

KAUPUNGINOSA 5, KÄPYLÄ. ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KORTTELEITA 5022, 5024–
5028 JA 5050, KORTTELIN 5020 OSAA SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA
(Kuusikkotie 05/001)

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO

(KAAVAEHDOTUS)

MUISTUTUKSET JA NIIDEN PERUSTELLUT VASTINEET



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNINEN JA YMPÄRISTÖTOIMIALA
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU 20.9.2010

Julkinen nähtävillä olo (kaavaehdotus):

Kouvolan kaupunginosan 5, Käpylä, korttelien 5022, 5024–5028 ja 5050, korttelin 5020 osan sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotusta käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 13.4.2010, jolloin lautakunta hyväksyi kaavamuutosehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi (Tela § 108). Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.4.–31.5.2010 välisen ajan. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta oli kuulutus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 28.4.2010.

Nähtävillä oloaikana asemakaavan muutosehdotuksesta ei annettu lausuntoja. Kaavasta saatiin yksittäisiä palautteita, joiden perusteella tarkennettiin istutettavien alueiden rajoja ja putkirasitteita kortteleissa 5020 ja 5025. Asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana jätettiin kaksi muistutusta tai siksi tulkittavaa palautetta. Seuraavassa ovat kaavoittajan laatimat perustellut vastineet kaavasta jätettyihin muistutuksiin.

Raija ja Teppo Rautjärvi toteavat kaavaehdotuksesta 28.5.2010 jättämässään muistutuksessa seuraavaa: Omistamme korttelissa 5027, tontti numero 10:n, jonka katuosoite on Vipusentie 2, Kouvola. Saavutettuja etuja ja oikeuksia, joita meillä on, ei saa viedä pois eikä niitä saa vähentää.

Vastine: Korttelin 5027 asemakaava (asemakaava 4:5) on vahvistettu 4.9.1946. Alueen asemakaava on vanhentunut, eikä se vastaa alueen toteutuneisuutta käytetyn rakennusoikeuden määrän ja sen tonteille sijoittumisen osalta. Koko kaava-alueella on voimassa useita eri-ikäisiä asemakaavoja, jotka on mainittu kaavaselostuksen sivulla 8.

Voimassa olevaan asemakaavaan ei ole merkitty rakennusoikeutta korttelin 5027 tonteille. Rakennusoikeuden määrä on kuitenkin tulkittu 27.2.1980 Kouvolan rakennuslautakunnassa käydyin keskustelun perusteella (Omakotitonttien rakennusoikeuksien määrääminen vanhoilla asemakaava-alueilla) siten, että tontilla 10, jonka pinta-ala 1259 m² on rakennusoikeutta 1 1/2 kerroksiselle asuinrakennukselle 306 k-m² ja talousrakennukselle 65 k-m² (yhteensä 371 k-m²).

Julkisesti nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa ko. korttelin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,3$, joka osoittaa kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Tontilla nro 10 (pinta-ala 1259 m²) maksimi rakennusoikeus on kaikkiaan 377 k-m², joten kaavamuutos lisää tontin rakennusoikeutta nykytilanteesta 6 k-m².

Asemakaavan muutoksessa korttelin 5027 ja siten myös tontin 10 maksimikerroslukumääräksi on merkitty lu2/3, joka toteutuessaan vastaa korttelin eteläosan nykytilannetta. Toteutuessaan asemakaavan mukaisena rakennuksen kattokulma on maksimissaan mahdollisesti 1:1,5, joka vastaa alueella toteutuneen rakennuskannan kattokaltevuutta. Yksikerroksissa rakennuksissa kattokulma on puolitoistakerroksista loivempi, yleensä 1:2,5.

Asemakaavan muutoksessa alueeseen kohdistuu mm. suojelumääräyksiä, jotka ohjaavat alueella olevien rakennusten korjaamista ja mahdollista uudisrakentamista (*SUOJELUMÄÄRÄYKSET Korttelialueilla on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa rakennusten sijoituksen, kattomuodon, korkeuden, julkisivujen ja aitaamisen suhteen. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennusaineita sekä väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan.*) Nykytilanteessa tontilla 10 oleva asuinrakennus sijoittuu kiinni Sampsantien katualueeseen. Kaavaehdotuksessa ei ole rajoitettu rakennusten sijoittumista tontilla 10. Kaavaan on merkitty rakennuksen

harjansuuntaa osoittava viiva. Merkintä vastaa nykytilannetta ja mahdollisen uudisrakennuksen harjansuuntakin tulisi olla Sampsantien suuntainen.

Tontin pohjois- ja itärajalla oleva puusto on huomioitu kaavassa 4 metriä leveällä istutettavalla alueenosamerkinnällä. Tontin itäosassa kyseinen merkintätapa poikkeaa muualla kaavamuutosalueella käytetystä merkintätavasta. Kaavaehdotuksessa istutettavalla alueenosalla on rajattu merkittävimmät katualueita rajaavat korttelien osat.

Toimenpiteet: Kaavaehdotuksessa esitetyn tontin 10 pohjois- ja itäosassa olevan istutettavan alueen osan rajaus muutetaan yhteneväiseksi muiden kaavamuutuskorttelien kanssa. Muilta osin muistus ei aiheuta muutoksia julkisesti nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen.

Irma ja Kari Kolehmainen esittävät 25.5.2010 jättämässään muistutuksessa nähtävillä olleesta asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa ja muistutuksesta tarkemmin ilmenevällä tavalla:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoitusmenettelyssä keskeisintä on vuorovaikutteisuus. Tämä voi toteutua ainoastaan silloin, kun kaavoituksen taso on sellainen, että osallisille luodaan edellytykset arvioida kaavoituksen vaikutuksia. Kaiken ydin on kaavaselostus. Mikäli selostus on sisällöltään sekava, puutteellinen sekä tosiseikastoltaan virheellinen ja harhaanjohtava, ei se mahdollista lain edellyttämää vuorovaikutteisuutta. Näin merkittävimpään asemaan nousee vuorovaikutteisuuden toteutumisessa kaavoittaja. Mikäli hän on tehtäviensä tasalla eikä jääräpäisesti pidä kiinni virheellisistä käsityksistään ja erehtymisistään, vuorovaikutus toteutuu. Tosiasia on, että luottamushenkilöiltä puuttuu koulutus ja kykyä lukea kaavoja ja siten ainoa mihin he voivat nojautua, on alan ammattimiehenä pitämänsä kaavoittaja.

Kaavaselostuksessa olevat puutteet ja virheet

Kaavaselostuksen mukaan asuinalueen rungon muodostavat ns. rintamamiestalot. Tämä alkuperäinen ja arvokas pientaloympäristö on otettu kaavaselostuksen mukaan lähtökohdaksi kaavoituksessa ja määrätty vanhojen rakennusten pohjalta suojelumääräyksiä. Alueen 71 talosta on kaavaselostuksen mukaan 51 rintamamiestaloa.

Mikä sitten on rintamamiestalo

Syyskuun 4. päivänä 1944 astui aselepo voimaan Suomen ja Neuvostoliiton välillä. Tämän jälkeen alkoi maan asuttaminen. Siirtolaisperheitä oli yli 100 000. Koko väestöstä 11 % oli ilman asuntoa. Ratkaisuksi asuntotarpeeseen syntyi 1½-kerroksinen, puurakenteinen ja harjakattoinen omakotitalo, ns. rintamamiestalo, jossa yhden rakennuksen keskellä olevan savupiipun ympärille sijoitettiin kaikki asunnot. Nelijakoisessa alakerrassa oli eteinen eli porstua, kaksi huonetta ja keittiö. Keittiö oli erotettu muista asuintiloista, toisin kuin perinteisessä maalaistuvassa. Yläkerrassa oli usein kaksi päätyhuonetta, jotka voitiin rakentaa myöhemmin asuinkäyttöön. Talossa oli usein kellarikerros. Rintamamiestalossa käytettiin 30-luvulla tyyppitaloille yleistynyttä puurakennetta, jossa perinteisen lamasalvotun umpihirsirakenteen sijaan kantavana rakenteena oli määrämittäisestä sahatavarasta naulaamalla koottu kehikko. Rakenne oli peräisin USA:sta. Eristyksenä käytettiin mm. sahanpuruja tai insuliittia ja vuorauksena laudoitusta. Malli oli kohtalaisen helposti rakennettavissa ilman erikoisvälineitä tai perinteistä kirvesmiestaitoa.

Yhteenveto

Kaavoitettavalla alueella ei ole yhtään rintamiestaloa. Alueella on erilaisia omakotitaloja. On yhden asunnon ja useamman asunnon taloja. On puutaloja ja on täystiilitaloja. On yksikerroksisia ja on korkeampia taloja. On rumia taloja ja on todellisia rakennustaiteen helmiä tosin helmiä vain yhden käden sormin laskettavissa. Rakennusten julkisivumateriaalina on 1) lautaverhous, 2) rappaus, 3)

asbestilevyt, 4) puhtaaksimuuraus; a) keltainen tiili, b) punatiili, c) valkoinen tiili erivärisin saumoin. Alueella ei ole siten mitään yhtenäistä ilmettä. Suunnittelun lähtökohdaksi otetut rintamamiestalot puuttuvat kokonaan kaupunkikuvasta.

1. Pyyntö perustellusta kannanotosta

Korttelin 5022 tontteja 1-10 koskee maankäyttömerkintä AO/s-1. Määräyksellä halutaan suojella kulttuuriperintöä. Kun talot ovat, kuten olen todennut, ainakin seitsemänlaisia (taloja yhteensä 10) ja eri aikakausilta eikä joukossa ole yhtään kaavoittaa innoittanutta rintamamiestaloa, kysyn miksi on laitettu maankäyttömerkintä? Mitkä rakennukset ovat herättäneet kaavoittajassa kulttuuriperinnön suojelua? Miltä ajalta nämä rakennukset ovat ja mikä niissä erityisesti kiehtoo?

Vastine:

Asemakaavan selostuksen sisältö ja rakenne

Maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n mukaan asemakaava esitetään kartalla, jossa osoitetaan 1) asemakaava-alueen rajat (asemakaava-alue); 2) asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat; 3) ne yleiset ja yksityiset tarkoitukset, joihin maa- ja vesialueet on aiottu käytettäväksi; 4) rakentamisen määrä; sekä 5) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet. Asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja määräykset. Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot siten kuin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25§ tarkemmin säädetään. Asemakaavan selostus on siis varsinaisen asemakaavan liite, joka laaditaan ympäristöministeriön julkaiseman ohjeen mukaisesti (*Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Asemakaavan selostus. Oy Edita Ab Kustannustoiminta, Helsinki, 2000*). Muistutuksen alaisen asemakaavanmuutosehdotuksen selostus on ympäristöministeriön ohjeiden mukainen ja siinä on käsitelty ne asiat, jotka MRA 25 § on säädetty. Muistutus ei aiheuta muutoksia selostuksen rakenteeseen tai siinä käsiteltäviin asioihin.

Suunnittelun lähtökohta

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaselostuksessa määritelty seuraavaa (1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut, s. 2-3) ”*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 kaikissa tapauksissa 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.*”

”*Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada alueen monilta osin vanhentunut asemakaava ajantasaistettua. Kaava-alueen eteläosan korttelit pohjautuvat arkkitehti O-I Meurmanin vuonna 1931 laatimaan kaavaan, joka on voimassa vielä osalla kortteliä 5022. Kaava-alueen pohjoisosan Kuusikkotien ja Männistöntien alueiden rakentamisen perustana on ollut arkkitehti O-I Meurmanin laatima asemakaava vuodelta 1946. Asemakaavan muutoksella korvataan vanhentuneet kaavamerkinnot nykyisin voimassa olevilla merkinnöillä sekä tarkistetaan kortteli- ja katualueiden rajauksia siten, että ne vastaavat alueiden tämänhetkistä käyttöä ja tarvetta.*” (2.2 Kuusikkotien alueen asemakaavan muutos, s.3).

