

16.2.2018

**ASUKASILTA 15.2.2018, 06/003 Kelotie
MUISTIO**

Aika: 15.2.2018 klo 17.30-19.00

Paikka: Kouvolan seudun ammattiopisto KSAO:n auditorio, Utinkatu 44

Kaupungin edustajat tilaisuudessa: Olli Ruokonen, Sanna Laukkanen,
Paula Niemelä (siht.)

Kelotien (06/003) kaavamuutos on tullut vireille 7.2.2018. Osana kaavahankkeen ennakkokuulemista järjestettiin asukasilta suunnittelualueen asukkaille ja muille kaavahankkeesta kiinnostuneille. Vireilletulosta ja asukastilaisuudesta on tiedotettu suunnittelualueen maanomistajille ja haltijoille kirjeitse. Asukasillasta tiedotettiin myös Kouvolan Sanomissa vireilletulon kuulutuksen yhteydessä.

Olli Ruokonen esitteli kaavasuunnittelun tavoitteet ja lähtötilanteen. Asemakaavan muutos on tällä hetkellä aloitusvaiheessa ja tilaisuudessa esiteltiin kaavoituksen lähtökohtia ja tavoitteita, kaavaratkaisut tarkentuvat suunnitteluprosessin edetessä. Suunnittelualueen kaavamerkinnoissa ja rakennusoikeuksissa on tulkinnanvaraa ja tavoitteena on yhtenäistää ja selkiyttää kaavamääräyksiä sekä ottaa huomioon suunnittelualueen kaupunkikuvalliset arvot. Lisäksi mahdollisesti laaditaan aluetta koskevat rakentamistapaohjeet. Aluetta on arvioitu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa, jossa alue on todettu muodostuneen pääosin 40- ja 50-lukujen suunnitelmien ja kaavojen mukaisesti ja se on rakennusajan (1940-60 –luku) piirteitä säilyttänyt alue.

Kaavoituksen lähtökohtien esittelyn jälkeen osallistujat saivat esittää kysymyksiä ja kaavamuutoksesta käytiin yleistä keskustelua. Yleisen keskustelun jälkeen aluetta tarkasteltiin karttojen äärellä ja osallistujilla oli mahdollista kysellä tarkempia kysymyksiä esimerkiksi omistamaansa/hallitsemaansa tonttiaan koskien. Paikalla tilaisuudessa oli 24 osallistujaa

Yleisessä keskustelussa kysyttiin mm. vaikuttaako kaavamuutos hulevesimaksuihin tai maalämmön hyödyntämiseen. Kaavalla ei ole vaikutusta hulevesimaksuihin, eikä asemakaavalla päätetä hulevesiverkoston rakentamisesta. Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen pohjavesialueella ja tällöin maalämpökaivoja tehtäessä ja lupaharkinnassa on otettava huomioon pohjavesien pilaantumisriski. Rakennusvalvonta myöntää maalämpökaivojen luvat ja pohjavesialueella kaupungin ympäristöviranomaisella tai ELY-keskuksella on mahdollista antaa lausunto mm. pohjavesiriskeistä.

Tilaisuudessa kerrottiin, että alueen runko (kadut ja korttelit) pysyy lähestulkoon samana. Somerontien, Mäkikadun ja Hongistontien rajaama viheraluetta on pohdittu pitkällä aikavälillä hyödynnettäväksi hulevesien käsittelyssä.

Keskustelua herätti muutettavan kaavan mukainen rakennusoikeus ja rakennusalat. Rakennusalojen osalta vastattiin, että tyypillisesti rakennusalojen raja merkitään neljän metrin päähän tonttien rajasta. Kadun puoleisella tontin osalla rakennusala voidaan merkitä esimerkiksi nykyisten rakennusten sijainnin mukaisesti katunäkymien säilyttämiseksi. Kerrottiin, että rakennusoikeuden merkintöjä on tarkoitus yhtenäistää

esimerkiksi tehokkuusluvulla, joka esittää rakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan nähden. Esimerkiksi tehokkuusluvulla $e=0.20$ tulisi pinta-alaltaan 1200 m² tontilla rakennusoikeudeksi 240 k-m². Tilaisuudessa käytiin yleistä keskustelua siitä, mikä olisi sopiva rakentamisen tehokkuus suunnittelualueen mukaisella vanhalla asuinalueella. Osa tilaisuuteen osallistujista toivoi alueelle korkeaa tehokkuutta ja osa halusi pitää tehokkuuden maltillisena. Vanhassa asemakaavassa rakennusoikeuksien määrää ei ole merkitty, joten siitä on jouduttu tekemään tulkintoja. Tulkinnat vaihtelevat alueen sisällä. Rakentamisen tehokkuudessa ja uudisrakentamisessa tulisi ottaa huomioon alueen ominaispiirteet ja uudisrakentamisen tulisi olla alueelle soveltuvaa.