

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

RUNKOTIE

Pvm. 29.12.2017

ASEMAKAAVA MUUTOS KOSKEE

Täyd. 17.8.2018

kaupunginosan 3, Sarkola, kortteleita 3080, 3081, 3085-3096, 3098, 3099 ja osaa korttelista 3097 sekä puisto- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 3, Sarkola, korttelit 3080, 3081, 3085-3096, 3098, 3099 ja osa korttelista 3097 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaava
Diaari / TELA

03/006

2027/10.02.01/2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla internet-sivulla osoitteessa www.kouvola.fi/runkotie ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelu- alue

Suunnittelualue sijaitsee Sarkolan kaupunginosassa noin kilometrin päässä Kouvolan keskustasta. Alueen pinta-ala on noin 15,2 ha. Suunnittelualue käsittää Myllypuuronkadun ja Kotkankallionkadun välissä sijaitsevan Runkotien ympäristön asuinalueen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2018. Kohde on kuulunut vuoden 2017 kaavoituskatsauksen mukaiseen työohjelmaan.

Tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä selkeyttää kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen pienimuotoinen täydennysrakentaminen ja huomioidaan alueella olevat kaupunkikuvalliset arvot. Nykytilanteessa vanhoista asemakaavoista johtuen tonttikohtaisten rakennusoikeuksien määrittämiseksi on jouduttu tekemään tulkintoja ja tonttien tiukasti rajatut rakennusalat vaikeuttavat lisärakentamista.

Nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Sarkolan kaupunginosassa noin kilometrin päässä Kouvolan keskustasta. Alue käsittää Runkotien ympäristön asuinalueen. Runkotie on läpiajettava katu Myllypuronkadulta Peltomiehentielle. Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa 1950-1960 -lukujen omakotitaloista. Rivitaloja sijaitsee Pilvitien ympäristössä ja Runkotien itäpäädyssä. Runkotien ja Versotien kulmauksessa sijaitsee käytöstä poistettu Sarkolan päiväkotikoulu. Pilvitien itäpuolella sijaitsee leikkikenttä.

Asuinalue on mainittu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa esimerkkinä Otto I. Meurmanin sodanjälkeisten kaavojen luomasta laadukkaasta pientalomiljööstä. Alueen hahmo on pysynyt 1950-luvun asemakaavojen ja vuoden 1954 yleiskaavan mukaisena. Inventoinnissa erilliskohteina on mainittu Pilvitien ja Versotien välissä sijaitsevista rivitaloista kolme eteläisintä, joista kaksi on puurakenteista ja yksi kivirakenteinen.

Alue sijoittuu Salpausselän harjun eteläpuoleiselle tasangolle. Suunnittelualue on maastonmuodoiltaan hyvin tasainen. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Eteläpuistoksi nimetty puistoalue. Alue on hyvin vihreä, alueen kasvillisuus muodostuu pääosin tonttien pihapuista ja -istutuksista.

Alueella on valmis katu- ja vesihuoltoverkko. Suunnittelualueella sijaitsee kaasu-, kaukolämpöjohtoja sekä data- ja sähköjohtoja. Alueella on olemassa oleva vesihuoltoverkko. Johdot sijaitsevat yleisillä alueilla.



Kuva 2. Suunnittelualueen alustava rajausta on merkitty alueen ortoilmakuvaan.



Kuva 3. Usvapolun rivitaloryhmä (Kuva: Rurik Wasastjerna).



Kuva 4. Runkotien loivaharjakattoisia 1960-luvun omakotitaloja.



Kuva 5. Entinen Sarkolan päiväkot.

Maanomistus

Kouvola kaupunki omistaa alueen kadut ja virkistysalueet sekä osan alueen tonteista. Kouvola kaupungin omistuksessa olevat tontit ovat vuokralla. Muulta osin alue on yksityisessä omistuksessa.

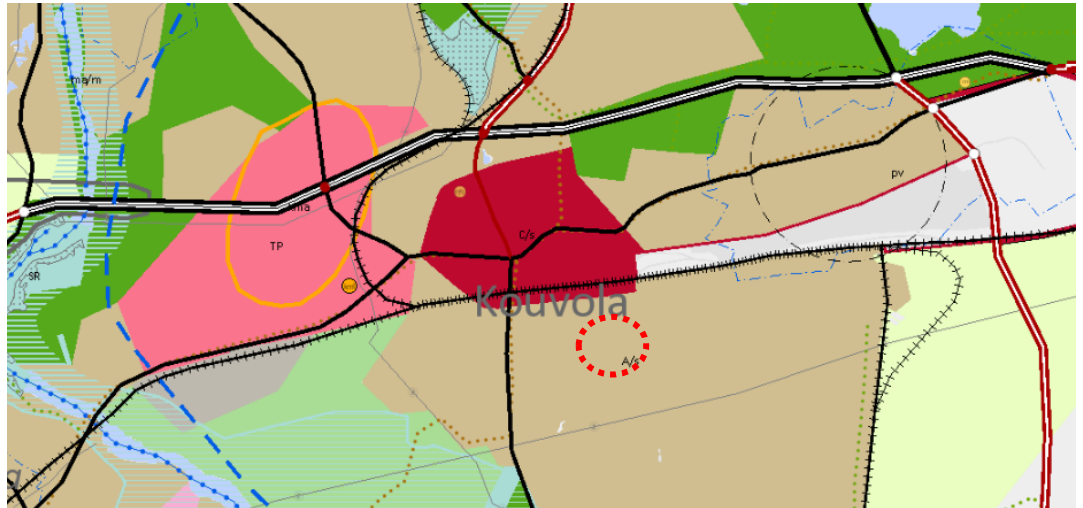
Maankäyttö- sopimus

Entisen Sarkolan päiväkodin alueen kehittämisen osalta laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

Suunnittelualueeseen vaikuttaa kolme kaavatasoa - maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava - joista yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa.

Kymenlaakson maakuntakaava

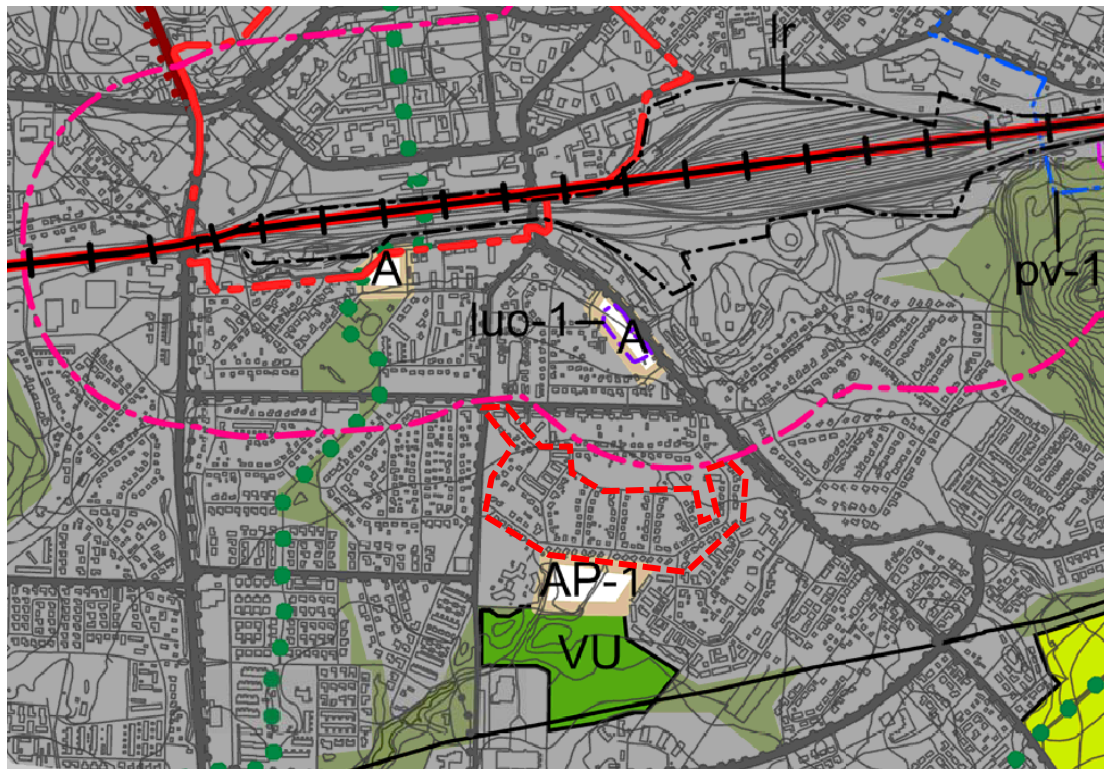
Ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistamassa Kymenlaakson maakuntakaavassa *Taajamat ja niiden ympäristöt* suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (/s).



Kuva 6. Suunnittelualue merkittynä punaisella aluerajauksella Kymenlaakson maakuntakaavaan.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty informaatiivisella merkinnällä *taajamatoimintojen alueeksi*.



Kuva 7. Suunnittelualueen sijainti merkittynä punaisella katkoviivalla Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa yksitoista eri asemakaavaa. Voimassa olevat asemakaavat ovat pääosin 1940–60 –luvulta. Suunnittelualue on erillispientalovaltaista aluetta. Alueen vanhoissa asemakaavoissa korttelialueiden käyttötarkoitus on usein jätetty merkitsemättä.

Erillispientalojen korttelialueet

Korttelit 3080, 3090-3096 sekä osa kortteleista 3081, 3097 ja 3098 ovat tulkittu erillispientalojen korttelialueiksi. Erillispientaloalueiksi tulkituilla tonteilla asuinrakennuksen rakennusala (o) on tiukasti rajattu.

Suunnittelualueen erillispientalotonteilla ja sellaisiksi tulkituilla tonteilla maksimirakennusoikeuden määrä vaihtelee kaavasta ja laskentatavasta riippuen.

Laskentatapoja:

- $\frac{1}{5} \times \text{tontin pinta-ala} \times 1 \frac{2}{3}$ (korttelit 3090, 3091, 3093, 3094, 3095, 3096 sekä osa kortteleista 3080, 3089, 3092, 3098)
- $1 \frac{1}{2} \times \text{rakennusala} + \text{talousrakennus}$ (osa kortteleista 3081, 3080, 3092)
- $1 \frac{2}{3} \times \text{rakennusala} + \text{talousrakennus}$ (osa kortteleista 3095, 3097)

Merkinnät ja määräykset talousrakennuksesta vaihtelevat kaavasta riippuen. Osalla alueista kaavan määräyksissä on kerrottu, että tontille saa rakentaa yhden enintään 40 m² talousrakennuksen. Osalla tonteista talousrakennukselle (t) on merkitty rakennusala ja talousrakennuksen rakennusoikeus on laskettu rakennusalan pinta-alan mukaisesti (40 k-m²).

Kortteli 3099 on merkitty *omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue*, jossa tontille saa rakentaa yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m².

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueet

Korttelin 3081 pohjoisosassa sijaitsevalla asunto- ja liikekorttelialueeksi (AL) tulkittu alueella rakennusoikeuden laskentatapa on ollut: $2 \times \text{rakennusala} + \text{talousrakennus}$.

Rivitalojen korttelialueet

Korttelit 3085-3088 sekä korttelien 3081 ja 3098 pohjoisosat on tulkittu rivitalojen korttelialueiksi.

Korttelit 3085-3088 ja korttelin 3098 pohjoisosa ovat tulkittu rivitalojen korttelialueiksi. Kortteleissa 3085-3088 rakennusoikeuden laskentatapa on ollut: $1 \frac{1}{2} \times \text{rakennusala}$. Korttelin 3098 pohjoisosassa rivitalojen korttelialueeksi tulkittu alueella rakennusoikeuden laskentatapa on ollut: $\frac{1}{3} \times \text{tontin pinta-ala}$.

Julkisten lähipalveluiden korttelialueet

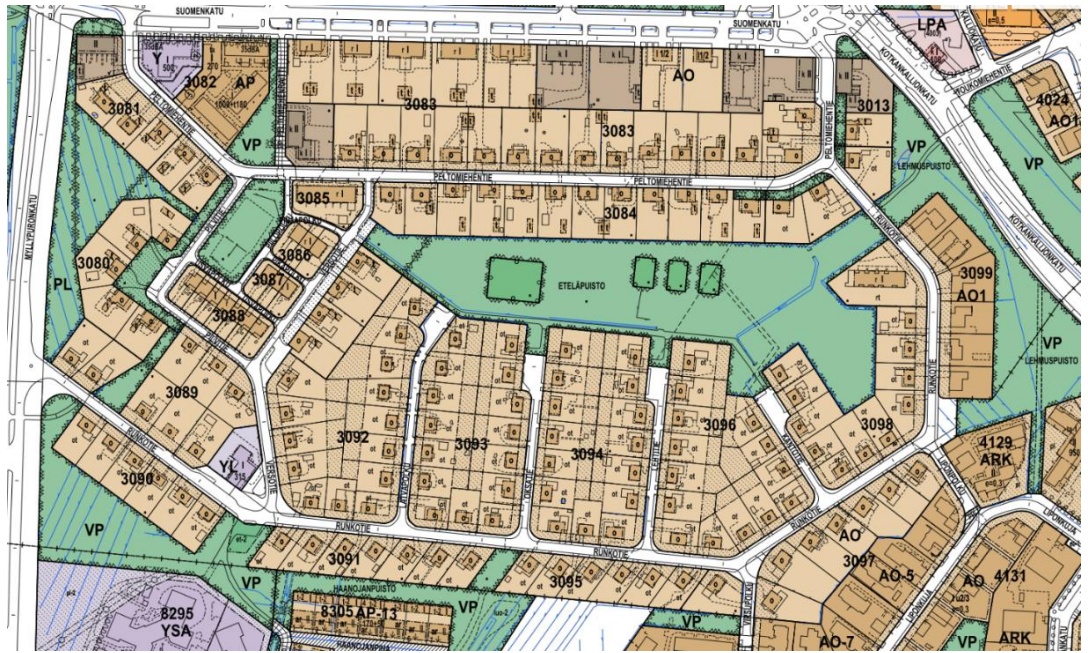
Korttelin 3089 Versotien ja Runkotien kulmauksessa on *merkintä julkisten lähipalveluiden korttelialueesta* (YL). Rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen rajoja. Rakennusosalle on merkitty rakennusoikeudeksi 315 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi yksi.

Puisto- ja viheralueet

Pilvitien leikkikenttä ja korttelien 3080 ja 3089 välinen alue on merkitty puistoalueeksi. Pilvitien ja korttelin 3080 välinen alue on merkitty istutettavaksi kadun osaksi.

Katualueet

Alueen asemakaavan mukaisia katuja ovat Runkotie, Pilvitie, Usvapolku, Pinjapolku, Pikapolku, Versotie, Virsupolku, Latvapolku, Oksatie, Lehtitie ja Kantatie.



Kuva 8. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Vaikutusten arviointi

Kaavasunnitelman vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, mahdollisten laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa.

Kaavan vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

Olemassa olevat selvitykset:

- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiin, työnteon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Tässä kaavamuutoksessa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy
- Telia Oyj ja Elisa Oyj
- KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Asemakaavan muutoksesta ei järjestetä MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluu aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet.

*Alla oleva kuvaus on yleispiirteinen ja eri vaiheiden painotus voi vaihdella tapauskohtaisesti. Esimerkiksi asemakaavamuutoksen aloitus- ja valmisteluvaihe voidaan yhdistää. Runkotien alueen asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, joten sen **hyväksyy kaupunginvaltuusto**.*

Tavoiteaikataulu, mikäli kaavamuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai siitä ei valiteta

Suunnitteluvaihe	Toimenpide ja viittaus Maankäyttö- ja rakennuslakiin	Aikataulu
ALOITUS- ja VALMISTELUVAIHE	Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §) Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 ja 31 §) Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §) Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	10.1.2018 ei järjestetä 10.1.-14.2.2018 30.5.-6.7.2018
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus valmis, arvioitu Teknisen lautakunnan käsittely Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	28.8.2018 syksy 2018
HYVÄKSYMISVAIHE	Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy: <u>kaupunginvaltuusto</u> Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §) Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	 loppuvuosi 2018 loppuvuosi 2018

Asemakaavan laatija

Olli Ruokonen
Kaavoitusinsinööri, Kouvolan kaupunki, Tekniikka- ja ympäristöpalvelut
PL 32, 45701 Kuusankoski
Puhelin: 020 615 9235 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Tomi Ristimäki
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristöpalvelut
PL 32, 45701 Kuusankoski
Puhelin: 020 615 9196 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

1. ALOITUSVAIHE Kaavoitus alkaa eli tulee vireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. OAS:aa päivitetään kaavoituksen aikana.	Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan: • Kouvola kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset • Kouvola Sanomissa • www.kouvola.fi/runkotie OAS on nähtävillä vähintään 30 vrk: • Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävällä • kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla • www.kouvola.fi/runkotie	Miten voin vaikuttaa? OAS:sta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot) tai kirjaamoon osoitteella: Kouvola kaupunki, Tekniikka- ja ympäristöpalvelut, PL 32 45701 KUUSANKOSKI tai tekninenjajymparisto(at)kouvola.fi OAS:ta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.
2. VALMISTELUVAIHE Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia. Lopputuloksena syntyy kaava-luonnos	Tiedottaminen Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan: • Kouvola kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/runkotie • Kouvola Sanomissa Kaavaluonnos sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä: • Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävällä • kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla • www.kouvola.fi/runkotie	Miten voin vaikuttaa? Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot) tai kirjaamoon osoitteella: Kouvola kaupunki, Tekniikka- ja ympäristöpalvelut, PL 32 45701 KUUSANKOSKI tai tekninenjajymparisto(at)kouvola.fi Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
3. EHDOTUSVAIHE Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten esittämät mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi.	Tiedottaminen Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan: • Kouvola kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/runkotie • Kouvola Sanomissa • kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle. Kaavaehdotus, -selostus ja mahdollinen muu aineisto on nähtävillä: • Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävän ilmoitustaululla • kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla • www.kouvola.fi/runkotie	Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävilläoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella: Kouvola kaupunki / Tekninen lautakunta, Tekniikka- ja ympäristötalo PL 32, 45701 KUUSANKOSKI tai tekninenjajymparisto(at)kouvola.fi Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja osoitteensa ilmoittaneet. Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
4. HYVÄKSYMISVAIHE Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.	Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan: • www.kouvola.fi/runkotie • Ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.	Miten voin vaikuttaa? Valitusoikeus: Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaiakana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO).
5. VOIMAANTULO Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.	Tiedottaminen Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan: • Kouvola kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/runkotie	Miten voin vaikuttaa? -