2210/10.02.04/2022

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
kaupunginosan 21, Kuusankoski kortteleita 64, 65 ja 66, korttelin 19 osaa, lähivirkistysaluetta, puisto- ja voimansiirtoalueita sekä katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 64, 65 ja 66, korttelin 19 osa, lähivirkistysalue ja katualueita.

# Kettumäki,
# kaava nro 21/019

# ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 12.12.2025 päivättyyn asemakaavan muutoksen ehdotuksen 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 ..... 6
2 TIIVISTELMÄ ..... 6
3 LÄHTÖKOHDAT ..... 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 6
3.2 Suunnittelutilanne ..... 14
3.3 Asemakaava ..... 17
3.4 Muut suunnitelmat ..... 19
3.5 Rakennusjärjestys ..... 20
3.6 Pohjakartta ..... 20
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET ..... 20
4.1 Suunnittelun tarve ..... 20
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset ..... 21
4.3 Maankäyttösopimus ..... 21
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 21
4.5 Kaavaratkaisun perusteet ..... 22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ..... 26
5.1 Kaavan rakenne ..... 26
5.2 Kaavan vaikutukset ..... 29
5.3 Ympäristön häiriötekijät ..... 31
5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset ..... 31
5.5 Nimistö ..... 32
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS ..... 32

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

| | |
|---|---|
| Kunta | KOUVOLAN KAUPUNKI |
| Alueen nimi | Kettumäki (kaava nro 21/019) |

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 21, Kuusankoski kortteleita 64, 65 ja 66, korttelin 19 osaa, lähivirkistysaluetta, puisto- ja voimansiirtoalueita sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 64, 65 ja 66, korttelin 19 osa, lähivirkistysalue ja katualueita.

| | |
|---|---|
| Laatija | Kouvolan kaupunki<br>Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | OAS nähtävillä 15.3.-24.4.2023 |
| Vireille tulo | Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin internet-sivuilla 15.3.2023 |

| | |
|---|---|
| Valmisteluvaiheen kuuleminen | |
| Kuulutus ilmoituslehdessä | 15.3.2023 |
| Kaavaluonnoksen nähtävilläolo | 15.3.-24.4.2023 |
| Yleisötilaisuus | 20.3.2023 |
| Viranomaisneuvottelu | 23.3.2023 |
| Viranomaisneuvottelu | 29.5.2024 |
| | |
| Tekninen lautakunta | x.x.xxxx |
| Kuulutus ilmoituslehdessä | x.x.xxxx |
| Julkinen nähtävilläolo | x.x.-x.x.xxxx |
| | |
| Hyväksyminen | |
| Tekninen lautakunta (vastineet) | x.x.xxxx |
| Tekninen lautakunta (kaava) | x.x.xxxx |

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolella. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 25 hehtaaria ja se pitää sisällään metsäistä virkistysaluetta, erillispientaloja sekä varastorakennuksia. Virkistysalueen keskellä sijaitsee entinen työväen asuntomuseo, nykyinen Kettumäen kansanpuisto sekä Kuusankosken kotiseututalo. Suunnittelualue liittyy toiminnallisesti sen pohjoispuolella olevaan Kuusankosken Urheilupuistoon.

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoisosassa Suunnittelualueen rajaus on merkitty karttaan sinisellä viivalla.

## 1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan muutos on aloitettu vuonna 2022 Kouvolan kaupungin aloitteesta, ja se on kuulutettu vireille vuonna 2023. Asemakaavan muutos sisältyy vuosien 2023-2025 kaavoituskatsauksissa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ajantasaistaa alueen asemakaavaa, turvata arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristökohteiden säilyminen ja mahdollistaa alueen kehittäminen entistä monipuolisemmaksi virkistys- ja vierailukohteeksi. Tavoitteena on myös terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumisen tukeminen.

## 1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Varanomaisneuvotteluiden muistiot (otteet)
- Liite 6. Luontoselvitys (ei julkaista verkossa)

## 1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2021, 19.11.2021 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kuusankosken arvokkaiden luontokohteiden selvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2009
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP 31.3.2016
- Kuusankosken Urheilupuiston kehittämissuunnitelma 2021, Teemu Rantanen
- Kuusankosken Urheilupuiston kehittämissuunnitelma, karttakysely asukkaille 8.-30.12.2020, yhteenveto, Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö, Kaupunkisuunnittelu, 28.1.2021
- Kettumäen kehittämisen yleissuunnitelma (Linjapuisto-Kettumäki) 21.9.2009, Kouvolan kaupunki, Maankäytön suunnittelu, Miljöösuunnittelun opiskelija Kalle Räinä
- Kuusankosken yleiskaava 2020, Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet sekä muinaismuistot / Kuusaa (Liite 4.1.)
- Kuusankosken kaupungin kaavoitus ja rakennusperintö, inventointi 2013–15
- Useita julkaisuja liittyen Työväenasuntomuseoon ja kotiseututaloon

# 2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on turvata alueen kulttuuriympäristöarvot ja ajanmukaistaa suunnittelualueen muuta asemakaavaa. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa turvallisen, viihtyisän ja kestävän elinympäristön kehittymistä alueella.

Kaavahanke kuulutettiin vireille 15.3.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 15.3.-24.4.2023 välisen ajan ja niistä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta. Kaavahankkeesta kiinnostuneille asukkaille järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus 20.3.2023. Lisäksi kaavahankkeesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 23.3.2023 ja 29.5.2024. Kaavahanke eteni vireilletulo- ja valmisteluvaiheen jälkeen hitaasti johtuen kaavamuutosalueen laajentamisesta ja laajennusosan maanomistukseen liittyvistä prosesseista.

Kaavaehdotus valmistui Teknisen lautakunnan käsittelyyn syksyllä 2025.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Kettumäen virkistysalue on pääosin metsäistä selänteelle sijoittuvaa virkistysaluetta, jota kiertää valaistu kuntorata/hiihtolatu. Lakialueella sijaitsee Kettumäen kansanpuisto, joka pitää sisällään useita vanhoja rakennuksia sekä järviruokorakentamisen toiminnallisen näyttelyalueen. Rakennuskantaa ei ole huomioitu mitenkään nykyisessä asemakaavassa. Mäen päällä on lisäksi Lars Sonckin suunnittelema vanha hirsirunkoinen koulurakennus, joka toimii nykyisin Kuusankosken kotiseututalona. Suunnittelualueen länsireunassa Yrittäjäntien ja Pohjoistien välissä sijaitsee kuusi pientaloa sekä kuusi varastorakennusta. Pääosa asuinrakennuksista on valmistunut ennen 1960-lukua. Varastorakennukset ovat puolestaan hyvin eri-ikäisiä. Kettumäentien pohjoisreunassa on kolme pientaloa, joista kaksi on rakennettu rakennusrekisterin mukaan vuonna 2013 ja yksi 1937.

### 3.1.2 Maisema

#### 3.1.2.1 Maisema- ja kaupunkikuva

Kaava-alueen maisematila on pääosin suljettu tai puoliavoin. Ainoastaan alueen länsiosan rakennettu alue on avoimempaa. Kettumäen alue kohoaa ympäröiviä alueitaan selkeästi korkeammalle ja sillä on siten huomattava merkitys Kuusankosken keskustan pohjoisosan maisema- ja kaupunkikuvassa. Korkealle kohoava puustoinen mäki muodostaa vehreän taustan alavan jokilaakson tiiviisti rakennetuille alueille. Alueen länsiosan rakennettu alue on kaupunkikuvaltaan epäyhtenäinen vanhojen asuinrakennusten ja eri-ikäisten teollisuus- ja varastohallien muodostaessa kokonaisuuden.

#### 3.1.2.2 Maisemarakenne

Kaava-alueen maisemarakenne on selkeä. Kettumäen kallioselänne sijoittuu keskelle suunnittelualuetta. Kallioperä muodostuu rapakivigraniitteihin kuuluvasta viborgiitistä. Kettumäen selänteen kaakkoisreunoilla on hienoja kalliojyrkänteitä. Kettumäen alueella on myös muutamia pienialaisia avokallioita, mutta pääosin kallio on ohuen maakerroksen ja kasvillisuuden peittämää. Reuna-alueilla maakerrokset koostuvat savesta, siltistä, hiekasta ja sorasta. Tarkempia maaperäkairauksia on tehty ainoastaan alueen länsiosasta, jossa savi ja silttikerrosten paksuus on jopa 15 metriä, mutta tilanne vaihtelee paljon melko pienelläkin aluella.

