

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
kaupunginosan 1, Kangas, rautatiealuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
kaupunginosan 1, Kangas, korttelin 1013 osa

Puolakantien alue, kaava nro 01/024

ASEMAKAAVASELOSTUS

(liittyy 30.3.2016 päivättyyn ja 16.6.2016 täydennettyyn asemakaavakarttaan)



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka- JA YMPÄRISTÖPALVELUT
MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU 2016

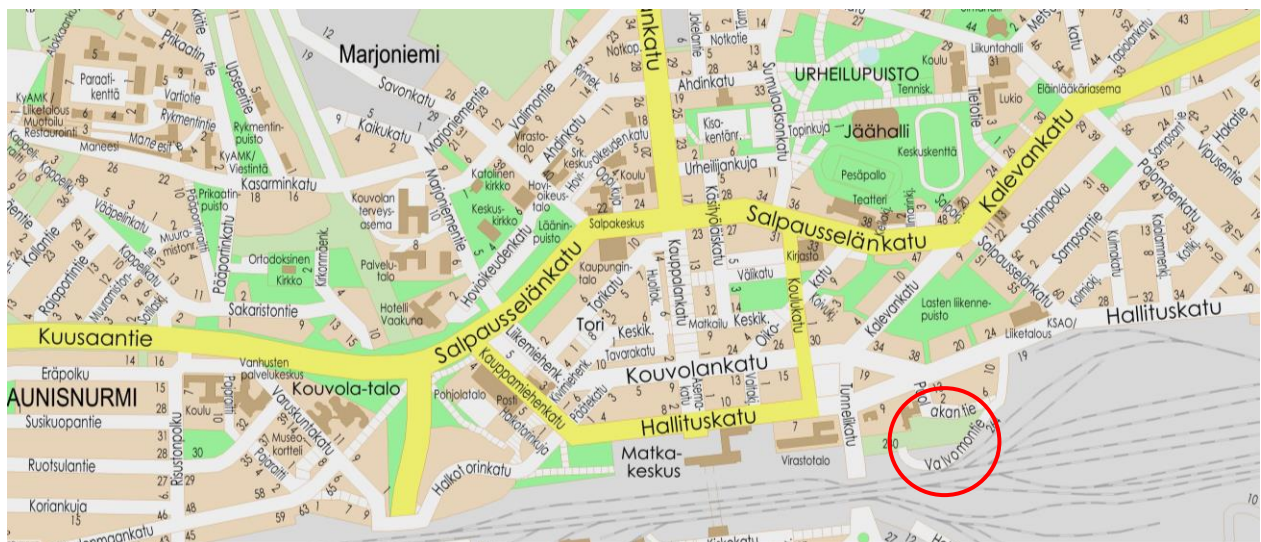
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi	Puolakantien lähialueen asemakaavan muutos (01/024)
Asemakaavan muutos	Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 1, Kangas, rautatie- aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 1, Kangas, korttelin 1013 osa.
Laatija	Kouvolan kaupunki Tekniikka- ja ympäristöpalvelut / Maankäytön suunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	14.9.2015 OAS nähtävillä 25.11.–28.12.2015
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 25.11.2015
Valmisteluvaiheen kuuleminen	25.11.–28.12.2015
Tekninen lautakunta (§71)	12.4.2016 Kuulutus ilmoituslehdessä 21.4.2016
Julkinen nähtävilläolo	20.4.-23.5.2016

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustaaajamassa liittyen välittömästi olemassa olevaan ydinkeskustan kaupunkirakenteeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 0,8 ha. Aluetta rajaa pohjoisessa Puolakantie, etelässä ja idässä rautatiealue sekä sillä sijaitseva Valvomontie.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti keskeisen kaupunkialueen yhdyskuntarakenteessa.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Kouvolan Asunnot Oy järjesti syksyllä 2014 yhteistyössä Kouvolan kaupungin kanssa arkkitehtuurikiilpailun Kouvolan ydinkeskustan itäreunalla sijaitsevan Brankkarin alueen asemakaavan muutoksen pohjaksi. Kaava-alueesta erotettiin omaksi kaavahankkeekseen Puolakantien asemakaavan muutos, jossa selvitetään voidaanko suunnittelualueen maankäyttöä muuttaa Se-naatti Kiinteistöt Oy:n aloitteen perusteella tukemaan suunnittelualueen pohjoispuolella olevaa maankäytön muuttumista ja voidaanko suunnittelualueella jo olemassa olevaa rakennuskantaa säilyttää osana suunniteltua uudisrakentamista.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Maanomistuskartta

Liite 5. Muistio / MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 18.8.2015

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan ratapihan VAK-suuronnettomuusriskien arvioinnin on laatinut Gaia Consulting Oy elokuussa 2011.
- Alueen tarkennetun ympäristömeluselvityksen on laatinut Promethor 29.12.2011.
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, Rurik Wasastjerna 2012.
- Kouvolan keskustavisio 2030. Arkkitehtitoimisto AJAK, 23.5.2013.
- Vanhat VR Asuntolat Puolakantie 3-7, asuinrakennusten kuntoarviointi ulkopuolelta. Polygon Finland Oy, 12.12.2013.
- Vanhat VR Asuntolat Puolakantie 3-7, asuinrakennusten sisäpuolisten rakenneosien ja pintojen tarkastelu. Polygon Finland Oy, 14.2.2014.
- Puolakantie 3-7 rakennukset, Rakennushistoriallinen selvitys. Kari Mustonen, Akkitekhtuutoimisto ARKHALTIA, 27.3.2014.
- Lepakkopotentialin arviointi 2014, Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Luontoselvitys Metsänen ja Luontoselvitys Kotkansiipi, 6.10.2014.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- Puolakantie, Kouvola. Selvitys rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksista. Ramboll, 5.5.2015.
- Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset. Timo Metsänen ja Petri Parkko, 30.9.2015
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kouvolan Asunnot Oy järjesti syksyllä 2014 yhteistyössä Kouvolan kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun Kouvolan ydinkeskustan itäreunalla sijaitsevan Brankkarin alueen asemakaavan muutoksen pohjaksi. Kilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Häkli Ky / työyhteen liittymä 4M kilpailutyö ”Käpy”. Kilpailusuunnitelmaan perustuva Brankkarin asemakaavan muutos (kaava nro 01/018) on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2015 ja se sisältyy vuoden 2015 ja 2016 kaavoituskatsauksissa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Puolakantien kaavamuutos on erotettu omaksi kaavakseen Brankkarin kaavasta valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Kaavaan liittyy Senaatti-kiinteistöjen 16.6.2011 päivätty asemakaava-aloite ja 18.12.2015 allekirjoitettu kaavoituksen käynnistämissopimus. Asemakaavan toteuttamisesta laaditaan maankäyttösopimus, joka hyväksytään ennen kaavan hyväksymistä.

Kunnan, ELY:n ja muiden kaavamuutokseen liittyvien viranomaistahojen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66§ ja MRA 26§) järjestettiin 18.8.2015. Neuvottelun muistio on kaavan liite 5.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, ilmoitustauluilla ja internetissä 25.11.2015. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 25.11.–28.12.2015 välisen ajan ja niistä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Varsinaisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautetta. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta jätettiin useita mielipiteitä ja lausuntoja, joiden perusteella kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkennettiin.

Valmisteluvaiheen jälkeen Puolakantien eteläpuolella sijaitsevien VR:n entisten asuinkasarmien alue erotettiin omaksi asemakaavamuutosalueeksi Brankkarin alueen kaavamuutoksesta (kaava nro 01/018). Kummankin kaava-alueen kaavaehdotukset asetetaan samaan aikaan julkisesti nähtäville, mutta kaavat etenevät oman aikataulunsa mukaisesti varsinaiseen hyväksymismenettelyyn.

Asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 12.4.2016, jolloin lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (71 §). kuulutus kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, internetissä ja Kouvolan Sanomissa 21.4.2016. Kaava oli julkisesti nähtävillä 20.4.–23.5.2016 välisen ajan ja se lähetettiin tiedoksi tai mahdollista lausuntoa varten viranomaisille ja alueen toimijoille. Kaavasta annettiin julkisen nähtävillä olon aikana viisi lausuntoa, mutta ei jätetty muistutuksia. Kaavan nimiösivulla ja kaavaselostuksessa oleva maininta pohjakartan ajanmukaisuudesta on muutettu ELY-keskuksen palautteen mukaisesti. Muut kaavasta annetut lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavakarttaan.

2.2. Asemakaavan toteuttaminen

Brankkarin alueen asemakaavamuutoksesta (kaava nro 01/018) erotetun Puolakantien asemakaavan muutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa ja se ohjaa ja tarkentaa alueen maankäyttöä. Asemakaavamuutos ja siihen liittyvä maankäyttösopimus valmistuvat hyväksymismenettelyyn mahdollisesti syksyllä 2016 ja kaavan toteuttaminen, eli varsinaisten rakennushankkeiden lupakäsittelyt voidaan käynnistää kaavallisten edellytysten synnyttyä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa entisen paloaseman, eli ns. Brankkarin alueen kaakkoispuolella. Alueella sijaitsee kolme entistä valtion rautateiden asuinkasarmia ja kaksi erillistä asuinrakennusta sekä niihin liittyviä varasto- ja talousrakennuksia. Pitkään tyhjillään ja hoitamatta olleessa ympäristössä kasvaa runsaasti suurikokoisia lehtipuita. Suunnittelualue rajautuu pohjoisosasta Puolakantien katualueeseen ja etelästä rautatiealueeseen.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

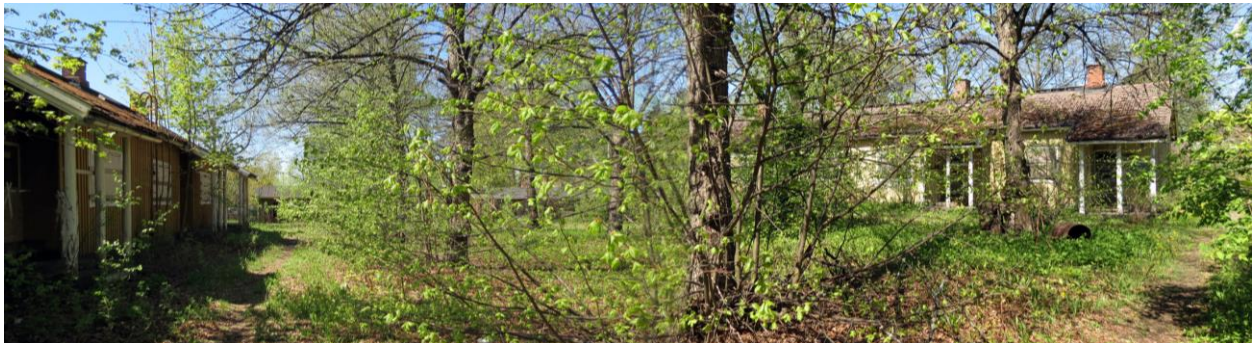
Alue sijoittuu Salpausselän lakialueelle, jonka maanpinta on melko tasaista vaihdellen noin tasolla +73,6...+75,0.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue sijoittuu Salpausselän harjanteen päälliselle alueelle, jossa maalajit ovat maaperäkartan mukaan pääosin karkearakenteisia. Maaperässä voi myös olla useita tiiveydeltään erilaisia hiekkakerroksia. Alueella ei ole tiedossa olevia täyttöalueita eikä suunnittelualueelta ole tehty selvityksiä pilaantuneista maa-aineksista. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee tarkistaa aina maaperätutkimuksin.



Kuva 2. Näkymä suunnittelualueelle sen pohjoispuolella sijaitsevalta Puolakantieltä.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualueen keskeltä, jossa aluetta hallitsevat vanhat lehmuskujanteet.

Kasvillisuus

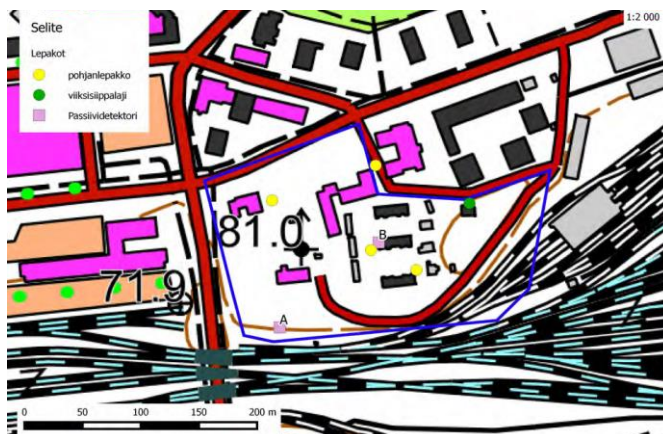
Suunnittelualueella oleva kasvillisuus koostuu pääosin alueelle viimeisen vuosisadan aikana istutetusta kasvillisuudesta. Alueella on ollut asuntoihin liittyviä pihoja ja puutarhoja, joiden entinen pihakasvillisuus on päässyt hoidon puutteessa kasvamaan ja osin villiintymään. Alueen maisemallisesti merkittävimmän elementin muodostavat alueella olevat vanhat lehmusrivistöt ja alueella olevat suurikokoiset yksittäispuut.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualueen pohjoisosaan rajautuvalle Puolakantien katualueelle on rakennettu kunnallistechniset järjestelmät. Korttelialueella olevat johdot ja putket ovat kiinteistöjen talojohtoja.

Luonnonsuojelu

Alueella olevien luontokohteiden kartoitusta on täydennetty vuosina 2012–13 osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitystä (Luontoselvitys Kotkansiipi). Selvitysten mukaan suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontokohteita. Alue oli mukana vuonna 2015 Kouvolan ludeselvityksessä (alue 9), jolloin alueelta löytyi keltasiimaluteita (2014).



Kuva 4. Ote alueen lepakkoselvityskartasta.

Alueen lepakkopotentiaalia on selvitetty vuonna 2015 osana Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitystä (Timo Metsänen ja Petri Parkko 30.9.2015).

Selvityksessä alueelle oli sijoitettu kaksi passiividetektoria. Niiden ja kolmen kuuntelukerran perusteella tehtiin havainnot pohjanlepakosta, viiksisipasta ja pikkulepakosta, joka nosti alueen selvityksessä II-luokkaan. Selvityksessä alueelta ei kuitenkaan havaittu lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä mahdollisia siirtymäreittejä pystytty todentamaan.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella on useita vanhoja tyhjiällä olevia asuinrakennuksia (tilanne vuonna 2015).

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Kouvolan kaupungin ydinkeskustan alueelle, jossa tiiviisti rakennettu kaupungin asuin-, liike- ja toimistorakennusten muodostama aluerakenne muuttuu rautateihin liittyneiden rakennusten alueeksi, jossa on aiemmin sijainnut kaupungin hallinnon ja palveluita sekä asumista. Suunnittelualueen itäpuolen maankäyttö on täydentymässä ratateknisen oppilaitoksen rakennushankkeen johdosta.

Laajemmalti suunnittelualueen rakentumista sekä sen täydennysmahdollisuuksia on tarkasteltu osana Kouvolan keskustavision 2030 suunnittelutyötä, joka jatkoi syksyllä 2012 julkistetun Kouvolan keskustan ydinalueen ideakilpailussa voittanutta työtä. Keskustavision suunnittelualue käsitti ideakilpailussa suunnitellun alueen lisäksi koko kaupungin ydinkeskustan ja sen lähiympäristön n. 200 ha kokoiselta alueelta. Visiosuunnitelman tekijänä oli Arkkitehtitoimisto AJAK Oy. Visiosuunnitelmassa Puolakantien alueelle esitettiin merkittävästi uutta asuinrakentamista (kts. kuvan 5 siniset rakennukset).



Kuva 5. Visiosuunnitelmassa alueelle sijoitetut uudet rakennukset on merkitty karttaan sinisellä ja violetilla. Suunnitelmassa esitetty rakentaminen täydentää alueen olemassa olevaa rakentamista, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy 2013.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. 18.8.2015 pidetyssä MRL 66 §:n mukaisessa viranomaisneuvottelussa Museovirasto ilmoitti, että kaavahankkeessa ei ole tarvetta arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin.

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

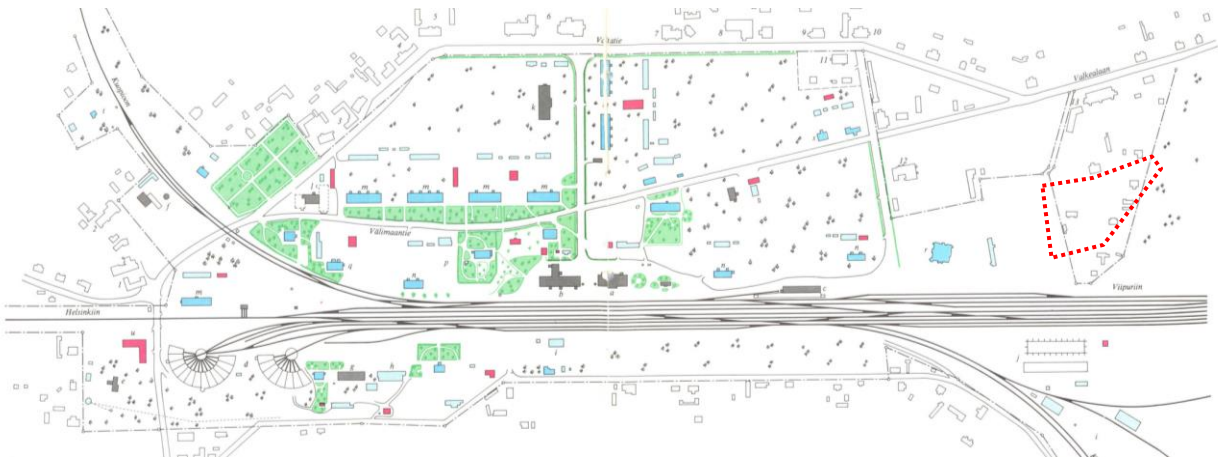
Puolakantien eteläpuolella sijaitsevat VR:n entiset asuintalot on huomioitu voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa Kouvolan keskustan yleiskaavassa vuodelta 1996 II-luokan miljöökohteina (II-luokka -> *Paikallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai rakennushistoriallisesti edustavat, arvokkaat tai miljööhön huomattavasti vaikuttavat alueet. Aluekokonaisuuksia ei saa purkaa. Lisärakentamista ja korjaustoimenpiteitä suoritettaessa on aluekokonaisuuksien luonne, sisältäen istutukset, puuston ja muun kasvillisuuden ja luonnonympäristön, pyrittävä säilyttämään.*)

Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnin teki Kouvolan kaupungin maankäytöstä arkkitehti Rurik Wasastjerna vuosina 2008-2012. Suunnittelualueelta on siinä huomioitu useita rakennuksia. Puolakantien VR:n asuintalojen alue *"Kotosenmäki on komeassa puistoympäristössä sijaitseva rautatieläisten puutaloista koostuva kokonaisuus. Alueelle rakennetut rivitalot ovat Kouvolassa harvinainen rakennustyyppi ja rautatiepuistoperinnettä edustava pihapiiri vanhoine puineen on inventoinnin mukaan joskus ollut harvinaisen viehättävä. Alue on ollut arvokas jäännö"*

