



Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

Mansikkamäen koulun lähialue

pvm. 1.12.2023
täydennetty 28.4.2025

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

Asemakaava 05/005
Diaari 4980/10.02.04/2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla sivulla osoitteessa www.kouvola.fi/mansikkamäenkoulu ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

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



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan keskustaajaman itäpuolelle Lehtomäenkadun ja Karjalankadun rajaamalle alueelle.

Aloite

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden aloitteesta vuonna 2023. Kaavamuutos sisältyy kaavoitusyksikön vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelman kohteisiin.

Tavoite

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



Kuva 2. Mansikkamäen koulun lähialue kuvattuna vuoden 2022 ilmakuvassa. Kaavan muutosalueen alustava raja on merkitty kuvaan punaisella.

Nykytilanne

Suunnittelualueeseen kuuluva kortteli 5042 ja sitä rajaavat kadut on toteutettu. Mansikka-ahon urheiluhalli on valmistunut vuonna 1973 ja sen itäpuolella sijaitseva Kouvolan keskuskeittiö on valmistunut vuonna 1977. Korttelissa sijaitseva Mansikkamäen koulu on valmistunut vuonna 2014. Koulu on liikuntapainotteinen ja siellä opiskelee noin 580 oppilasta 1-9 luokka-asteella. Työpaikkoja koulussa on kaikkiaan noin 80 kpl. Koulun välituntien piha-alueet on rakennettu koulun kanssa samanaikaisesti siten, että ns. pienten piha on rakennettu Huovihongantien ja Mansikka-ahontien risteykseen nykyisen asemakaavan mukaiselle yleiselle pysäköintialueelle. Alueen keskellä sijaitseva välitunti-alue toimii myös laajemman kaupunkialueen lähiliikuntapaikkana. Alueella on aidatut ja pinnoitetut pelikentät erilaisille pallopeleille sekä erilaisia leikkivälineitä. Korttelialueen keskellä sijaitsee vuonna 2012 valmistunut huoltorakennus, joka toimii samalla sisäänkäyntinä pihan alla olevalle koulun väestönsuojalle. Sen eteläpuolelle on syksyllä 2022 rakennettu luistelualue kaukaloineen.

Suunnittelualueen eteläreunassa sijaitsevan metsikön läpi kulkee itä-länsisuuntainen I-kunnossapitoluokkaan kuuluva kevyen liikenteen väylä. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkevan kokoojakadun, Karjalankadun, toiselle puolelle pääsee kevyen liikenteen väyliä pitkin sekä tasossa valo-ohjatusta risteyksestä sekä kadun alittavan tunnelin kautta. Myös Lehtomäenkadun itäpuolelle on kulku kahden kadun alittavan tunnelin kautta. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee hiekkapintainen pelikenttä. Urheiluhallissa pidettävien tapahtumien aikana kenttä on pysäköintikäytössä. Kulku kentälle tapahtuu tällöin kevyen liikenteen väylien poikki joko koulun henkilökunnan pysäköintialueelta tai Huovihongantieltä käsin. Kentän etelälaidassa on tietoliikenneverkon tukiasema. Suunnittelualueen pohjoisreunassa on useita avo-ojia, jotka johtavat alueelta kertyvät hulevedet pohjoiseen kohti Kymijokea.