Selänteen lakialue sijaitsee suunnittelualueen eteläosassa, korkeimman pisteen kohotessa yli 106 metriä merenpinnan yläpuolelle. Reuna-alueilla korkeustaso on 60…80 metriä mpy.

Suunnittelualueella ei ole vesirakenteita tai soita. Kettumäki toimii vedenjakajana sen pohjoispuolen kuuluessa Kuusankosken voimalaitoksen valuma-alueeseen ja eteläpuolen Keltin voimalaitoksen valuma-alueeseen. Pintavalunta on Kettumäellä hyvin voimakasta, johtuen maaston kaltevuuden jyrkkyydestä.

Suunnittelualueen reuna-alueet on rakennettu pohjoisosaa lukuun ottamatta. Idässä ja etelässä suunnittelualuetta reunustavat pientalot ja länsiosassa suunnittelualueen reuna koostuu pientalo-, teollisuus ja varastorakennuksista.

Kuva 2. Suunnittelualueella on merkittäviä korkeuseroja. Suunnittelualueen rajaus on merkitty kuvaan sinisellä viivalla.

Alueen kasvillisuus on sekametsälle tyypillistä ja monipuolista. Suurin osa alueesta on metsätyypiltään mustikkatyypin tuoretta kangasta, mutta etenkin lakialueilla on myös kuivahkoa kangasta. Pientalojen pihoilla on tyypillistä puutarhakasvillisuutta. Teollisuus- ja varastorakennusten alueella puolestaan tyypillistä savipohjaisten ruderaattialueiden kasvillisuutta, kuten pajuja.

Pienilmastoltaan suunnittelualue on vaihteleva johtuen sen sijoittumisesta selänteelle. Etelä- ja lounaisrinteet keräävät auringon lämpöenergiaa jyrkkien kaakkois- ja hieman loivempien itä- ja pohjoisrinteiden jäädessä kylmemmiksi. Jokilaakson kylmä ilma saattaa tietyillä sääolosuhteilla nousta talvisin rinteitä pitkin myös niiden alaosiin.

#### 3.1.2.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta aluetta, joka ei kuitenkaan ole täysin luonnontilaista, vaan hoidettua virkistysmetsää. Kesäisin kuntorata ja talvisin hiihtolatu kiemurtelee läpi metsän. Kettumäellä on sekä vanhoja mäntyjä kasvavia karumpia metsiä ja kallioalueita että pienempiä reheviä kuusivaltaisia metsäkuvioita.

Kettumäen etelärinteiltä on tavattu kahta harviaista kasvilajia, silmälläpidettäväksi luokiteltua ahokissankäpälää (*Antennaria dioica*) sekä uhanalaiseksi ja vaarantuneeksi sekä samalla rauhoitetuksi luokiteltua kangasvuokkoa (*Pulsatilla vernalis*). Kangasvuokkon tilanne on heikentynyt, koska asukkaat ovat siirtäneet sitä kaivukuopista päätelleen lainvastaisesti omiin puutarhoihinsa. Alueelta löytyikin enää vain kaksi kasvustoa. Ahokissankäpälää löytyi alueelta useista eri paikoista, mutta pinta-alallisesti kohtuullisen vähän.

Luontoselvityksen suosituksissa todetaan seuraavasti: *”Kettumäki on maisemallisesti arvokas ja myös tärkeä lähivirkistysalue, jossa hakkuita ja lisärakentamista tulisi välttää. Ainakin reunaosiin voitaisiin jättää myös lahopuuta. Arvokkaat elinympäristöt jätetään hakkuiden, rakentamisen ja ojitusten ulkopuolelle. Kangasvuokon tilanne alueella vaikuttaa tällä hetkellä heikolta, sillä kasvupaikkoja löytyi vuonna 2021 vain kaksi. Lajin kasvupaikkatietoja ei voida laittaa julkisiksi, sillä kasvia kaivetaan edelleen ylös ja siirretään puutarhoihin.*

*Ahokissankäpälällä elää useita uhanalaisia hyönteislajeja. Vaikka Kettumäen kasvustot ovat pieniä, on uhanalaisten hyönteislajien esiintyminen niissä mahdollista. Kasvin suurimpana uhkana on metsien rehevöityminen ja kunttaantuminen. Sammalikkoja kuluttava virkistyskäyttö on usein hyväksi ahokissankäpäläkasvustoille.”*

Kuva 3. (vasemmalla) Pohjoisrinteen tuoretta kangasmetsää, jossa kasvaa valtapuulajin männyn ohella muun muassa koivuja ja kuusia.

Kuva 4. (oikealla) Lakialueen puusto on pääasiassa mäntyä. Kenttäkerroksessa kasvaa mustikkaa. Suuret rapakivet muodostavat muuten melko tasaiselle lakialueelle kumpareita.

### 3.1.3 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella sijaitsee vain muutamia asuinrakennuksia, mutta se rajautuu oikeastaan kaikissa suunnissa tiiviiseen pientaloasutukseen. Alueen vaikutuspiirissä asuu siten tuhansia ihmisiä. Alueella olevat asuinrakennukset ovat erillispientaloja ja yhteensä niissä asuu parikymmentä henkilöä.

### 3.1.4 Yhdyskuntarakenne

Kettumäki on merkittävä ja keskeinen virkistysalue Kuusankosken taajaman yhdyskuntarakenteessa. Se toimii kaikkien ympäröivien asuinalueiden ympärivuotisena lähivirkistysalueena ja liittyy toiminnallisesti suunnittelualueen pohjoispuoliseen urheilupuistoon. Suunnittelualueen länsiosassa olevat pientalot sekä teollisuus- ja varastohallit ovat hieman irrallinen osa alueen yhdyskuntarakennetta.

### 3.1.5 Rakennettu ympäristö

#### 3.1.5.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu länsiosan seitsemästä asuinrakennuksesta ja niiden talousrakennuksista, niiden länsipuolella olevista teollisuus- ja varastorakennuksista sekä Kettumäen laella olevista museorakennuksista.

Länsiosan asuinrakennuksista kolme on rakennettu 1920-luvun lopussa, yksi 1935, kaksi 1950-luvun puolivälissä ja yksi vuonna 1990. Ne edustavat aikakautensa arkkitehtuuria ja ovat hieman piilossa ja alempana viereisen Pohjoistien tasoon nähden.

Alueella sijaitsevat teollisuus- ja varastorakennukset on rakennettu hyvin pitkän ajanjakson aikana. Vanhin rakennus on valmistunut vuonna 1964 ja uusin 2008.

Kuva 5. Pohjoistien varressa sijaitseva mansardikattoinen asuinrakennus.

Kuva 6. Pohjoistien eteläpäässä sijaitseva vuonna 1955 valmistunut asuinrakennus.

Kuva 7. Yrittäjäntien varressa oleva varastohalli.

Kuva 8. Yrittäjäntien varressa oleva tuotantorakennus.

Kuva 9. Kettumäen kansanpuiston suurin rakennus on kelttainen.

Kuva 10. Kettumäen kansanpuiston punamullalla maalattuja rakennuksia.

Kuva 11. Kettumäen kansanpuistossa on myös järviruokorakentamiskohteita, joista kuvassa kota.

Kuva 12. Kotiseututalo edustaa kansallisromanttista tyyliä.

Kuva 13. Kettumäentien länsipäässä on muutama uudehko pientalo.