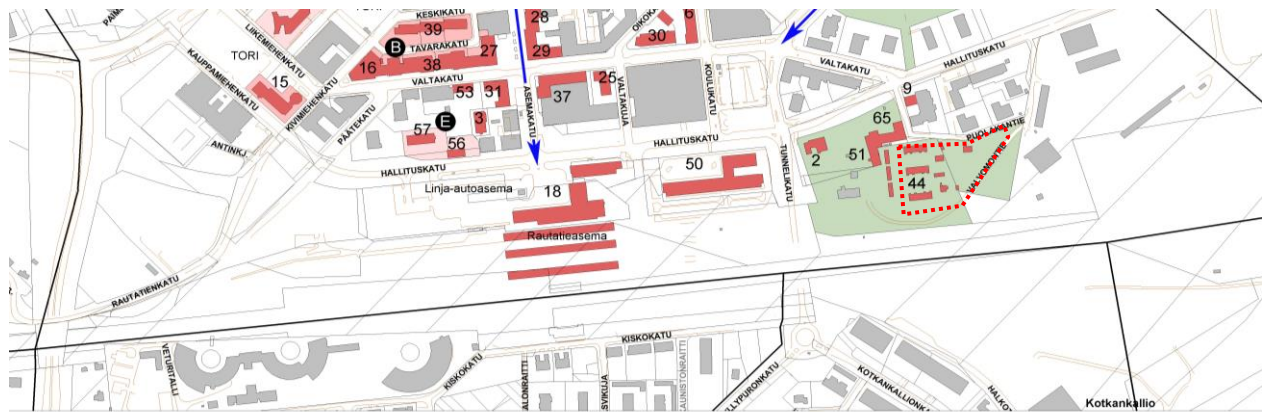
vanhasta rautatieyhdyskunnan miljööstä. VR:n henkilökunnan rivitalot (kohde 44) ovat valmistuneet vuonna 1947. Rakennuksia on 3 kpl ja ne on toteutettu VR:n tyyppi- ja piirustuksilla yhteen liitetystä paritaloista siten, että rakennuksissa on 4 asuntoa / talo. Asunorakennuksiin liittyvät talousrakennukset on toteutettu Valtion Ratateknillisen toimiston, huonerakennusjaoston tyyppi- ja piirustusten mukaisesti ja niissä on asuntokohtaiset käymälä-, aitta- ja puuvarastotilat.”

”Kotosen talo”, Puolakantie 5, asuintalo on ilmeisesti valmistunut vuonna 1940. Yrjö Kotonen oli VR:n Kaakkois-Suomen ylipuutarhuri jo vuoden 1920 alussa. Alkuperäinen osa rakennuksesta muistuttaa 1800-1900 luvun vaihteen rakennustyyliä, johon on yhdistetty eri aikakausilla käytettyjä rakennusmateriaaleja ja tyyliä. Rakennuksen pihapiirissä on hirsinen saunarakennus. Puurankarakenteinen varastorakennus paloi vuonna 2015. Pihan itäreunassa on aiemmin sijainnut VR:n puutarha kasvihuoneineen. Puolakantien varrella sijaitseva Ratapiirin rakennusmestarin asuintalo (Puolakantie 7) on valmistunut vuonna 1953. Rakennukseen liittyy vielä hirsirakenteinen saunarakennus ja betonirakenteinen maakellari, joka on osin sortunut (v. 2015).

Puolakantien varrella olevien VR:n asuinrakennusten ja niiden lähiympäristön rakennushistoriallisen selvityksen on tehnyt Kari Mustonen Arkkitehtuuritoimisto Arkhaltia 27.3.2014.



Kuva 6. Kouvolan aseman, varikon ja rataosaston rakennukset sekä rautatien alueen yhdyskunta vuonna 1905. Kaavamuutosalueen summittainen raja on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla.



- KAUPUNKIKUULLISESTI MERKITTÄVÄ YMPÄRISTÖKOKONAISUUS
- A. JULKISTEN RAKENNUSTEN JA LIIKETORNIEN VYÖHYKE
- B. YHTENÄISESTI TOTEUTUNUT, SODANJÄLKEISEN KAAVOITUKSEN IDEOLOGIAA ILMENTÄVÄ KORTTELIRYHMÄ
- C. YHTENÄINEN 1960-LUVUN KERROSTALORYHMÄ JA PUISTOKATU
- D. NÄKYMÄN PÄÄTTEENÄ JA MAAMERKINÄ TOIMIVA KERROSTALO
- E. RAUTATIELÄISTEN KERROSTALOPARI PUUSTOMAISINE PIHOINEEN
- MERKITTÄVÄ RAKENNUSKOHD
- MERKITTÄVÄ PUUSTOMAINEN MILJÖÖKOKONAISUUS
- TÄRKEÄ KATUTILA TAI NÄKYMÄ

Kuva 7. Ydinkeskustan, eli 1. kaupunginosan (Kangas) rakennuskulttuurikohteet Kouvolan kaupungin inventoinnissa vuonna 2012. Asemakaavan muutosalue on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.



Kuva 8. Eteläisin VR:n entisistä asuinrakennuksista.



Kuva 9. Pohjoisin VR:n entisistä rakennuksista.



Kuva 10. "Ketosen talo" ja ulkorakennus, joka paloi vuonna 2015.



Kuva 11. Ketosen talon saunarakennus.



Kuva 12. Näkymä suunnittelualueelle idästä Valvomontieltä.



Kuva 13. Betonirakenteinen kellari.



Kuva 14. Suunnittelualueen eteläosan lehmukset.



Kuva 15. Ratapiirin rakennusmestarin talon sauna- ja varastorakennus.



Kuva 16. Ratapiirin rakennusmestarin talo.

Raideliikenteen aiheuttamaa tärinää on selvittänyt Ramboll Finland Oy 5.5.2014. Tehdyn raportin mukaan alue, jolla värähtely ei todennäköisesti häiritse asumista alkaa noin 110 metrin etäisyydellä pääradasta ja noin 45 metrin etäisyydellä huoltoraiteesta. ”Rungon ja lattian värähtely ei suositusalueella aseta rajoituksia rakennusten kerroskorkeudelle tai rakennesuunnittelulle. Mikäli rakennuksia halutaan tehdä lähemmäs rataa kuin edellä suositeltu 110/45 m etäisyys, on joko rakennukseen tai rakennuksen ja radan väliin tehtävä erityinen tärinänvaimennusrakenne, jotta esitettyihin ohjearvoihin on mahdollista päästä. Tällöin suositellaan myös tehtäväksi tarkentavat mittaukset tältä lähialueelta. Rakennuksessa tärinänvaimennusrakenteena voidaan käyt-

tää rakenteeseen asennettavia jousia tai erityisiä tärinänvaimennusmattoja. Rakennuksen ja radan välissä vaimennusrakenteena voidaan käyttää esimerkiksi ponteista tai syvästabilointipilareista maan sisään tehtävää seinämää. Tärinävaimennusmenetelmän valinta ja soveltuvuus pitää selvittää erikseen lisätutkimusten perusteella.”

Tekninen huolto

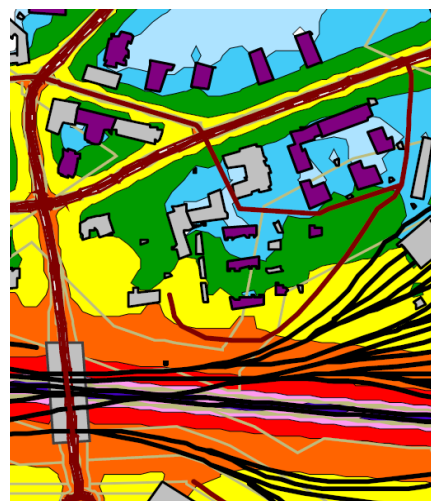
Alueella on olemassa olevia johto- ja putkilinjoja. Alueen läpi kulkee KSS Lämpö Oy:n kaukolämpöjohtolinja sekä KSS Verkko Oy:n sähköjohtolinjat. Rautatiealueella olevalla Valvomontiellä kulkee KSS Lämpö Oy:n kaasulinja. Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinjat sijoittuvat aluetta rajaaville yleisille alueille ja korttelialueilla kulkevat vesihuoltolinjat ovat kiinteistöjen tonttijohtoja. Katujen varsilla kulkee myös Elisa Oyj:n, TeliaSoneraFinland Oy:n data- ja puhelinjohtoja.

Ympäristöhäiriöt, melu

Alueella on sen ohittavilta katualueilta ja alueen eteläpuolella sijaitsevalta rautatiealueelta kantautuvaa ympäristöhäiriötä on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn tutkimuksen mukaan ko. suunnittelualueella on päiväaikaan (klo 07-22) Tunneli- ja Hallituskadulla kulkevan ajoneuvoliikenteen ja rautateillä kulkevan liikenteen aiheuttamaa melua. Suunnittelualueen keskiäänitaso vaihtelee päivisin selvityksen mukaan 45–60 dB siten, että eniten melua on suunnittelualueen eteläosassa, jossa rakennukset eivät muodosta alueelle rakenteellista melusuojasta rautatietä vasten. Yöaikaan (klo 22–07) Hallituskadulla kulkeva ajoneuvoliikenne ja rautatiealueella kulkeva liikenne aiheuttavat melua alueelle (kts. kuva 17). Huomioitavaa on, että yö aikana katumelun määrä vähenee merkittävästi, mutta rai- deliikenteen melu säilyy likipitän samanlaisena.



Päiväajan keskiäänitaso, kaikki melulähteet.



