



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KUUSIKKOTIEN ALUE

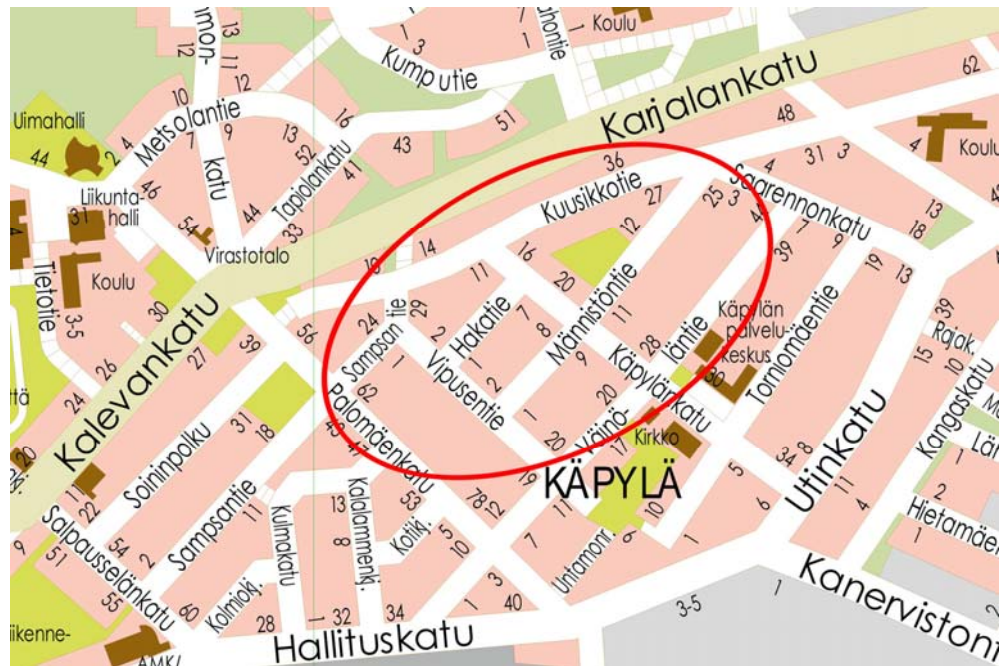
Pvm. 19.5.2008

Kaupunginosa 5, Käpylä. Asemakaavan muutos koskee kortte-
leita 5022, 5024–5028 ja 5050, korttelin 5020 osaa sekä katu- ja
puistoaluetta

Täyd. 11.1.2010
22.3.2010
20.9.2010

Asemakaavan nro
Diaari / TELA

05/001
725/10.02.01/2009



Kuva 1. Suunnittelualueen sijoittuminen.

Maankäytön suunnittelussa on vireillä otsikossa mainitun alueen asema-
kaavan muutos, josta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
Suunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Vuoden 2000 alusta voimaantulleen Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n
mukaan kaavoitustyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön
nähten tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelys-
tä, sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Käpylässä, n. 1 km keskustasta itään Palomäen-,
Karjalan- ja Saarennonkadun sekä Väinöläntien rajaamalla alueella. Alueen
laajuus on noin 10,7 ha. Asemakaavamuuos sisältyy vuoden 2010 kaavoit-
tuskatsauksessa mainittuun kaavoitusohjelmaan.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta
vuonna 2008.

Nykytilanne

Nykyisellään suunnittelualueen kaikki omakotitalotontit on rakennettu. Pää-
osa rakennuksista on rakennettu 1950-luvulla. Kaava-alueen vanhimmat

rakennukset on rakennettu 1930-luvun lopulla.

Alueella on yhteensä 71 omakotitaloa, joista 51 on ns. rintamamiestaloa. Omakotitalotontit ovat käyttäneet rakennusoikeutta pääosin 110 – 150 m². Omakotitalotonttien käytetty rakennusoikeus vaihtelee välillä 79 – 424 m². Tonttien sallittu rakennusoikeus on pienimmillään 195 m² + 50 m² talousrakennus ja suurimmillaan 360 m² + 96 m² talousrakennus.

Asuinrakennukset on sijoitettu pääosin 4-5 metrin päähän kadusta. Rakennuksista 11 on sijoitettu katualueen reunaan siten, että ajoradan ja talon väliin jää 2 metriä leveä istutettu katualueen osa. Kuusikkotien varressa rakennusten etäisyys katualueen reunasta vaihtelee. Osalle tonteista on rakennettu tontin takarajalle piharakennus.

Väinöläntie 14:ssä sijaitsee lääkärriasema ja Käpylänkadun varressa on kaksi asuinkerrostaloa.



Kuva 2. Kaavamuutosalue on rajattu ortokuvaan.



Kuva 3. Yleiskuva asemakaavamuutosalueen keskiosasta.

Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueella olevat katu- ja puistoalueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Yleiskaavallinen suunnitelma

Kouvolan kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavallisessa suunnitelmassa muutosalue on pääosin asuntoaluetta. Väinöläntie 14 on osoitettu yleiskaavallisessa suunnitelmassa palvelujen ja hallinnon alueena. Käpylänkadun varren kerrostalot on osoitettu yleiskaavallisessa suunnitelmassa kerrostalovaltaisena asuinalueena. Puistot on osoitettu yleiskaavallisessa suunnitelmassa pääosin virkistysalueina.

Asemakaava

Kaava-alueen eteläosan korttelit pohjautuvat arkkitehti O-I Meurmanin

vuonna 1931 laatimaan kaavaan, joka on voimassa vielä osalla korttelia 5022. Kaava-alueen pohjoisosan Kuusikkotien ja Männistöntien alueiden rakentamisen perustana on ollut arkkitehti O-I Meurmanin laatima asemakaava vuodelta 1946. Kaavamuutosalueen asemakaavat on vahvistettu 29.7.1931, 4.9.1946, 19.9.1947, 5.11.1957, 18.12.1979, 25.2.1980, 29.6.1981, 9.3.1982 ja 5.1.1988.

Tavoitteet

Asuinalueen rungon muodostavat pääosin 1950-luvulla rakennetut ns. rintamamiestalot, jotka ovat 1½-kerroksisia ja joiden julkisivumateriaalina on käytetty rappausta tai lautavuorausta. Myöhemmin rakennetut uudisrakennukset ja rakennusten peruskorjaukset eivät aina sovi yhtenäiseen kaupunkikuvaan.

Kortteleissa, joissa on säilynyt yhtenäinen 1950-luvun rakennustapa, asemakaavan muutoksen tavoitteena on ohjata alueen rakentamista ja peruskorjausta niin, että alkuperäinen arvokas pientaloympäristö otetaan korjaussuunnittelun ja -rakentamisen lähtökohdaksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa eri aikakausilta peräisin olevat asemakaavat.

Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutukset selvitetään MRA 1 §:n mukaisesti.

Miten vaikutuksia arvioidaan?

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön arvioidaan siinä määrin kuin kaavan merkitys ja laajuus huomioon ottaen on tarkoituksen mukaista. Alueen kaavahistoriallinen selvitys on tehty vuonna 2008. Alueen luontoarvot on selvitetty osana vuoden 2009 helmikuussa valmistunutta Kouvolan kaupungin arvokkaiden luontokohteiden kartoitusta.

Osallisille esitellään tarvittaessa asiaa maankäytön suunnittelussa.

Osalliset

Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
KSS Energia Oy ja KSS Verkko Oy
ELY-keskus
TeliaSonera Finland Oyj
Kymenlaakson pelastuslaitos

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoitustyön aikana

Vireilletulosta tiedottaminen MRL 63 §, MRA 30 §

- Kaavoituskatsaus 2008
- Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille kesäkuussa 2008. Vireille tulosta oli ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 5.6.2008.

Viranomaisneuvottelu MRL 66 §, MRA 26 ja 31 §

- ei järjestetä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely MRL 62 §, MRA 30 § sekä valmisteluvaiheen kuuleminen ja mielipiteen esittäminen MRL 62 §, MRA 30 § (kaavaluonnos)

- Kuusikkotien alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaikki siihen liittyvä valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.–19.6.2008 välisenä aikana. Valmisteluaineistosta annettiin palautetta.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä

Julkinen nähtävilläolo MRL 65 §, MRA 27 §, lausunnot MRA 28 § (kaavaehdotus)

- kaavaehdotus / tekninen lautakunta 13.4.2010 (§ 108)
- Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.4.–31.5.2010 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta oli kuulutus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 28.4.2010.
- ei lausuntoja, kaksi muistutusta
- muistutukset ja niiden vastineet teknisessä lautakunnassa syys-lokakuu 2010.

Tarvittaessa uusi nähtävilläolo MRA 32 §

- Asemakaavan muutosehdotukseen julkisen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tekniset tarkennukset eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisia olennaisia muutoksia. Muutokset koskivat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat on kuultu erikseen. Asemakaavaehdotusta ei aseteta uudelleen julkisesti nähtävillä (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen MRL 52 §

- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Valitusmahdollisuus

Valitusviranomaiset MRL 188§

- Hallinto-oikeus
- Korkein hallinto-oikeus

Kaavan voimaantulo MRA 93 §

- Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan Kouvolan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.
- Tavoitteena on talvi 2010-2011.

Kaavoituksen kulusta tiedottaminen

Kuulutuksin Kouvolan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä
 Kuulutukset kaupungin ilmoitustaululla
 Kaava-aineisto maankäytön suunnittelun internet-sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/akvireilla.

Kouvolassa 20.9.2010

Hannu Luotonen
 Kaavoituspäällikkö

Yhteystiedot

Hannu Luotonen
 kaavoituspäällikkö
 Kouvolan kaupunki
 Tekninen ja ympäristötoimiala
 PL 32 45701 Kuusankoski
 Puhelin: 020 615 8448
 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Hannu Purho
 kaavoitusarkkitehti
 Kouvolan kaupunki
 Tekninen ja ympäristötoimiala
 PL 32 45701 Kuusankoski
 Puhelin: 020 615 7039
 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Hannele Valkiainen
 suunnitteluavustaja
 Kouvolan kaupunki
 Tekninen ja ympäristötoimiala
 PL 32 45701 Kuusankoski
 Puhelin: 020 615 5275
 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi