

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 3, Sarkola, Haanojanpuistoa sekä kaupunginosan 8, Kankaronmäki, kortteliä 8295 ja Haanojanpuistoa.

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 3, Sarkola, puisto-, katu- ja suojaviheralueet ja kaupunginosan 8, Kankaronmäki, kortteli 8295 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueet.

# Haanojan palvelukeskus, kaava nro 08/006

## ASEMAKAAVASELOSTUS

(liittyy 19.12.2018 päivättyyn asemakaavan luonnoskarttaan)





# Sisällys

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>                        | <b>4</b>  |
| 1.1. Tunnistetiedot .....                                       | 4         |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti.....                                 | 4         |
| 1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut.....                | 5         |
| 1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat .....                          | 5         |
| 1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset.....                | 5         |
| <b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>                                      | <b>5</b>  |
| 2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....                                | 5         |
| 2.2. Asemakaava .....   | 5         |
| 2.3. Asemakaavan toteuttaminen .....                            | 6         |
| <b>3. LÄHTÖKOHDAT.....</b>                                      | <b>6</b>  |
| 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....                    | 6         |
| 3.1.1. Alueen yleiskuvaus .....                                 | 6         |
| 3.1.2. Maisema .....  | 6         |
| 3.1.3. Luonnonympäristö .....                                   | 7         |
| 3.1.4. Rakennettu ympäristö.....                                | 7         |
| 3.2. Suunnittelutilanne .....                                   | 11        |
| <b>4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>      | <b>13</b> |
| 4.1. Suunnittelun tarve.....                                    | 13        |
| 4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....    | 13        |
| 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....                          | 13        |
| 4.3.1. Osalliset.....   | 13        |
| 4.3.2. Vireille tulo .....                                      | 13        |
| 4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....            | 13        |
| 4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....                                 | 13        |
| 4.4. Asemakaavan tavoitteet .....                               | 14        |
| 4.5. Kaavaratkaisun perusteet.....                              | 14        |
| 4.5.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen.....                  | 14        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>                               | <b>14</b> |
| 5.1. Kaavan rakenne.....  | 14        |
| 5.1.1. Mitoitus .....   | 15        |
| 5.1.2. Palvelut .....   | 15        |
| 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 15        |
| 5.3. Aluevaraukset.....   | 15        |
| 5.4. Kaavan vaikutukset.....                                    | 16        |
| 5.5. Ympäristön häiriötekijät .....                             | 17        |
| 5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                        | 17        |
| 5.7. Nimistö.....   | 17        |
| <b>6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS.....</b>          | <b>17</b> |

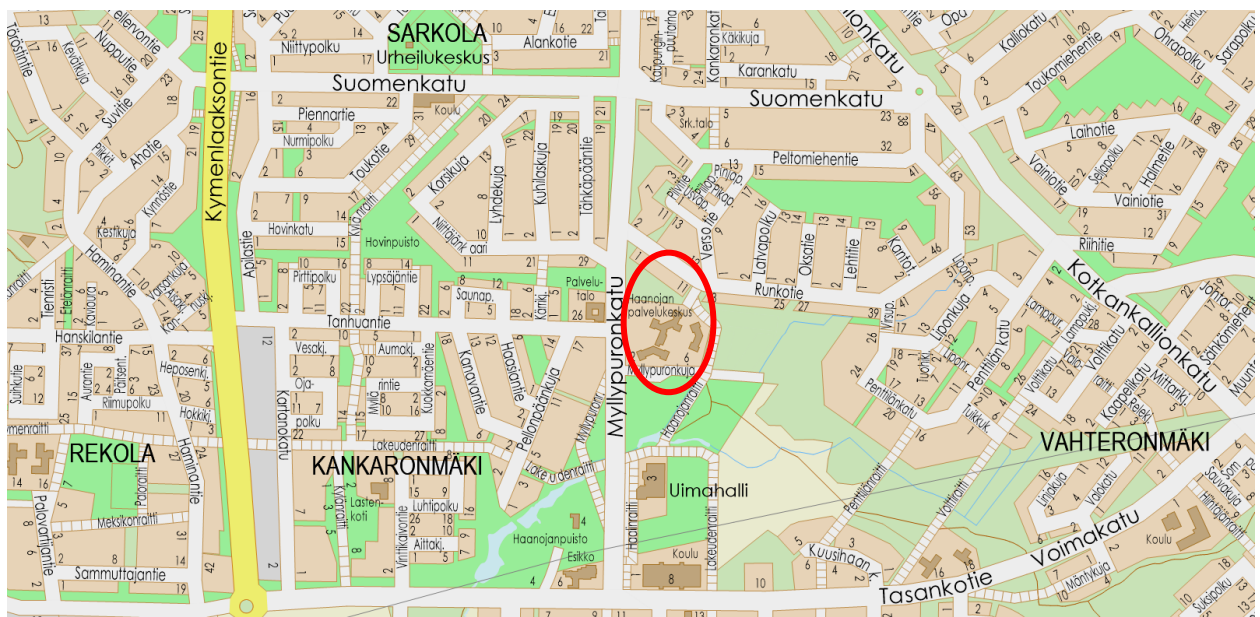
# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1. Tunnistetiedot

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Kunta                                 | KOUVOLAN KAUPUNKI  |
| Alueen nimi                           | Haanojan palvelukeskus (08/006)  |
| Asemakaavan muutos                    | Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 3, Sarkola, Haanojanpuistoa sekä kaupunginosan 8, Kankaronmäki, kortteliä 8295 ja Haanojanpuistoa.<br><br>Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 8, Sarkola puisto- ja katualueet sekä kaupunginosan 8, Kankaronmäki kortteli 8295 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueet. |
| Laatija                               | Kouvolan kaupunki<br>Tekniikka- ja ympäristöpalvelut / Kaupunkisuunnittelu   |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 19.12.2018<br>OAS nähtävillä 19.12.2018.-<br>20.1.2019   |
| Vireille tulo                         | Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 19.12.2018  |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen          | 19.12.2018.-<br>20.1.2019  |
| Tekninen lautakunta (§ 70)            | Kuulutus ilmoituslehdessä  |
| Julkinen nähtävilläolo                |  |
| Kaupunginhallitus                     |  |
| Kaupunginvaltuusto                    |  |

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskustan eteläpuolella, Sarkolan ja Kankaronmäen kaupunginosissa Myllypuronkadun, Runkotien, Myllypuronkujan ja Haanojanraitin rajaamalla alueella ja siihen kuuluu sekä julkista puistoa että palvelurakentamista. Kaavamutosalueen laajuus on noin 3 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti Kouvolan keskustan eteläpuolisessa yhdyskuntarakenteessa

### **1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut**

Asemakaavan muutos on tullut vireille Haanojan palvelukeskuksen omistajan Lehto tilat Oy:n aloitteesta vuonna 2018. Palvelukeskusta on tarve laajentaa ja sen myötä nykyistä asemakaavaa on tarve muuttaa.