Kettumäen laella sijaitsevat entisen työväen asuntomuseon rakennukset ovat nykyisin osa alueella toimivaa Kettumäen kansanpuiston toimintaa. Rakennukset siirtyivät yhdistyksen haltuun vuonna 2016. Ne on siirretty alueelle vuosien 1975-1982 välillä Miilunmäeltä, Heinosenmäeltä ja Pajamäeltä, ja ne edustavat tyypillisiä 1900-luvun alun työväen asuintaloja. Mäen laella on myös arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema kotiseututalo, joka alun perin rakennettiin kouluksi vuonna 1897 Kymintehtaan alueelle, ja siirrettiin sieltä vuosien 1956-1958 aikana nykyiselle paikalleen. Kotiseututalo lähiympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, Kuusankosken-Kymintehtaan teollisuusympäristö. Mäkikoulun, Norjalaiskoulun ja Kotiseututalon nimillä tunnettu rakennus oli sekä alkuperäisellä että nykyisellä paikallaan sen aikaisten Kouluhallituksen ohjeiden mukaisesti kukkulan laella, josta on vapaa näköala. Rakennuksen arkkitehtuurissa on varhaisen kansallisromantiikan sekä karjalaistalojen piirteitä ja sen julkisivut on käsitelty tervalla. Sitä voidaan pitää toisena Suomen merkittävimmistä kansallisromanttisen puuarkkitehtuurin edustajista.

Kettumäentien pohjoislaidalla sen länsipäässä olevista puisista asuinrakennuksista kaksi on verrattain uusia, vuodelta 2013. Ne on kuitenkin rakennettu vanhaan tyyliin mansardikattoisiksi ja maalattu vaalean keltaisiksi. Niiden itäpuolella on vuonna 1937 valmistunut pieni vain 43 k-$m^2$ laajuinen punaiseksi maalattu pientalo.

#### 3.1.5.2 Muinaismuistot

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

### 3.1.6 Alueen aikaisempi maankäyttö

Vanhojen ortoilmakuvien ja karttojen perusteella suunnittelualue on ollut aina hyvin metsäistä. Vielä 1940-luvun alussa Kettumäen laki oli rakentamaton sen poikki kulkenutta sähkölinjaa lukuun ottamatta. Pääosa alueen länsiosan asuinrakennuksista ja Pohjoistie oli jo olemassa ja niiden länsipuolella oli peltoa. 1950-luvun alussa lakialueelle oli jo rakennettu tie ja siellä sijaitsi laulu- ja soittolava sekä juhlakenttä. Vuonna 1957 avattu kotiseututalo lisäsi alueen käyttöä. Kuusankosken urheilupuisto rakennettiin 1970-luvulla Kettumäen pohjoispuolelle, mikä lisäsi alueen virksityskäyttöä. Työväen asuntomuseo perustettiin alueelle vuonna 1984 ja sen sijainti perustui pohjoispuolella olevan urheilukeskuksen perustamista pohjustaneeseen aatekilpailuun. Alueelle suunniteltiin ulkomuseon lisäksi kesäteatteria, ravintolaa ja näyttelyhallia. Sähkölinja kulki alueen poikki vielä 1980-luvun alussa, mutta vuosikymmenen loppupuolella se purettiin ja linja alkoi pikkuhiljaa metsittyä.

Kuva 14. Ortoilmakuvassa vuodelta 1941 näkyy selvästi alueen poikki kulkenut sähkölinja ja sen muodostama aukko metsässä. Kuvalähde: Maanmittauslaitos / Paikkatietoikkuna.

#### 3.1.6.1 Liikenne- ja katualueet, pysäköinti

Suunnittelualue rajautuu joko suoraan tai lähestulkoon nykyisiin katuihin; idässä Kunnanpellontiehen, etelässä Kettumäentiehen, lännessä Yrittäjäntiehen ja pohjoisessa Naukiontiehen. Alueen sisäisiä ajoväyliä ovat Pohjoistie sekä Pohjoiskuja sekä Kotiseututie, joka ei kuitenkaan edellisten tapaan ole asemakaavan mukainen katu. Alueen länsipuolella kulkee pääkatuna toimiva Lassilanpellontie ja itäpuolella niin ikään pääkatuna toimiva Kuusaantie. Kettumäen kansanpuistoon ja Kotiseututalolle suuntautuva ajoneuvoliikenne kulkee kokonaisuudessaan Kunnanpellontien kautta Kotiseututielle.

Alueella ei ole asemakaavalla määriteltyjä pysäköintialueita, mutta Kettumäen laella on noin kymmenen auton suuruinen pysäköintialue. Lisäksi Kotiseututalon pihalla on muutamia pysäköintipaikkoja. Lähimmät laajemmat pysäköintialueet ovat Kuusankosken Urheilupuistossa suunnittelualueen pohjoispuolella. Tapahtumien aikaan vierailijoita on kehotettu pysäköimään urheilupuistoon ja kävelemään loppumatka.

#### 3.1.6.2 Tekninen huolto ja energiatalous

Suunnittelualueella on jonkin verran maanalaista infraa. Suunnittelualueen länsiosassa on toimiva vesi- ja jätevesi-infra, mutta sieltä puuttuu kokonaan hulevesiviemäri. Kettumäen lakialueelle on johdettu sähkö, Telian datakaapeli sekä Kouvolan Veden vesijohto, mutta sieltä puuttuu jätevesiviemäri. Hulevesiä kertyy lähinnä katoilta ja maaperä on hyvin läpäisevää, joten niiden poisjohtamiselle ei ole välttämätöntä tarvetta lakialueella. Kuntorata on valaistu, joten sen varressa kulkee sähköjohto. Suunnittelualueen läheisyydessä alueen länsipuolella kulkee KSS Lämpö Oy:n kaasujohto.

Kettumäki sijaitsee kallioselänteellä, joten maalämmön hyödyntämismahdollisuudet ovat hyvät. Alueen pohjoisosa on kuitenkin pohjavesialuetta, mikä estää maalämmön hyödyntämisen koko alueella.

### 3.1.7 Palvelut ja työpaikat

Alueella on sekä julkisia että yhdistysvetoisia virkistys- ja kulttuuripalveluja. Lisäksi alueen länsiosassa toimii erilaisia pieniä teollisuusyrityksiä, jotka työllistävät muutamia kymmeniä ihmisiä.

### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kouvolan kaupungin omistuksessa. Kettumäen laella sijaitsevan Kansanpuiston alue on vuokrattu yhdistykselle. Länsiosan korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa kahta kiinteistöä lukuun ottamatta. Maanomistus on esitetty tarkemmin kaavan liitteessä 4.

### 3.1.9 Virkistysalueet ja viherverkko

Pääosa suunnittelualueesta on virkistysaluetta, joka toimii Kuusankosken keskustan pohjoispuolella olevan ”viherkehän” osana. Kettumäki liittyy idässä Sairaalanmäen viheralueisiin, tosin useat vierekkäiset etelä-pohjoissuuntaiset kadut ja pysäköintialueet sekä katujen varsilla olevat rakennukset muodostavat kohtalaisen estevaikutuksen. Luoteeseen viheryhteys on vahvin. Urheilupuiston rakentamattoman lounaisosan kautta yhteyden Hirvimäelle katkaisee ainoastaan Lassilanpellontie. Lounaan suuntaan kohti Mäkikylää viheryhteys on tällä hetkellä melko ehyt, mutta asemakaavan mukainen rakentaminen Sepäntien ja Kettumäentien risteyksessä tulee heikentämään yhteyttä tulevaisuudessa.

Kettumäen alue on monipuolinen virkistysalue. Metsässä kiemurteleva kuntorata hyödyntää hyvin alueen maastonmuotoja ja lisäksi alueella risteillee useita polkuja. Kouvolan kaupungin Metsäeskari toimii alueella hyödyntäen Kansanpuiston rakennuksia.

Kuva 15. Suunnittelualueen viherverkko ja -yhteydet. Nuolen paksuus kuvaa yhteyden toimivuutta. Katkoviivalla on esitetty kehitettävät yhteydet.

### 3.1.10 Ympäristöterveys

#### 3.1.10.1 Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla 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.

Suunnittelualueelle melua tällä hetkellä aiheuttavat sen molemmin puolin kulkevat pääkadut Kuusaantie ja Lassilanpellontie. Kokonaisuudessaan Kettumäen alue on todella hiljainen. Lassilanpellontien reunassa on meluvalli, joka vaimentaa suunnittelualueelle kantautuvaa melua alueen lounaisosassa. Itäpuolella Kuusaantien reunassa olevat rakennukset toimivat meluesteenä.

Kuva 16. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

#### 3.1.10.2 Maaperän tila

Suunnittelualueella ei ole rekisteritietojen perusteella pilaantuneen maan kohteita. Suunnittelualueen lounaispuolella on tapahtunut öljyvahinko, mutta rekisteritietojen mukaan kohteessa ei ole puhdistustarvetta, eikä sen siten pitäisi vaikuttaa kaava-alueen maankäyttöön.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kuva 17. Suunnittelualueen sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa valkoisella katkoviivalla.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 ja se on saanut lainvoiman. Siinä suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty taajamatoimintojen alueksi (ruskea / A). Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: ”*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Rakennettujen alueiden 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*.”

Suunnittelualueen eteläosassa oleva kansanpuisto on merkitty (vaalean sininen viivarasteri) maakuntakaavaan *kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi alueeksi (Kuusankosken - Kymintehtaan teollisuusympäristö)*, jota koskee seuraava suunnittelumääräys: ”*Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.”*

Suunnittelualueen pohjoisosa on maakuntakaavaan merkityn tärkeän pohjavesialueen (Tähteen pohjavesialue) rajauksen sisäpuolella. Aluetta koskevat seuraavat määräykset: ”*Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta heikkene, eikä pohjaveden määrä pysyvästi vähene. Pohjavedelle riskiä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle.”*

Maakuntakaavaan on merkitty lisäksi suunnittelualueen halki pohjois-eteläsuunnassa linjattu Jaala-Mäkikylä siirtoviemäri (harmaa viiva).

Suunnittelualue rajautuu kahden maakuntakaavaan merkitys seututien (Tie 44001 Kuusaantie ja Tie 365 Voikkaa-Keltti) väliin.

Koko maakuntakaavan alueeseen liittyvistä määräyksistä seuraavat on koskettavat suunnittelualuetta: ”*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 keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on merkitty valkoisella katkoviivalla Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan päälle.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) suunnittelualue on merkitty informatiivisellä merkinnällä ”taajamatoimintojen alue” (harmaa) ja ”pääviherverkon alue” (vihreä).

Suunnittelualueen halkaisee tärkeän pohjavesialueen raja (sininen pistekatkoviiva / pv-1), jolla on osoitettu vedenhankinnan kannalta tärkeä Tähteen pohjavesialue. Alueella on yleiskaavan määräysten mukaisesti kielletty kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten aineiden varastointi. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

### 3.2.3 Kuusankosken ydinkeskustan osayleiskaava 2002-2015

Kuva 12. Suunnittelualueen sijainti Kuusankosken ydinkeskustan osayleiskaavaotteella sinisellä

Kuusankosken ydinkeskustan osayleiskaava 2002-2015 (hyväksytty 20.5.2002) on voimassa pienellä alueella suunnittelualueen kaakkoisosassa. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty ulkoilupuistoksi (VLL): ”*Keskusta-alueeseen välittömästi liittyvät, asemakaavassa puistoiksi varattavat alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun ja luonnon kokemiseen.*”

## 3.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Alueella on voimassa yhteensä seitsemän eri asemakaavaa, jotka ovat kaikki yli 20 vuotta vanhoja.

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

Suurimmassa osaa suunnittelualueesta on voimassa 6.4.1964 hyväksytty asemakaava *Ak112 Kansanpuisto ja urheilualue*. Siinä lähes koko suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi, jota koskevat seuraavat määräykset: ”*Alueelle saadaan rakentaa museo- näyttely- ja viihdetoimintaa palvelevia rakennuksia. Asuntoja saadaan alueelle rakentaa ainoastaan välttämätöntä henkilökuntaa varten.”* Kaavan länsireunaan on merkitty Pohjoistien katualue, johon on merkitty ajorata ohjeellisella merkinnällä. Alueen halki on merkitty etelä-pohjoissuuntainen voimansiirtoalue (VS).

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa asemakaava Ak196 Yrittäjäntie, joka on hyväksytty 9.5.1989. Kyseisessä kaavassa on kolme korttelia (64,65 ja 65). Kortteli 64 on kokonaisuudessaan merkitty Ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TVY-1), jota koskevat seuraavat määräykset: ”*Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kahta työssä olevaa henkilöä kohti. Tontista saa päällystää ainoastaan liikenteelle ja pysäköinnille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nurmikko-, pensas- ja puuistutuksin*.” Korttelin suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty kaksi (II) ja rakennusoikeuden määrä on ilmoitettu tehokkuusluvulla e=0.5. Kortteleiden 65 ja 66 länsiosat on merkitty korttelin 64 tavoin ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TVY-1) ja niiden itäosat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (AL-13), joita koskevat seuraavat määräykset: ”*Korttelialueelle saadaan sijoittaa toimitiloja myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteollisuutta ja varastointia varten. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Tontille on järjestettävä yksi autopaikka jokaista 65 m² huoneistoalaa kohti. Tontista saa päällystää ainoastaan liikenteelle ja pysäköinnille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nurmikko-, pensas- ja puuistutuksin.”* Korttelialueiden rakennusoikeuden määrä on merkitty tehokkuusluvulla e=0.4 ja niiden suurin sallituksi kerrosmääräksi on merkitty kaksi (II). Korttelien ja Pohjoistien väliselle rajalle on lähes koko matkalle merkitty ”korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää

ajoneuvoliittymää muualta kuin nuolella merkitystä kohdasta". Korttelien 65 ja 66 väliin on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, joka on nimetty Pohjoiskujaksi. Kortteliin 65 on merkitty viemäriä varten varattu alueen osa.

Kapealla reuna-alueella on voimassa asemakaava Ak19 Rekola, joka on hyväksytty 16.10.1962. Siinä olevista merkinnöistä ja määräyksistä suunnittelualuetta koskee vain katualue ja sen keskelle merkitty ohjeellinen putki- tai tunneliviemäri sekä ohjeellinen osa-alueen (ajoradan) merkintä.

Suunnittelualueen lounaiskulmassa on voimassa 11.1.1999 hyväksytty asemakaava Ak1127 Yrittäjäntie. Se kattaa osan korttelista 66. Korttelinosa on merkitty ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TVY-1), jota koskevat seuraavat määräykset*: "Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kahta työssä olevaa henkilöä kohti. Tontista saa päällystää ainoastaan liikenteelle ja pysäköinnille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nurmikko-, pensas- ja puuistutuksin."* Korttelinosan poikki on merkitty maanalainen johto.

Eteläosassa suunnittelualuetta on pienellä alueella voimassa Ak13 Keskusta KSNK, joka on hyväksytty 21.2.1961. Se on suunnittelualueeseen kuuluvalta osaltaan merkitty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL).

Edellisen pohjoispuolella on voimassa 20.10.1994 hyväksytty asemakaava Ak1110 Kettumäki. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Suunnittelualueen koillisosassa on voimassa asemakaava Ak175 Naukiontie, joka on hyväksytty 25.10.1983. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Kuva 18. Suunnittelualueen (sininen rajaus) ajantasa-asemakaava.

## 3.4 Muut suunnitelmat

<u>Kuusankosken Urheilupuiston kehittämissuunnitelma</u>

Teemu Rantanen laati vuonna 2021 rakennusarkkitehtuurin opinnäytetyönään kehittämissuunnitelman Kuusankosken urheilupuistona alueelle. Kettumäki oli osa suunnitelmaa, joka koostuu kolmesta teemaltaan vaihtoehtoisesta suunnitelmasta; koko perheen aktiivipuisto, luonnonläheinen virkistyskeidas ja monipuolinen urheilun harjoituskeskus. Suunnitelman pohjaksi toteutettiin alueen käyttäjille suunnattu karttakysely.

Kuva 19. Ote kehittämissuunnitelman vaihtoehdosta 2.

Suunnitelmavaihtoehdoissa Kettumäen osalta suurimmat erot olivat kuntoportaiden sijainnissa. Vaihtoehdossa 2 kaavamuutoksen suunnittelualueen luoteiskulmaan esitettiin metsäkuntosalia ja koira-aitausta. Kuntoportaat ja alamäkipyöräily esitettiin sijoitettavaksi myös alueen luoteisosaan. Suunnitelmassa on huomioitu eri vuodenajat ja mietitty talviaikaisen kävelyreitin sijaintia alueella niin, että se risteäisi ladun kanssa mahdollisimman harvoin. Vaihtoehdossa kaksi alueen itäosaan on suunniteltu terveysmetsä ja kota. Kaikissa vaihtoehdoissa on esitetty kevyen liikenteen yhteyttä Kettumäen läpi etelä-pohjoissuunnassa Linjapuiston kohdalta.

### 3.5 Rakennusjärjestys

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

### 3.6 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 4.7.2025.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa alueena asemakaavaa sekä turvata arvokkaan luonnon- ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Kaavahankkeen

tavoitteena on myös tukea alueen kehittämistä entistä monipuolisemmaksi virkistys- ja vierailukohteeksi sekä vahvistaa viihtyisän, turvallisen, terveellisen ja kestävän elinympäristön kehittymistä alueella. Kettumäen alueelle on rakennettu erilaisia rakenteita ja korjattu vanhoja rakennuksia jo nykyisin ekologisia materiaaleja hyödyntäen. Mahdollistamalla monipuolinen, mutta ympäristöön sopiva ekologinen uudisrakentaminen tukee alueen kehittämistä.

## 4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022 ja tullut vireille 2023. Kaavahanke sisältyy vuoden 2023 kaavoituskatsaukseen ja -ohjelmaan.

## 4.3 Maankäyttösopimus

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

## 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
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto (Tukes)
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Kouvolan kaupungin sivistyksen toimiala (liikunta, kasvatus ja opetus)
- Telia Finland Oyj, Elisa Oyj
- Kouvolan Nuorisovaltuusto
- Kouvolan Vammaisneuvosto
- Kouvolan Vanhusneuvosto
- Kuusankoski-Jaala aluetoimikunta
- Kettumäen kansanpuisto ry
- Kuusankoski Seura ry
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

### 4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 15.3.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.3.-24.4.2023 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 15.3.2023.

### 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 täydennetään suunnittelun edetessä.

Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus 20.3.2023 Kuusankoski-talossa. Tilaisuuteen osallistui kaavoittajan ja suunnittelijan lisäksi 16 henkilöä. Keskustelu tilaisuudessa oli aktiivista ja rakentavaa. Lisäksi Pohjoiskujan asukkaiden kanssa järjestettiin 6.7.2023 tapaaminen, jossa he saivat kommentoida kaavoittajan esittämiä vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja Pohjoiskujan osalta. Tapaamiseen osallistui viisi asukasta kolmesta eri kiinteistöstä.

#### 4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 23.3.2023 sekä 29.5.2024. Neuvotteluiden muistiot ovat kaavan liitteinä.

Osa suunnittelualueesta on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY), jonka sisällä sijaitsee ainoastaan yksi rakennus. RKY alueen maankäyttöön ei kaavahankkeessa olla esittämässä muutoksia ja alueella olevan rakennuksen (Kotiseututalo) suojelu on yksi asemakaavan muutoksen tavoitteista. Viranomaisneuvottelussa varmistettiin kaavamuutoksessa esitettyjen ratkaisujen hyväksyttävyys suhteessa RKY-alueeseen.

#### 4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 15.3.-24.4.2023, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 15.3.2023. Kaavaluonnoksesta pyydetään palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta.

#### 4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävillä olo, kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Teknisen lautakunnan päätöksellä keväällä 2026.

### 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

<u>Kaakkois-Suomen ELY-keskus</u> lausui vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa seuraavasti:

*”Nyt laadittava asemakaavamuutos ei ELY-keskuksen mielestä ole ristiriidassa ohjaavan, oikeusvaikutteisen kaavoituksen kanssa vaan tukeutuu siinä esitettyyn maankäyttöön. Kun otetaan huomioon kohdealueen sijainti, VAK-ratapiha-alue sekä viranomaisneuvottelussa 23.3.2023 todettu, on asiallista, että TUKES liitetään kaavamuutoksen osallisten joukkoon. Kaavassa on kaavamääräyksin huolehdittu hulevesien hallinnasta, yhdyskuntateknisestä huollosta, kiinteistöjen turvallisuudesta VAK-ratapihan läheisyydessä, tarpeellisista suojelumääräyksistä ja melusuojauksesta. Kuten viranomaisneuvottelussa esitettiin, alueen käytön ja käyttäjäkunnan kasvaessa jätevesiviemärin rakentaminen alueelle on tarpeellista. Kaava-asiakirjoihin tulee liittää kaava-aluetta koskeva luontoselvitys. Kotiseututalo lähiympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY, Kuusankosken-Kymintehtaan teollisuusympäristöön. Asemakaavassa kohde on merkitty sr-suojelumerkinnällä*

*kuten pitääkin. Kotiseututaloa ympäröivä virkistysalue on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. ELY-keskuksen mielestä asemakaava muilta osin täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.*

*Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kouvolan kaupungin katuverkolla. Muutoksilla ei ole vaikutusta maantieverkon liikenneturvallisuuteen tai sujuvuuteen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa."*

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Tukes lisätään osallisten joukkoon ennen ehdotusvaihetta. Jätevesiviemärin rakentamisen tarve huomioidaan kaavaehdotuksessa siltä osin, kuin on suunnittelun tarkkuustaso huomioiden tarpeellista. Alueen luontoselvitys toimitetaan kaavan ehdotusvaiheessa lausuntopyynnön liitteenä ELY-keskukselle, mutta sitä ei julkaista kaavan verkkosivuilla.

Kymenlaakson museo lausui vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa tiivistetysti seuraavasti:

*"Kettumäen Kansanpuisto, Kotiseututalo, lähivirkistysalue ja suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva Urheilupuisto muodostavat yhdessä kulttuurihistoriallisesti kerroksellisen aluekokonaisuuden. Kotiseututalo sijaitsee RKY-alueella Kuusankosken-Kymintehtaan teollisuusympäristö. RKY-alueen rajaus ei ulotu Kansanpuistoon, mutta RKY-kuvauksen mukaan Kotiseututalo ja entinen työväenasuntomuseo todistavat tehdasyhteisön oman perinteen tallentamisesta. RKY- alueen rajaus puuttuu kaavakartalta ja se tulee lisätä kartalle. Kotiseututalo sekä lähivirkistysalue on kaavaluonnoksessa esitetty suojeltaviksi. Museo pitää suojelumerkintöjä sekä määräystä perusteltuina sekä Kotiseututalon ja virkistysalueen säilymistä tukevina.*

*Kaavaluonnoksessa uutta rakentamista Kettumäen alueelle on mahdollistettu merkitsemällä kaavakarttaan rakennusaloja ja niille käyttötarkoitusmerkintöjä, joihin liittyy kaavamääräyksiä. Museo katsoo, että maltillisen uudisrakentamisen mahdollistaminen alueella tukee alueen käyttöä ja sen kehittämistä.*

*Kettumäen kaavamuutosalueelta tai sen lähistöltä ei tunneta muinaisjäännösrekisterin (https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx) mukaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavahankealue on historiallisen kartta-aineiston perusteella säilynyt rakentamattomana metsäalueena nykypäiviin asti. Suunnittelualueen arkeologista potentiaalia voi alueen käyttöhistorian perusteella pitää vähäisenä, minkä vuoksi Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.*

*Museolla ei ole muita huomioita asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa."*

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. RKY-alueen rajaus lisätään kaavakartalle ehdotusvaiheessa. Rajausta täsmennetään yhteistyössä Museoviraston kanssa niin, että se kattaa sekä kotiseututalon että entisen kansanpuiston rakennukset.

Kymenlaakson pelastuslaitos lausui vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa seuraavasti:

*"Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn Kettumäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan."*

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Telia Company lausui vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa seuraavasti:

*”Telialla ei huomautettavaa kaavamuutokseen.”*

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Telian lausunto merkitään tiedoksi.

Kettumäen kansanpuisto ry lausui vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa seuraavasti:
*”Nykyisessä asemakaavassa on "Alueelle saadaan rakentaa museo- näyttely- ja viihdetoimintaa palvelevia rakennuksia. Asuntoja saadaan alueelle rakentaa ainoastaan välttämätöntä henkilökuntaa varten." Kettumäen kansanpuisto ry:n puolesta esitän, että asuntoja koskeva merkintä säilyy. Voisiko merkintä koskea myös kotiseututaloa, jos siellä tarvitaan tulevaisuudessa vartija-vahtimestaria? Kotiseututalo on merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennus. Asuminen alueella vaikuttaa turvallisuuteen, vähentää asiatonta liikkumista ja pahantekoa. Voin sanoa sen 30 vuoden työkokemuksen perusteella, jossa kotiseutu- ja museotyö oli yksi osa-alue. Alkuvuosina kotiseututalossakin asui vahtimestari. Työväenasuntomuseon ns. Keltaiseen taloon tehtiin asunto vahtimestarille, joka valvoi aluetta ja toimi oppaana.*

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kettumäen kansanpuisto ry:n lausunto merkitään tiedoksi. Kaavamääräyksiä muutetaan kaavaehdotukseen niin, että välttämätön asuminen on jatkossakin mahdollista kansanpuiston rakennuksissa.

Asukas 1 esitti palautteenaan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa tiivistetysti seuraavaa:

*Kulkureittiä eikä viemäriä tulisi linjata uuteen paikkaan Museopolulta Kotiseututalolle kallioisen maaperän vuoksi. Tarvittavat räjäytystyöt voivat vaurioittaa alueella olevia rakennuksia. Alueelle ei tulisi edes rakentaa viemäriä. Alueella liikkujat ovat tottuneet käyttämään nykyistä Museopolkua. Kaavaluonnoksessa esitetyn reittilinjauksen paikalle aurataan nykyisin lumet. Nykyisen polun hyödyntäminen olisi edullisempaa.*

Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Asukkaan 1 palaute merkitään tiedoksi. Viemärin ja sitä kautta myös kulkureitin sijainti ratkaistaan alueen tarkemmassa suunnittelussa. Asemakaavaan reitti merkitään tästä syystä ohjeellisena. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on omassa lausunnossaan ottanut kantaa viemärin tarpeeseen Kettumäellä, eli viemäri hyvin todennäköisesti alueelle tarvitaan.

Asukkaat 2-7 esittivät palautteenaan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa (kirjallinen palaute 19.4.2023 sekä erillisen tapaamisen 6.7.2023 muistiinpanot) tiivistetysti seuraavaa: Pohjoiskuja on ainoa tarkoituksenmukainen kulkuyhteys sitä reunustaville tonteille (4,9,10) nykytilanteessa. Pohjoiskujalta on maaston korkeuserojen vuoksi mahdotonta tehdä toimivaa tonttiliittymää kyseisille tonteille nykyisten rakennusten säilyessä. Lisäksi tontilla 4 sijaitsevassa rakennuksessa toimii kaksi yritystä, joiden asiakkaiden tulee päästä autolla lähelle rakennuksen autotallin ovia.

Pohjoiskujan muuttaminen kaduksi ja kääntöpaikan sijoittaminen nykyisen jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen päähän muodostuisi kohtuuttomaksi haitaksi asukkaille, sillä se veisi merkittävän osan joko tontin 4 tai 10 pihasta. Jos kääntöpaikka sijoitettaisiin keskeisesti, pitäisi kaikki kolme tonttia muodostaa uudelleen, mistä aiheutuisi myös kolminkertainen kustannus. Jäteauton kuljettajan mielestä nykyinen ratkaisu peruuttaa auto Yrittäjäntieltä Pohjoiskujalle on toimiva.

Katualueen muuttaminen kaavaluonnoksen mukaisesti tontilla olevaksi ajoyhteydeksi ei sekään ole hyvä ratkaisu, sillä siitä aiheutuisi kustannuksia yhdelle kiinteistönomistajalle, vaikka kaikki kolme hyötyisivät järjestelystä rasitteen muodostamisen kautta. Talvikunnossapito

siirtyisi myös asukkaille, mikä eriarvostaisi heitä suhteessa naapuritontteihin, joilla tonttiliittymät ovat Pohjoistien puolella.

Paras ratkaisu asukkaiden näkökulmasta olisi, että Pohjoiskuja säilyisi jalankululle ja pyöräilylle varattuna katualueena, jossa tontille sekä huolto- että tontilleajo on sallittu.

> Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun: Asukkaiden 2-7 palaute merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksen valmistelussa tutkitaan ratkaisua, missä Pohjoiskuja säilyisi jalankululle ja pyöräilylle varattuna katualueena, jossa tontille sekä huolto- että tontilleajo on sallittu.

Kymenlaakson liitto, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, Kouvolan Vesi Oy, Elisa Oyj, Kouvolan Nuorisovaltuusto, Kuusankoski-Jaala aluetoimikunta ja Kuusankoski Seura ry eivät antaneet palautetta kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa.

#### 4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Täydennetään myöhemmin

# 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1 Kaavan rakenne

Kuva 20. Ote asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kaavakartasta.

### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle sijoittuu korttelialueita, joille on osoitettu rakennusoikeutta. Lisäksi lähivirkistysalueelle on merkitty erillisiä rakennusaloja rakennusoikeuksineen. Korttelissa 64 rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla e=0.5, mikä vastaa noin 1 580 k-m². Korttelissa 65 rakennusoikeuden määrä on myös ilmoitettu tehokkuusluvulla, mutta sen määrä on käyttötarkoituksesta riippumatta e=0.4. Korttelin 19 osassa rakennusoikeus on pidetty aiemman kaavan mukaisena, eli e=0.2.

Lähivirkistysalueelle merkityillä rakennusaloilla rakennusoikeus on ilmaistu kerrosneliömetreinä. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten osalta rakennusoikeuden määräksi on merkitty 1 000 k-m². Kotiseututalon kohdalla olevalle rakennusalalle on rakennusoikeuden määräksi merkitty 250 k-m² ja sen pohjoispuolella olevalle talousrakennuksen rakennusalalle 50 k-m², joista rekisteritietojen mukaan on käytetty Kansanpuiston osalta 335 k-m² ja Kotiseututalon osalta 249 k-m². Tehokkuuslukuna ilmaistuna rakennusoikeuden määrä on Kansanpuistossa e=0.14. Asuin-, liike- ja palvelurakennusten rakennusalan rakennusoikeuden määrä on 600 k-m² ja rakentamisen yksikkökokoa on täsmennetty erillisellä määräyksellä *”…eikä yksittäisen rakennuksen koko saa ylittää 200 k-m2. Asuinrakennusten maksimikoko on 70 k-m²”*

Kortteleissa 64 ja 65 kerrosten maksimilukumääräksi on merkitty kaksi (II). Korttelin 19 osassa kerrosten maksimilukumääräksi on merkitty kaksi (I1/2). Lähivirkistysalueella kerrosten maksimilukumäärä vaihtelee puolestatoista (I1/2) kahteen (II).

Muulle kaavan alueelle rakennusoikeutta on määrätty sanallisesti seuraavasti: ”*Lähivirkistysalueelle (VL) saa sijoittaa kaavaan merkittyjen rakennusalojen ulkopuolelle urheilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja.”*

Pysäköintipaikkojen osalta mitoitus on seuraava:

Autopaikat:
Palvelut, liiketilat ja kulttuuritoimintaa palvelevat tilat 1 ap / 100 k-m2
Asuminen 2 ap / asunto
Työpaikat 1 ap / työntekijä

Pyöräpysäköinnin osalta kaavassa ei ole katsottu tarpeelliseksi esittää määräyksiä.

Katualueiden osalta mitoitus on pysynyt samana. Uuden katualueen, Kotiseututien leveys on määritelty 17 metriseksi, mikä mahdollistaa kadunvarsipysäköinnin tapahtumien aikana kadun toisella reunalla. Kadun rakentaminen aiheuttaa jonkin verran luiskaamista ja pengertämistä, mikä on myös huomioitu katualueen mitoituksessa.

### 5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa erilaisten alueen toimintaan liittyvien palvelujen sijoittamisen alueelle.

### 5.1.3 Aluevaraukset

#### 5.1.3.1 Asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Korttelista 65 noin puolet on osoitettu Asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi nykyisen asemakaavan ja toteutuneen tilanteen mukaisesti. Korttelinosaan on erillisen määräyksen myötä mahdollista sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteollisuutta ja varastointia varten. Tällä määräyksellä mahdollistetaan alueen maankäytöllisen painopisteen muutos tulevaisuudessa.

#### 5.1.3.2 Erillispientalojen korttelialue (AO)

Korttelin 19 asemakaavamuutokseen kuuluva osa on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi nykyisen asemakaavan ja toteutuneen tilanteen mukaisesti. Tontteja on laajennettu hieman pohjoiseen kattamaan jo rakennetut piha-alueet. Samalla Pohjoistien puoleista korttelirajaa on tarkennettu. Korttelinosan rakennusoikeuden määrää ei ole muutettu.

#### 5.1.3.3 Ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TVY-1)

Kortteli 64 ja noin puolet korttelista 65 on osoitettu nykyisen asemakaavan mukaisesti ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Suurin osa alueesta on toteutunut kaavan mukaisesti ja kyseiseen maankäyttöön sijaintinsa puolesta sopivalla alueella ei ole syytä muutoksille.

#### 5.1.3.4 Lähivirkistysalue (VL)

Suurin osa kaava-alueesta on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla sijaitsee jo nyt runsaasti virkistyspalveluja. Lähivirkistysalueen sisälle on merkitty erillisiä rakennusaloja, joiden käyttötarkoitus on määritelty tarkemmin. Kansanpuiston alue on osoitettu kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille (yy) nykyisen käytön mukaisesti. Lisäksi sen pohjoispuolelle on merkitty alue asuin-, liike- ja palvelurakennuksille (alp). Alue on tarkoitettu Kansanpuiston toimintaan liittyville rakennuksille, joiden käyttötarkoitusta ei ole haluttu määritellä kovin tarkasti. Yhteisöllinen

pysyvä- tai tilapäinen asuminen alueella lisäisi sosiaalista valvontaa ja toimisi ekologisen rakentamisen kokeiluihin. Tulevaisuudessa voi myös ilmetä tarpeita erilaisille palveluille tai Kansanpuistoon liittyvälle liiketoiminnalle, jotka molemmat olisivat mahdollisia kyseisellä alueella.

#### 5.1.3.5 Katualueet

Suunnittelualueelle sijoittuu jonkin verran katualueita. Aiemmin kaavassa huomioimaton Kotiseututie on merkitty kaduksi. Yrittäjäntielle ja Pohjoistielle ei kaavamuutoksessa ole esitetty muutoksia. Pohjoiskuja on muutettu korttelialueella olevaksi ajoyhteydeksi.

#### 5.1.3.6 Muut määräykset

Aitaamista on ohjattu seuraavilla määräyksillä: ” *Lähivirkistysalueella alueita saa aidata vain perustelluista, esim. turvallisuuteen liittyvistä syistä. Aidan tulee sopia ympäristöönsä.”*

Hulevesiin ja niiden hallintaan liittyy muutamia vakiomääräyksiä: ”*Korttelialueilla on rakennusluvan yhteydessä laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Tontista saa päällystää ainoastaan liikenteelle ja pysäköinnille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nurmikko-, pensas- ja puuistutuksin. Korttelialueilla/tontilla olevilla päällystetyillä alueilla tulee käyttää pääsääntöisesti vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.*

Kaava-alue sijaitsee osittain veden hankinnan kannalta tärkeällä Tähteen pohjavesialueella. Sen suojelemiseksi kaavaan on merkitty seuraavat määräykset: *”Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää. Pohjaveden pinnan alle sijoittuvat maanalaiset tilat ovat kiellettyjä. Rakennettaessa pohjavesialueelle tulee tehdä selvitys pohjaveden pinnan sijainnista ja hyväksyttää suunnitelma alueesta vastaavalla vesilaitoksella. Alueen täyttöihin saa käyttää vain puhtaita kivennäismaita.”*

Koska kaava-alue sijaitsee osittain Seveso II-direktiivin mukaisen laitoksen huomiointivyöhykkeen (2 km) sisällä, on kaavassa otettu määräyksin kantaa myös rakennusten turvallisuuteen seuraavin määräyksin: ” *Seveso II -laitoksen huomiointivyöhykkeen sisällä sijaitsevat asuinrakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen Seveso-kohteen turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.”*

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

Rakennusoikeuden käytöstä on kaavassa määrätty seuraavaa: ”*Ennen vuotta 2020 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -oikeuden rajoittamatta.* Alueella sijaitsee paljon hyvin eri-ikäistä rakennuskantaa, joiden rekisteritiedot eivät välttämättä ole ajan tasalla ja määräyksellä on haluttu ehkäistä tästä johtuvat mahdolliset ongelmat.

Korttelialueille ei ole merkitty erillisiä rakennusaloja, sillä rakentaminen on pääosin toteutunut ja se ei perustu alun perin kovin tarkkaan suunnitelmaan. Tonttien yhdistäminen on myös mahdollista, jolloin jouduttaisiin mahdollisiin poikkeamisluparatkaisuihin. Rakentamisen sijoittumista korttelialueilla onkin ohjattu vain seuraavalla määräyksellä: ”*Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.”*

Koska korttelissa 65 on nykyisin kahta toisistaan hyvin erilaista maankäyttöä, mutta maankäytöllinen tavoite on ohjata rakentamista tulevaisuudessa yhtenäisemmäksi ja nimenomaan pienteollisuuteen ja varastointiin ennemmin kuin asumiseen, on kaavassa määräys: *”Asuin-, liike-*

*ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL) saa sijoittaa toimitiloja myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta pienteollisuutta ja varastointia varten."*

Kettumäen kehittämistä virkistykseen ja tulevia muita tarpeita on haluttu mahdollistaa seuraavin määräyksin: *"Lähivirkistysalueelle (VL) saa sijoittaa kaavaan merkittyjen rakennusalojen ulkopuolelle urheilua ja muuta virkistyskäyttöä palvelevia rakenteita sekä kooltaan vähäisiä rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa ja tietoliikennettä sekä muuta yleistä tarvetta palvelevia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tiloja. Alueelle saa sijoitta pysäköintipaikkoja, mutta niiden tulee sijaita ensisijaisesti kaavaan merkityillä ohjeellisilla alueilla. Pysäköintipaikkoja rakennettaessa tulee huolehtia, että viheryhteydet eivät katkea tai merkittävästi heikenny."*

Kettumäen lakialueelle on haluttu mahdollistaa myös uutta rakentamista, mutta pääkäyttötarkoitus on painotetusti haluttu säilyttää virkistyksessä. Tämän vuoksi erillisiä korttelialueita ei kaavaan ole merkitty, vaan rakentamismahdollisuus on osoitettu rakennusaloilla ja niiden käyttötarkoitusmerkinnöillä, joiden toteuttamista on tarkemmin ohjattu seuraavin määräyksin: *"Asuin-, liike- ja palvelurakennusten (alp) sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten alueelle (yy) saa Kettumäen virkistysalueen toimintaan liittyviä rakennuksia sekä lyhytaikaista majoitustoimintaa palvelevia tiloja. Rakennusten sijoittelu tulee perustua yhtenäiseen suunnitelmaan eikä yksittäisen rakennuksen koko saa ylittää 200 k-m2. Asuinrakennusten osalta yksittäisen rakennuksen maksimikoko on 70 k-m²."*

Yhdyskuntateknisen huollon tarpeet voivat muuttua kaavan voimassaoloaikana, ja siksi niiden osalta kaavan on oltava joustava. Yhdyskuntateknisten järjestelmien osalta kaavassa on seuraavat määräykset: "*Kortteli- ja lähivirkistysalueille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin."*

Kotiseututalo lähiympäristöineen on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka arvoja ei tule heikentää esimerkiksi alueelle täysin sopimattomilla rakennuksilla. Alueen tuleva kehitys voi tuoda kuitenkin mukanaan erilaisia tarpeita, ja siksi rakentamistapaa ei voi määritellä kovin tarkasti. Rakentamistapaan liittyvät seuraavat määräykset: *"Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäristöönsä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lähivirkistysalueelle sijoitettavissa rakennuksissa tulee käyttää ekologisia materiaaleja ja rakentamistavan tulee olla yhteisöllistä. Jos lähivirkistysalueelle sijoitetaan asumista, ei pihapiirejä saa rajata ympäristöstään merkittävässä määrin. Lähivirkistysalueella ei piha-alueita saa päällystää asfaltilla. Lähivirkistysalueelle rakennettavien rakennusten suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto."*

Kaavassa on kaksi erilaista suojelumerkintää, joihin liittyy määräyksiä. Kotiseututalon suojeltava rakennus (Srs) -merkintää koskevat seuraavat määräykset: *"Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus. Sen korjaus- tai muutostöitä koskevat määräykset on annettu suojelupäätöksessä. Korjaus ja muutostöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa."* Lisäksi koko Kettumäen lähivirkistysaluetta koskeva alueellinen suojelumerkintä "Alue, jolla ympäristö säilytetään" (/s) -merkintää koskevat seuraavat määräykset: *"Alueen metsänhoito tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuus ja virkistysarvot edellä. Metsä tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena tai sen kaltaisena. Eläinlajien kulkureitit sekä arvokkaat luontokohteet tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa, hoidossa ja käytössä."*

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

## 5.2 Kaavan vaikutukset

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

### 5.2.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Alueelle osoitetaan vain vähäisesti uutta maankäyttöä pääkäyttötarkoituksen pysyessä kaikilla kaavan osa-alueilla nykyisellään. Kotiseututien uusi katualue sijoittuu nykyisen ajoyhteyden paikalle, eikä siten muuta alueen rakennetta.

### 5.2.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä maisema

Rakennetun ympäristön arvot turvataan sekä suojelu- että rakentamistapaa koskevin määräyksin. Kotiseututalon kohdalla on merkintä sen suojelusta rakennusuojelulain nojalla ja myös sitä ympäröivä virkistysalue on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Kaupunkikuvallista laatua vaalitaan erilaisin tarkemmin määräyksin rakennustavasta. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen määrä ei alueen pinta-alaan suhteutettuna ole myöskään merkittävää. Rakentamisen määrä ja korkeus eivät muuta kaukomaisemaa tai laajempaa kaupunkikuvaa. Uudisrakentamisen sijoittelussa on huomioitu Kotiseututalo riittävällä suojaetäisyydellä.

### 5.2.3 Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu tiedossa olevat teknisen huollon tarpeet. Teknisten rakenteiden ja rakennusten, kuten puistomuuntamoiden, pumppaamoiden ja tietoliikennemastojen osalta kaava sallii niiden sijoituksen kaava-alueelle hyvin joustavasti.

### 5.2.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavamuutoksessa ei esitetä sellaisia ratkaisuja, joiden toteuttaminen aiheuttaisi erityisen paljon yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Kotiseututien muuttaminen kaduksi ei muuta nykyistä kunnossapitojärjestelyä, mutta sen mahdollinen parantaminen ja päällystäminen sekä linjauksen vähäinen muuttaminen aiheuttaa jonkin verran kustannuksia.

Kansanpuistoa ja Kotiseututaloa palvelevan viemärin rakentaminen aiheuttaa myös jonkin verran kustannuksia. Samoin Pohjoistien-Yrittäjäntien välisten korttelien hulevesijärjestelyjen rakentamisesta aiheutuu kustannuksia.

Alueen hyvästä maaperästä (kallio) johtuen, on geoenergian hyödyntäminen mahdollista. Alueen länsiosassa myös aurinkoenergian hyödyntämiselle on mahdollisuuksia. Alueen ympärillä on myös nykyisin sekä kaasu- että kaukolämpöverkosto, johon on mahdollista liittyä.

### 5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta nykyistä liikennejärjestelmää merkittävästi. Pohjoiskujan muutos jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetusta kadusta korttelin sisäiseksi ajoyhteydeksi ei muuta toiminnallisesti nykyistä tilannetta, vaan alue säilyy ympäröivien tonttien ajoväylänä jatkossakin. Katualueen lyhentäminen on tarkoituksenmukaista huomioiden sen itäpään korkeussuhteet. Liittyminen Pohjoistielle olisi erittäin haastavaa eikä siten sen mahdollistaminen ole tarpeellista. Kotiseututien muuttaminen katualueeksi parantaa sen asemaa kaupungin ylläpitämänä ajoväylänä.

Kaavamuutos ei vaikuta alueen pysäköintiin merkittävästi. Kettumäen laelle ja Kotiseututalon pihaan on merkitty ohjeelliset pysäköintipaikat. Kotiseututien leveys mahdollistaa pysäköinnin kadun toiseen reunaan tapahtumien aikana.

### 5.2.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kettumäen asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Muutokset nykytilanteeseen nähden ovat vähäisiä. Kaavamerkinnät ja määräykset turvaavat merkittävän ja kulttuurisesti arvokkaan virkistysalueen ja elinympäristön arvojen säilymisen.

### 5.2.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaavamuutoksella ei ole viheralueita ja luonnonympäristöjä heikentäviä merkittäviä vaikutuksia. Uudisrakentaminen Kettumäen laella pienentää luonnontilaisen alueen pinta-alaa, mutta on pienimittakaavaista ja siten vaikutukset ovat vähäisiä. Uudisrakentamisella ei katkaista hulevesien luonnollisia valumareittejä tai ekologisia yhteyksiä. Luonnon arvokohteita koskevat kaavamerkinnät ja määräykset vahvistavat niiden asemaa, ja edesauttavat niiden huomioimista alueen kehittämisessä, käytössä ja hoidossa. Kaavamerkintä /s eli *alue jolla ympäristö säilytetään* sekä siihen liittyvät määräykset ohjaavat turvaamaan luonnon monimuotoisuutta koko suunnittelualueen metsäisessä osassa. Korttelin 19 osassa korttelialue laajenee virkistysalueelle, mutta tästä ei aiheudu vaikutuksia suhteessa nykytilaan, koska alue on jo rakennettu piha-alueeksi.

### 5.2.8 Muut vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa Kettumäen alueen kehittämisen ja siten vahvistaa alueella jo olevaa toimintaa, joka on kaikille avointa ja sosiaalisen kestävyyden mukaista. Virkistysalueelle sallittu uudisrakentaminen on pienimuotoista ja sen tulee olla ekologista, ja siten kaavaratkaisu vastaa kestävän kehityksen periaatteisiin.

## 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei merkittävästi lisää ympäristön häiriötekijöitä tai voimista niitä. Kaavassa esitetyt melua, pohjavesiä ja kiinteistöjen turvallisuutta koskevat määräykset päinvastoin vähentävät maankäytön ja sen muutosten haitallisia vaikutuksia. Kaavassa kortteleissa 64 ja 65 mahdollinen rakentaminen, eli teollisuus ja varastointi voi aiheuttaa vähäisen riskin maaperän pilaantumiselle, mutta alueelle voi sijoittaa lähtökohtaisesti vain sellaista toimintaa, joka ei muodosta ympäristöhaittoja.

Kansanpuiston alueella järjestettävät alueen maankäyttöön eli kulttuuritoimintaan liittyvät tapahtumat lisäävät liikennettä kaavamuutosalueen ympäristössä. Haitat ovat kuitenkin lyhytaikaisia.

## 5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

Kaavaratkaisu noudattaa maakuntakaavan ja alueen yleiskaavojen maankäyttömerkintöjä.

### 5.5 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule kaavahankkeen seurauksena muutoksia. Jo nykyisin käytössä oleva Kotiseututie säilyy Kettumäen huipulle johtavan kadun nimenä.

## 6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuoden 2025 aikana ja sen hyväksyy Tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea alueidenkäyttölain ja rakentamislain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia ja hyväksyä kaavaratkaisun mukaisia katusuunnitelmia.

Kouvolassa 12.12.2025

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Kaisa Niilo-Rämä
kaavoitusarkkitehti