Kaavamuutoksessa on kaavan tavoitteiden mukaisesti keskitytty kaavamuutosalueen rakennetun ympäristön kokonaiskuvan vaalimiseen eikä sen vuoksi kaavassa ole esitetty yhtään yksittäistä suojeltavaa rakennusta. Rakennustapaa koskevat

periaatteet, jotka kaavassa ilmaistuina ovat itse asiassa määräyksiä, voivat MRL:n mukaan koskea rakennusten ulkosivumateriaalia, katon muotoa ja materiaalia, rakennuksen väritystä ja muita sellaisia seikkoja, joilla tavoitellaan hyvää kaupunkikuvaa ja yhtenäistä rakennustapaa. Rakennuslaissa yhtenäinen rakennustapa oli mainittu eräänä asemakaavan laatimisperiaatteena. Kaavamuutosalueen rakennuskanta on peräisin usean vuosikymmenen ajalta ja se edustaa tyypillistä rakentamista kullekin aikakaudelle. Asemakaavan muutoksessa rakennusten sijoittumisen ja niiden suuntaamisen ohjaaminen noudattelee nykytilannetta. Asemakaavamääräysten ja -merkintöjen tarkoituksena on ohjata mahdollinen uudisrakentaminen sopeutumaan sijoitukseltaan, suuntaukseltaan ja mittakaavaltaan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden huomioiminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § määrittelyissä asemakaavan sisältövaatimuksissa määrätään, että asemakaava on laadittava siten, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Rakennetun ympäristön nykytilan osalta asemakaavan muutoksen lähtöaineisto perustuu laajaan Kouvolan rakennetun ympäristön inventointiin. Vuonna 2009 valmistuneen inventoinnin laati Kouvolan kaupungin toimeksiannosta ja Kymenlaakson museon ohjauksessa arkkitehti Rurik Wasastjerna. Inventoinnissa on käyty järjestelmällisesti läpi ja tallennettu Kouvolan rakentumisen kaavalliset vaiheet, analysoitu eri maankäyttösuunnitelmien vaikutukset kaupunkirakenteen kehitykseen ja verrattu niitä toteutuneeseen kaupunkiympäristöön. Inventoinnissa on tuotu esille rakennetun ympäristön nykytila ja siihen johtaneet syyt. Tehdyssä inventoinnissa lähes koko kaavamuutosalue on todettu kaupunkikuvallisesti tai –historiallisesti tärkeäksi miljööksi, joka on toteutunut kahden eri aikakauden suunnitteluideologiaan perustuvan kaavan pohjalta (kaavaselostus s. 6-7). Inventoinnissa on tuotu esille myös merkittäviä rakennuskohteita ja yhtenäisiä katutiloja tai –näkyimiä. Inventoinnissa esille tuodut rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat asiat on huomioitu asemakaavan muutoksen laadinnassa. Muistuttaja on koonnut muistutukseensa ansiokkaan läpileikkauksen kaavamuutosalueen rakennuksista ja niiden historiallisista vaiheista. Muistuttajan esille tuomilla historiatiedoilla täydennetään alueesta tehtyä inventointia.

Rintamamiestalon määritelmä

Muistuttaja on tulkinut rintamamiestalo-käsitettä liian ahtaasti. Rintamamiestalona ei käsitetä mitään yksittäistä talotyyppiä, tai taloa, jonka olisi rakentanut tai jossa olisi asunut sotiemme rintamalla ollut mies. Käsite rintamamiestalo tarkoittaa laajemmin 1940–1950-luvuilla tai jopa myöhemminkin valmistunutta 1-1½ kerroksista harjakattoista pientaloa. Ns. rintamamiestalon tyyppimallistoja oli lukuisia, ja mallit muistuttivat toisiansa varsin paljon. Uusille asuinalueille syntyi yhtenäinen ilme, vaikka tyyppiirustuksia pyrittiinkin muuntelemaan. Talotyyppi yleistyi nopeasti ja se säilyi parikymmentä vuotta maaseudun ja esikaupunkien käytetyimpänä uudisrakennustyyppinä. Rakennusten lisäksi tontin ja pihan eri osien käyttöä ohjeistettiin. Kaupungeissa talot yleensä sijoitettiin yhtenäisiksi asuntoalueiksi suorakaiteen muotoisten tonttien kadunpuoleiseen päähän, jotta tontin toinen pää jäisi hyötypuutarhakäyttöön. Hyötykasvien viljelyyn sekä marja- ja hedelmätarhalle oli varattu omat alueet talon läheltä. Sama pihajärjestely koski myös pienempiä tontteja. Sotien jälkeen pientenkin viljelypalstojen merkitys korostui perheen ruokahuollossa. Oman pihan tarjoamat elintarvikkeet olivat tärkeitä myös kaupunkialueilla. Korttelirakenteesta hyvänä esimerkkinä on kortteli 5022, joka on toteutunut ja säilynyt muutamaa poikkeusta lukuunottamatta erityisen hyvin.

Rintamamiestalojen synty juontaa viime sotiin, joissa tuhoutui tai menetettiin kymmenesosa maan asunnoista. Sotavuosien jälkeen asutettiin 400 000 hengen

siirtoväki ja rintamamiehet sekä jälleenrakennettiin maa. Lapissa asuttiin tuhoutuneiden rakennusten kellareissa, turvekammeissa ja perinteiseen tapaan ensiksi rakennetuissa piha- ja saunarakennuksissa. Pääkaupungissa vastaavaa edustivat väestönsuojien hätäasunnot.

Sotien jälkeen asutustoiminnan painopiste siirtyi kaupungeista takaisin maaseudulle ja taajamien rintamamiestaloalueille. Jälleenrakennukseen sopivien tyyppitalojen suunnittelun lähtökohtina olivat ankara tarvikepula ja omatoimirakentaminen. Suomeen rakennettiin 100 000 uutta pientilaa ja 75 000 asuintaloa, pääosin puolitoistakerroksisia puisia omakotitaloja. Valtion rooli oli muutoksessa ratkaiseva. Valtio lainoitti ajoittain yli 2/3 asuntotuotannosta. Vuonna 1949 luotu aravajärjestelmä liittyi kaupunkien rakentamiseen ja myös omistusasumisen yleistymiseen.

Rintamamiestalo on suomalainen ilmiö, jota on luonnehdittu omaperäisimmäksi suomalaisen modernismin ilmentymäksi (Kirsi Saarikangas). Se edustaa standardisoitua rationaalisuutta. Rakentaminen perustui sotavuosina luotuihin RT-kortteihin (rakennustieto) ja tyyppiipiirustuksiin. Materiaalit olivat helpoimmin saatuja ja halvimpia, puuta lautoina. Pohjaratkaisut olivat yksinkertaisia ja toimivia, sydänmuurin ympärille ryhmittyneitä neljän huoneen pohjia ullakkohuoneineen. Yksityiskohtia ja sisutuksia rakentajat toteuttivat enemmän oman mielensä mukaan. Talot rakennettiin pääosin itse ja hartiapankkitalkoina.

Sotien jälkeisenä aikana rakentamisen tekniikka ja materiaalit muuttuivat. Asuinrakennusten ilme pehmeni pula-ajan ja materiaaliromantiikan vuoksi. Asuintaloille antoivat luonnetta erkkerit, roiskerappaukset ja värityksen sekä tiilen, puun ja liuskekiven käyttö detaljoihin ja korosteisiin.

Asuinalueiden kaavoitus oli pitkään "meurmanilaista" (Otto I Meurman: Asemakaavaoppi, 1947) ja tukeutui puutarhakaupunkiajatuksiin ja kansainvälisiin lähiöteorioihin. Kaupungit nähtiin hierarkkisine ja hajakeskitettyinä. Erillistä liikekeskustaa, tavallisesti vanhaa kantakaupunkia, ympäröivät julkisen liikenteen ulottuvilla asumakunnat, joita erottivat toisistaan viheralueet. Asumakunnat koostuivat asumalähiöistä, jotka oli varustettu muutamalla julkisella ja kaupallisella peruspalvelulla. Lähiöihin rakennettiin funktionalismin hengessä kerros-, rivi- ja omakotitaloalueita. Ajatusta toteutettiin johdonmukaisesti kaikissa suurissa kaupungeissamme, kuten myös Kouvossa. Vireillä olevan asemakaavan muutosalue on kaupungissamme edustava esimerkki tästä kaavoitusoppien muutoksesta.

2. Pyyntö perustellusta kannanotosta

Korttelissa 5022 on samanlaisia rakennuksia. Miksi korttelin pohjoispuolelle on annettu rakennusoikeutta $e=0,30$ ja eteläpuolelle $e=0,35$?

Vastine: Voimassa olevaan asemakaavaan ei ole merkitty rakennusoikeutta korttelin 5022 tonteille. Tonttikohdaisen käytettävissä olevan rakennusoikeuden määrä on tulkittu 27.2.1980 Kouvolan rakennuslautakunnassa käydyn keskustelun perusteella (*Omakotitonttien rakennusoikeuksien määrääminen vanhoilla asemakaava-alueilla*) siten, että maksimirakennusoikeus on muodostettu kaavaan piirretyn rakennusalan pinta-alan ja tietyn aluekohtaisen kertoimen avulla. Tehdyn tulkinnan mukaan saman korttelin tonteilla olevat maksimirakennusoikeudet saattavat vaihtelevat 280–440 m^2 . Korttelin 5022 Palomäenkadun puoleisella sivulla olevaa rakennuskantaa on uudistettu vuosikymmenten kuluessa ja kadun varrelle on rakennettu useampi mittakaavaltaan ja muotokieleltään kyseiseen ympäristöön sopeutumaton rakennus, jotka muistuttaja mainitsee "Käpylän helminä". Kyseisissä tapauksissa vuonna 1980

tulkittu maksimirakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan. Korttelin 5022 Palomäenkadun puoleinen osa on Kouvolan kaupunginosien välinen rajapinta, joka muodostaa leveän ja puustomaisen kokoojakadun varrelle kaupunkirakennetta rajaavan elementin. Sen vuoksi kyseisen korttelinosan rakentamisen tehokkuus ja sitä kautta rakentamisen määrä voi olla hieman suurempi kuin selkeästi kaupunkirakenteen sisällä olevassa korttelissa. Korttelin 5022 Vipusenttien puoleinen osa on säilynyt mittakaavaltaan ja kaupunkitilan muodostukseltaan lähes alkuperäisenä eikä tulkittuja maksimirakennusoikeuksia ole korttelin sillä puolella käytetty. Muistuttajan esittämä tarkennus korttelitehokkuuden yhtenäistämiseksi ei ole korttelin 5022 osalta aiheellinen, eikä muistutus aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

3. Pyyntö perustellusta kannanotosta

Kaavaselostuksen mukaan kaavan ajanmukaistamisella on tarkoitus saada alueet vastaamaan tämänhetkistä käyttöä. Korttelin 5022 tontilla 13 olevassa rakennuksessa on useampia asuntoja. Eikö tontille 13 oikea kaavamerkintä olisi AP-4?

Vastine: Kortteli 5022 koostuu olevaa lääkärikeskusta lukuunottamatta erillispientaloista. Erillispientalojen korttelialueelle (AO) on mahdollista rakentaa ja siellä voi olla rakennuksia, joissa on kaksi erillistä asuntoa. Muistuttajan esittämä maankäyttömerkintä AP-4 (*Asuinpientalojen korttelialue, joka on tarkoitettu paritaloja varten. Korttelialueelle olemassa olevalla rakennusalalla sijaitsevassa rakennuksessa saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun estämättä suorittaa korjauksia ullakkokerroksessa uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla kuitenkin siten, että tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan ylitys on enintään 10% asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta*). Kuntien yhdistymisen jälkeen on tehty päätös, että uusissa asemakaavoissa ja kaavamuutoksissa käytetään mahdollisuuksien mukaan maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjä maankäyttömerkintöjä. Toiminnalla yhtenäistetään käytettyjä asemakaavamerkintöjä. Käytännöllä pyritään selkeyttämään tilannetta, jossa esimerkiksi muistuttajan esittämällä AP-4 merkinnällä on eri määräysteksti eri kaupunginosissa. Maankäyttömerkintä AP mahdollistaa myös rivitalojen rakentamisen, mikä ei kaavan tarkoitus ja tavoite huomioiden ole tarkoituksenmukaista. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

4. Pyyntö perustellusta kannanotosta

Korttelin 5022 Palomäenkadun puoleiset tonteille 12–21 on esitetty rakennusoikeutta $e=0,35$. Vastaavasti korttelille 5027 on esitetty rakennusoikeutta vain $e=0,3$. Kaavamerkintä on sama. Rakennuskanta on yhtäläillä erilaista. Miksi rakennusoikeus on korttelialueella suurempi kuin korttelissa 5027?

Vastine: Asemakaavan muutoksessa kokoojakatuna toimivaan Palomäenkatuun rajoittuvien kortteleiden tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,35$. Muualla kaupunkirakenteen sisällä tehokkuusluku on $e=0,3$. Korttelin 2027 alue on kokonaisuudessaan toteutunut ja sen tontit on rakennettu. Alueen nykyisestä asemakaavasta tulkittu maksimirakennusoikeus on ylimitoitettu ja johtaisi uudisrakennettuna toteutuessaan ahtaaseen, ympäristöön sopeutumattomaan rakentamiseen varsinkin, kun kyseisen korttelin tontit ovat osin pienempiä ja monikulmaisempia Palomäenkatuun rajoittuvien kortteleiden tontteihin verrattuna.

Korttelin 5022 Palomäenkadun puoleinen osa on Kouvolan kaupunginosien välinen kaupunkikuvallinen rajapinta, joka muodostaa leveän ja puustomaisen kokoojakadun varrelle kaupunkirakennetta rajaavan elementin. Sen vuoksi korttelinosan 5022

rakentamisen tehokkuus voi olla hieman suurempi kuin selkeästi kaupunkirakenteen sisällä olevassa korttelissa 5027. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

5. Pyyntö perustellusta kannanotosta

Kortteli 5023 on kaava-alueen sisällä, mutta ei kuulu nyt ajantasaistettavaan kaava-alueeseen. Kortteli on samanlainen kuin 5027. Kortteliin saa rakentaa kaksikerroksisen pientalon korttelia kiertävän istutettavan alueen sisäpuolelle. Kaavamerkintä on AP-5, e=0,4. Millä perusteella kaupunki katsoo, että korttelin 5027 kaavamerkintä verrattaessa sitä korttelin 5023 kaavamerkintään ei ole syrjivä?

Vastine: Kortteli 5023 ei kuulu muistutuksen alaisen asemakaavan muutosalueeseen. Korttelin 5023 kaavamerkintöjä tarkastellaan tarvittaessa tulevaisuudessa erillisessä kaavamuutoksessa. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

6. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Korttelin 5025 kaikki rakennukset ovat erilaisia. Samoin kaikkiin rakennuksiin on eri aikakausilla tehty ulkonäköön vaikuttavia muutoksia. Korttelissa ei ole yhtään talo, jota edes vilkkaalla mielikuvituksella varustettu maallikko kutsuisi rintamamiestaloksi. Kortteli on saanut suojelumääräyksen. Rakennuksista osa on varsin rumia. Rakennukset eivät edusta mitään tyyli-suuntaa. Mitä arvoja suojelumääräyksellä halutaan suojella? Mikä talo tai taloryhmä muodostaa suojelumääräyksen sisällön ja ytimen? Ei voi suunnitella taloa suojelumääräyskortteliin, ellei tiedä mitä halutaan suojella. Kaavassa on jo tarkat määräykset rakennusten sijoittelusta ja harjan suunnasta.

Vastine: Karjalankadun ja Kuusikkotien välinen alue on muodostunut pääosin O-I. Meurmanin laatiman vuoden 1946 asemakaavamuutoksen mukaan. Alueella on säilynyt tyyppillisiä 1940–1960-lukujen rakentamisperinteitä sisältäviä osia. Sodanjälkeisten asemakaavoitusoppien mukaisesti Karjalankatu muodostettiin vihervyöhykkeiden erottamaksi, liittymättömäksi pääliikenneväyläksi ja sen eteläpuolisen alueen sisäistä liikennettä välittämään kaavoitettiin rinnakkainen katu, Kuusikkotie. Kyseisen kadun loivasti kaartuva linjaus ja sen varrella olevien rakennusten vaihteleva suuntaus, välillä katulinjaa myötäillen, välillä siihen nähden vinottain porrastaen, ovat kaikki sodanjälkeisten uusien suunnitteluperiaatteiden ilmentymiä. Alueen korttelirakenne ja rakennusten sijoittumiset ovat toteutuneet ja säilyneet alkuperäisten suunnitelmien mukaisina. Muistuttajan kyseenalaistama suojeltavaksi katsottu arvo on aluekokonaisuudessa, johon liittyvät Kuusikkotien kummallakin puolella olevat rakennukset ja niiden rajaamat alueet. Kysymys ei siis ole yksittäisistä kohteista, kuten muistuttaja olettaa.

Kaunis vai ruma rakennus?

Muistuttajan määritelmä rumista ja kauniista taloista on muistuttajan henkilökohtainen mielipide. Kauneus on abstrakti käsite. Se voidaan määritellä ihmisen tekemänä havaintona jonkin asian myönteisestä tai negatiivisesta kokemisesta. Kokemus viestii usein sitä, mitä asia merkitsee tai edustaa kokijalle, ja sitä kautta luodut esteettiset arvostelmat perustuvat mitä suurimmassa määrin aistien, tunteiden ja älyn lisäksi myös muun muassa yksilökohtaisiin haluihin ja mieltymyksiin, kulttuuriin tuntemukseen ja sitä kautta sisäistettyihin arvoihin, alitajuiseen käyttäytymiseen, tietoihin päätöksiin, koulutukseen, vaistoihin ja sosiologisiin instituutioihin.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaisemien arvoa määriteltäessä puhutaan mm. historiallisista, rakennushistoriallisista, arkkitehtonisista, rakennusteknisistä,

taiteellisista ja maisemallisista arvoista. Kohteen arvon määrittämisessä (arkikielessä myös arvottaminen) käytetään vakiintuneita kriteerejä. Alueiden ja kohteiden hoito ja suojelu perustuu tunnistettuihin arvoihin ja niiden valtakunnalliseen, maakunnalliseen tai paikalliseen merkittävyyteen. Rakennusten ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja määritettäessä käytetään sellaisia kriteerejä kuten tyyppillisuus, harvinaisuus, monipuolisuus (kulttuurihistorialliset kerrokset), säilyneisyys ja alkuperäisyys. Käsitteenä rakennettu kulttuuriympäristö viittaa sekä konkreettisesti rakennettuun ympäristöön että maankäytön ja rakentamisen historiaan ja tapaan, jolla se on syntynyt. Rakennettu kulttuuriympäristö muodostuu yhdyskuntarakenteesta, rakennuksista sisä- ja ulkotiloineen, pihoista, puistoista sekä erilaisista rakenteista (esim. kadut ja kaupunkitilat). Asemakaavan muutosalueelta suojelumerkinnällä huomioitujen korttelialueet ja niitä rajaavat katualueet ovat säilyttäneet alkuperäisen asunsa harvinaisen hyvin. Alueen arvo on aluekokonaisuuden toteutuneisuudessa ja sen säilyneisyydessä. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

7. Pyyntö perustellusta kannanotosta

Kortteli 5026 koskee suojelumääräys AO/s-1. Kaavassa on merkitty rakennusten paikat ja harjan suunta. Rakennukset ovat ulkonäöltään hyvin erilaisia. Joukossa on kauniita yksilöitä kuten tonteilla 4 ja 10. Muut talot ovat tavanomaista rumempia. Mikä talo on herättänyt suojelumääräyksen tarpeen ja mitä määräyksellä halutaan suojella? Kuinka monta suojelumääräyksen herättänyttä taloa on korttelialueella? Onko näitä taloja korttelialueella ja mitkä ne ovat?

Vastine: Kts. kohdan 6 vastine. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

8. Pyyntö kaupungin perustellusta

Kortteli 5028 poikkeaa kaava-alueen muista kortteleista siinä, että sille on annettu enemmän rakennusoikeutta. Korttelin ainoatakaan rakennusta ei ole määrätty sijoitettavaksi katualueeseen (ajotiehen kiinni). Sampsantien reunaan ei saa edes rakentaa. Kun voimassa olevan kaavan mukaan on ollut mahdollista rakentaa näin kaunis kokonaisuus, niin miksei tätä tyyliä voi jatkaa, jos kerran etsitään alueen ilmeeksi harjakattoisuutta. Tontin (5028/7) kaavamerkintä lienee AR.

Vastine: Asemakaavakarttaan ei ole merkitty käytettäviä kattokaltevuuksia. Kaavaan liittyvissä suojelumääräyksissä on mainittu kattokaltevuudesta seuraavaa *”Korttelialueilla on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa rakennusten sijoituksen, kattomuodon, korkeuden, julkisivujen ja aitaamisen suhteen. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennusaineita sekä väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan.”*

Korttelin 5028 tontin 6 maankäyttömerkintä voimassa olevassa asemakaavassa AO (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue). Tontin rakentamisesta on voimassa olevassa kaavassa seuraavanlainen määräys; tontille on osoitettu *”Rakennusala sellaista yksikerroksista ainakin palonarkaa, enintään kaksihuoneistoista ja vain asumiseen käytettävää rakennusta varten, jonka ullakolle saa sisustaa huoneita, kuitenkin siten, että puolet ullakosta jaettuna enintään kolmeen osaan jätetään avoimeksi ullakkotilaksi”*. Tontilla on lisäksi rakennusala yksikerroksista, ainakin palonarkaa talousrakennusta varten. Muita osin korttelin 5028 maankäyttömerkintä puuttuu, rakennusalat on varustettu o-merkinnällä, joten alueen pääkäyttötarkoitus on tulkittu AO:ksi. Tontilla 7 on kaksi asuinrakennusta, jotka on rakennettu vuonna 1940 ja 2006. Uudisrakennukselle (rakennuslupa 286–2005-3, 19.1.2005,) on Kouvolan kaupunginhallitus myöntänyt poikkeamisluvan 22.11.2004 (§ 424), jossa poikkeaminen on myönnetty *”tontilla olevan rakennusoikeuden käyttämiseksi siten, että toinen asuinhuoneisto voidaan sijoittaa erilliseen*

rakennukseen Sampsantien varrelle. Lisäksi Sampsantien puolelle asuinrakennusten väliselle alueelle rakennetaan autotallirakennus”.

Kaavamuutoksessa korttelialueelle merkityssä erillispientalojen korttelialueen maankäyttömerkinnässä (AO) ei ole erikseen määrätty, että rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen. Käytännössä AO-tontille saa siis rakentaa kaksi erillistä yhdenperheen asuinrakennusta, jos kyseisen tontin rakennusoikeus sen mahdollistaa. Korttelin 5028 tontti 7 on rakennettu tällä tavoin, mutta käytännössä korkeiden rakennuskustannusten vuoksi tätä mahdollisuutta käytetään yleensä hyvin harvoin.

Tontin asemakaavan mukaiseksi maksimirakennusoikeudeksi on vuonna 1980 tulkittu 366 k-m^2 , joka tarkoittaa tonttitehokkuutena $e=0,36$. Muiden korttelin 5028 tonttien tehokkuus on $e=0,35$. Kaavaehdotuksessa kyseisen tontin maksimirakennusoikeudeksi oli merkitty 420 k-m^2 , joka on selkeästi toteutunutta rakentamista suurempi. Tontin rakennusoikeus on tarkennettu tontin omistajien kanssa käydyn neuvottelun jälkeen vastaamaan toteutunutta maankäyttöä.

9. Pyyntö kaupungin perustellusta kannanotosta

Kortteliin 5028 on annettu rakennusoikeutta $e=0,35$ ja tontille 7 jopa 420 neliometriä. Onko syrjivää, että esimerkiksi kortteliin 5027 on myönnetty rakennusoikeutta vain $e=0,3$? Miksi ei harkittu, että koko kaava-alueelle kaavamerkinnäksi tulisi AR? Tämä mahdollistaisi kaupungin keskustassa olevan harvaan rakennetun alueen tiivistämistä.

Vastine: Kts. kohdan 8 vastine. Kaupungin eri kortteleissa on mahdollista olla eri tehokkuusluku ilman, että sen voisi katsoa syrjivän ketään. Maankäyttömerkintä AR mahdollistaisi rivitalojen rakentamisen jo toteutuneelle pientaloalueelle mikä ei ole kaavan tarkoitus ja tavoitteet huomioiden tarkoituksenmukaista. Kaavamuutosalueen arvo on sen toteutuneisuudessa ja sitä kautta alueen väljässä puistomaisessa rakenteessa.

Muistuttajan haluaa alueelle tiivistä rakentamista. Tiiveys on kokemuksellinen käsite, jolloin rakennetun alueen tiiveyttä voidaan arvioida psykologisin tai sosiaalisin menetelmin – sama alue voidaan kokea sekä tiiviisti että harvasti rakennetuksi henkilöstä, tilanteesta tai kulttuuritaustasta riippuen. Kaikkia kaupungin korttelialueita ei ole syytä rakentaa täyteen. Uusille rivitaloille on varattu muualla riittävästi tilaa. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

10. Pyyntö kaupungin perustellusta kannanotosta

Uuden asemakaavan perusajatuksena on kaavoituksen monistaminen sellaiseksi, kuin rakennettu ympäristö tällä hetkellä on. Kaavassa ei ole uusia ajatuksia eikä asumisviihtyvyyttä lisääviä tekijöitä. Talon harjan suunta (5050/3) poikkeaa kartalla toteutuneesta. Olisiko tämäkin kohta korjattava vastaamaan nykyhetkeä?

Vastine: Asemakaavan ei tarvitse sisältää mitään uutta ja ihmeellistä. Itse asiassa ko. kaavamuutosehdotuksessa pyritään kaavan tavoitteen mukaisesti säilyttämään alueen nykyinen rakenne ja ohjaamaan uudis- ja korjausrakentamista alueen kaupunkirakenteelliset arvot huomioiden. Asemakaavassa korttelialueilla oleva harjansuuntamerkintä tarkoittaa käytännössä asuinrakennuksen pääasiallista harjansuuntaa, joten muistuttajan huoli korttelin 5050 tontin 3 asuinrakennukseen tehdyn laajennuksen osalta on aiheeton. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

11. Pyyntö kaupungin perustellusta kannanotosta

Korttelissa 5027 neljä omakotitaloa on määrätty rakennettavaksi katualueeseen kiinni. Vastaavia tapauksia on kuusi muuta. Kaikkialla muualla kaava-alueella myös Palomäenkadulla talot voi rakentaa etäämmälle ajoradasta. Asemakaavan pitää luoda edellytykset viihtyisään ja terveelliseen asumiseen. Tätä ei ole, että ajoneuvot huristavat ikkunan alla. Velvollisuus rakentaa katualueen reunaan kiinni aiheuttaa kohtuutonta haittaa. Haittaa arvioitaessa on otettava huomioon, että lähes ajorataan kiinni rakentaminen koskee hyvin vähäistä määrää tontteja. Lisäksi korttelissa 5023 on Männistön ja Vipusen teillä rakennettu kolme taloa katualueeseen kiinni. Miten arvoisa kaavoittaja, onko terveellisyydellä ja viihtyvyydellä merkitystä kaavoituksessa, vai onko kaavoitus vai kopioimista?

Miten kaupunginvaltuusto on voinut hyväksyä kaavamuutoksen, jossa edellä kerrotun kolmen tontin asuinrakennukset on määrätty rakennettavaksi katualueesta irti? Miten asuinrakennuksen kiinnirakentaminen katualueeseen on nyt muuttunut niin tärkeäksi, että viihtyvyys- ja terveellisyystekijät joutuvat väistymään?

Vastine: Muistuttajan mainitsema Hakatie on leveydeltään 10 m. Reunakivetyksellä rajatun ajoradan kummallakin puolella on 2 m leveät katualueeseen kuuluvat, nurmialueet. Asuinrakennukset eivät siis ole kiinni varsinaisessa ajoradassa.

Kaavamuutosalueen rakennuskanta on peräisin usean vuosikymmenen ajalta ja se edustaa tyypillistä rakentamista kullekin aikakaudelle. Alue on kokonaisuudessaan rakennettu ja tontit asuttu. Asemakaavan muutoksessa rakennusten sijoittumisen ja niiden suuntaamisen ohjaaminen noudattelee nykytilannetta, niin myös muistuttajan mainitsemassa paikassa. Asuinalueen keskellä sijaitsevaan Hakatiehen rajautuu kahdeksan kiinteistöä, joista kuudella on tonttiliittymä ko. kadulle. Katualueella kulkeva liikennemäärä ei siten poikkea muista kaupunkialueen tonttikaduista. Siltä osin muistuttajan huoli viihtyvyys- tai terveystekijöiden heikkenemisestä asemakaavan muutoksen on turha, varsinkin kun mitään muutosta ympäristön maankäytön nykytilanteeseen ei tehdä. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

12. Pyyntö kaupungin perustellusta kannanotosta

Tontille nro 10 on merkitty istutettava osa, joka kiertää pohjoisrajaa pitkin talousrakennuksen ulkokuuressa nurkalle ja kääntyy sieltä kaakkoon. Mikä merkitys ja miksi istutettava tontinosa on merkitty kaavaan?

Vastine: Tontin 10 pohjois- ja itärajalla oleva puusto on huomioitu kaavassa 4 metriä leveällä istutettavalla alueenosamerkinnällä. Tontin itäosassa kyseinen merkintätapa poikkeaa muualla kaavamuutosalueella käytetystä merkintätavasta. Kaavaehdotuksessa on istutettavalla alueenosalla rajattu merkittävimmät katualueita rajaavat korttelien osat. Muutosehdotuksessa esitetyn tontin 10 pohjois- ja itäosassa oleva istutettavan alueen osan rajausta muutetaan yhteneväiseksi muiden kaavamuutuskorttelien kanssa.

13. Pyyntö kaupungin perustellusta kannanotosta

Tontin 9 rakennusoikeus on 353 neliömetriä. (288+65). Uuden kaavan mukaan rakennusoikeus on 261 neliömetriä. Mielestämme kaava on kohtuuton. Talo on rakennettu 1942 ja tullut elinkaarensa päähän. Muutamana vuoden sisällä myymme talon, jonka tilalle tulee uudisrakennus. Taloudellinen tappiomme on rakennusoikeutta 92 neliömetriä. Onko asemakaava tältä osin kohtuullinen ottaen vielä huomioon kaavan tarkoituksen?

Vastine: Muistuttaja on oikeassa siinä, että tontin nykyinen rakennusoikeus on ollut kohtuuttoman suuri. Korttelin 5027 asemakaava (asemakaava numero 4:5) on vahvistettu 4.9.1946. Korttelialueen asemakaava on vanhentunut, eikä se vastaa toteutuneisuutta käytetyn rakennusalan määrän ja sen sijoittumisen osalta. Voimassa olevaan asemakaavaan ei korttelin 5027 tonteille ole merkitty rakennusoikeutta. Maksimi rakennusoikeuden määrä on tulkittu 27.2.1980 Kouvolan rakennuslautakunnassa käydyin keskustelun perusteella (Omakotitonttien rakennusoikeuksien määrääminen vanhoilla asemakaava-alueilla) siten, että ko. tontilla 9 on tällä hetkellä rakennusoikeutta 1 1/2 kerroksiselle asuinrakennukselle 306 k-m² ja talousrakennukselle 65 k-m², eli yhteensä 371 k-m². Tontilla on tällä hetkellä asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta ja käytetty rakennusoikeus on yhteensä 152 k-m².

Asemakaavan muutoksessa kyseisen korttelin maksimi rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,3$, joka osoittaa kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Tontilla 9, jonka pinta-ala on 870 m², kaavan mukainen maksimirakennusoikeus on 261 k-m². Tontilla oleviin rakennuksiin käytetyn rakennusoikeuden lisäksi asemakaavan muutoksen jälkeen kyseisellä tontilla on vielä jäljellä rakennusoikeutta 109 k-m². Alue on kokonaisuudessaan toteutunut ja tontit on rakennettu.

Alueen nykyisestä asemakaavasta tulkittu maksimirakennusoikeus on selkeästi ylimitoitettu, saman korttelin tontteja eriarvoistava ja voi johtaa toteutuessaan ahtaaseen, ympäristöön sopeutumattomaan rakentamiseen. Asemakaavan muutoksessa esitetty maksimirakennusoikeuden yhtenäistäminen korttelikohtaisella tehokkuusluvulla on tasapuolinen kaikille kiinteistön omistajille. Maksimirakennusoikeuden muutos on kohtuullinen kaavan tarkoitus huomioon ottaen. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

14. Pyyntö kaupungin perustellusta kannanotosta

Naapurikorttelissa 5023 on uudistettu kaava aikaisemmin. Kortteli jää nyt kaavoitettavien korttelin 5022 pohjoispuolelle, korttelin 5027 itäpuolelle ja korttelien 5020 sekä 5024 eteläpuolelle eli käytännössä korttelien keskelle. Korttelissa 5023 on kaavamerkintänä AP-5, kerroslukuna II ja tehokkuutena $e=0,40$. Kaavamääräysten mukaan korttelia kiertää istutettava alue. Korttelin keskiosa on jätettävä vapaaksi. Miksi kortteliin 5027 ei voi antaa samanlaista asemakaavamääräystä? Alkuperäinen rakennuskanta on samanlaista kuin korttelissa 5023. Mielestämme tälläkin perusteella on syrjivänä lainvastainen.

Vastine: Korttelin 5027 asemakaava (asemakaava numero 4:5) on vahvistettu 4.9.1946. Alueen asemakaava on vanhentunut, eikä se vastaa toteutuneisuutta käytetyn rakennusalan määrän ja sen sijoittumisen osalta.

Asemakaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsevan korttelin 5023 asemakaava on vahvistettu 5.1.1980. Korttelin 5023 asemakaava on vanhentunut siltä osin, että se ei vastaa alueen toteutuneisuutta käytetyn rakennusalan määrän ja sen sijoittumisen osalta. Korttelialueen kaavanmukainen rakentamistehokkuus on ylimitoitettu verrattuna toteutuneeseen tilanteeseen. Muistuttaja on oikeassa havaitessaan, että kyseisen korttelin rakennuskanta on samanlaista kuin korttelissa 5027 ja korttelin 5023 asemakaavan olisi voinut myös ajantasaistaa nyt vireillä olevan kaavan yhteydessä. Asemakaavamuutosaluetta ei laajenneta koskemaan korttelia 5023.

15. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Korttelialueen 5024 tehokas rakentaminen poikkeaa täysin kaavassa muille annettusta rakennusoikeudesta. Kaavaselostuksessa s. 6 ”hehkutetaan” kaunistavasti naivilla kirjoitustyyliillä

talojen merkityksestä alueelle. Kaavaselostuksen mukaan kerrostalot on inventoinnissa huomioitu merkittävinä erilliskohteina. Tämä kuvaa inventoinnin heikkoa tasoa. Lisäksi kaavassa esitetään lisää rakennusoikeutta korttelialueelle (tiiviimpää rakentamista). Eikö tämä osoita, että alueen muihinkin kortteleihin tarvittaisiin tiivistämistä ja lisää rakennusoikeutta? Käpylän alue sijaitsee kuitenkin keskustassa, johon moni haluaisi muuttaa. Muuttaminen on kuitenkin mahdotonta, ellei ole asuntoja ja tehokkaasti rakennettavia kaavatontteja tarjolla.

Vastine: Kouvolan kaupungin rakennetun ympäristön inventointi kertoo Kouvolan kaupungin rakentumisen historiasta kaupunkisuunnittelun kautta. Kaavahistoriallinen inventointi ei ole yksittäisten rakennusten historiatietojen keräämistä, vaan se tarkoittaa laajemmalti rakennetun ympäristön muovautumiseen vaikuttavien suunnitelmien, niiden sen hetkisen tilan ja asun kuvaamista ja luettelointia. Inventointiin liittyvä kaavahistoriallinen selvitys sisältää asemakaavojen ja kaavasuunnitelmien historiaominaisuuksien, niiden toteutuneisuuden ja muutosten kuvaamisen. Selvitys sisältää johtopäätöksiä ja yhteenvetoja eri kaava-alueiden tai erilliskohteiden arvosta. Tehty selvitys ei ole rakennushistoriallinen inventointi, eikä sen olekaan tarkoitus kerätä yksityiskohtaista tietoa yksittäisten rakennusten vaiheista kuten muistuttaja olettaa. *Inventointiaineistoa täydennetään muistutuksessa esille tuoduilla historiatiedoilla.*

Korttelissa 5024 sijaitsee kaksi kaksikerroksista pienkerrostaloa. Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelialue on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueella maksimirakennusoikeus on osoitettu kerrosalamerkintänä toteutuneen tilanteen mukaisesti. Muistuttajan mainitsema tonttikohtainen lisärakennusoikeus (120 k-m²) on rajattu I kerroksiselle talusrakennukselle, joka sijoittuu Männikköpuistoon rajautuvalle tontinosalle. Ko. merkintä mahdollistaa autotallien ja -katosten rakentamisen. Viereisten kerrostalotonttien rakennusalat tarkoituksella liitetty yhteen, jotta uudisrakentaminen noudattaisi alueella olevaa talusrakennusten sijoitustapaa.

Muistuttajan esittämä tulkinta siitä, että mitä tehokkaammin Käpylän pientaloalue on rakennettu, sitä enemmän se houkuttelisi alueelle asukkaita, on väärä. Alue on kokonaisuudessaan rakennettu. Kaavamuutosalueella on 71 vanhaa erillispientaloa, joista viimeisen 20 vuoden aikana on korvattu täysin uudella rakennuksella 2 kpl ja niiden lisäksi yksi uudisrakennus on rakennettu täydentämään vanhaa asuinrakennusta. Suurin osa alueen rakennuksista on peruskorjattu, osaa on laajennettu ja uusia piharakennuksia on rakennettu. Kaupungissa toimivien kiinteistövälittäjien mukaan suurin osa kaavamuutosalueelta myynnissä olleiden kiinteistöjen "arvosta" on tullut alueen väljästä ja puutarhamaisesta ympäristöstä, lähellä keskustan palveluita eikä siitä kuinka paljon alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tämä osoittaa, sen, että vuonna 1980 tulkittu maksimirakennusoikeus, josta on keskimäärin käytetty vain 1/3, on ollut ylimitoitettu. *Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.*

16. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Korttelin 5020 puolikkaan kaavoituksessa paljastuu ehkä parhaiten kaavoittajan halu estää kaikinainen kehitys kaupungin keskusta-alueella Käpylässä estämällä järvevä ja tiivis kaupunkirakentaminen. Tämä kaavoittajan käsitys leimaa koko kaava-alueetta. Korttelista 5020 on aikaisemmin kaavoitettu itäpuoli. Kaavamerkintä on AP-5, II, e=0,40. Alueella on vanhoja omakotitaloja, paritaloja, rivitaloja ja jopa yksi luhtitalo. Korttelialueen tämä osa on tiivistä kaupunkirakentamista. Miksi samaan kortteliin on annettu keskustarakentamiselle vierasta vähäistä rakennusoikeutta länsipuolelle korttelia?

Vastine: Korttelin 5020 voimassa oleva asemakaava on vahvistunut 5.1.1988. Kyseinen asemakaava ei vastaa alueen toteutuneisuutta sen Männistöntiehen ja Käpylänkatuun rajautuvilta osiltaan. Männistöntie ja siihen rajautuvat korttelialueet on huomioitu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa kaupunkikuvallisesti tai – historiallisesti tärkeänä aluekokonaisuutena, joka on muodostunut pääosin vuoden 1931 asemakaavan mukaisena ja on säilyttänyt hyvin sen rakennusajan piirteet. Alueen rakennuksia on laajennettu ja julkisivumateriaaleja muutettu. Muutokset ovat osa alueen rakennuskannan historiallista jatkumoa, joka kertoo eri aikakausien rakentamistyyleistä ja arvoista. Alueen arvokkuus ei ole yksittäisessä rakennuksessa vaan alueen rakennuksien ja niiden rajaamien katu- ja pihatilojen muodostamassa kokonaisuudessa. Pihatilojen merkitys korostuu alueella, koska asuinrakennukset sijoittuvat pääsääntöisesti kadun varteen, jolloin korttelialueiden keskelle muodostuu avoin piha-alue. Vierekkäisten tonttien talousrakennukset on rakennettu yhteen, joka lisää entisestään piha-alueiden väljyyttä. Korttelin osan kaikki tontit on rakennettu, talot ja pihat on korjattu.

Korttelinosan asemakaava on tarkennettu vastaamaan alueen toteutuneisuutta ja nykytilaa. Kyseisen alueen kiinteistön omistajien antama palaute kaavoittajalle on ollut täysin päinvastainen kuin muistuttajan esille tuoma mielipide. Alueen asukkaat arvostavat väljiä tonttejaan. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

17. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Korttelialueella 5020 on 10 rakennettua tonttia. Alkuperäisessä asussaan on vain 2 rakennusta. Muihin on tehty erilaisia laajennuksia. Laajennuksista 6 on täysin epäonnistunut. Millä perusteella tällaiseen korttelinosaan on annettu suojelumääräys AO/s-1? Onko tarkoitus suojella rumaa epäonnistunutta rakentamista?

Vastine: Katso vastine kohtaan 16.

18. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Korttelin 5020 pohjoisosassa on isot tontit nro 28 ja 2. Niitä vastapäätä on rivitalo kadun toisella puolella. Saman kortteliin on tonttien itäpuolella rakennettu luhtitalo. Kaavamerkintä kieli siitä, että kaavoituksessa ei ole laisinkaan paneuduttu alueen olosuhteisiin, vaan pyritty kaikin keinoin estämään Käpylän alueen kehittyminen kaupungin keskusta-alueena. Pitääkö tämä paikkansa? Ellei pidä, niin mikä kaavoituksessa tukee alueen sijoittumista kaupungin keskustaan ja uusien asukkaiden halua muuttaa Käpylään? Kaavaselostuksen mukaan kaupungin keskustassa on haluttua asuinalueita.

Vastine: Muistuttajan esittämä tulkinta siitä, että mitä tehokkaammin pientaloalue on rakennettu, sitä enemmän se houkuttelee alueelle asukkaita, on väärä. Alueen houkuttelevuuteen asuinpaikkana on useita tekijöitä. Kaupungissa toimivien kiinteistövälittäjien mukaan suurin osa kaavamutosalueelta myynnissä olleiden kiinteistöjen ”arvosta” on tullut alueen väljästä ja puutarhamaisesta ympäristöstä, lähellä keskustan palveluita, eikä siitä kuinka paljon alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Tämä osoittaa sen, että vuonna 1980 tulkittu maksimirakennusoikeus, josta on keskimäärin käytetty vain 1/3, on ollut ylimitoitettu.

Muistuttajan huoli siitä, että vireillä oleva asemakaavamuutos vaikuttaa negatiivisesti Käpylän haluttavuuteen asuinalueena, on aiheeton. Asunnonostajien mielikuva Käpylän maineesta ”parempien ihmisten asuinalueena” ja siitä aiheutunut ”Käpylälisä” ei katoa. Asemakaavamuutosehdotusta on tarkennettu johtorasitealueella korttelin 5020 tontin 2 osalta.

19. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Pyydän lueteltavaksi alueen rintamamiestalot.

Vastine: Muistuttaja on tulkinut rintamamiestalon käsitettä liian ahtaasti. Rintamamiestalon ei käsitetä mitään yksittäistä talotyyppiä, tai taloa, jonka olisi rakentanut tai jossa olisi asunut sotiemme rintamalla ollut mies. Käsite rintamamiestalo tarkoittaa laajemmin 1940–1950-luvuilla tai jopa myöhemminkin valmistunutta 1-1½ kerroksista harjakattoista pientaloa. Ns. rintamamiestalon tyyppimallistoja oli lukuisia, ja mallit muistuttivat toisiansa varsin paljon. Uusille asuinalueille syntyi yhtenäinen ilme, vaikka tyyppiirustuksia pyrittiinkin muuntelemaan. Talotyyppi yleistyi nopeasti ja se säilyi parikymmentä vuotta maaseudun ja esikaupunkien käytetyimpänä uudisrakennustyyppinä. Rakennusten lisäksi tontin ja pihan eri osien käyttöä ohjeistettiin. Kaupungeissa talot yleensä sijoitettiin yhtenäisiksi asuntoalueiksi suorakaiteen muotoisten tonttien kadunpuoleiseen päähän, jotta tontin toinen pää jäisi hyötypuutarhakäyttöön. Hyötykasvien viljelyyn sekä marja- ja hedelmätarhalle oli varattu omat alueet talon läheltä. Sama pihajärjestely koski myös pienempiä tontteja. Sotien jälkeen pientenkin viljelypalstojen merkitys korostui perheen ruokahuollossa. Oman pihan tarjoaman elintarvikkeet olivat tärkeitä myös kaupunkialueilla.

20. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Kaavaselostuksessa väitetään, että myöhemmin rakennetut uudisrakennukset eivät sovi yhtenäiseen kaupunkikuvaan. Kertomani rakennukset ovat kohentaneet kaupunkikuvaa. Pyydän nimeämään ne uudisrakennukset, jotka eivät sovellu kaupunkikuvaan? Alueella on paljon rumia rakennuksia, mutta ne eivät ole uudisrakennuksia, vaan alkuperäistä sekavaa rakennustyyliä.

Vastine: Katso vastine kohtaan 6.

21. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Kaavaselostuksessa väitetään, että rakennusten peruskorjaukset eivät kaikissa tapauksissa ole sopineet yhtenäiseen kaupunkikuvaan. Tämä pitää paikkansa. Korttelissa 5020 on sikamaisen rumaa jälkeensä tehtyä lisärakentamista. Sama tilanne on korttelissa 5025. Eikö juuri tämän heikon rakennusarkkitehtuurin pitäisi innostaa kaavan laatijaa luomaan uutta kaunista kaupunkikuvaa? Rähjäisestä kaupunkikuvasta on mahdollista päästä pois uudisrakentamisen kautta, mikä edellyttää rakennusoikeuden maksimointia, kuten kahdella tontilla on jo tehty.

Vastine: Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaselostuksessa määritelty seuraavaa (1.3 Kaavamutoksen tarkoitus ja perustelut, s. 2-3) ”Asuinalueen rungon muodostavat pääosin 1950-luvulla rakennetut ns. rintamamiestalot, jotka ovat 1½-kerroksisia ja joiden julkisivumateriaalina on käytetty rappaista tai lautavuorausta. Myöhemmin rakennetut uudisrakennukset ja rakennusten peruskorjaukset eivät kaikissa tapauksissa 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.”

Muistuttajan tekemä päätelmä, että rähjäisestä kaupunkikuvasta on mahdollista päästä pois ainoastaan rakennusoikeuden maksimoivan uudisrakentamisen kautta, on väärä. Kaupunkikuvaan ja sen kokemiseen sisältyvät kaikki ne asiat, jotka ihminen voi havaita eri aistein ympärillään alueella liikkueensa. Näkyvään kaupunkikuvaan vaikuttavat varsinaisen kadun rajaelementtien, istutusten, aitojen tms. lisäksi; kadun varrella olevien rakennusten julkisivujen jäsennöinti, käytetyt pintamateriaalit, valaistus ja valaistuslaitteet jne. Asuinympäristö voidaan kokea monella eri tavalla,

kun eri ihmiset antavat sille merkityksiä omien tavoitteidensa ja sisäisten malliensa mukaan. Asemakaavanmuutosalueen kadut ja tontit on rakennettu, suurinta osaa alueella olevista rakennuksista ja niihin liittyvistä piha-alueista on kunnossapidetty ja peruskorjattu. Alueen yleisilme on siisti ja huoliteltu. Muistuttajan ihannoima rakennusoikeuden maksimointi tuhoaa alueen kaupunkikuvalliset arvot, joihin liittyvät omamaan kerrostumanaan muistuttajaa häiritsevät rakennuksien laajennukset ja julkisivumuutokset.

22. Pyyntö kaupungin perustellusta kannanotosta

Kaavaselostuksen mukaan kaavan tarkoituksena on yhtenäisen 1950-luvun alkuperäisen arvokkaan pientaloympäristön vaaliminen. Kaavaselostuksen kuviin ei ole otettu tällaista ympäristöä, Missä kaava-alueella on arvokas ryhmittymä selostuksessa kuvattunlaisia taloja?

Vastine: Asemakaavan muutosalueella alkuperäistä ja arvokasta rakennuskantaa on Männistöntien, Kuusikkotien, Vipusentien, Hakatien ja Sampsantien alueella sekä Palomäenkadun koillispuolella.

23. Pyyntö kaupungin perustellusta kannanotosta

Kaavaselostuksen sivulla 6 kerrotaan rakennukset sijoitetun katualueen rajaan tahi 4-5 metrin päähän kadusta. Katualueen rajaan on määrätty rakennettavaksi Palomäenkadulla. Täällä talojen edustalla on leveä kaupungin viheralue. Saarenonkadulla on kaksi taloa määrätty rakennettavaksi katualueeseen kiinni. Toisen talon edustalla on kuitenkin kaupungin rakentama shikaani. Nämä katualueeseen kiinni tosiasiallisesti rakennettavaksi määrättyt uudisrakennukset ovat kaksi kappaletta Hakatiellä, yksi Sampsantiellä ja seitsemän Vipusentiellä. Tämä tarkoittaa, että 71 omakotitalosta vain 10 on määrätty rakennettavaksi lähes ajorataan kiinni. Miksi asiaa ei ole ilmaistu eksaktisti. Esimerkiksi: Rakennukset on sijoitettu pääosin 4-5 metrin päähän kadusta. Rakennuksista 11 on sijoitettu katualueen reunaan siten, että ajoradan ja talon väliin jää 2 metriä leveä istutettava osuus.

Vastine: Alue on kokonaisuudessaan toteutunut ja asemakaavanmuutosehdotuksessa esitetty rakennusten sijoittuminen vastaa nykytilannetta. Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu istutettavaksi katualueen osaksi ainoastaan olemassa oleva Kuusikkotien ja Männistöntien risteysalueella sijaitseva viheralue. Muilta osin katualueiden rakentuminen ratkaistaan katusuunnitelmalla. Muistuttajan antama esimerkki kaavaselostuksen kirjoitusasusta on huomioitu ja kyseinen kohta on korjattu kaavaselostuksessa.

24. Pyyntö kaupungin perustellusta kannanotosta

Velvollisuus rakentaa uudisrakennus katualueeseen kiinni koskee vain 10 tonttia. Tästä aiheutuu ja on aiheutunut haittaa ja vahinkoa. Talon 9 nurkkaan on törmännyt henkilöauto ja talon 7 olohuoneeseen on tunkeutunut henkilöauto. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavalla ei saa tuottaa maanomistajille (5027/7-9) kohtuutonta haittaa. Haittaa arvioitaessa on ajateltava hyötyä kaavan kannalta. Kysynkin, mitkä ovat ne asemakaavalliset hyödyt, joiden nojalla uudisrakennukset on määrätty sijoitettavaksi pienellä osalla kaava-alueella katualueeseen kiinni?

Vastine: Kyseinen alue on kokonaisuudessaan toteutunut ja tontit on rakennettu. Asemakaavanmuutosehdotuksessa esitetty rakennusten sijoittuminen vastaa toteutunutta nykytilannetta. Korttelissa 5027 tonteilla 7 ja 9 sijaitsevat asuinrakennukset ovat peräisin 1940- ja 1950-luvuilta. Rakennukset rajautuvat Hakatien ja Vipusentien tonttikatualueisiin, joiden leveys on 10 metriä. Kummankin rakennuksen kohdalla on 2 metriä leveä ajoradasta reunakivellä erotettu viherkaista.

Kaavaehdotuksessa on haluttu säilyttää alueen alkuperäisen asemakaavan mukainen katutilojen visuaalinen kaventaminen, johon osana kuuluu talojen sijoittelu nykyisille paikoilleen. Alueen toteutunutta miljöötä ei ole haluttu muuttaa tällä kaavamuutoksella. Kaavaehdotuksessa olevilla talojen sijoitusta ohjaavilla merkinnöillä ei ole vaikutusta liikenneturvallisuuteen. On huomattava, että sekä Hakatie että Vipusentie ovat asuntokatuja, joilla on 30 km/h nopeusrajoitus. Rakennuksen etäisyys ajoradan reunasta on lisäksi joka kohdassa vähintään 2 metriä. Mahdollinen riski kadulla liikkuvan auton törmäämisestä rakennuksen seinään on näissä olosuhteissa erittäin pieni ja riskistä aiheutuvaa haittaa ei mitenkään voida arvioida kohtuuttoman suureksi. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

25. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Kuusikkotien ja Palomäenkadun risteysalueelle kaavoitettua Rämepuistoa ei tarvita eikä sitä käytetä puistona. Alueelle voisi hyvin palauttaa kaavan mukaisen liittymän Palomäenkadulle. Se olisi helppo rakentaa äärettömän turvalliseksi. Sen reunalle voisi rakentaa kevyenliikenteen raitin. Liikenne keskustaan sujuisi turvallisesti. Liikenneturvallisuus koko Käpylän alueella kasvaisi. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavan on taattava liikenteen sujuvuus ja välityskyky. Mitkä ovat perustellut syyt, jonka vuoksi muuten lähes pilkulleen toistettavaa kaavaa ei voida Kuusikkotien avaamisessa noudattaa? Miten liikenneturvallisuus on konkreettisesti kasvanut Kuusikkotien sulkemisen myötä?

Vastine: Muistuttajan toivomus Kuusikkotien ulottamiseksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Palomäentielle on kaavan tavoitteiden ja nykytilanteen vastainen. Kaavan tavoitteena on saada alueen monilta osin vanhentunut asemakaava ajantasaistettua ja tämä koskee myös toteutunutta Kuusikkotien linjausta.

Kuusikkotien katkaisu Palomäenkadun (silloisen Puistokadun) puoleisesta päästä on tapahtunut vuonna 1994. Katkaisun tavoitteena oli aikoinaan liikenneturvallisuuden parantaminen alueella ja se tapahtui alueen asukkaiden aloitteesta. Kuusikkotietä käytettiin runsaasti läpiajoon kiertämällä Karjalankadun liikennevalot ja nopeudet olivat suuria. Muutosta koskeva katusuunnitelma on vahvistettu keväällä 1994. Muutosta edelsi asianmukainen julkinen nähtävillä olo, jolloin Käpylän asukkailla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä asiasta. Vuonna 2005 ratkaisua on edelleen tuettu rakentamalla Kuusikkotielle hidasteet. Suuri osa alkuperäisestä läpiajoliikenteestä muodostui Kuusikkotien toisessa päässä sijaitsevan ammattikoulun oppilaiden liikenteestä.

Kuusikkotiellä ja Männistöntiellä on syyskuussa 2003 suoritettu liikennelaskenta (tela 16.9.2003 § 228), jonka tulosten mukaan Kuusikkotien KVL (keskivuorokausiliikenne) oli 186 ajon/d. Liikenteen keskinopeus oli n 35 km/h ja 85 % autoilijoista ajoi alle 42 km/h. Yli 60 km/h ajaneita oli länteen päin 17 ja itään 2 kpl mikä tukee oletusta kadun käytöstä Karjalankadun liikennevalojen kierrossa keskustaan mentäessä.

Kuusikkotien mitatut liikennemäärät eivät vielä edellytä erillisen kevyen liikenteen väylän rakentamista kadulle varsinkin kun otetaan huomioon, että kortteleiden 5050 ja 5026 pohjoispuolella on korkeatasoinen kevyen liikenteen yhteys Karjalankadun eteläreunalla. Ajoradan leveys 6 metriä on riittävä kevyenliikenteen kulkemiseen ajoradalla.

Päinvastoin kuin muistuttaja esittää, liikenneturvallisuus alueella tulisi heikkenemään, jos Kuusikkotien liittymä Palomäenkadulle aukaistaisiin uudelleen vanhan kaavan mukaisesti. Toimenpide lisää turhaa läpiajoliikennettä asuntoalueen kautta. Myös

uusi katuliittymä lähellä Karjalankadun liikennevaloja lisääisi onnettomuusriskiä.
Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

26. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Miksi korttelin 5027 kaavamerkintä on vähäiset AO, lu2/3, e=0,30? Kortteli 5023 on kaava-alueen sisällä. Valtuusto on vahvistanut kaavamerkinnäksi AP-5, II, e=0,4. Samanlaisia teknisen lautakunnan käsityksen mukaan rintamamiestontteja on myös korttelissa 5023. Valtuusto on vahvistanut kaavamerkinnäksi AP-6, II, 0;4. Samanlaisia taloja on Karjalankadun toisella puolella korttelissa 5031. Valtuusto on vahvistanut kaavamerkinnäksi AP-7, II, 0,4. Miten on mahdollista, että maanomistajia kohdellaan samalla alueella näin epätasapuolisesti? Kaikki korttelit ovat saman suunnittelijan O-I Meurmanin käsialaa. Toisissa kortteleissa näyttävät ränsistyneet vanhat talot ilmentävän ”kulttuurikerroksia”.

Vastine: Asemakaavan muutoksessa esitetty korttelin 5027 maankäyttömerkintä ja maksimikerroslukumerkintä ovat nykytilanteen mukaiset. Kaavamuutoksessa esitetty korttelitehokkuus on noin kolminkertainen toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna.

Muistuttajan mainitsemat Karjalankadun pohjoispuoliset alueet, kortteli 5023 ja kortteli 5031 sijaitsevat asemakaavan muutosalueen ulkopuolella. Korttelin 5023 asemakaava on vahvistettu 5.1.1980 ja se on vanhentunut siltä osin, että se ei vastaa toteutuneisuutta käytetyn rakennusalan määrän ja sen sijoittumisen osalta. Korttelialueen kaavanmukainen tulkittu rakentamistehokkuus on ylimitoitettu verrattuna toteutuneeseen tilanteeseen. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

27. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Nykytilanne on kaavoittajan mukaan määrännyt sen, että Hakatien varrella kahden tontin asuinrakennukset on sijoitettava tontin puoleiseen rajaan kiinni. Sama katutilan kavennus on toteutettu myös Männistön- ja Vipusenteiden varrella. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana jätettyyn palautteeseen annettu vastaus on tältä osin virheellinen. Männistöntien varrella ei ole kavennusta. Korttelissa 5023 tonteilla 4 ja 5 on asuinrakennukset rakennettu tontin rajaan kiinni. Uusi asemakaava ei salli enää rakennuksia rakennettavan tontin reunaan kiinni. Tältä osin ei osata lukea kaavakarttoja.

Katualueen kavennuksella on luotu vaihtelevaa ja monipuolista katutilaa. Katualueen kavennus koskee vain 10 tonttia. Siitä aiheutuu huomattavaa asumisviihtyvyyden laskua, tonttien tasapainotonta rakentamista ja liikenteen vaaratilanteita. Tuntuu lapselliselta, ettei tässäkään selvässä asiassa anneta periksi. Miksi ihmeessä rakennukset on rakennettava tontinrajaan kiinni, vaikka maata olisi talon takana runsaasti. Tällainen kaupungin asenne ei myötävaikuta kaava-asiaa suotuisaan päätökseen. Kun talon saa rakentaa irti katureunasta, ei harjan suunnalla ole merkitystä.