Yöajan keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

LAeq22-07 [dB]

	> 40.0 dB
	> 45.0 dB
	> 50.0 dB
	> 55.0 dB
	> 60.0 dB
	> 65.0 dB
	> 70.0 dB
	> 75.0 dB

Kuva 17. Suunnittelualueen ympäristömelu vuonna 2016 tehdyn tutkimuksen mukaan.

Ympäristöhäiriöt, tärinä

Rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksia Puolakantien alueelle on arvioinut Ramboll Finland Oy 5.5.2014. Tehdyn selvityksen mukaan junaliikenteen aiheuttamat tärinät ylittävät suositusarvot ihmisten häiriöiksi kokemalle tärinälle alle 100 m etäisyydellä pääradasta / 35 m etäisyydellä huoltoraiteesta (olemassa olevat rakennukset, < 0,6 mm/s). Uusia rakennuksia koskeva ohjearvo 0,3 mm/s alittuu yli 110m etäisyydellä pääradasta / 45 m etäisyydellä huoltoraiteesta, joten uudisrakentamista ei suositella 110 m lähemmäs päärataa eikä 45 m lähemmäksi huoltoraidetta. Rungon ja lattian värähtely ei suositusalueella aseta rajoituksia rakennusten kerrokorkeudelle tai rakennesuunnittelulle.

Ympäristöhäiriöt, VAK-kuljetukset

Kouvolan järjestelyratapihan alue on Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) määrittelemä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha. Alueen läheisyyteen suunniteltavassa uudisrakentamisessa tulee huomioida Kouvolan ratapiha-alueen VAK-suuronnettomuusriskien arviointiraportti ja siihen liittyvä riskiarviointi, jonka on tehty Gaia Consulting Oy vuonna 2011. Raportin mukaan ratapiha-alueen läheisyydessä olevat kokoontumistiloja sisältävät uudisrakennukset

tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Kaavaan on myös lisätty määräys, että ”Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Korttelialueelle haettavasta rakennusluvasta on pyydetty pelastusviranomaisen lausunto.”.

Virkistysalueet

Suunnittelualueella ei ole yleisiä virkistysalueita.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Suomen valtio ja sen osia hallinnoivat Liikennevirasto ja Senaatti-kiinteistöt (kaavan liite 4).

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

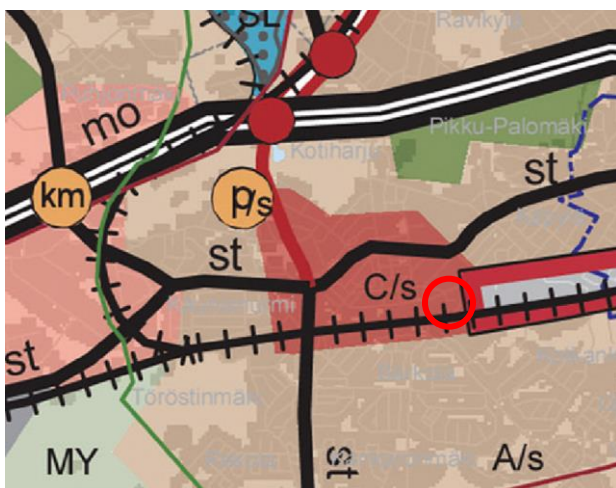
Ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistamassa Kymenlaakson maakuntakaavassa *Taajamat ja niiden ympäristöt* suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), jossa lisämääräys (/s) ohjaa säilyttämään alueella vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita. Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty ratalinjaus. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan tarkistuksen *Kauppa ja merialue* 26.11.2014. Kaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, jossa on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (C/s). Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omlaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään nykyistä keskustatoimintaa sijainnillaan tukevaan palvelutilatarjontaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen (C) ja Alueen käytön suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilyminen (/s).* (kts. kuvat 18 ja 19).

Kouvolan keskustan yleiskaava

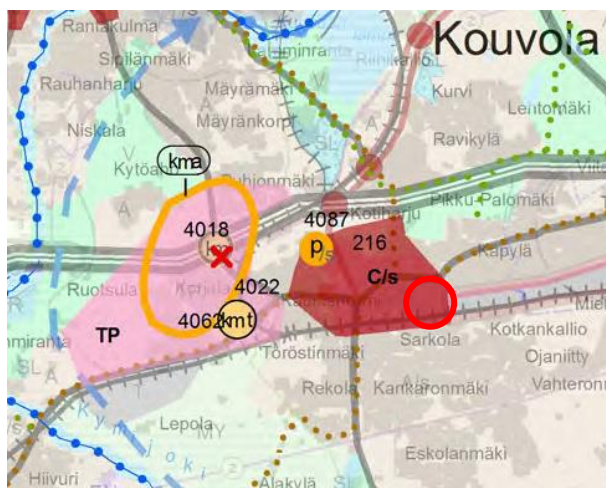
Alueella on voimassa ympäristöministeriön vahvistama, 20.6.1996 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskustan yleiskaava. Kaavassa Puolakantien asuinkasarmien alue on merkitty maankäyttömerkinnällä LR, rautatieliikenteen alue. Asuinkasarmien alue on lisäksi merkitty osa-alueeksi, jolla on asumista (/a) ja alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s). Alueella olevat entiset VR:n rivitalot on huomioitu kohdemerkinnällä s36. Yleiskaavassa koko korttelin 1013 suunniteltu rakennusoikeus on 4350–8700 k-m².

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

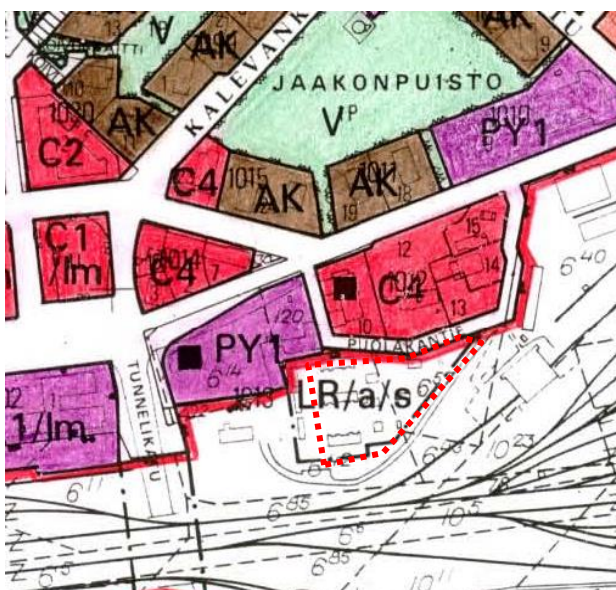
Kouvolan kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.11.2015 keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan. Kaavassa suunnittelualue kuuluu Kouvolan keskustan kehittämisalueeseen. Keskustan kehittämismerkinnät täydentävät olemassa olevaa yleiskaavaa ja ohjaavat sen kanssa alueen asemakaavoitusta. Niiltä osin, kun määräys on ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, määräys on lähtökohta yleiskaavan muuttamiselle. Brankkarin ja Puolakantien kasarmien alue on merkitty täydennysrakentamisen ja kaupunkikuvallisen kehittämisen alueeksi (kaavaan merkitty sininen aluerajaus). Kaavamerkintään liittyy suunnittelumääräys *”Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet sekä ympäristön ominaispiirteet. Täydennysrakentamisen lisäksi tulee ratkaista alueen pysäköintiin, ja matkakeskuksen alueella joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät tarpeet.”*.



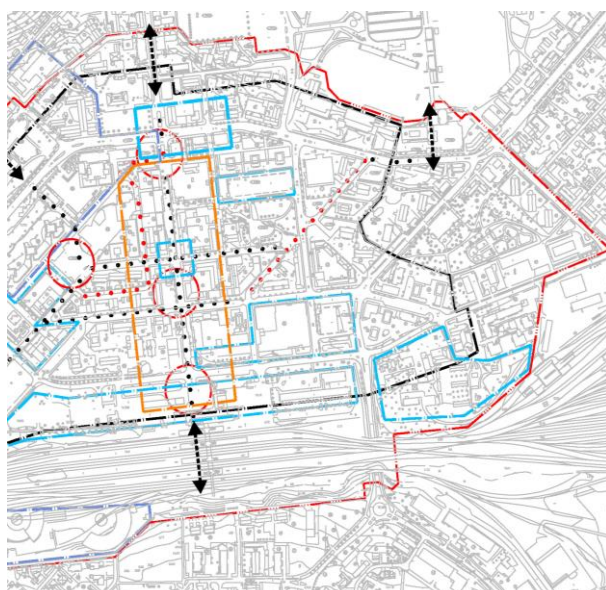
Kuva 18. Ote voimassa olevasta Kymenlaakson maakuntakaavasta *Taajamat ja niiden lähialueet*. Kaavamuutosalue on merkitty kaava-karttaan punaisella aluerajauksella.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta Kymenlaakson maakuntakaavasta *Kauppa ja merialue*. Kaavamuuotosalue on merkitty kaavakarttaan punaisella aluerajauksella.



Kuva 20. Ote ympäristöministeriön 20.6.1996 vahvistamasta yleiskaavasta. Kaavamuutosalue on merkitty kuvaan punaisella aluerajauksella.



Kuva 21. Ote Kouvola keskeisen kaupunkialueen yleiskaavaan liittyvästä Kouvola keskustan kehittämisalueen kartasta.

Osa asemakaavan muutoksen suunnittelualueesta on merkitty osayleiskaavaan ydinkeskusta-alueeksi. Merkintään liittyy suunnittelumääräys ”Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Rakentamisella ja muilla toimenpiteillä on pyrittävä kehittämään alueesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskusta-alue. Ennen yksittäisen osa-alueen jatkosuunnittelua on alueelle laadittava tarvittavat yleissuunnitelmat, kuten mm. liikennesuunnitelma ja pysäköinnin kokonaisratkaisu sekä kaupunkikuvallinen rakentamishoje. Alueelle ominaispiirteisiä toimintoja ovat mm.: kaupalliset toiminnot, palvelut, toritoiminnot, asuminen ylimmissä kerroksissa sekä pysäköinti.”.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoitettu rautatiealueeksi (LR) ja asemakaava on hyväksytty 29.6.1984. Rautatiealueelle ei ole merkitty rakennusoikeutta (kts. kaavan liite 1).

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 30.8.2010.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja pohjakarttaa on tarkennettu marraskuussa 2015.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Alueen maanomistaja Senaatti-kiinteistöt on jättänyt hakemuksen alueen asemakaavan muuttamisesta 16.6.2011. Muutoshakemuksen liitteenä oli AVE Forma Oy:n laatimat kolme massoiteluvaihtoehtoa ja yksi pysäköintivaihtoehto. Hakemuksessa alueelle toivottiin osoitettavan rakennusoikeutta 12000-14500 k-m². Liikennevirasto on ilmoittanut kirjeitse 22.10.2015, että Liikennevirastolla ei ole tarvetta kaavamuutokselle, mutta se ei näe estettä kaavamuutoksen käynnistämiseksi. Varsinainen kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 18.12.2015. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on selvittää, voidaanko alueen maankäyttöä muuttaa Senaatti-kiinteistöt kaavahakemuksen perusteella ja voidaanko olemassa olevaa rakennuskantaa säilyttää osana suunniteltua uudisrakentamista.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille osittain Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2015 ja se sisältyy vuosien 2015 ja 2016 kaavoituskatsauksiin liittyviin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Asemakaavan toteuttamisesta laaditaan ennen kaavan hyväksymistä maankäytösopimus alueen maanomistajan kanssa.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat, haltijat sekä alueella toimivat yritykset ja järjestöt

Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaakson liitto

Kymenlaakson museo ja Museovirasto

Liikennevirasto ja Trafi

Kymenlaakson pelastuslaitos

Kouvolan Vesi Oy, KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy

TeliaSonera Finland Oyj ja Elisa Oy

4.3.2. Vireille tulo

Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2015 ja 2016 kaavoitusohjelman kohteisiin. Asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä 25.11.2015.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahanke koskee maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja se on kulttuuriympäristökohteiden säilymisen kannalta merkittävä, joten kaavasta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ennen kaavamuutoksen vireilletuloa Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja muiden alueen maankäytön muuttamiseen liittyvien viranomaisten kanssa 18.8.2015. Neuvottelun muistio on kaavan liite nro 5.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen (kannanotot ja lausunnot sekä kaavoittajan vastineet)

Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62§, MRA 30§)

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 25.11.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävänä 25.11.–28.12.2015 välisenä aikana Kouvolan kaupungin tekniikka- ja ympäristötalolla ja kaupungin internet-sivuilla. Varsinaisesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautetta.

Kaavaan liittyvä valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävänä 25.11.–28.12.2015 välisenä aikana tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten Tekniikka- ja ympäristötalossa, kaupungin Internet –sivuilla (www.kouvola.fi/brankkar). Nähtävillä olosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa 25.11.2015. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten kaava-alueella oleville toimijoille, viranomaisille, kaupungin omille toimijoille sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille 24.11.2015.

Viranomaisilta ja alueella olevien verkostojen omistajilta sekä muilta toimijoilta tuli 11 lausuntoa. Puolakantiehen rajautuvien asunto-osakeyhtiöiden hallituksilta tai kiinteistöjen asukkailta ei tullut palautetta. Seuraavaan on koottu kaavasta lausunnot sekä niiden vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esittää kaavasta antamassa lausunnossa seuraavaa:

Kaavoitettava kohde ja tavoite

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevien Brankkarin ja Tuulensuojan lähialueen asemakaava vastaamaan alueella pidetyn suunnittelukilpailun voittajatyössä esitettyä maankäyttöä. Alueen eteläosassa tutkitaan maankäytön muuttamista kaavoitusaloitteen perusteella toimitilarakentamisen alueeksi.

Kaavaluonnos

Muutetussa kaavassa esitetään asemakaavallista suojelua ns. Tuulensuojarakennukselle (entiselle kauppalantalolle, suojeltu jo nykyisessäkin kaavassa) sekä uutena palosema-, varikko-työpajarakennukselle (Brankkarin rakennuskokonaisuus). Kaavamuutosalueen sijainnista johtuen viranomaisilla sekä myöhemmin hankkeen toteuttajilla on erityinen huolehtimisvelvollisuus ainakin seuraavissa asioissa:

- Kiinteistöjen turvallisuus, Seveso II —direktiivin mukainen laitos (Kouvolan järjestelyrata-piha sekä ns. VAK-kuljetukset)
- Edelliseen liittyen po. kaava-alueen rakennusten ilmanvaihdon ohjaus ainakin uudisrakentamisen osalta
- Melusuojaus, tarvittavilta osin
- Tärinäsuojauus, tarvittavilta osin

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, että Kouvolan kaupungin tulee antaa tarpeellisia, em. asioihin liittyviä kaavamääräyksiä tässä kaavassa. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Kaupungin on syytä huomioida kaavan viranomaisneuvottelussa 18.8.2015 esiin tuodut asiat.

Vastine: Asemakaava sisältää useita varsinaisia ja lisämääräyksiä, joilla ohjataan kaavamuutosalueelle rakentavat tahot huomioimaan alueen eteläpuolella sijaitsevan Kouvolan järjestelyratapihan aiheuttamat ympäristöhäiriöt, ml. vaarallisten aineiden kuljetukset sekä alueella kulkevan raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja melun. Lisämääräykset sisältävät myös erillisiä määräyksiä, joilla ohjataan pelkästään Hallituskadun varrelle muodostuvan uuden AL-korttelialueen toteuttamista. Kaavassa muodostuvien uusien korttelialueiden toteuttamisesta (toteuttamisaikataulusta ja –kustannusten jaosta sekä muista alueen toteuttamisessa huomioitavista asioista) sovitaan ennen kaavan hyväksymistä al-lekirjoitettavassa maankäyttösopimuksessa. Kaavamuutosalue on jaettu valmisteluvai-

heen kuulemisen jälkeen kahteen eri kaavaan (kaava 01/018 Brankkari ja 01/024 Puolakantie). ELY-keskuksen mainitseman viranomaisneuvottelun muistio on kaavan liite 5.

Museovirasto esittää kaavasta antamassa lausunnossa seuraavaa: Kouvolan kaupungin maankäytön suunnittelun lausuntopyyntö 23.11.2015. Asia KOUVOLA, Brankkarin alueen asemakaavahanke, luonnosvaihe.

Kouvolan kaupunkikeskustaan ja radanvarteen sijoittuvassa kaavahankkeessa tutkitaan maankäytön järjestämistä Brankkarin alueen arkkitehtikilpailun tulosten pohjalta ja eteläosassa toimintarakentamisen mahdollistavaksi.

Museovirasto on osallistunut kaavan aloitusvaiheeseen toteamalla, että suunnittelukohteeseen ei sisälly arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita ja selvitystarpeita, sekä arvioimalla rakennetun kulttuuriympäristön suojelutarpeita. Voimassa olevassa asemakaavassa on jo osoitettu apteekkarin taloksi valmistuneen ja kauppalantalonakin toimineen Tuulensuoja-rakennuksen suojelu. Kaavamuutokseen on tulossa aiheellisena täydennyksenä palosema-, varikko-, työpaja- taustaisen Brankkarin rakennuskokonaisuuden sr-merkintä sekä viherympäristöä koskevia kaavamääräyksiä.

Valvomontien ja Puolakantien välisistä puurakenteisten rautatieläisasuntojen pihapiireistä suojelumerkintä koskisi lähinnä niiden rakentamisen yhteydessä istutettua pihapuustoa. Rakennusten historiallinen luonne ja tilanne on selvitetty kaavan valmistelussa. Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos 14.9.2015) vastaa Museoviraston näkemystä suunnittelukohteen rakennetun kulttuuriympäristön suojeluarvojen riittävästä turvaamisesta.

Vastine: Museoviraston antaman palautteen mukaisesti Puolakantien kaava-alueella (kaava nro 01/024) on merkitty säilytettäväksi entisten VR:n asuinrakennusten piha-alueen suurikokoinen puusto ja puukujanteet. Kaavan lisämääräyksiin on lisätty suunnittelumääräykset, joiden ”Säilytettävää puurivistöä on mahdollista uudistaa vain vaiheittain” ja ”Korttelialueella olevat säilytettävät puut tulee tarkastaa ja merkitä ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä ja puut tulee suojata asianmukaisesti tonttien rakennushankkeiden toteuttamisen ajaksi.”.

Liikenteen turvallisuusvirasto (Trafi) pitää tärkeänä, että hankkeen vaikutukset liikenteen turvallisuudelle ja sujuvuudelle selvitetään suunnitteluvaiheessa ja otetaan huomioon hankkeen toteutuksessa.

Trafi kiinnittää huomiota siihen, että kaavoituksella voidaan merkittävästi vaikuttaa liikenneturvallisuuteen. Liikkumistarve ja kulkumuotojen valinta määräytyy pitkälti toimintojen sijoittelun kautta. Maankäytön suunnittelulla vaikutetaan siten liikenneturvallisuuden kannalta keskeisiin tekijöihin: toisaalta eri kulkumuotojen liikennesuoritteeseen eli onnettomuuksille altistumiseen sekä toisaalta liikkumisen ympäristöihin eli onnettomuuksien todennäköisyyteen ja vakavuuteen.

Liikenneturvallisuuden kannalta tärkeitä ovat myös rakentamisaikaisen liikennejärjestelyiden suunnittelu ja suunnitelmien toteutumisen valvonta. Kunnalla on väylänpitäjänä hyvät mahdollisuudet vaikuttaa liikennejärjestelyiden laatuun, valvoa niiden toteutumista ja sanktioida mahdollisia poikkeamia.

Vastine: Trafin kaavasta antama lausunto merkitään tiedoksi. Asemakaavaluonnoksessa alueen eteläosaan merkitty Valvomontien katualue on poistettu asemakaavan muutosehdotuksesta. Valvomontie säilyy nykyisellään LR-korttelialueen sisäisenä kulkuyhteytenä jota pitkin on mahdollista kulkea rautatiealueella sijaitseville kiinteistöille.

Liikennevirasto on tutustunut asemakaavaluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Asemakaava-alue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustassa rautatieaseman itäpuolella. Kaava-alue rajautuu lännessä Tunnelikatuun, pohjoisessa Hallituskatuun, idässä Puolakantien ja Valvomontien sekä etelässä Kouvolan ratapihaan. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa kaava-alueen pohjoisosaan asuinkerrostalolle uusi korttelialue sekä tutkia toimitilarakennusten korttelialueen sijoittumista kaava-alueen eteläosaan.

Asemakaava-alueen raja

Liikennevirasto huomauttaa, että kaava-alueen rajauksesta johtuen Puolakantien ja Valvomontien katualueiden väliin jää pala rautatiealuetta, joka katkaisee yhtenäisen katualueen. Kaava-alueen rajausta tulee tarvittaessa tarkistaa.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu melu- ja tärinähaitat soveltuvin kaavamääräyksiin ja -merkinnöin.

Liikennevirasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin. Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine:

Asemakaava-alueen raja

Vireillä olevassa Brankkarin asemakaavan muutoksen kaavarajauksessa on huomioitu samanaikaisesti alueen itäpuolella vireillä oleva Kouvolan Ratateknisen oppimiskeskuksen asemakaavahanke (kaava nro 01/021), jossa tarkennetaan nykyisen Puolakantien rajausta ja muutetaan se Brankkarin kaava-alueen rajaukseen asti Valvomontieksi. Kyseisessä Ratateknisen oppilaitoksen kaavassa on tarkoitus muuttaa Puolakantien itäpuolisen alueen asemakaavaa siten, että se voisi toimia rautatiealueen lisäksi siihen liittyvänä opetusalueena ja että alueelle saa rakentaa ratatekniseen opetuskäyttöön soveltuvia rakennuksia. Vireillä olevissa kaavoissa esitetyt aluerajaukset muodostavat alueelle yhtenäisen kokonaisuuden.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Alueen tärinäselvityksen ja tärinämittaukset on laatinut Ramboll Finland Oy 5.5.2014. Tärinäselvityksen perusteella korttelialueiden lähimmät rakennusalat on sijoitettu >110 m etäisyydelle pääradasta ja >45 m etäisyydelle huoltoraiteesta. Tehdyssä tärinäselvityksessä on esitetty toimenpiteitä, joiden avulla rautatieliikenteen aiheuttamia tärinähaittoja on mahdollista vähentää. Vaikka tärinälle ei ole olemassa lain nojalla annettuja viihtyisyyttä kuvaavia ohjearvoja, asemakaavaan on merkitty määräys ”Rakennukset ja mahdolliset tärinän vaimennustoimenpiteet tulee suunnitella siten, että rakennuksissa saavutetaan VTT:n laatiman ohjeen (Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT tiedotteita 2278) värähtelyluokka C ($v, w_{95} < 0,30 \text{ mm/s}$)”. Asemakaavamääräys edellyttää tontin rakentajalta lupavaiheessa selvitystä rakennuspaikan tärinän määrästä ja sen torjuntatoimenpiteistä.

Kymenlaakson liitto kommentoi kaavaa antamassaan lausunnossa seuraavasti. Asemakaavan muutos sijoittuu alueelle, joka on vahvistetussa maakuntakaavassa varattu keskustatoimintojen alueena, jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (C/s). Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainaisuuteen sekä huolehdittava eri liikennemuotojen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuudesta ja häiriöttömyydestä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittävään nykyistä keskustatoimintaa sijainnillaan tuke-

vaan palvelutilatarjontaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maisema- ja kulttuuriarvojen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen (C). Alueen käytön suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon kulttuuri ympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen (/s).

Asemakaava muutoksen tarkoituksena on toteuttaa arkkitehtuurikilpailun tuloksena syntynyt suunnitelma puurakenteisen kerrostalon rakentamiseksi sekä alueen rakennusten kehittämiseksi ja ympäristön viihtyisyyden lisäämiseksi. Kymenlaakson Liitto katsoo, että asemakaavan muutos vahvistaa Kouvolan ydinkeskustan kehittämistä ja edistää maakuntakaavan toteuttamista eikä Kymenlaakson Liitolla ole siihen huomautettavaa.

Vastine: Kymenlaakson liiton antama kaavalausunto merkitään tiedoksi ja kaavaselostukseen täydennetään ao. kohtaan maakuntakaavojen määräystekstit.

Kymenlaakson pelastuslaitos toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Kouvolan kaupunki on pyytänyt pelastuslaitokselta lausunnon Kouvolan Brankkarin alueen asemakaavan valmisteluvaiheen luonnoksesta, joka sijaitsee kemikaaliratapihan vaikutusalueella.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttava kernikaaliratapiha on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista sekä Luonnon kannalta herkistä alueista. Erityisesti asutuksen, koulujen, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen, hoitolaitosten ja majoitustilojen merkittävää lisärakentamista uusille alueille suuronnettomuusvaaran vaikutusalueella ei pitäisi kaavalla sallia.

Pelastuslaitos katsoo, että kaavassa esitetty lisärakentaminen voidaan hyväksyä, koska kaavassa on vaatimus kaasuntunnistimilla automaattisesti sulkeutuvasta koneellisesta Ilmastoinnista sekä vaatimus esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen antama kaavalausunto merkitään tiedoksi.

Kouvola-Seura ry:n hallitus on kokouksessa 3.11.2015 käsitellyt ko. asiaa ja antaa asemakaavan muutoksesta seuraavan lausunnon: "Kaavaan merkitty kerrostalo rakennetaan osin nykyisen parkkialueen päälle. Kouvola-Seura ry esittää syvän huolensa parkkipaikkojen riittävydestä Tuulensuojan lähiympäristössä. Jo nykyisellään niistä on varsinkin päiväsaikaan pulaa, koska paikat ovat suurelta osaltaan muiden, kuin Tuulensuojassa asioivien käytössä. Seura haluaa korostaa, että Tuulensuojaa käyttävät kokoontumispaikkanaan pääasiassa iäkkäät ihmiset, joiden on vaikeata liikkua pitempiä matkoja. Kouvola-Seura ry edellyttää, että sekä talon asukkaiden tarvitsema määrä parkkipaikkoja että talon alle jääviä parkkipaikkoja vastaava määrä ko. paikkoja osoitetaan Tuulensuojaan kiinteästi liittyvästä lähiympäristöstä."

Vastine: Kouvola Seura ry:n lausunnossa on otettu kantaa Brankkarin ja Tuulensuojan piha-alueilla olevaan autopaikoitukseen. Brankkarin kaavasta erotetun Puolakantien eteläpuolella sijaitsevien entisten VR:n asuinkasarmien alueen kaavahankkeen (kaava nro 01/024) alueella ei tällä hetkellä ole yleistä, kaikille avointa ajoneuvojen pysäköintiä.

Yleisellä tasolla voidaan todeta, että asemakaavassa määritetään korttelialueille tonttikoh- taiseen rakennusoikeuteen suhteutetut vähimmäisautopaikkamäärät. Uudisrakentamisessa lähtökohta pysäköinnin järjestämiselle on aina se, että tontilla olevan toiminnan vaatima pysäköinti tulee sijoittua ko. tontille. Tonttien autopaikoitusta ei siis saa sijoittaa naapurikiinteistöjen alueille tai katu- jen varsille. Olevien kiinteistöjen osalla yleensä pyritään parantamaan alueella jo olemassa olevaa pysäköintiratkaisua ja sen toiminnallisuutta si-

ten, että vaadittava määrä autopaikkoja olisi mahdollista osoittaa tontilta. Osa tonteilla olevista paikoitusalueista saatetaan suunnitella ja toteuttaa osana pihan oleskelualueetta siten, että ne ovat pysäköintikäytössä ainoastaan erityistapauksissa.

Kouvolan Vesi Oy tuo esille kaavasta antamassaan palautteessa seuraavaa: Kouvolan kaupungin maankäytön suunnittelu on pyytänyt Kouvolan Vesi Oy:n lausunnon Kouvolan Kankaan korttelin asemakaavamuutokseen Brankkari (01/018). Kouvolan Vesi Oy lausuu kaavasta seuraavaa:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nykytilanneosiossa kerrotaan, että alueen läpi kulkee Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinjat. Tieto on kuitenkin virheellinen, sillä alueen läpi ei kulje Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinjoja, vaan alueella kulkevat vesihuoltojohdot ovat kiinteistöjen tonttijohtoja. Lisärakentamisen mahdollisesti aiheuttamat muutokset kiinteistöjen sisäpuolella kulkeviin vesihuollon tonttijohtoihin kuuluvat kiinteistön vastuulle sekä toteuttamisen että kustannusten osalta. Alueen lisärakentamisen yhteydessä uusille rakennuksille tulee rakennettavaksi vesihuollontonttiennakot. Kiinteistön omistajan tulee täyttää Kouvolan Vesi Oy:n nettisivuilta löytyvä liitoslausuntohakemus ja olla yhteydessä Kouvolan Vesi Oy:n asiakaspalveluun rakennuslupakäsittelyn jälkeen. Rakennusten tonttiennakoiden rakentaminen on Kouvolan Vesi Oy:n vastuulla toteuttamisen osalta, kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Kouvolan Vesi Oy:llä ei ole muuta kommentoitavaa asemakaavamuutokseen.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n lausunto merkitään tiedoksi ja siinä mainitut epä johdonmukaisuudet alueen nykytilan kuvauksessa korjataan kaava-aineistoon.