### **1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat**

Liite 1. Ote ajantasa-asetuksesta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Maanomistuskartta

Liite 5. Lausunnot, muistutukset ja vastineet

### **1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset**

- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentialin arviointi 2014, 6.10.2014 Timo Metsänen ja Petri Parkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, 31.3.2016 WSP
- Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavan hulevesiselvitys 13.1.2017 Sito Oy
- Haanojan rakennettavuusselvitys, 10.6.2014 Sito Oy

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavan muutos on tullut vireille Haanojan palvelukeskuksen aloitteesta vuonna 2018 ja siihen liittyy erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavahanke ei sisälly vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin, vaan tarve sen laatimisesta liittyy kiinteistönomistajan kehittämishankkeeseen.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 19.12.2018, jolloin vireille tulokuulutus on julkaistu Kouvolan Sanomissa sekä Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla internetissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 19.12.2018-20.1.2019 välisenä aikana ja se lähetettiin 19.12.2018 kirjeitse ja sähköpostitse tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten ao. viranomaisille sekä suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille.

### **2.2. Asemakaava**

Asemakaava pitää sisällään Haanojan palvelukeskuksen sisältämän yleisten rakennusten korttelialueen (Y) ja sen pohjoispuolisen virkistysalueen (VP), sekä Myllypuronkadun reunassa olevan suojaviheralueen (EV). Lisäksi asemakaavan on merkitty Haanojan puisto –nimisen virkistysalueen läpi kulkeva Runkokuja –niminen katu.

Kortteliin 8295 sijoittuva yleisten rakennusten korttelialue on jaettu kolmeksi tontiksi. Korttelialueen länsiosa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Istutettavan alueen halki on merkitty vaara maanalaiselle johdolle. Korttelialueen länsiosalle on merkitty yhtenäinen rakennusala, jolla oleva rakennusoikeus on merkitty tonteittain (2000+2800+3000 k-m<sup>2</sup>). Suurimmaksi sallituksi kerrokorkeudeksi on merkitty kaksi (II).

Kaava-alueen pohjoisosan suojaviheralueen ja puiston halki on merkitty kulkemaan ohjeellisenä sekä hulevesiuoma että ulkoilupolku. Lisäksi puistoon on merkitty viereiseltä kaava-alueelta jatkuva Haanojanraitti jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna. Puiston pohjoisreunaan on varattu alue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennelmille ja laitteille.

Runkotien ja palvelukeskuksen välinen ajoyhteys on merkitty kaavaan Runkokuja –nimisenä katuna.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Haanojan palvelukeskuksen asemakaavamuutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa ja se ohjaa ja tarkentaa alueen maankäyttöä. Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn todennäköisesti vuonna 2019 ja siihen liittyvät toteuttamissuunnitelmat voidaan käynnistää heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskustan eteläpuolella Sarkolan ja Kankaronmäen kaupunginosien rajalla. Kaava-alue rajautuu Myllypuronkatuun Runkotiehen, Myllypuronkujaan ja Haanojanraittiin. Kaava-alueen pohjoisosa on julkista puistoa ja eteläosa palvelurakentamista. Palvelukeskus ei rajaudu suoraan olemassa oleviin ympäröiviin rakennuksiin, mutta sen, ja Runkotien varrella sijaitsevien pientalojen välissä on vain kapea puustoinen puistokaistale ja sen itäpuolelle on kaavoitettu tiivis pientaloalue. Myllypuronkatu on vilkas kokoojakatu, jonka varressa kulkee myös erillinen kevyen liikenteen väylä. Alueella on paljon eri tasoisia ja paljon käytettyjä ulkoilureittejä. Suunnittelualueella kulkee useita kunnallisteknisiä johtoverkostoja.

#### 3.1.2. Maisema

##### *Maisema- ja kaupunkikuva*

Suunnittelualue on hyvin puistomaista. Alue on entistä peltoa, jolle luontaisesti kasvanut puusto ei ole vielä kovin järeää. Palvelukeskus itse ja myös sitä ympäröivät muut rakennukset ovat matalia, jolloin puuston vehreys korostuu maisemassa. Palvelukeskusta ympäröivä alue on luonteeltaan luonnonmukaista. Ainoastaan rakennusten reunoilla on istutettua ja intensiivisesti hoidettua kasvillisuutta. Palvelukeskuksen rakennukset muodostavat keskelleen suojaisan sisäpihan, jonka mittakaava on hyvin inhimillinen. Pysäköintipaikat on hajautettu eri puolille tonttia, jolloin ne eivät muodosta suuria aukeita alueita.



Kuva 2. Näkymä Myllypuronkujalta palvelukeskuksen sisäpihalle



Kuva 3. Näkymä palvelukeskuksen länsipuolelta, jossa keskus rajautuu Myllypuronkatuun metsiköllä.

### *Maisemarakenne*

Topografia: Alue sijoittuu Kymijoen laaksoon Salpausselän reunamuodostuman eteläpuolelle tasaiselle alueelle. Maanpinnan korkeus on koko alueella +53 metrin tietämillä.

Maaperä, kallioperä ja rakennettavuus: Koko suunnittelualue on maaperältään savista silttiä ja savea, jota on ainakin 20 m syvyydeltä. Alueella ei ole tiedossa olevia täyttöalueita eikä suunnittelualueelta ole tehty selvityksiä pilaantuneista maa-aineksista kaupungin toimesta. Alueella ja sen itäpuolella on tehty lukuisia tarkempia maaperätutkimuksia, joten alueen maaperän laatu on hyvin tarkkaan selvillä. Maaperä on rakentamisen kannalta vaikeaa (luokka 5) ja se vaatii heikon kantavuutensa vuoksi paaluttamisen tai stabiloinnin. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee tarkistaa aina maaperätutkimuksin.

Vesiolosuhteet ja pienilmasto: Suunnittelualue ei ole veden ottamiseen tarkoitettua pohjavesialuetta. Pohjaveden on havaittu olevan hyvin lähellä (1-1,5 m) maanpintaa. Maaperän olleessa savea ja silttiä, hulevesiä ei voida imeyttää paikalla, vaan ne joudutaan ohjaamaan suoraan viemäri- ja avo-ojaverkostoon. Melko tasainen maanpinta ei anna kovin hyviä edellytyksiä myöskään hulevesien viivyttämiseen paikan päällä. Pienilmastoltaan alue on melko tasaista, koska lämpötiloja tasaavaa ja haihduntaa lisäävää kasvillisuutta on paljon. Lämpötilat ovat kuitenkin keskusta aluetta alhaisemmat alueen korkeustason ja maaperässä olevan saven vuoksi.

### 3.1.3. Luonnonympäristö

#### *Kasvillisuus ja arvokkaat luontokohteet*

Suunnittelualueen kasvillisuus koostuu sekä puistoalueiden luonnonkasvillisuudesta, kuten koi-vuista ja pajuista, että palvelukeskuksen rakennetuille pihuille istutetuista havu- ja lehtipuista sekä pensaista. Tehdyissä luontoselvityksissä alueelta ei ole löydetty arvokkaita kasvilajeja, mutta siellä on tavattu lepakkoja, jotka todennäköisesti etsivät ruokaa Haanojan alueen hulevesiojien ja altaiden ympäristössä.

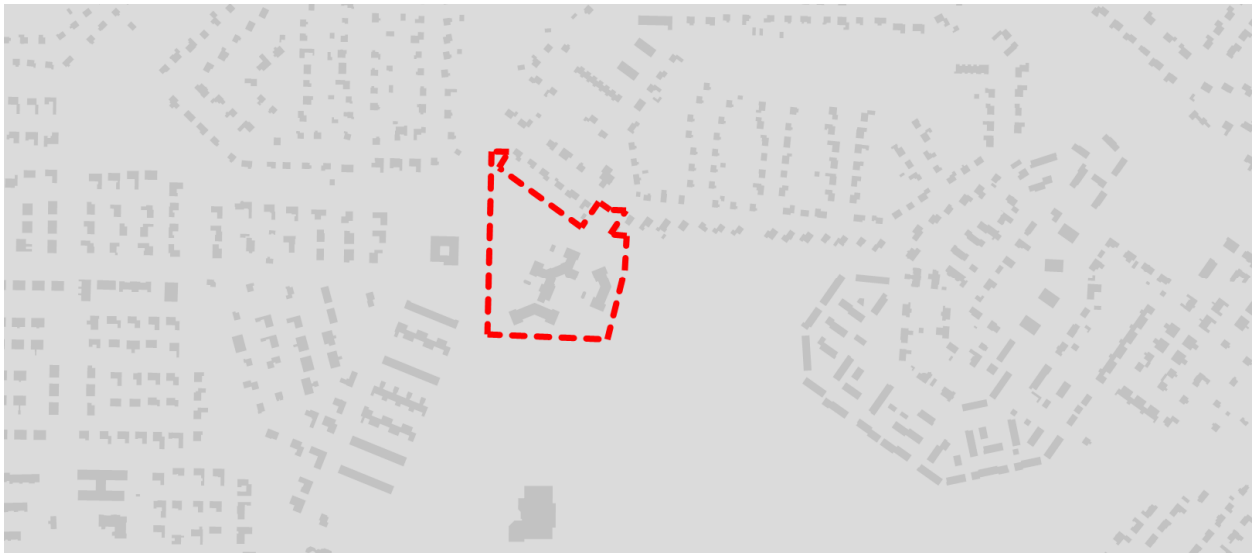
### 3.1.4. Rakennettu ympäristö

#### *Asuminen ja väestö*

Varsinaisella suunnittelualueella on asuntoja osana palvelukeskusta, jossa on paikkoja yhteensä 106 asukkaalle. Pääosa asukkaista asuu palveluasunnoissa, mutta keskuksessa on myös tehostetun hoivan paikkoja 11 kappaletta. Suunnittelualueen ympäristössä on pien- ja rivitaloja sekä toinen vanhusten palvelukeskus. Alueen ja sen ympäristön väestö on pääasiassa ikääntynyt.

### *Yhdyskuntarakenne*

Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan keskustan eteläpuolelle, melko väljästi rakennetun alueen laidalle. Alueen talotyyppit ovat pääosin 40-60 –lukujen pientaloja sekä 70-luvun puolivälissä rakennettuja rivitaloja. Palvelukeskuksen länsipuolella on vuonna 2008 rakennettu vanhusten hoivakoti. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella ei sijaitse rakennuksia lukuun ottamatta noin 200 m päässä olevaa Haanojan Haalia, jossa on uimahalli ja sisäliikuntatiloja sekä nuorisotila. Näiden lisäksi alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse palveluja. Alueelta on hyvät ajoneuvoliikenteen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen reunassa Myllypuronkadulla.



Kuva 4. Kouvolan keskustan eteläpuolisen alueen kaupunkirakenne. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

### *Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Suunnittelualueen rakennukset on rakennettu vuosien 1995 ja 1997 välillä ja ne muodostavat hyvin eheän kokonaisuuden. Rakennuksilla on yhtenäiset keltaisesta tiilestä muuratut julkisivut ja punainen katto. Julkisivujen puuosat on maalattu vaalean sinisiksi.

Alueella ei ole arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Suunnittelualueen pohjoispuolinen asuinalue on vuonna 2009 tehdyssä Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa määritetty hyvin säilyneeksi esimerkiksi O-I Meurmanin sodanjälkeisestä toteutuneesta kaavasunnittelusta. Kyseisen alueen rakennuskanta on pääosin 40-60 –luvuilta.



Kuva 5. Näkymä Runkotien suunnasta kohti palvelukeskusta.



### *Muinaismuistot*

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

### *Palvelut ja työpaikat*

Suunnittelualueella ei ole kaupallisia palveluita. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä kaava-alueesta etelään. Kaupallisten palvelujen ympäristössä sijaitsee useita julkisia palveluita, kuten hammashoitola, kirjasto, uimahalli ja koulu. Palvelukeskuksessa on nykyisin 22 työntekijää, joista yhtäaikaisesti on töissä noin 12 henkilöä. Vuorojen vaihdossa työntekijöitä on paikalla yhteensä 15.

### *Liikenne-, katu- ja torialueet*

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyenliikenteen väyliä pitkin. Suunnittelualueelle saavutaan kokoojakatuna toimivaa Myllypuronkatua ja edelleen Myllypuronkujaa pitkin. Palvelukeskuksen tontille pääsee myös pohjoisesta Runkotieltä lähtevän ajoväylän kautta. Myllypuronkadun liikennemääriä on mitattu vuonna 2014, jolloin kadulla oli keskimäärin hieman yli 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus liikenteestä oli noin 3 %. Pääosa autoilijoista noudatti laskennan aikana nopeusrajoitusta (50 km/h).

Suunnittelualueella on yhteensä 29 autopaikkaa, joista kaksi on tarkoitettu liikuntaesteisille. Autopaikat sijoittuvat pääosin korttelin eteläreunaan ja sisäpihalle. Lisäksi Myllypuronkujan varressa katualueella on 20 autopaikkaa lähinnä palvelukeskuksen vierailijoiden käyttöön. Palvelukeskuksen asukkailla on tällä hetkellä käytössään noin 10 autoa.

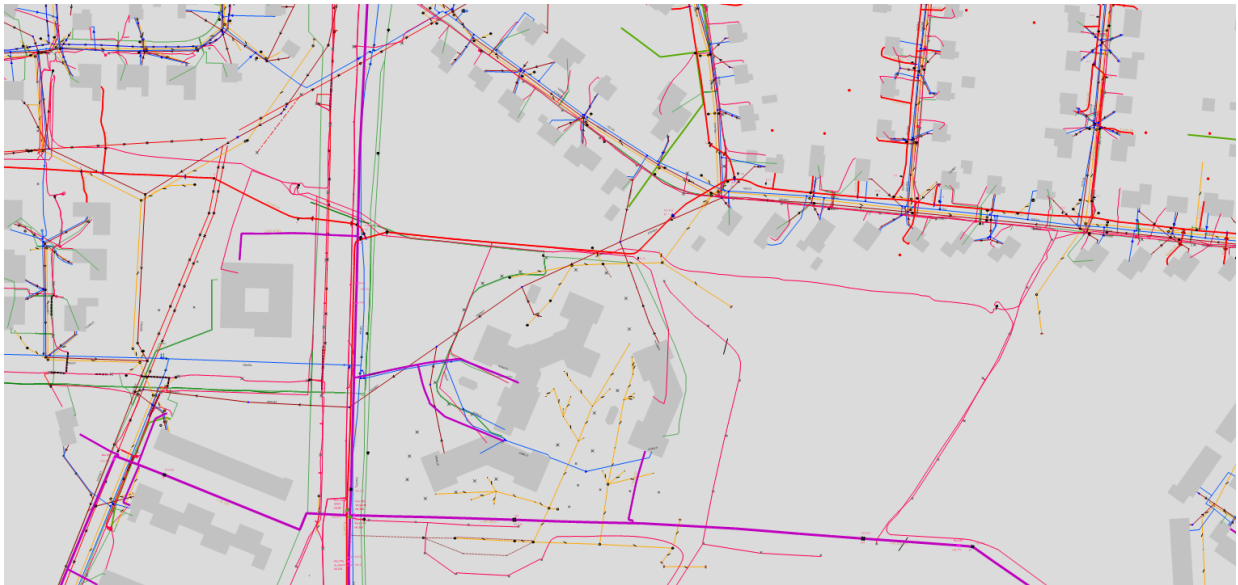
Alueen liikenneverkko on nykytilassaan todettu toimivaksi. Haanojan puiston läpi tontille kulkevaa ajoyhteyttä ei ole merkitty nykyiseen asemakaavaan, mutta koska sitä käytetään muun muassa palvelukeskuksen jätehuoltoon sekä pohjoispuolella oleville pysäköintipaikoille ajoon, sen asema tulisi virallistaa asemakaavamuutoksessa.

### *Virkistysalueet ja viherverkko*

Kaavamuutosalueen pohjoisosan viheralue on pieni osa laajaa entisten peltojen paikalle rakennettua Haanojanpuistoa, jonka keskeinen osa on rakennettu jo 70-luvulla. Suunnittelualueella oleva osa on rakentamatonta ja lähes luonnontilaista metsikköä, jossa pääpuulajina on koivu. Puistoalue on tärkeä osa Sarkolan ja Kankaronmäen kaupunginosien rajalla olevaa itä-länsisuuntaista viheryhteyttä. Puistoalueen itäosassa on rakennettu asfalttipintainen yhteys suunnittelualueen itäpuolella kulkevalle Haanojanraitille ja edelleen Haanojan Haalin liikuntapaikaväylän keskittymään.

### *Tekninen huolto*

Alueella on runsaasti olemassa olevia johto- ja putkilinjoja. Myllypuronkadulla ja palvelukeskuksen korttelin pohjoispuolella kulkee KSS Lämpö Oy:n maakaasujohto. Myllypuronkadun- ja kujan alla puolestaan on KSS Lämpö Oy:n kaukolämpöjohto, josta on tonttiliittymä palvelukeskukselle molemmilta kaduilta. Varsinaisella kaavamuutosalueella ei sijaitse kaupungin tiedossa olevia puhelin-, liikennevalo- tai käytöstä poistettuja kaapeleita eikä maalämpöputkia. Palvelukeskuksen tontilla on Kouvolan veden vesijohtoliittymä Myllypuronkadun suunnasta. Keskuksen jätevedet on johdettu tontin pohjoisosan läpi kulkevan viemäriinjan kautta Myllypuronkadun länsipuolelle. Korttelin ja puiston hulevedet on johdettu pois sekä Myllypuronkujan että Runkotien kautta. Korttelin pohjoispuolella kulkee KSS Energia OY:n maassa olevia sähköjohtoja ja TeliaSoneran maakaapeleita, joista on kaksi erillistä liittymää kortteliin.



Kuva 6. Suunnittelualueella on runsaasti kunnallisteknisiä johtoja, putkia ja kaapeleita.

### Maanomistus

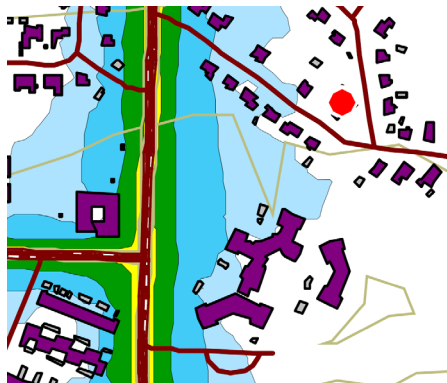
Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueen puistot, mutta palvelukeskuksen kortteli on yksityisessä omistuksessa. (kts. liite 4).

### Ympäristöhäiriöt, melu

Myllypuronkadulta kantautuvaa ympäristöhäiriötä on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn selvityksen mukaan sekä melun päiväajan että yöajan ohjearvot alittuvat lähes koko suunnittelualueella. Myllypuronkadun reunassa päiväajan ohjearvot ylittyvät sen verran, että oleskelualueita tai virkistysalueita ei sinne voida osoittaa.



Kuva 7. Päiväajan keskiäänitaso, kaikki melulähteet.



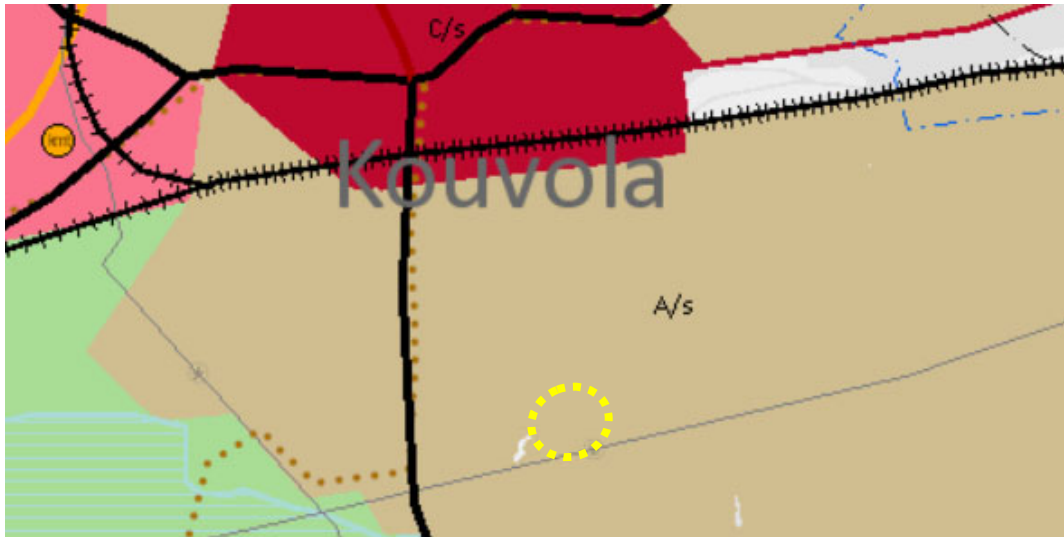
Kuva 8. Yöajan keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

Suunnittelualueen ympäristön yhteismelu vuonna 2016 tehdyn tutkimuksen mukaan. Yhteismelussa on laskettu mukaan tieliikenteen, raideliikenteen, teollisuus- ja ratapihan melu.

### 3.2. Suunnittelutilanne

#### *Maakuntakaava*

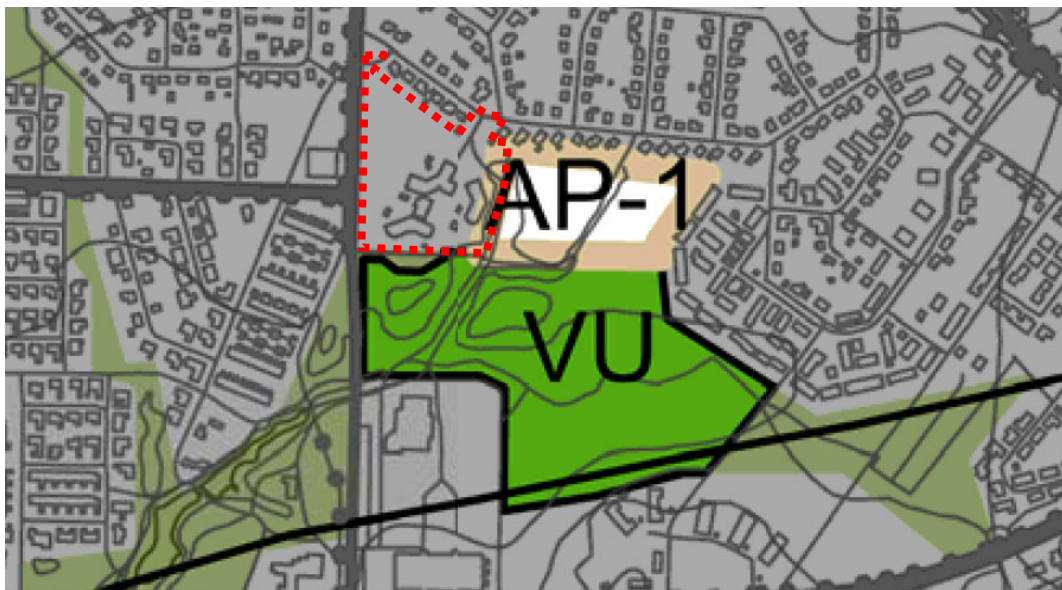
Ympäristöministeriön 26.11.2014 vahvistamassa Kymenlaakson maakunta-kaavassa *Kauppa ja merialue* suunnittelualue on merkitty Taajamatoimintojen alueeksi, jolla suojeluarvoja (A/s). Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty olemassa oleva sähköjohto. Myös 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistetussa *Taajamat ja niiden ympäristöt* vaihekaavassa alue on merkitty samalla merkinnällä. Maakuntakaavan päivitys on parhaillaan käynnissä. Maakuntakaava 2040 luonnoksessa suunnittelualue sisältyy Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointiväyhykkeeseen.



