

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

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.

Runkotie, kaava nro 03/006

ASEMAKAAVASELOSTUS



KOUVOLAN KAUPUNKI
ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
KAUPUNKISUUNNITTELU 2019

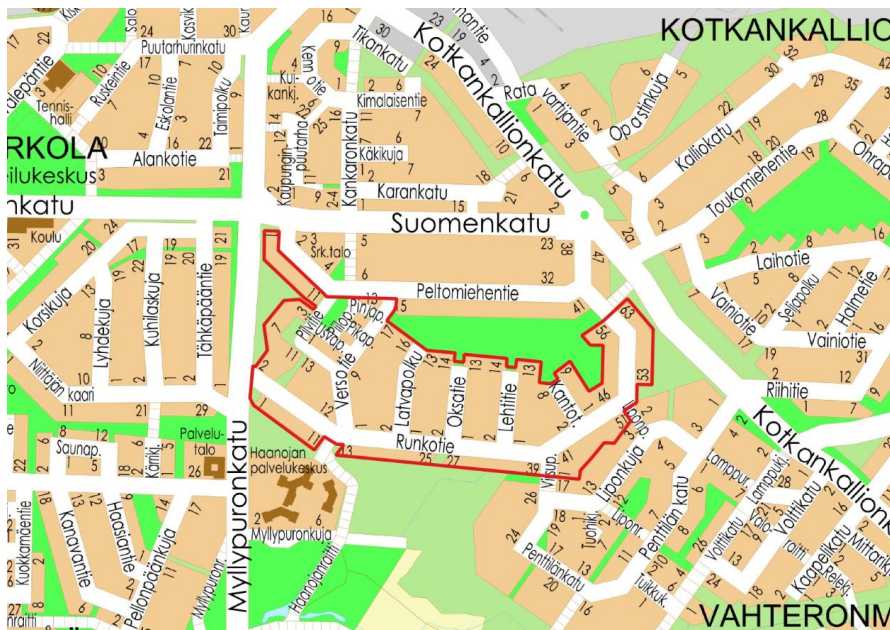
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	Kouvolan kaupunki
Kaavan nimi	Runkotie (03/006) , asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos	Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 3, Sarkola, kortteleita 3080, 3081, 3086-3096, 3098, 3099 ja osaa korttelista 3097 sekä puisto- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 3, Sarkola, korttelit 3080, 3081, 3086-3096, 3098, 3099 ja osa korttelista 3097 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita.
Laatija	Kouvolan kaupunki Asuminen ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	29.12.2017
Vireilletulo	kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 10.1.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	10.1.-14.2.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	Tekninen lautakunta § 172 22.5.2018 kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 30.5.2018 Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 30.5.-6.7.2018
Julkinen nähtävilläolo	(kaavaehdotus) Tekninen lautakunta § 172 28.8.2018 kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 5.9.2018 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo 5.9.-8.10.2018
Kaupunginhallitus	14.1.2019
Kaupunginvaltuusto	

1.2. Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti rajattuna punaisella viivalla.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja nykypäivän maankäytöllisiä tarpeita sekä selkiyttää kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen pienimuotoinen täydennysrakentaminen ja huomioidaan alueella olevat kaupunkikuvalliset arvot.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Maanomistuskartta

Liite 5. Runkotien alueen korjaus- ja rakentamistapaohje

Liite 6. Asukasillan (17.1.2018) muistio

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät 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.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaproessin vaiheet

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2018 ja se sisältyy vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa esiteltyyn kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Kaavaratkaisuna on esitetty Runkotien lähialueen kaavamerkintöjen ajanmukaistaminen vastaamaan nykytilannetta. Maanomistajan toiveesta entisen Sarkolan päiväkodin aluetta tutkitaan muutettavaksi asumiselle.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja kaavan verkkosivuilla 10.1.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.1.-14.2.2018 välisenä aikana. Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asukasilta alueen asukkaille ja muille hankkeesta kiinnostuneille Sarkolan seurakuntakodin tiloissa (Suomenkatu 3) 17.1.2018. Tilaisuudessa esiteltiin kaavamuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita. Asukastilaisuudesta saatu palaute ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 14-19. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. MRL 66 § mukaista kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välistä viranomaisneuvottelua ei järjestetä.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos, korjaus- ja rakentamistapaohjeiden luonnos) oli nähtävillä 30.5.-6.7.2018. Valmisteluvaiheen aikana saadut mielipiteet ja lausunnot on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 19-22. Valmisteluvaiheen aikana saadun palautteen perusteella kaavaan on tehty muutamia tarkennuksia ja täydennyksiä. Muutoksista on kerrottu palautteiden vastineissa.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 28.8.2018 § 172. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.9.-8.10.2018. Kaavaehdotuksesta lähetettiin tieto mahdollista lausuntoa varten kaavoitusta ohjaaville viranomaisille. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin Kouvola Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla ja verkkosivuilla. Muulla paikkakunnalla kuin Kouvola asuville kaavamuutosalueen maanomistajille kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin kirjeitse. Nähtävilläolon aikana saapui yksi lausunto. ELY-keskus ilmoitti, että kaavahankkeessa ei ole tullut esille sellaista, jonka johdosta ELY-keskuksen tulisi muuttaa aiemmin lausumaansa. Nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

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. Asuinalue on mainittu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa esimerkkinä Otto I. Meurmanin sodanjälkeisten kaavojen luomasta laadukkaasta pientalomiljööstä. Pilvitien ja Peltomiehentien välillä sijaitsee neljän rivitalon ryhmä, joista kolme on mainittu merkittävinä rakennuskohteina rakennetun ympäristön inventoinnissa. Alueen kadut on rakennettu ja alueella on valmis vesihuoltoverkko. Pilvitien itäpuolella sijaitsee leikkikenttä. Suunnittelualueella sijaitsee kaasu-, kaukolämpöjohtoja sekä data- ja sähköjohtoja. Johdot sijaitsevat pääosin yleisillä alueilla.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Salpausselän lakialueen eteläpuolella olevalle tasangolle. Maa viettää hieman suunnittelualueen pohjoisosasta kohti etelää, mutta yleispiirteiltään alue on melko tasaista. Maisemakuvaltaan alue on rakennettua asuinalueita. Alue on melko yhtenäisesti rakentunut ja talot ovat mittakaavaltaan samankaltaisia. Tonteilla on paljon pihapuita ja istutuksia ja katunäkymät ovat alueella hyvin vehreitä.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän harjanteen eteläpuoleiselle tasangolle ja alueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan pääosin savea.

Kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta, joten alueen kasvillisuus koostuu suurimmaksi osaksi pihapuista, pihojen istutuksista ja pensasaidoista.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueelle on toteutettu vesijohtoverkko sekä jäte- ja sadevesiviemäri. Alueen asukkaiden mukaan alueella on ongelmia hulevesien hallinnan kanssa.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole selvitysten mukaan tiedossa olevia kohteita joilla olisi erityisiä luontoarvoja.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualue on asuinalueita, joka koostuu omakotitaloista ja rivitaloista. Alueella sijaitseva Sarkolan päiväkotikoti on lopettanut toimintansa, joten kaikki korttelialueet ovat asuinkäytössä. Alueella on yhteensä 342 asukasta (22.2.2018).

Luokka	lkm	osuus
0-6 vuotiaat	28	8.187 %
7-16 vuotiaat	39	11.404 %
17-29 vuotiaat	37	10.819 %
30-64 vuotiaat	153	44.737 %
65-75 vuotiaat	47	13.743 %
yli 76 vuotiaat	38	11.111 %

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennettu ympäristö

Runkotien kaavamuutosalue on toteutunut 1950-luvulla laadittujen yleis- ja asemakaavojen perusteella ja alue edustaakin sodanjälkeistä laadukasta kaavasuunnittelua. Suunnittelualueen länsipääty on toteutunut Otto-I. Meurmanin vuoden 1952 asemakaavan mukaisesti. Runkotien pohjoispuolella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1956 ja se on toteutettu vuoden 1954 yleiskaavan pohjalta. Rakennuspaikkoja tarvittiin lisää ja tontteja oli tarkoitus vuokrata tehdasvalmisteisten omakotitalojen rakentajille. Kaavan on laatinut Puutalo Oy arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirenin ehdotuksen pohjalta. Puutalo Oy:n kaavassa Runkotien eteläpuolelle oli osoitettu leveämpiä rakennusaloja kytketyille asuinrakennuksille, mutta vuonna 1957 valmistuneessa kaavamuutoksessa alue päivitettiin vastaamaan pitkälti tien pohjoispuolen ratkaisuja. Vuoden 1957 kaavamuutos on Kouvolan kauppalanarkkitehti V. Vuorisen laatima.



Kuva 2. Alueella voimassa olevia 50-luvun kaavoja ja niiden suunnittelijoita. Vasen yläkulma: Otto-I. Meurman 1952. Oikea yläkulma: Puutalo Oy/arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Siren 1954. Alin kuva: kauppalanarkkitehti V. Vuorinen, 1957.

Alue on toteutunut Otto I. Meurmanin ja Inkeri Siltavuoren laatimassa vuoden 1954 yleiskaava periaatteiden mukaisesti. Silloinen Kouvolan yleiskaava perustui ”soluttaiseen hajakeskittämiseen”. Hajakeskittämässä kauppa jaettiin lähiöihin ja asumasoluihin, jotka eroteltiin toisistaan viheralueilla. Runkotien ympäristö muodostaa yhden asumasolun. Meurmanin kaavaoppien mukaan asumasolu on itsenäinen ja siellä tuli sijaita esimerkiksi oma myymäläkeskus, lastentarha ja muita laitoksia kuten lämpökeskus. Runkotien ja Versotien (silloinen Silmutie) risteyksessä sijaitsi alueelle kaavoitettu paikka myymäläkeskukselle, jonka tontilla sijaitsi vuonna 1962 valmistunut Osuuskauppa Ympäristön myymälärakennus. Kauppa lopetti toimintansa 70-luvun puolivälissä jonka jälkeen rakennuksessa aloitti Mannerheimin lastensuojeluliiton Sarkolan päiväkot. Päiväkoti lopetti toimintansa rakennuksessa vuonna 2016 ja rakennus on nykyään tyhjiään.



Kuva 3. Kouvolan yleiskaava 1954.



Kuva 4. Runkotien alueen rakennukset vuosikymmenittäin valmistusajankohdan mukaan. Suurin osa alueen rakennuksista on rakennettu 1950-60 -luvuilla. Suunnittelualueen luoteisosan kaksi rivitaloa ja osa Runkotien itäpäädyn omakotitaloista on rakennettu 70-luvulla. 1980-2010 -luvuilla on rakennettu yksittäisiä asuin- ja talousrakennuksia.

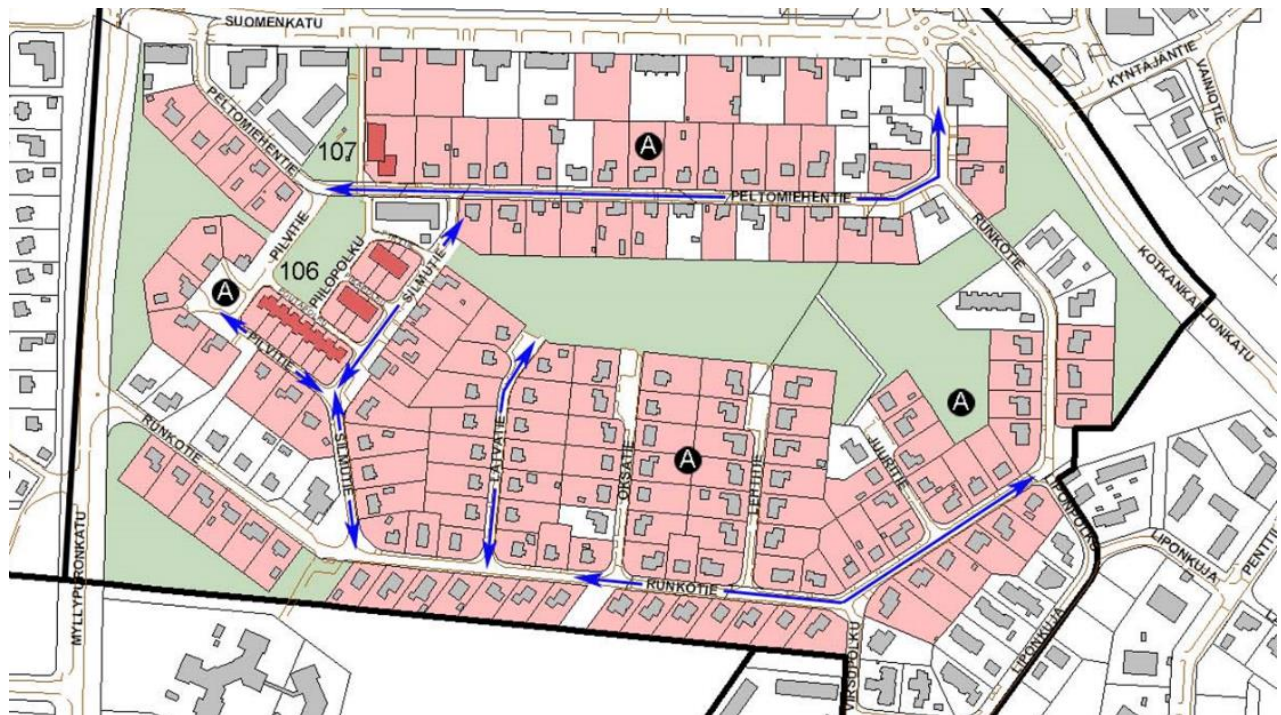


Kuva 5. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaiset kerrosluvut. RHR-aineistossa 1 ½-kerroksiset rakennukset ovat kirjattu kaksikerroksisina.



Kuva 6. Runkotien alue rakentumassa, ote maanmittauslaitoksen vuoden 1965 peruskartasta (kartoitus 1962).

Kouvolaan rakennetun kulttuuriympäristön inventointityön on tehnyt arkkitehti Rurik Wasastjerna vuosina 2008-2012. Runkotien alue on ollut osa itäisen Sarkolan inventointialuetta, johon on kuullunut Myllypuronkadun, Kotkankallionkadun ja Runkotien rajaama aluekokonaisuus. Inventoinnissa todetaan, että alueelta löytyy useita melko yhtenäisiä pientalokokonaisuuksia, joissa rakennuskanta edustaa 1950-luvun 1½-kerroksista rakennustapaa tai 1960-luvun loivaharjakattoista 1-kerroksista tyyppistöä. Kumpikin rakennustapa muodostaa johdonmukaisesti toteutettuna, yksinkertaisine rakennusmassoineen harmonista asumisympäristöä, jossa runsas ja hyvin hoidettu kasvillisuus on ensiarvoisen tärkeä miljöökijä. Runkotieltä katsottuna muodostuu yhtenäisiä katunäkymiä. Alueen rakennuskantaa ja sen ominaispiirteitä on käsitelty myös alueelle laadituissa korjaus- ja rakentamistapaohjeissa.

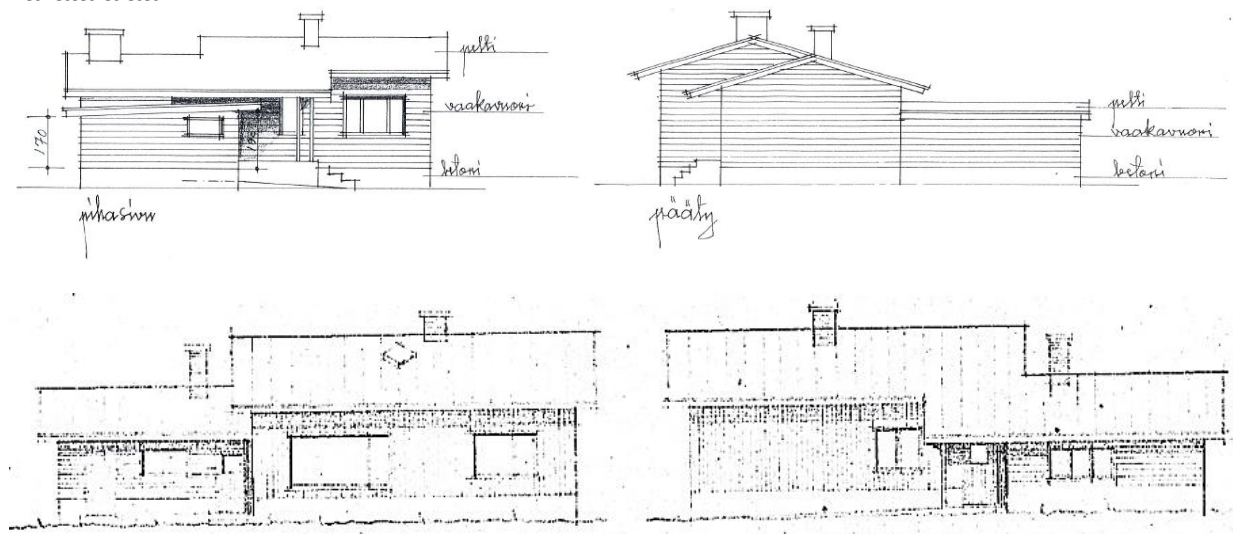


- KAUPUNKIKUVAN KANNALTA SÄILYTTÄMISEN ARVOISIA PIIRTEITÄ SISÄLTÄVÄ YMPÄRISTÖ:
- A. PÄÄOSIN 1952 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN MUKAAN MUODOSTUNUT, RAKENNUSAJAN (1940-60-LUKU) PIIRTEITÄ SÄILYTTÄNYT ALUE
 - B. ASEMAKAAVOITUSTA EDELTÄVÄ YKSITTÄISKOHDE
- MERKITTÄVÄ RAKENNUSKOHDE
- PUISTO

YHTENÄINEN KATUTILA TAI NÄKYMÄ

Kuva 7. Ote Kouvolaan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnista.

1960-luvun pientaloissa kellarista ja ullakkotiloista on usein luovuttu ja rakennuksen muoto on pitkulaisempi noppamaiseen 50-luvun taloon verrattuna. 1960-luvun yksikerroksisissa taloissa sauna tai autovaja on usein toteutettu asuintilojen kylkeen siipirakennuksena. Rakentamistyylin siirtymävaiheessa 60-luvun alkupuolella uuden ja vanhan mallin mukaisia taloja on rakennettu samanaikaisesti. 60-luvulla talorakentaminen lähti teollistumaan ja talopakettirakentaminen alkoi vallata alaa.



Kuva 8. Piirustuksia 60-luvun omakotitaloista Runkotieltä ja Kantotieltä, Kaarlo Ritvola.



Kuva 9. Runkotien 1960-luvun omakotitaloja.



Kuva 10. Näkymä Latvapolulta.

Inventoinnissa on erillisinä merkittävänä rakennuskohteina mainittu Pinjapolun ja Pilvitien välillä sijaitsevat kolmen rivitaloa. Kolmesta rivitalosta kahdessa on puujulkisivu ja yhdessä rapattu (kuvat 11-13). Lyhyiden ja kapeiden katujen varrella sijaitsevat rakennukset muodostavat puutarha-kaupunkimaista, englantilaistyylistä miljöötä. Rakennukset ovat valmistuneet 1950-luvun puolivälissä. Rivitalot ovat rakennusmestari Kaarlo Ritvolan suunnitteleamia ja talojen sijoittelu ja muoto perustuu Otto-I. Meurmanin vuoden 1952 asemakaavaan. Myöhemmin 60-luvun lopulla ja 70-luvun alussa rakennettuja rivitaloja sijaitsee Peltomiehentien ja Suomenkadun risteyksessä, Verstotien pohjoispäädyssä ja Runkotien itäpäädyssä.



Kuva 11. Näkymä Versotieltä etelään. Oikealla korttelin 3086 rakennus.



Kuva 12. Usvapolun englantilaistyylistä miljöötä korttelissa 3088 (kuva: Rurik Wasastjerna).



Kuva 13. Korttelin 3087 rakennus.



Kuva 14. Versotien ja Runkotien risteyksessä sijaitseva rakennus, joka on toiminut myymälänä ja päiväkotina.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita tai työpaikkoja. Alue tukeutuu Kouvolan keskustan palveluihin.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

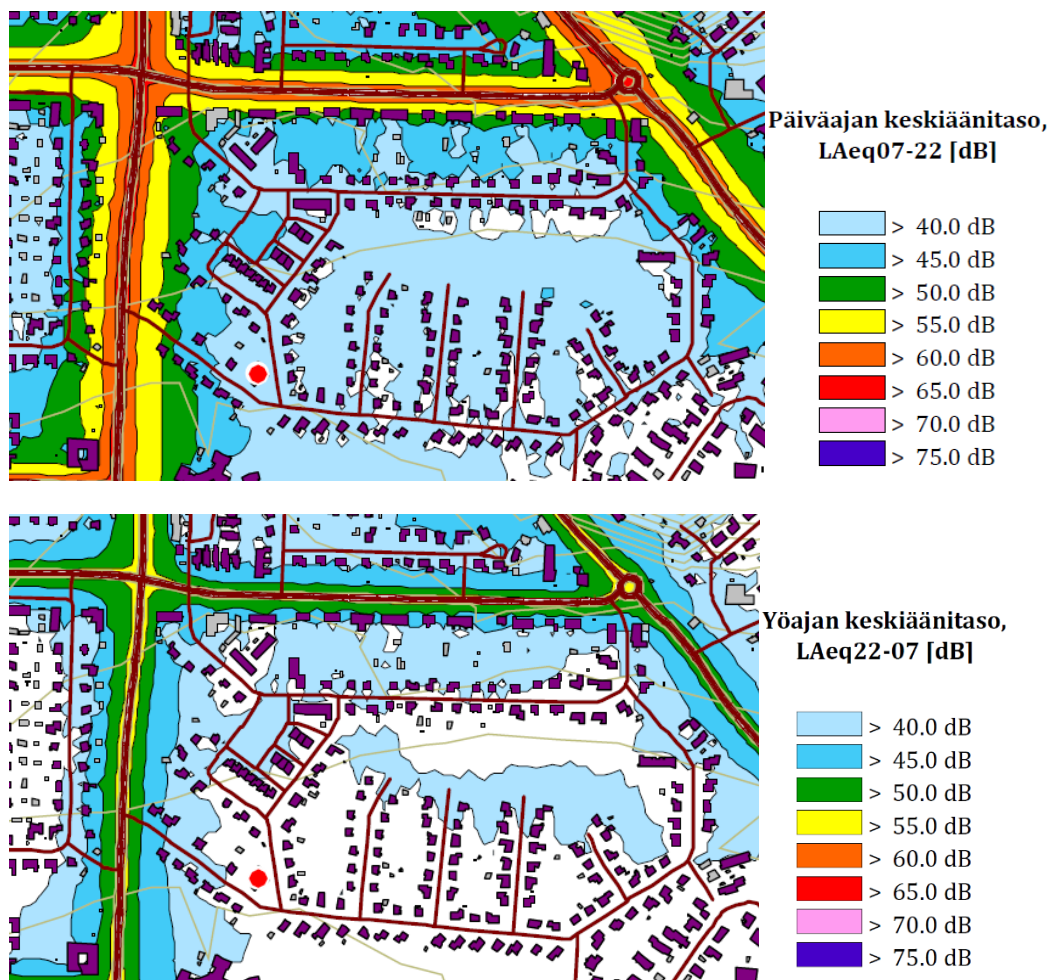
Suunnittelualue sijaitsee kahden kokoojakadun (Myllypuronkatu ja Suomenkatu) kulmauksessa. Suunnittelualueen halki kulkee itä-länsi –suunnassa Runkotie. Alueen asuinrakennukset sijoittuvat pääosin Runkotieltä lähtevien tonttikatujen varsille. Pysäköinti toteutuu tonttikohtaisesti.

Tekninen huolto

Alueella on valmis vesihuoltoverkko sekä jätevesi- ja sadevesiviemärinti. Alueella sijaitsee KSS Lämpö Oy:n kaukolämpö- ja kaasulinjoja, jotka sijoittuvat katualueille. Kaukolämpölinjat sijaitsevat suunnittelualueen länsiosassa. Alueella sijaitsee myös sähkö-, puhelin ja datakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt, Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikennemelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Myllypuronkatu, joka aiheuttaa liikennemelua alueelle. Suunnittelualueen Myllypuronkadun puoleisilla erillispientalojen tonteilla keskiäänitaso on tonttien kadun puoleisella reunalla päiväaikaan (klo 7-22) 55-60 dB(A). Yöaikaan (klo 22-7) Myllypuronkadun puoleiset ovat alle 50 dB(A) keskiäänitaso alueella. Meluhaittoja voidaan vähentää sijoittamalla mm. talousrakennuksia Myllypuronkadun puoleiselle tontin osalle.



Kuva 15. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

Virkistysalueet

Suunnittelualueella sijaitsee Pilvitien leikkikenttä. Leikkikentän yhteydessä on pelikenttä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Eteläpuistoon.



Kuva 16. Pilvitien leikkikenttä.

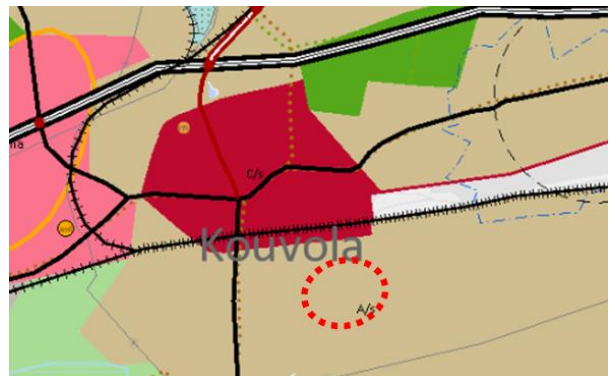
Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa alueen kadut ja virkistysalueet sekä osan alueen tonteista. Kouvolan kaupungin omistuksessa olevat tontit ovat vuokralla. Muulta osin alue on yksityisessä omistuksessa (kts. kaavan liite 4).

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

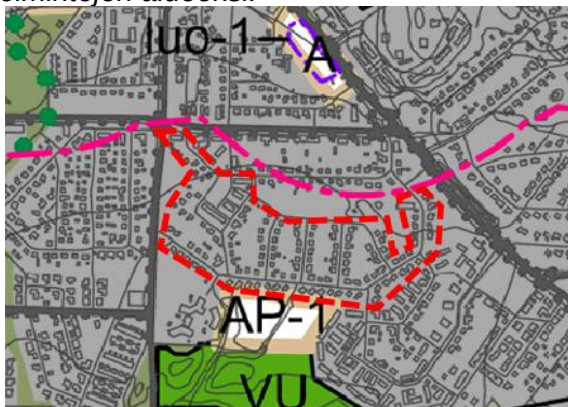
Ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistamassa Kymenlaakson maakuntakaavassa *Taajamat ja niiden ympäristöt* suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla on säilytettävää vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (/s). Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen.



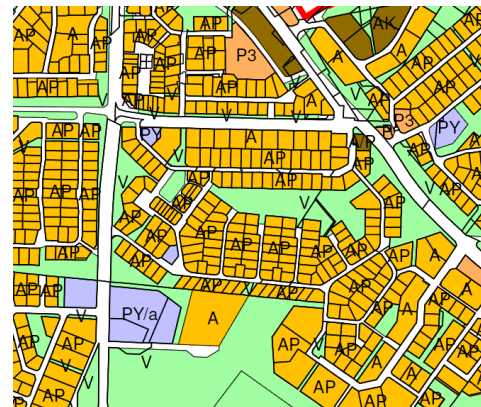
Kuva 17. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkittynä punaisella katkoviivalla Kymenlaakson maakuntakaavassa.

Yleiskaava

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



Kuva 18. Suunnittelualueen sijainti merkittynä punaisella katkoviivalla Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa.



Kuva 19. Ote Kouvola yleiskaavallisesta oikeusvaikutteettomasta suunnitelmasta, jossa alue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuunalueeksi.

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)

Merkinnot 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) tulkitulla 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 tulkitulla alueella rakennusoikeuden laskentatapa on ollut: $\frac{1}{3} \times \text{tontin pinta-ala}$.

Julkisten lähipalveluiden korttelialueet

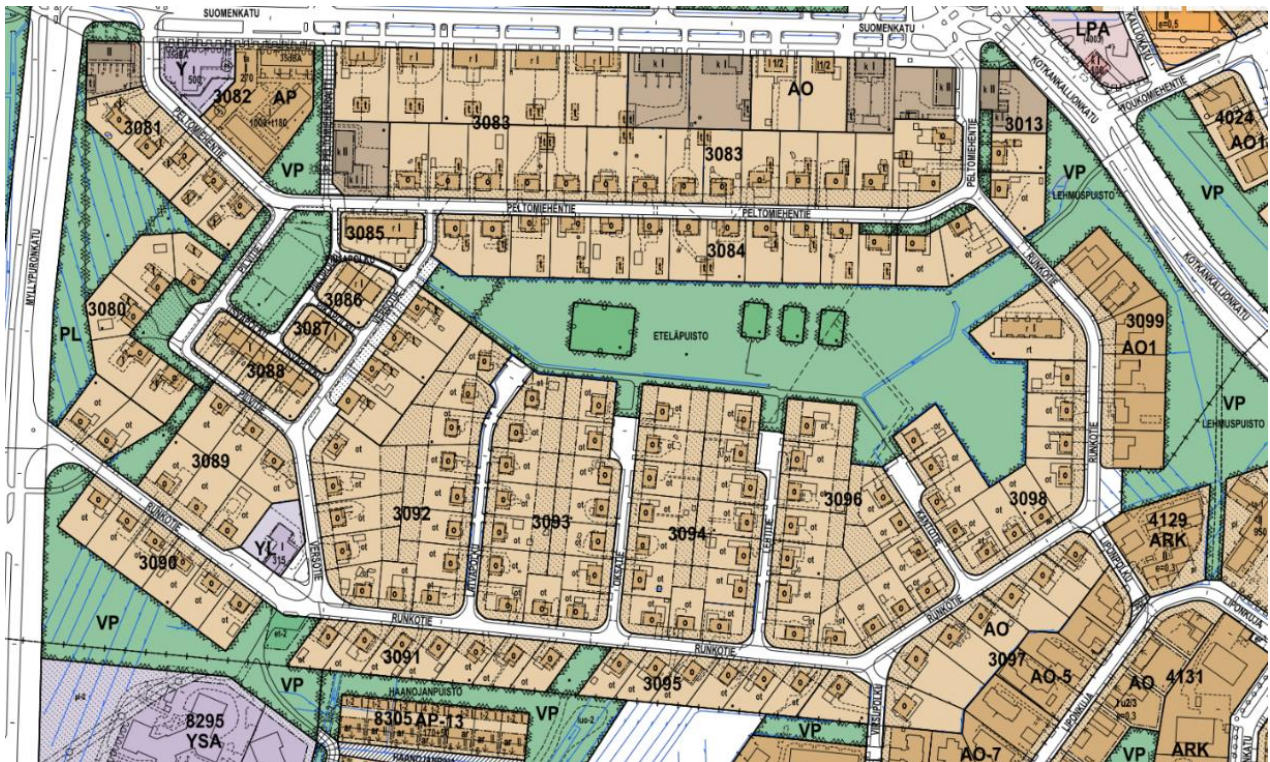
Korttelin 3089 Versotien ja Runkotien kulmauksessa on *merkintä julkisten lähipalveluiden korttelialueesta* (YL). Rakennusala noudattaa olemassa olevan rakennuksen rajoja. Rakennusosalle on merkitty rakennusoikeudeksi 315 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi yksi.

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 20. Ote alueen ajantasa-asetmakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 30.8.2010.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Suunnittelu on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta. Alueen asemakaava on tulkittu vuosikymmenten kuluessa eri tavoin ja se vaatii ajanmukaistamista ja selkiyttämistä. Alueella on voimassa 1950-luvulla voimaan tulleita asemakaavoja, joissa tonttien rakennusalat ovat hyvin tiukasti rajattu, eikä selkeitä rakennusoikeuden osoittavia merkintöjä ole tehty. Rakennusoikeuksia on jouduttu tulkitsemaan tapauskohtaisesti.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2018. Asemakaavan muutos on mainittu vireille tulevana kaavamuuoskohteena ja kaavoitusohjelmakohteena Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2017.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja internet-sivuilla 10.1.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 10.1.-14.2.2018 välisenä aikana.

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 voidaan täydentää ja on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa ja se on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 9.1.2018

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, joten kaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua.

4.3.5. Maankäyttösopimus

Entisen Sarkolan päiväkodin alueen kehittämisen osalta laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulo, asukasilta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 11.1.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä mielipiteiden antamista varten Tekniikka- ja ympäristötalossa sekä kaupungin internet –sivuilla 11.1.-14.2.2018 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla sekä kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille ja haltijoille. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 14.2.2018 mennessä. Kaava-alueen rajausta on hieman tarkennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen.

Osana kaavan valmistelun ennakkuuolemista järjestettiin Runkotien ympäristön asukkaille asukasilta 17.1.2018 Sarkolan seurakuntakodin tiloissa. Tilaisuudesta tiedotettiin alueen asukkaita kirjeitse sekä asemakaavan vireilletulosta ilmoittamisen yhteydessä. Asukasillassa esiteltiin kaavasuunnittelun tavoitteet ja lähtötilanne sekä käytiin läpi kaavaprosessin vaiheet, alustava aika-tila ja vaikuttamismahdollisuudet. Paikalla tilaisuudessa oli 34 osallistujaa. Tavoitteiden ja lähtötilanteen esittelyn jälkeen käytiin keskustelua kaavasuunnittelusta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan ajanmukaistaminen vastaamaan toteutunutta tilannetta mahdollistaen pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Tilaisuudessa tuotiin esiin puistoverkon kehittäminen ja kysyttiin mielipidettä mahdollisuudesta kehittää puistoverkkoa siten, että Pilvitien leikkikentän toiminnot poistuisivat ja vastaavasti Eteläpuistoa kehitettäisiin. Pilvitien leikkikentän poistumista ja mahdollista uutta maankäyttöä, kuten alueen osoittamista asumiselle, vastustettiin. Vastustusta herätti myös Sarkolan entisen päiväkodin mahdollinen muutos rivitaloille tai muille kytketyille rakennuksille. Tilaisuudessa tuli myös ilmi alueen ongelmat hulevesien käsittelyssä. AO-kortteleiden keskelle kerääntyy vettä, koska kuivatus on puutteellista. Pilvitien puoleisen korttelin 3080 mahdollista korttelin laajennusta vastustettiin. Asukasillassa käsitellyistä asioista jätettiin myös kirjallista palautetta ja keskustelua herättäneet asiat on käsitelty alla olevissa mielipiteissä ja niiden vastineissa.

Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Viitaten hankkeen tavoitteisiin KASELY toteaa, että kaavamuutoksen myötä alueen rakentamista koskevien ohjeiden ja määräysten selkeys paranee. Kaupungin on syytä huomioida alueen kaupunkikuvalliset arvot. On hyvä, että kaupunki parantaa elinympäristön laatua sekä linjaa tulevaa rakentamista. KASELY ei koe tarvetta viranomaisneuvottelun järjestämiselle.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kirjataan tiedoksi.

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut Sarkolan kaupunginosan Runkotien alueen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa mielipiteenään seuraavaa:

Asemakaavan tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä selkeyttää asemakaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan pienimuotoinen täydennysrakentaminen ja huomioidaan alueen kaupunkikuvalliset arvot.

Alue on mainittu Kouvolan kaupungin rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa esimerkkinä O. I. Meurmanin laatimalla asemakaavalla tehdystä laadukkaasta sodanjälkeisestä pientaloalueesta. Alueen hahmo on säilynyt 1950-luvun kaavoituksen mukaisena. Inventoinnissa on huomioitu muutama rakennus alueelta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt selvitykset ovat riittäviä rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen. Kymenlaakson museo suosittelee pitäytymään maltillisessa rakennusoikeuden lisäämisessä, jotta alueen luonne säilyy. Alueen rakennusperintökohteet tulee merkitä riittävin suojelumerkinnoin kaavakarttaan.

Vastine: Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen kaupunkikuvallisten seikkojen huomioon ottaminen. Alueelle laaditaan korjaus- ja rakentamistapaohjeet, jotka ovat valmisteluvaiheen materiaalien yhteydessä luonnoksena nähtävillä. Kaavaluonnoksessa on esitetty alueen rakentamista koskevia määräyksiä koskien mm. rakennusten sijoittumisesta, kerrosluvusta ja kattomuodosta. Kaavan yleismääräyksissä on rakentamistapaa koskevia määräyksiä: *”Korttelialueilla on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa rakennusten sijoituksen, korkeuden, julkisivujen ja aitaamisen suhteen. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennusaineita sekä väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan”* ja *”Uudisrakennusten tulee noudattaa lähiympäristössä olevien rakennusten tontille sijoittumista ja suuntautumista. Alueelle rakennettavissa uudisrakennuksissa tulee huomioida alueen kaupunkikuvalliset ja rakennuskulttuurilliset arvot.”*. Rakennusoikeuden määrä AO-alueilla on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.30$, kuitenkin siten, että yksittäisellä AO-tontilla maksimirakennusoikeus on 300 k-m². Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa erilliskohteina merkityt Pilvitien/Versotien ympäristössä olevat ketjutalojen korttelit on merkitty *alueina, jolla ympäristö säilytetään (Is)* ja kortteleissa rakennusala on rajattu nykyisten rakennusten mukaisesti. Kortteleiden 3088, 3087 ja 3086 osalta ehdotetaan, että rakentamistapaohjeet ovat sitovia.

Kymenlaakson pelastuslaitos: Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavaan.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto kirjataan tiedoksi.

KSS Lämpö Oy: KSS Lämpö Oy ilmoittaa, että heillä ei ole erityistä kommentoitavaa. OAS:ssa oleva lause ”Suunnittelualueella sijaitsee kaasu-, kaukolämpöjohtoja” kertoo tilanteen.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy: Kouvolan Vedellä ei ole tässä vaiheessa kommentoitavaa OASIin. Palataan asiaan kaavamuutoksen seuraavassa vaiheessa.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

Kuntalaispalaute: ”Sarkolan päiväkodin tontille ei missään tapauksessa rivitaloa! Risteysalueelle ei lisää asutusta. Rivitalot peittävät naapurin tonttia.”

Kuntalaispalaute A (entisen Sarkolan päiväkodin lähialueen asukkaat, 12 allekirjoittajaa): ”Pyydämme kaavamuutokseen liittämäämme kirjelmäämme pikaista käsittelyä ajan ja ylimääräisen työn välttämiseksi.

Runkotien asemakaavan nro 03/6 muutos

Me allekirjoittaneet lähinaapurit vastustamme korttelin 3089 tontin 12 joka nykyisellä merkinnällä on YL muuttamista rivitalotontiksi ja siihen suunnitelluksi aiottua katualueen osan liittämistä kyseiseen tonttiin.

Perustelut:

Kyseinen Runkotien alue Myllypuronkadulta itään Versotien risteykseen asti on ns. matalaa omakotialuetta eikä siihen sovi jatkeeksi aiottu kaksikerroksinen tai muukaan rivitalo. Emme myöskään hyväksy ko. tontille aiottua rakennusoikeuden lisäämistä, koska tontti on jo aikanaan muututtuaan lähikaupan tontista nykyiseksi päiväkodin tontiksi saanut lisää rakennusoikeutta. Lisäksi edellytämme, että mikäli kaavaa tältä osin muutetaan, on kaavassa näytettävä ja säilytettävä entisen rakennusalat.

Kaavaa laadittaessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolelta ns. Haanojanpuiston omakotialueelta tuleva kaupunkiin kulkeva ja muukin kevyen liikenteen lisääntyminen kyseisen tontin kohdalla, varsinkin kun uudelle alueelle on todennäköisesti tulossa lapsiperheitä, jotka kyseisessä risteyksessä liikkuvat muun liikenteen seassa.”

Vastine kahteen edelliseen palautteeseen:

Kaavamuutoksen asukasillassa 17.1.2018 esiteltiin yhtenä täydennysrakentamismahdollisuutena Runkotien ja Versotien kulmauksessa sijaitsevan entisen Sarkolan päiväkodin muuttaminen asumiselle.

Alueen maankäyttö

Alueella on voimassa 14.8.1984 ympäristöministeriön hyväksymä asemakaava, jossa alue on merkitty *julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi* (YL). Vuoden 1984 kaavamuutoksella on muutettu vuoden 1957 asemakaavaa, jossa tontin rakennusala oli merkitty asuin- ja liikerakennuksia varten. Tontin rakennusoikeutta ei ole nostettu vuoden 1984 kaavamuutoksen yhteydessä. Alueella sijaitsee 1960-luvulla rakennettu rakennus, joka on alun perin toiminut myymälänä ja myöhemmin Mannerheimin lastensuojeluliiton ylläpitämänä päiväkotina. Nykyisin päiväkotitoiminta on loppunut ja rakennus on tyhjillään.

Kaupunkirakenne

Päiväkodin piha-alue ulottuu Versotien katualueelle ja tontin pysäköintipaikat ovat sijainneet osittain Runkotien katualueella. Katualueet ovat kaavahistoriasta johtuen tarpeettoman suuret ja alueen luonne huomioon ottaen tonttiin rajautuvien katualueiden liittäminen entisen päiväkodin tonttiin on mahdollista, eikä liikkuminen alueella vaikeudu. Nykytilanteessa päiväkodin aidattu piha-alue ulottuu tontin ulkopuolelle katualueelle. Liitosten jälkeen Runkotien ja Versotien risteuksen katualueiden leveys noudattelee muualla ympäristössä olevia katujen leveyksiä. Laajennusten jälkeen hyödynnettävää pinta-alaa olisi noin 1900 m². Kaavaluonnoksessa alue on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Merkintä mahdollistaa omakotitalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen rakennusten rakentamisen. Rakennusalan rajat noudatta-

vat korttelin osan kadun puoleisella reunalla muiden korttelissa olevien tonttien linjasta. Naapuritontteihin ja Versotiehen rajautuvalla osalla rakennusala on neljän metrin päässä kiinteistörajasta, mikä vastaa kaava-alueella käytettyä rajausta. Tällä rajauksella naapurikiinteistöillä sijaitsevien rakennusten väliin jää vähintään kahdeksan metriä.

Rakentamisen tehokkuus

Alueen lähiympäristössä sijaitsee yhteen ja kahteen tasoon rakennettuja omakotitaloja sekä kahteen tasoon rakennettuja rivitaloja. Kaavaluonnoksessa korttelin osan kerrosluvuksi on esitetty $1 \text{ u } \frac{3}{4}$, mikä vastaa ympäristössä olevien erillispientalojen korttelialueiden kerroslukua. Tehokkuuslukuna on käytetty $e=0.4$. Ympäristössä olevien AO-kortteleiden tehokkuus on $e=0.3$ ja vastaavasti kaava-alueiden muiden AP- tai AR-kortteleiden tehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0.3-0.6$. Kaavaluonnoksen mukaiset rakennusalojen merkinnät vastaavat ympäristössä olevien kortteleiden rakennusalojen merkintöjä. Rakennusala on Runkotien puolelta merkitty samaan linjaan viereisten tonttien kanssa, muutoin rakennusalat on merkitty 4 metrin päähän tontin rajoista. Liikenneturvallisuus on huomioitu merkitsemällä Runkotien ja Versotien risteysalue katualueen rajan osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kaavamerkinnät ja –määräykset sekä alueelle laadittavat rakentamistapaohjeet huomioon ottaen voidaan todeta, että kytketyt pientalot, erilliset pientalot sekä pienimittakaavainen rivitalorakentaminen soveltuvat alueelle.

Kuntalaispalaute: ”Muutettuamme Kouvolaan Versotielle (osoite jätetty pois) havaitsimme merkkejä tontin itäreunaa piinaavista vesiongelmista, jotka esiintyivät vuosittain etenkin keväisin ja syksyisin ja jotka viimevuosina ovat lisääntyneet huomattavissa määrin. Tontin itäosan nurmikko litisee vedessä ja aiheuttaa kuoppaisuutta ja käytettävyyshaittoja, myös marjapensaille. Sama ongelma on eriasteisena kaikilla lähitonteilla. Olen puhunut asiasta menneinä vuosina asianomaisille tahoille ilman, että ongelma olisi korjautunut.

Korttelin 3092 pohjoispuoli ja pohjoispuolinen Eteläpuisto ovat korkeammalla kuin tonttimme itäinen osa, joten vesi virtaa puiston eteläpuolella olevan pyörätien ojasta lähtien korttelin keskiosaa pitkin etelään päättyen tonttimme kaakkoiskulmaan, josta eteenpäin ei enää ole ojaa, vaan täytetty maa, joten virtaus estyy ja vesi leviää tonteille.

Korttelimme itäpuoleisissa kortteleissa veden virtaus on järjestetty johtamalla vesi Runkotien sadevesiverkkoon. Vaikuttaa, että korttelin 3092 veden ohjaus vesiverkostoon on jäänyt järjestämättä tai virtaus on estynyt.

Tuon tässä asukasillassa asian esille ja toivon ratkaisua ongelman poistamiseksi, koska asia koskettaa useita asukkaita ja on asumisviihtyisyyteen suuresti vaikuttava haitta. Kaavoitusprosessissa on mukana tahoja, joiden ratkaisulla ja toimenpiteillä edellä esitetyt vesiongelmien on korjattavissa.

Liitteenä on kuvia vuoden 2018 alun aikana esiintyneistä tulvista.”

Vastine: Runkotien alueella on olemassa oleva sadevesiviemärinti. Viemärit sijaitsevat katualueilla ja kortteleiden pohjoispuolella sijaitsevalla puistoalueella. Suunnittelualueella maasto viettää pohjoisesta kohti etelää. Alueella on yksityisessä omistuksessa olevia tontteja, mutta myös runsaasti Kouvolan kaupungilta vuokrattuja tontteja. Palautteen mukaan ongelmat ilmenevät tonttien takaosissa eli korttelialueiden keskellä. Hulevesien käsittely on tonttien omistajien vastuulla. Suosituksena ongelman ratkaisemiseen on kuivatuksen järjestäminen avo- tai salaojin korttelin keskiosassa olevalle tonttien rajalle ja johtaa sitä kautta sadevedet suurempiin avo-ojiin tai hulevesiverkkoon. Alue on rakennettu ja maa on yksityisessä omistuksessa tai hallinnassa, joten kaavallista ratkaisua asiaan on vaikea löytää. Kaavaluonnoksessa yleismääräyksiin on kirjattu määräys ”*Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnnot.*” Hulevesien hallintaan vaikuttavat myös määräykset ”*Tontin raken-*

tamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnoille välttämätön osa” ja ”Piha-alueita ei saa suuressa määrin asfaltoida tai pinnoittaa betonikivetyksellä. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna.”

Hulevesien käsittelyyn liittyvä palaute on toimitettu tiedoksi yhdyskuntatekniselle suunnittelulle, joka vastaa alueen hulevesisuunnittelusta. Vireillä olevassa kaavamuutoksessa ei ole sellaisia alueita, joille olisi kaavassa tarkoituksenmukaista osoittaa erillisiä hulevesien käsittelyalueita tai –varauksia.

Kuntalaispalaute: ”Emme valitettavasti päässeet eilen asukasiltan koskien Runkotien asemakaavamuutosta. Kuulimme kuitenkin naapurilta huolestuttavia uutisia siitä, että Usvapolun ja Pilvitien leikkialueelle rakennettaisiin rivitalo! En löytänyt nettisivuilta mainintaa tästä, käsiteltiinkö kokouksessa jotakin sellaista aineistoa, mitä sivustolta ei löydy? Vai tulevatko nämä materiaalit sivustolle myöhemmin?

Olemme ostaneet kaava-aineistossakin mainitusta Usvapolun ketjutalosta asunnon, jota olemme peruskorjanneet isosti ja kalliisti. Yhtenä ratkaisevana ostoperusteena oli pienen pihan kompensoiva leikkialue talojen edustalla. Leikkikenttä on kovassa käytössä joka päivä, sillä alueella asuu runsaslukuisesti lapsiperheitä. Monella muullakin asukkaalla on sama tilanne, kuin meillä, että oma piha on pieni eikä lapsille ole pelitilaa.

Alueen tiestö on lisäksi järkyttävän kapeaa, miten tähän saataisiin ympättyä lisää liikennettä ja ahtauttavaa rakentamista? Vastustamme tätä ideaa jyrkästi.”

Kuntalaispalaute: ”Pilvitien leikki-/hiekkakenttä jää sellaiseksi. Jos se kaavoitetaan taloille, tulee ahtaus!!! Autot ei mahdu, kun ei mahdu nytkään. Pilvitien kenttä on päivittäisessä käytössä, no ehkä ei aina talvella, mutta jos jäädytetään, niin sitten on. Koripallo, pesäpallo, jalkapallo, luistelu, jääpallo, pallon/kiekon lätkiminen maaliin, nuorison kokoontumispaikka (eivät häiritse), lapset ja isovanhemmat käyvät yhdessä touhuamassa ja vaikka mitä, eli käyttöä on. Jos se siirretään, se on eri paikassa, ei ole sama asia. Ja se ahtaus!”

Kuntalaispalaute: ”olen useana iltana käynyt kävelemässä tuolla alueella ja tehnyt huomion, että Usvapolun luona oleva puistoalue on todella suurella käytöllä.

Sekin oli meidän yksi ostoperuste, kun hankimme asunnon Usvapolulta. Alue on viihtyisä, vaikkakin aika täyteen rakennettu. Puistoalue on monen lapsiperheen käytössä. Kenttää voisi jäädyttää talvisin luistinradaksi (vaikka talkoolla hoito). Odotan itsekin innolla ensikesää, että pääsen pelaamaan poikien kanssa korista.

En voinut olla uskoa, että kaupunki suunnittelee rakentavansa tuohon pieneen puistoon taloja!!! Missä on kaupungin suunnittelu viihtyisyydestä? Olen monesti sanonut vaimolleni, että täältä on muutettava pois, koska Kouvolassa tehdään huonoja suunnitelmia, missä kokonaisvaltainen linja. Onko otettu edes huomioon tuo isompi puistoalue rakentamiselle, koska siellä on tilaa vaikka kuinka paljon ja siellä jää tilaa myös puistolle. Tilaa on vaikka kahdelle rivitalolle. Liikennekään ei rasita niin paljon, kuin tuolla Usvapolun suunnalla.”

Vastine kolmeen edelliseen palautteeseen: Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa asemakaava vastaamaan nykytilannetta pienimuotoinen täydennysrakentaminen mahdollistaen. Kaavan aloitusvaiheessa (vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo) todettiin lähtötiedot ja järjestettiin asukasilta, josta saatiin asukkaiden mielipiteitä kaavasunnittelusta. Asemakaavoituksen aloitus- ja valmisteluvaiheessa on mahdollista tuoda esiin erilaisia vaihtoehtoja ja ratkaisuja alueiden maankäytön toteuttamiseksi. Kouvolan kaupungin puisto- ja viheralueita tutkitaan kokonaisuutena koko kaupungin alueella. Asukasillalla 17.1.2018 esitettiin vaihtoehto, jossa Pilvitien leikkikentän toiminnot siirrettäisiin noin 300 metrin päähän viereiseen Eteläpuistoon. Tällöin Pilvitien leikkikentän alueen käyttötarkoitusta olisi voinut suunnitella uudelleen. Asukasillalla tällaista järjestelyä vastustettiin. Kaavaluonnoksessa Pilvitien leikkikentäksi kutsuttu alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja alue nimetty Pilvitienpuistoksi. Alueen toiminnallisesta toteutuksesta vastaa Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekninen suunnittelu.

Kuntalaispalaute: "Talomme on peruskorjattu ja laajennettu + rakennettu talousrakennus 1999-2004 (alkuperäinen v. 1963) nykyisen asemakaavan perusteella ilman poikkeuslupaa ym. (1-kerroksisesta 1 ½ -kerroksiseksi). Toivon että huomioitte tämän niin että tulevaisuudessa ei synny ongelmia ym. mahdollisia lupia haettavaksi mikäli tuleva asemakaava/rakennustapaselostus ovat rajoittavampia kuin se lupa jolla nykyinen on rakennettu ja laajennettu."

Vastine: Rakennusalat ja rakennusoikeudet pyritään merkitsemään siten, että ne eivät ole ristiriidassa olemassa olevan tilanteen kanssa. Mahdollinen poikkeamistarve selviää rakennushankkeen yhteydessä tapauskohtaisesti.

Kuntalaispalaute: "Lehmuspuistossa on useampi puu nurin. Ne voisi korjata."

Vastine: Asia ei liity kaavamuutokseen. Asiasta on tiedotettu kaupungin taajamametsänhoidosta vastaaville.

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä mielipiteiden antamista varten Tekniikka- ja ympäristötalossa sekä kaupungin verkkosivuilla 30.5.-6.7.2018 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla sekä hankkeesta kiinnostuneille jakelulistan mukaisesti sähköpostitse.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: KASELY viittaa OAS-vaiheessa antamaansa lausuntoon ja toistaa lausumansa.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kirjataan tiedoksi.

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut Sarkolan kaupunginosan Runkotien alueen asemakaavamuutoksen luonnokseen ja toteaa mielipiteenään seuraavaa.

Asemakaavan tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä selkeyttää kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan pienimuotoinen täydennysrakentaminen ja huomioidaan alueen kaupunkikuvalliset arvot.

Kaavaan liittyvä rakennustapaohje on Kymenlaakson museon mielestä erittäin hyvä tapa ohjata yhtenäisen ilmeen ja luonteen säilyttävään rakentamiseen alueella. Ohjeistossa tulisi vielä ottaa huomioon ilmalämpöpumppujen ja aurinkopaneelien sijoitus omana kohtanaan. Tekniset laitteet ovat vieraita elementtejä kyseisen aikakauden rakennuksissa ja niiden sijoituspaikat tulee huolella harkita. Rakennustapaohje on hyvin laadittu, eikä Kymenlaakson museolla ole siihen muuta lisättävää.

Inventoinnissa esiin nousseet kohteet Pilvitien/Versotien ympäristössä on merkitty kaavakarttaan aluesuojelumerkinnällä (/s) jota on tarkennettu korttelikohtaisella yleismääräyksellä kortteleissa 3086, 3087 ja 3088. Lisäksi kaavoittaja ehdottaa rakennustapaohjeen olevan näillä kortteleilla sitovia. Ehdotus on Kymenlaakson museon mielestä hyvä. Museo ehdottaa kaavamääräyksiin vielä lisäystä: muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa tulee ottaa yhteyttä museoviranomaiseen. Muutoin määräykset ovat riittävät rakennusperinnön vaalimiseen kaava-alueella.

Vastine: Kortteleiden 3086, 3087 ja 3088 osalta ympäristön säilyttämistä koskevaa määräystä on täydennetty Kymenlaakson museon lausunnon esittämällä tavalla. Aurinkopaneelien ja taloteknisten laitteiden sijoittamista koskevaa ohjeistusta on tarkennettu korjaus- ja rakentamistapaohjeessa.

Kuntalaispalaute A (entisen Sarkolan päiväkodin lähialueen asukkaat, 2 allekirjoittajaa):

"Runkotie kaava nro 03/006, mielipiteet suunnitelmasta

1. Kortt. 3089 tontti 6 (entinen päiväkodin tontti) rakennusoikeus

- korttelin muille tonteille on merkitty rakennusoikeuskertoimeksi 0,3 mutta tälle tontille 0,4 mikä tarkoittaa 33,3 prosenttia suurempaa oikeutta kuin muilla ja nostaa rakennusoikeuden nykyisen kaavan mukaisesta 150 krs-m² peräti n. 760 krs-m² mikä on aivan kohtuuton lisäys
- kaavassa ei ole merkitty harjan suuntaa (on oltava Runkotien suuntainen) eikä sitä että rakennuksen sivu on rakennettava alueen muiden rakennusten mukaisesti kadunpuoleiseen rakennusalueen rajaan kiinni
- lisäksi nykyinen 1-kerroksiseksi määrätty rakennus on uudessa kaavassa n. 2-kerroksinen (I u $\frac{3}{4}$)
- kaavoittajan pitää huomioida että Runkotien ja Versotien risteys on alueen selvästi vilkkain risteys eikä uudella rakennusoikeudella saa heikentää nykyisen risteysalueen näkyvyyttä eikä häiritä myöskään talvisia lumitöitä kaventamalla kadun reunusalueita
- kaavoittaja ei ole edellisen version lausunnoissaan mitenkään maininnut, että kaikki alueen lähinaapurit (12 kpl) ovat allekirjoittaneet yhteisen valituksen ko. kaavamutoksesta

2. Kortteleiden 3086-3088 ympäristön säilyttämiseltä häviää pohja pois jos olemattomille pihajalustoille sallitaan 40 m² suuruiset autotalli/varastorakennukset varsinkin kun alueiden rakennukset eivät ole yhtiömuotoisia, niin jokainen voisi vuosien kuluessa rakentaa oman talli/varastorakennuksensa ja tällöin alueen yhtenäisyys on pois niin kauan kunnes viimeinenkin talli on rakennettu

3. Kaavoitusalueelle on lähes kaikille tonteille merkitty rakennusoikeudeksi I u $\frac{3}{4}$ eli nykyiset matalat 1-kerroksiset omakotitalot voidaan korottaa lähes 2-kerroksiseksi. Mikä kaupunkikuvallinen sekamelska syntyykään kun sinne tänne matalien talojen joukkoon sijoitetaan kaksi kertaa korkeampia. Jos joku poikkeusluvalla tai muuten jo saanut oikeuden korotettuun rakennukseen, niin nauttikoon siitä, mutta muuten korotukset on estettävä. Emme kaipaa toista Suomenkadun varren näkymää kuten väli Myllypuronkatu ja Kotkankallionkatu etelänsivu."

Vastine:

1. Entisen päiväkodin tontti

Korttelin 3089 Versotien ja Runkotien kulmauksessa sijaitsevan entisen Sarkolan päiväkodin tontin muutosta on käsitelty mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikaisen palautteen vastineessa kaavaselostuksen sivuilla 16-17. Päiväkodin tontin nykyisin voimassa olevassa, vuonna 1984 hyväksytyssä asemakaavassa, rakennusoikeudeksi on merkitty 315 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e=0.26$. Kaavaluonnoksessa päiväkodin tonttia on esitetty laajennettavaksi ja sen käyttötarkoitukseksi on merkitty asuinpientalojen korttelialue (AP). Asuinpientalojen korttelialueelle on mahdollista rakentaa omakotitaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. AP-alueen tehokkuudeksi on merkitty $e=0.4$, eli rakennusoikeutta entisen päiväkodin alueella on tällöin n. 747 k-m². Tehokkuus vastaa kaava-alueen muita AP- ja AR-alueiksi merkittyjen korttelialueiden tehokkuuksia, eikä sitä siten ole pidettävä kohtuuttomana. Liikenneturvallisuutta ja katujen talvikunnossapitoa on arvioitu kaavan laatimisen yhteydessä. Kaupungin katujen kunnossapidosta vastaava taho on ilmaissut palautteessaan, että päiväkodin tontin laajentamisesta johtuvat katualueiden kavennukset eivät merkittävästi vaikeuta katujen talvikunnossapitoa.

Palautteen perusteella korttelin 3089 AP-alueella on tehty seuraavat muutokset:

Alueelle on merkitty harjansuuntaa osoittava viiva. Kaavakartalle on merkitty nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni. Määräysten mukaisesti uudet rakennukset tulee sijoittaa Runkotien myötäisesti samaan linjaan Runkotien muiden asuinrakennusten kanssa. Korttelinosan rakennusala on tarkistettu Runkotien ja Versotien risteysalueella näkymien parantamiseksi.

2. Kortteleiden 3086-3088 talousrakennuksia koskevat määräykset

Korttelit 3086-3088 ovat merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Kaava-luonnoksessa on esitetty, että kullekin tontille voidaan rakentaa yksi pohjapinta-alaltaan 40 m² kokoinen talousrakennus, joka käsittää autotallin tai –katoksen. Talousrakennuksia koskevat korjaus- ja rakentamistapaohjeet, joissa annetaan sitovia ohjeita talousrakennusten rakentamiselle. Talousrakennusten tulee olla mm. kortteleittain yhteneväiset. Asemakaavalla ei pääsääntöisesti ohjata omistusmuotoa ja kyseisissä kortteleissa jokainen asunto sijaitsee itsenäisenä yksikkönä omalla tontillaan.

Palautteen perusteella kaavamääräyksiin on tehty seuraavat muutokset: Korjaus- ja rakentamistapaohjeissa oleva määräys kortteleittain yhtenäisesti toteutettavista talousrakennuksista on kirjattu myös kaavakartan määräyksiin. Kaavamääräyksiä on lisäksi täydennetty siten, että ennen mahdollisten talousrakennusten rakentamista tulee kiinteistöjen omistajien hyväksyttävä suunnitelma koko korttelin talousrakennuksien toteuttamisesta.

3. Kerrosluvut ja rakennusten korkeus

Alueen rakennettua ympäristöä ja kaavoitushistoriaa on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 5-9. Kuvassa 4 esitetään alueen rakennuskanta vuosikymmenittäin valmistamisajankohdan mukaan ja kuvassa 5 alueen rakennusten toteutuneet kerrosluvut (tiedot rakennus- ja huoneistorekisteristä). Runkotien alueen rakentaminen on alkanut alueen länsipäädyistä Peltomiehentien, Pilvitien, Versotien ja Latvapolon ympäristöstä, jossa sijaitsevat alueen vanhimmat 1950-luvulla rakennetut talot. 1950-luvun yleinen omakotitalotyyppi oli ns. rintamamiestalo, joka oli 1 ½-kerroksinen noppamainen rakennus. 1960-luvulle tultaessa omakotitalorakentamisessa alettiin suosia yksikerroksisia taloja, joita on kaava-alueen itäosassa. Alueella on tällä hetkellä voimassa laajalti 1950-luvulla voimaan tulleita asemakaavoja, joiden mukaisesti ullakolle on saanut sijoittaa asuintiloja, joten nykytilanteessa uudet ns. 1 ½-kerroksiset talot on voitu rakentaa voimassa olevan asemakaavan perusteella, eikä ullakon tasolle rakentamiselle tai pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoitukselle ullakon tasolle ole vaadittu poikkeamislupaa. Kaavamuutoksella ei muuteta merkittävästi asemakaavan mukaista nykytilannetta.

On huomattava, että kahden kerroksen rakentamisen salliva kaavamerkintä on eri asia kuin se, että ullakon tasolle sallitaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa (1 u $\frac{3}{4}$). Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa normaalitilanteessa rakentaa ullakon, mikäli sitä ei ole asemakaavassa erikseen kielletty. Ullakko määritellään siten, että se sijaitsee rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan määrittämän tason yläpuolella. Merkinnällä annetaan mahdollisuus ottaa ullakkotiloja kerrosalaan laskettavaksi tiloiksi, eli asuinkäyttöön. Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään, että korttelialueilla on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa mm. rakennusten korkeuden suhteen. Korjaus- ja rakentamistapaohjeissa on ohjeistettu uudisrakentamista ja ohjeissa on mm. esitetty luonnoskuvia alueelle sopivista uudisrakennuksista. Annettu palaute ei johda muutoksiin kerroslukujen tai rakennusten korkeutta koskevien määräysten suhteen.

Mielipiteiden julkaisu

Mielipiteiden julkaisutapa tai mielipiteen allekirjoittajien lukumäärä ei liity kaavaratkaisuun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saadun palautteen yhteyteen on lisätty kirjaus kahdestatoista allekirjoittajasta. Tietosuojaesityistä tarkkoja henkilö- tai osoitetietoja ei julkaista.

Kaavan valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana kaava-aineistosta on kyselty tietoja myös puhe-
limitse. Tiedustelut ovat koskeneet yleisesti omaa tonttia koskevia määräyksiä. Kirjallisen pa-
loutteen lisäksi suullisesti esitettiin, että korttelin 3090 eteläpuolelta rakennettaisiin kevyen lii-
kenteen yhteys idän suunnasta Myllypuronkadulle. Korttelin 3090 eteläpuolinen alue on Runko-
tien kaavam muutoksen rajauksen ulkopuolella. Kevyen liikenteen yhteyden järjestämistä voidaan
tarkastella alueen tulevaisuudessa kaavam muutoksissa ja kevyen liikenteen yhteyksiä koskevissa selvi-
tyksissä ja suunnitelmissa.

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 28.8.2018 § 172. Kaavaehdo-
tus oli julkisesti nähtävillä 5.9.-8.10.2018. Kaavaehdotuksesta lähetettiin tieto mahdollista lau-
suntoa varten kaavoitusta ohjaaville viranomaisille. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotet-
tiin Kouvolan Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla ja verkkosivuilla. Muulla paikkakunnalla
kuin Kouvossa asuville kaavam muutosalueen maanomistajille kaavaehdotuksen nähtävillä-
olosta tiedotettiin kirjeitse. Kaavaehdotuksesta annettiin yksi lausunto. Julkisen nähtävilläolon
aikana ei saapunut yhtään muistutusta.

Lausunnot kaavaehdotuksesta:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Kaavahankkeessa ei ole tullut esille sellaista, jonka johdosta
KASELYn tulisi muuttaa aiemmin lausumaansa.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kirjataan tiedoksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalue koostuu erillispientalojen, asuinpientalojen ja rivitalojen ja muiden kyt-
kettyjen asuinrakennusten korttelialueista sekä lähivirkistys-, puisto- ja katualueista.

5.1.1. Mitoitus

Erillispientalojen korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.30$. Rakenta-
mistapaa koskevissa määräyksissä on määrätty, että tonttikohdainen maksimirakennusoikeus on
300 k-m². AO-alueilla rakennusoikeus yhteensä on siten yhteensä noin 32 500 k-m². Poistuvan
kaavan mukaan tulkittu rakennusoikeuden määrä AO-alueilla on noin 34 000 k-m². Kokonaisra-
kennusoikeuden lasku johtuu suunnittelualueen kaavallisten rakennusoikeuksien laskutapojen
yhtenäistämisestä. Alueen vanhojen asemakaavojen rakennusoikeuksien tulkintatavat ovat osit-
tain johtaneet ylisuuriin rakennusoikeuksien määriin, joita nyt on osin kohtuullistettu. Alueella on
yhteensä 124 AO-tonttia.

Asuinpientalojen korttelialueilla (AP) rakennusoikeus vastaa tehokkuudeltaan $e=0.40-0.60$ tasoa.
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueilla (AR) tehokkuusluku vaihtelee
 $e=0.30-0.40$.

Kaava-alueen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan yhteensä noin 37 500 k-m².

5.1.2. Palvelut

Kaavassa ei alueelle ole esitetty palvelutoimintoja. Kaikki kaavam muutosalueella sijaitsevat kortte-
lialueet ovat tarkoitettu asumiseen.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ratkaisut säilyttävät alueen nykyisen rakenteen. Runkotien ympäristö on rakentu-
nut vihreää asuinalue. Alueella ei ole yhtään tyhjillään olevaa tonttia. Asemakaavan tavoitteena

on tukea alueen ominaispiirteiden säilymistä ja samalla selkiyttää kaavamääräyksiä rakennus-
keuksien osalta ja helpottaa mm. talousrakennusten rakentamista tonteille. Yleismääräyksissä
todetaan, että ennen vuotta 2018 rakennettuja rakennuksia tai rakennelmia voidaan korjata,
vaikka olemassa oleva rakennus ei sijaitisi kaavan mukaisella rakennusalueella. Tällä yleismää-
räyksellä aluetta voidaan eheyttää siten, että uudisrakennukset toteutetaan kaavan rakentamis-
tapaa koskevien määräysten mukaisesti, mutta kuitenkin siten, että olemassa olevien rakennus-
ten omistajille ei aiheuteta kohtuutonta haittaa.

5.3. Korjaus- ja rakentamistapaohjeet

Asemakaavan yhteydessä on laadittu aluetta koskevat korjaus- ja rakentamistapaohjeet. Ohjeet
ovat sitovia niiltä osin, kun ne koskevat AP-alueita. Muilta osin (esim. AO-alueita koskien) korjaus-
ja rakentamistapaohjeet ovat ohjeellisia. Korjaus- ja rakennustapaohjeet täydentävät alueella voi-
massa olevaa asemakaavaa ja sen määräyksiä. Ohjeessa annetaan neuvoja Runkotien alueen
omatoimisille korjaajille sekä mahdollisten uusien asuinrakennusten, laajennusten tai piharaken-
nusten suunnittelijoille sekä rakennusluvan hakijoille. Ohjeiden tarkoituksena on edistää Runko-
tien alueen ainutlaatuisen luonteen säilyminen.

5.4. Aluevaraukset

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR) on merkitty kortteli 3085
sekä osa kortteleista 3081 ja 3098. Kortteleissa 3081 ja 3085 tehokkuusluvaksi on annettu
 $e=0.40$, mikä tarkoittaa korttelin 3081 AR-korttelinosan rakennusoikeudeksi noin 446 k-m^2 ja kort-
telin 3085 rakennusoikeudeksi noin 615 k-m^2 . Korttelissa 3098 AR-korttelinosan tehokkuusluku
on $e=0.30$, mikä tarkoittaa noin 710 k-m^2 rakennusoikeutta. Kaikilla AR-korttelinosilla suurin sal-
littu kerrosluku on yksi. AR-alueille saa sijoittaa palveluasumista.

AO Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialueiksi (AO) on merkitty korttelit 3080, 3089-3096, 3098-3099 sekä osa
kortteleista 3081 ja 3097. Alueen yhtenäisyyttä on pyritty vaalimaan rakennusaloja koskevilla
määräyksillä ja yleismääräyksellä. Rakentamistapaa koskien on mm. määrätty, että alueen ra-
kennusten tontin kadun puoleiselle rakennusalueelle sijoittuvien erillispientalojen tulee olla harjakat-
toisia. Harjakatolla tarkoitetaan satulakattoa, jota ei ole murrettu. Rakennusten harjansuunta on
määrätty kaavassa. Määräys harjansuunnasta koskee asuinrakennusta, joka on rakennettu kiinni
tontin kadun puoleiseen rakennusalaan. Tonteilla rakennusalan kadun puoleisella reunalla on
nuolimerkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kaava
säilyttää kaupunkikuvallisesti tärkeät katunäkymät ja samalla mahdollistaa pienimuotoisen täy-
dennysrakentamisen. Yksittäinen AO-tontti voidaan siis esimerkiksi jakaa siten, että tontin taka-
osaan rakennettaisiin rakennus, joka ei ole harjakattoinen. Tonttien maksimikerroslukumäärä on
I tai I u $\frac{3}{4}$, joka mahdollistaa ns. puolitoistakerroksisen rakennuksen rakentamisen. Alueelle saa
rakentaa myös pelkästään yksikerroksisen rakennuksen. Korttelien katujen puoleiset osat on
merkitty istutettaviksi alueen osiksi. AO-kortteleissa rakennusoikeudet on osoitettu tehokkuuslu-
vulla $e=0.30$. Kaavan yleismääräyksissä on määräys, jonka mukaan AO-tonttien maksimiraken-
nusoikeus on 300 k-m^2 .

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Korttelit 3086-3088

Versotien ja Pilvitien välissä sijaitsevat korttelit 3086, 3087 ja 3088 on merkitty asuinpientalojen
(AP) korttelialueiksi. Korttelissa olevat rakennukset ovat ketjutaloja, joissa asuintilat sijaitsevat
maanpäällisissä tiloissa kahdessa tasossa. Ketjutaloissa jokainen asunto sijaitsee omalla tontil-
laan, kortteli 3088 on jaettu seitsemäksi tontiksi ja korttelit 3086 ja 3087 kukin kolmeksi tontiksi.
Korttelissa 3088 rakennusoikeudeksi on merkitty 190 k-m^2 tonttia kohden ja kortteleissa 3086 ja
3087 rakennusoikeudeksi on merkitty 200 k-m^2 tonttia kohden. Kerrosala on rajattu olemassa
olevien rakennusten mukaisesti ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty kaksi. Raken-
nusoikeuden ja kerrosluvun merkinnöillä mahdollistetaan ullakon tasolla olevien tilojen täysimää-
räinen hyödyntäminen asuintiloina.

Kortteleihin on merkitty ohjeelliset tonttien rajat nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Kortteleissa auton säilytyspaikan rakennusosalalle saa rakentaa yhden pohjapinta-alaltaan 40 m² kokoinen talousrakennuksen, joka käsittää autotallin tai -katoksen. Korttelialueiden yhtenäisyyden vaalimiseksi, tulee ennen mahdollisten talousrakennusten rakentamista hyväksyttää suunnitelma koko korttelin talousrakennuksien toteuttamisesta. Kaavalla ei ohjata toteutuksen ajankohtaa, mutta myöhemmin toteutettavat talousrakennukset on tehtävä koko korttelia koskevan suunnitelman mukaisesti. Autopaikan säilytysalalle saa autotallin tai -katoksen lisäksi sijoittaa kiinteistön hoitoa varten tarvittavia vähäisiä rakennuksia. Autotallin tai -katoksen toteuttamisessa tulee noudattaa alueelle laadittuja korjaus- ja rakentamistapaohjeita.

Korttelit on merkitty alueiksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Merkintää on korttelien 3086, 3087 ja 3088 osalta tarkennettu siten, että korttelissa sijaitseva rakennus tulee säilyttää yhtenäisenä massana. Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että rakennusten ominaispiirteet säilytetään.

Korttelin 3089 osa

Korttelin 3089 Versotien ja Runkotien risteysalueella sijaitseva entinen Sarkolan päiväkodin alue on merkitty asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Korttelin osassa tehokkuusluvaksi on merkitty $e=0.40$, joten alueen rakennusoikeudeksi muodostuu noin 747 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on $l u \frac{3}{4}$, mikä vastaa ympäröivän AO-alueeksi merkittyjen korttelialueiden kerroslukua.

Rakentamistapaohjeet ovat sitovia siltä osin, kun ne koskevat AP-alueita.

VL Lähivirkistysalue.

Pilvitien leikkikentän alue on merkitty lähivirkistysalueeksi. Kortteleiden 3080 ja 3089 välissä sijaitsee kapea viherkaistale, joka on merkitty lähivirkistysalueeksi. Alueella kulkee polku Pilvitieltä Runkotielle. Kaistaleella sijaitsee myös kunnallisteknisiä johtoja.

VP Puisto.

Kortteleiden 3091 ja 3095 välissä on kapea puistokaistale, jonka läpi kulkeva polku on merkitty asemakaavassa *ohjeelliseksi ulkoilupoluksi*. Alue on nimetty Haanojanpuistoksi.

Katualueet.

Kaavamuutoksen alueella sijaitsee Pilvitien, Usvapolun, Pikapolun, Versotien, Latvapolon, Oksatien, Lehtitien ja Kantotien katualueet sekä osa Runkotiestä. Ylileveitä katualueita on osittain liitetty korttelialueisiin. Alueen katuverkon käytettävyyttä ei muutu kaavamuutoksen johdosta.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

AUTOPAikkAMÄÄRÄYKSET

AR- ja AP-alueet: 1 ap / 85 k-m²

AO-alueet: 2 ap / asunto.

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusosalalle.

Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutusten lisäksi sijoittaa pysäköintiä.

HULEVEDET

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

MELUSUOJAUS

Kortteleiden 3080, 3081 ja 3090 rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Myllypuronkadulta mahdollisesti tuleva liikenne-lähtöinen melu ja värinä.

RAKENTAMISTAPA

AO-tonteilla maksimirakennusoikeus on 300 k-m².

AO- ja AP-tonteilla kadun puoleiselle rakennusalan osalle rakennettavien asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia eli satulakattoisia.

Korttelit 3086, 3087 ja 3088: Korttelissa sijaitseva rakennus tulee säilyttää yhtenäisenä massana. Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että rakennusten ominaispiirteet säilytetään. Kortteleissa auton säilytyspaikan rakennusosalle saa rakentaa yhden pohjapinta-alaltaan 40 m² kokoisen talousrakennuksen, joka käsittää autotallin tai -katoksen. Talousrakennukset tulee toteuttaa kortteleittain yhtenäisellä rakentamistavalla. Ennen mahdollisten talousrakennusten rakentamista tulee hyväksyttää suunnitelma koko korttelin talousrakennuksien toteuttamisesta. Autopaikan säilytysalalle saa autotallin tai -katoksen lisäksi sijoittaa kiinteistön hoitoa varten tarvittavia vähäisiä rakennuksia.

Asemakaavaan liittyy erilliset korjaus- ja rakentamistapaohjeet. Korjaus- ja rakentamistapaohjeet ovat sitovia niiltä osin, kun ne koskevat AP-alueita.

Korttelialueilla on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa rakennusten sijoituksen, korkeuden, julkisivujen ja aitaamisen suhteen. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennusaineita sekä väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan.

Uudisrakennusten tulee noudattaa lähiympäristössä olevien rakennusten tontille sijoittumista ja suuntautumista. Alueelle rakennettavissa uudisrakennuksissa tulee huomioida alueen kaupunkikuvalliset ja rakennuskulttuurilliset arvot. Kattokaltevuu-den tulee noudattaa ympäristössä sijaitsevien harjakattoisten rakennusten kaltevuu-tta.

Talousrakennuksen tulee olla hahmoltaan pienempi kuin päärakennus. AO-tonteilla yksittäisen talousrakennuksen maksimirakennusoikeus on 70 k-m².

Olemassa olevassa, ennen vuotta 2018 rakennetussa luvanvaraisessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten sijoittumisesta rakennusosalle.

AO- ja AP-alueilla ennen vuotta 1970 rakennetun rakennuksen rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

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

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia sekä tontin toimintaa tukevia vähäisiä piharakennuksia ja -rakennelmia.

Virkistysalueille saa sijoittaa korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnoille välttämätön osa.

Piha-alueita ei saa suuressa määrin asfaltoida tai pinnoittaa betonikivetyksellä. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna.

Tonttialueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä eikä kaa-vaan merkityltä rakennusosalta saa poistaa kaikkea puustoa.

Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa pienimuotoisia kattamattomia terasseja ja muita puutarharakenteita ja rakennelmia.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.5. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavassa korttelit 3086-3088 ovat merkitty alueiksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Erillispientalokortteleiden osalta kaavaratkaisu ohjaa yhtenäiseen rakennusten massoiteluun ja ratkaisu tukee toteutuneen kaupunkiympäristön arvojen säilymistä. Kolmen AP-korttelin osalta on tehty merkintöjä, joiden mukaan ympäristö tulee säilyttää ja merkinnälle on tehty tarkentavia määritelmiä kaavan yleismääräyksissä. Kaava-alueelle on laadittu korjaus- ja rakentamistapaohje, joka tarkentaa kaavan kaupunkikuvallisia arvoja ja ohjaa tontin omistajia ottamaan kaupunkikuvan ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet huomioon rakentamisessa. Korjaus- ja rakentamistapaohje on sitova Versotien ja Pilvitien ympäristössä sijaitsevien Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa merkittäviksi rakennuksiksi todettujen ketjutalojen ja korttelin 3089 AP-alueen osalta. Kaavan yleismääräyksiin on kirjattu kaupunkikuvaa ja rakennettua ympäristöä koskevia määräyksiä.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Alueen hulevesien hallinnasta on laadittava tarvittaessa erillinen selvitys.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Alueella on valmis katuverkko, eikä asemakaavan muutoksella ole osoitettu uusia rakennettavia katuja.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen eikä liikennemääriin. Kaavamuutoksella ei muodosteta uusia katuyhteyksiä. Kaavan yleismääräyksissä on mainittu, että autopaikkoja saa vähäisissä määrin sijoittaa istutettavaksi alueen osaksi merkitylle alueen osalle. Kaksi autopaikkaa lasketaan vähäiseksi, mikäli tontin osalle jää istutettavaa alueen osaa kuten pensaita tai puita, eikä koko istutettavaa alueen osa ole päällystetty kovilla pinnoilla.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaava-alueella sijainnut Sarkolan päiväkotitoimintansa ja päiväkodin tontti on merkitty kaavaluonnoksessa asuinpientalojen alueeksi. Suunnittelualueen kaikki korttelialueet on tarkoitettu asumiseen. Alue tukeutuu Kouvolan keskustan palveluihin.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaavamuutoksella korttelialueiden ja katujen välisiä istutettavaksi alueeksi merkittyjä alueita on liitetty kortteli- ja katualueisiin. Suunnittelualueen läheisyydessä on laajoja yhtenäisiä virkistysalueita, eikä yksittäisten pienialaisten puistokaistaleiden poistuminen heikennä alueen virkistysmahdollisuuksia. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Eteläpuisto, jonka kautta kulkee viheryhteyksiä. Kaavamuutosalue on rakennettua aluetta, eikä muutoksella ole merkittävää vaikutusta alueen luonnonympäristöön tai -arvoihin.

5.6. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla ei ole ympäristöhäiriötekijöitä lisäävää vaikutusta. Myllypuronkadun liikennelähtöistä melua on erillispientalotonteilla mahdollista vähentää esimerkiksi sijoittamalla talousrakennuksia kadun puoleiselle tontin osalle.

5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä.

5.8. Nimistö

Pilvitien leikkikenttä on nimetty Pilvitienpuistoksi. Alueella ei ole tehty muita nimistömuutoksia.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn loppuvuodesta 2018. Katualueiden liittäminen korttelialueisiin vaatii uutta tonttijakoa ja entisen katualueen maan hankkimista Kouvolan kaupungilta.

Asemakaavaan liittyy erilliset korjaus- ja rakentamistapaohjeet.

Kouvolassa 6.3.2018
täyd. 8.1.2019

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Olli Ruokonen
kaavoitusinsinööri