Vastine: Korttelin 5023 voimassa oleva asemakaava on vahvistunut 5.1.1988, eikä se vastaa toteutuneisuudeltaan nykytilannetta. Kyseisen korttelin Männistöntien vastaisella sivulla on konkreettisesti nähtävillä se, millaiseen asuin- ja elinympäristöön muistuttajan ihannoima ”uuden”, 30 vuotta sitten laaditun, kaavamuutoksen mukainen tiivis rakentaminen johtaa. Väljän pientaloalueen keskelle on rakennettu lähes koko tontin pinta-alan täyttävä rivitalo, joka massaltaan, käytetyiltä julkisivumateriaaliltaan ja kattomuodoltaan on ympäristöönsä vieras. Vastaavanlaista rakentamista on nähtävissä muistuttajan aiemmin mainitsemassa kortteleissa 5019 ja korttelin 5020 osassa. Kyseisillä alueilla rakentaminen on toteutettu kaksikerroksisina.

Kaavoittajan 3.8.2010 tekemässä maastokatselmuksessa todettiin, että muistuttajan mainitsemat asuinrakennukset, korttelin 5023 tonteilla 4 ja 5, sijaitsevat edelleen samoilla paikoilla kuin kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikaan, joten muistuttajan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saama palaute pitää edelleen paikkansa varsinkin kun palautteessa oli erikseen todettu, että kyseinen katutilan kavennus on toteutettu alueen ensimmäisen asemakaavan mukaisesti. Kyseiset rakennukset muodostavat yhdessä tien toisella puolella olevien kaksikerroksisten asuinrakennusten kanssa katutilaa kaventavan elementin, kuten Vipusentiellä ja Hakatiellä on tehty. Muistuttaja on oikeassa siinä, että ko. rakennusten sijainti on 30 vuotta sitten tehdyn kaavamuutoksen vastainen. Rakennusalojen sijoittumista tarkennetaan tarvittaessa korttelin asemakaavan ajantasaistamisen yhteydessä. Kortteli 5023 sijaitsee muistutuksen alaisen asemakaavamuutosalueen ulkopuolella, eikä sitä käsitellä tässä asemakaavamuutoksessa.

Vireillä oleva asemakaavamuutosalue on kokonaisuudessaan toteutunut ja tontit on rakennettu. Asemakaavamuutosehdotuksessa esitetty rakennusten sijoittuminen vastaa toteutunutta nykytilannetta. Asemakaavan laatii kunta. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

28. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Kaavassa 4 kortteleita on saanut suojelumääräyksen. Kaupungissa on samanlaisia kortteleita. Yhteenkään niistä ei ole tullut suojelumerkintää. Miksi nyt pitää noin 50 vuotta vanhoille rakennuksille antaa suojelumääräyksiä? Mitä ihmeen ympäristöön liittyviä kulttuuriarvoja niissä on?

Vastine: Kouvolan kaupungissa on useita alueita (mm. Sarkolassa ja Voikkaalla), joissa voimassa olevan asemakaavan maankäyttömerkintään on liitetty vastaava suojelumerkintä kuin tällä kaavamuutosalueella. Selvästi yleisempi tapa on ollut lisätä vastaavat suojelumääräykset kaavan yleismääräyksiin, jota on käytetty mm. Kuusankosken Pappilanpellon alueella.

Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa vuodelta 2008 (Rurik Wasastjerna) osa alueesta on merkitty kaupunkikuvallisesti tai historiallisesti tärkeäksi ympäristökokonaisuudeksi. Suunnittelualueen eteläosa on muodostunut pääosin vuoden 1931 asemakaavan mukaan. Karjalankadun ja Kuusikkotien välinen alue on muodostunut pääosin O-I. Meurmanin laatiman vuoden 1946 asemakaavan muutoksen mukaan. Alue on toteutunut pääosin sen kaavoittajan miljööpyrkimyksiä toteuttavien rakennusten sijoitusten mukaisesti. Alueella on runsaasti rakentamisajankohdan aikaisia (1940–1960-lukujen) rakentamisperinteitä, jotka ovat säilyneet erityisen hyvin. Kaikki alueen tontit on rakennettu ja rakennusten sijoittelu noudattaa pääosin alueelle laadittujen kaavojen mukaisia linjoja. Varhaisemman kaavan alueella on runsaasti tontin rajan kohdalla yhteen rakennettuja talousrakennuksia, jotka muodostavat suojaisia ja rajattuja pihatiloja.

29. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Asemakaavaselostuksen s. 6 lausutaan ” Karjalankadun eteläpuolisen alueen sisäistä liikennettä välittämään muodostetaan sille rinnakkainen Kuusikkotie. Sen loivasti kaartuva linjaus ja sen varrelle muodostettavien uusien rakennuspaikkojen vaihteleva suuntaus, välillä katulinjaa myötäillen, välillä siihen nähden vinottain porrastaen, ovat kaikki uusien suunnitteluperiaatteiden ilmentymiä”. Miksi O-I Meurmannin asemakaavaa ei haluta käyttää liikenteen suunnittelun pohjana? Miksi Kuusikkotien sulkemista on vaalittava?

Vastine: Muistuttajan lainaama ote asemakaavan selostuksesta on alueen nykytilan kuvauksen yhteydessä olevasta alueen kaavahistoriallisen rakenteen kuvauksesta

(3.1.3. Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö). Ote kuvaa Karjalankadun ja Kuusikkotien välisen alueen muodostumista O-I. Meurmanin laatiman vuoden 1946 asemakaavamuutoksen mukaan.

Kaavamuutosalueen katuverkko on jo rakennettu. Kaupungin katuverkko ja siellä liikkuvat liikennemäärät ovat eri luokkaa kuin voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa 1940-luvulla. Asemakaavan muutoksessa esitettäviä katualueita ei muuteta 1940-luvun suunnitteluperusteiden mukaiseksi.

30. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Asemakaavoitettava alue sijaitsee lähellä kaupungin keskustaa. Onko kaupungilla varaa jättää näinkin keskeinen alue tehottomaan asumiskäyttöön? Eikö asemakaavan uudistamisen tarkoitus ja lähtökohta ole lähes aina tehokkuuden ja rakennusoikeuden lisääminen? Ensimmäisen kerran näen asemakaavan, jossa noin 50–60 vuotiaan käytännössä elinkaarensa lopussa olevat ”sahanpurutalot” määräävät ja viitoittavat tulevaisuuden rakentamista keskusta-alueella

Vastine: Asemakaavamuutoksen lähtökohta ei ole tehokkuuden ja rakennusoikeuden lisääminen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaselostuksessa määritelty seuraavaa (1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut, s. 2-3) ”Asuinalueen rungon muodostavat pääosin 1950-luvulla rakennetut ns. rintamamiestalot, jotka ovat 1½-kerroksisia ja joiden julkisivumateriaalina on käytetty rappaista tai lautavuorauksia. Myöhemmin rakennetut uudisrakennukset ja rakennusten peruskorjaukset eivät kaikissa tapauksissa 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.”

”Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada alueen monilta osin vanhentunut asemakaava ajantasaistettua. 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. Asemakaavan muutoksella korvataan vanhentuneet kaavamerkinnot nykyisin voimassa olevilla merkinnöillä sekä tarkistetaan kortteli- ja katualueiden rajauksia siten, että ne vastaavat alueiden tämänhetkistä käyttöä ja tarvetta.” (2.2 Kuusikkotien alueen asemakaavan muutos, s.3).

31. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Kaava vie meiltä rakennusoikeutta n. 100 neliometriä. Millä perusteella kaava on kaupungin mielestä kohtuullinen meihin nähden?

Vastine: Korttelin 5027 voimassa oleva asemakaava (asemakaava numero 4:5) on vahvistettu 4.9.1946. Alueen asemakaava on vanhentunut, eikä se vastaa toteutuneisuutta käytetyn rakennusalan määrän ja sen sijoittumisen osalta. Korttelin 5027 tonteille voimassa olevaan asemakaavaan ei ole merkitty rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrä on tulkittu 27.2.1980 Kouvolan rakennuslautakunnassa käydyn keskustelun perusteella (Omakotitonttien rakennusoikeuksien määrääminen vanhoilla asemakaava-alueilla). Tulkinta perustui asemakaavaan merkityn rakennusalan pinta-alan ja tietyn aluesidonnaisen kertoimen aikaansaamaan maksimirakennusoikeuden lukumäärään.

Kaavamuutoksessa korttelialue 5027 on tarkoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) maankäyttömerkintä mahdollistaa yksi tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentamisen alueelle. Alueen maksimirakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$.

1980-luvulla tehdyn tulkinnan mukaan muistuttajan omistamalla tontilla 7 on rakennusala I 1/2 kerroksiselle asuinrakennukselle 264 k-m^2 ja talousrakennukselle 75 k-m^2 (yhteensä 339 k-m^2). Tontille on rakennettu ns. rintamamiestalo ja ulkorakennus. Niihin käytetty rakennusoikeus on 113 k-m^2 . Asemakaavanmuutoksessa ko. tontin tehokkuudeksi on merkitty $e=0,3$, joka tuottaa 1058 m^2 tontille kokonaisrakennusoikeutta 317 k-m^2 . Kyseinen rakennusoikeus on lähes kolminkertainen toteutuneeseen rakennusoikeuteen verrattuna. Kaavamuutoksen jälkeen tontilla 7 on käyttämätöntä rakennusoikeutta 204 k-m^2 .

Tontilla 9 rakennusoikeutta on tulkinnan mukaan I 1/2 kerroksiselle asuinrakennukselle 306 k-m^2 ja talousrakennukselle 65 k-m^2 (yhteensä 371 k-m^2). Tontille on rakennettu ns. rintamamiestalo ja kaksi ulkorakennusta. Niihin käytetty rakennusoikeus on 152 k-m^2 . Asemakaavanmuutoksessa ko. tontin tehokkuudeksi on merkitty $e=0,3$, joka tuottaa 870 m^2 tontille kokonaisrakennusoikeutta 261 k-m^2 . Kyseinen rakennusoikeus on lähes kaksinkertainen toteutuneeseen rakennusoikeuteen verrattuna. Kaavamuutoksen jälkeen tontilla 9 on käyttämätöntä rakennusoikeutta 109 k-m^2 .

Asemakaavan muutoksessa ko. korttelin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,3$, joka osoittaa kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Korttelin toteutuneeseen rakennuskantaan ja alueen väljänä säilyneisiin piha-alueisiin suhteutettuna oikea korttelin maksimi rakennustehokkuus olisi ehkä $0,25$, mutta muistutus ei aiheuta muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

32. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Mitä ovat ne rakennukset Kuusikkotien kaava-alueella, joilla on rakennustaiteellista tai historiallista merkitystä?

Vastine: Kaavamuutoksessa on kaavan tavoitteiden mukaisesti keskitytty kaavamuutosalueen rakennetun ympäristön kokonaiskuvan vaalimiseen eikä kaavassa ole sen vuoksi esitetty yhtään yksittäistä suojeltavaa rakennusta. Suojeltavaksi katsottu arvo on kokonaisuudessa, johon liittyvät alueella rakennukset ja niiden rajaamat kaupunkialueet. Kysymys ei siis ole yksittäisistä kohteista, kuten muistuttaja olettaa. Rakennustapaa koskevat periaatteet, jotka kaavassa ilmaistuina ovat itse asiassa määräyksiä, voivat MRL:n mukaan koskea rakennusten ulkosivumateriaalia, katon muotoa ja materiaalia, rakennuksen väritystä ja muita sellaisia seikkoja, joilla tavoitellaan hyvää kaupunkikuvaa ja yhtenäistä rakennustapaa.

Kaavamuutosalueen rakennuskanta on peräisin usean vuosikymmenen ajalta ja se edustaa tyyppistä rakentamista kullekin aikakaudelle. Alueen rakennustaiteelliset arvot ovat sen rakennuskannan moninaisuudessa, rakennusten säilyneissä mittasuhteissa ja yksittäisissä detaljeissa. Merkittävä arvo on siinä että alueen korttelirakenne on muotoutunut saman suunnittelijan, Otto-livari Meurman kahden suunnitteluideologialtaan erilaisen kaavan ohjaamana. Kaavojen suunnitteluperiaatteet ovat muokkautuneet aikakausien yhteiskunnallisten muutosten vaikutuksesta.

33. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Kaavaselostuksessa s. 14 kerrotaan: ”Läpiajoliikenteen poistuminen alueen pohjoisosasta on parantanut alueen risteysalueiden liikenneturvallisuutta”. Kuusikkotie on suora, leveä välittäjäkatu, jossa ei ole kavennuksia eikä risteyskohtia. Miten liikenteen pakottaminen runsasristeyksisille teille lisää liikenneturvallisuutta? Onko arvioissa kadun sulkemisen jälkeen tapahtuneet lukuisat risteyskolarit?

Vastine: Muistuttajan käsitys Kuusikkotien asemasta liikenneverkossa on virheellinen. Kyseessä on aivan samanlainen tonttikatu kuin Hakatie tai Vipusenkatukin. Kuusikkotie on tarkoitettu vain kadun varren liikennettä palvelemaan. Alueen kokoojakatuna toimii ainoastaan Käpylänkatu, mikä näkyy myös katualueen ja rakennetun kadun leveydestä. Kaavan muutos katkaisemalla Kuusikkotie länsipäästä ei pakota ketään ajamaan asuntokatuja pitkin. Tekemällä ajoreitistä mutkaisemman se vähentää halukkuutta käyttää reittiä läpiajoon.

Mutkat ja risteykset reitillä eivät pelkästään ole liikenneturvallisuutta huonontavia asioita. Ne voivat toimia myös toisinpäin luonnollisina nopeushidasteina. Käytetyllä nopeudella on toisaalta ratkaiseva vaikutus onnettomuuksien syntyedellytyksiin ja niistä aiheutuviin seurauksiin.

Kaupungin pitämän onnettomuusrekisterin mukaan Kuusikkotiellä tapahtuneet onnettomuudet vuoden 1998 jälkeen ovat keskittyneet Kuusikkotien ja Saarenonkadun risteysalueella. Näihin onnettomuuksiin ei ole ollut vaikutusta sillä onko Kuusikkotie katkaistu vai ei. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

34. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Kuusikkotien pohjoispäässä tai lähialueella ei ole mitään sellaista kohdetta, joka aiheuttaisi läpiajoa Kuusikkotiellä. Pyydän, että tekninen lautakunta kertoisi katuosoitteen tai kohteen, johon mentäessä Kuusikkotietä voisi ylipäättään käyttää läpiajossa? Tämä oli jo 20 vuotta sitten kaupunginvaltuutetun perustelu Kuusikkotien kaavanvastaiseen sulkemiseen. Nyt olisi todella vihdoin aika saada tietää, mihin kohteeseen läpiajoa tapahtuu?

Vastine: Vrt kohtaan 25 annettu vastaus. Läpiajoa tapahtui Hongistontien risteyksestä silloiselle Puistokadulle. Oikaisemalla Kuusikkotien kautta vältettiin keskustaan mentäessä Karjalankadun ja Lehtomäenkadun - Hongistontien risteysalueen liikennevalot. Suurin ryhmä läpiajajia olivat ammattikoulun oppilaat. Sisäänajo ammattikoulun oppilaiden P-alueelle on Kuusikkotien itäpäässä.

35. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Ajo Käpylään keskustasta päin tapahtuu lähes kokonaan Sampsantien kautta. Risteyksessä, joka on portti Käpylään on tontille 5028/7 rakennettu uusi kytketty omakotitalo. Kerrosala on 420 neliömetriä. Mikä on tämän tontin tehokkuusluku? Miksei tällaista tiivistä kaupunkirakentamista suosita koko Käpylän alueella? Mikä tällaisessa rakentamisessa on vialla?

Vastine: Korttelin 5028 tontin tehokkuusluku olisi toteutuneen rakentamisen määrän mukaisesti $e=0,36$. Asemakaavan muutoksessa ko. tontin maksimirakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Kts kohdan 8 vastine.

36. Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Ketkä lautakunnan jäsenet ovat olleet keväällä 2008 luomassa Käpylän asemakaavoituksen päälinjoja?

Vastine: Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 5.6.2008. Vireille tulosta oli ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä 5.6.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaava-aineisto olivat nähtävillä 5.–19.6.2008 välisen ajan. Asemakaavan muutoksen on kuuluttanut vireille kaupunkisuunnittelu Kouvolan kaupungin kuntatekniikan toimialasta. Asemakaavan muutoksen päälinjat on laadittu virkamiestyönä. Tekninen lautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotusta kokouksessaan 13.4.2010, jolloin lautakunta hyväksyi kaavamutosehdotuksen ja asetti sen 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville (§ 108).

Mikä merkitys Kuusikkotien sulkemisella on ollut asemakaavan muita alueita pienempään rakennusoikeuteen? Ovatko onnettomat liikennejärjestelyt johtaneet siihen, että aluetta ei haluta kehittää kaupunkimaiseksi? Ovatko liikennejärjestelyt vaikuttaneet myös siihen, että asuntojen lukumäärä tonteilla on rajoitettu kahteen?

Vastine: Kuusikkotien sulkemisella ei ole merkitystä vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa esitettyyn rakennusoikeuden määräytymiseen. Kaavamutosalueen katuverkko on rakennettu. Olemassa olevien katualueiden leveys (10 m) ja liikenteen välityskyky on yhdyskuntateknisten palveluiden mukaan riittävä tonttikaduille. Alueen liikennejärjestelyt eivät ole vaikuttaneet alueen maankäyttömerkinnän ajantasaistamiseen erillispientalojen korttelialueeksi (AO), joka mahdollistaa kahden asunnon tai kahden asuinrakennuksen sijoittamisen tontille.

37 Pyyntö kaupungin perustelluksi kannanotoksi

Kuusikkotie suljettiin asemakaavan vastaisesti. Tästä on kulunut jo 20 vuotta. Liikennemäärät ja liikenteen aiheuttamat haitat ovat noista ajoista Sampsantiella ja Vipusentiellä sekä Hakatiellä huomattavasti lisääntyneet. Asemakaavan valmistelun pitää perustua kohtuullisiin selvityksiin ja haitan vertailuun. Miksi tekninen lautakunta ei ole lainkaan pohtinut Kuusikkotien saattamisesta asemakaavan mukaiseksi avaamalla sen eteläpää liikenteelle? Tästä aiheutuvia hyviä puolia koko Käpylän asukkaille ei ole lainkaan pohdittu.

Esitetty asemakaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaista terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimusta. Lain edellyttämä viihtyvyyseen ei täyty katujen kavennusosilla lainkaan. Liikenne asemakaava-alueelle ei ole myöskään järjestetty lainmukaisesti.

Kulttuuriarvot ja vanha rakennuskanta on otettu huomioon kaavassa keskeisenä asiana. Ei vain ole havaittu, että monet alueen talot ovat elinkaarensa lopussa ja että alueella ei ole yhtään kaavoittajan väittämää kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta tai rakennusryhmää.

Vastine: Asemakaavan muutoksessa ei ole muutettu voimassa olevan kaavan mukaisia katualueen rajoituksia muualla kuin Kuusikkotien ja Palomäenkadun risteysalueella, jossa kaava muutetaan vastaamaan nykytilannetta. Muistuttajan tekemä tulkinta katualueen kavennusosista on virheellinen, kts. vastine kohdassa 11.

Kuusikkotiellä ja Männistötiellä syyskuussa vuonna 2003 tehtyjen liikennelaskentojen tulokset eivät tue muistuttajan käsitystä siitä, että liikennemäärät alueella ja siitä aiheutuvat haitat olisivat huomattavasti lisääntyneet. Liikennemäärät kummallakin kadulla olivat laskentojen mukaan pienet (KVL alle 200 ajon/d) ja katujen tonttikatuonteiden mukaiset. Läpiajoa keskustan suuntaan esiintyi jonkin verran. Alueen rakennuskannassa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka olisivat oleellisesti lisänneet liikennettä. Heti muutoksen tapahduttua vuonna 1994 Sampsantien liikenne luonnollisesti kasvoi mutta ei kohtuuttoman suureksi. Kouvolassakin on asuntokatuja, joissa liikenne on kymmenkertainen.

Alueen pää- ja kokoojakadut eli Karjalankatu, Palomäenkatu ja Käpylänkatu ovat riittäviä alueen liikennetarpeen tyydyttämiseksi. Kuusikkotien avaaminen vanhan kaavan esittämällä tavalla muodostaisi siitä käytännössä kokoojakadun, jolloin koko alueen ja etenkin Kuusikkotien asumisviihtyisyys vähenisi läpiajoliikenteen kasvaessa. Asuinalueen keskellä sijaitsevaan Hakatiehen rajautuu kahdeksan kiinteistöä, joista kuudella on tonttiliittymä ko. kadulle. Katualueella kulkeva liikennemäärä ei siten poikkea muista kaupunkialueen tonttikaduista. Siltä osin muistuttajan huoli viihtyvyys- tai terveystekijöiden heikkenemisestä asemakaavan muutoksen myötä on turha, varsinkin kun mitään muutosta ympäristön maankäytön nykytilanteeseen ei tehdä. Kun otetaan huomioon kaavamuutoksen tavoitteet, on vaikea mieltää mitä hyviä puolia Käpylän asukkaille aiheutuisi Kuusikkotien länsipään avaamisesta liikenteelle vanhan kaavan mukaisesti.

Kaavamuutoksessa on kaavan tavoitteiden mukaisesti keskitytty kaavamuutosalueen rakennetun ympäristön kokonaiskuvan vaalimiseen eikä kaavassa ole sen vuoksi esitetty yhtään yksittäistä suojeltavaa rakennusta. Suojeltavaksi katsottu arvo on kokonaisuudessa, johon liittyvät alueella rakennukset ja niiden rajaamat kaupunkialueet. Kysymys ei siis ole yksittäisistä kohteista, kuten muistuttaja olettaa. Rakennustapaa koskevat periaatteet, jotka kaavassa ilmaistuina ovat itse asiassa määräyksiä, voivat MRL:n mukaan koskea rakennusten ulkosivumateriaalia, katon muotoa ja materiaalia, rakennuksen väriä ja muita sellaisia seikkoja, joilla tavoitellaan hyvää kaupunkikuvaa ja yhtenäistä rakennustapaa.

Kaavamuutosalueen rakennuskanta on peräisin usean vuosikymmenen ajalta ja se edustaa tyypillistä rakentamista kullekin aikakaudelle. Alueen rakennusteolliset arvot ovat sen rakennuskannan moninaisuudessa, rakennusten säilyneissä mittasuhteissa ja yksittäisissä detaljeissa. Lähes kaikki alueella olevat rakennukset on peruskorjattu, osa erittäin hyvin rakennusten alkuperäistä asua kunnioittaen. Merkittävä lisäarvo asemakaava-alueella on siinä että sen korttelirakenne on muotoutunut saman suunnittelijan, Otto-livari Meurman kahden suunnitteluideologialtaan erilaisen kaavan ohjaamana. Kaavojen suunnitteluperiaatteet ovat muokkautuneet aikakausien yhteiskunnallisten muutosten vaikutuksesta.

Alueella on 71 vanhaa erillispientaloa, joista viimeisen 20 vuoden aikana on korvattu täysin uudella rakennuksella 2 kpl ja niiden lisäksi yksi uudisrakennus on rakennettu täydentämään vanhaa asuinrakennusta. Suurin osa alueen rakennuksista on peruskorjattu, osaa on laajennettu ja uusia piharakennuksia on rakennettu. Kuusikkotien alueen asemakaavan muutoksen valmistelun aikana alueen asukkaiden kanssa käyty arvokeskustelu on entisestään vahvistanut kaavoittajan näkemystä siitä, että alueen asukkaat arvostavat suuresti ihmisläheisessä mittakaavassa toteutunutta asuinalueitaan, jossa asukkaat tuntevat olevansa kotonaan omalla reviirillään. Todellisuus on siis aivan toinen, kuin mitä muistuttaja on muistutuksessaan pyrkinyt vakuuttamaan.