

29.1.2018

**ASUKASILTA 17.1.2018, 03/006 Runkotie
MUISTIO**

Aika: 17.1.2018 klo 17.30-19.00

Paikka: Sarkolan seurakuntakoti, Suomenkatu 3

Kaupungin edustajat tilaisuudessa: Olli Ruokonen, Sanna Laukkanen,
Tomi Ristimäki (siht.)

Runkotien (03/006) kaavamuutos on tullut vireille 10.1.2018. Osana kaavahankkeen ennakkokuulemista järjestettiin asukasilta suunnittelualan asukkaille ja muille kaavahankkeesta kiinnostuneille. Vireilletulosta ja asukastilaisuudesta on tiedotettu suunnittelualan maanomistajille ja vuokralaisille kirjeitse.

Olli Ruokonen esitteli kaavasuunnittelun tavoitteet ja lähtötilanteen. Alueiden kaavamerkinnoissa ja rakennusoikeuksissa on tulkinnanvaraa ja tavoitteena on yhtenäistää ja selkiyttää kaavamääräyksiä sekä ottaa huomioon suunnittelualan kaupunkikuvalliset arvot. Lisäksi tavoitteena on laatia aluetta koskevat rakentamistapaohjeet. Paikalla tilaisuudessa oli n. 40 osallistujaa. Kaavoituksen lähtökohtien esittelyn jälkeen osallistujat saivat esittää kysymyksiä ja kaavamuutoksesta käytiin yleistä keskustelua. Yleisen keskustelun jälkeen aluetta tarkasteltiin karttojen äärellä ja osallistujilla oli mahdollista kysellä tarkempia kysymyksiä esimerkiksi omistamaansa/hallitsemaansa tonttiaan koskien.

Kaavoittaja toi tilaisuudessa esiin puistoverkon kehittäminen ja asukkailta kysyttiin mielipidettä mahdollisuudesta kehittää puistoverkkoa siten, että Pilvitien leikkikentän toiminnot poistuisivat ja vastaavasti noin 300 metrin päässä sijaitsevaa Eteläpuistoa kehitettäisiin. Pilvitien leikkikentän poistumista ja mahdollista uutta maankäyttöä, kuten alueen osoittamista asumiselle, vastustettiin. Asukasillassa tuli ilmi, että leikkipaikalla on paljon käyttäjiä ja mahdollista halukkuutta pitää aluetta yllä esim. talkoilla (kentän jäädytys talvisin jne.). Pilvitien leikkikentän poistamista vastustettiin, mutta palautteessa tuotiin kuitenkin ilmi Eteläpuiston kehittämisen tarve mm. valaistuksen osalta.

Palautteessa tuotiin ilmi, että Pilvitien leikkikentän viereisten rivitalojen tontit ovat pieniä ja alueen kadut kapeita, joten puistoalue halutaan säilyttää, jotta alue ei muodostu liian tiiviiksi. Lisäksi pysäköinnin kanssa on ongelmia jo nykytilanteessa mm. silloin kun seurakuntakodilla järjestetään tilaisuuksia. Asukkaiden osalta ehdotettiin myös leikkipaikan mahdollista muuttamista väliaikaiseksi pysäköintipaikaksi helpottamaan alueen pysäköintiä. Kaavoittaja kertoi yhtenä pohdittavana seikkana Versotien ympäristössä sijaitsevien rivitalojen tilanpuutteeseen vaihtoehtoa, jossa rivitalojen väliset kapeat kadut (Usvapolku, Pikapolku, Pinjapolku) liitettäisiin rivitalojen tontteihin, jolloin pihatilaa tulisi lisää. Tässä vaihtoehdossa ongelmana on kuitenkin se, että rivitaloissa jokainen asunto on omalla tontillaan, mikä johtaisi rasitteiden perustamisiin ja täten laajennusten hyödyt pienenisivät.

Alueen yhtenä kehittämiskohteena on maanomistajan aloitteesta vanhan Sarkolan päiväkodin käyttötarkoituksen muuttaminen ja alueen täydennysrakentaminen. Runkotien alueen asemakaavan päivittäminen on ollut Kouvolan kaupungin vuoden 2017 kaavoitusohjelmassa ja samassa yhteydessä käsitellään myös päiväkodin alueen

asemakaavan päivittäminen. Päiväkodin tontin aluetta on esitetty muutettavaksi asumiselle. Todennäköisin vaihtoehto on rivitalorakentaminen. Rivitalot herättivät tilaisuudessa vastustavia puheenvuoroja. Alueen naapurissa asuvat kertoivat mielipiteenään, että päiväkodin paikka on sopiva omakotitaloille. Alueen läheisyydessä sijaitsee yksi- ja puolitoistakerroksisia omakotitaloja sekä kahteen tasoon rakennettuja rivitaloja, joten kaavoituksen näkökulmasta harkittu ja pienimuotoinen rivitalorakentaminen soveltuu alueelle.

Vaikuttamismahdollisuudet kaavaprosessissa herättivät kysymyksiä. Vastattiin, että kaavaprosessi jakautuu aloitus-, valmistelu- (kaavaluonnos), ehdotusvaiheisiin, jonka jälkeen kaava etenee kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Tällä hetkellä ollaan aloitusvaiheessa ja osalliset voivat antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä. Aloituvaihetta seuraa valmisteluvaihe, jolloin esitellään alueelle laadittu kaavaluonnos. Kaavaluonnoksesta on mahdollisuus kertoa mielipiteensä. Valmisteluvaiheen jälkeen asemakaava menee teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi, jonka jälkeen se asetetaan kaavaehdotuksena nähtäville 30 päiväksi ja siitä on mahdollista tehdä muistus. Ehdotusvaiheen jälkeen kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto, jonka päätöksestä on mahdollista tehdä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 päivän sisällä päätöksenteosta. Kaavaprosessin vaiheet ja vaikuttamismahdollisuudet on esitelty asukkaille lähetetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavaprosessin aikana annettu palaute käsitellään ja kirjataan osaksi kaavamateriaalia.

Tilaisuudessa kerrottiin, että alueen runko (kadut ja korttelit) pysyy lähestulkoon samana. Joitakin korttelien rajausten tarkistuksia saatetaan tehdä, mutta laajennukset on tutkittava tapauskohtaisesti. Osaa tonttien laajentamiskohtia tutkittiin esityksen jälkeen kartoilta. Tonttien omistajat vastustivat laajennuksia niistä aiheutuvien kustannusten vuoksi.

Runkotien pohjoispuolisilla kortteleilla on asukkaiden mukaan ongelmia hulevesien kanssa. Sadevesi lammikoituu kortteleiden keskiosaan. Tilaisuudessa todettiin, että alue on yksityisessä omistuksessa tai hallinnassa (kaupungilta vuokratut tontit), joten lähtökohtaisesti tonteilla tapahtuva sadevesien johtaminen on tontin omistajan tai haltijan vastuulla. Asiaa on selvitetty tilaisuuden jälkeen yhdessä kunnallisteknisen suunnittelun kanssa. Runkotien alueella on olemassa oleva sadevesiviemärinti ja sadevesiviemärit sijaitsevat katualueilla. Ensimmäinen vaihtoehto tontin omistajilla/haltijoilla on tehdä tonttikohtaiset salaojitukset ja johtaa takapihoille kertyvät sadevedet kaduilla sijaitseviin sadevesiviemäriin. Toisena vaihtoehtona on soveltuvilla alueilla kortteleiden keskelle tonttien rajoille salaojitus, josta vesien purku tapahtuisi Runkotiellä sijaitsevaan sadevesiviemäriin.

Tilaisuudessa kerrottiin, että Lehmuspuistossa on kaatuneita puita, jotka toivottiin korjattavan pois. Kaatuneista puista on välitetty viestiä eteenpäin metsäsuunnittelijoille.

Kysyttiin onko alueella rakennuskielto. Vastattiin, että kaavasuunnittelun ajaksi ei ole asetettu rakennuskieltoa. Ennen tämän kaavamuutoksen valmistumista ja voimaantuloa haetut rakennusluvut käsitellään voimassa olevan vanhan asemakaavan perusteella.

Kortteleiden 3080 ja 3089 välillä (Pilvitieltä Runkotielle) sijaitsevaa polkua toivottiin hoidettavan paremmin tai kehitettävän kevyen liikenteen väyläksi.

Yksittäisten tonttien rakentamismahdollisuuksista ja rakennusoikeuden määrästä kysyttiin. Vastattiin, että alueelle soveltuvaa rakentamista käsitellään laadittavissa rakentamistapaohjeissa sekä kaavamääräyksin. Kaavamääräyksillä ohjataan

rakennusten sijoittumista ja mm. kattomuotoa. Rakennusalan koko on tyypillisesti omakotitaloalueilla 4 metriä naapuritontin rajasta. Rakennusoikeuden määrä merkitään aluekohtaisesti ja merkintöjä tullaan yhtenäistämään. Pääasiassa suunnitteilla on käyttää tehokkuuslukua rakennusoikeuden laskemiseksi niin, että rakennusoikeuden muutokset kiinteistöillä olisivat pieniä ja tarkoituksenmukaisia. Tämä pyritään saavuttamaan tapauskohtaisella tarkastelulla. Rakentamistapaohje tullaan laatimaan ottamalla yksilöllisesti huomioon aikansa rakennukset. Ohjeiden tavoitteena on myös ohjata uudisrakentamista siten, että uudet rakennukset sopivat luonteeltaan olemassa olevaan vanhaan ympäristöön. Rakentamistapaohje on tarkoitus tulla nähtäville samaan aikaan, kun kaavaluonnos asetetaan nähtäville.