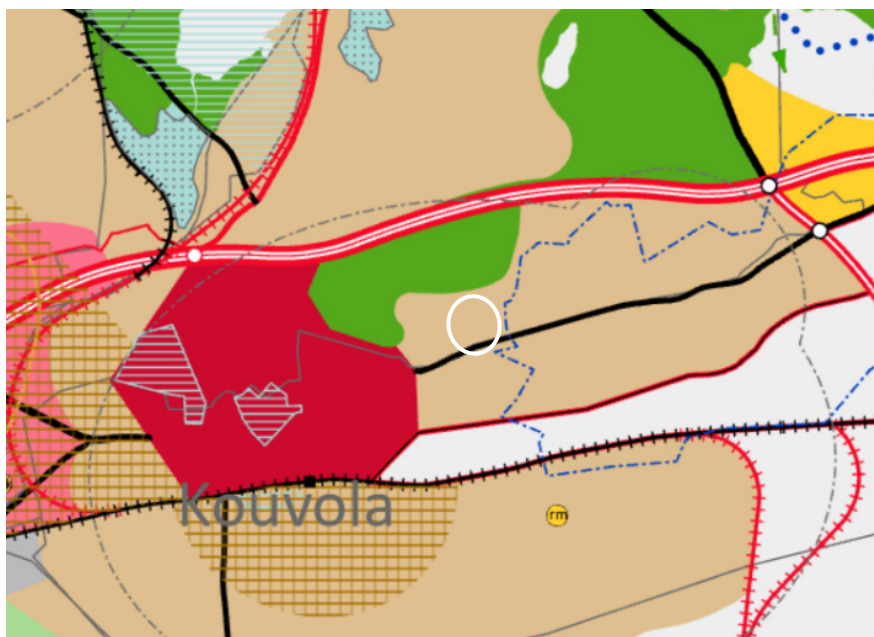
Maanomistus

Kouvola kaupunki omistaa koko kaava-alueen (kts. kaavan liite 4). Tietoliikennemaston alue on vuokrattu teleoperaattoreille.

Kaavatilanne

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

Kymenlaakson maakuntakaava 2040

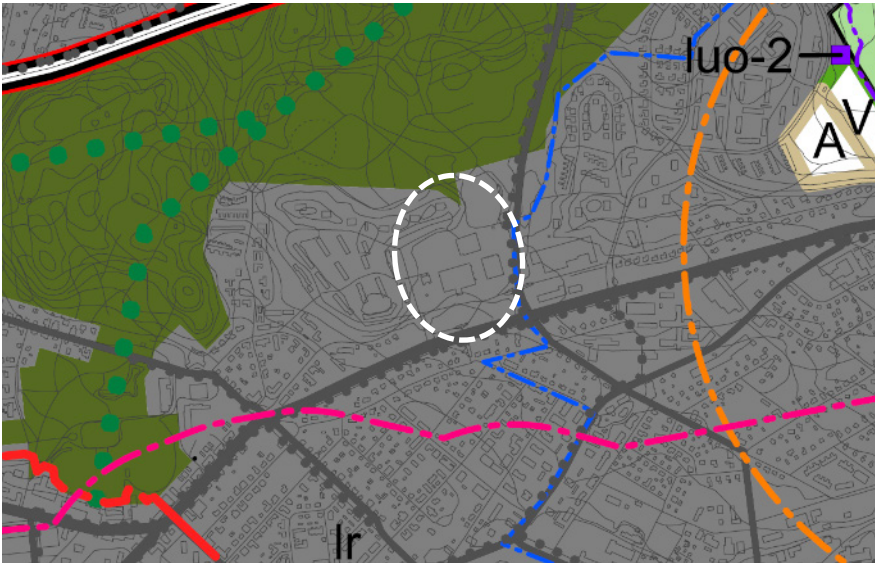


Kuva 3. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

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

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

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



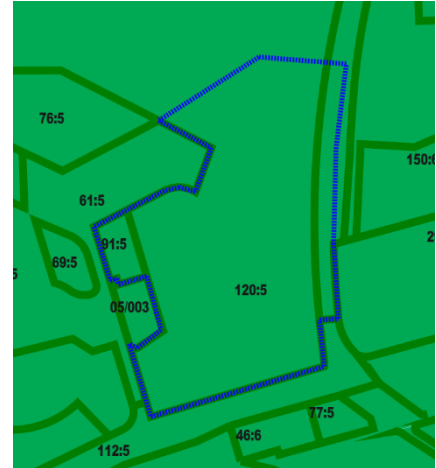
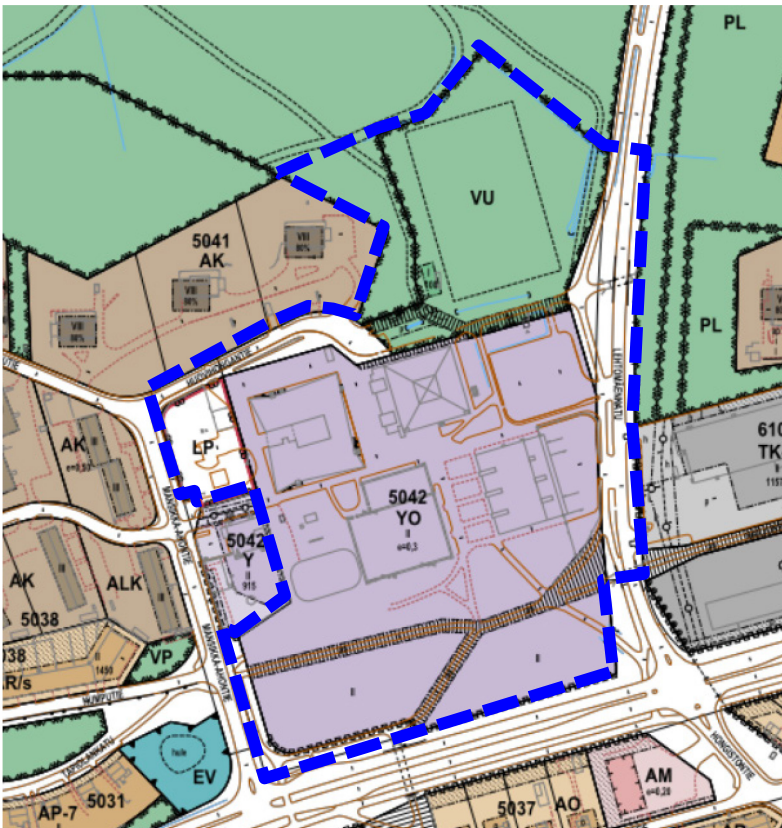
Kuva 4. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja on valkoisella.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi eri-ikäistä asemakaavaa. Alueen keskeisimmän osan asemakaava (286 120:5) on hyväksytty 19.8.1983. Kaavassa kortteli 5042 on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla $e=0,3$ ja maksimikerroslukumäärä on II. Korttelin eteläisessä osassa kulkevat kevyen liikenteen väylät on merkitty yleiselle jalankululle varattuina alueina, joilla polkupyöräily on sallittu (pp). Kyseisten väylien ja Karjalankadun väliset metsäalueet on kaavassa varattu rakennusaloiksi, joiden maksimirakennusoikeus on $e=0,30$ ja -kerroslukumäärä II. Korttelialueen Karjalankatuun rajautuville rajoille on merkitty tonttiliittymäkielto. Kaava-alueeseen kuuluu myös osat Karjalankadun ja Mansikka-ahontien katualueista. Huovihongantien itäosa on merkitty kaduksi ja sen ja Lehtomäenkadun väliset raitit jalankululle varatuiksi alueiksi (pp). Suunnittelualueeseen kuuluva pohjoinen alueen osa on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Kyseiselle maankäyttöalueelle on merkitty ohjeellisena palloilukenttävaraus ja alueelle kulkevat puistopolut. Alueen lounaiskulmassa on rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle, jonka maksimirakennusoikeudeksi on kaavaan merkitty 100 k-m². VU-alueen ja korttelin 5041 välinen alue on merkitty puistoalueeksi (VP). Alueella kulkevat puistokäytävät on merkitty kaavaan ohjeellisina.

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



Kuva 5. Mansikkamäen koulun lähialueen voimassa oleva asemakaava (ote 23.3.2023). Asemakaavan muutosalueen alustava rajausta on merkitty kartalle sinisellä katkoviivalla.

Kuva 6. Ote asemakaavojen hakemistokartasta.

Seveso / VAK-ratapihat

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

Vaikutusten arviointi

Kaava-suunnitelman vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on kaavan lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Selvitysten pohjalta tehtävä ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen.

Olemassa olevat selvitykset:

- Kouvolan metsäsuunnitelmiin liittyvä luontoselvitys: Hinkismäki, Palomäki, Töröstinmäki, Lehtomäki ja Tanttari 7.12.2017 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentialin arviointi 2014, 6.10.2014 Timo Metsänen ja Petri Parkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, 3.3.2009 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Muutakin kuin rautatieristeys -kirja, Rurik Wasastjerna 2012
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna

2009

- Kouvolan ratapiha - Turvallisuusselvitys, Liikennevirasto 19.12.2018
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP 31.3.2016
- Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017, WSP Finland Oy 17.3.2017.
- Mansikkamäen koulun lähialueen liikennesuunnitelma, Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekninen suunnittelu, 2018
- Mansikkamäen koulun ruokala, Hankesuunnitelma 18.9.2023
- Kouvolan keskuskeittiön rakennushistoriaselvitys, Oy Insinööri Studio 31.12.2024
- Mansikka-ahon urheiluhallin rakennushistoriaselvitys, Oy Insinööri Studio 8.11.2024 (korjattu sivu 7, 11.3.2025)

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Mansikkamäen koulun lähialueen kaavahankkeessa osallisia ovat:

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

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluu aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet. **Mansikkamäen koulun lähialueen asemakaavan muutoksen hyväksyy Tekninen lautakunta.**

Aloitus ja valmisteluvaihe

Asemakaavoituksen aloituskokous	19.6.2023
Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)	13.12.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	13.12.2023-22.1.2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	13.12.2023-22.1.2024

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	kevät 2025
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	kesä 2025

Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy <u>Tekninen lautakunta</u>	
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)	syksy 2025
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	syksy 2025

Asemakaavan laatija

Kaisa Niilo-Rämä
Kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 7404, e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 5275 e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

Aloitus- ja valmisteluvaihe Kaavoitus alkaa eli kaava tulee vireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Kaavan sisältöä tarkennetaan saadun palautteen perusteella, laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia. Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos 	Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset - Kouvolan Sanomissa, kuulutus www.kouvola.fi/mansikkamaenkoulu - OAS ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville Kouvolan kaupungintalon infopisteeseen Torikatu 10 ja internetsivuille osoitteeseen www.kouvola.fi/mansikkamaenkoulu Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitettiin valmisteluvaiheen asiakirjat.	Miten voin vaikuttaa? Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella: <i>Kouvolan kaupunki / Tekniikka ja ympäristö / kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i> Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Palautteiden ja mielipiteiden vaikutukset analysoidaan ja niiden perusteella kaavaratkaisuun voi tulla muutoksia. Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
Ehdotusvaihe Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi. 	Tiedottaminen Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset - Kouvolan Sanomissa, kuulutus www.kouvola.fi/mansikkamaenkoulu - Kaavaehdotus, -selostus ja muu kaava-aineisto on julkisesti nähtävillä: Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 sekä kaavan internet-sivuilla www.kouvola.fi/mansikkamaenkoulu	Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävillä oloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella: <i>Kouvolan kaupunki / Tekniikka ja ympäristö / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i> Lausunnot pyydettiin viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan muistutuksen tekneille. Lausuntojen ja muistutusten vastineet etenevät Teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi.
Hyväksymisvaihe Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan. 	Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan: www.kouvola.fi/mansikkamaenkoulu ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.	Miten voin vaikuttaa? Teknisen lautakunnan hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusajana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO) mikäli korkein hallinto-oikeus antaa valitusluvan.
Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.	Tiedottaminen Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan: Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset ja www.kouvola.fi/mansikkamaenkoulu	Miten voin vaikuttaa? -