Kuva 9. Suunnittelualue Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavassa keltaisella.

#### *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava*

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen, jossa maankäyttö on ratkaistu tai tullaan ratkaisemaan muulla osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Suunnittelualueen itäpuolelle on osayleiskaavassa merkitty pientalovaltainen asuntoalue (AP-1), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen eteläpuoli on merkitty osayleiskaavaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja sen poikki on merkitty voimajohto.

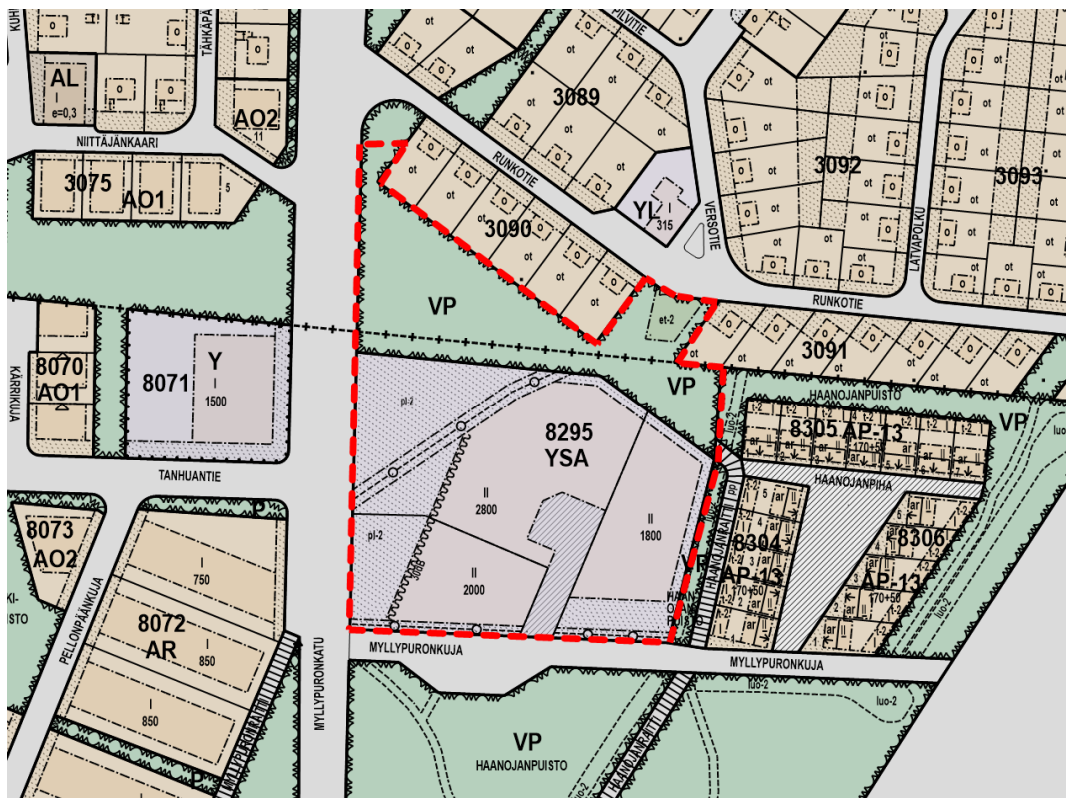


Kuva 8. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

### Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessa asemakaavoitettu. Alueen pohjoisosan viheralueella on 16.9.1994 hyväksytty Haanojan palvelutalo -niminen asemakaava, jossa alue on merkitty puistoksi (VP), jonka läpi kulkee kaupunginosan raja ja jolle on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita (et-2).

Palvelukeskuksen alueella on voimassa 28.8.1995 hyväksytty Haanojan palvelutalo –niminen asemakaava, jossa palvelukeskuksen tontti on merkitty *Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YSA)*, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Kaavassa kortteli on jaettu kolmeen tonttiin, joilla suurin sallittu rakennusten kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 1 800, 2 000 ja 2 800 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 6 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa on rakennusalan länsisivulle merkitty meluun liittyvä merkintä, jonka määräys on: *Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennusten ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A)*. Korttelin länsiosa on merkitty *Istutettavaksi alueen osaksi (pl-2)*, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms. Korttelin koillisosa on merkitty *istutettavaksi alueen osaksi* ja keskiosa *alueen sisäiseksi pihakatumaiseksi alueen osaksi*. Maanalaiselle johdolle on varattu alue korttelin luoteiskulmasta. Autopaikkojen osalta kaavassa on määrätty seuraavasti: Asunnot: Kahdeksan autopaikkaa 30 asuntoa kohti. Palvelutilat: Yksi autopaikka 65 kerrosalaneliömetriä kohti. Lisäksi on määrätty, että *korttelin 8295 sisällä saadaan rakennusosalta toiselle siirtää enintään 10 % korttelin kokonaisrakennusoikeudesta, eikä korttelialueella tonttien välisille rajoille tarvitse rakentaa rajaseinää*.



Kuva 10. Ote ajantasa-aseamakaavasta (suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla)

## *Rakennusjärjestys*

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 30.8.2010.

## *Pohjakartta*

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu joulukuussa 2018.

## **4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Suunnittelun tarve**

Haanojan palvelukeskuksen omistaja Lehto Tilat Oy haluaa laajentaa keskusta. Laajennusta ei sen suuruuden vuoksi ole mahdollista toteuttaa pelkällä poikkeamis päätöksellä, vaan alueen asemakaavaa tulee muuttaa.

### **4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan muutos on tullut vireille Lehto Tilat Oy:n aloitteesta vuonna 2018 ja siitä on tehty erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus.

### **4.3. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### 4.3.1. Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kouvolan kaupungin Tekniikka- ja ympäristöpalvelut
- Kouvolan kaupungin Ikäntyneiden palvelut
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oy
- Pohjois-Kymen luonto ry
- Kymenlaakson luonnonsuojelupiiri ry
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

#### 4.3.2. Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 19.12.2018.

#### 4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin alussa 22.11.2018 järjestettiin kaupungin sisäinen aloituskokous, jossa olivat edustettuina yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta, maaomaisuuden hallinta, ympäristö ja kaupunkisuunnittelu sekä Kouvolan Vesi Oy. Kokouksessa käytiin läpi kaavamutoksen lähtökohdat ja tavoitteet sekä eri toimialojen tarpeet. Viereisen kaava-alueen prosessissa on tullut esiin tarve puistoalueen poikki kulkevalle raitille. Lisäksi yhdyskuntatekniikka on kaivamassa hulevesiojaa puistoalueen poikki kuluvan talven aikana. Lisäksi kokouksessa keskusteltiin Runkotieltä tontille tulevan ajoyhteyden virallistamistavasta, kunnallisteknisten verkostojen muutostarpeista, melun suojaustarpeista, luontokohteista sekä pohjaveden korkeudesta alueella.

Kaavamuutos ei edellytä viranomaisneuvottelun käymistä.

#### 4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa palvelukeskuksen laajentuminen kohti Myllypuronkujaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös päivittää kaavaa virkistysalueiden osalta ja mahdollistaa ajoyhteys Runkotieltä palvelukeskuksen tontille sekä tutkia uusien kevyen liikenteen yhteyksien sijoittumista puistoalueelle.

#### 4.5. Kaavartkaisun perusteet

##### 4.5.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

*Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo*

*Asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62§, MRA 30§)*

*Muutokset alueen kaavaan valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen*

*Tekninen lautakunta x.x.xxxx*

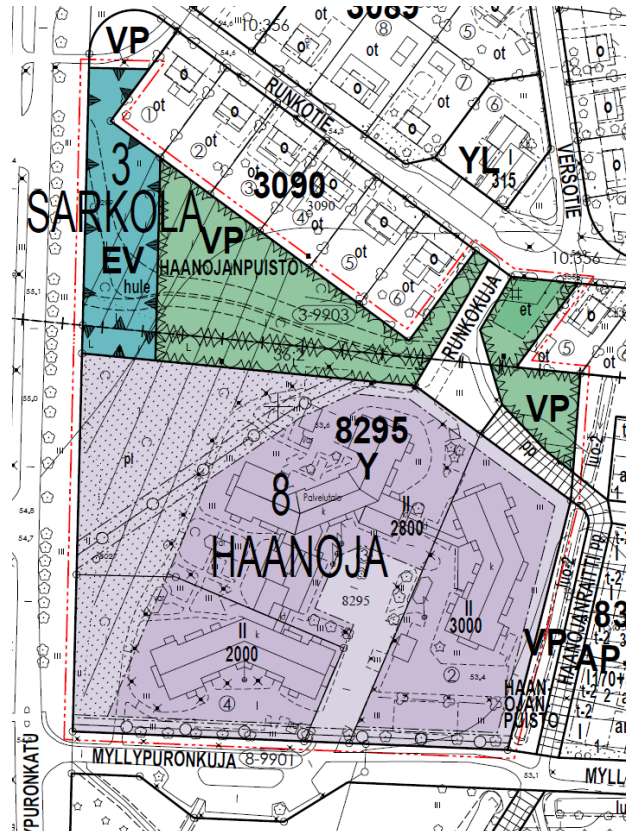
*Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo*

*Julkisen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehdyt muutokset*

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue jakautuu neljään eri maankäyttö-alueeseen. Pinta-alallisesti suurimman osan kaava-alueesta muodostaa kortteli 8295, joka on merkitty Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kaavamääräystä on väljennetty aikaisemmasta, jotta rakennuksen käyttötarkoitusta on tulevaisuudessa tarpeen vaatiessa helpompi muuttaa. Korttelin pohjoispuoli on merkitty Haanojan puisto nimiseksi puistoalueeksi (VP), jonka halkaisee koilliskulmaisuuntainen katualue, Runkokuja. Kaava-alueen koilliskulmassa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, joka yhdistää Runkokujan kaava-alueen itäpuolella olevaan Haanojanraittiin. Runkokuja ja kevyelle liikenteelle osoitettu yhteys on sijoitettu olemassa olevien väylien kohdille. Kaava-alueen luoteisosassa on merkitty suojaviheralueeksi (EV), johtuen Myllypuronkadulta tulevasta liikennemelusta.



Kuva 11. Ote Haanojan asemakaavamuutoksen kaavakartasta (luonnos)

### 5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa alueen rakennusoikeus lisääntyy 1 200 m<sup>2</sup>. Kaava-alueen pinta-alat ja rakennusoikeudet sekä muutokset voimassa olevaan asemakaavaan selviävät kaavan liitteenä 3 olevasta *asemakaavan tiedot* lomakkeesta.

### 5.1.2. Palvelut

Yleisten rakennusten korttelialueen rakennusalan ja –oikeuden kasvattaminen mahdollistaa palvelukeskuksen laajentumisen, jolloin vanhusten hoivapalvelun paikkoja syntyy alueelle lisää. Muita palveluja ei kaavamuutoksen seurauksen muodostu.

## 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen ympäristön laadulle ei ole esitetty normaalista poikkeavia erityisiä laadullisia tavoitteita. Hulevesien käsittelyalueen ja ohjeellisen ulkoilupolun merkitseminen kaavaan edesauttaa kaupunkiympäristön viihtyisyyden ja monimuotoisuuden lisäämistä. Kadun ja kevyen liikenteen väylän toiminnallinen toteutus ratkaistaan katusuunnitelmassa, jonka hyväksyy Tekninen lautakunta. Muiden yleisten alueiden (EV- ja VP-alueet) toteuttamissuunnitelmat asetetaan nähtäville ja suunnitelmat hyväksyy Tekninen lautakunta.

## 5.3. Aluevaraukset

### **Korttelialueet**

Kortteli 8295, joka on merkitty Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) on kaava-alueen ainut korttelialue. Korttelin rakennusala kattaa nykyisten rakennusten muodostaman kehän ja rajautuu korttelin rajoista 4 m muilla, paitsi Myllypuronkadun puoleisella sivulla. Katualueen ja rakennusalan välinen alue on merkitty: *istutettava alueen osa, jolla puusto ja pensaisto on säilytettävä ja täydennettävä*. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II), joka vastaa olevien rakennusten kerrosmäärää. Korttelin rakennusoikeus on määritetty kerrosalamäärinä tonteittain. Rakennusoikeus vastaa toteutunutta kerrosalaa tonttien 3 ja 4 osalla ja tontilla 2 on toteutuneeseen rakennusalaan lisätty laajennuksen tarvitsema määrä (1200 k-m<sup>2</sup>). Rakennusten muodostama sisäpiha on rajattu rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin luoteiskulman läpi ja etelärajalle on merkitty *johtoa varten varattu alueen osa, jolla ei saa suorittaa sellaista rakentamista tai muuta toimenpidettä, joka vaikeuttaa kaavaan merkityn johdon sijoittamista tai kunnossapitoa*.

### **Katualueet**

Kaava-alueella oleva *Runkokuja* niminen katu on sijoitettu nykyisten asfaltoitujen väylien kohdalle. Runkokujan ja kaava-alueetta rajaavan Haanojanraitin välille on merkitty *jalankululle ja pyöräilylle varattu katu*.

### **Viheralueet**

Myllypuronkadun reuna-alue on merkitty *suojaviheralueeksi* (EV). Alueelle on merkitty *ohjeellinen hulevesien käsittelyalue* sekä *ohjeellinen ulkoilupolku*. Loppuosa kaavan pohjoisosasta on merkitty Haanojanpuistoksi nimetyksi puistoalueeksi (VP), jonka läpi ohjeellinen hulevesien käsittelyalue ja ohjeellinen ulkoilupolku jatkuvat. Hulevesien käsittelyalue mahdollistaa kaava-alueen pohjoispuolelta tulevien hulevesien johtamisen avo-ojassa alueen läpi ja edelleen Haanojanpuiston hulevesialtasiin. Ohjeellinen ulkoilupolku mahdollistaa ulkoilureitistön laajentamisen Runkokujalta länteen yli Myllypuronkadun ja edelleen länsipuolella olevaan Hovinpuistoon. Nämä aluevaraukset on osoitettu puisto- ja suojaviheralueen eteläosaan, jotta pientalotonttien ja niiden välissä voidaan säilyttää puusto ja sen tuoma suojavaikutus. Puistoalueen pohjoisosassa on merkitty *rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita*. Merkintä on jo aiemmassa kaavassa ja sen poistamiselle ei ole nähty tarvetta.

## **Muut määräykset**

### **AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET**

Palvelukeskukset ja muut vastaavat sosiaalitoimen ja terveydenhuollon laitokset: 1 autopaikka/200 k-m<sup>2</sup>. Muut: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaan laskettavaa teknistä-, varasto- tai huoltotilaa ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määritettäessä.

### **HULEVEDET**

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

### **OLESKELUALUEET**

Tonteilla on varattava oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta. Oleskelualueiden sijoittelussa tulee huomioida liikennemelu.

### **RAKENTAMISTAPA**

Uudisrakentamisen on sopeuduttava lähiympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon sekä ulkomateriaalien puolesta.

### **YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle, sekä tontille merkityille istutettaville alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia sekä oleskelualueisiin liittyviä rakennelmia, kuten katoksia.

Katuun rajautuvilla tonttien osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon ja varauduttava mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

### **MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET**

Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa enimmillään puolet korttelin autopaikoista. Autopaikat eivät saa muodostaa yhtenäistä pysäköintialuetta ja ne tulee toteuttaa puistomaisina.

### **TONTTIJAKO**

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

## **5.4. Kaavan vaikutukset**

### *Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen*

Kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia rakennettuun ympäristöön tai alueen kaupunkikuvaan, jos rakentaminen sovitetaan kaavamääräysten mukaisesti ympäristöönsä eli alueella jo oleviin rakennuksiin.

### *Tekninen huolto*

Haanojan puiston pohjoisosaan on merkitty rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille. Lisäksi korttelin läpi kulkevat johdot on merkitty kaavakarttaan aluevarausmerkinöillä. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen aiheuttaa jonkin verran muutoksia korttelin sisäisiin kunnallisteknisiin liittyisiin.

### *Liikenne ja pysäköinti*

Kaavaan uusina merkityt reitit ovat jo osin olemassa, joten niillä ei ole suurta vaikutusta alueen liikennejärjestelyihin. Korttelin täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä sekä Myllypuronkadulla että Myllypuronkujalla henkilökunnan ja vierailijoiden määrän kasvaessa. Uudisrakentaminen on tarkoitus sijoittaa nykyisten autopaikkojen paikalle, jolloin korttelista poistuu 17



autopaikkaa. Korvaavat uudet autopaikat on tarvittaessa mahdollista sijoittaa korttelin luoteiskulmaan.

#### *Sosiaalinen ympäristö, terveys ja turvallisuus sekä palvelut*

Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen lisää vanhusten hoivapalveluiden paikkoja ja vaikuttaa siten positiivisesti asukkaiden terveyteen sekä palvelutarjontaan. Puiston kehittäminen rakennetummaksi lisää sen virkistyskäyttömahdollisuuksia.

#### *Viheralueet, maisema ja luonnonympäristöt*

Puistoalueelle rakennettava hulevesiuoma lisää alueen monimuotoisuutta ja viihtyisyyttä. Puistoalue tai korttelin istutettavan alueen osa ei pienene kaavamuutoksessa merkittävästi, joten muutoksella ei ole niihin haitallisia vaikutuksia.

#### *Yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja talous*

Runkokuja on jo rakennettu, eikä sen virallistaminen kaavalla tuo lisäkustannuksia yhdyskuntalouteen. Rakennusoikeuden lisääminen kasvattaa kiinteistöveron määrää.

### **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutos ei lisää ympäristön häiriötekijöiden määrää alueella, mutta se ei myöskään vähennä niitä. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen ei sijoitu melualueelle.

### **5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartasta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* merkintöjä ja määräyksiä. Kaava on myös voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan maankäyttöratkaisujen mukainen.

### **5.7. Nimistö**

Asemakaavan muutoksessa alueen nykyinen nimistö säilyy ennallaan. Uusi katualue Runkotietä kortteliin on nimetty Runkokujaksi.

## **6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS**

#### *Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta*

Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuonna 2019. Varsinaiset rakennussuunnitelmat ja niihin liittyvät rakennusluvut on mahdollista hyväksyä vasta asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen.

Kaavamuutosalueella olevien katujen katusuunnitelmat ja muut julkisen ulkotilan mahdolliset toteuttamissuunnitelmat hyväksyy tekninen lautakunta.

Kouvolassa 19.12.2018

Kaisa Niilo-Rämä  
kaavoitusarkkitehti

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti