

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1067, 1068, 1069, 1086, 1088, 1089 ja 1090, korttelin
1070 osaa, puistoalueita, lähivirkistysaluetta, sekä katualueita.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
kaupunginosan 01, Kangas, korttelit 1067-1070, 1086-1090 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja
katualueet.

Savonkadun pohjoispää, kaava nro 01/043

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 1.10.2026 päivättyihin asemakaavan luonnosten karttoihin



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2026

Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut	5
1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat	5
1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset.....	6
2 TIIVISTELMÄ.....	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	21
3.3 Asemakaava.....	23
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 Suunnittelun tarve.....	27
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	27
4.3 Maankäyttösopimus.....	27
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.5 Kaavaratkaisun perusteet	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1 Kaavan rakenne	30
5.2 Kaavaratkaisun suhde osayleiskaavaan	31
5.3 Kaavan vaikutukset	39
5.4 Ympäristön häiriötekijät	41
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	42
5.6 Nimistö	42
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS.....	42

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi Marjoniemen Savonkadun pohjoispää
Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1067, 1068, 1069, 1086, 1088, 1089 ja 1090, korttelin 1070 osaa, puistoalueita, lähivirkistysaluetta, sekä katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 01, Kangas, korttelit 1067-1070, 1086-1090 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet.

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Viranomaisneuvottelu 18.3.2026

Vireille tulo

Kuulutukset lehdessä ja verkossa 14.10.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
(OAS) nähtävillä 14.10.-16.11.2026

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kuulutus ilmoituslehdessä 14.10.2026

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 14.10.-16.11.2026

Yleisötilaisuus 27.10.2026

Ehdotusvaihe

Tekninen lautakunta x.x.xxxx

Kuulutus ilmoituslehdessä x.x.xxxx

Julkinen nähtävilläolo x.x.xxxx- x.x.xxxx

Hyväksyminen

Tekninen lautakunta (vastineet) x.x.xxxx

Tekninen lautakunta (kaava) x.x.xxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustan pohjoispuolella Ruskeasuolla ja sitä ympäröivällä alueella. Kaavahankkeen suunnittelualueen laajuus on noin 36 hehtaaria ja se pitää sisällään metsää sekä rakennettua ympäristöä. Alueella on sekä asutusta että toimistorakennuksia, liiketiloja ja kaupungin varikkoalue sekä pysäköintialueita. Suuri osa alueesta on lähes luonnontilaista metsää.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti ydinkeskustan länsiosassa Suunnittelualan raja on merkitty karttaan sinisellä viivalla.

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2025. Kaavahanke sisältyy vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on laatia nykyisin kaavoittamattomalle alueelle sen ensimmäinen asemakaava, ajanmukaistaa nykyistä asemakaavaa, turvata alueen luontoarvot ja ohjata alueen liikenneyhteyksiä. Tavoitteena on myös terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumisen tukeminen.

1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asetuksesta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake (liitetään aineistoon ehdotusvaiheessa)
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Savonkadun alueen luontoselvitys 2025 (ei julkaista verkossa)
- Liite 6. Kouvolan Savonkadun alueen lepakkoselvitys 2025 (ei julkaista verkossa)
- Liite 7. Savonkadun pohjoispään liikenneselvitys 2026
- Liite 8. Vt 6 tiesuunnitelma
- Liite 9. Asemakaavan 07/004 *Tanttarin liittymä* kaavakartan pienennös
- Liite 10. Kaavaluonnosvaihtoehtojen vertailutaulukko
- Liite 11. Viranomaisneuvottelun muistio

1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

Luonto

- Savonkadun alueen luontoselvitys 2025, Luontoselvitys Kotkansiipi, 24.11.2025
- Kouvolan Savonkadun alueen lepakkoselvitys 2025, Luontoselvitys Metsänen 12.11.2025
- VT6 Keltti–Tanttari, liito-oravaseuranta 2024, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Valtatien 6 parantaminen välillä Keltti–Tanttari, tiesuunnitelma. Tanttarin alueen liito-oravaselvitys 2023, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Valtatien 6 parantaminen Kouvolan kohdalla, Lahokaviosammalselvitys 2022, SitoWise Oy
- Kouvolan metsäsuunnitelmiin liittyvä luontoselvitys: Hinkismäki, Palomäki, Töröstinmäki, Lehtomäki ja Tanttari, Luontoselvitys Kotkansiipi 2017
- Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaat lintualueet, Kymenlaakson Lintutieteellinen Yhdistys ry 2015
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentialin arviointi 2014, Timo Metsänen ja Petri Parkko 6.10.2014
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi 2012
- Kouvolan Kotiharjun metsän liito-oravaselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 29.4.2010
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 3.3.2009

Melu ja liikenne

- Savonkadun pohjoispään liikenneselvitys WSP 2.7.2026
- Palomäenkadun liikenneselvitys, WSP 27.4.2023
- Pysäköintiselvitys Kouvolan keskustassa 2011, 2014, 2017, 2021 Kouvolan kaupunki/Yleiskaavoitus
- Kouvolan ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelma 2030, 7.9.2016 Trafex Oy
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP 31.3.2016
- Valtatien 6 parantaminen Kouvolan kohdalla: Yleissuunnitelma, meluvyöhykekartat, Sito / Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 2015
- Valtatien 6 parantaminen Kouvolan kohdalla välillä Keltti-Tanttari, tiesuunnitelma, Meluselvitys, Sitowise 30.10.2023
- Valtatien 6 parantaminen Kouvolan kohdalla : Yleissuunnitelma, Sito / Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 2015
- Tiesuunnitelma ja tiesuunnitelmaselostus, Valtatien 6 parantaminen Kouvolan kohdalla välillä Keltti-Tanttari, Sitowise 2024

Muut

- Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan hydrologinen selvitys, Kouvolan kaupunki 2012
- Muutakin kuin rautatieristeys -kirja, Rurik Wasastjerna 2012
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2026. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on laatia nykyisin kaavoittamattomalle alueelle sen ensimmäinen asemakaava, ajanmukaistaa nykyistä asemakaavaa, turvata alueen luontoarvot ja ohjata alueen liikenneyhteyksiä. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävän elinympäristön kehittymistä alueella.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen on etelä ja pohjoisosa on rakennettua ympäristöä, ja sen keskiosa on pääosin lähes luonnontilaista metsää, joka on koko ydinkeskustan pohjoispuolisten alueiden hulevesien hallinnan kannalta tärkeää aluetta. Alueelle sijoittuu myös lumien varastointipaikka, jonka toiminnan seurauksena alueelle on muodostunut lampi. Alueella on runsaasti luontoarvoja ja jonkin verran virkistyskäyttöä, jota on ohjattu rakentamalla alueen itäosaan *Terveysmetsä*, ja siihen liittyvä reitti. Alueen eteläosassa oleva kaupungin varikko on maankäytöllisesti laaja avoin alue. muu eteläosan rakentaminen koostuu erilaisista toimisto-, myymälä- ja varastorakennuksista. Alueen pohjoisosassa on jälleenrakennuskauden aikaisia pien- ja asuinkerrostaloja.

3.1.2 Maisema

3.1.2.1 Kaupunkikuva

Kaava-alueen kaupunkikuvallinen ilme vaihtelee merkittävästi sen eri osissa. Alueen pohjoisosassa rakennuskanta on yhtenäistä ja maastonmuotoihin selkeästi sovitettua. Katunäkymät ovat jäsennöityjä ja miellyttäviä. Kotiharjuntien puolitöistakerroksiset rintamamiestalot on sijoitettu viistosti katuun nähden, jolloin ne muodostavat polveilevan reunan katualueen etelälaitaan. Selänteen päälle sijoitetut Kiveliöntien varren neljä lamellitaloa on nekin sijoitettu hieman limittäin, jolloin niitä ympäröivä vehreys pääsee näkymään rakennusmassojen väleistä.

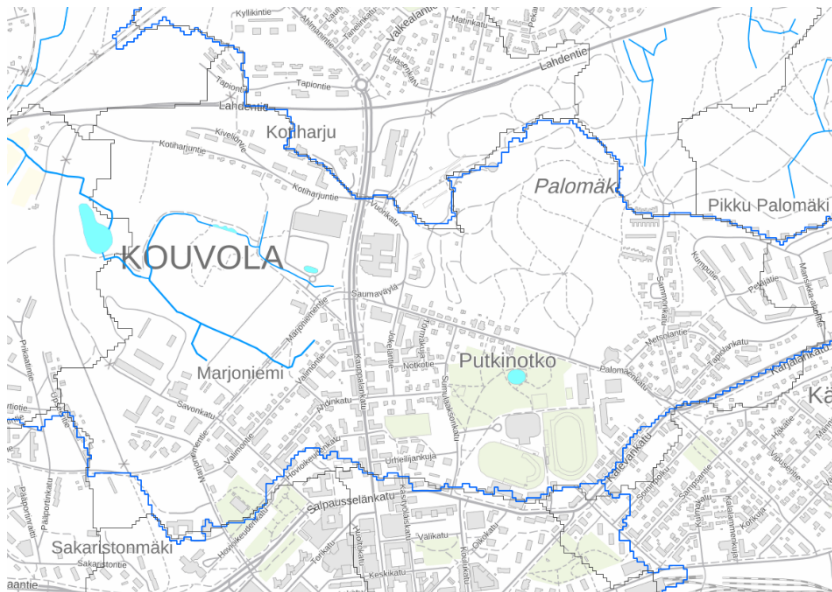
Alueen eteläosassa kaupunkikuva on jäsentymätön. Alueen rakennuskanta on monenkirjavaa ja arkkitehtuuriltaan tavanomaista. Savonkadun pohjoispuolella rakennukset rajaavat katutilaa eteläpuolta paremmin ja niiden samankaltainen värimaailma lisää yhtenäisyyttä. Katua rajaavat aidat ovat osin ränsistyneitä ja kasvillisuus hieman epämääräistä. Kaikukadun varrella kaupunkikuva on yhtenäisempi samanlaisten asuinrakennusten ja niihin liittyvien autokatosten rajassa katutilaa sen eteläpuolella. Pohjoispuolella katutilaa rajaa vehreä kasvillisuus.

3.1.2.2 Maisemarakenne

Kaava-alueen maisemarakenne on selkeä. Pohjoisosan selännealueen maaperä on sekalajitteista. Maanpinta kohoaa korkeimmillaan +77 m mpy. Maasto laskee jyrkästi Kiveliöntien ja Kotiharjuntien välissä aina +65 m mpy saakka. Pohjoisosassa ei ole tehty kaupungin toimesta tarkempia maaperätutkimuksia, mutta Kotiharjuntien eteläreunassa on tutkittujen pisteiden perusteella 1-13 m syvyydeltä savea, jonka alla on hiekka- ja sorakerroksia. Alueen keskiosan maaperä on paksua turvetta, jonka päällä on ohut kovempi kerros. Turpeen alla on noin kymmenen metrin savikerros ja kovempi maa-aines on vasta parinkymmenen metrin syvyydessä. Alue on hyvin tasaista ja alavaa. Alueen eteläosassa maaperä on karkealajista ja maanpinta kohoaa loivasti alueen eteläreunaa kohti. Savonkadulla maanpinta on noin + 67 m mpy ja Kaikukadulla noin +75 m mpy. Varikon alueella on noin kymmenen metriä savea, ennen karkeampia maalajitteita. Alue on siten erittäin huonosti rakentamiseen soveltuvaa ja perustamistapana on aina paalutus. Alueen keskiosa on rakentumatonta johtuen todennäköisesti juurikin erittäin heikosti rakentamiseen soveltuvasta maaperästä, ja paremmin rakentamiseen

soveltuvat alueet on rakennettu jo vuosikymmeniä sitten. Rakennusten perustamisolosuhteet ja -tapa tulee selvittää erikseen rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä.

Alue on hyvin tärkeä koko ydinkeskustan pohjoisosan sekä Käpylän ja Pikku-Palomäen hulevesien hallinnan kannalta. Suunnittelualueen etelä- ja pohjoisreuna kohoavat keskiosaa korkeammalle ja vesi valuu niiltä keskiosaan. Ruskeasuo, eli suunnittelualueen keskiosa on hyvin kosteaa, johtuen paksusta turvekerroksesta ja sen alapuolisesta vettä läpäisemättömästä savipatjasta. Suolle on toteutettu vuosina 1963-64 kuivatussuunnitelman mukaisesti läpivirtausojat, joita on sittemmin muokattu. Alueen läpi kulkee kaakkois-luoteissuuntaisesti kaksi valtaojaa, jotka päättyvät lumen varastoinnin seurauksena vuosikymmenten aikana syntyneeseen alueen länsireunassa sijaitsevaan lampeen. Ojia levennettiin allasmaiseksi 2020-luvun alussa Terveysmetsän rakentamisen yhteydessä. Alueen pohjoispuolella oleva valtatie 6 ja päärataverkkoon kuuluva Savon rata muodostavat esteen hulevesien vapaalle virtaamiselle kohti Savonsuota, Kuusaanlampea ja Kymijokea. Tulvatilanteessa niiden alitse menevät rummut padottavat vettä juuri Ruskeasuon alueelle.



Kuva 2. Suunnittelualueen halki kulkee kaksi valtaojaa ja lukuisia sarkaojia. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy lumen varastointipaikan viereen muodostunut lampi. (karttalähde: paikkatietoikkuna.fi)

Suunnittelualueen keskiosa on lähes luonnontilaista havupuuvaltaista metsää. Ohuesta turpeen päällä olevasta kuivakuorikerroksesta johtuen puusto kasvaa hitaasti. Alueella ei ole tehty metsänhoitotoimenpiteitä viimeisiin vuosikymmeniin ja alue on vanhojen karttojen ja ilmakuvien perusteella ollut aina metsää. Alueen luoteisosassa on pieni avosuo. Alueen läpi kulkevien ojien ja huoltotien lähiympäristö on puoliavointa.

Pienilmastoltaan alue on hyvä. Etenkin Kiveliöntien asuinkerrostalojen ja Kotiharjuntien pientalojen kattama alue on lämpimällä etelään suuntautuvalla rinteellä ja vallitsevalta tuulensuunnalta suojassa. Varikon avoimelle alueelle saattaa toisinaan syntyä ”kylmäilmajärvi” viileän ilman laskeutuessa rinteiltä maaston matalimpaan kohtaan.

3.1.3 Luonnonympäristö

3.1.3.1 Yleiskuvaus osa-alueittain

Alueelle vuonna 2025 tehdyn luontoselvityksen mukaan alue voidaan jakaa kuuteen osa-alueeseen. Suunnittelualueen pohjoisosa on pääosin luontotyyppiltään tuoretta keskiravinteista lehtoa (VU). Tienvarren laidoilla kasvaa metsämäntyä. Rinteet ovat lehtipuuvaltaisia ja lajisto koostuu muun muassa koivuista, lepistä, raidoista, haavoista sekä lehmuksista ja tuomista.

Pensaskerroksen valtalajeja ovat pihlaja ja vadelma. Kenttäkerroksen muodostavat muun muassa käenkaali, oravanmarja, valkovuokko ja kielo monen muun lehdoille tyypillisen kasvin lisäksi. Pohjoisosan itälaidassa metsä on metsäkuusivaltaista tuoretta kangasta (VU), jossa kenttäkerroksen valtalajina on mustikka. Alueelle jo varhain tehty pohjois-eteläsuuntaiset ojitukset näkyvät maastossa edelleen selvästi. Ojituksista huolimatta alue on säilynyt melko kosteapohjaisena. Alue on sekapuustoinen, keskiosissa valtalajina on metsäkuusi, mutta asuinalueen laidalla enemmistönä ovat lehtipuut. Alueen koilliskulmassa on kuvio kulttuurivaikutteista kosteaa keskiravinteista lehtoa (NT).

Suunnittelualueen luoteisosa on kosteaa korpea. Maastossa vuorottelevat pienet harjanteet ja niiden väliin muodostuneet kosteamat kohdat sekä puuttomat nevalaikut. Alueen puusto on paikoin melko tasaikäistä, ja laidoilla esiintyy myös nuorempaa puustoa. Valtalajina on metsäkuusi, myös hieskoivua esiintyy monin paikoin, metsämäntyä vain niukasti. Lehtipuiden osuus lisääntyy lähellä lampea. Pensaskerros on niukka ja kenttäkerros paikoin lähes kasviton, mätäspinoilla kasvaa jonkin verran mustikkaa. Märmissä painanteissa kasvaa rahkasammalia ja raatetta sekä vehkaa ja terttualpia. Alueella esiintyy paikoin lahoppua. Vanhan katkaistun ojaosuuden laidoilla kasvaa purolitukkaa ja kotkansiipeä, jotka suosivat usein lähteisiä kasvupaikkoja. Mitään selkeää lähdettä ei alueelta kuitenkaan luontoselvityksessä löytynyt. Lähellä lampea puusto on lehtipuuvaltaista, pääosin koivuja ja leppiä. Alueella sijaitseva pieni avoin lyhytkorsineva liittyy suoraan viereiseen tupasvillakorpeen (VU). Alue on liito-oravalle sopivaa elinympäristöä, sillä siellä kasvaa paljon metsähaapaa, on riittävästi suojaapuustoa ja ruokailupaiksi sopivia harmaaleppiä. Alueella tehtiin huhtikuussa 2025 myös pesimiseen viittaava havainto hömötiaisesta (EN).

Suunnittelualueen länsiosassa oleva lampi ja siihen idän suunnasta virtaava oja muodostavat kolmannen ja lajistoltaan monipuolisimman osa-alueen. Lumen varastoinnin seurauksena alueelle on kulkeutunut runsaasti eri lajeja. Ihminen on siten vaikuttanut voimakkaasti alueen lajistoon ja ekologiaan. Useimmat lumikuormien mukana saapuneet lajit ovat harmittomia tai luonnon monimuotoisuuden kannalta jopa hyödyllisiä. Alueelle on kuitenkin saapunut lumen varastoinnin mukana myös useita haitallisiksi luokiteltuja vieraslajeja, jotka ovat ehtineet levitäytyä laajalti. Hiekoitushiekan kierrättäminen estää tehokkaasti kasvien juurtumista ja vähentää siten satunnaiskasvien määrää aikaisempaan verrattuna. Uuden huoltotien laidat ovat täytyneet nopeakasvuisilla ja tilaa vievillä tulokaslajeilla, ja alueen luontainen putkilokasvilajisto on jäänyt vähemmistölle. Paikalla kasvavia haitallisia vieraslajeja ovat komealupiini, jättipalsami, kurturuusu, kanadanpiisku ja isopiisku. Muita tyypillisiä vakiintuneita ja laajalti alueella esiintyviä lajeja ovat muun muassa pujo, maitohorsma, pietaryrtti, keltamo, vuohenputki ja harmio. Ratavallin reunassa kasvaa idänkattaraa laajoina kasvustoina. Erityisesti uhanalaisten hyönteisten ravintokasveina merkittäviä lajeja alueella ovat lähinnä ratavallin tuntumassa harvakseltaan esiintyvä ketomaruna, yleisenä esiintyvät kultapiisku ja pelto-ohdake sekä karvas-kallioinen ja ketotuulenlento. Lammikon reunapuuston muodostavat hieskoivu, harmaaleppä ja tervaleppä, vesirajassa rantaa reunustavat erilaiset pajut. Lammikon reunoilla vallitsevana lajina on viiltosara, muita saralajeja on vähemmin. Leveäosmankäämi on levinnyt nopeasti myös uusiin ojiin, mutta järviruokoa esiintyy toistaiseksi vain lammikon rannoilla. Erilaisten palpakoiden esiintyminen alueella on vaihtelevaa. Matalassa vedessä kasvustoja muodostavat muun muassa lamparevesikuusi ja vehka, terttualpi ratamosarpio ja konnanleinikki. Vedessä viihtyviä lajeja ovat muun muassa isoulpukka, pohjanlumme sekä uistinviita. Lammikosta ainakin vuosina 2017 ja 2021 löydettyä, haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua kanadanvesiruttoa ei löydetty vuoden 2025 maastokäynneillä. Lammien reunoilla havaittiin kahdessa eri paikkaa muutamia idänkirsikorentoja alkukesästä 2025. Lammien reunojen lisäksi alueen valtaojien arvioitiin kesän 2025 luontoselvityksessä sopivan viitasammakon kutupaikoiksi.

Länsiosassa kaupungin varikon ja vanhan ratapenkereen väliin jäävässä itään laskevassa rinneessä valtapuina ovat suuret metsähaavat, hieskoivut ja muut lehtipuut, mutta myös metsäkuusta esiintyy. Pensaskerroksessa kasvaa pihlajaa, lehtokuusamaa, herukkapensaita sekä metsävaahteran taimia. Kenttäkerroksen valtalajina ylärinteen puolella on kielo. Alarinteessä maasto muuttuu kosteammaksi, ja sen pohjoispäähän on muodostunut harmaaleppien

ympäröimä ruostevetinen kosteikko. Vedessä on kookkaita harmaa- ja pitkäpääsaran muodostamia tuppaita. Paikoin alueella kasvaa myös luhtamataraa, punakoisoa, korpikastikkaa ja mesiangervoa. Alueen läpi kulkevan ajotien lähellä kasvaa muutamia yksittäisiä nuoria vuorialavia (VU). Kohde on luontoselvityksen mukaan erityisen hyvää habitaattia liito-oravalle. Metsäkuusivaltaisessa kulttuurivaikutteisessa lehdossa kasvaa paljon lajin tärkeintä ravintopuuta, metsähaapaa sekä metsämäntyä ja koivua. Monissa puissa on mahdollisesti liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi sopivia tikankoloja. Kohteella on tehty liito-oravahavaintoja vuosina 2008 ja 2012 (Laji.fi), mutta viime vuosien selvityksissä ei ole löytynyt papanoita.

Suunnittelualueen keski- ja itäosa, eli Ratamon Terveysmetsä muodostaa yhden alueen luontokokonaisuuksista. Alueen pääojan ja sen vireisen huoltotien muodostaman aukon laitaan jäänyt kuusivaltaisen puusto on kärsinyt ojituksesta, sekä äkillisesti lisääntyneen valoisuuden aiheuttamasta stressistä. Tämä on heikentänyt erityisesti metsäkuusten vastustuskykyä ja altistanut ne kirjanpainajille. Kuusten kuoltua alueen hallitseviksi puulajeiksi ovat jääneet metsämänty ja hieskoivu. Kenttäkerroksen kasvillisuudessa ei ollut havaittavissa merkittäviä muutoksia. Osa-alueen länsiosassa on ruohokorpea (EN), joka on mahdollisesti kuivumassa. Osa-alueen itäosassa on mustikkatyypin kangasta VU, jossa esiintyy monin paikoin lahoppuuta. Lounaisnurkalla kasvaa myös isoja koivuja. Varikkoalueen reunapuuston raivauksen seurauksena alueella kasvaa tiivis koivun taimikko.

Alueen kaakkoisosassa kulkevan kaukolämpölinjan muodostamalla penkereellä kasvaa paikoin istutettuja pensaita sekä luonnostaan kylväytynyttä kasvillisuutta.

Suunnittelualueen eteläosa on pääosin ihmisen voimakkaasti muokkaamaa rakennettua aluetta, jossa on kuitenkin myös kasvillisuutta. Varikon alueella esiintyviä lajeja ovat muun muassa komealupiini, pietaryrtti, pujo ja ketomaruna sekä puiden ja pensaiden taimet. Muualla suunnittelualueen eteläosassa on tyypillistä ruderaattialueiden kasvillisuutta. Alueen puusto on lehtipuuvaltaista, kadun varrella enemmistönä ovat koivut.

3.1.3.2 Arvokkaat elinympäristöt

Liittyen vireillä olevaan yleiskaavatyöhön on laadittu Luonnon monimuotoisuuden ydinalueet -selvitys, joka valmistuu loppuvuoden 2026 aikana. Selvitysluonnoksessa Hinkismäki-Marjoniemi on yksi yleiskaavarajauksen sisältämistä reilusta kolmestakymmenestä ydinalueesta. Tyypiltään alue on metsää, kulttuuriympäristöä ja uuselinympäristöä ja perusteena alueen luokitukselle ovat siellä esiintyvät uhanalaiset ja direktiivilajit, kuten kulopussikoi EN*, liito-orava D, VU, hömötiainen EN ja töyhtötiainen VU.

Suunnittelualueen luoteisosaan sijoittuu kolme arvokasta elinympäristöä, joiden rajat eivät suoraan noudata alueen luontotyyppien rajoja. Liito-oravalle sopivan metsän itäpuolella on *arvokas metsäkohde* (kartan nro 9), jossa esiintyy varttunutta metsäkuusivaltaista tuoretta kangasta (VU), laajalti metsäkuusivaltaista mustikkakorpea (EN) sekä tuoretta keskiravinteista lehtoa (VU). Kohteen kannot ovat vanhoja ja sammaloituneita. Metsässä havaittiin vanhoja metsiä suosiva hömötiainen (EN), ja kohteelta löytyi useita lajin pesintään sopivia koivupökölöitä. Kohteen eteläosan arvioitiin täyttävän luokan I METSO-valintaperusteet ja loppuosa kuuluu luokkaan II.

Vanhon ilmakuviin perusteella korven keskellä oleva avoin nevaosa (kartan nro 10), on kuitunut vuosikymmenten varrella kolmasosaan. Alueen kasvillisuus on osin yhteistä viereisen korpikuvion kanssa. Vetisimmillä pinnoilla kasvaa runsaasti raatetta ja tupasvillaa. Ruskeasuolla suovarpujen esiintyminen on keskittynyt tälle ja parille muulle pienelle nevalaikulle. Suon reunoilla esiintyy harvinaista suotyyppiä, tupasvillakorpea (VU), jossa kitukasvuiset hieskoivut ovat asettuneet tiukasti korpikarhunsammalmättäille.

Edellisten eteläpuolella on toinen *arvokas metsäkohde* (kartan nro 15), joka on järeää metsäkuusivaltaista metsää. Sen sekapuustona kasvavat vanhat metsämännyt ja koivut sekä

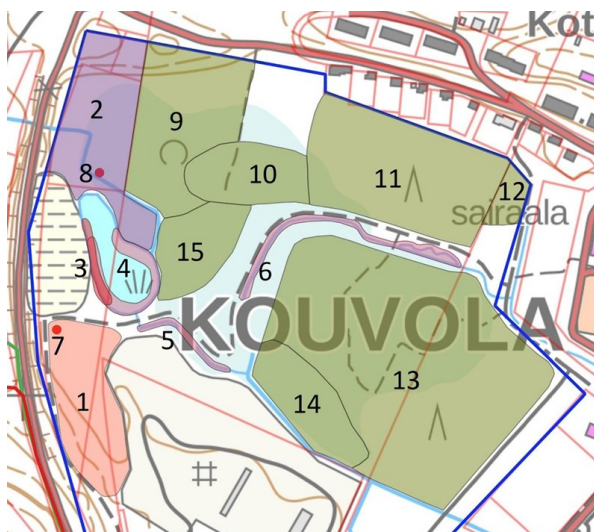
muutamat metsähaavat. Paikoin esiintyy lahoppuuta, ja metsässä on lahoppuujatkumo. Kohteella on vanhoja umpeutuvia ojia. Kohteen arvioitiin täyttävän luokan II METSO-valintaperusteet.

Alueen koillisosassa on *arvokas metsäkohde* (kartan nro 11), joka on varttunutta metsäkuusi-valtaista (myös metsämäntyä ja koivua) ja luontaisesti uudistunutta tuoretta kangasta (VU). Kohteen kannot ovat vanhoja ja sammaloituneita, ja paikoin esiintyy lahoppuuta. Yhdessä kannossa kasvaa Suomessa paikoittaisena esiintyvän aniskäävän itiöemiä. Pohjoisosassa, lähellä asutusta, puusto on lehtipuuvaltaista. Korpisuus lisääntyy etelän suuntaan mentäessä, ja kohde vaihtuu tuoreesta kankaasta mustikkakorveksi (EN). Kohteen eteläosan arvioitiin täyttävän luokan I METSO-valintaperusteet ja loppuosa kuuluu luokkaan II.

Aivan suunnittelualueen koilliskulmassa on *kostea keskiravinteinen lehto* (NT) (kartan kohde 12). Kohteessa kasvaa eri-ikäistä puustoa raudus- ja hieskoivua, harmaaleppää, tervaleppää, metsävaahteraa sekä nuorta metsäkuusta. Alueella on jonkin verran lahoppuuta ja vanhoja isojen puiden kantoja. Pensaskerroksessa esiintyy paikoin pihlajaa, herukoita sekä terttuseljaa. Kenttäkerroksen muodostavat erilaiset heinät sekä soresahiirenporras, metsäalvejuuri, metsäimarre, korpi-imarre, maito horsma ja metsäkorte. Kohteen arvioitiin täyttävän luokan II METSO-valintaperusteet.

Terveysmetsän alueella on yksi alueen *arvokkaista metsäkohteista* (kartan nro 13) Alue on edustavaa ja varsin luonnontilaista, puustoltaan järeää mustikkatyypin kangasta (VU), joka on runsalahoppuustoinen. Metsässä on myös sen luonnonsuojelullista arvoa nostava lahoppuujatkumo, eli eri laholuokkiin kuuluvaa lahoppuuta. Kohteen puusto koostuu metsäkuusista, metsämännystä ja koivuista. Monin paikoin esiintyy korpisuutta. Kohteen arvioitiin täyttävän luokan I METSO-valintaperusteet.

Terveysmetsän lounaisosassa lähellä varikkoa on *ruohokorpi* (EN) (kartan nro 14), jonka lehtipuuvaltaisen reuna-alueen vallitsevana lajina on hieskoivu, mutta sekapuustona on myös jonkin verran metsäkuusia. Alueella esiintyy runsaasti lahoppuuta. Myös tuulenskaatoja on paljon, ja puiden juurakoiden alusmaille on ehtinyt jo paikoin kehittyä kasvillisuutta. Kohteen pensaskerroksessa kasvaa paikoin pihlajaa. Valtaajalinjan parimetrisesti kasvanut koivun taimikko on miltei läpipääsemättömän tiheää. Kenttä- ja pohjakerroskerros ovat paikoin kasvittomia, ja rehevämpi kasvillisuus on keskittynyt alueen painanteisiin. Maastokäynnillä keuhällä 2025 kohteella havaittiin maaperän lähteisyyteen viittaavaa kasvilajistoa, mutta selkeitä tihkupintoja tai pohjaveden purkautumispaikkoja ei alueella kuitenkaan ollut havaittavissa. Alueella viimeisen vuosikymmenen aikana tehdyt toimenpiteet, kuten puuston poistaminen ja ojien suurentaminen ovat oletettavasti vaikuttaneet merkittävästi kohteen vesitalouteen. Kohteen arvioitiin kuitenkin täyttävän luokan II METSO-valintaperusteet.



Kuva 3. Ote vuonna 2025 toteutetussa luontoselvityksessä rajatuista arvokkaista elinympäristöistä (nrot 9-15).

3.1.3.3 Lepakkoselvityksen tulokset

Koska vuonna 2025 toteutetun lepakkoselvityksen perusteella suunnittelualueen soveltuvuus lepakoille on hyvä tai korkea suurimmalla osalla aluetta, käsitellään asiaa erillään muista luontoon liittyvistä asioista.

Alueen vajaasta kahdestakymmenestä rakennuksesta vain kaksi luokiteltiin potentiaaaliltaan kohtalaiseksi lepakoiden päiväpiiloiksi. Ne sijaitsevat alueen eteläreunassa. Potentiaalisia luonnonpiiloja, kuten puissa olevia koloja ja rakoja, sekä linnunpönttöjä alueelta löydettiin 74 kappaletta. Ne sijoittuvat pääosin Terveysmetsän alueelle ja sen pohjoispuolelle sekä alueen länsireunaan.

Terveysmetsän alue ja Kotiharjuntien eteläpuoli sekä suunnittelualueen länsireuna ovat potentiaaaliltaan korkeita saalistusalueita ja siirtymäreittejä. Lampi ja sen koillispuoleinen metsä ovat potentiaaaliltaan hyviä.

Lepakkoselvityksessä suositellaan, että lepakoille soveltuvat kolopuut kartoitetaan tarkemmin, jos niiden sijainteihin tai lähialueelle kohdistuu toimenpiteitä. Myös selvityksessä potentiaaaliltaan kohtalaiseksi luokitellut rakennukset suositellaan tarkistettavaksi ennen niihin kohdistuvia toimenpiteitä.



Kuva 4. (vasemmalla) Ratamon terveysmetsän avoimen alueen läpi kulkee allasmaisesti muotoiltu hulevesioja, joka tarjoaa lepakoille hyvin soveltuvan elinympäristön.



Kuva 5. (oikealla) Alueen puusto ei kasva turvepitoisen maaperän vuoksi kovin järeäksi, mutta puissa kasvaa paljon kääpiä ja lahoppuuta on runsaasti.

3.1.3.4 Savonsuon Natura-alue

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Savonsuon Natura-verkoston kuuluva alue. Vaikka se sijaitsee varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolella, on suunnittelualueella tapahtuvalla toiminnalla vaikutus Savonsuohon molempien alueiden läpi kulkevien hulevesien välityksellä.

Savonsuo on valtakunnallisesti merkittävä keidassuoyhdistymä, jossa vuorottelevat erilaiset räme- ja neva-tyypit. Natura-alueen pohjoisosassa oleva lampi on humuspitoinen. Savonsuon keskelle pistävässä niemekkeessä ja suon ympärillä on vanhoja mustikkatyyppin ja käenkaali-oravanmarjatyyppin kuusimetsiä. Savonsuo on merkittävä Sisä-Suomen keidassuo, joka on säilynyt lähes luonnontilaisena. Alueen suojelutavoitteena on vähintäänkin alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Lisäksi alueen suojelussa ja hoidossa painotetaan luontotyyppien tilan säilyttämistä turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys sekä luontotyyppien laadun parantamista ennallistamis- ja hoitotoimenpitein. (lähde: Ympäristö.fi)

3.1.4 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueen pohjoisosassa asuu jonkin verran asukkaita. Pientaloja on yhteensä seitsemän ja kerrostaloja neljä, ja niissä on yhteensä 96 asuntoa. Asukkaita alueella on siten arviolta hieman yli sata. Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolella, mutta välittömässä vaikutuspiirissä, on lisää pien- ja kerrostaloja.

3.1.5 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy saumattomasti Kouvolan ydinkeskustan yhdyskuntarakenteeseen. Alueella on sekä keskusta-alueelle tavanomaisia että vähän vieraampia maankäyttömuotoja. Alueen pohjoisosan asuinalue liittyy sen itäpuolella olevaan asuin- ja palvelualueeseen. Alueen keskiosan pääosin rakentamaton virkistysalue on sekin keskustan reuna-alueelle tyypillinen. Eteläosan varastointialueet sen sijaan ovat jääne menneisyydestä, ajalta, jolloin kyseinen alue oli kaupungin reuna-alueita. Alueen sijainti mahdollistaakin nykyisessä yhdyskuntarakenteessa myös muunlaista maankäyttöä, kuten asumista.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

3.1.6.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta sijoittuu alueen pohjois- ja eteläosaan. Kotiharjuntien varrella sijaitsevista pientaloista neljä on rakennettu rakennusrekisterin mukaan vuonna 1956, kaksi vuonna 1958 ja yksi vuonna 1964. Rakennukset ovat puolitoistakerroksisia yhtä lukuun ottamatta. Ne on verhoiltu pääosin peittomaalatuilla puupaneeleilla, yksi rakennuksista on julkisivuiltaan rapattu. Kaikissa rakennuksissa on perinteinen satulakatto. Rakennukset ovat väriykseltään vaaleita.

Kiveliöntien päässä olevat asuinkerrostalot on rakennettu vuosien 1958-1962 välillä. Niistä kolme on kolmikerroksisia ja yksi osittain nelikerroksinen. Kaikki ovat tyypiltään lamellitaloja, satulakattoisia ja niiden julkisivut on rapattu. Väriykseltään rakennukset ovat rakennusajan kohdalleen tyypillisiä, eli vaaleita.

Pohjoisosan rakennuskannan muodostama kokonaisuus on huomioitu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa (Wasastjerna / 2009) kaupunkikuvallisesti merkittävänä kokonaisuutena ja Kotiharjuntie yhtenäisenä katutilana / näkymänä. Kotiharjua voidaan pitää Kouvolan ensimmäisenä varsinaisena lähiönä. Ensimmäiset asuinkerrostalot rakennettiin rautatieläisten asunto-osakeyhtiön toimesta. Inventoinnissa aluetta kuvataan muun muassa seuraavasti: *”Alueen voimakas topografia, pienuus ja luonnonläheisyys tekevät siitä omaleimaisen, rauhallisen ja viihtyisän. Kymmenisen vuotta kunnalliskodin jälkeen rakennetut kerros- ja omakotitalot jatkavat samaa turvallista arkkitehtuuria, tehden asuinalueesta yhtenäisen ja korkeatasoisen. Kokonaisuutena alue on arvokas ja hyvin säilynyt 1950-luvun kaavoituksen ja rakennuskulttuurin luoma miljöö.”*

Inventoinnissa on annettu seuraavat aluetta koskevat suositukset: *”Asuinalueen yhtenäisyyttä tulee vaalia. Alueelle tulee laatia rakentamistapaohjeisto, jossa huomioidaan pientaloalueen mahdollinen lisärakentaminen siten, että yhtenäisyys ja visuaalinen rauhallisuus säilyvät. Kerrostalojen osalta on ennalta varauduttava ajan paineisiin kuten hissien rakentamiseen ja otettava kantaa esim. parvekelasituksiin. Yksityiskohtien, kuten ikkunoiden ja ovien säilymistä tulee edistää.”*



Kuva 6. (vasemmalla) Kiveliöntien päässä olevat kerrostalot on sijoitettu viistosti katuun nähden.



Kuva 7. (oikealla) Itäisin asuinkerrostalo porrastuu luontevasti alueen maastonmuotojen mukaan.



Kuva 8. Kotiharjuntien pientalot rytmittävät katutilaa luoden miellyttävän näkymän kohti länttä.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevat varasto, toimisto ja teollisuusrakennukset on rakennettu vuosien 1952-1975 välillä lukuun ottamatta Kaikukadun päässä olevaa toimistorakennusta, joka on rakennettu vuonna 1987. Kyseinen rakennus on osin neljä ja osin viisikerroksinen. Rakennuksen julkisivut ovat valkoiset, ja sen arkkitehtuuri heijastelee modernismin teemoja. Julkisivujen aukotus on nauhamainen ja monotoninen. Rakennus liittyy saumattomasti vieressä olevaan *Porukkatalona* tunnettuun vuonna 1957 rakennettuun osin neljä ja osin viisikerroksiseen vaalean harmaaseen rakennukseen, jossa on murrettu harjakatto. Rakennuksen arkkitehtuuri on sekoitus jälleenrakennuskauden ja modernismin tyyliä. Molemmissa rakennuksissa on toiminut ja toimii osin edelleen insinööritoimistoja. Porukkatalossa on ollut aikaisemmin myös sosiaalipalvelujen toimistotiloja.

Kaupungin varikon rakennuksista Savonkadun reunassa sijaitseva toimisto- ja korjaamorakennus on rakennettu vuonna 1975. Kahden kerroksen korkuinen rakennus on tasakattoinen ja väriykseltään vaalea. Julkisivuissa on käytetty keltaista tehosteväriä ja ikkunapuitteet on maalattu sinisiksi. Varikkoalueen sisällä oleva varastorakennus on yksikerroksinen, tasakattoinen ja yksinkertainen. Muut alueen rakennukset ovat tyyliltään monenkirjavia yksi- tai puolitoistakerroksisia ja käyttötarkoituksensa mukaisesti yksinkertaisia sekä arkkitehtuuriltaan vaatimattomia.

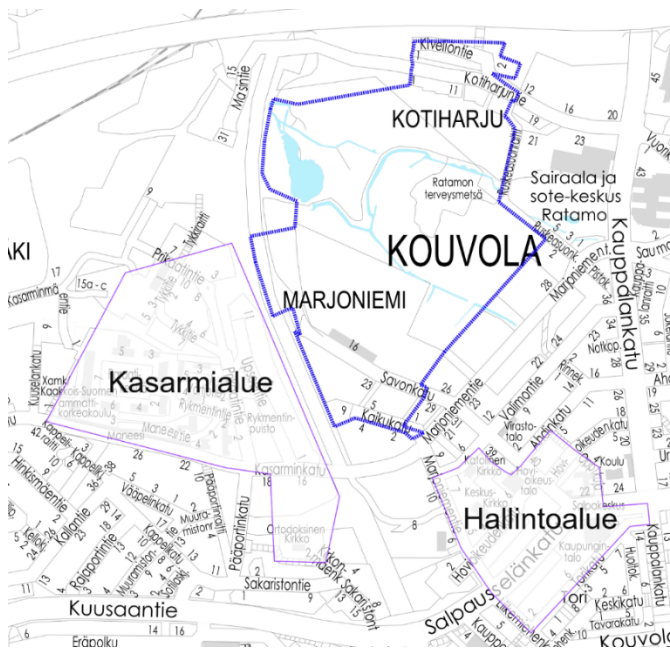


Kuva 9. Savonkatua sen pohjoispuolella rajaavia rakennuksia yhdistää julkisivujen keltainen tehosteväri.



Kuva 10. "Porukkatalo" ja siihen liitetty toimistorakennus hallitsevat Savonkadun eteläpuoleista kaupunkitilaa.

Suunnittelualue sijaitsee kahden valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) läheisyydessä. Sen länsipuolella on "Kouvola kasarmialue" ja kaakkoispuolella "Kouvola hallintokeskus" nimiset kulttuuriympäristöt.



Kuva 11. Suunnittelualue sijoittuu kahden valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) lähelle.

3.1.6.2 Muinaisjäännökset

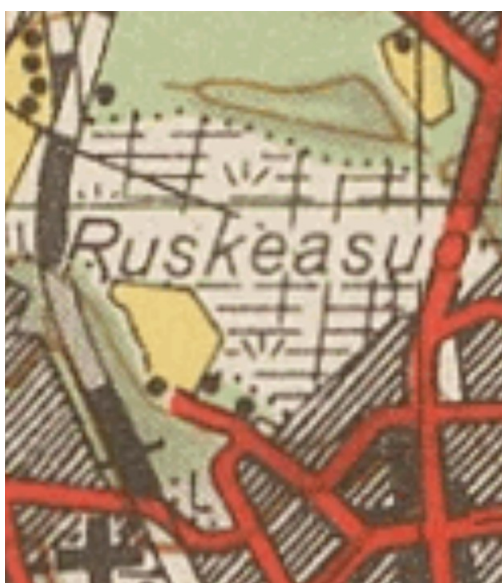
Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. 18.3.2026 käydyssä viranomaisneuvottelun yhteydessä Kymenlaakson museon vastuuarkeologi on linjannut seuraavasti: *"Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöskohteita, eikä alueelta ole tehty ilmoituksia ennestään tuntemattomista muinaisjäännöksistä. Vanhojen karttojen ja ilmakuvien perusteella kaava-alueen arkeologinen potentiaali on vähäinen. Tästä syystä alueella ei tarvitse suorittaa arkeologisia tutkimuksia kaavan suunnitteluvaiheessa."*

3.1.7 Alueen aikaisempi maankäyttö



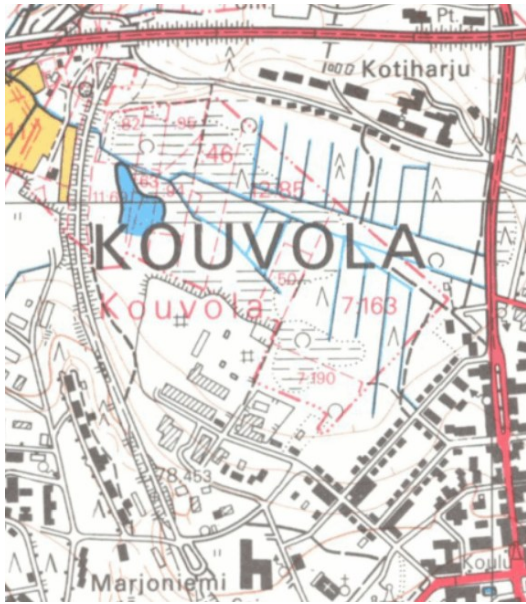
Kuva 12. (vasemmalla) Vuoden 1875 kartassa näkyy suunnittelualueen länsirajana toimivan ratapenkereen paikalla sijainnut Savon rata. Itä-länsisuuntainen tieyhteys Ylinen Viipurintie on kulkenut vain hieman nykyistä Kasarminkatua pohjoisempana. Kartassa vaalean sinertävällä merkitty alue on ollut laidunmaata.

Kuva 13. (oikealla) Vuoden 1921 kartassa näkyy selvästi alueen halki virtaava valtaoja ja sen länsipuolelle rakennettu kasarmi-alue.



Kuva 14. (vasemmalla) Vuoden 1959 kartassa Ruskeasu on nimetty ja Savonkadun päähän on merkitty muutama asuintalo. Läheinen Valimontien alue on alkanut rakentua tiiviiksi kaupungiksi.

Kuva 15. (oikealla) Vuoden 1967 kartassa Kotihajun alue on jo osin rakentunut ja ratasiirtynyt pois alueen länsireunalta. Nykyisen varikon alueella näkyy edelleen pelto/laidun.



Kuva 16. (vasemmalla) Vuoden 1987 kartassa suunnittelualue on saavuttanut nykyisen rakenteensa, ja lampi on jo lähtenyt kasvamaan.

3.1.7.1 Liikenne- ja katualueet

Suunnittelualueella on osia neljästä eri asemakaavan mukaisesta katualueesta, Kiveliöntie, osa Kotiharjuntietä, osa Savonkatua, Kaikukatu sekä osa Kymenlaaksontietä. Näistä jälkimmäistä lukuun ottamatta kaikki ovat niin kutsuttuja päätyviä katuja.

Kymenlaaksontietä / Kouvolanväylää ei ole vielä suunnittelualueen kohdalla toteutettu. Vanhaa ratapohjaa hyödyntävä tuleva Kouvolanväylä (nyk. asemakaavassa Kymenlaaksontie) tulee valmistuessaan olemaan yksi merkittävimmistä sisääntuloväylistä Kouvolan keskustaan. Osa nykyisin keskustan pohjoispuolella olevan Kauppalankadun liikenteestä tulee siirtymään Kouvolanväylälle, josta se siirtyy osin Kasarminkadulle länteen ja itään. Pääosa pohjoisesta saapuvasta liikenteestä jatkaa matkaansa Kymenlaaksontietä etelään, josta se haarautuu Kuusaantielle ja Salpausseläntadulle, ja osin jatkaa edelleen kohti etelää.

Kaikukadun liikenne koostuu sekä sen länsipuolella olevien asuinkerrostalojen liikenteestä että kadun päässä olevan toimistorakennuksen työntekijöiden liikenteestä. Katu pääosan vuorokaudesta siten varsin hiljainen. Luokitukseltaan Kaikukatu on tonttikatu, ja sen nopeusrajoitus on 40 km/h. Kadun eteläreunassa on jalkakäytävä. *Alueen katusuunnitelmat*

Liittyen Marjoniemen yhtenäiskoulun rakentamiseen suunnittelualueen eteläpuolelle, on Marjoniementien eteläosaan tehty hiljattain parannuksia. Kaikukadun liittymässä olevan suojatien turvallisuutta on parannettu. Aiemmat kaksi Marjoniementien ylittävää suojatietä on korvattu yhdellä keskisaarekkeellisella suojatiellä, ja risteysalueen geometriaa on muotoiltu uudelleen. Lisäksi tulevaan Kymenlaaksontien jatkeeseen / Kouvolanväylään on valmistauduttu rakentamalla kiertoliittymä Kasarminkadun ja vanhan ratapohjan väliseen risteykseen.

Toiminnalliselta luokitukseltaan Savonkatu on nykyisin tonttikatu, ja sen suunnittelualueelle ulottuvan osan liikenne koostuu pääasiassa kaupungin varikon, Porukatalon ja kadun varrella sijaitsevan yrityksen sekä asuinkerrostalojen liikenteestä. Tästä johtuen kadun liikennemäärä ei vaihteile päivän eri aikoina niin merkittävästi, kuin muiden alueen olemassa olevien katujen. Savonkadun pohjoisreunassa kulkee jalkakäytävä lähes koko suunnittelualueella olevalla osalla. Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h.

Kiveliöntie on toiminnalliselta luokituksestaan tonttikatu. Sen varrella on vain neljä asuinkerrostaloa, joiden tuottama liikenne vaikuttaa lähinnä Kotiharjuntien liikennemääriin. Kiveliöntien pohjoislaidalla on jalkakäytävä kadun itäpäässä. Kotiharjuntie on toiminnalliselta luokituksestaan kokoojakatu, vaikka se suunnittelualueella olevalta osaltaan onkin paremminkin tonttikatu. Kiveliöntien nopeusrajoitus on 30 km/h.

Suunnittelualan itäreunaa rajaa Ruskeasuonraitti niminen kevyen liikenteen väylä, jonka varrelta pääsee Ratamon Terveysmetsään.

Suunnittelualuetta ympäröivän alueen liikenteessä on jo viime vuosina tapahtunut, ja tulee edelleen tapahtumaan jonkin verran muutoksia. Marjoniementien jatkeen ja sen itäpäässä olevan Ratamo-keskuksen rakentaminen vajaa kymmenen vuotta sitten on lisännyt liikennettä jonkin verran suunnitelma-alueen katujen liittymäalueilla. Parhaillaan rakenteilla oleva Marjoniemen yhtenäiskoulu ei vaikuta muihin suunnittelualueella olevien katujen, kuin Savonkadun liikennemääriin. Savonkadun päähän sijoittuu jatkossa pääosa koulun henkilökunnan pysäköintipaikoista, mikä lisää Savonkadun liikennettä muutamalla sadalla ajoneuvolla arkipäivisin.

Alueella on yksi yleinen pysäköintialue (LP-2) Savonkadun suunnittelualueelle sijoittuvan osan puolivälissä kadun pohjoispuolella. Muilta osin pysäköinti tapahtuu tonteilla ja katujen varsilla.

3.1.7.2 Tekninen huolto ja energiatalous

Alueella on toimiva Kouvola Vesi Oy:n vesihuoltoverkosto. Vesijohdot sijoittuvat alueen etelä- ja pohjoisosiin. Vesijohdot ja osa jätevesiviemäreistä on ohittanut jo teknisen käyttöikänsä. Ne sijoittuvat alueen katujen alle. Hulevesiverkosto ei kata koko aluetta. Sen iästä tai kunnosta ei rekisteritietojen pohjalta voi tehdä päätelmiä. Alueen keskellä kulkee hulevesiverkoston purkuoja, jota on 2020-luvun alussa laajennettu. Alueen luoteisosassa olevan lammen purkuojaan on asennettu noin viisi vuotta sitten järviruokosuodatin.

Suunnittelualan itäosassa on kattava KSS Energian:n kaukolämpöverkosto. Sähköjohtoja on lähinnä alueen niissä osissa, joissa sijaitsee rakennuksia. Myös tietoliikennekaapelit sijoittuvat alueen pohjois-, itä- ja eteläosiin.

Aurinkoenergian hyödyntämisen osalta alueen sijainti on hyvä. Asiaa on tutkittu Ydinkeskustan osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2018. Myös geoenergian keräämisen osalta alue on potentiaalinen johtuen paksusta turve- ja savikerroksesta. Pientuulivoiman osalta alueella ei ole riittävän korkeita rakennuksia, jotka soveltuisivat energiantuotantoon.

3.1.8 Palvelut ja työpaikat

Alueen eteläosassa on jonkin verran työpaikkoja. Ne ovat pääsääntöisesti toimisto- ja maanrakennuspainotteisia. Alueella toimii ainakin muutama asiakaspalvelua tuottava yritys sekä lukuisia yhdistyksiä.

3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kouvola kaupungin omistuksessa. Pohjoisosan asuintontit sekä osa eteläosan tonteista on yksityisessä omistuksessa. Maanomistus on esitetty tarkemmin kaavan liitteessä 4.

3.1.10 Virkistysalueet ja viherverkko

Suunnittelualan keskiosa toimii laajana ja yhtenäisenä viherverkon osana, jossa on etenkin Terveysmetsän rakentamisen myötä myös paljon virkistyskäyttöä. Idän, eli Palomäen

virkestismetsän suuntaan ekologiset viheryhteydet ovat heikot ja ne tulevat heikkenemään edelleen valtatie 6:n parantamishankkeessa. Kevyen liikenteen yhteyksiä myöten toiminnallinen virkestysreittiyhteys alueiden välillä on olemassa ja se on toimiva. Valtatie 6 muodostaa pohjoisen suuntaan merkittävän esteen sekä ekologisten yhteyksien että virkestysreittien osalta. Alueen luoteiskulmassa on kuitenkin valtatie alittava kulkuyhteys. Valtatien 6 parantamisen ja suunnittelualueen luoteiskulmaan rakennettavan eritasoliittymän seurauksena ekologiset yhteydet pohjoisen suuntaan tulevat käytännössä katkeamaan kokonaan. Suunnittelualueen länsilaidalla korkea ratapenger muodostaa kohtalaisen estevaikutuksen, joka jatkossa tulee merkittävyydeltään kasvamaan, kun Kouvolanväylä aikanaan rakennetaan. Sekä pohjoiseen että länteen on tien ja kadun poikki suunniteltu useampia kevyen liikenteen yhteyksiä.



Kuva 17. Suunnittelualueen viherverkko ja -yhteydet. Yhtenäinen vihreä nuoliviiva kuvaa olemassa olevaa hyvää tai kohtalaista ekologista yhteyttä. Katkoviiva kuvaa puolestaan heikkoa ekologista yhteyttä. Pinkki aaltoviiva kuvaa nykyistä ja tulevaa merkittävää ekologista estevaikutusta, vaaleampi punainen aaltoviiva nykyistä ja tulevaa kohtalaista ekologista estevaikutusta. Sinisellä suunnittelualueen nykyiset virkestysreittiyhteydet.

Ratamon Terveysmetsä on valmistunut vuonna 2023. Sen läpi kulkee vajaan kilometrin pituinen esteetön reitti, jonka varrella on sekä kiinteitä että tilapäisiä taideteoksia. Osa reitistä kulkee hulevesialtaiden/-ojan huoltotietä pitkin, ja osa luonnontilaisessa metsässä. Reitillä on myös levähdyspaikkoja.



Kuva 18. (vasemmalla) Esteettömän reitin varrella on muun muassa penkkejä levähtämiseen.



Kuva 19. (oikealla) Terveysmetsän toinen kiinteä taideteos on nimeltään *Valon tunne*, ja se koostuu teräksestä leikatuista sanoista, jotka liittyvät aisteihin ja tuntemiseen.

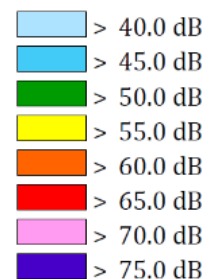
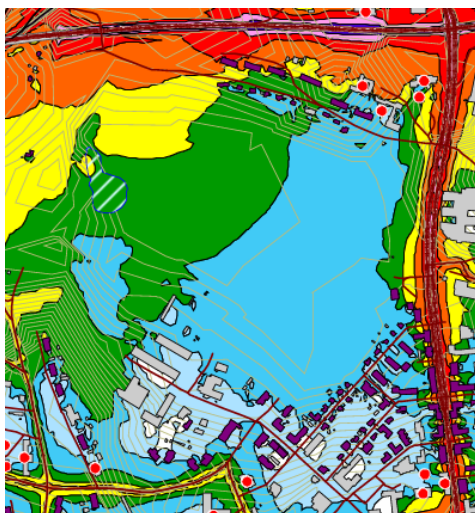
3.1.11 Ympäristöterveys

3.1.11.1 Melu

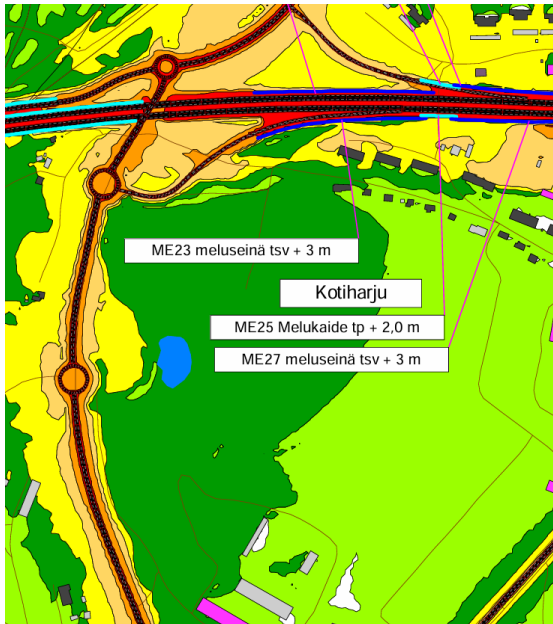
Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikennemelua on tutkinut Kouvolan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

Suunnittelualueelle melua tällä hetkellä aiheuttaa etenkin Valtatie 6. ohjearvot ylittyvät päiväaikaan kaikissa Kiveliöntien varren kerrostaloista ja osassa myös yöaikaan. Päivällä ohjearvo ylittyy myös yhdessä Kotiharjuntien varren pientaloista. Kauppalankadun liikenteen aiheuttamalla melulla ei ole vaikutusta suunnittelualueeseen.

Kaupungin yhdyskuntasuunnittelun yksikkö on todennut syksyllä 2026, että Kymenlaaksontien jatkeen liikennemäärien oletetaan olevan samalla tai lähes samalla tasolla, kuin mitä vuoden 2012 selvityksessä on ennustettu.



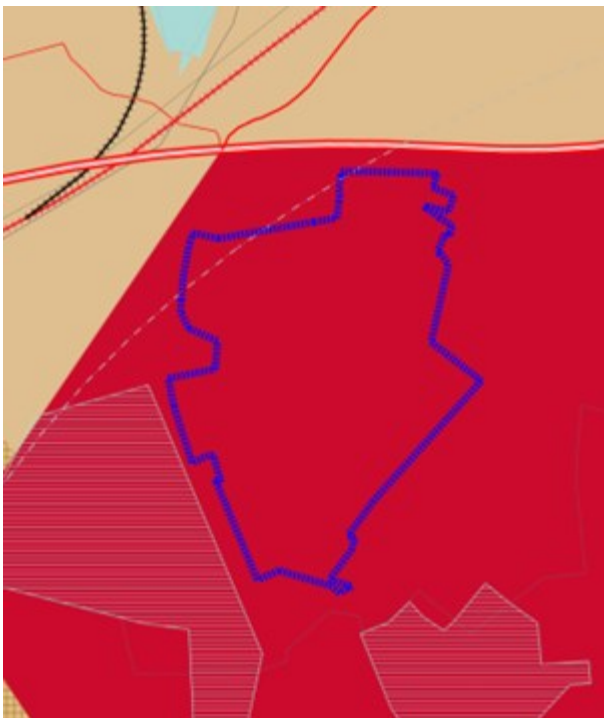
Kuva 20. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.



Kuva 21. Suunnittelualan päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 22. Suunnittelualan sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa sinisellä katkoviivalla.

Lainvoimainen Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020. Siinä suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty keskustatoimintojen alueksi (punainen / C). Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävän liikunnan toimintaedellytyksistä eri liikummismuodot 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 suunnittelualueita: *”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 Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan tarkistus

Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan tarkistuksessa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013) suunnittelualueen keskiosa on merkitty virkistysalueeksi (V), jonka pääkäyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys. Virkistysalueelle on merkitty kehämäinen *olemassa oleva / suunniteltu ohjeellinen ulkoilureitti* (punainen katkoviiva) sekä sen eteläosaan itä-länsisuuntainen *luontopolku* (LU). Lisäksi alueelle on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita (luo). Alueen länsiosaan on merkitty vesialue (W) nykyisen lammen kohdalle. Alueen pohjoisosaan on merkitty kerrostalovaltainen (AK) ja pientalovaltainen (AP) asuntoalue, joissa on lisämerkintä /s alue, jolla ympäristö säilytetään. Sen määräykseksi on kirjattu *”alueen katunäkymät tulee säilyttää”*. Alueen eteläosaan on merkitty kaksi erillistä *palvelujen ja hallinnon alue, asumista < 10% kerrosalasta (P1), pysäköintialue (LP) ja asunto-/palvelualue (A/P)*, jota koskee suunnittelumääräys: *”Kaavassa ei rajoiteta asuntojen ja palveluiden suhdetta.”* Myös pysäköintialueeseen liittyy erillinen suunnittelumääräys: *”Alueelle voidaan sijoittaa pysäköintilaitos/ -talo, korttelitehokkuuden sen salliessa.”* Alueen poikki on yleiskaavaan merkitty sähkölinja sekä sen yhteyteen energiahuollon alue (en), johon *saa sijoittaa sähköaseman ja sitä palvelevia rakennelmia ja laitteita*. Nykyinen Savonkatu on merkitty kokoojakaдуksi, joka on merkitty jatkumaan pohjoiseen ja edelleen länteen. Suunnittelualueen eteläosaan on pistekatkoviivalla merkitty lisäksi *kemikaaliratapihan konsultaatiovyöhyke (kv)*, joka *”tulee huomioida alueen pelastussuunnitelmissa”*. Osayleiskaavassa on merkitty ohjeellinen korttelitehokkuus, joka vaihtelee suunnittelualueella 0,2 ja 1,0 välillä. Osayleiskaavan lisämääräykset ovat seuraavat: *”Asemakaavoittamattomalla alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Asemakaavoituksessa rakentamista ohjataan siten, että asuinhuoneistot avautuisivat myös meluttoman julkisivun puolelle. Asuinkortteleilla on oltava riittävästi melulta suojattuja piha-alueita. Viheryhteydet tulee huomioida tiesuunnittelussa ja laajojen korttelialueiden asemakaavoituksessa. Hinkimäki - Kasarminmäki alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueella olevat paahdeympäristöt niin, että niihin liittyvät luontoarvot eivät vaarannu.”*

Asemakaavat **1:1 1. ja 5. kaup.osa** (hyv. 29.7.1931) ja **99:1 Kotiharjuntien alue** (hyv. 30.9.1954) käsittävät suunnittelualueen pohjoisosan virkistysalueet (*istutus-, puisto-, metsä- tai viljelysalueita / puistoaluetta*).

Asemakaava **124:1 Kotiharjuntie** (hyv. 2.2.1957) käsittää asuin- ja liikekorttelialueeksi tulkitun viiden Kotiharjuntien varren tontin alueen (korttelit 1087 ja 1088). Tonttien kadunpuoleiseen reunaan on merkitty *"Rakennusala yksikerroksista, enintään kaksiasuntoista, ullakkohuoneellista, yksinomaan asumiseen käytettävää rakennusta varten."* kaavan lisämääräykset kuuluvat seuraavasti: *"Tontille, jonka rakennusoikeus on määritelty 2 pykälässä, saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa yhden enintään 40 m² laajuisen sekä enintään 3,5 m korkean talousrakennuksen, johon ei saa tehdä asuinhuoneita. Talousrakennuksen saa rakentaa joko asuinrakennuksen siipirakennukseksi tai vähintään 8 m etäisyydelle asuinrakennuksesta sekä vähintään 3 m etäisyydelle naapuritontin rajoista. Rakennusten tulee täyttää sisäasiainministeriön paloluokittelusta antaman päätöksen vaatimukset. Avoimia portaita ja vilpeloita saa ulottaa 2 m rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan 3 m lähemmäksi tontin rajaa. Kerrokseksi ei lueta sellaisia paloapidattavia huoneita, joiden laipio ei kohoa 0,5 m rakennuksen seinän juurella olevan maanpinnan korkeinta kohtaa ylemmäksi. Kellaritilakaan ei saa kohota mainittua tasoa ylemmäksi. Milloin ullakolle saa sisustaa huoneita, tulee puolet ullakosta jättää sisustamatta, ja tulee huoneiden kuulua alakerran huoneistoihin ja olla liedettäviä. Vesikaton kaltevuuden tulee olla 30 astetta, ellei järjestysoikeus myönnä siitä poikkeusta. Milloin rakennusala ulottuu naapuritontin rajaan liittymättä naapurin rakennusalaan, ei rajalle tarvitse rakentaa palomuuria. Rajalle tulevaan seinään ei saa tehdä aukkoja, mutta se on käsiteltävä julkisivun tavoin ja on siihen tehtävä räystä. Vesikatto ei saa kallistua naapurin tontille päin. Tontin rakentamaton osa, jota ei välttämättä tarvitse liikenteelle, on säilytettävä puistomaisena huolitellussa kunnossa. Alueella kasvavia puita saa kaataa ja maanpinnan korkeutta muuttaa vain järjestysoikeuden luvalla."*

Asemakaava **156:1 Kortteli 1090** (hyv. 17.12.1960) käsittää Kiveliöntien länsipään varrella olevat kaksi kerrostalotonttia (osa korttelista 1090), jotka on tulkittu *"Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi"*. Niille merkittyjen rakennusalojen määräys kuuluu: *Rakennusala asuin- ja liikerakennusta varten, jonka kerrosluvun tulee olla rakennusallalle merkityn roomalaisen numeron mukainen. Rakennusalan pituudesta on rakennettava vähintään 4/5. Kerrokseksi ei lueta sellaisia paloapidattavia huoneita, joiden laipio ei kohoa 0,5 m rakennuksen seinän juurella olevan maanpinnan korkeinta kohtaa ylemmäksi. Kellaritilakaan ei saa kohota mainittua tasoa ylemmäksi. Tontin rakentamaton osa, jota ei välttämättä tarvitse liikenteelle, on säilytettävä puistomaisessa huolitellussa kunnossa. Alueella kasvavia puita saa kaataa ja maanpinnan korkeutta muuttaa vain järjestysoikeuden luvalla."* Maksimikerrosmääräksi on merkitty kolme (III).

Asemakaava **229:1 Korttelit 1069 ja 1070** (hyv. 5.1.1968) käsittää Savonkadun pohjoispuolen korttelinosan (osa korttelista 1070), joka on merkitty *"Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV1), jolla kullekin tontille saa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi rakentaa enintään kaksi asuinhuoneistoa vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alitiainen läsnäolo tontilla on aivan välttämätöntä. Rakennuksen tulee sijaita vähintään 6 m etäisyydellä naapuritontin rajasta."* Korttelialueen pohjoisreunaan on merkitty *"Viemäriä varten varattava alue"*. Korttelialueen Savonkadun puoleiseen reunaan on merkitty *istutettava alueen* osa. Loppuosa on rakennusalaa, jonka maksimikerrosmääräksi on merkitty kaksi (II) ja tehokkuusluvaksi $e=0,5$. Autopaikkojen osalta kaavassa on määrätty seuraavasti: *"Kullekin tontille on varattava yksi autopaikka viittä työntekijää ja yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti."*

Asemakaava **261:1 Kauppalankatu-Valtatie** (hyv. 6.5.12.1972) käsittää pienen Kiveliöntien ja Kotiharjuntien väliin jäävän puistoalueen.

Asemakaava **291:1 Kotiharjuntie 1** (hyv. 20.8.1979) käsittää yhden *"Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi"* (AO) merkityn tontin (korttelin 1088 länsiosa). Rakennusala on merkitty tontin kadunpuoleiseen reunaan ja maksimikerrosmääräksi on merkitty yksi (I) ja rakennusoikeudeksi 280 k-m².

Asemakaava **284:1 Kymenlaaksontie, terv.keskus** (hyv. 27.4.1977) käsittää patkän Kymenlaaksontien aluetta. Kaavassa alue on merkitty *Kymenlaaksontie* nimiseksi katualueeksi.

Asemakaava **318:1 Savonkadun varikko** (hyv. 10.9.1982) käsittää Savonkadun pohjoispuolella olevan korttelin 1069, eli kaupungin varikkoalueen, sen viereisen pysäköintialueen sekä jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun (pp). Varikkoalue on merkitty asemakaavassa *"Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi"* (ET), jonka länsireuna on merkitty istutettavaksi alueeksi. Korttelinosan suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty kaksi (II) ja tehokkuusluvaksi $e=0,3$. Autopaikkojen osalta kaavassa on määrätty seuraavasti: *"Liike-, teollisuus- ja varastotilat: Yksi autopaikka 70 kerrosalaneliömetriä kohti. Tontin 1068-6 autopaikoista saadaan 30 kpl sijoittaa LP2-alueelle."*

Asemakaava **325:1 Kaupunginosat** (hyv. 27.12.1983) käsittää hyvin pienen alueen keskellä Kiveliöntien katualuetta.

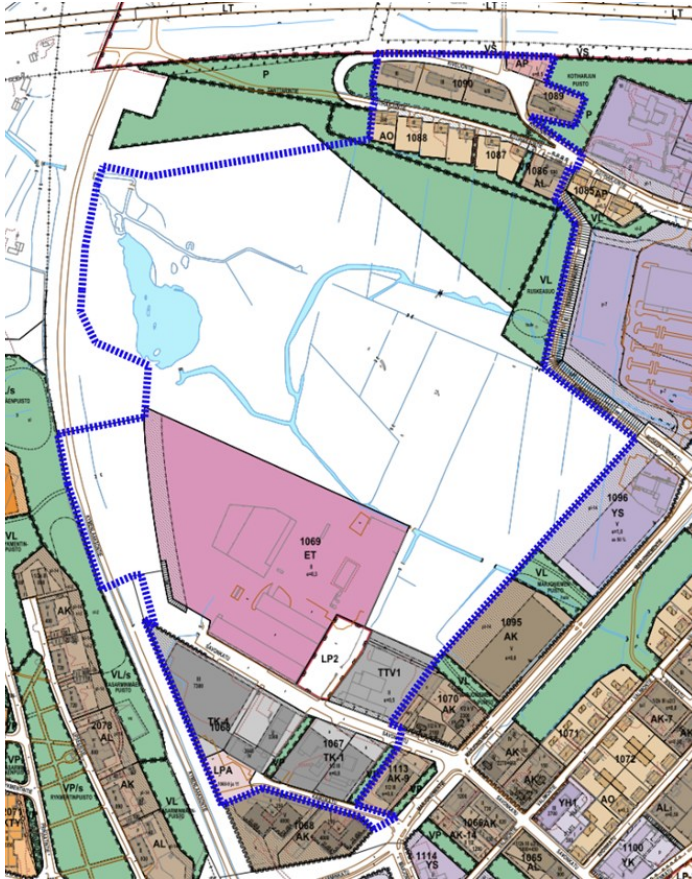
Suunnittelualueeseen kuuluva osa asemakaavaa **346:1 Savonkatu** (hyv. 21.8.1986) käsittää Kaikukadun ja Savonkadun väliin jäävän korttelialueen ja kaksi erillistä puistoaluetta (VP). Kortteli 1067 on merkitty *"Teollisuus-, varasto-, liike- ja/tai toimistorakennusten korttelialueeksi. Kullekin tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinhuoneistoa vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo tontilla on aivan välttämätöntä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn, savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa pysyväistä rasisitusta tontilla tai ympäristössä asuville."* Korttelin rakennusalat käsittävät pääosan tonteista. Lisäksi Savonkadun puoleiseen reunaan on merkitty auton säilytyspaikan rakennusala ja istutettava alueen osa.

Asemakaava **369:1 Kortteli 1068** (hyv. 28.11.1988) käsittää Savonkadun ja Kymenlaaksontien väliin jäävän kolmiomaisen alueen. Se koostuu kahdesta osasta, joista suurempi on *"teollisuus-, varasto-, liike- ja/tai toimistorakennusten korttelialue"* (TK-4). Sitä koskevat seuraavat määräykset: *"Kullekin tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinhuoneistoa vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo tontilla on aivan välttämätöntä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn, savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa pysyväistä rasisitusta tontilla tai ympäristössä asuville. Korttelialueella tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää."* Korttelinosaan on merkitty kolme rakennusala, jotka liittyvät toisiinsa. Suurimman rakennusalan rakennusoikeus on $7\,300\text{ k-m}^2$ ja suurin sallittu kerrosten määrä kolme (III). Kahden muun rakennusalan rakennusoikeudet ovat $3\,640\text{ k-m}^2$ ja $3\,360\text{ k-m}^2$, ja maksimikerrosmäärät neljä (IV) ja viisi (V). Korttelinosan länsipää on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Lisäksi kaava-alueen eteläosassa on autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on tarkoitettu korttelin 1068 tonttien 9 ja 11 käyttöön. Autopaikkojen osalta asemakaavassa on vaatimuksena: *"Asunnot: Yksi autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti ja teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistotilat: Yksi autopaikka 70 kerrosalaneliömetriä kohti."*

Asemakaava **383:1 Kotiharjuntie** (hyv. 26.9.1991) käsittää osan Kotiharjuntien katualueesta. Alueen eteläreuna on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Sen itäpäähän on merkitty *pysäköintipaikkoja varten varattu alueen osa. Indeksimerkintä osoittaa ne korttelit, joiden hyväksi enintään puolet alueelle rakennettavista autopaikoista saadaan laskea* (lp-1086). Osa-alueen ja kadun väliin on merkitty istutettava puurivi.

Edellisen asemakaavan eteläpuolella on korttelin 1086 ja sen viereisen kapean puistoalueen sekä pienen katualueen osan käsittävä asemakaava **433:1 Kotiharjuntie 13** (hyv. 27.9.2004). Korttelialue on merkitty *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (AL). Sille on merkitty rakennusala, jonka rakennusoikeudeksi on merkitty 590 k-m^2 ja suurimmaksi sallituksi kerrosten määräksi kaksi (II). Autopaikkojen osalta kaavassa on määrätty seuraavasti: *asunnot: 1 ap/85 k-m² tai vähintään 2 ap/asunto, liike- ja toimistotilat: 1 ap/50 k-m².*

Asemakaavan **01/015 Ratamo** (hyv. 9.12.2013) länsiosa sisältyy suunnittelualueeseen. Osa-alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), jonka eteläosaan on merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule).

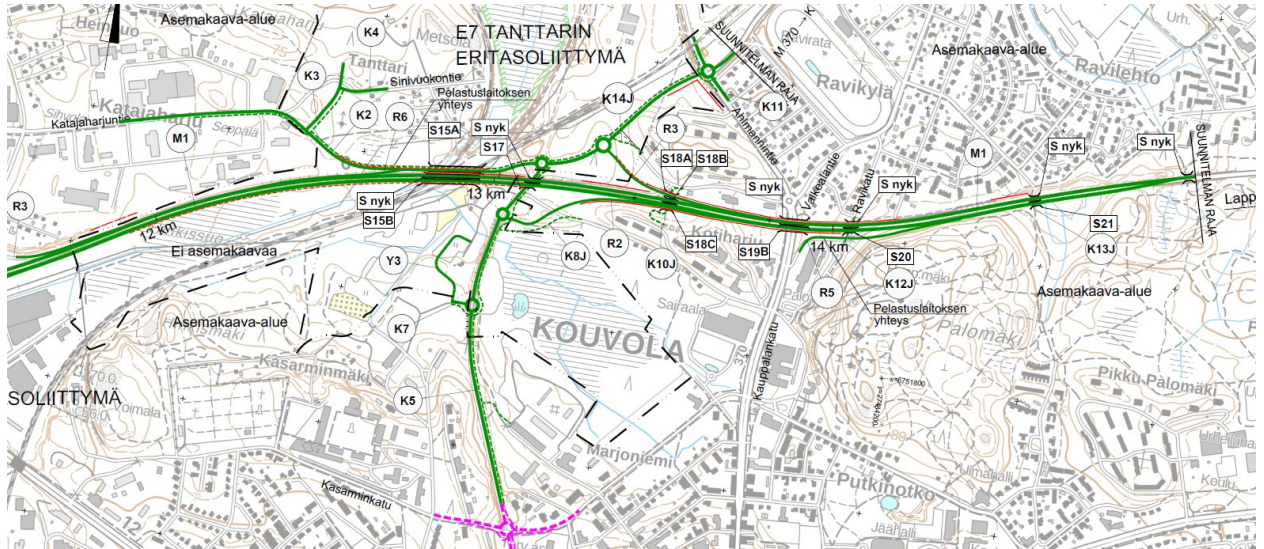


Kuva 25. Suunnittelualueen ajantasa-asemakaava.

3.3.1 Muut suunnitelmat

Valtatie 6 tiesuunnitelma

Valtatie 6 parantamisen suunnittelu välillä Keltti-Tanttari on edennyt tiesuunnitelmavaiheeseen. Tiesuunnitelman tavoitteena on kehittää valtatiä 2+2-kaistaisena moottoriliikennetienä. Valtatie 6 on vilkasliikenteinen ja huomattava osa liikenteestä on pitkämatkaista. Valtatiellä 6 on keskeinen rooli Kouvolan seudun liikennejärjestelmässä alueen maankäyttöä sekä seudullista että paikallista liikennettä palvelevana väylänä. Kouvolan pääliittymän (Puhjon eritasoliittymä) alueella on seudun suurin kauppakeskittymä, joka lisää liikennettä valtatiellä ja ruuhkauttaa liittymiä. Tieverkon jäsentelyssä on puutteita ja valtatieliikennettä kulkee osittain alemman tason tie- ja katuverkossa. Valtatie ei täytä tällä hetkellä pääteille asetettuja vaatimuksia. Väyläviraston liikennelaskentojen mukaan Tanttarin kohdalla valtatie 6 keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) vuonna 2021 oli 8872 ajoneuvoa vuorokaudessa (ajon./vrk). Koilliseen suuntautuvan Valkealanväylän keskimääräinen vuorokausiliikenne oli 6719 ajon./vrk.



Kuva 1. Yleiskartta valtatie 6 tiesuunnitelmaluonnoksesta 19.1.2023.

3.3.2 Rakennusjärjestys

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

3.3.3 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 30.9.2025.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on laatia nykyisin kaavoittamattomalle alueelle sen ensimmäinen asemakaava, ajanmukaistaa nykyistä asemakaavaa, turvata alueen luontoarvot ja ohjata alueen liikenneyhteyksiä. Tavoitteena on myös terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön muodostumisen tukeminen.

4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava ja asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2025. Kaavahanke sisältyy vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

4.3 Maankäytösopimus

Kaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta, jos yksityisessä omistuksessa olevien korttelialueiden rakennusoikeuden määrää ei kaavahankkeen aikana nosteta merkittävästi. Kaavan valmisteluvaiheessa on laadittu kolme erilaista vaihtoehtoista kaavaluonnosta, joissa rakennusoikeuden määrä vaihtelee jonkin verran. Maankäytösopimuksen tarve määritellään valmisteluvaiheen jälkeen, kun tiedetään millä vaihtoehdolla suunnittelua jatketaan.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto LVV
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, DataSafe Oy
- Kouvolan Nuorisovaltuusto
- Kouvolan Vanhusneuvosto
- Kouvolan Vammaisneuvosto
- Keskusta-alueen aluetoimikunta
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 14.10.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 14.10.-16.11.2026 välisen ajan ja siitä pyydetään palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 14.10.2026.

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.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana järjestetään kaikille kiinnostuneille avoin esittelytilaisuus 27.10.2026.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestettiin AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 18.3.2026. Neuvottelun muistio on kaava-aineiston liitteenä.

4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 14.10.-16.11.2026, jolloin kaavaluonnos (3 vaihtoehtoista luonnosta) ja sen liitteet ovat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä.

4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävillä olo, kaavaehdotus

Täydennetään myöhemmin

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

Täydennetään myöhemmin

4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Täydennetään myöhemmin

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavahankkeen valmisteluvaiheessa on päädytty laatimaan kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosta yleiskaavan mahdollistamissa maankäytöllisissä raameissa. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan sekä suunnittelualueen eteläosan korttelialueiden maankäytön osalta että liikennejärjestelyiltään.

Vaihtoehdossa A kaavaratkaisu on pitkälti voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavoittamaton alue on varattu virkistykseen. Nykyiset teollisuus-, varasto-, liike- ja/tai toimistorakennusten korttelialueet on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Savonkadun katualue käsittää ainoastaan toteutuneen laajuuden. Alueen pohjoisosassa asemakaavaratkaisu on lähinnä toteutuneen tilanteen toteava / ajanmukaistettu.

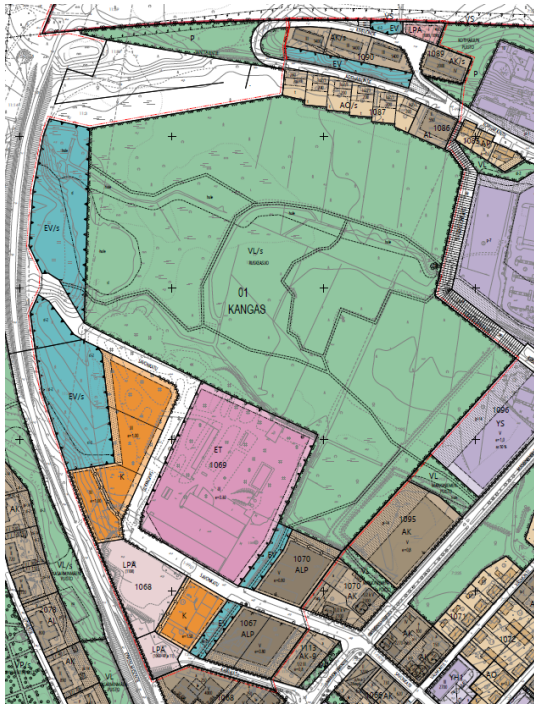
Vaihtoehdossa B kaavaratkaisu on alueen keski- ja pohjoisosan osalta vaihtoehto A:n kaltainen. Merkittävimmät erot ovat alueen eteläosan maankäytössä. Nykyiset teollisuus- ja varastoalueet on muutettu asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi. Savonkadun katualuetta on jatkettu pohjoiseen niin, että se yhdistyy Kouvolanväylään, ja kadun nykyisen päätepisteen länsipuolelle on lisätty liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (varikko) on hieman pienennetty nykyiseen nähden. Samalla nykyisessä asemakaavassa olevia kapeita suojaviheralueita ja niiden viereisiä korttelialueiden rajoja on muutettu niin, että kortteleiden väliin muodostuu yksi aiempaa leveämpi suojaviheralue, joka mahdollistaa muun muassa kevyen liikenteen kulkuyhteyden Kaikukadulta Ruskeasuon virkistysalueelle.

Vaihtoehdossa C kaavaratkaisu on muutoin samanlainen, kuin vaihtoehdossa B, mutta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (varikko) on pienennetty merkittävästi nykyiseen nähden, ja Savonkadun linjaus on mutkittelevampi. Näin on saatu Savonkadun varteen laajempi liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Vaihtoehtojen vertailu on esitetty sanallisesti tässä selostuksessa ja taulukkomuodossa liitteessä 10. Vertailu on tehty pääosin eri kaavaratkaisujen vaikutusten pohjalta.



Kuvat 26 ja 26. Otteet asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen vaihtoehtoisista luonnoksista A ja B



Kuva 27. Otteet asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen vaihtoehtoisista luonnoksista A, B ja C.

5.2 Kaavaratkaisun suhde osayleiskaavaan

Alueella voimassa olevan osayleiskaavan *Kasarmimäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan tarkistus* sisältö ei suoraan toteudu missään asemakaavaluonnoksen kolmesta vaihtoehdosta. Ruskeasuon lähivirkistysalueen rajausta noudattaa pitkälti yleiskaavan aluerajauksia kaikissa vaihtoehdoissa. Poikkeavien kohtien osalta asia on ratkaistu jo yleiskaavan jälkeen laadituissa asemakaavoissa / asemakaavan muutoksissa. Yleiskaavassa oleva sähköjohdon ja sähköaseman (en) merkinnän ajanmukaisuutta/tarvetta virkistysalueen eteläosassa tutkitaan kaavahankkeen aikana. Alueen pohjoisosan osalta kaikkien vaihtoehtojen kaavaratkaisu noudattaa yleiskaavaa huomioiden eri kaavatasojen välinen tarkkuusero.

Vaihtoehdossa A Savonkatu ei jatku Kouvolanväylälle yleiskaavan tavoin. Vaihtoehdossa B Savonkadun jatke sijoittuu hyvin lähelle yleiskaavassa esitettyä linjausta ja vaihtoehdossa C katu on linjattu hieman idemmäs, kuin yleiskaavassa. Yleiskaavan laatimisen jälkeen Valtatie 6:n parantamisen suunnitelmat ovat edenneet, ja Savonkadun jatketta ei enää ole nähty tarpeelliseksi.

Savonkadun molemmiin puolin olevat korttelialueet on yleiskaavassa merkitty palvelujen ja hallinnon alueiksi (P1). Yleiskaavaa laadittaessa on ilmeisesti ollut ajatus, että kaupungin varikko siirtyy toisaalle (yleiskaavan selostuksessa ei ole asiasta mitään mainintaa), mutta näin ei ole kuitenkaan käynyt, eikä siirto myöskään ole tällä hetkellä suunnitelmassa. Tämän vuoksi Savonkadun pohjoispuolella oleva alue on asemakaavaluonnoksissa merkitty edelleen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi alueeksi (ET). Kadun eteläpuolinen alue on asemakaavaluonnoksissa merkitty osittain pysäköintiin (LPA) ja osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Pysäköinti ei suoraan vastaa yleiskaavan palveluja ja hallintoa, mutta se palvelee näitä toimintoja, eli läheistä parhaillaan rakentuvaa Marjoniemen yhtenäiskoulua ja viereistä liike- ja toimistorakentamista. alueen lounaiskulmaukseen merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) sijoittuu yleiskaavan mukaiselle palvelujen ja hallinnon alueelle sekä katualueelle.

Alueen kaakkoiskulman maankäytöksi on yleiskaavassa merkitty asunto-/palvelualue (A/P). Sekä kaavaluonnosvaihtoehdon A liike- ja toimistorakentamisen alue (K) että vaihtoehtojen B

ja C asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP) vastaavat yleiskaavan merkintää.

Rakentamisen suurin sallittu tehokkuus poikkeaa yleiskaavasta ollen sitä hieman alhaisempi tai korkeampi (A/P 1,0 – ALP 0,8 ja P1 1,0 – K 1,5). Mitoitus perustuu jo toteutuneeseen rakentamiseen, maksimikerroskorkeuteen ja alueen rakennettavuuteen.

5.2.1 Mitoitus

Vaihtoehto A

Vaihtoehdossa A korttelialueiden rakennusoikeuden mitoitus perustuu voimassa olevaan asemakaavaan sekä toteutuneeseen tilanteeseen. Alueen pohjoisosan nykyisessä asemakaavassa ei rakennusoikeutta ole esitetty yksiselitteisesti kaikissa kortteleissa tai niiden osissa, joten se on tulkittu rakennusalan ja kerrosmäärän avulla. Pientalotonttien osalta se on myös suhteutettu vallitsevaan käytäntöön ja tonttien pinta-alaan.

Korttelissa 1090 asuinkerrostalojen rakennusoikeuden määräksi on merkitty 1 400 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi kolme (III). Korttelissa 1089 rakennusoikeuden määrä on vastaavasti 2 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosmäärä neljä (IV). Pysäköintipaikkojen korttelialueella (LPS) rakennusoikeudeksi on merkitty 600 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi yksi (I). Pientalojen korttelialueilla (korttelit 1087 ja 1088) rakennusoikeuden määräksi on merkitty 200 k-m², pois lukien läntisin tontti, jolla rakennusoikeuden määrä on 280 k-m² nykyisen asemakaavan mukaisesti. Rakennusten maksimikorkeudeksi on merkitty lu2/3, joka vastaa toteutunutta rakentamista ja tukee alueen paikallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Samoin korttelin 1086 rakennusoikeus on nykyisen asemakaavan mukainen, eli 590 k-m² ja suurin sallittu kerrosmäärä kaksi (II).

Korttelissa 1069 rakennusoikeuden määrä on ilmaistu tehokkuusluvulla $e=0.30$, joka vastaa nykyistä asemakaavaa. Suurinta sallittua kerrosmäärää on nostettu nykyiseen asemakaavaan verrattuna yhdellä, eli kolmeen (III).

Kortteleissa 1067 ja 1070 rakennusoikeuden määrä on ilmaistu tehokkuusluvulla $e=0.80$ ja 0.50 , joka vastaa nykyistä asemakaavaa. Suurinta sallittua kerrosmäärää on nostettu korttelissa 1070 nykyiseen asemakaavaan verrattuna yhdellä, eli kolmeen (III). Korttelissa 1067 suurin sallittu kerrosmäärä on merkitty myös kolmeksi. Määräyksestä on poistettu kerrosalaksi laskettavan kellaritilan merkintä.

Korttelissa 1068 rakennusoikeuden määrä on ilmaistu niin ikään tehokkuusluvulla $e=1.50$, joka on hieman suurempi, kuin nykyisen asemakaavan rakennusoikeuden määrä. Suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty viisi (V).

Autopaikkojen osalta kaavaluonnoksessa on määrätty seuraavasti:

Asunnot: 1 ap / 80 k-m²; toimistot: 1 ap / 70 k-m²; liiketilat: 1 ap / 150 k-m². Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaan laskettavaa teknistä-, varasto- tai huoltotilaa ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määritettäessä.

Polkupyöräpysäköintipaikkojen osalta mitoitus koskee vain toimistotiloja, koska asuinkerrostalorakentaminen on jo toteutunut vuosikymmeniä sitten. Toimistoille vaatimus on 1 pp / 50 k-m². Lisäksi määrätään, että *pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana. Vähintään 30 % paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan.*

Vaihtoehto B

Vaihtoehdossa B korttelialueiden rakennusoikeuden mitoitus perustuu voimassa olevaan yleis- ja asemakaavaan, toteutuneeseen tilanteeseen sekä muuttuvan maankäytön laatuun. Alueen pohjoisosan nykyisessä asemakaavassa ei rakennusoikeutta ole esitetty yksiselitteisesti kaikissa kortteleissa tai niiden osissa, joten se on tulkittu rakennusalan ja kerrosmäärän avulla. Pientalotonttien osalta se on myös suhteutettu vallitsevaan käytäntöön ja tonttien pinta-alaan.

Korttelissa 1090 asuinkerrostalojen rakennusoikeuden määräksi on merkitty 1 400 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi kolme (III). Korttelissa 1089 rakennusoikeuden määrä on vastaavasti 2 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosmäärä neljä (IV). Pysäköintipaikkojen korttelialueella (LPA) rakennusoikeudeksi on merkitty 400 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi yksi (I). Pientalojen korttelialueilla (korttelit 1087 ja 1088) rakennusoikeuden määräksi on merkitty 200 k-m², pois lukien läntisin tontti, jolla rakennusoikeuden määrä on 280 k-m² nykyisen asemakaavan mukaisesti. Rakennusten maksimikorkeudeksi on merkitty lu2/3, joka vastaa toteutunutta rakentamista ja tukee alueen paikallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Samoin korttelin 1086 rakennusoikeus on nykyisen asemakaavan mukainen, eli 590 k-m² ja suurin sallittu kerrosmäärä kaksi (II).

Korttelissa 1069 rakennusoikeuden määrä on ilmaistu tehokkuusluvulla $e=0.30$, joka vastaa nykyistä asemakaavaa. Suurinta sallittua kerrosmäärää on nostettu nykyiseen asemakaavaan verrattuna yhdellä, eli kolmeen (III).

Kortteleissa 1067 ja 1070 rakennusoikeuden määrä on ilmaistu tehokkuusluvulla $e=0.80$, joka vastaa korttelin 1067 osalta nykyistä asemakaavaa. Korttelin 1070 tehokkuusluku on nykyistä suurempi. Suurinta sallittua kerrosmäärää on nostettu korttelissa 1070 nykyiseen asemakaavaan verrattuna yhdellä, eli kolmeen (III) ja korttelissa 1067 kahdella eli viiteen. Määräyksestä on poistettu samalla kerrosalaksi laskettavan kellaritilan merkintä.

Korttelissa 1068 rakennusoikeuden määrä on ilmaistu niin ikään tehokkuusluvulla $e=1.50$, joka on hieman suurempi, kuin nykyisen asemakaavan kerrosalaneliömetreinä ilmaistu rakennusoikeuden määrä. Suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty viisi (V), mikä vastaa nykyisen asemakaavan merkintää korttelinosan pohjoispään osalta ja on yksi kerros enemmän kuin eteläosassa nykyisin.

Autopaikkojen osalta kaavaluonnoksessa on määrätty seuraavasti:

Asunnot: 1 ap / 80 k-m²; toimistot: 1 ap / 70 k-m²; liiketilat: 1 ap / 150 k-m². Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaan laskettavaa teknistä-, varasto- tai huoltotilaa ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määritettäessä.

Polkupyöräpysäköintipaikkojen osalta mitoitus koskee vain toimistotiloja, koska asuinkerrostalorakentaminen on jo toteutunut vuosikymmeniä sitten. Toimistoille vaatimus on 1 pp / 50 k-m² ja asunnoille 1 pp / 30 k-m². Lisäksi määrätään, että *pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana. Vähintään 30 % toimistojen paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan. Asuinkerrointaloissa vähintään 50 % paikoista tulee osoittaa lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Asuintalojen pyöränsäilytystiloissa tulee huomioida sähköpyörien latausmahdollisuudet (ml. paloturvallisuus).*

Vaihtoehto C

Vaihtoehdossa C korttelialueiden rakennusoikeuden mitoitus perustuu voimassa olevaan yleis- ja asemakaavaan, toteutuneeseen tilanteeseen sekä muuttuvan maankäytön laatuun. Alueen pohjoisosan nykyisessä asemakaavassa ei rakennusoikeutta ole esitetty yksiselitteisesti kaikissa kortteleissa tai niiden osissa, joten se on tulkittu rakennusalan ja kerrosmäärän

avulla. Pientalotonttien osalta se on myös suhteutettu vallitsevaan käytäntöön ja tonttien pinta-alaan.

Korttelissa 1090 asuinkerrostalojen rakennusoikeuden määräksi on merkitty 1 400 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi kolme (III). Korttelissa 1089 rakennusoikeuden määrä on vastaavasti 2 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosmäärä neljä (IV). Pysäköintipaikkojen korttelialueella (LPA) rakennusoikeudeksi on merkitty 400 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi yksi (I). Pientalojen korttelialueilla (korttelit 1087 ja 1088) rakennusoikeuden määräksi on merkitty 200 k-m², pois lukien läntisin tontti, jolla rakennusoikeuden määrä on 280 k-m² nykyisen asemakaavan mukaisesti. Rakennusten maksimikorkeudeksi on merkitty lu2/3, joka vastaa toteutunutta rakentamista ja tukee alueen paikallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Samoin korttelin 1086 rakennusoikeus on nykyisen asemakaavan mukainen, eli 590 k-m² ja suurin sallittu kerrosmäärä kaksi (II).

Korttelissa 1069 rakennusoikeuden määrä on ilmaistu tehokkuusluvulla $e=0.30$, joka vastaa nykyistä asemakaavaa. Suurinta sallittua kerrosmäärää on nostettu nykyiseen asemakaavaan verrattuna yhdellä, eli kolmeen (III).

Kortteleissa 1067 ja 1070 rakennusoikeuden määrä on ilmaistu tehokkuusluvulla $e=0.80$, joka vastaa korttelin 1067 osalta nykyistä asemakaavaa. Korttelin 1070 tehokkuusluku on nykyistä suurempi. Suurinta sallittua kerrosmäärää on nostettu korttelissa 1070 nykyiseen asemakaavaan verrattuna yhdellä, eli kolmeen (III) ja korttelissa 1067 kahdella eli viiteen. Määräyksestä on poistettu samalla kerrosalaksi laskettavan kellaritilan merkintä.

Korttelissa 1068 rakennusoikeuden määrä on ilmaistu niin ikään tehokkuusluvulla. Korttelin jo toteutuneessa osassa tehokkuusluku on $e=1.50$, joka on hieman suurempi, kuin nykyisen asemakaavan kerrosalaneliömetreinä ilmaistu rakennusoikeuden määrä. Korttelin länsiosassa tehokkuusluku on $e=1.00$, joka vastaa yleiskaavaan merkittyä tehokkuutta. Suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty korttelin itäosaan viisi (V), mikä vastaa nykyisen asemakaavan merkintää korttelinosan pohjoispään osalta ja on yksi kerros enemmän kuin eteläosassa nykyisin. Korttelin länsiosassa suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty kolme (III), jossa on huomioitu alueen rakentamiseen huonosti sopiva maaperä sekä sijainti rakennetun alueen reunalla.

Autopaikkojen osalta kaavaluonnoksessa on määrätty seuraavasti:

Asunnot: 1 ap / 80 k-m²; toimistot: 1 ap / 70 k-m²; liiketilat: 1 ap / 150 k-m². Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaan laskettavaa teknistä-, varasto- tai huoltotilaa ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määritettäessä.

Polkupyöräpysäköintipaikkojen osalta mitoitus koskee vain toimistotiloja, koska asuinkerrostalorakentaminen on jo toteutunut vuosikymmeniä sitten. Toimistoille vaatimus on 1 pp / 50 k-m² ja asunnoille 1 pp / 30 k-m². Lisäksi määrätään, että *pyöräpysäköintiin tulee olla sujuva ja turvallinen yhteys katuverkolta. Pyöräpysäköintiin johtavia yhteyksiä ei saa tontin sisällä katkoa autojen pysäköintipaikoilla tai autoilun kulkuyhteyksillä. Pyöräpysäköinti tulee toteuttaa runkolukittavana. Vähintään 30 % toimistojen paikoista tulee osoittaa katettuun tilaan. Asuinkerrointaloissa vähintään 50 % paikoista tulee osoittaa lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa. Asuintalojen pyöränsäilytystiloissa tulee huomioida sähköpyörien latausmahdollisuudet (ml. paloturvallisuus).*

5.2.2 Palvelut

Alueen eteläosa ei liity suoraan ydinkeskustan palvelukortteleihin, vaan välissä on puhtaasti asumiseen tarkoitettua rakentamista. Alue on siten otollinen lähinnä sellaisille palveluille, joita tarvitaan satunnaisesti, tai joihin tullaan varta vasten.

Vaihtoehto A

Korttelit 1067, 1068 ja 1070 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Merkintä mahdollistaa erilaisten liiketilojen, eli kaupallisten palvelujen sijoittamisen kaava-alueen etelä-osaan. Myös alueen pohjoisosassa korttelin 1086 käyttötarkoitus mahdollistaa liiketilojen / kaupallisten palveluiden sijoittamisen alueelle.

Vaihtoehto B ja C

Korttelit 1067 ja 1070 on merkitty asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueiksi ja kortteli 1068 osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Molemmat merkinnät mahdollistavat erilaisten liiketilojen, eli kaupallisten palvelujen sijoittamisen kaava-alueen etelä-osaan. Myös alueen pohjoisosassa korttelin 1086 käyttötarkoitus mahdollistaa liiketilojen / kaupallisten palveluiden sijoittamisen alueelle.

5.2.3 Aluevaraukset

5.2.3.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaikissa vaihtoehtoissa (A,B,C) kortteleiden 1089 ja 1090 käyttötarkoitukseksi on merkitty asuinkerrostalorakentaminen. Lisäksi merkintään liittyy alueellinen suojelumääräys /s: *"Alue, jolla ympäristö säilytetään"*. Kotiharjuntien ja Kiveliöntien alue on tunnistettu laadituissa selvityksissä ja inventoinneissa yhtenäiseksi jälleenrakennuskauden paikallisesti merkittäväksi kokonaisuudeksi, jota halutaan vaalia. Kortteleihin merkityt lomittain sijoitetut rakennusalueiden rajat noudattelevat alueen alkuperäistä asemakaavaa ja toteutunutta rakentamista. Kortteliin 1090 on merkitty johtoa varten varattu alueen osa.

5.2.3.2 Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaikissa vaihtoehtoissa (A,B,C) kortteleiden 1087 ja 1088 käyttötarkoitukseksi on merkitty erillispientalorakentaminen. Lisäksi merkintään liittyy alueellinen suojelumääräys /s: *"Alue, jolla ympäristö säilytetään"*. Kotiharjuntien ja Kiveliöntien alue on tunnistettu laadituissa selvityksissä ja inventoinneissa yhtenäiseksi jälleenrakennuskauden paikallisesti merkittäväksi kokonaisuudeksi, jota halutaan vaalia. Kortteleihin merkityt lomittain sijoitetut rakennusalueiden rajat noudattelevat alueen alkuperäistä asemakaavaa ja toteutunutta rakentamista. Talousrakennuksille on merkitty erillinen rakennusala tonttien eteläosiin. Rakennusten kattojen pakollinen harjan suunta on lisäksi merkitty noudattamaan tonttien kadun puoleisen rajan suuntaa.

5.2.3.3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Kaikissa vaihtoehtoissa (A,B,C) korttelin 1086 käyttötarkoitukseksi on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Rakennusala on laajennettu nykyiseen asemakaavan verrattuna kattamaan lähes koko tontti.

5.2.3.4 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Vaihtoehdossa A korttelit 1067, 1068 itäosa ja kortteli 1070 on merkitty liike- ja toimistorakennuksilla tarkoitetuksi alueeksi. Rakennusala kattaa pääosan korttelialueista, mutta Kaikukaatuun ja lähivirkistysalueeseen rajautuville osille on merkitty istutettavat alueen osat. Korttelissa 1067 merkinnällä huomioidaan Kaikukadun eteläpuoleisista asuinkerrostaloista avautuvien näkymien säilyminen vehreinä.

5.2.3.5 Lähivirkistysalue (VL)

Kaikissa vaihtoehdoissa (A,B,C) nykyisin asemakaavat alue on merkitty lähivirkistysalueeksi, johon liittyy merkintä /s: *"Alue, jolla ympäristö säilytetään"*. Alueella on paljon luontoarvoja ja se on säilynyt pääosin metsänhoitotoimenpiteiden ulkopuolella. Alueella on merkittävä ekologinen arvo Kouvolan ydinkeskustan kaupunkiluonnossa. Suojelumerkintään liittyvät seuraavat lisämääräykset: *Koko lähivirkistysalue on luonnon monimuotoisuuden ydinaluetta. Alueen metsään tulee kohdistaa vain virkistysalueen turvallisuuden, käytön tai hulevesien hallinnan kannalta tarpeellisia toimenpiteitä. Eläinlajien kulkureitit sekä arvokkaat luontokohteet tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa, hoidossa ja käytössä. Lumen varastointi on sallittu alueen länsiosaan sl, ja sl-2 merkittyjen alueiden ulkopuolelle.*

5.2.3.6 Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaikissa vaihtoehdoissa (A,B,C) alueen pohjoisosassa olevan nykyisen asemakaavan mukainen pysäköintirakennusten korttelialue (AP) on varattu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa kortteleiden 1089 ja 1090 autopaikkoja. Korttelinosan rakennusala kattaa lähes koko alueen.

Eteläosaan on merkitty kaksi autopaikkojen korttelialuetta, jotka on tarkoitettu eri kortteleiden pysäköinnin järjestämiseen. Suurempi alueista on tarkoitettu rakenteilla olevan Marjoniemen yhtenäiskoulun henkilökunnan tarpeisiin, eli se palvelee korttelia 1108. Pienempi alueista palvelee viereisiä samassa korttelissa olevia tontteja 10 ja 11.

5.2.3.7 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Kaupungin varikko on merkitty kaikissa vaihtoehdoissa (A,B,C) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi. Rakennusala on sijoitettu nykyisestä asemakaavasta poiketen alueen itäosaan ja korttelialuetta on pienennetty korttelin länsireunasta siltä osin, kun alueella on todettu olevan luontoarvoja. Nykyisen asemakaavan pysäköimisalue (LP) on sisällytetty kortteliin 1069, koska se palvelee nykyisinkin pelkästään korttelia 1069. Ratkaisu mahdollistaa pysäköinnin sijoittamisen vapaammin korttelin eri osiin.

5.2.3.8 Suojaviheralue

Kapeat viheralueet eri maankäyttömuotojen väleissä on merkitty suojaviheralueiksi kaikissa vaihtoehdoissa. Alueen pohjoisosassa suojaviheralueet toimivat myös suodattimina valtatie 6:lta kantautuvilta pienhiukkaspäästöiltä. Alueen eteläosassa ne mahdollistavat yleisen kulun katualueiden välillä sekä toimivat hulevesien tulvareitteinä.

5.2.3.9 Katualueet

Katualueiden osalta eri vaihtoehtojen väliset erot liittyvät pääosin Savonkadun pituuteen. Vaihtoehdossa A Savonkadun katualue kattaa nykyisen toteutuneen osan. Nykyisen asemakaavan mukainen rakentamaton osa on luontoarvojen ja alueen huonon rakennettavuuden vuoksi muutettu lähivirkistysalueeksi. Vaihtoehdoissa B ja C Savonkatu jatkuu Kouvolanväylälle saakka. Kadun leveydeksi on molemmissa vaihtoehdoissa määritetty 20-22 m. Uutta katualuetta on vaihtoehdossa B 370 m ja vaihtoehdossa C 450 m.

Alueen pohjoisosassa Kiveliöntien ja Kotiharjuntien välinen puistoalue on muutettu istutettavaksi katualueen osaksi. Kotiharjuntien katualuetta on myös hieman levennetty nykyisestä pohjoiseen. Korttelin 1086 edustalla nykyisessä asemakaavassa oleva pysäköintipaikkamerkintä

ja puurivimerkintä on poistettu. Samoin Kotiharjuntien eteläreunan istutettavan alueen merkintä on poistettu.

5.2.3.10 Muut aluevaraukset

Kaikissa vaihtoehdoissa (A,B,C) lähivirkistysalueelle on merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue* (luo), joka kattaa lähes koko lähivirkistysalueen. Sen ulkopuolelle jää ainoastaan lumen varastointipaikka, Savonkadun pohjoispää vaihtoehdossa A sekä varikon pohjoispuoleinen alue. Lähivirkistysalueelle on merkitty alueella sijaitsevan lammen kohdalle *alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde* (sl) sekä *liito-oravan elinympäristö* (sl-2). Jälkimmäisen osalta merkintään liittyy määräys: *Alueen luontoa ja metsää on hoidettava siten, että liito-oravan elinympäristö ja siellä kasvavat suuret puuyksilöt säilytetään*. Alueelle on merkitty myös *ohjeellinen hulevesien käsittelyalue* (hule) sekä ohjeellisia ulkoilupolkuja.

5.2.4 Muut määräykset

Muiden määräysten osalta eri vaihtoehdoissa ei ole juuri eroja.

Kaava-alue sijaitsee alle Kouvolan VAK-ratapihan konsultointiväyhykkeellä. Tästä syystä kiinteistöjen turvallisuuden osalta on määrätty seuraavasti: *Yli 500 k-m² suuruiset rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Sitä pienemmissä rakennuksissa ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.*

Ilmastonmuutokseen voidaan varautua eri tavoin. Yksi keskeisistä varautumistekijöistä kaupunkialueilla on rakentamattomien alueiden käsittely, joiden osalta kaavassa on seuraavat määräykset: *Piha-alueilla ja istutettaviksi merkityillä alueilla tulee kasvillisuuden olla monilajista ja monirakenteista. Kasvillisuuden tulee tukea kaupunkiluonnon monimuotoisuutta sekä hulevesien hallintaa. Alueella tulee käyttää laadukkaita pintamateriaaleja ja lumitilan mitoitus tulee esittää suunnitelmissa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.*

Rakennetun kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämiseksi korttelialueiden suojelumerkintään (/s) liittyvät seuraavat lisämääräykset: *Kaupunkikuvallisesti merkittävä kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjattavien, muutettavien ja uusien rakennusten koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, harjasuunnan, julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöönsä. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Lisäksi muissa määräyksissä on kirjattu: Kortteleissa 1087-1090 on noudatettava erillistä ohjeellista korjaus- ja rakentamistapaohjetta. Ohje tukee ensisijaisesti rakennusvalvonnan tekemää rakentamisen ohjaustyötä.*

Melun haittavaikutusten lieventäminen on huomioitu seuraavin lisämääräyksin: *Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida ympäröiviltä kaduilta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu.*

Yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen tarkoituksenmukaisesti on kaupunkialueella välttämätöntä. Sitä koskien on kaavan lisämääräyksiksi kirjattu: *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, tulee kiinteistöön tehdä tarvittaessa*

kiinteistökohtainen pumppaamo. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

Rakennusoikeuden käyttöä ohjataan seuraavin määräyksiin: *Ennen vuotta 2026 rakennetuissa luvanvaraisissa rakennuksissa saa olevan rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella tehdä korjaus- ja muutostöitä kaavaan merkityn rakennusalan ja -maksimirakennusoikeuden 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 tai kiinteistönhuoltoa palvelevia maksimissaan 30 k-m² kokoisia rakennuksia ja rakennelmia.

Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Porrashuonetilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä. Rakennusallalle saa sijoittaa pysäköintipaikkoja.

Rakentamisen yleistä laatua pyritään ohjaamaan seuraavin kaavamääräyksiin: *Rakennusten arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota kortteleissa 1087-1090. Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää. Energiahuoltoon liittyvät rakenteet, kuten aurinkopaneelit ja pientuulivoimalat tulee integroida rakennuksiin kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa palloseinää.*

Kortteleissa 1087 ja 1088 uudet asuinrakennukset tai ainakin toinen niistä tulee sijoittaa tontin kadun puoleisen rajan suuntaisesti ja korkeintaan 1,5 metrin päähän tontin kadun puoleisesta rajasta.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen jälkeen tullaan laatimaan ohjeellinen korjaus- ja rakentamistapaohje, jonka tarkoituksena on tukea alueen pohjoisosan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Ohje liitetään kaava-aineistoon ehdotusvaiheessa.

Hulevesien hallintaa korttelialueilla ohjataan seuraavin määräyksiin: *Korttelialueilla on rakennusluvan yhteydessä laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmissa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Lähivirkistysalueella tulee hulevesien hallinnassa ja hallintarakenteiden kunnossapidossa huomioida alueen luonto- ja virkistysarvot.*

Aitaamisen osalta määrätään seuraavasti: *Kortteleissa 1087 ja 1088 saa kadun puoleisella rajalla käyttää ainoastaan pensasaitaa.*

Lisäksi kaavamääräyksissä sanotaan: *Tämän asemakaavan/asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.*

5.3 Kaavan vaikutukset

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

5.3.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Mikään vaihtoehtoista ei vaikuta merkittävästi nykyiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sillä kortteleiden 1067, 1068 ja 1070 käyttötarkoituksen muutos on suhteellisen vähäinen yhdyskuntarakenteen näkökulmasta. Vaihtoehdon C korttelialueiden laajuus alueen eteläosassa mahdollistaa muita vaihtoehtoja enemmän uutta työpaikka- ja palvelurakentamista, jolloin alueelle syntyy eräänlainen palvelujen satelliittialue. Jos korttelit 1067 ja 1070 toteutuvat asuinrakentamisena, ne liittyvät suoraan olemassa olevaan asuinrakentamiseen, ja ovat siten luonteva jatke nykyiselle aluerakenteelle.

5.3.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä maisema

Alueen pohjoisosan osalta eri vaihtoehtoilla ei ole eroja rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, rakennusperintöön tai maisemaan kohdistuvien vaikutusten osalta. Suojelu- ja rakentamisen laatua ohjaavat määräykset tukevat alueen kulttuuriympäristöarvoja.

Alueen eteläosassa vaihtoehto A:n mukainen kortteleiden 1067, 1068 ja 1070 liike- ja toimistorakentaminen on todennäköisesti laadultaan nykyistä varastointiin ja teollisuuteen tarkoitettua rakennuskantaa korkeatasoisempaa, jolloin alueen kaupunkikuva paranee ja katutila jäsentyy. Muilta osin vaihtoehto A:ssa esitetty kaavaratkaisu ei vaikuta merkittävästi rakennetun ympäristön laatuun.

Vaihtoehto B ja C laajentavat rakennetun ympäristön määrää, joka kuitenkin sijoittuu jo muokatulle alueelle (varikko). Suunnittelualueen eteläosa ei ole maisemallisesti näkyvällä paikalla pois lukien Kouvolanväylän / Kymenlaaksontien reuna, johon sijoittuu osa korttelista 1068.

5.3.3 Tekninen huolto

Teknisen huollon osalta eri vaihtoehtoissa ei ole merkittäviä eroja. Alueen keskiosalla on merkittävä rooli laajan alueen hulevesien käsittelyn kannalta, mutta mikään asemakaavan vaihtoehtoista ei vaikuta sen toimivuuteen. Alueella on valmis vesihuoltoverkosto sekä muu asuimista ja muuta alueelle suunniteltua maankäyttöä palveleva infrastruktuuri. Savonkadun jatkaminen vaihtoehtojen B ja C mukaisesti tuottaa kuitenkin tarpeen rakentaa uutta infraa palvelemaan lisärakentamista. Tekniseen huoltoon liittyvän infrastruktuurin rakentamistarpeet ja vaikutuksia tarkennetaan asemakaavan ehdotusvaiheessa, kun luonnosvaihtoehtoista on saatu infrastruktuurista vastaavien tahojen lausunnot. Maanalainen infra on mahdollista sijoittaa katujen alle. Savonkadun katualueen mitoitus on tehty väljäksi ja leveät lumitilat mahdollistavaksi. Mikään vaihtoehtoista ei aiheuta merkittäviä johtosiirtotarpeita. Vaihtoehdot B ja C aiheuttavat toteutuessaan valokuitujohdon siirtotarpeen alueen länsiosassa. Lisäksi vaihtoehto pienentää melko paljon varikon pinta-alaa, millä voi olla haitallisia vaikutuksia Kouvolan kaupungin kunnossapitoyksikön toimintaan.

5.3.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Yhdyskuntatalouden näkökulmasta vaihtoehdolla A ei ole vaikutuksia. Vaihtoehtoissa B ja C korttelialueita tulee lisää ja Savonkatu pitenee, mikä aiheuttaa toteutuessaan merkittäviä

kustannuksia kaupungille. Tonttien laajuus ei kuitenkaan ole sellainen, että niiden vuokra- tai myyntihinta kattaisi tarvittavat investoinnit. Myöskään kiinteistöveroja niistä ei kerry merkittäviä määriä. Siten ne ovat yhdyskuntataloudellisesti vaikutuksiltaan negatiivisia. Alueella on jo valmis kaukolämpöverkko, jota on mahdollista laajentaa uusille korttelialueille.

5.3.5 Liikenne ja pysäköinti

Vaihtoehto A:ssa nykyiseen liikennejärjestelmään ei esitetä muutosta. Kaikukadun, Kotiharjuntien ja Kiveliöntien katualueet säilyvät ulkorajoiltaan ja pituuksiltaan lähes ennallaan. Savonkadun katualue lyhenee niin, ettei se ole enää yhteydessä Kouvolanväylään, vaan kaavaluonnoksen katualue käsittää ainoastaan jo toteutuneen osan.

Vaihtoehtoissa B ja C alueen liikennejärjestelmä muuttuu Savonkadun osalta merkittävästi, kun Savonkatu muuttuu päätyvästä kadusta läpiajettavaksi. Laaditun liikenneselvityksen perusteella osa Kouvolanväylälle idän suunnasta tulevasta liikenteestä ohjautuisi Kasarminkadun itäpäähän asemesta Savonkadulle.

Matkan pituudessa tai matka-ajassa ei kuitenkaan syntyisi merkittävää säästöä. Merkittävin hyöty ratkaisusta olisi kaupungin varikon keskustan ulkopuolelle suuntautuvaan liikenteeseen, jota on kuitenkin verrattain vähän, koska kalustoa on yhä vähemmän, koska ulkopuolisia urakoitsijoita käytetään yhä enemmän. Savonkadun jatkeen kautta varikon raskas liikenne pääsisi suoraan Kouvolanväylälle. Tämä vaikuttaisiin positiivisesti Marjoniemen yhtenäiskoulun lähiympäristön liikenneturvallisuuteen raskaan liikenteen osalta, mutta samalla läpiajava henkilöautoliikenne heikentäisi entisestään Marjoniementien ja Savonkadun liittymän turvallisuutta. Positiivisen vaikutuksen suuruus riippuu muun raskaan liikenteen osuudesta alueen kaduilla, sekä varikon toiminnan kehityksestä tulevaisuudessa. Lisäksi Marjoniementiehen nähden risteävän autoliikenteen kasvu heikentää Marjoniementien suuntaisen, jalan ja pyöräillen tapahtuvan oppilasliikenteen liikenneturvallisuutta. Kokonaisuudessaan liikenneturvallisuutta heikentävien vaikutusten voidaan arvioida olevan sitä parantavia vaikutuksia suuremmat.

Jos vaihtoehtojen B ja C asuin- liike- ja toimistorakennusten (ALP) korttelinosat toteutuisivat asuin- tai toimistorakentamisena, painottuisi niistä aiheutuva liikenne aamuihin ja iltapäiviin. Jos ne taas toteutuisivat liikerakentamisena (palveluina), painottuisi liikenne päiväaikaan ja olisi luonteeltaan tasaista. Erot eri maankäyttömuotojen välillä eivät ole kuitenkaan merkittäviä.

Pysäköinnin osalta vaikutukset ovat positiivisia eikä eri luonnosvaihtoehtojen välillä ole eroja. Korttelissa 1089 olevan nykyisen pysäköintialueen osalta kaavaluonnoksen vaihtoehto ainoastaan täsmentää alueen käyttöön liittyviä määräyksiä. Kaavahankkeen suunnittelualueen eteläosassa vaikutukset ovat merkittävämpiä korttelin 1068 osan muuttuessa teollisuus-, varasto-, liike- ja/tai toimistorakennusten korttelialueesta (TK-4) autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Ratkaisu parantaa alueen pysäköintimahdollisuuksia. Vaikka korttelinosa onkin varattu kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan korttelin tarpeisiin, voidaan liikennemerkein ohjata pysäköintiä myös muiden alueiden tarpeiden tyydyttämiseksi esim. ilta-aikaan.

5.3.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Eri kaavaluonnosvaihtoehtoilla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Asemakaavan laatiminen Ruskeasuon alueelle varmistaa alueen säilymisen virkistyskäytössä ja kaupunkiluonnon monimuotoisena alueena myös tulevaisuudessa. Merkittävin ihmisten elinympäristöön vaikuttava asia on se, miten vaihtoehtoissa B ja C olevat asuin- liike- ja toimistorakennusten (ALP) korttelinosat toteutuisivat. Jos ne toteutuisivat asuinrakennuksina, muodostuisi alueelle nykyistä laajempi yhtenäinen rauhallinen asuinalue, joka olisi todennäköisesti houkutteleva lähelle rakentuvan uuden yhtenäiskoulun myötä.

5.3.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaikissa kaavaluonnoksen vaihtoehtoissa Ruskeasuo säilyy virkistysalueena, ja samalla viheralueena. Lumen varastointipaikan synnyttämä lampi säilyy kaikissa vaihtoehtoissa, eivätkä ne vaikuta sen vesitasapainoon. Vesitasapaino muuttuu lumen varastoinnin päättyessä, ja Kouvolanväylän rakentamisen seurauksena. Alueelle johdetaan jatkossakin runsaasti hulevesiä, mutta niiden määrää voidaan joutua säätelemään esimerkiksi patorakenteilla lammen vesipinnan laajuuden säilyttämiseksi. Alueeseen liittyy merkintä /s, eli alue, jolla ympäristö säilytetään. Merkintä siihen liittyvine määräyksineen vahvistaa edellytyksiä alueen säilymisenä luonnontilaisena ja lajistoltaan rikkaana.

Vaihtoehdossa A alueen itäreunassa oleva liito-oravan elinympäristö liittyy saumattomasti muuhun viheralueeseen, joka tosin nykytilanteessa on puutonta varikon toiminnan levittäytyttyä rajojensa ulkopuolelle. Katkennut yhteys on kuitenkin palautettavissa. Vaihtoehtoissa B ja C sen sijaan Savonkadun jatkaminen tulee vaikuttamaan merkittävästi liito-oravan elinympäristöön. Kadun toteuttaminen pienentää elinympäristöä sen pohjoispäässä, ja tulee vaatimaan poikkeamisluvan. Tulevan liikennelähtöksen melun vuoksi *suojaviheralueeksi, jolla ympäristö säilytetään* (EV/s) merkitty liito-orava-alue jää saarekkeeksi liikenneväylien ja korttelialueiden keskelle, jolloin sen ekologinen kytkeytyneisyys heikkenee, ja reunavyöhykkeen suhde ydinalueeseen kasvaa.

5.3.8 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutukset arvioidaan perusteellisemmin vasta kaavahankkeen ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheessa voidaan jo kuitenkin tunnistaa joitakin vaikutuksia ja eroja eri vaihtoehtojen välillä. Kasvihuonepäästöjen osalta vaihtoehdolla A ei ole juurikaan vaikutuksia. Vaihtoehtojen B ja C osalta uusien korttelialueiden toteuttaminen sen sijaan aiheuttaa kasvihuonepäästöjä. Uudet korttelialueet sijoittuvat osittain jo käyttöön otetuille alueille, mutta ne vaikuttavat silti heikentävästi hiilinielujen määrään noin puolen hehtaarin (5 000 m²) suuruisella alueella. Samainen alue muuttuu toteutuessaan hulevesiä imevästä alueesta niitä muodostavaksi, mikä heikentää vähäisesti alueen sopeutumiskykyä ilmastonmuutoksen aiheuttamiin vaikutuksiin. Ruskeasuon alue on hyvin merkittävä laajan alueen hulevesien hallinnan kannalta, mutta mikään vaihtoehto ei vaikuta sen toimivuuteen. Alueen länsiosan suojaviheralue varjostaa vaihtoehdossa C esitettyä uutta korttelinosaa, mikä auttaa heleaaltoihin sopeutumisessa. Muutoin korttelialueiden kasvillisuuden määrään voidaan vaikuttaa ainoastaan määräyksillä. Eri vaihtoehdot eivät lisää autoilun tarvetta, ja korttelialueet ovat saavutettavissa hyvin myös kevyen ja joukkoliikenteen välityksellä. Alue ei ole optimaalinen uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Aurinkoenergian hyödyntäminen on mahdollista, mutta maalämmön tai pientuulivoiman ei. Maaperän huono rakennettavuus aiheuttaa merkittäviä maamassojen vaihtoja vaihtoehtoissa B ja C sekä korttelialueiden että Savonkadun jatkeen osalta. Massojen kuljetuksesta muodostuu todennäköisesti lisää haitallisia päästöjä.

5.3.9 Muut vaikutukset

Muita mainittavia vaikutuksia ei kaavan valmisteluvaiheessa ole tunnistettu.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Mikään vaihtoehtoista ei lisää pysyvästi melua, tärinää, hiukkaspäästöjä tai hajua, eikä aiheuta suuronnettomuusvaaraa. Asemakaavan toteuttaminen, eli korttelialueiden tai kadun rakentaminen aiheuttaa todennäköisesti sekä melua, tärinää, hiukkaspäästöjä ja hulevesien laadullista heikkenemistä, mutta häiriö on tilapäistä. Varikon toiminta tai muu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle sijoittuva toiminta ei lähtökohtaisesti

aiheuta ympäristöhäiriötä. Jos häiriötä aiheuttavaa toimintaa kuitenkin tulevaisuudessa alueelle suunniteltaisiin, arvioitaisiin vaikutuksia vielä ympäristö- ja rakentamislupien yhteydessä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

5.6 Nimistö

Alueen nimistö säilyy nykyisellään asemakaavan muutoksen alueella. Ensimmäistä kertaa asemakaavoitettavalla alueella oleva lähivirkistys- ja suojaviheralueen muodostama kokonaisuus on nimetty *Ruskeasuoksi* perustuen nykyiseen käytössä olevaan nimistöön.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan muutos etenee valmisteluvaiheen jälkeen kaavaehdotukseksi ja edelleen hyväksymismenettelyyn vuoden 2027 aikana ja sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Rakentamislain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia ja hyväksyä kaavaratkaisun mukaisia katu- ja yleisen alueen suunnitelmia.

Kouvolassa 26.9.2026

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Kaisa Niilo-Rämä
kaavoitusarkkitehti