

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 4, Vahtero, kortteleita 4002-4032 sekä katu- ja puistoalueita

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 4, Vahtero korttelit 4002-4031 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.

Kotkankallio, kaava nro 04/003

ASEMAKAAVAASELOSTUS

Liittyä 28.1.2019 päivättyyn asemakaavakarttaan.



KOUVOLAN KAUPUNKI
ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
KAUPUNKISUUNNITTELU 2019

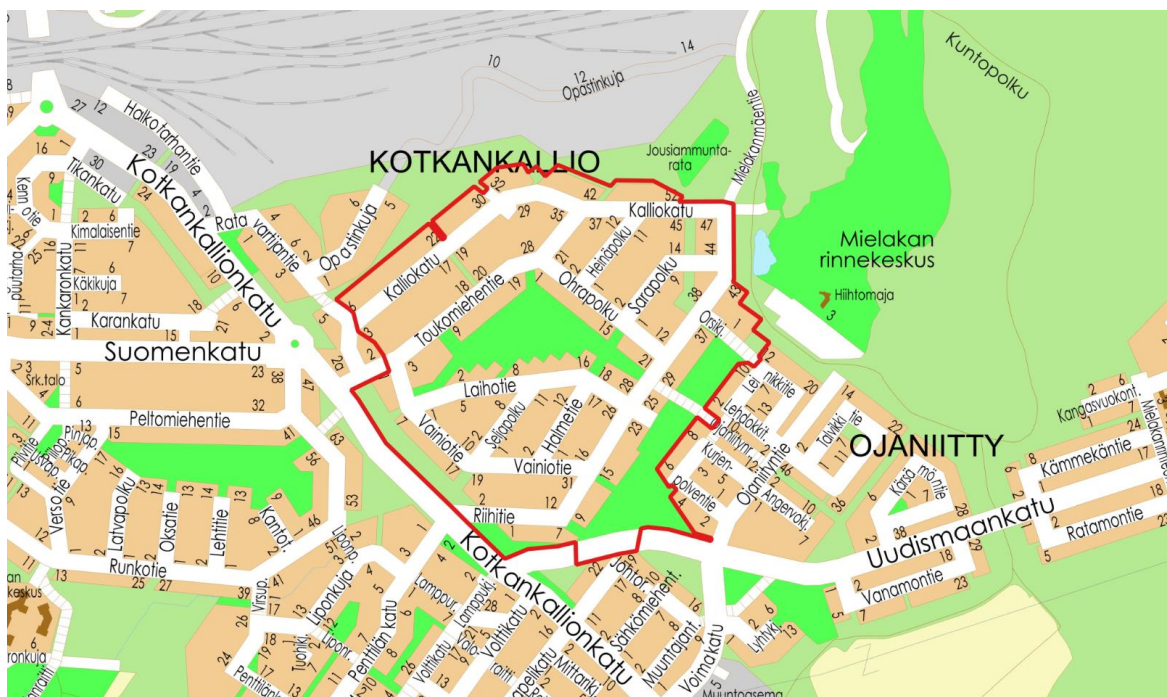
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	Kouvolan kaupunki
Kaavan nimi	Kotkankallio (04/003) , asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos	Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 4, Vahtero, kortteleita 4002-4032 ja osaa korttelista 4001 sekä katu- ja puistoalueita
	Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 4, Vahtero korttelit 4002-4031 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.
Laatija	Kouvolan kaupunki Asuminen ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23.10.2018
Vireilletulo	kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 24.10.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	24.10.-23.11.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 30.1.2019 Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 30.1.-3.3.2019
Julkinen nähtävilläolo	(kaavaehdotus) Tekninen lautakunta § kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo
Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto	

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vahteron kaupunginosassa noin kilometrin päässä Kouvolan keskustasta kaakkoon. Alueen pinta-ala on noin 36,3 ha. Suunnittelualue käsittää Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen.



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. Nykytilanteessa vanhoista asemakaavoista johtuen tontti kohtaisten rakennusoikeuksien määrittämiseksi on jouduttu tekemään tulkintoja ja tonttien tiukasti rajatut rakennusalat vaikeuttavat lisärakentamista.

Kaavaprosessin aikana tarkistettavat tavoitteet: Korttelirajausten tarkastaminen tonttien käytön parantamiseksi.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa- asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään myöhemmin)

Liite 4. Maanomistuskartta

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, Luontoselvitys Kotkansiipi, 3.3.2009
- Kouvolan ratapihan VAK-onnettomuusriskien arviointi, Gaia Consulting Oy, 2011.
- 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.
- Mielakan metsäsuunnitelmaan liittyvä luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, 15.11.2016
- Toukomiehentien, Ohrapolun, Heinäpolun, Sarapolun, Riihitien, Laihotien, Vainiotien, Seljapolun, Orsikujan ja Halmetien katusuunnitelmat 14.11.2018

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2018 ja se sisältyy vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa esiteltyyn kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Kaavaratkaisuna on esitetty Kotkankallion alueen kaavamerkintöjen ajanmukaistaminen vastaamaan nykytilannetta sekä kaavaprosessin aikana esille tulleita maankäytöllisiä tarpeita.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja kaavan verkkosivuilla 24.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.10.-23.11.2018 välisenä aikana. Asemakaavan muutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus alueen asukkaille ja muille hankkeesta kiinnostuneille Vahteron koululla (Voimakatu 1) 30.10.2018. Tilaisuudessa esiteltiin kaavamuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita sekä alueen katujen ja vesihuollon saneeraussuunnitelmia. Asukastilaisuudesta saatu palaute ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 12-16.

Valmisteluvaiheen jälkeen asemakaavaehdotus viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi. Hyväksymisen jälkeen tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi. Kaavaehdotuksesta lähetetään tieto mahdollista lausuntoa tai muistutusta varten kaavoitusta ohjaaville viranomaisille sekä alueen toimijoille. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan Kouvolan Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla ja verkkosivuilla. Muulla paikkakunnalla kuin Kouvola asuville kaavamuutosalueen maanomistajille tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kirjeitse.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vahteron kaupunginosassa Kouvolan keskustasta noin kilometri kaakon suuntaan. Suunnittelualue käsittää Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen. Asuinalueen pohjoispuolella sijaitsee Kouvolan järjestelyratapiha.

Alue koostuu pääosin erillispientaloista, joista suurin osa on rakennettu 1960-70 -luvuilla. Alueella on joitakin rakennuksia 1930-luvulta. Vanhimmat rakennukset sijoittuvat alueen pohjoisosaan Kalliokadun varrelle. Alueen pohjoisosassa on puolitoista ja kaksikerroksisia omakotitaloja ja alueen eteläosassa on enimmäkseen matalia, yksikerroksisia taloja. Vainiotien ja Toukomiehentien risteyksen itäpuolella sijaitsee vuosina 2015 ja 2016 valmistuneet päiväkotirakennukset. Kotkankallion aluetta on arvioitu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa (Rurik Wasastjerna, 2009). Inventoinnissa todetaan, että alue on tavanomainen omakotialue, jota jäsentää keskeinen viheralue.

Asuinalueen keskellä sijaitsee asemakaavassa Vaahteronpuistoksi nimetty virkistysalue, joka koostuu leikkipaikasta ja pelikentästä. Asuinalueella kiertää Riihipuiston ja Seljanpuiston virkistysalueet. Ojaniitynraitin varrella sijaitsee suunnittelualueen toinen pienehkö leikkipaikka. Asuinalueen ja Kotkankallionkadun välisellä viheralueella sijaitsee vanha Kotkan radan ratapenkki.

Alueella on olemassa oleva katuverkko ja kunnallistekniikka, mikä käsittää vesijohtoverkon ja jätevesiviemäroinnin. Alueelle on suunnitteilla kunnallistekniikan ja katujen aluesaneeraus.

Alue sijoittuu Salpausselän harjun eteläpuolelle. Alueen pohjoisosa kuuluu Kouvolan ratapihan (VAK-ratapiha) konsultointivyöhykkeeseen.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Salpausselän lakialueen eteläpuolelle. Maanpinta laskee suunnittelualueen pohjoisosasta kohti etelää. Maanpinnan korkeus vaihtelee pohjoisen noin 66,4 mpy ja etelän 55,7 mpy välillä. Tonteilla on paljon pihapuita ja istutuksia ja katunäkymät ovat alueella hyvin vehreitä. Alueen keskiosassa on laajahko viheralue.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue rajautuu Salpausselän harjanteeseen sijoittuen sen eteläpuolelle. Suunnittelualueen eteläisen osa ja keskiosa on geologian tutkimuslaitoksen mukaan savea. Laihotien ja Vainiöntien ympäristö on hietaa. Suunnittelualueen pohjoisosa on hienoa hietaa. Kalliokadun pohjoisen mutkan ympäristössä on hiekkamoreenia.

Kasvillisuus

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

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueella on olemassa oleva vesijohtoverkko ja jätevesiviemärointi. Kallionkadun kiinteistöille on toteutettu myös hulevesiviemärointi. Kotkankallion alueelle on suunnitteilla katu- ja vesihuollon saneeraus, jossa koko alue saatettaisiin hulevesiviemäroinnin piiriin. Mielakan suunnalta kohti etelää virtaa valtaoja. Alueen halki virtaa valtaoja, joka on tärkeä hulevesien käsittelyn kannalta.

Luontoarvot

Asuinalue on suurimmaksi osaksi rakennettua ja viherympäristö muodostuu tonttien pihakasvillisuudesta ja puistojen kasvillisuudesta. Alueen pohjoispuolella Mielakanmäen ympäristössä on paljon liito-oravalle elinympäristöksi soveltuvaa metsää. Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualue on asuinalue, joka koostuu pääasiassa omakotitaloista. Alueella on yhteensä 479 asukasta (tilanne 14.11.2018).

Luokka	lkm	osuus
0-6 vuotiaat	46	9.603 %
7-16 vuotiaat	47	9.812 %
17-29 vuotiaat	37	7.724 %
30-64 vuotiaat	229	47.808 %
65-75 vuotiaat	60	12.526 %
yli 76 vuotiaat	60	12.526 %

Muinaismuistot

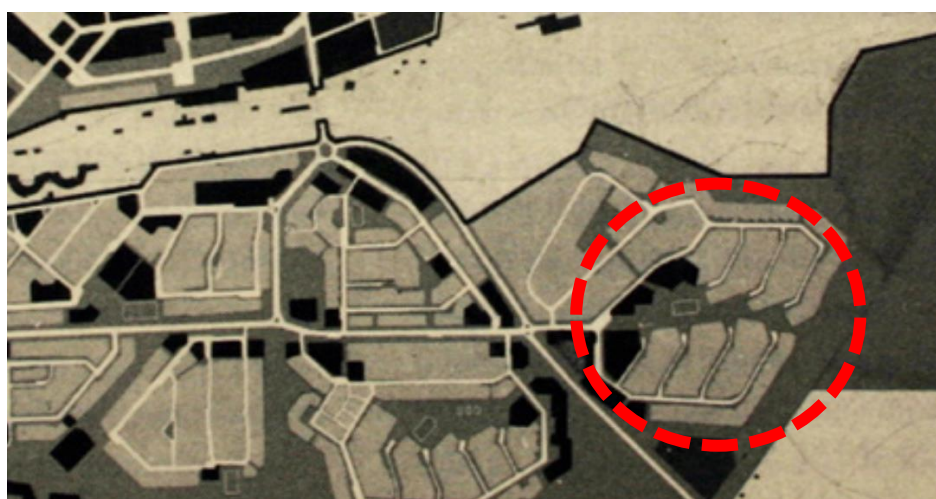
Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennettu ympäristö

Alueen kaavoitushistoriaa ja rakennettua ympäristöä on tutkittu Kouvolan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (Rurik Wasastjerna, 2009-2012) yhteydessä. Inventointi on kattanut koko kaava-alueen ja inventoinnissa alue arvioidaan tavanomaiseksi omakotialueeksi, jota jäsentää keskeinen viheralue ja että alueella sijaitsee joitakin vanhempia rakennuksia, joita on kuitenkin yleensä modernisoitu melko runsaasti.

Alueen ensimmäisen asemakaavan laati Jussi Paatela vuonna 1922. O-I. Meurman muokkasi hieman Paatelan asemakaavaa vuonna 1932. Vuonna 1954 valmistui O-I. Meurmanin ja Inkeri Siltavuoren laatima Kouvolan yleiskaava, jossa Kotkankallion aluetta hahmoteltiin uudelleen ja jonka periaatteita on osittain nähtävissä alueella nykyään voimassa olevissa Martti Viheriälän (kaavamuutos 1955) ja Väinö Vuorisen (kaavamuutos 1958) kaavoissa.

Kouvolan vuoden 1954 yleiskaavassa alue oli ajan hengen mukainen asumasolu. Kokoojakaduilta on suunniteltu lähteväksi tonttikatuja, jotka päättyvät viheralueeseen. Myöhemmissä kaavamuutoksissa tämä periaate on hävinnyt ja nykyään alueen kaikki kadut ovat lenkkimäisiä ja ympäriajettavia. Yhteys alueen keskuspuistoon on toteutettu rakennuskorttelien välissä olevilla viherkaistaleilla.

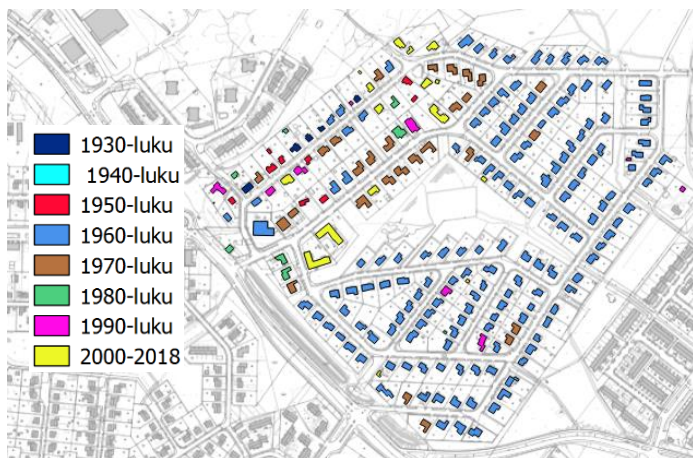


Kuva 2. Kouvolan yleiskaava 1954. Yleiskaavan periaatteita on myöhempien vuosien suunnitelmilla muutettu.

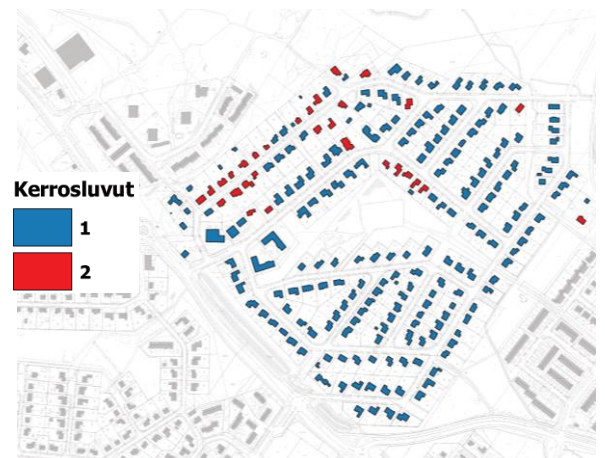
Alue on pääosin rakennettu 1960-70 –luvulla. Kalliokatu on alueen vanhin katu ja sen varrella sijaitsee yksittäisiä 30-50 –luvulla rakennettuja rakennuksia, mutta ne eivät muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. Orsikujan päädyssä sijaitsee vanha pihapiiri, jonka päärakennus on rakennettu rekisteritiedon mukaan vuonna 1910. Suurin osa alueen rakennuksista on yksikerroksisia. 2000-luvulla Kotkankallion alueelle on rakennettu yksittäisiä omakotitaloja lähinnä Kalliokadun varrella.

Vuosina 2015 ja 2016 Vainiotien ja Toukomiehentien kulmaukseen on rakennettu kaksi päiväkotirakennusta.

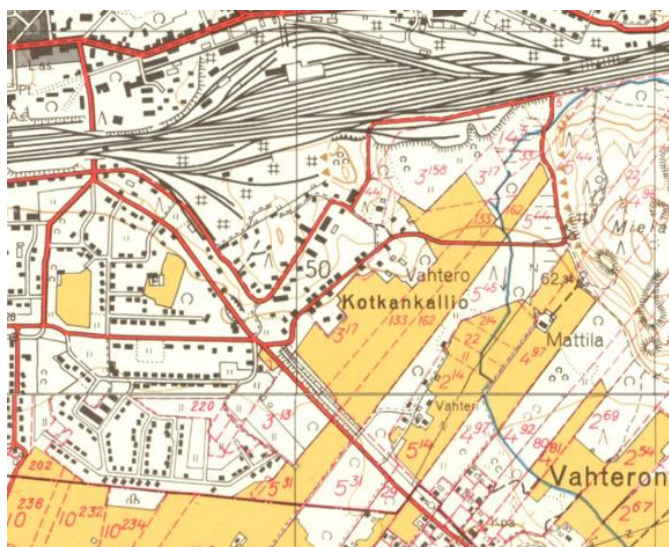
Kotkankallionkadun lounaispuolella on nähtävissä vanha ratapenkka, joka on Kotkan radan käytöstä poistunutta osuutta. Ratapenkka sijaitsee kadun ja asuinalueen välisellä alueella.



Kuva 3. Kotkankallion alueen rakennukset vuosikymmenittäin valmistusajankohdan mukaan. Suurin osa alueen rakennuksista on rakennettu 1960-70 -luvulla. Varsinkin alueen luoteisosassa on hyvin eri aikoina rakennettuja taloja.



Kuva 4. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaiset kerrosluvut. RHR-aineistossa 1 ½-kerroksiset rakennukset ovat kirjattu kaksikerroksisina.



Kuva 5. Kotkankallion alue maanmittauslaitoksen vuoden 1965 peruskartasta (kartoitus 1962). Alue on lähtenyt rakentumaan laajemmin 1960-luvun loppupuolella.



Kuva 6. Ote Kouvolan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnista.



Kuva 7. Vainiotien ja Toukomiehentien kulmauksessa sijaitsevat vuosina 2015 ja 2016 rakennetut päiväkotirakennukset.



Kuva 8. Matalaa rakentamista Riihitiellä.



Kuva 9. Näkymä Ohrapolulta.



Kuva 10. Asuinrakennuksia Halmetiellä.



Kuva 11. Ratavartijantien ja Kalliokadun kulmauksessa sijaitseva 1930-luvun asuinrakennus.



Kuva 12. Kalliokadulla 1930-luvun ja 2010-luvun rakentamista.



Kuva 13. Alueelle tyypillinen matala 1960-luvun tiilitalo.



Kuva 14. Näkymä Kalliokadulta.



Kuva 15. 2000-luvun rakentamista alueen pohjoisosassa.



Kuva 16. Kalliokadun pohjoisosaa.



Kuva 17. Näkymä Sarapolulta.



Kuva 18. Näkymä Seljapolulta.



Kuva 19. Rakennus Vainiotiellä.



Kuva 20. Orsikujan päädyssä sijaitseva 1910-luvun rakennus.

Palvelut ja työpaikat

Palvelutarjonta sijoittuu Kotkankalliontien puoleiselle alueelle. Toukomiehentien länsipäädyssä sijaitsee päiväkotia ja ruokakauppa. Mielakanmäen ympäristössä on urheilupalveluja.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

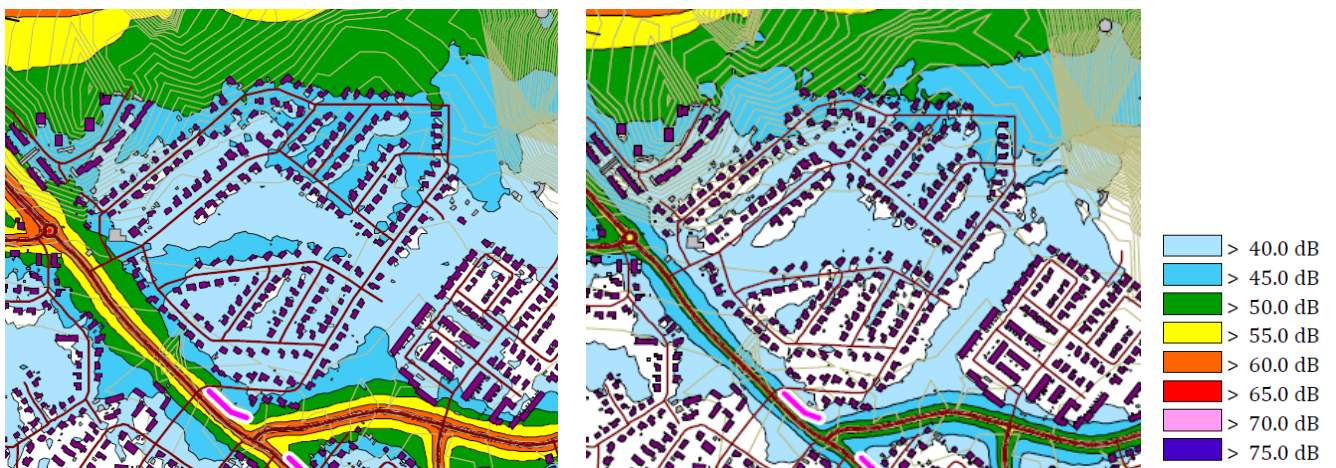
Suunnittelualue sijaitsee Kotkankallionkadun koillispuolella. Suunnittelualueen sisäiset kadut muodostavat ympärijaittavia, lenkkimäisiä yhteyksiä. Pysäköinti toteutuu tontikohtaisesti.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva vesijohtoverkko ja jätevesiviemärointi. Kallionkadun kiinteistöille on toteutettu myös hulevesiviemärointi ja Kalliokatu on saneerattu 2000-luvulla. Kotkankallion alueelle Kalliokatua lukuun ottamatta on suunnitteilla katu- ja vesihuollon saneeraus, jossa koko alue saatettaisiin hulevesiviemäroinnin piiriin. Katusuunnitelmat olivat nähtävillä 14.-28.11.2018. Tekninen lautakunta hyväksyi alueen katusuunnitelmat 18.12.2018. Vanhat jätevesiviemärit ja vesijohtot uusitaan. Alueella sijaitsee myös kaasulinjoja, jotka sijoittuvat katualueille. Alueella sijaitsee myös sähkö-, puhelin ja datakaapeleita.

Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) 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. Liikennemelua suunnittelualueelle aiheutuu Kotkankallionkadun ja Uudismaankadun ajoneuvoliikenteestä. Kotkankallionkadun koillispuolella sijaitseva vanhan Kotkan radan ratapenkki toimii osittain meluvalina Kotkankallion asuinalueen suuntaan. Kouvolan ratapiha suunnittelualueen pohjoispuolella on melunlähde. Meluselvityksen mukaan alueen tonteilla keskiäänitaso ei päivä- eikä yöaikaan ylitä valtioneuvoston ohjearvoja.



Kuva 21. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq} dB).

VAK-kuljetukset

Kouvolan järjestelyratapihan alue on Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) määrittelemä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha. Suunnittelualueen pohjoispuolisko kuuluu ratapihan kaavoituksessa huomioitavaan vaikutusalueeseen.

Virkistysalueet

Kaava-alue rajautuu Mielakan rinnekeskukseen, joka on merkittävä virkistysalue. Mielakanmäen ympäri kulkee kuntopolku, joka toimii talvella hiihtolatuna.

Kaavamuutosalueella virkistysalueita sijaitsee sen keskiosassa ja itäreunalla. Korttelirakenteen keskellä sijaitsee asemakaavassa Vaahteronpuistoksi nimetty puistoalue. Vaahteronpuistossa on pelikenttä ja leikkikenttä, jolla sijaitsee muutamia leikkivälineitä. Leikkikenttä on nimeltään Laihotien leikkikenttä. Vaahteronpuistoon johtaa polkuja ja uria rakennuskortteleiden välisiltä viherkaistaleilta.

Suunnittelualan kaakkoisosassa on Riihipuistoksi nimetty puistoalue, jolla sijaitsee Ojaniityraitin leikkipaikka.



Kuva 22. Ojaniitynraitin leikkipaikka kaava-alueen itäosassa.



Kuva 23. Vaahteronpuiston nurmialuetta. Puistossa on leikkivälineistöä ja jalkapallomaalit.

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. Maanomistuskartta on asemakaavan liitteenä.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

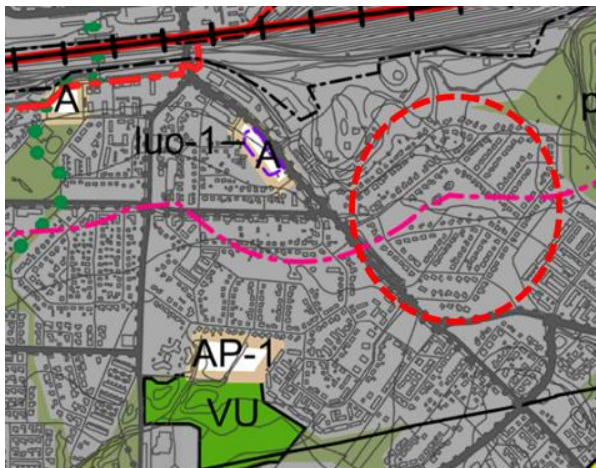
Kymenlaakson liitto valmistelee Kymenlaakson maakuntakaavaa 2040. Kaava laaditaan kokonaismaakuntakaavana. Maakuntakaavan luonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2018.



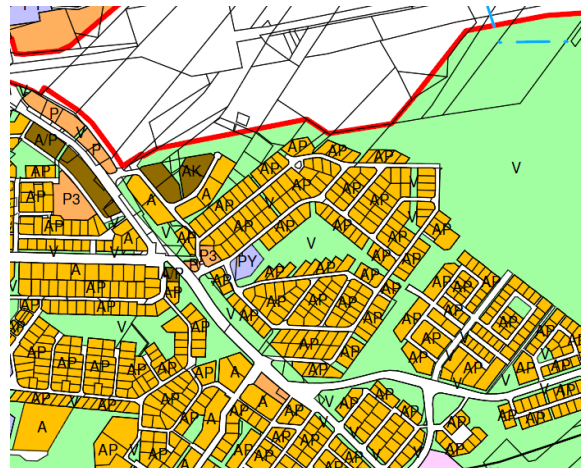
Kuva 24. Suunnittelualan likimääräinen sijainti merkittynä punaisella katkoviivalla Kymenlaakson ajantasaisessa maakuntakaavassa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä *taajama-toimintojen alueeksi*. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty suojavyöhykkeeksi, joka kuuluu Kouvolan ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden onnettomuusriskialueeseen (sv (vak)). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen ja ympäristöviranomaisien lausunnot.



Kuva 25. Suunnittelualueen sijainti merkittynä punaisella katkoviivalla Kouvolaan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa.



Kuva 26. Ote Kouvolaan yleiskaavallisesta oikeusvaikutuksettomasta suunnitelmasta, jossa alue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaava

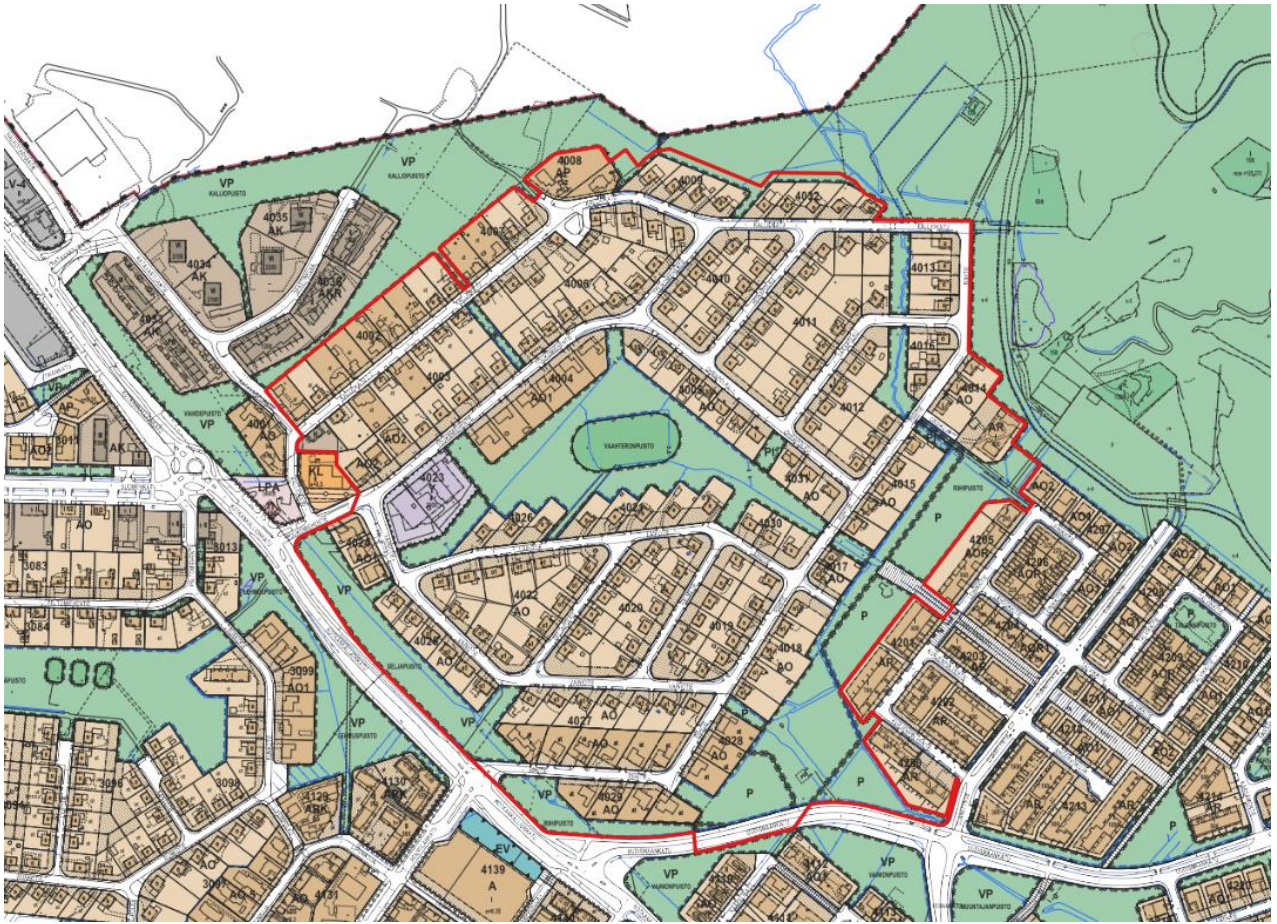
Suunnittelualueen asemakaavat ovat pääosin 1950-luvulta. Alueen voimassa olevissa vanhoissa kaavoissa kortteleiden käyttötarkoitusta ei ole usein merkitty, joten alueella on tehty käyttötarkoitusten suhteen tulkintoja. Erillispientalotonteiksi tulkituilla alueilla asuinrakennuksen rakennusala (o) ja talousrakennuksen rakennusala (t) ovat tiukasti rajattu, minkä takia rakennukset ovat usein rakennusalan ulkopuolella. Kaavoissa ei usein ole määritetty tonttikohtaista maksimirakennusoikeutta, joten sitä on jouduttu rakennuslupia myönnettäessä tulkitsemaan. Nykyisissä asemakaavoissa erillispientalokortteleiksi tulkituilla alueilla kerrosluvuksi on merkitty tai on tulkittu yksi tai 1 ½-kerrosta.

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

- 1 x rakennusalan pinta-ala + talousrakennus
- 1 ½ x rakennusalan pinta-ala + talousrakennus
- 1/5 x tontin pinta-ala x 1 ½
- 200 k-m² / tontti

Vainiontien ja Toukotien kulmauksessa sijaitsee yleisten rakennusten korttelialue (Y). Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja korttelin rakennusoikeudeksi on merkitty 2000 k-m².

Suunnittelualueen keskikohdassa on Vaahteronpuistikoksi nimetty puistoalue. Alueen tonttikadut kiertävät asuinalueita lenkkimäisesti.



Kuva 27. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

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.

Alueelle on myönnetty useita poikkeamislupia. Poikkeamisluvilla Kotkankallion alueelle on rakennettu kaksikerroksisia omakotitaloja. Poikkeamislupia on myönnetty melko suurillekin rakennusoikeuden ylityksille, kuten vuonna 2010 myönnetty poikkeamislupa, jossa asuinrakennukselle sallittu rakennusoikeuden määrä ylitettiin 111 k-m²:llä. Myönteisiä poikkeamispäätöksiä on perusteltu sillä, että alueen asemakaava on vanhentunut ja se on kaavoitusohjelmassa ajantasaistettavien asemakaavojen listalla.

4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa alueen asukkaille järjestettiin yleisötilaisuus. Yleisötilaisuudessa tuli ilmi, että alueella toimivan päiväkodin saattoliikennejärjestelyissä olisi parannet-

tavaa. Palautteen myötä päiväkodin toimijoiden kanssa on käyty keskusteluja mahdollisesta päiväkodin tontin laajentamisesta, mikä mahdollistaisi saattopysäköinnin lisäämisen tontilla. Lisäksi prosessin aikana on tutkittu erillispientalokortteleiden rajausten muutoksia osittain kaupungin ja osittain asukkaiden esittämien tavoitteiden mukaisesti.

Prosessin aikana tarkentuneina tavoitteina on korttelirajausten tarkastaminen tonttien käytön parantamiseksi.

4.3. 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.

4.4. Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1. Osalliset

Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
Alueen muut toimijat, kuten yhdistykset ja yritykset
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kymenlaakson museo
Väylävirasto
TUKES
Kymenlaakson pelastuslaitos
Kouvolan Vesi Oy
KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy
Elisa Oy, Telia Oyj

4.4.2. Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja internet-sivuilla 24.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 24.10.-23.11.2018 välisenä aikana.

4.4.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää suunnitteluprosessin kuluessa ja se on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle.

4.4.4. Viranomaisyhteistyö

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

4.5. Kaavaratkaisun perusteet

4.5.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen

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

Kaavamuuos kuulutettiin vireille 24.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä mielipiteiden antamista varten Tekniikka- ja ympäristöalossa sekä kaupungin internet –sivuilla 24.10.-23.11.2018 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla sekä kirjeitse suunnittelualueen asukkaille. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 23.11.2018 mennessä. Kaava-alueen rajausta on hieman tarkennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen.

Osana kaavan valmistelun ennakkokokoulemista järjestettiin kaavamuutosalueen asukkaille yleisötilaisuus 30.10.2018 Vahteron koululla (Voimakatu 1, Kouvola). Tilaisuudesta tiedotettiin alueen asukkaita kirjeitse sekä asemakaavan vireilletulosta ilmoittamisen yhteydessä kuulutuksin. Yleisötilaisuus järjestettiin yhteisenä alueen katusaneerausta suunnittelevan Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikan ja alueen vesihuoltoverkosta vastaavan Kouvolan Vesi Oy:n kanssa.

Tilaisuudessa esiteltiin kaavasuunnittelun tavoitteet ja lähtötilanne sekä käytiin läpi kaavaprosessin vaiheet, alustava aikataulu ja vaikuttamismahdollisuudet. Kunnallistekniikan osalta esitettiin tulevia katumuutoksia ja vesihuoltoon ja hulevesiviemäröintiin liittyviä asioita. Paikalla tilaisuudessa oli noin 60 osallistujaa. Tavoitteiden ja suunnittelutilanteiden esittelyn jälkeen käytiin yleistä keskustelua suunnittelusta. Asemakaavan muutoksen osalta kyseltiin rakennusoikeuden määräästä, rakennusaloista ja kerrosluvuista. Rakennusoikeuksiin liittyviä asioita oli kaavoituksen alkuvaiheessa pohdittu alustavasti, mutta ratkaisu esitetään kaavakartalla valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Tilaisuudessa alueen asukkaat toivat ilmi, että alueella toimivan päiväkodin saattoliikenteen järjestelyissä olisi parannettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saadut lausunnot ja mielipiteet:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: OAS:n mukaan kaavatyölle on olemassa hyvät ja riittävät vuorovaikutuskäytännöt. KASELYllä ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta sen vireilletulovaiheessa.

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

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut Kotkankallion asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa mielipiteenään seuraavaa.

Asemakaava-alue käsittää Vahteron kaupunginosassa Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen. Asemakaavan tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä selkeyttää kaavamääräyksiä. Alueen rakennuskanta muodostuu pääosin 1960-70 luvuilla rakennetuista omakotitaloista, muutamat vanhemmat rakennukset sijaitsevat Kalliokadun varrella. Alueen rakennuskanta on arvioitu osana Kouvolan rakennetun ympäristön inventointia. Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Touhulan päiväkodit: Alueella sijaitsevan päiväkodin osalta annettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana palautetta puhelimitse (31.10.2018). Toukomiehentien kevyen liikenteen väylän toivottiin jatkuvan päiväkodeille asti, mikä lisäisi turvallisuutta lasten liikkumisessa. Turvallisuutta vaarantaviksi tekijöiksi koettiin läheisen kaupan raskasliikenne. Saattoliikenne on vaikea toteuttaa, sillä liikenne tulee piikkeinä aamuisin ja iltapäivisin, eikä saattoliikenteelle ole tilaa. Päiväkotiin lapsiaan tuovat vanhemmat joutuvat pysäköimään kadun varteen. Talvisin lumivallit kaventavat katutilaa entisestään. Nykyinen tontilla oleva pysäköintialue on puoliksi saattoliikenteen ja puoliksi henkilökunnan käytössä. Alueen lähiluonto on tärkeä elementti päiväkodille.

Vastine: Päiväkotien saattoliikenteen tulisi tapahtua tontin sisällä. Lisätilaa pysäköinnille voidaan tutkia Vainiotien ja Laihontien kulmauksesta. Kevyen liikenteen väylän sijoittaminen Toukomiehentielle vaatii katualueen leventämistä. Tontin käytöstä ja saattoliikenteen järjestämisestä on käyty keskustelua korttelin toimijoiden kesken.

Kaavaluonnosratkaisu: Korttelia 4023 on kaavaluonnoksessa laajennettu Vainiotien ja Laihotien kulmauksen suuntaan, mikä mahdollistaisi pysäköintipaikkojen lisäämisen ja siten saattoliikenteen sujuvoittamisen. Viereisen erillispientalojen korttelialueen (4026) ja Y-korttelin väliin on jätetty lähivirkistysaluetta viherkaistaleeksi.

Korttelia 4023 on kavennettu Toukomiehentien puolelta. Katualueen levennys mahdollistaa kevyen liikenteen väylän toteuttamisen.

Kuntalaismielipide A (tonttikohtaiset tiedot poistettu): Kotkankalliossa korttelissa 4006 tontimme edustalla on pieni metsikkö, joka on vanhassa asemakaavassa katualueetta. Esitämme, että kaavamuutoksen yhteydessä metsikkö merkitään VL -alueeksi. Samalla tontillemme johtava katu tulisi merkitä päättymään siihen kohtaan mihin kaupunki on sen rakentanut.

Vastine: Kaduiksi osoitetaan väylät, jotka ovat luonteeltaan yleisiä kulkuväyliä. Mielipiteessä mainittu metsikkö on vuonna 1959 valmistuneessa asemakaavassa osa katualueetta. Nykytilanteessa Kalliokadulta lähtee tontin suuntaan asfaltoitu väylä, joka toimii tonttiliittymänä. Koska kyseinen väylä toimii yksinomaan tonttiliittymänä, sen ei katsota olevan käytöltään yleinen kulkuväylä. Näillä perusteilla tonttiliittymänä toimiva alue on merkitty osaksi korttelia 4006. Maankäytön näkökulmasta mielipiteessä käsitellyllä alueella ei ole merkitystä yleisen liikenteen kannalta.

Mielipiteen jättämisen jälkeen korttelin/tontin rajauksesta on käyty keskustelua puhelimitse ja sähköpostitse. Lisäksi paikalla pidettiin maastokatselmus 29.11.-18 jolloin paikalla oli myös naapuritontin omistaja. Katselmuksessa keskusteltiin mahdollisesta korttelirajauksien/tonttirajauksien muutoksista.

Kaavaluonnosratkaisu: Kalliokadulta erkaneva tonttiliittymänä toimiva alue on liitetty osaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO). Vanhassa asemakaavassa katualueella sijaitseva metsikkö on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Kuntalaismielipide B: Toivoisin, että asemakaavan muutoksellakin ryhdyttäisiin säästämään energiaa velvoittamalla aurinkoenergian ja maalämmön käyttöön:

- uudisrakennukset olisi nykyisen asemakaavan sijaan vast´edes suunnattava niin, että katonlapeille voitaisiin rakentaa aurinkopaneelit tai muut tarvittavat laitteet
- eräillä tonteilla vielä nykyisinkin olevat korkeat metsänpuut olisi poistettava varjostamasta; samalla ne lakkaisivat aiheuttamasta naapuritonteillekin ulottuvaa kaatumisvaaraa mm. myrskyillä
- lisärakentaminen suoraan kadun varteen tulisi sallia kaikilla tonteilla yhtäläisesti; esim. Laihotiellä näyttää olevan järkevästi asuinrakennuksen ja kadun välillä autokatoksia, joihin on pääsy suoraan kadulta, kun taas Halmetiellä kaistale tontista onkin hukkaan jätettävää (puisto)aluetta; ja näillä lisärakennuksilla saataisiin piankin aurinkoenergian talteen ottamista varten katon lappeita kohti etelää.

Vastine: Asemakaavalla ei lähtökohtaisesti määrätä kiinteistökohtaista lämmitysmuotoa. Aurinkoenergian ja maalämmön hyödyntämiseen ei myöskään ole asemakaavan näkökulmasta esteitä. Asemakaavalla ei oteta kantaa yksittäisiin tonteilla sijaitseviin puihin.

Rakennusalojen laajentamisessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön yhtenäisyys ja katunäkymät. Tällä hetkellä talousrakennuksia ei ole etupihojen puolella ja asuinrakennukset sijoittuvat katuun nähden yhtenäisiin rivistöihin. Lisärakentaminen kadun puoleiselle tontin osalle vaikuttaisi katunäkymiin negatiivisesti. Asemakaavaan on merkitty rakennuksen sijoittumista koskevia merkintöjä, jotka koskevat myös

uudisrakentamista. Merkinnoilla osoitetaan rakennettavien uudisrakennusten pääsuunnat siten, että rakentaminen soveltuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Rakennusaloja on laajennettu tonttien takapihojen suuntaan. Tonttien takaosiin on mahdollista sijoittaa talousrakennuksia.

Kuntalaismielipide C (yksityiskohtaiset osoitetiedot poistettu):

- 1) Vastustamme emmekä hyväksy kiinteistömme/tonttimme (Riihitie) kohdalla olevan valaisinpylvään poistoa, koska poisto vähentäisi huomattavasti etupihamme valaistusta ja lisäisi turvallisuutta.
- 2) Vastustamme emmekä hyväksy kiinteistömme/tonttimme (Riihitie) kohdalla olevan avo-ojan poistoa, koska noin puolet kiinteistömme hulevesistä johdetaan kyseiseen avo-ojaan.
- 3) Vastustamme emmekä hyväksy kiinteistöämme/tonttiamme (Riihitie) vastapäätä sijaitsevan, runsaasti puita sisältävän, Riihipuisto-alueen muuttamista hulevesien tasausaltaaksi eli käytännössä ilmeisesti ihan mutalammeksi.

Lisäksi huomautamme, että Kotkankallionkadulta katsoen Riihitien ensimmäinen hidastetöyssy tulisi sijoittaa suunnilleen suoran puoliväliin eli esim. Riihitie 6:n ja Riihitie 8:n rajan kohdalle.

Tiedoksenne vielä ilmoitamme, että Riihitiellä on vuosien, jopa vuosikymmenten aikana liikkunut paljon kadun rungon keston nähden aivan liian painavia kuorma-autoja ja raskaita yhdistelmiä vaurioittaen kadun pohjaa vakavasti. Liikennemerkillä pelkästään VR:ään viittaava painorajoitus ei vaan ole tuntunut toimivan.

Vastine: Mielipiteessä otettiin kantaa suurimmaksi osaksi kaavamuutoksen kanssa samaan aikaan valmisteilla oleviin katujen ja vesihuollon suunnitelmiin. Valaisimien paikat, hidastetöyssyt ja avo-ojat ovat katualueella olevia rakenteita, jotka esitetään katusuunnitelmassa, eikä niihin oteta kantaa tässä asemakaavan muutoksessa. Hulevesien käsittelyä suunnitellaan kokonaisuutena ja asemakaavaluonnoksen yleismääräyksissä on määräys, jonka mukaan lähivirkistys- ja suojaviheralueille voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita. Riihipuisto on osittain lähivirkistysaluetta (VL) ja osittain suojaviheraluetta (EV).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikaan tai nähtävilläolon jälkeen käydyt keskustelut:

Alueen kaavoituksesta on kysely puhelimitse ja käymällä paikan päällä Tekniikka- ja ympäristö-
talolla. Kysymykset ovat kohdistuneet pääasiassa asemakaavaprosessiin ja kysyjän omistamaan tonttiin kohdistuviin muutoksiin. Kysyjille on kerrottu kaavaprosessista ja kaavamuutoksen tavoitteista.

Alueella sijaitsevien sähkö- ja puhelinkaapeleiden rasitteista on esitetty kysymyksiä. Kaapeleiden omistajat (sähköyhtiö yms.) vastaa rasitteen hakemisesta. Asemakaavaluonnoksen yleismääräyksissä todetaan, että johtorasitteiden perustamiseen tulee varautua.

Alueelle rakennettavasta hulevesiverkostosta ja siihen liittymisestä on saapunut kirjeitä. Yhdyskuntateknisten järjestelmien toteuttaminen ja mahdolliset vastuut verkostoihin liittymisestä eivät suoranaisesti ole asemakaavamuutoksessa käsiteltäviä asioita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen korttelin 4006 Kalliokadun pohjoisosassa kahden maanomistajatahon kanssa järjestettiin maastokatselmus 29.11.-18. Katselmuksessa keskusteltiin mahdollisesta korttelirajauksien muutoksista.

Katselmuksessa ja katselmuksen jälkeen tonttien omistajat ovat esittäneet omia toiveitaan alueen suhteen sekä ehdotuksia tonttien rajauksiksi. Toisaalta vallitsevan tilanteen toivottiin säilyvän, mikä tarkoittaisi alueen säilymistä katualueena. Katselmuksen jälkeen tonttien omistajille välitettiin tiedoksi alustava luonnostelma mahdollisista uusista tonttien rajoista. Luonnostelmaa kommentoitiin mm. että se olisi epäoikeudenmukainen ratkaisu. Tontteja laajennettaessa on otettu huomioon mm. alueiden tosiasiallinen käyttö ja alueella sijaitsevat johdot. Kaavaluonnoksessa säilytetään vallitseva tilanne siten, että tosiasiallisesti yksityiskäytössä olevat alueet on merkitty osaksi AO-korttelia 4006. Molempien katselmuksessa 29.11.-18 käsiteltyjen tonttien pinta-ala kasvaisi. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu ei tuota kohtuutonta haittaa tonttien omistajille. Tonttikohtaiset vesi- ja viemärijohdot on mielekästä säilyttää johtoja käyttävän kiinteistön alueella, siten että naapuritonttia ei laajenneta tonttijohtojen päälle. Tonttijohtoille tulisi joka tapauksessa varata rasitealueet, jolloin alueen käyttäminen rakentamiseen ei olisi mahdollista. Kaavaratkaisu on esitetty kaavaluonnoksessa.

Korttelia 4004 on kaavaluonnoksessa esitetty laajennettavaksi korttelin lounaissuuntaan. Alueesta on keskusteltu puhelimitse viereisen tontin omistajan kanssa, joka on esittänyt tutkittavaksi mahdollisuutta tontin laajentamiseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalue koostuu erillispientalojen (AO), asuinpientalojen (AP) ja yleisten rakennusten (Y) korttelialueista sekä lähivirkistys- (VL), suojaviher- (EV) ja katualueista.

Alueen pohjoisosan kortteleiden laajentamisia tutkitaan kaavan valmisteluvaiheessa. Mahdolliset laajennukset on merkitty kaavakartalle. Vahteron ja Mielakan kaupunginosien raja kulkee korttelin 4032 ja Mielakanrinteen puistoalueen rajalla. Korttelin mahdollisen laajennuksen johdosta kaupunginosan raja siirtyy korttelinrajan mukaisesti, eli kaupunginosien rajaukseen tehdään kaavamuutoksella vähäinen tarkistus.

5.1.1. Mitoitus

Erillispientalojen korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu pääosin tehokkuusluvulla $e=0.20-0.25$. Yksittäisten tonttien rakennusoikeus on ilmaistu muutoin kuin tehokkuusluvulla. Rakentamista koskevissa määräyksissä on määrätty, että tonttikohtainen maksimirakennusoikeus on 300 k-m^2 . AO-alueilla rakennusoikeus yhteensä on yhteensä noin $46\,700 \text{ k-m}^2$. Poistuvan kaavan mukaan tulkittu rakennusoikeuden määrä AO-alueilla on noin $46\,400 \text{ k-m}^2$, eli rakennusoikeuden määrä pysyy kutakuinkin ennallaan. Kokonaisrakennusoikeuden vähäinen muutos johtuu suunnittelualueen kaavallisten rakennusoikeuksien laskutapojen yhtenäistämisestä. Alueen vanhojen asemakaavojen rakennusoikeuksien tulkintatavat ovat osittain johtaneet ylisuuriin rakennusoikeuksien määriin, joita nyt on osin kohtuullistettu. Toisaalta pienimpien rakennusoikeuden korttelialueilla rakennusoikeus voi myös nousta. Alueella on yhteensä 207 AO-tonttia, joten keskimäärin AO-tontin rakennusoikeus on n. 226 k-m^2 .

AP-alueilla rakennusoikeutta on yhteensä noin 1280 k-m^2 . AP-alueiden rakennusoikeuden määrä ei muutu vanhaan kaavaan verrattuna.

Yleisten rakennusten korttelialueella korttelissa 4023 rakennusoikeudeksi on merkitty 2000 k-m^2 . Y-alueella rakennusoikeuden määrä ei muutu vanhaan kaavaan verrattuna.

5.1.2. Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee yksityinen päiväkotito. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee ruokakauppa. Muutoin alue tukeutuu Kouvolan keskustan palveluihin.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ratkaisut säilyttävät pääosin alueen nykyisen rakenteen. Kotkankallion alue on rakentunut vihreä asuinalue. Alueella on vain yksi tyhjiällä oleva tontti. Asemakaavan tavoitteena selkiyttää kaavamääräyksiä rakennusoikeuksien osalta ja helpottaa mm. talousrakennusten rakentamista tonteille. Alueen täydennysrakentaminen on kaavan osalta mahdollista, mikäli tontin muut ominaisuudet sen mahdollistavat.

5.3. Aluevaraukset

AO Erillispientalojen korttelialue.

Kaava-alueella sijaitsee erillispientalojen korttelialueet 4002-4032. Myös osa korttelista 4008 on erillispientalojen korttelialuetta.

Suunnittelualan pohjoisosien kortteleissa suurimpana sallittuna kerroslukuna on käytetty II tai I u $\frac{3}{4}$. Eteläosissa kerroslukuna on käytetty yhtä. Kerroslukujen merkintöihin vaikuttaa korttelin sijainti suhteessa aluerakenteeseen. Kaksikerroksisia rakennuksia on mahdollista rakentaa alueen pohjois- ja luoteisosissa, jossa maasto on eteläosia vaihtelevampaa ja jossa jo nykytilanteessa on rakennettu kahteen tasoon. Alueen eteläosissa rakennusten yhtenäisyys ja olemassa olevan tilanteen perusteella kaavakartalle on merkitty kerrosluvuksi yksi. Alueella on lähinnä matalia yksikerroksisia taloja. Yhtenäisten katunäkymien säilyttämiseksi kaavassa on määritelty asuinrakennusten sijoittumista nuolimerkinnoin. Mikäli nuolimerkintää ei ole, uudisrakennusten sijoittelussa ja suuntautumisessa tulee noudattaa lähiympäristön asuinrakennusten suuntautumista.

Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla välillä $e=0.20-0.25$. Yksittäisillä tonteilla rakennusoikeus on merkitty muulla kuin tehokkuusluvulla. Tonttien maksimirakennusoikeus on 300 k-m², niillä alueilla joilla rakennusoikeus ilmaistaan tehokkuusluvulla.

Kalliokadun alkupäässä sijaitsee 1930-luvulla rakennettu asuinrakennus, joka on hahmoltaan muita ympäristön rakennuksia kookkaampi. Rakennuksessa on aiemmin sijainnut useampia asuntoja, mutta nykyään rakennuksessa on vain yksi asunto. Pihapiirissä sijaitsee myös talousrakennus. Näistä rakennuksen historiaan liittyvistä syistä johtuen rakennuspaikalle on merkitty rakennusoikeudeksi muista AO-tonteista poiketen 350 k-m².

AO-tonttien käyttöä määritellään yleismääräyksissä. Osalla AO-tonteista on nykytilanteessa rakennettu enemmän kerrosalaa, kuin mitä uusi asemakaava sallii. Osa rakennuksista sijaitsee myös rakennusalan ulkopuolella. Näistä syistä yleismääräyksissä on määrätty, että ennen vuotta 2018 rakennetussa luvanvaraista rakennuksessa on mahdollista suorittaa korjaus- ja muutostöitä maksimirakennusoikeuden, kerrosluvun tai rakennusalan koskevien määräysten estämättä. Nykytilanne on tällöin mahdollista säilyttää, eikä maanomistajille aiheuteta kohtuutonta haittaa. Uudisrakentamisessa on noudatettava kaavakartan rakennusalan ja rakennusoikeuksia koskevia määräyksiä.

AO-alueilla kortteli/tonttirajauksia on tarkastettu ja niihin on tehty muutoksia.

AP Asuinpientalojen korttelialue

Osa kortteleista 4008 ja 4014 on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Korttelin 4014 osa on vanhassa asemakaavassa merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). Alueella sijaitsee 1900-luvun alussa rakennettu tilakeskus, jonka päärakennus on puolitoistakerroksinen erillispientalotyyppinen rakennus. Kaavamuutoksella halutaan mahdollistaa myös nykytilanteen säilyminen, minkä AP-merkintä sallii. 2700 neliön alueelle on osoitettu rakennusoikeudeksi 400 k-m², mikä on sama kuin poistuvassa kaavassa. Kerroslukuna on I u $\frac{3}{4}$.

Korttelin 4008 pohjoispuolinen tontti on merkitty AP-alueeksi. Korttelin kerrosluvuksi on merkitty kaksi ja tehokkuusluvuksi $e=0.25$.

Y Yleisten rakennusten korttelialue

Kortteli 4023 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Korttelissa sijaitsee kaksi päiväkotirakennusta. Vainiontien puoleinen päiväkotirakennus on rakennettu poikkeamisluvalla, sillä rakentaminen sijoittui asemakaavassa merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin rajausta on muutettu siten, että korttelista on otettu kaistale osaksi Toukomiehentien katualuetta, mikä mahdollistaisi kevyen liikenteen väylän jatkamisen Y-korttelille asti. Korttelia on laajennettu Vainiotien ja Laihotien suuntaan, mikä mahdollistaa pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestelyn ja sujuvaman saattoliikenteen toteuttamisen. Korttelin rakennusala on päivitetty vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Alueelle on laadittu vuonna 2014 tonttijako, jossa kortteli on jaettu kahdeksi tontiksi. Tonttijaolla asemakaavan mukainen rakennusoikeus jaettiin tonttien kesken siten, että kummankin tontin rakennusoikeudeksi määriteltiin 1000 k-m². Tässä asemakaavassa korttelin rakennusoikeudeksi on merkitty 2000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

VL Lähivirkistysalue.

Kotkankallion kaava-alueella on lähivirkistysalueita yhteensä 7,3 ha. Lähivirkistysalueille on merkitty ohjeellisia leikki- ja oleskelualueita (le), ohjeellisia ulkoreittejä ja ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita (hule) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattujen rakennusten ja rakennelmien rakennusaloja (et-2), joilla sijaitsee mm. muuntamorakennuksia.

VP Puisto

Kalliokadun pohjoispuolella, kortteleiden 4008 ja 4009 välinen alue on merkitty puistoksi. Puisto on osa Kalliopuistoa, joka on myös VP-alueita. Alueella sijaistee muuntamorakennus, joka on merkitty sekä yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattujen rakennusten ja rakennelmien rakennusosalalla (et-2).

EV Suojaviheralue

Kotkankallionkadun ja katua lähinnä olevien asuinkortteleiden väli on merkitty suojaviheralueeksi. Alueella sijaitseva Kotkankallionkadun myötäisesti kulkeva vanha ratapenkkä toimii sellaisenaan hyvänä meluesteenä liikennemelua vastaan. Alueelle on merkitty ohjeellinen maisemarakenne, jonka aluetta voidaan muotoilla maamassoilla ja alue on istutettava ja hoidettava puistomaisesti (mai).

Katualueet.

Kaavamuutoksen alueella sijaitsee seuraavat kadut: Toukomiehentie, Kalliokatu, Ohrapolku, Heinäpolku, Sarapolku, Riihitie, Laihotie, Vainiotie, Seljapolku, Halmetie ja Orsikuja. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkasteltu katualueiden rajauksia suhteessa suunniteltuun katusaneeraukseen. Katualueiden rajauksiin on tehty tarkistuksia

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

AP-alueet: 1 ap / 85 k-m²

AO-alueet: 2 ap / asunto

Y-alueet: 1 ap / 100 k-m²

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.

VL- ja EV-alueille saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Korttelit 4002-4014, 4016, 4024, 4023 ja 4032 kuuluvat Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (VR Transpoint,

Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimen piteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

Korttelissa 4023 rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan.

RAKENTAMISTAPA

AO-tonteilla, joilla rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla, maksimirakennusoikeus on 300 k-m².

Asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän tonttien välisistä sivurajoista.

Uudisrakennusten tulee noudattaa lähiympäristössä olevien rakennusten tontille sijoittumista ja suuntautumista.

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 rakennusalalle.

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

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

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, rakennelmia ja rakennuksia.

VL- ja EV-alueille saa sijoittaa korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

Katuun rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

YMPÄRISTÖARVOT

Kortteleissa 4008 ja 4009 puistoalueisiin rajautuvilla tonttien osilla ja niiden käytössä tulee huomioida mahdollinen liito-oravan elinympäristöksi sopiva puusto.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnolle 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 kaavaan merkityltä rakennusalalta saa poistaa kaikkea puustoa.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

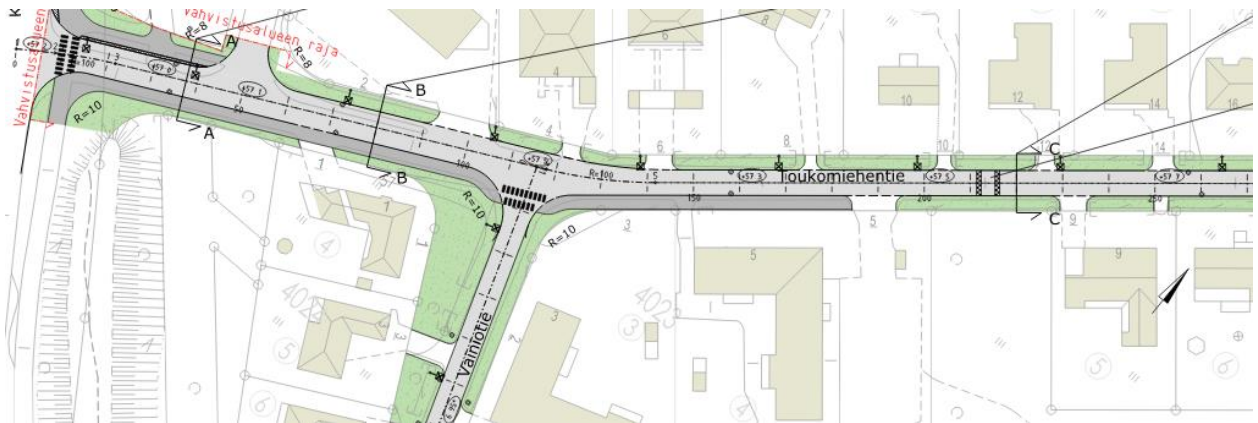
Suunnittelualueen on Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa todettu olevan tavanomainen omakotialue. Asemakaavassa on joitakin kaupunkikuvaan liittyviä merkintöjä ja määräyksiä.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Hulevesien käsittely on huomioitu asemakaavassa. Kaavakartalle on merkitty ohjeellisena hulevesien käsittelyalueena Riihipuistoon suunniteltu hulevesiallas. Myös alueen halki virtaava valtaoja on merkitty ohjeellisena hulevesien käsittelyalueena.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaavasuunnittelun kanssa samanaikaisesti on suunnitteilla alueen katujen ja vesihuollon saneeraus. Kaavamuutos ei itsessään merkittävästi lisää yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, sillä siinä ei esitetä uusia korttelialueita tai katuja. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kevyen liikenteen väylän rakentaminen Toukomiehentien ja Vainiotien kulmauksessa sijaitsevalle Y-korttelille asti.



Kuva 28. Ote 18.12.2018 teknisen lautakunnan hyväksymästä Toukomiehentien katusuunnitelmasta, jossa on esitetty uutta kevyen liikenteen väylää.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikennemääriin. Alueelle tehtävä katusaneerauksen suunnitelmat on otettu asemakaavassa huomioon. Alueen päiväkodin saattoliikennettä helpotetaan laajentamalla päiväkodin kortteliä, jolloin saattoliikenteeseen liittyvä lyhytaikainen pysäköinti voidaan suorittaa tontilla. Kadun varrella tapahtuva saattoliikenteeseen liittyvä pysäköinti aiheuttaa liikennehäiriöitä. 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 pensasaitaa tai puita, eikä koko istutettavaa alueen osa ole päällystetty kovilla pinnoilla.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaava-alueella sijaitsevan päiväkodin kortteli on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksella parannetaan päiväkodin toimintaedellytyksiä.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Suunnittelualueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Mielakanmäen ympäristössä kaavamuutosalueen pohjoispuolella tiedetään olevan liito-oravan elinympäristöä. On mahdollista, että myös alueen pohjoisosassa puistoalueisiin rajautuvilla tonteilla on liito-oravien käyttämiä puita. Pohjoisosan kortteleiden laajentamismahdollisuuksia tutkitaan kaavamuutoksen yhteydessä. Asemakaavassa on yleismääräys, jonka mukaan liito-oravalle sopiva puusto tulee ottaa huomioon tonttien

käytössä. Liito-orava elää varttuneissa kuusivaltaisissa sekametsissä, joissa on puustona lehtipuita, haapaa, koivua ja leppää. Haapa on liito-oravan tärkeä pesä- ja ravintopuu. Tyypillisesti pesät sijaitsevat vanhoissa tikankoloissa tai oravan risupesissä.

Alueen nykyinen viherrakenne turvataan. Virkistysalueen osia on vähäisissä määrin liitetty osaksi kortteleita, mutta muutoksilla ei ole merkitystä yleiselle alueiden virkistyskäytölle. Kaavassa on määräyksiä, joiden mukaan virkistys- ja suojaviheralueille voidaan sijoittaa yhdyskuntatekniikan kannalta tärkeitä laitteita ja rakenteita. Myös hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita on mahdollista sijoittaa virkistysalueille.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla ei ole ympäristöhäiriötekijöitä lisäävää vaikutusta. Kouvolan ratapihan vaarallisten aineiden kuljetuksista aiheutuva onnettomuusriskialue on huomioitava alueen rakennushankkeissa. Kiinteistöjen turvallisuutta koskien asemakaavaan on tehty yleismääräyksiä.

5.6. 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.

5.7. Nimistö

Alueella ei ole tehty nimistömuutoksia.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn syksyllä 2019. Korttelialueiden laajentaminen vaatii uutta tonttijakoa ja entisen katualueen maan hankkimista Kouvolan kaupungilta.

Kouvolassa

28.1.2019

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Olli Ruokonen
kaavoitusinsinööri