pelastusviranomainen on tutustunut esitettyyn lausuntopyyntöön aineistoistoinen. Kymenlaakson pelastuslaitos on antanut lausunnon Kouvolan Urheilupuiston asemakaavan muutoksesta 24.6.2024 (pöytäkirjanro 1650). Kaavoituksen suunnittelussa on huomioitu pelastuslaitoksen lausunnossa esittämät huomioit eik uutta lausuntoa katsota tarpeelliseksi tässä vaiheessa kaavoitusta."

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei esitetä muutos- tai selvitystarpeita.

Kouvolan Veden lausunto:

"Kouvolan Vesi on antanut lausunnon Kouvolan urheilupuiston asemakaavan valmisteluvaiheeseen. Valmisteluvaiheen lausunnossa on tuotu ilmi, että kaava edellyttää vesihuoltokostojen siirtoja sekä hulevesiviemärin kapasiteetin kasvattamista. Vesihuollon rakennussuunnitelmat on laadittu kaavoitusyksikön kanssa yhteistyössä, jolloin uusi asemakaava on yhteensopiva vesihuollon suunnitelmiin. Kouvolan Vedellä ei ole asemakaavaan huomautettavaa."

Vastine: Kouvolan Veden lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei esitetä muutos- tai selvitystarpeita.

Telia Finlandin lausunto:

"Teliällä on infraa asemakaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja. Tarkemmat kartat ja näytöt saa Johtotiedolta <https://johtotietopankki.fi/> Lisäksi Teliällä on mahdollisia verkonlaajennustarpeita, niihin voidaan ottaa kantaa myöhemmin suunnittelutyön edettyä."

Vastine: Telia Finlandin lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa ei esitetä muutos- tai selvitystarpeita.

Kouvolan kaupungin Tilapalvelut nostaa muistutuksessaan esiin pysäköintipaikkojen tarpeen korttelissa 1023 sekä pelastus- ja huoltoreitit alueen läpi.

Vastine: Tilapalveluiden muistutuksessaan esiin tuomat seikat huomioidaan mahdollisuuksien mukaan lopullisessa kaavaratkaisussa muun muassa korttelialueen keskelle sallittujen pysäköintipaikkojen määrää nostamalla.

Liikenne- ja viestintävirasto Treficom, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oyj ja Elisa Oyj eivät antaneet lausuntoa kaavaehdotuksesta.

4.5.1.3 Kaavaratkaisuun julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt keskeiset muutokset

Kaavamuutoksen sisältöä täsmennettiin jonkin verran sekä merkintöjen että määräysten osalta kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen. Korttelin 1023 yleisten rakennusten korttelinosan (Betania-kirkko) rakennusala ja -oikeuden määrä jaettiin kahteen, jotta kirkkorakennukseen kohdistuva suojelumerkintä saatiin kohdentumaan ainoastaan siihen. Toimenpiteen seurauksena myös asumisen suurinta sallittua osuutta koskevaa merkintää muutettiin. Korttelin 1023 itäosassa olevaa maantasoon yhtenäiseksi alueeksi sallittavan pysäköinnin maksimimäärää osoittavaa merkintää muutettiin niin, että kaavaehdotuksessa olleen 20 autopaikan sijaan sallitaan 60 autopaikkaa. Lisäksi pysäköintipaikkoihin liittyviä lisämääryksiä täsmennettiin.

Sumulaaksonkadun ja puiston välisen korttelirajan linjausta muutettiin kadun reunalinjan suuntaiseksi Yhdyskuntatekniikan suunnittelun yksikön toiveiden mukaisesti.

Korttelissa 1023 kaavaehdotuksessa esitetyt kaksi erillistä rakennusalaa yhdistettiin sekä rajauksen että rakennusoikeuden määrän osalta.

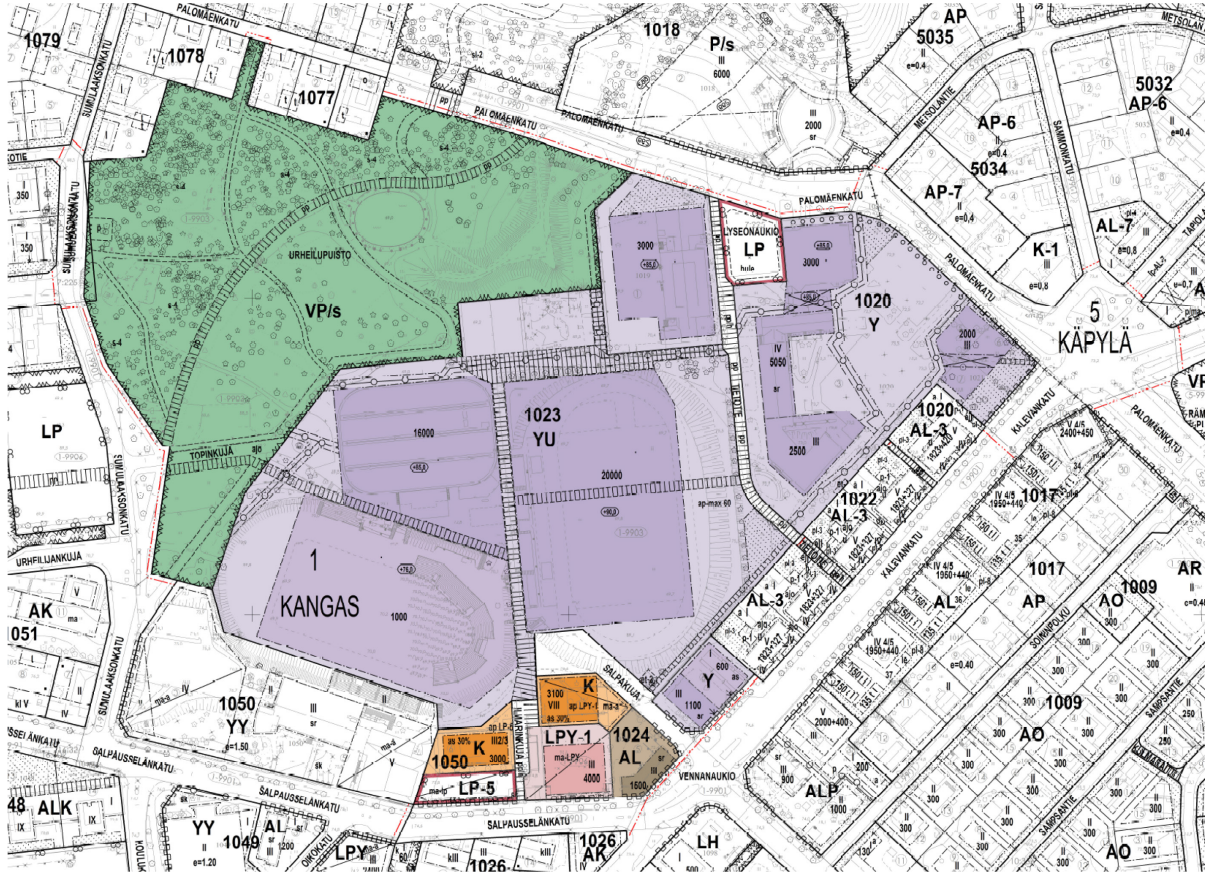
Lisäksi tehtiin vähäisiä teknisiä korjauksia kaavamerkintöihin ja määräyksiin. Muun muassa rakentamistapaa koskevia lisämääryksiä täsmennettiin kookkaiden rakennusten julkisivujen osalta sekä vesikaton korkeusaseman osalta. Korjauksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaavan sisältöön tai ohjausvaikutukseen.

4.5.1.4 Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotusvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet kokouksessaan 26.2.2025 (§41). Lausunnot, muistutus ja vastineet on esitetty kaavan liitteessä 10, sekä tiivistettynä tämän selostuksen kohdassa 4.5.1.2. Lautakunta käsittelee kaavamuutoksen hyväksymistä 13.3.2025

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 26. Ote asemakaavan muutoksen kaavakartasta.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle sijoittuu useita korttelialueita, joille on osoitettu rakennusoikeutta.

Korttelin 1020 kaavamuutosalueeseen kuuluvassa osassa rakennusoikeuden määrä on esitetty kerrosalaneliömetreinä. Yhteislyseon rakennusala on jaettu kahteen osaan. Rakennusoikeuden määrä perustuu nykyiseen asemakaavaan ja toteutuneeseen tilanteeseen. Yhteislyseon vanhalle osalle on merkitty rakennusoikeutta 5 050 k-m² ja uudemmalle osalle 2 500 k-m². Maksimikerrosmääräksi on vanhan osan rakennusosalalle merkitty neljä (IV) ja uudemman osan rakennusosalalle kolme (III). Lyseon liikuntahallin rakennusosalalle on merkitty rakennusoikeuden määräksi 3 000 k-m² (nykyisin 2 050 k-m²). Liikuntahallin sallittu korkeus on määritetty suurimman sallitun kerrosmäärän sijaan ylämpänä vesikaton korkeutena (+85 m). Edellisten lisäksi korttelin itäosaan on merkitty rakennusala korkeintaan 2 000 k-m² suuruiselle ja maksimissaan kolmekerroksiselle (III) rakennukselle tai rakennusryhmälle.

Korttelin 1023 Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) rakennusoikeutta on nostettu jonkin verran, mutta kuitenkin niin vähän, ettei maankäyttösopimuksen kynnys ylity. Rakennusoikeuden määräksi on merkitty kirkkorakennuksen kohdalle 1 100 k-m² ja nykyisen asuinrakennuksen kohdalle 600 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosten määräksi on merkitty kirkkorakennuksen kohdalle kolme (III) ja asuinrakennuksen kohdalle yksi (I).

Korttelin 1023 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YU) on neljä rakennusala, jolle kullekin on merkitty rakennusoikeus. Lähimpänä Kuntotaloa ja teatteria olevalle pesäpallostadionin osalle rakennusoikeuden määräksi on merkitty 1 000 k-m². Kaavan tavoitteena ei ole osoittaa merkittävää rakentamista käytössä olevalle peli-areenalle, joka sijaitsee

alueen kautta aikain ensimmäisen urheilukentän kohdalla. Nykyaikaiset katsomorakenteet ja muut peli- ja harjoitustapahtumiin liittyvät tilat voivat kuitenkin tarvita kerrosalaa muodostavia tiloja. Jäähallin kohdalla olevalle rakennusosalle on rakennusoikeuden määräksi merkitty 16 000 k-m². Määrä on noin 500 k-m² toteutunutta tilannetta suurempi, eli siinä on huomioitu mahdolliset tulevaisuuden tarpeet. Nykyisen keskuskentän kohdalla olevan rakennusalan rakennusoikeuden määräksi on merkitty 20 000 k-m². Ennen mainituille rakennusaloille ei ole määritetty suurinta sallittua kerrosmäärää, vaan niiden korkeus on määritelty ylimpänä sallittuna vesikaton korkeutena (merenpinnasta mitattuna). Liikuntatilojen osalta yhden kerroksen korkeus voi vaihdella kolmen ja jopa kahdentoista metrin välillä, joten on tarkoituksenmukaisempaa merkitä korkeus metreinä. Kuntotalon ja teatterin sekä jäähallin välisellä alueella korkeusasema on merkitty +76.0 metriin, mikä vastaa likimain kaava-alueen eteläreunan nykyistä maanpinnan tasoa. Tällä määritelmällä halutaan turvata alueen avoimuus ja näkymät merkittävien rakennusten välillä. Jäähallin kohdalla suurin sallittu korkeusasema (+85.0) vastaa rakennuksen nykyistä vesikaton korkeusasemaa. Nykyisen Keskuskentän kohdalla olevalle rakennusosalle maksimikorkeudeksi on määritelty +90.0 metriä. Toivottavaa kuitenkin on, että rakentaminen toteutettaisiin mahdollisimman matalana, jotta alueen itäpuolella olevista rakennuksista avautuvat näkymät lännen suuntaan säilyisivät mahdollisimman avoimina. Vesikaton korkein sallittu taso +90 m perustuu monitoimiareenan hankesuunnitelmaan. Urheilupuiston koulun kohdalle, eli korttelin 1023 pohjoisosaan on kaavaan merkitty nykyisestä tilanteesta poikkeava rakennusala enintään 3 000 k-m² suuruiselle ja korkeintaan +85 metrin korkeuteen (vesikatto) ulottuvalle rakennukselle tai rakennusryhmälle. Merkinnällä on haluttu mahdollistaa mahdollisten tulevaisuuden tarpeiden, eli uudisrakennuksen toteuttaminen.

Korttelissa 1024 rakennusoikeus mukailee pääosin toteutunutta tilannetta. Asuin- ja liikarakennuksen korttelialueella sen suuruudeksi on määritetty 1 500 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi kolme (III). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (Ässä-torni) rakennusoikeuden suuruudeksi on merkitty 3 100 k-m². Siitä korkeintaan 30% saa käyttää asumiseen. Suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty nykytilanteen mukaisesti kahdeksan (VIII). Nykyiselle pysäköintialueelle on merkitty rakennusala ja sille rakennusoikeuden määräksi 4 000 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty kolme (III). Merkinnöillä mahdollistetaan laitospysäköinnin rakentaminen nykyisen maanalaisen pysäköinnin lisäksi myös maan päälle, jos sille tulee tarvetta esimerkiksi alueen muun kehittämisen yhteydessä.

Korttelissa 1050 (Kuntotalo II) on nykyisen rakennuksen kohdalle merkitty rakennusala ja sille rakennusoikeuden määräksi 3 000 k-m², josta enintään 30% saa käyttää asumiseen. Rakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty kolme ja kaksi kolmasosaa (III2/3). Merkintä mahdollistaa nykyisen rakennuksen korottamisen yhdellä "sisäänvedetyllä" kerroksella.

Pysäköintipaikkojen osalta mitoitus on seuraava:

Autopaikat:

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m²

Palvelut 1 ap / 60 k-m²

Asuminen 1 ap / 100 k-m²

Oppilaitokset: 1 ap / 150 k-m²

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU) ei ole määritelty autopaikkavelvoitetta, koska tarve on hyvin vaihteleva ja alueen pysäköintijärjestelmä perustuu yhteiskäyttöön ja vuorottaisuuteen. YU korttelialueen itäosassa on merkintä ap max 60, joka tarkoittaa, että kyseiseen korttelinosaan saa sijoittaa maantasoon rakennuksen ulkopuolelle maksimissaan 60 yhtenäisen pysäköintialueen muodostamaa autopaikkaa. Lisämääräyksissä mahdollistetaan alueelle sijoitettavan lisäksi saman verran tilapäisiä pysäköintipaikkoja. YU korttelialueella yli 20 autopaikan muodostamat pysyvät pysäköintialueet tulee jakaa osiin istutuksilla. Määräyksellä halutaan taata alueen viihtyvyyden säilyminen. Pysäköintipaikkojen sijoittamista rakennuksen sisään, kellariin tai katolle ei ole rajoitettu.

Kortteleissa 1024 ja 1050 on liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla sallittu autopaikkojen sijoittaminen viereisille yleiselle pysäköintialueelle ja pysäköintilaitosten alueelle.

Polkupyöräpysäköintipaikat:

Palvelut, liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

Asuminen 1 pp / 30 k-m²

Oppilaitokset 1 pp / 4 opiskelijaa

Asuinrakennuksissa vähintään 50% ja muussa rakentamisessa vähintään 30 % paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan. Asuintalojen pyöränsäilytystiloissa tulee huomioida sähköisten kulkuvälineiden latausmahdollisuudet (ml. paloturvallisuus) sekä tilojen sijainti katutasossa suoralla yhteydellä ulos. Säilytystilojen mitoituksessa tulee huomioida polkupyörän perävaunujen ja erikoispyörien vaatima tila.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa erilaisten palvelujen sijoittamisen sekä kaavan korttelietä virkistysalueille. Kaava-alue sijaitsee ydinkeskustan reuna-alueella Urheilupuistossa ja siten alueelle sijoittuvien palvelujen luonne ei lähtökohtaisesti ole kaupallinen vaan liikunta-, siivitys ja kulttuuripalveluihin liittyvä. Kaavamuuotosalueen eteläreunaan on mahdollista sijoittaa vähäisissä määrin myös kaupallisia palveluita. Yhteislyseon korttelialueen käyttötarkoitusta ei ole rajattu pelkästään oppilaitokselle, jotta kaavaratkaisu mahdollistaisi alueen käytön muuhunkin toimintaan tulevaisuudessa mahdollisesti muuttuvien tarpeiden myötä.

5.1.3 Aluevaraukset

5.1.3.1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kaava-alueen eteläosassa on nykyisten toimistorakennusten alueet merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Merkintä mahdollistaa rakennusten nykyisten käytön lisäksi myös kaupallisten tai majoituspalvelujen sijoittamisen alueelle. Myös asumisen sijoittuminen on mahdollista (max 30% kerrosalasta) kyseisille korttelialueille. Molempia korttelialueita on laajennettu nykyiseen nähden niin, että ne kattavat toteutuneet maanalaiset ja jätehuollon tilat.

5.1.3.2 Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL)

Nykyisen alueella olevan asuinkerrostalon alue on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennuksen pohjakerroksen kadunpuoleisessa osassa on jo nykyisin liiketiloja. Nykyisessä asemakaavassa tätä ei ole huomioitu. Liiketilojen ja asumisen suhdetta ei ole määritetty. Korttelialueella oleva rakennus on merkitty suojeltavaksi (sr) perustuen tehtyihin inventointeihin ja voimassa olevaan yleiskaavan. Korttelissa sijaitseva rakennus on kaupunkikuvalisestisesti tärkeä. Rakennus on rakennusajankohdalleen tyypillinen ja samaan aikaan kaarevan muotonsa vuoksi harvinainen.

5.1.3.3 Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelin 1020 ja 1023 osan käyttötarkoitukseksi on määritetty yleisten rakennusten korttelialue. Korttelissa 1020 on kaksi erillistä rakennusala, jotka jakautuvat pienempiin osiin, sekä lisäksi alueelle on merkitty maanalaista infraa (johtoja, putkia ja kaapeleita) varten varattuja osia. Kahteen erilliseen rakennusalaan on merkitty rakennukseen jätettävä kulkuaukko palvelumaan alueen läpikulkua. Yhteislyseon vanha osa on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr) nykyisen asemakaavan mukaisesti. Korttelialueen kaakkoisreunaan on merkitty *ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita*. Korttelin itä- ja pohjoisosaan on merkitty *istutettava alueen osa*. Merkinnoilla halutaan varmistaa risteysaluetta rajaavan puistikon säilyminen sekä Palomäenkadun kaarteeseen vehreys. Korttelin pohjoisosaan on merkitty istutettava puurivi jäsentämään katutilaa korttelin laajoista avoimista pysäköintialueista.

Korttelin 1023 yleisten rakennusten korttelialueen osaa ei ole haluttu määrittää pelkästään kirkollisten rakennusten alueeksi, vaikka paikalla nykyisin kirkko sijaitseekin. Korttelialueen itäisemmällä rakennusalueella on sallittu asuminen toteutuneen tilanteen ja viereisten korttelialueiden mukaisesti. Rakennusalan Kalevankadun puoleiseen rajaan on merkitty nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

5.1.3.4 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Korttelin 1023 pääosan käyttötarkoitukseksi on yleiskaavan ja nykyisen sekä tavoitetilanteen mukaisesti merkitty *urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue*. Alueelle voidaan sijoittaa liikuntaan- ja urheiluun liittyvää rakentamista. Alueella on kolme erillistä rakennus-alaa, joiden väleihin on merkitty *Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Yhteys on sitova, mutta sijainti ohjeellinen*. Määräyksellä halutaan turvata kevyen liikenteen yhteyksien toteutuminen alueen läpi, mutta samalla mahdollistaa niiden joustava sijainti alueen suunnittelun tarkentuessa. Korttelin Palomäenkadun puoleinen reuna on merkitty istutettavaksi alueeksi. Merkinällä halutaan turvata vehreä ja viihtyisä ympäristö uimahallin ja muun liikunta- paikkarakentamisen välissä. Korttelialueen eteläreunaan on merkitty *ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita*. Korttelialueen kaakkoisosassa on merkintä ”ap-max 60”, jonka määräys kuuluu ”*Merkinällä on osoitettu korttelialueen osa, jolle saa sijoittaa maantasoon rakennuksen ulkopuolelle maksimissaan 60 yhtenäisen pysäköintialueen muodostavaa autopaikkaa.*” Määräyksellä halutaan rajoittaa laajojen viihtyisyyttä heikentävien ja melua tuottavien maanpäällisten pysäköintialueiden muodostumista alueen keskiosaan. Korttelinosaan on merkitty lisäksi lukuisia johtoja varten varattuja alueita.

5.1.3.5 Puisto

Kaavamuutosalueen luoteisosa on kokonaisuudessaan merkitty puistoksi toteutuneen tilanteen mukaan. Puisto on merkitty merkinällä /s, eli alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Sumulaaksonkadun reunaan on merkitty ohjeellinen alue pysäköinnille (p) alueelle suunniteltua esteetöntä leikkipaikkaa silmällä pitäen. Alueen pääreitit on merkitty joko ohjeellisilla tai sitovilla merkinöillä riippuen niiden hierarkisesta asemasta. Topinkujan ajoyhteys Sumulaaksonkadulta jäähallille on merkitty sitovalla merkinällä (ajo). Samoin kevyen liikenteen pääreitti Topinkujalta Palomäenkadulle (pp). Puiston länsireuna on merkitty *puistometsänä säilytettävä alueen osa* merkinällä (s-4), jolla halutaan turvata maiseman säilyminen puoliavoimena vaihtumisvyöhykkeenä palomäen metsäalueen ja avoimen rakennetun puiston välissä.

5.1.3.6 Pysäköintialueet

Suunnittelualueella on kolme erillistä pelkästään pysäköinnille tarkoitettua aluetta. Urheilupuiston koulun ja Lyseon liikuntahallin välinen alue on muutettu katualueesta yleiseksi pysäköintialueeksi (Lyseonaukio), jolle on merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyalue. Salpausselänselän pohjoispuolelle on merkitty kaksi erillistä pysäköintialuetta. Kuntotalo II:n eteläpuolella oleva alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-5), jolle voidaan osoittaa Kuntotalo II autopaikat. Ratkaisu vastaa nykyistä järjestelyä ja mahdollistaa vuorottaispysäköinnin alueella, jossa eri rakennusten käyttäjillä on tarve pysäköidä eri viikonpäivinä ja vuorokaudenaikoina. Viereinen pysäköintialue on merkitty *yleisten pysäköintilaitosten alueeksi*, jolle voidaan osoittaa Ässä-tornin pysäköintipaikat ja rakentaa tarvittaessa rakenteellista pysäköintiä. Ratkaisu vastaa nykyistä järjestelyä ja mahdollistaa vuorottaispysäköinnin alueella, jossa eri rakennusten käyttäjillä on tarve pysäköidä eri viikonpäivinä ja vuorokaudenaikoina. Nykyiset maanalaiset autopaikat on huomioitu omilla merkinöillään (ma-a, ma-lp ja ma-LPY). Korttelien sisäisiä pysäköintialueita ei ole merkitty kaavakartalle edes ohjeellisella merkinällä, mutta lisämääräyksissä on erikseen sallittu niiden sijoittaminen rakennusalueelle. Lisäksi Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella YU ei pysäköintipaikkojen sijoittamista rakennuksen sisälle, kellariin tai katolle ole rajoitettu. Puistoon on merkitty ohjeellinen pysäköintipaikkojen alue lähinnä liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja varten.

5.1.3.7 Katualueet

Suunnittelualue pitää sisällään useita katualueita. Salpausselänkatua on levennetty nykyiseen nähden pohjoiseen. Salpakuja on pidennetty ulottumaan korttelin 1023 sisälle ja samalla sen päähän on mitoitettu kääntöpaikka palvelemaan alueen saattoliikennettä. Kaava-alueeseen kuuluu myös osa Palomäenkadusta, koska katualueella on korttelin 1020 kohdalla levennetty etelän suuntaan.

Tietotie Palomäenkadulta Kalevankadulle sekä Ilmarinkuja on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Osalla Tietotiestä huoltoajo on sallittu, jotta kerrostalokorttelin ja Yhteislyseon huolto voidaan hoitaa tarkoituksenmukaisesti. Salpakuja molempiin reunoihin on lähes koko matkalla merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Samoin kortteleiden 1023 ja 1024 sekä LPY- ja LP-alueiden Kalevankadun / Salpausselänkadun puoleiseen reunaan. Korttelin 1020 osalta ajoneuvoliittymät on kielletty merkinnällä Kalevankadun ja Palomäenkadun risteysalueella.

5.1.3.8 Muut merkinnät ja määräykset

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. Alueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla/yleisillä alueilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Päälystetyillä oleskelualueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja."*

Koska alue sijaitsee Kouvola 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. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydetty pelastusviranomaisen lausunto."*

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

Rakennusoikeuden käytöstä on kaavassa määrätty seuraavaa: *"Ennen vuotta 2024 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta. Rakennusalan sisä- ja ulkopuolelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Rakennusalan ulkopuolelle on mahdollista sijoittaa alueen käyttötarkoitusta palvelevia maksimissaan 30 k-m² kokoisia rakennuksia ja rakennelmia."* Kyseisellä määräyksellä mahdollistetaan erilaisten lipunmyyntiin, kioskitoimintaan, liikuntavälineiden varastointiin ja varusteiden vaihtoon tarvittavien suojien ja rakennusten sijoittaminen joustavasti alueelle.

"Korttelissa 1123 saa likimäärin tasolla +73 mpy olevan kansirakenteen alle sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja asemakaavaan määrätyn rakennusalan ja maksimirakennusoikeuden rajoittamatta."

Teknisten tilojen sijoittelun ratkaisut vaihtelevat eri rakennustyypeissä. Koska osalla rakennusten vesikaton ylin korkeusasema on merkitty kaavaan, on teknisten tilojen sijoittelua katolle haluttu ohjeistaa seuraavasti: *"Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja max 20% rakennuksen ylimmän kerroksen pinta-alasta. Tilojen tulee sulautua rakennuksen arkkitehtuuriin ja olla kaupunkivallisesti laadukkaita."* Lähtökohtaisesti tekniset tilat tulisi sijoittaa kuitenkin rakennuksen päämassa sisään.

Puiston toiminnallisuutta ja palveluiden saavutettavuutta tuetaan seuraavin määräyksin: *"Puistoon saa sijoittaa kioskeja tai muita vastaavia alle 30 k-m² suuruisia alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä vähäisiä rakennuksia tai rakennelmia."*

Rakentamistapaan liittyvät seuraavat määräykset: *"Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kookkaiden rakennusten julkisivuja tulee porrastaa ja jäsenellä värein, materiaalein ja aukotuksella. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella vesikaton korkeusasema on pidettävä mahdollisimman alhaisena huomioiden rakennuksen käyttötarkoituksen asettamat vaatimukset. Alueelle rakennettavien yli 30 k-m² suuruisten rakennusten pääpiirustuksista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa palloseinää. Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Porrashuonetilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä. Rakennusosalalle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja."*

Aitaamisen osalta kaavamääräyksiin on kirjattu, että *"Alueiden aitaaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopivilla ratkaisulla niin, ettei Urheilupuiston läpikulku merkittävästi esty ja oleelliset näkymät eivät peity. Aidoissa tulee olla riittävä määrä kulkuportteja."*

Pihojen ja yleisten alueiden osalta on määrätty seuraavasti: *"Koko Urheilupuiston alue tulee toteuttaa esteettömyyden perustason mukaisena. Alueelle on laadittava julkisen tilan esteettömyyden kokonaissuunnitelma, jossa määritetään julkisten alueiden pintojen, reittien jatkuvuuden, opastuksen ja tasoerojen periaatteet. Kaikki yleisen jalankulun pääreitit ulko- ja sisätiloissa, sekä yhteydet läheisille joukkoliikenteen pysäkkialueille on toteutettava esteettöminä. Mikäli esteetön reitti poikkeaa pääreitistä, on vaihtoehtoisen reitin oltava selkeä ja helposti hahmotettavissa."*

"Alueella tulee käyttää laadukkaita pintamateriaaleja ja lumitilan mitoitus tulee esittää suunnitelmissa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutus-suunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä."

Rakennusten ja alueiden suojelun osalta kaavassa on seuraavia lisämääräyksiä: *"Sr-merkintää koskevat määräykset: Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteelliset arvot ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät. Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta."*

Kaavamuutosalueen eteläreunassa oleva Ilmari Salmisen patsas on merkitty suojeltavaksi kohteeksi (Sk). *"Sk-merkintää koskevat lisämääräykset: Veistosta ei saa siirtää ilman painavaa syytä. Jos veistos joudutaan siirtämään, tulee asiasta neuvotella kaupungin taidekokoelmista vastaavan tahon kanssa."*

"/s-merkintää koskevat lisämääräykset: Urheilupuiston länsiosa on kokonaisuudessaan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueella oleva vesiallas, "Kenkäkukkula" ja puistokäytävän viereinen massaistutus tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisina. Alueen puuston ominaispiirteet, eli tiheys ja lajisto tulee säilyttää." Lisäksi puistoalueen länsiosa on merkitty *"puistometsänä säilytettäväksi alueen osaksi (s-4)"* Merkintään ei liity lisämääräyksiä.

Luonnonsuojeluun liittyviä kaavamääräyksiä on yksi: *"Ennen alueella olevien rakennusten purkamista tai mittavia muutoksia, tulee varmistaa, että niissä ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja."*

Yhdyskuntateknisen huollon tarpeet voivat muuttua kaavan voimassaoloaikana, ja siksi niiden osalta kaavanratkaisun 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 kiinteistöhuoltoon liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.”

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

5.2 Kaavan vaikutukset

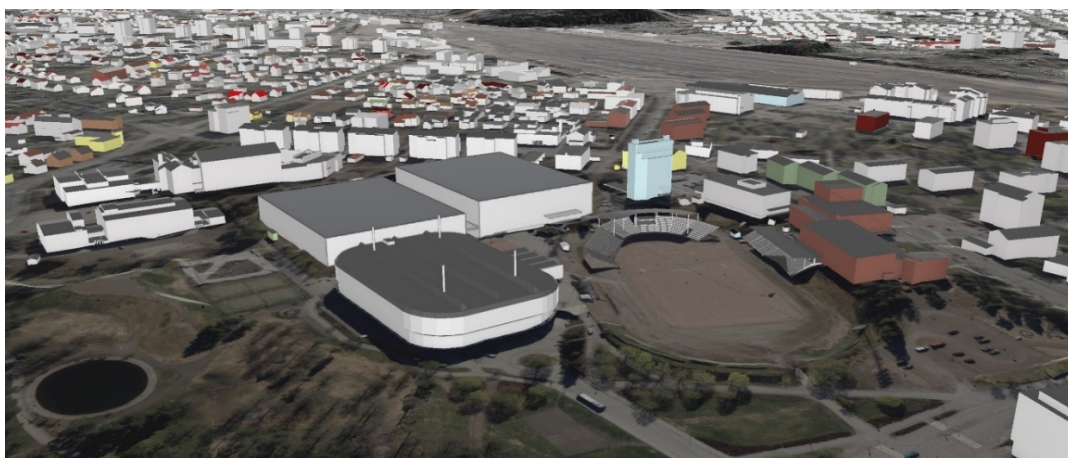
Tässä osassa on esitelty asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi EVA, sekä toimenpiteet, joilla kaavamuutoksen toteuttamisen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää.

5.2.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

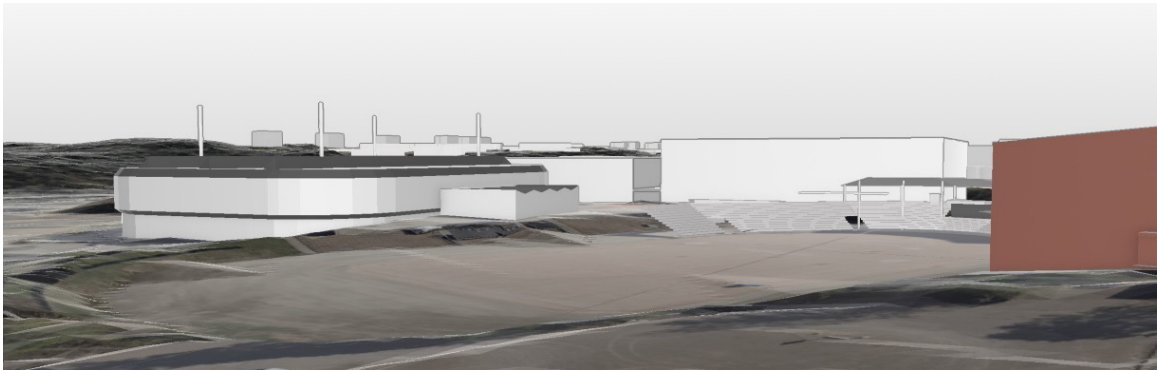
Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen, mutta sen osa-alueiden käyttötarkoitus pysyy pääosin nykyisellään. Kaavan toteuttaminen eli alueen kehittäminen muun muassa lisärakentamisella vahvistaa Urheilupuiston asemaa yhtenä Kouvolan liikuntapaikkakeskittymistä.

5.2.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä maisema

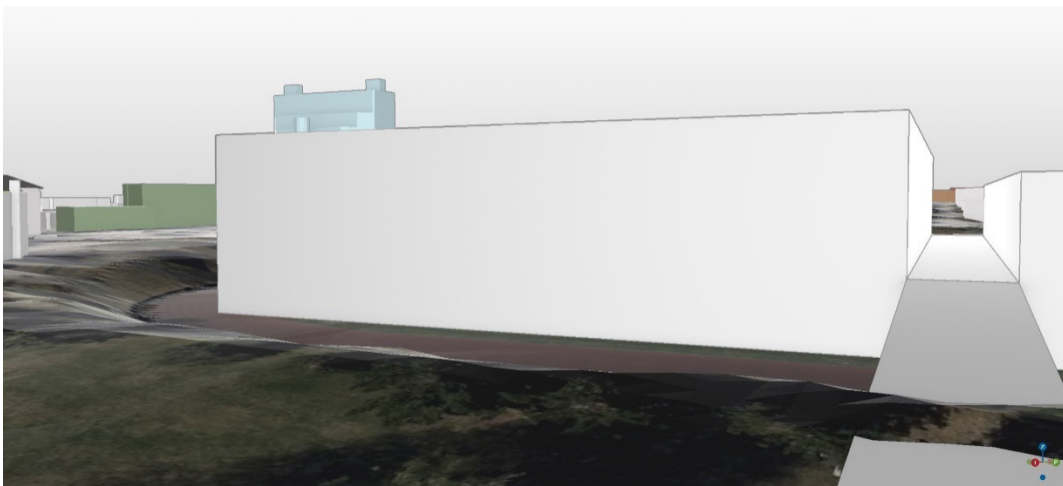
Rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja rakentamisen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu turvataan sekä suojelu- että rakentamistapaa koskein määräyksin. Kaupunkikuvallista laatua vaalitaan erilaisin tarkemmin määräyksin rakennustavasta, sekä rakennusten korkeuteen ja sijoitteluun liittyvin määräyksin. Lisäksi kaikista yli 30 k-m² suuruista rakennuksista vaaditaan kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto. Alueelle suunnitellun monitoimialueen ja muun kaavan mahdollistaman rakentamisen lopullinen laajuus, arkkitehtuuri ja sovitus alueen maastonmuotoihin, sekä istutettava kasvillisuus määrittävät vaikutusten laadun ja merkittävyyden. Nykyisin avoin urheilukenttä muuttuu tilallisesti merkittävästi uudisrakennuksen / rakennusten täyttäessä avoimen alueen ja peittäen laajat näkymät alueen läpi. Asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi alueen puuston tai kasillisuuden määrään, sillä korttelialueet sijoittuvat pääosin jo rakennetuille päällystetyille alueille aivan alueen koillis-kulmaa lukuun ottamatta. Puisto-osan osalta kaavamuutos turvaa arvokkaan kulttuuriympäristön ja alueen alkuperäisen (60-l) miljöönsä säilymistä.



Kuva 27. Näkymä Kouvolan keskustan 3D-kaupunkimallista, johon on lisätty kaavaehdotuksen mahdollistama täydennysrakentaminen sen maksimaalisessa laajuudessa. Kaavan mahdollistama rakentaminen on kaksinkertainen jäähalliin verrattuna, mutta toteutuu todennäköisesti havainnekuvaan jonkin verran pienempinä rakennusmassoina. Kaupunkikuvallinen muutos on kuitenkin huomattava.



Kuva 28. Näkymä Kouvolan keskustan 3D-kaupunkimallista Sumulaaksonkadun suunnasta kohti Yhteislyseota. Kaupunkimalliin on lisätty kaavaehdotuksen mahdollistama täydennysrakentaminen sen maksimaalisessa laajuudessa. Jäähallin takana oleva rakennusmassa on mahdollista toteuttaa tarvittaessa kuvassa esitettyä korkeampana. Mallissa rakennukset on esitetty hyvin yksinkertaistettuina, joten se ei vastaa millään tavalla lopullista toteutusta vaan auttaa hahmottamaan rakennusmassojen kokoa ja vaikutusta muun muassa näkyisiin alueen läpi.



Kuva 29. Näkymä Kouvolan keskustan 3D-kaupunkimallista Yhteislyseon laajennusosan kattotasolta tarkasteltuna. Suunnitellun monitoimiareenan ja mahdollisen toisen liikuntarakennuksen väliin on malliin lisätty jäähallin pääovien ja yhteislyseon pihan tasolla oleva kulkuyhteys.

5.2.3 Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu teknisen huollon tarpeet. Kaava sallii erilaisten muuntamoiden tai muiden rakenteiden sijoituksen kaava-alueelle hyvin joustavasti. Myös nykyinen maanalainen infra on huomioitu kaavaratkaisussa.

5.2.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavan toteuttaminen vaatii jonkin verran taloudellisia panostuksia yhdyskuntatekniikan järjestelmiin tarvittaviin muutoksiin. Rakentaminen jo rakennetuille alueille on kuitenkin taloudellisesti helpompaa, kuin rakentaminen luonnontilaiseen ympäristöön. Kaikki tarvittava infra, mukaan lukien toimivat liikenneyhteydet, on olemassa. Alueen katuihin joudutaan tekemään kaavan toteuttamisen vaatimia muutoksia, joista aiheutuu kustannuksia. Myös korttelin 1023 sisällä joudutaan tekemään mittavia muutostöitä kulkuväylien ja piha-alueiden rakentamiseksi. Kaavan toteuttaminen, eli liikuntapaikkojen rakentaminen vaatii mittavia taloudellisia ponnistuksia, mutta niiden osalta päätökset tehdään erillillään asemakaavan muutoksesta.

Alueen maaperä ei ole optimaalinen geoenergian hyödyntämiseen. Aurinkoenergiaa voidaan kuitenkin hyödyntää helposti, koska alue on hyvin avoin. Tuulivoiman hyödyntäminen on tarjoutuksenmukaista ainoastaan alueen korkeimmalla kohdalla sijaitsevassa Ässä-tornissa,

jossa on yli viisi kerrosta korkea ja siten tarkoitukseen soveltuva. Alueella on olemassa kauko-lämpöverkosto, joten lämmitysenergian tuottamiseen on useita eri vaihtoehtoja. Lisäksi rakennusten suunnittelussa voidaan huomioida erilaiset rakennusten väliset synergiamahdollisuudet energian talteenoton ja hyödyntämisen osalta.

5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta nykyistä liikenneverkkoa. Salpakujaan merkitys ja liikennemäärä kasvaa sen muuttuessa yhdeksi sisäänajoreitiksi Urheilupuiston sisään. Salpakuja on aiemmin ollut vain kahden sitä reunustavan kiinteistön käytössä, eikä sen päätteenä ole ollut kääntöpaikkaa. Salpakujaan aseman muuttuminen aiheuttaa tarpeen muokata myös sen eteläpäässä olevaa Vennanaukiota mahdollisesti kiertoliittymäksi, jotta pääkatuna toimivien Salpausselänkadun ja Kalevankadun liikenne saadaan sujumaan entiseen tapaan. Kiertoliittymän rakentamisen mahdollisuudet on huomioitu kortteleiden 1023 ja 1024 rajauksissa. Salpakujaan lounaispuolella olevat autopaikat poistuvat muutosten myötä, mikä heikentää viereisten korttelinosien pysäköintimahdollisuuksia.

Koska alueen toiminnot muodostavat myös linja-autoliikennettä erilaisten tapahtumien, kuten turnausten aikana, tulee saattoliikenteen aluet mitoittaa linja-autoille sopiviksi. Liikenteellisessä tarkastelussa ja tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida myös etelä-pohjoissuuntainen läpiajomahdollisuus erikoistilanteissa Urheilupuiston keskiosassa.

Alueen täydennysrakentaminen lisää pysäköintipaikkojen tarvetta. Urheilupuistossa pysäköintiratkaisun kantavana ajatuksena on kehämainen ratkaisu, joka tarkoittaa laajempien pysäköintialueiden sijaintia sen ulkokehällä, lähellä aluetta kiertävää katuverkkoa. Alueen peruskäytössä pääpaino on saattoliikenteellä. Suurinta osaa alueen pysäköintipaikoista ei ole osoitettu tietyille toiminnoille tai käyttäjäryhmälle, vaikka lähtökohtaisesti korttelialueilla olevat pysäköintipaikat ovatkin korttelissa sijaitsevien rakennusten ja toimintojen käyttäjille tarkoitettuja. Eri toimintojen tarve pysäköinnille vaihtelee eri viikonpäivinä ja vuorokauden aikoina, joka mahdollistaa vuorottaispysäköintiratkaisun hyödyntämisen. Tämä tehostaa pysäköintipaikkojen käyttöastetta ja vähentää niiden tarvittavaa määrää. Kaava mahdollistaa pysäköintipaikkojen rakentamisen Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella eri tasoihin (kellariin, rakennuksen sisään ja katolle) ja koko kaavamuutoksen alueella rakennusaloille. Alueen etelälaidalla olevalle yleiselle pysäköintialueelle on kaavamuutoksen myötä mahdollista rakentaa maksimissaan kolmikerroksinen pysäköintilaitos nykyisen maanalaisen ja -päällisen alueen lisäksi. Osa Urheilupuiston pysäköintialueista sijaitsee korttelialueilla, mutta kaupungin omistamien kiinteistöjen (esim. Yhteislyseo) osalta nekin ovat yhteiskäytössä. Myös kaava-alueen ulkopuolella Sumulaaksonkadun länsipuolella olevat pysäköintipaikat palvelevat Urheilupuiston käyttäjiä. Tarpeen vaatiessa sumulaaksonkadun länsipuolelle voidaan laatia asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen.

Alue on hyvin saavutettavissa sekä kevyen liikenteen että tulevaisuudessa myös joukkoliikenteen osalta, mikä vähentää ajoneuvoliikenteen kulkutapaosuutta alueen käyttäjien keskuudessa. Merkittävin kehitystarve kevyen liikenteen osalta on etelä-pohjoissuuntaisen kulkuyhteyden rakentaminen alueen keskiosaan, sekä toimiva pyöräpysäköintijärjestelmä. Kaavamuutos ei heikennä nykyisiä kevyen liikenteen yhteyksiä.

5.2.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Urheilupuiston asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Urheilupuiston kehittäminen parantaa virkistys- ja liikuntapalveluiden määrää ja laatua kokonaisuutena. Täydennysrakentaminen muuttaa etenkin Kalevankadun luoteisreunan kerrostaloista sekä Yhteislyseolta avautuvia näkymiä. Vaikutusten lieventämiseksi kaavaan merkittyjen rakennusalojen sijoituksessa on pyritty jättämään liikuntapaikkarakentamisen ja asuinrakennusten väliin riittävä vapaa ja osin istutettu tila. Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan toteuttamaan rakennuksia, joiden korkeus perustuu toiminnalliseen tarpeeseen. Laadukkaalla arkkitehtuurilla voidaan rakennusmassojen massiivisuutta keventää visuaalisesti ja siihen tuleekin panostaa rakennusten suunnitteluvaiheessa.

5.2.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Viheralueiden arvokohteita koskevat kaavamerkinnät ja määräykset vahvistavat niiden asemaa, ja edesauttavat niiden huomioimista alueen kehittämisessä, käytössä ja hoidossa. Kaavaratkaisu ei heikennä olemassa olevia viheryhteyksiä tai luonnonympäristöä. Kaavamuutos pienentää nykyistä latvuspeittävyyttä jonkin verran alueen koillisosassa. Alueen tarkemmissa suunnitelmissa kortteleiden sisäiset visuaaliset viheryhteydet ja vihreän infran laadukkuus sekä monimuotoisuus on mahdollista huomioida kaavaa yksityiskohtaisemmin. Lepakoiden elinympäristöt on huomioitu kaavamääräyksissä, eikä kaavaratkaisu heikennä niitä.

5.2.8 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole muita mainittavia vaikutuksia.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei merkittävästi lisää ympäristön häiriötekijöitä tai voimista niitä. Kaavassa esitetty melua ja kiinteistöjen turvallisuutta koskevat määräykset päinvastoin vähentävät maankäytön ja sen muutosten haitallisia vaikutuksia. Alueelle tuleva liikenne sijoittuu katuosuuksille, joiden varrella on vain muutamia asuinrakennuksia, ja joilla liikenne on jo nykyisinkin vilkasta. Näin ollen kasvavat liikennemäärät eivät aiheuta merkittävää kasvua asukkaiden kokemuksiin liikenteestä aiheutuviin meluhaittoihin. Kaavan toteuttaminen lisää jonkin verran liikennelähtöistä melua alueen eteläosassa Salpakujaan työntyessä nykyistä syvemmälle alueen ytimeen. Kaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka aiheuttaisi riskin maaperän pilaantumiselle.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta. Kaavaratkaisu mukailee alueen yleiskaavan maankäyttömerkintöjä (kts. kohta 5.6).

5.5 Nimistö

Alueen nimistöön ei ole esitetty kaavahankkeessa muutoksia. Kaavamuutoksen valmistelussa pohdittiin alueen puisto-osan (VP) nimeämistä uudelleen niin, että se ei sekoittuisi Urheilupuiston kokonaisuuteen. Asukkaille suunnatun kyselyn tulokset eivät kuitenkaan tätä ajatusta tukenneet, vaan pääosa vastaajista oli sitä mieltä, että nimeä ei pidä muuttaa.

5.6 Kaavaratkaisun suhde alueen yleiskaavaan

Kaavaratkaisu noudattaa pääpiirteissään Kouvolan Ydinkeskustan osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavamuutoksen puistoksi merkitty osa (VP) noudattelee yleiskaavan *virkistysaluetta* (V) pois lukien luoteiskulman pientalotontit, tenniskentät ja skeittialue, joista tontit eivät kuulu kaavamuutoksen alueeseen. Tenniskenttien ja skeittialueen osalta on katsottu, että ne ovat hyvin rakennettuina alueina enemmän korttelialueen toimintaan, eli urheilupalveluihin liittyviä, kuin puistoon. Yleiskaavassa *julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi* merkitty osa on asemakaavan muutoksessa merkitty osin yleisten rakennusten korttelialueeksi ja osin urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Yleiskaavassa *palvelujen ja asuinrakennusten alueeksi* (PA) merkityt osat on asemakaavan muutoksessa merkitty *yleisten rakennusten* (Y) tai *asuin- ja liikerakennusten korttelialueiksi* (AL) sekä *liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi* (K) ja osin *yleisiksi pysäköintialueiksi/pysäköintilaitosten alueeksi* (LP/LPY). Yleiskaavan *yhdistetyksi urheilun ja palvelujen alueeksi* (PU) merkitty osa on

asemakaavan muutoksessa merkitty *urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU)*. Yleiskaavaan merkitty *kehitettävä kevyen liikenteen yhteys* on huomioitu asemakaavan muutoksessa *ohjeellisena yleiselle jalankululle varattuna alueen osana*, joka on kuitenkin toteutuksen osalta sitova. Yleiskaavaan merkittyä *viheryhteystarvetta* ei asemakaavamuutoksen ehdotuksessa ole huomioitu, koska sen toteuttaminen kannen päälle on teknisesti haastavaa. Yleiskaavan ohjausvaikutus voidaan huomioida kuitenkin alueen tarkemmassa suunnittelussa, joka on samanaikaisesti käynnissä. Asemakaavan ehdotukseen merkityt rakennusten suurimmat sallitut kerrosmäärät / vesikattojen korkeudet vastaavat yleiskaavan merkintöjä ja määryksiä. Samoin yleiskaavan suojelumerkinnot on huomioitu asemakaavan muutoksen luonnoksessa joko merkintöinä tai vähintään laadittavina selvityksinä.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Alueidenkäyttölain (ent. MRL) mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia, ja hyväksyä kaavaratkaisun mukaisia katu- ja yleisen alueen suunnitelmia.

Kouvolassa 28.2.2025

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Kaisa Niilo-Rämä
kaavoitusarkkitehti