KSS Verkko Oy tuo esille kaavalausunnossaan seuraavaa: Kaavassa muodostuvalla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on olemassa oleva puistomuuntamo. Muuntamoon tulevan 20 kilovoltin runkokaapelin sijainti on AL-alueen rakennusalan alla ja tulee siirtää ennen rakennustöitä. Kaavassa on varattu johtoa varten varaus (kaukolämpöputki), johon sähkökaapelin voi siirtää.

Vastine: KSS Verkko Oy:n lausunto merkitään tiedoksi. Korttelin keskellä olevalle johtoalueelle ja kaavan hyväksymisen jälkeen kiinteistöille muodostuvalle rasitealueelle on mahdollista sijoittaa kaikenlaisia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, kaapeleita tai putkia. Kaavan yleismääräyksiin on lisätty tarkentava määräys puistomuuntamoiden sijoittamisesta korttelialueille.

KSS Lämpö Oy ilmoittaa kaavaan liittyvänä palautteenaan, että alueella kulkee kaukolämpöjohtoja, jotka tulisi huomioida kaavassa. Alueella oleva kaasulinja on 8 bar teräspanktilinja, joka syöttää kaasua Kouvolan itäosiin ja sen tulisi säilyä paikoillaan, sillä sen uusiminen olisi todella hankalaa. Kyseiselle kaasulinjalle tulisi varata oma rasitealue asemakaavaan. Alueen uudisrakentaminen ja tonttiliittymien rakennustyöt saattaa aiheuttaa muutoksia putkituksiin.

Vastine: KSS Lämpö Oy:n lausunto merkitään tiedoksi. KSS Lämpö Oy:n mainitsema kaasuputki sijoittuu kokonaisuudessaan kaavassa muodostuvalle Valvomontie-nimiselle katualueelle. Katualueeseen rajautuvan korttelialueen rakennusalat sijoittuvat korttelialueen pohjoisosaan ja korttelin reuna-alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Katualueiden reunassa sijaitsevien johtojen ja muiden yhdyskuntateknisten järjestelmien huollon mahdollistamiseksi kaavassa on lisämääräys ”*Katuu rajautuvilla istutettavilla alueen osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon.*”.

TeliaSonera Finland Oyj ilmoittaa kaavasta jättämässään lausunnossa, että kaava-alueen rakentamisen yhteydessä tulee varmasti siirto- ja rakentamistarpeita. Toivoisimme, että saamme tiedon 16 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Lausunnon liitteenä on kaapelikartta alueelta.

Vastine: TeliaSoneraFinland Oy:n lausunto merkitään tiedoksi ja TeliaSonera Finland Oyj:n palautteessaan esille tuomat kaapelilinjaukset toimitetaan tiedoksi alueen suunnittelijoille, jotta ne voidaan huomioida tontin suunnittelussa.

Brankkarin alueen kaavamuutoksen (kaava nro 01/018) valmisteluvaiheen jälkeen alueesta erotettiin omaksi asemakaavamuutosalueeksi Puolakantien eteläpuolella sijaitsevien VR:n entisten asuinkasarmien alue (kaava nro 01/024). Asemakaavan muutosalueen jakamisesta keskusteltiin viranomaisien kanssa kaavan viranomaisneuvottelussa 18.8.2015 (liite 5). Viranomaisilla ei tällöin ollut huomautettavaa Brankkarin kaava-alueen mahdolliseen jakamiseen.

Brankkarin kaava-alueesta omaksi kaavaksi erotettavan alueen omistaa Senaatti-kiinteistöt, jonka kanssa on laadittu vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta erillinen kaavoitus sopimus (allekirjoitettu 18.12.2015). Kummatkin kaavamuutosalueet asetetaan samaan aikaan julkisesti nähtäville, sillä ne muodostavat kaupunkirakenteellisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Kaavat jatkavat hyväksymismenettelyyn omien aikataulujen mukaisesti. **Puolakantien asemakaavan muutoksesta (kaava nro 01/24) laaditaan erillinen maankäyttösopimus ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.**

Tekninen lautakunta 12.4.2016

Puolakantien eteläpuolisen alueen asemakaavan muutosehdotus (kaava nro 01/024) oli käsiteltyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 12.4.2016, jolloin Tekninen lautakunta hyväksyi kaavan muutosehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (§ 71).

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta oli kuulutus kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, internetissä ja Kouvolan Sanomissa 21.4.2016. Kaava oli julkisesti nähtävillä 20.4.–23.5.2016 välisen ajan ja se lähetettiin tiedoksi tai mahdollista lausuntoa varten viranomaisille ja alueen toimijoille. Kaavasta annettiin julkisen nähtävillä olon aikana viisi lausuntoa, mutta siitä ei jätetty muistutuksia. Lausunnot ja niiden vastineet ovat seuraavassa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on osallistunut kyseisen kaava-asian ohjaukseen (alkuvaiheen laajennetun) kaavatöiden ollessa luonnosvaiheessa. KASELYn esittämät näkökohdat on huomioitu riittävästi.

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää vielä pohjakarttamerkintää koskevan tekstin muuttamista seuraava huomioiden:

Asemakaavamerkinnot

Asemakaavakartan nimiöosassa on muun ohella seuraava merkintä: Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen mukainen. Kaavoitusmittausasetus (23.12.1999/1284) on kumottu asetuksella 10.4.2014/328, joka on voimassa 1.5.2014 alkaen. Mainitun, pohjakartan tarkkuutta ja yksityiskohtaisuutta osoittavan tekstin sijaan tulee käyttää maankäyttö- ja rakennuslain §:stä 54 a, 54 b ja 54 c johdettavaa pohjakartan hyväksymismerkintää.

Vastine: Kaavan nimiösivulla ja kaavaselostuksessa oleva maininta pohjakartan ajanmukaisuudesta on muutettu ELY-keskuksen palautteen mukaisesti seuraavasti ”*Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.*”

Kymenlaakson liitto totesi kaavasta antamassa lausunnossa, että Kymenlaakson liitto kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa, että sillä ei ole huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Vastine: Kymenlaakson liiton lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo on tutustunut Kouvolan Puolakantien alueen asemakaavamuutoksen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa: Kaavamuutosalue käsittää Puolakantien eteläpuolisen rautatiealueen osan, jossa sijaitsee entisiä VR:n työntekijöiden asuinrakennuksia. Alueelle halutaan sijoittaa toimitilarakentamista Kouvola keskustavision mukaisesti.

Museovirasto on ottanut kantaa asemakaavan muutoksen aloitus- ja luonnosvaiheessa myös rakennettuun kulttuuriympäristöön ja todennut että alueen kulttuuriympäristöarvojen suojelun turvaamiseksi riittää VR:n asuinalueen pihan puuston ja puukujanteiden suojelu. Kaavaan on merkitty suojeltavat puukujat ja määräykset niiden vaiheittaisesta uudistamisesta asiallisesti.

Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson pelastuslaitos toteaa kaavalausuntonaan seuraavaa: Kouvolan kaupunki on pyytänyt pelastuslaitokselta lausunnon Kouvolan Puolakantien alueen asemakaavan valmisteluvaiheen luonnoksesta, joka sijaitsee kemikaaliratapihan vaikutusalueella. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttava kemikaaliratapiha on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista sekä luonnon kannalta herkistä alueista. Erityisesti asutuksen, koulujen, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen, hoitolaitosten ja majoitustilojen merkittävää lisärakentamista uusille alueille suuronnettomuusvaaran vaikutusalueella ei pitäisi kaavalla sallita.

Pelastuslaitos katsoo, että kaavassa esitetty alueen muutos toimitilarakennusten korttelialueeksi voidaan hyväksyä. Kaavassa on huomioitu kemikaaliratapihan aiheuttama riski ja edellytetään kaasuntunnistimilla automaattisesti sulkeutuvaa koneellisesta ilmastointia sekä vaaditaan esitettyä suunnitelmaa pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy toteaa lausuntonaan Puolakantie (01/024) asemakaavan muutoksesta seuraava: Kouvolan kaupungin maankäytön suunnittelu on pyytänyt Kouvolan Vesi Oy:n lausunnon Kouvolan Kankaan korttelin asemakaavan muutokseen Puolakantie (01/024). Kouvolan Vesi Oy:llä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutokseen.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

Julkisen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillä olon jälkeen kaavakartan nimiössä ja selostuksessa olevaa pohjakartan määrittelytekstiä tarkennettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnon perusteella. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Asemakaavaan sen julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä teknisiä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei aseteta uudelleen nähtävälle (MRL 65 § ja MRA 32 §).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Puolakantien eteläpuolisen rautatiealueen maankäyttöä ja maankäyttöalueiden rajoituksia on muutettu siten, että muutos mahdollistaa alueen nykyistä joustavamman käytön palvelu- ja työpaikkojen alueena. Kaavassa muodostuva uusi KTY-korttelialue liittyy osaksi nykyistä korttelia 1013. Korttelialue liittyy kaupungin katuverkkoon Puolakantien välityksellä.

5.1.1. Mitoitus

Rakentamisen määrä lisääntyy asemakaavan muutoksessa, sillä voimassa olevassa asemakaavassa alueella ei ole rakennusoikeutta. Kaavassa muodostuvan korttelialueen rakennusoikeus on esitetty rakennusaloilla kerrosalamerkinnoilla 4000 ja 4500 k-m². Uudet rakennusalat sijoittuvat Puolakantien läheisyyteen, tärinäsuojauksen kannalta riittävän etäisyyden päähän rautatiestä. Alueiden pinta-alat ja pinta-alamuutokset ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueiden pinta-alat saattavat vielä hieman tarkentua kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

5.1.2. Palvelut

Asemakaavamuutoksessa alueen maankäyttöä on muutettu siten, että asemakaava mahdollistaa uusien toimitilarakennusten sijoittamisen kaavassa muodostuvalle korttelin 1013 osaan.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla voidaan vaikuttaa korttelien rakennusoikeuksiin ja rakennusmassojen sijoitukseen, niiden mitoittamiseen ja piha-alueiden turvallisuuden perustekijöihin. Kaavassa voidaan antaa lisäksi määräyksiä rakennusten ja julkisen ulkotilan suunnittelulle, jotka ohjaavat huomioimaan niiden suunnittelussa ja rakentamisessa laatu- ja kaupunkikuvallisia näkökohtia.

Korttelialueelle rakennettavan rakennuksen tarkempi ulkoasu, rakentamisessa käytetyt materiaalit sekä rakennuksen piha-alueiden toiminnallinen toteutus ratkaistaan asemakaavan hyväksymisen ja hyväksymispäätöksen lainvoimaisuuden jälkeen haettavassa rakennusluvassa.

5.3. Aluevaraukset

KTY Toimitilarakennusten korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavassa muodostuvassa korttelin 1013 osassa. Maksimirakennusoikeus ja –kerroslukumäärä on esitetty rakennusaloilla keskeisesti. KTY-alueen keskellä kulkeva kaukolämpölinja on huomioitu johtoalueena. Rakennusalueelle toteutettavien rakennusten tulee sijoittua ainakin osittain kiinni rakennusalan pohjoisreunaan. Korttelialueelta on huomioitu säilytettävänä kohteina olemassa olevat puukujanteet. Korttelialueen eteläosaan tulee tehdä suojaistutuksia ja säilyttää olemassa oleva suurikokoinen puusto. Korttelialueen etelä- ja itäosa on varattu pysäköinnille. Pysäköintialueiden toteuttamista ja niillä olevan puuston säilyttämis-toimenpiteitä on ohjattu erillisillä kaavamääräyksillä.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

AUTOPAikkAMÄÄRÄYKSET

Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 100 k-m²

Autopaikoitusalueet tulee jäsentää puuriveillä ja riittävän kokoisilla istutusalueilla enintään 20 autopaikan yksiköiksi. Pysäköimispaikoille sijoittuvat kevyen liikenteen alueet tulee erottaa ajoteistä erilaisilla päällystysmateriaaleilla.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Kaava-alue kuuluu Seveso II -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (VR Transpoint, Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen.

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan turvallisuusriskit sekä ratapihan turvallisuusselvitys. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS

Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida rautatiealueelta mahdollisesti tuleva melu ja värinä.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Olemassa olevassa rakennuksessa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennuksen maksimirakennusoikeudesta tai sijoittumisesta rakennusalueelle.

Säilytettävää puurivistöä on mahdollista uudistaa vain vaiheittain.

Korttelialueella olevat säilytettävät puut tulee tarkastaa ja merkitä ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä ja puut tulee suojata asianmukaisesti tonttien rakennushankkeiden toteuttamisen ajaksi.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Porrashuonetilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä.

Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Katuu rajautuvilla istutettavilla alueen osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon.

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle, pysäköimispaikalle sekä tontille merkityille istutettaville alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Kaavallisessa suojelussa on keskitytty alueella olevan arvokkaan puuston säilyttämiseen. Alueella olevia entisiä VR:n asuinrakennuksia ei ole huomioitu suojelumerkinnöillä, mutta korttelialueella olemassa olevien rakennusten korjaaminen on mahdollistettu kaavamääräyksellä "Olemassa olevassa rakennuksessa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennuksen maksimirakennusoikeudesta tai sijoittumisesta rakennusalueelle". Korttelialueelle rakennettavat autopaikoitusalueet tulee toteuttaa siten, että kaikessa piharakentamisessa huomioidaan olemassa oleva puusto ja alueen hulevesien poistamiseen liittyvät näkökohdat.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen tekniseen huoltoon. Alueella olevat KSS Lämpö Oy:n kaukolämmön siirtojohdot on huomioitu johtoalueella. Kaavaan on merkitty lisämääräys, jonka perusteella *"tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle, pysäköimispaikalle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia."* Määräys mahdollistaa esimerkiksi pihaluetta täydentävien katosten, yhdyskuntateknisten johtojen ja muuntamorakenteiden sijoittamisen korttelialueella oleville istutettaville alueen osille. Kaikki alueelle suunniteltu uudisrakentaminen on mahdollista liittää olemassa olevaan kaukolämpö- ja vesihuoltoverkkoon. Korttelialuetta toteutettaessa ja maaperän korkeusasemia muutettaessa on huomioitava korttelialueen eteläpuolella, Valvomontien pohjoispuolella kulkeva KSS Lämpö Oy:n kaasuputki.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Asemakaavalla ei varsinaisesti ole suurta merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Asemakaavan mahdollistama alueen täydennysrakentaminen lisää teknisten järjestelmien tonttiliittymien ja hulevesiputkistojen rakentamista.

Liikenne

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelmään. Kulku Hallituskadulta kaavassa muodostuvalle korttelialueelle tapahtuu edelleen Puolakantien tai Valvomontien kautta. Korttelialueen rakennusoikeuden mukainen pysäköinti sijoittuu tontille.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Asemakaavan muutoksessa alueelle ei esitetä sellaista rakentamista tai palveluja, joilla olisi merkittävää vaikutusta alueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön. Uudisrakentamisen alue sijoittuu jo olemassa olevan rakentamisen yhteyteen. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen on käyttötarkoitukseltaan samaa kuin viereisellä Brankkarin alueella sekä Puolakantien pohjoispuolella jo oleva toiminta.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta varsinaiseen luonnonympäristöön eikä se lisää tai vähennä kaupungin keskusta-alueella olevien asemakaavoitettujen viher- tai virkistysalueiden määrää. Kaavassa muodostuvalle korttelialueelle on merkitty istutettavia alueenosia, joilla kasvava suurikokoinen ja maisemallisesti arvokas puusto tulee huomioida alueiden suunnittelussa. Korttelialueen eteläosassa olevat lehmuskujanteet on huomioitu kaavassa säilytettävänä puukujina. Niiden huomioimiseksi kaavaan on merkitty tarkentavat suunnittelumääräykset *"Säilytettävää puurivistöä on mahdollista uudistaa vain vaiheittain"* ja *"Korttelialueella olevat säilytettävät puut tulee tarkastaa ja merkitä ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä ja puut tulee suojata asianmukaisesti tonttien rakennushankkeiden toteuttamisen ajaksi."*

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa olevaa vaikutusta suunnittelualueen ulkopuolella oleviin luonnotkohteisiin tai uhanalaisten kasvi- ja eläinlajien elinolosuhteisiin. Alueelta on laadittu lepakkoselvitys vuonna 2015. Puustoisten alueiden säilyttäminen on huomioitu osa-aluemerkinnöillä. Alueella ei ole tiedossa olevia lepakkojen pesäpaikkoja, mutta alueella olemassa olevien rakennusten tai rakenteiden säilyttäminen parantaisi omalta osaltaan lepakkojen elinolosuhteita tarjoten suojaavia levähdyspaikkoja. Asemakaavan yhteydessä ei siis ole selvitetty lepakkotilannetta erikseen jokaisen alueella olevan yksittäisen rakennuksen osalta. Ennen rakennusten mahdollista purkamista tulee tehdä rakennuskohtainen tutkimus lepakkojen elinolosuhteiden turvaamisesta.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavan mahdollistama lisärakentaminen rajaa toteutuessaan Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yhdyskuntarakennetta Kouvolan keskustavisiuosuunnitelman mukaisesti. Uudet rakennukset saattavat suojata Puolakantien ja Hallituskadun välissä sijaitsevaa asuinrakentamisen aluetta rautatiealueelta kantautuvalta liikennelähtöiseltä melulta. Kaavamuutos lisää toteutuessaan Puolakantien ja mahdollisesti Valvomontien liikennettä.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja täydentävät omalta osaltaan alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskustan osayleiskaavan* sekä *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* merkintöjä ja määräyksiä. Alueen suunniteltu maankäyttö on Kouvolan keskustavisiassa 2030 esitetyn maankäytön tavoitteiden mukaista.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei ole muutettu alueen nimistöä.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavamuutos viedään hyväksymismenettelyyn, kun alueen toteuttamiseen liittyvä Kouvolan kaupungin ja Senaatti Kiinteistöjen välinen maankäyttösopimus on hyväksytty. Asemakaavan muutoksen hyväksyy Kouvolan kaupunginvaltuusto.

Varsinaiset rakennussuunnitelmat ja niihin liittyvät rakennusluvut on mahdollista hyväksyä vasta kun valtuuston tekemä asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös saa lainvoiman.

Voimassa olevan asemakaavan muuttamisella mahdollistetaan Puolakantien eteläpuolisen alueen tarkempi suunnittelu ja toteutus. Korttelialueen tarkempaa toteuttamista, esimerkiksi rakennuksen sijoittumista rakennusallalla, korttelin piha- ja paikoitusalueiden toteutumisesta, uudisrakentamisessa käytettäviä materiaali- ja rakennusratkaisuja tai varsinaista rakentamista ohjaa ja valvoo rakennusvalvonta.

Kouvolassa 16.6.2016

Hannu Tylli
kaavoituspäällikkö

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti