

2518/10.02.01/2018
(vanha dr.nro. 13012/10.02.01/2016)

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
Kaupunginosan 6 Tornionmäki kortteleita 6005-6008 ja 6014-6016 sekä puisto- ja katualueita

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT
Kaupunginosan 6, Tornionmäki, korttelit 6005-6008 ja 614-6016 sekä lähivirkistys- ja katualueet

Kelotie, kaava nro 06/003

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Liittyy 6.7.2018 päivättyyn ja 5.12.2018 täydennettyyn asemakaavakarttaan.



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka- JA YMPÄRISTÖPALVELUT
KAUPUNKISUUNNITTELU 2018

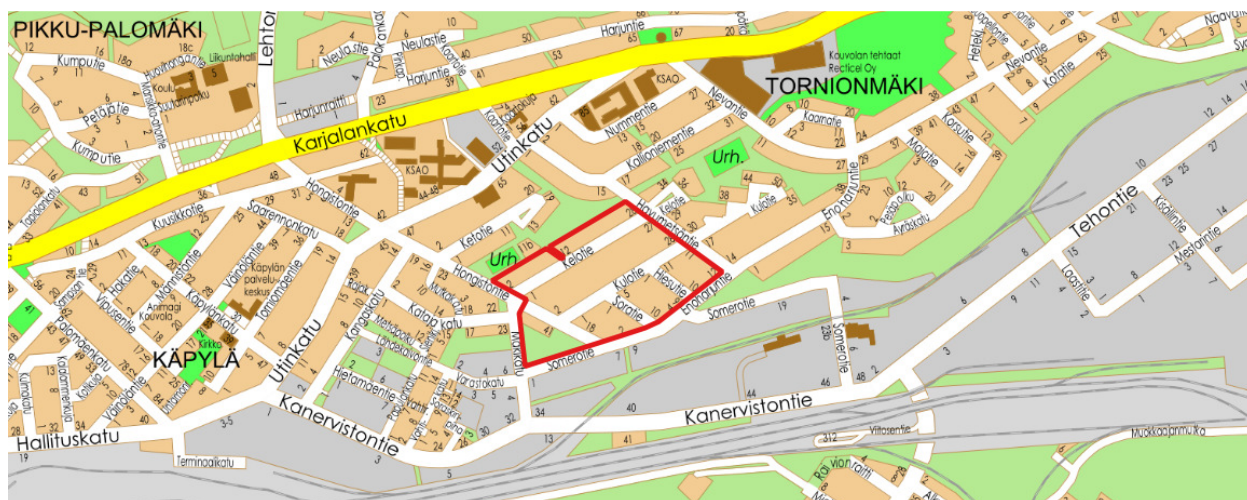
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	Kouvolan kaupunki
Kaavan nimi	Kelotie (06/003) , asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos	Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 6 Tornionmäki kortteleita 6005-6008 ja 6014-6016 sekä puisto- ja katualueita Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 6 Tornionmäki korttelit 6005-6008 ja 6014-6016 sekä lähivirkistys- ja katualueet
Laatija	Kouvolan kaupunki Tekniikka- ja ympäristöpalvelut / Kaupunkisuunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	29.1.2018
Vireille tulo	Kuulutus 7.2.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	7.2.-12.3.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	Kuulutus 11.7.2018 Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 11.7.-31.8.2018
Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)	Tekninen lautakunta § 219 9.10.2018 Kuulutus 17.10.2018 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo 17.10.-19.11.2018
Kaupunginhallitus	20.12.2018
Kaupunginvaltuusto	21.1.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskustasta noin 2,5 km itään ja sen pinta-ala on noin 13 ha. Alue rajautuu etelässä Somerotiehen ja Enoharjuntiehen, idässä Havumetsäntiehen, lännessä Mäkikatuun ja Hongistontiehen sekä pohjoisessa virkistys- ja urheilualueeseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3. Kaavan 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. Kelotien alueen korjaus- ja rakentamistapaohje
Liite 6. Asukasillan (16.2.2018) muistio

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan kaupungin meluselvitys, WSP Finland Oy, 2016
- Kouvolan ratapihan VAK-suuronnettomuusriskien arviointi, Gaia Consulting Oy elokuu 2011.
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2009.
- Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma: Ruhmaanharju, Tornionmäki, Voikkaa, Jokela ja Tuohikotti. Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Ramboll, 25.6.2014.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, Rurik Wasastjerna 2012.

2. TIIVISTELMÄ

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2018 ja se sisältyy vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa esiteltyyn kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Kaavaratkaisuna on esitetty Kelotien alueen kaavamerkintöjen ajanmukaistaminen vastaamaan nykytilannetta.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja kaavan verkkosivuilla 7.2.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.2.-12.3.2018. Asemakaavan muutoksesta järjestettiin asukasilta alueen asukkaille ja muille hankkeesta kiinnostuneille 15.2.2018 Kouvolan seudun ammattiopisto KSAO:n auditoriossa. Tilaisuudessa esiteltiin kaavamuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita. Asukastilaisuudesta saatu palaute ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 13-15. MRL 66 § mukaista kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välistä viranomaisneuvottelua ei järjestetä.

Kaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos, korjaus- ja rakentamistapaohjeiden luonnos) oli nähtävillä 11.7.-31.8.2018. Valmisteluvaiheen aikana saatu palaute ja lausunnot on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 15-16. Valmisteluvaiheen jälkeen kaavaratkaisuun on tehty muutoksia. Korttelien 6014 ja 6006 AK-alueet muutettiin kerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Korjaus- ja rakentamistapaohjeisiin tehtiin muutoksia. Ohjeiden tekstimuotoja muokattiin ja mm. lisättiin kappale taloteknisten laitteiden sijoittamisesta ja uusiutuvien energianmuotojen käytöstä.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 9.10.2018, jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville 17.10.-19.11.2018 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana ei saapunut yhtään muistutusta. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen sekä Kymenlaakson museon lausunnoissa kaavaehdotuksesta ei ollut huomautettavaa. Julkisen nähtävilläolon jälkeen yhdyskuntateknistä huoltoa ja autopaikkoja koskevia yleismääräyksiä tarkennettiin. Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyä tarkennusta ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisena, joten kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §).

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen kaupunginosassa Kouvolan keskustan itäpuolella. Alue koostuu pääosin pientalokortteleista, joiden pitkänomaiset vehreät tontit rajaavat suoria katuja. Kaikki alueen tontin on rakennettu ja tonttien kadunpuoleiseen reunaan sijoittuvat asuinrakennukset rajaavat katutilaa joko vinosti tai suoraan. Pientalot ovat pääosin peräisin 1950- ja 1960-luvuilta. Alueen rivi- ja kerrostalot on rakennettu 1960- ja 1980-luvuilla. Alueen rakennuskanta muodostaa melko yhtenäisen ja omaleimaisen kokonaisuuden, joka on huomioitu Kouvolan kaupungin kaavoitus- ja rakennusperinnön inventoinnissa. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee metsäinen puistoalue.

Alueen kadut on rakennettu ja vesijohto- ja viemäriverkosto kattaa koko alueen. Kaukolämpöverkosto ulottuu Hongistontien ja Kelotien risteykseen. Maakaasuverkostoa on alueen eteläreunassa Somerotiellä. Alueella on KSS Energian sähköverkosto.

Suunnittelualue sijaitsee Salpausselän harjulla ja alueen maaperä on hiekkaa. Alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä Tornionmäen pohjavesialueella. Alueella ei ole tiedossa olevia pima-kohteita. Maanpinta laskee loivasti Havumetsäntieltä kohti Hongistontietä. Inventointien perusteella suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien asuin- ja esiintymisalueita. Suunnittelualue kuuluu Kouvolan ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialueeseen sekä ns. Seveso III-direktiivin mukaisen laitoksen (Recticel Oy) konsultointivyöhykkeeseen.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän harjualueelle. Maasto viettää alueen pohjoisosasta kohti etelää. Maaperän korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella tasoilla +81,0...91,9 m

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijaitsee Salpausselän harjualueella ja on rakennettavuudeltaan hyvää. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan maaperä on hiekkaa.

Vesitalous- ja hulevedet

Alue sijaitsee lisäksi vedenhankintaa varten tärkeällä Tornionmäen pohjavesialueella.

Kasvillisuus

Suunnittelualue koskee Kelotien ja Kulotien ympäristössä sijaitsevaa asuinalueita. Tontit ovat tyyppillisesti hyvin vehreitä ja rajattu pensasaidoin. Alueen kasvillisuus muodostuu suurimmaksi osaksi pihojen istutuksista ja yksittäisistä pihapuista. Mäkikadun, Hongistontien ja Somerontien rajaamalla alueella sijaitsee rakentamaton puistoalue, jolla kasvaa mäntypuuvaltaista metsää.

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai muita kohteita, joilla olisi erityisiä luontoarvoja.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Alue on pääasiassa omakotitalovaltaista aluetta. Alueella sijaitsee omakotitalojen lisäksi rivitaloja ja kerrostaloja. Alueella on yhteensä 269 asukasta (22.2.2018).

Luokka	lkm	osuus
0-6 vuotiaat	8	2.974 %
7-16 vuotiaat	32	11.896 %
17-29 vuotiaat	39	14.498 %
30-64 vuotiaat	122	45.353 %
65-75 vuotiaat	40	14.870 %
yli 76 vuotiaat	28	10.409 %

Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennettu ympäristö

Nykyinen Kelotien alue on muotoutunut vuoden 1946 rakennussuunnitelman ja Otto-I. Meurmanin ja Inkeri Siltavuoren vuoden 1945 kaavaratkaisun mukaisesti. Osa Meurmanin ja Siltavuoren asemakaavasta on yhä voimassa alueella. Suunnittelualueen itäpäädyssä on voimassa vuonna 1956 hyväksytty kauppalanarkkitehti V. Vuorisen laatima kaavamuutos, joka on perustunut pitkälti aikaisempaan Meurmanin ja Siltavuoren kaavaan.

Alueen rakennuskantaa on tutkittu *Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa* (Rurik Wasastjerna, 2009). Inventoinnin mukaan alue on hyvin säilynyt esimerkki Otto-livari Meurmanin sodanjälkeisestä toteutuneesta kaavasunnittelusta. Kelotien alueen kaavallinen suunnittelu on alkanut vuonna 1946 rakennussuunnitelman laatimisella. Alueen ensimmäinen varsinainen asemakaava tuli voimaan vuonna 1952. Asemakaavan laatijoina oli Otto-I. Meurman ja Inkeri Siltavuori. Alueen hahmo säilyi myös Meurmanin ja Siltavuoren vuoden 1954 yleiskaavassa. Silloinen Kouvolan yleiskaava perustui ”soluttaiseen hajakeskittämiseen”, jossa kauppala jaettiin lähiöihin ja asumasoluihin, jotka eroteltiin toisistaan viheralueilla. Kelotien alue muodostaa yhden asumasolon. Meurmanin kaavaoppien mukaan asumasolu on itsenäinen ja siellä tulee sijaita esimerkiksi oma myymäläkeskus, lastentarha ja muita laitoksia kuten lämpökeskus. Myymäläkeskuksiksi tarkoitetuille tonteille on myöhemmin rakentunut kerrostaloja.

Suurin osa alueen omakotitaloista on valmistunut 1940-1960-lukujen aikana. Alueella on 40- ja 50-luvuille tyypillisiä puolitoistakerroksisia rakennuksia ja myöhemmin 60-luvulla rakennettuja loivaharjakattoisia yksikerroksisia taloja. 1960-luvun pientaloissa kellarista ja ullakkotiloista on luovuttu ja rakennuksen muoto on pitkulaisempi noppamaiseen 50-luvun taloon verrattuna. Aikojen saatossa taloihin on tehty lukuisia muutoksia koskien mm. julkisivuja ja kattomateriaaleja. Omakotitalot ovat pääosin sijoiteltu vuosien 1945 ja 1956 asemakaavojen mukaisesti.

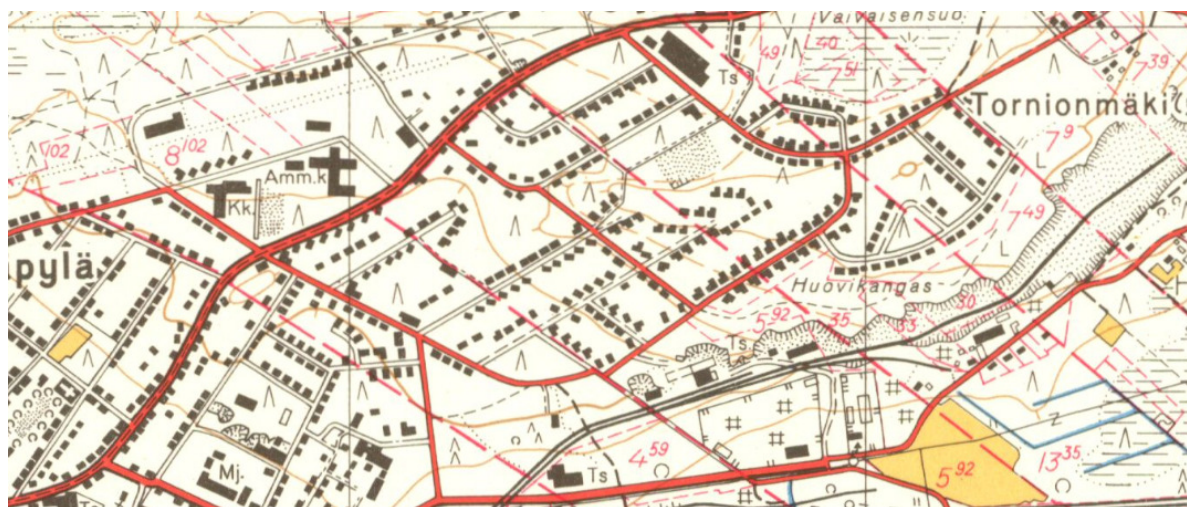
Soraharjuntien ja Hongistontien välissä sijaitsevat kerros- ja rivitalot sekä Kulotien ja Havumetsäntien kulmauksessa sijaitsevat kerrostalot ovat 1980-luvulta. Hongistontien ja Kelotien kulmauksessa sijaitseva kerrostalo on rakennettu 1960-luvulla.



Kuva 2. Kelotien alueen rakennukset vuosikymmenittäin valmistumisajankohdan mukaan.



Kuva 3. Kelotien alueen rakennus- ja huoneistorekisterin mukaiset kerrosluvut. RHR-aineistossa 1 ½-kerroksiset rakennukset on kirjattu kaksikerroksisina.



Kuva 4. Suunnittelualuetta vuoden 1965 peruskartalla (MML).

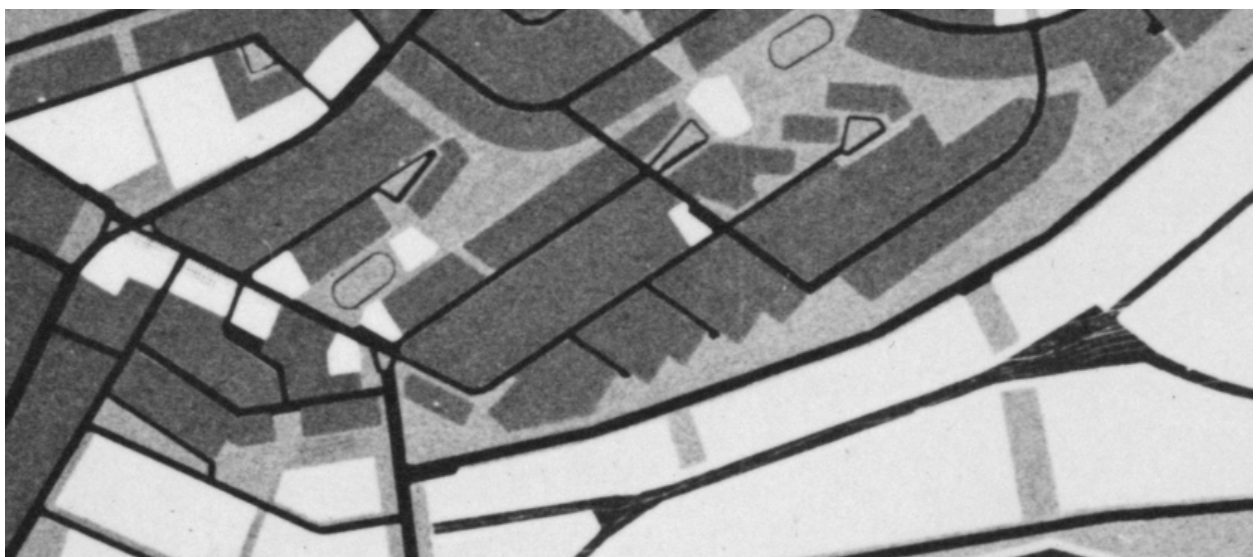


- PÄÄOSIN 1946 RAKENNUSSUUNNITELMAN, 1952 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAI 1954 YLEISKAAVAN MUKAAN MUODOSTUNUT, RAKENNUSAJAN (1940-60-LUKU) PIIRTEITÄ SÄILYTTÄNYT ALUE
- KAUPUNKIKUVALISESTI, HISTORIALLISTA TAI RAKENNUSTAITEELLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNUS

Kuva 5. Ote Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnista.



Kuva 6. 1950-luvun asemakaavoja. Vasemmalla Otto-I. Meurmanin ja Inkeri Siltavuoren asemakaava ja oikealla sitä hieman muokannut kaupplanarkkitehti V. Vuorisen laatima kaavamuuotos.



Kuva 7. Ote Kouvolan vuoden 1954 yleiskaavasta.



Kuva 8. Näkymä Kelotieltä



Kuva 9. Näkymä Kulotieltä



Kuva 10. Hongistontien taloja.



Kuva 11. Hongistontien ja Kelotien kulmauksessa sijaitseva kerrostalo.



Kuva 12. Kerrostalo Somerontiellä.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita tai työpaikkoja. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 400 metrin päässä ja lähin peruskoulu noin 1,5 kilometrin päässä.

Liikenne- ja katualueet

Alue sijaitsee Hongistontien ja Havumetsäntien välisellä alueella, jota halkovat läpiajettavat kadut Kelotie ja Kulotie. Pysäköinti on toteutettu tontikohtaisesti.

Tekninen huolto

Alueella on valmis vesi- ja viemäriverkko. Kaukolämpöverkosto ulottuu Hongistontien ja Kelotien risteykseen. Maakaasuverkostoa on alueen eteläreunassa Somerontiellä. Alueella sijaitsee myös sähkö- ja datakaapeleita. Somerontien ja Hongistontien risteuksen länsipuolella sijaitsee muuntamo.

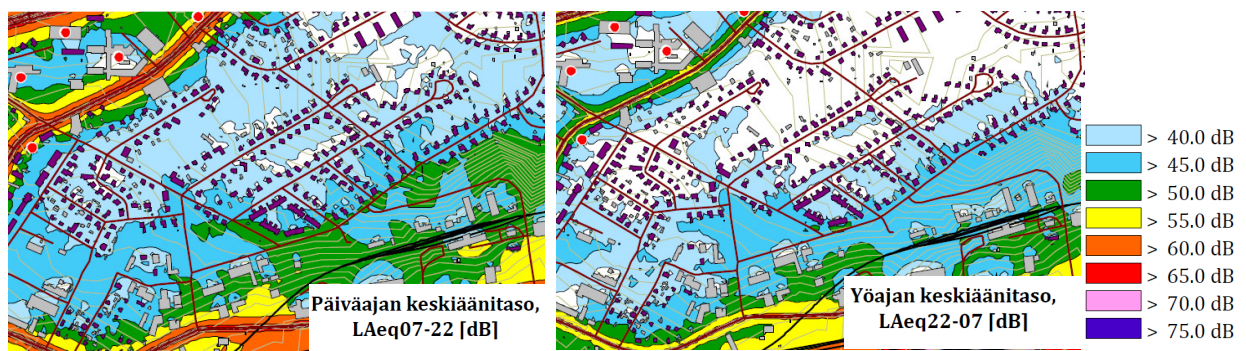
Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa. Kouvolan kaupunki omistaa katu- ja virkistysalueita. Maanomistus on esitetty kartalla liitteessä 4.

3.1.4. Ympäristöhäiriöt

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. Suunnittelualueelle kantautuu melua lähinnä Kouvolan ratapihalta ja Kanervistontieltä. Päiväaikaan melutasojen ohjearvot eivät ylitä missään suunnittelualueella. Melun leviämistä esittäville kartoilla yöaikainen melu on Hongistontien ja Enonharjuntien kulmauksessa pienellä alueella yli 50 dB(A). Kaikkialla suunnittelualueella suurin osa tonttien pinta-alasta on melutason ohjearvot alittavalla alueella.



Kuva 13. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

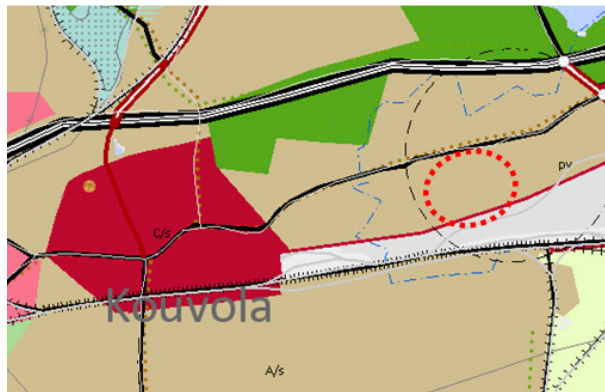
VAK-kuljetukset ja konsultointivöhykkeet

Suunnittelualue kuuluu Kouvolan ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialueeseen sekä ns. Seveso III-direktiivin mukaisen laitoksen (Recticel Oy) konsultointivöhykkeeseen.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

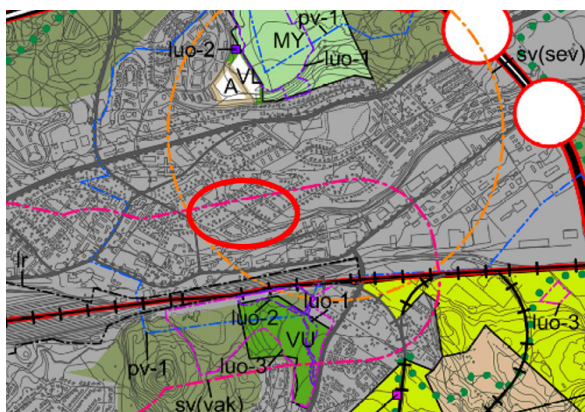
Ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistamassa Kymenlaakson maakuntakaavassa *Taajamat ja niiden ympäristöt* suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A/s). Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Suunnittelualue sijaitsee Seveso-konsultointivöhykkeellä, mikä tarkoittaa, että kaavaa laadittaessa on pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto. Pohjavesialueet on merkitty maakuntakaavaan.



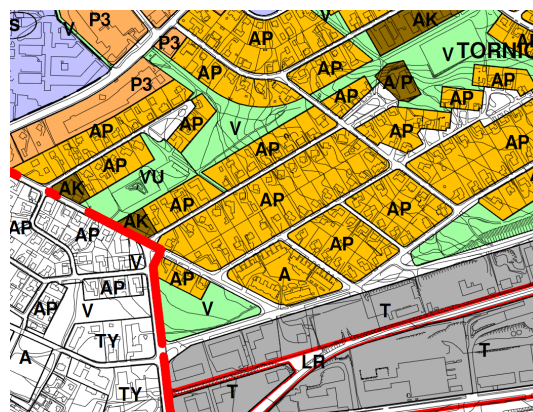
Kuva 14. Suunnittelualue Kymenlaakson maakuntakaavassa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Suunnittelualuetta koskee kaavan sv(sev)-merkintä eli Seveso suojavyöhyke (Recticel Oy) sekä sv(vak)-merkintä eli ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialue. Kaavasta tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto. Tornionmäen pohjavesialue on merkitty yleiskaavaan.



Kuva 15. Suunnittelualue Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa.



Kuva 16. Ote Kouvolan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavallisesta suunnitelmasta. Suunnitelmassa kaavamuutosalue on merkitty pääosin asumiselle.

Asemakaava

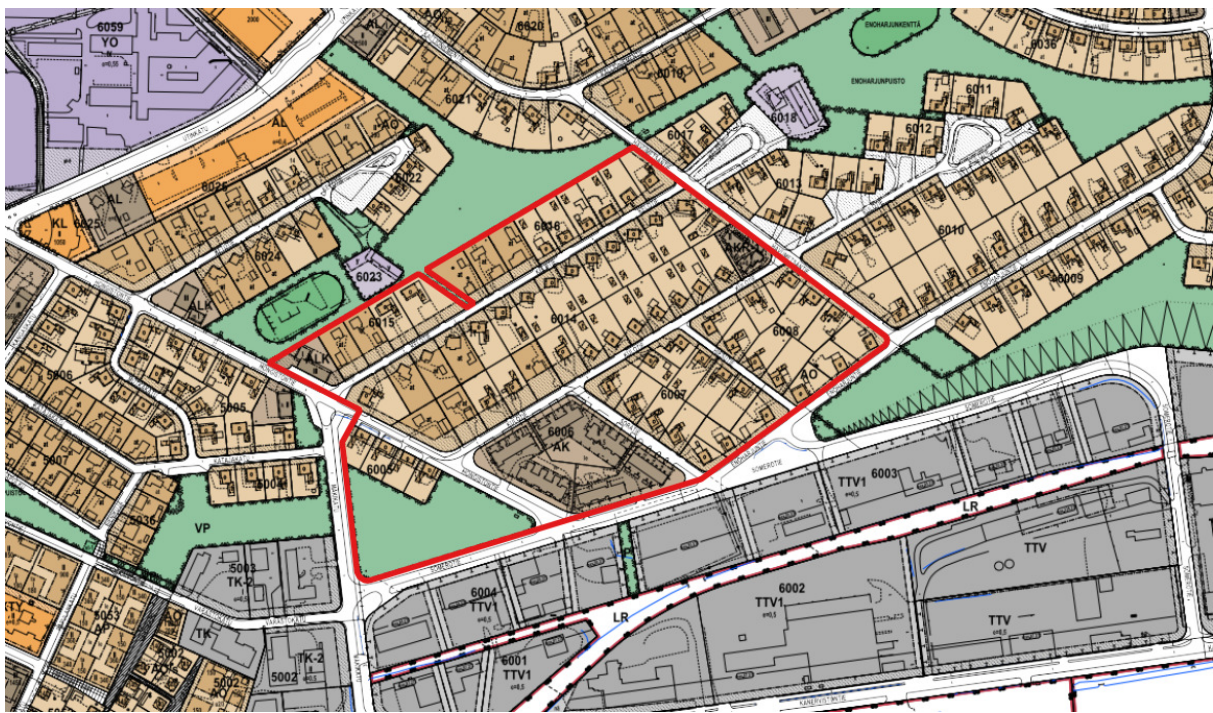
Suunnittelualueella on voimassa kahdeksan eri-ikäistä asemakaavaa. Suurin osa alueen asemakaavoista on tullut voimaan 1950-luvulla. Lisäksi alueella on voimassa asemakaavoja 1960- ja 1980-luvuilta. Kaavoissa alueen ydinosa muodostaville pientalokortteleille ei ole kaavaan merkitty käyttötarkoitusta, vaan se on tulkittu myöhemmin erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Rakennusalojen rajat ovat määritelty tiukasti siten, että tontilla olevat rakennukset sijoittuvat usein rakennusalan ulkopuolelle. Tontikohtaisen maksimirakennusoikeuden laskentaperiaate

vaihtelee suunnittelualueen sisällä ja esimerkiksi erillispientalotonteille kaavasta riippuen on viisi erilaista laskentatapaa:

- $\frac{1}{5}$ x tontin pinta-ala x $1\frac{1}{2}$
- $1\frac{1}{2}$ x kartalle piirretty rakennusalan pinta-ala + talousrakennuksen kartalle piirretyn rakennusalan pinta-ala
- $1\frac{1}{2}$ x kartalle piirretty rakennusalan pinta-ala + talousrakennus 40 k-m²
- $1\frac{2}{3}$ x kartalle piirretty rakennusalan pinta-ala + talousrakennus 40 k-m²
- 1 x kartalle piirretty rakennusalan pinta-ala + talousrakennus 40 k-m².

Hongistontien varrella olevan kerrostalon alue on tulkittu asuin- ja liikekortteliksi (AL). Korttelin osalle ei ole merkitty rakennusoikeutta, mutta sen on myöhemmin tulkittu olevan kaavakartalle piirretyn rakennusalan pinta-ala kerrottuna kerroslukumäärällä (1062 k-m²). Kulo- ja Havumetsäntien risteysalueella oleva kortteli on merkitty kerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR-1), jolla rakennusoikeuden määrä on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.60$, mikä vastaa 904 k-m². Hongiston- ja Soratien välinen kortteli 6006 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kyseisestä korttelista puolet on toteutunut kerrostaloina ja puolet rivitaloina. Korttelissa 6006 tehokkuusluvuksi on merkitty $e=0.50$, joten korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 6160 k-m².

Somerontien, Mäkikadun ja Hongistontien rajaama metsäalue on merkitty puistoalueeksi.



Kuva 17. Suunnittelualue rajattuna punaisella ajantasa-asemakaavassa.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 30.8.2010.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN 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, mikä on johtaa siihen, että alueella rakennettaessa poikkeamisharkinta tulee usein eteen. Rakennusoikeuksia on jouduttu tulkitsemaan tapauskohtaisesti.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualue on kuulunut vuoden 2017 kaavoitusohjelmassa. Asemakaavan muutos on tullut vireille vuonna 2018 Kouvolan kaupungin aloitteesta.

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
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
KSS Lämpö Oy, KSS Energia ja KSS Verkko Oy
TeliaSonera Finland Oyj ja Elisa Oy

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 7.2.2018 Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 7.2.-12.3.2018.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää ja on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa ja OAS on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

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

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulo, asukasilta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten Tekniikka- ja ympäristötalossa sekä kaupungin verkkosivuilla 7.2.-12.3.2018 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa, Kouvolan kaupungin ilmoitustaululla sekä kirjeitse erillisen jakelulistan mukaan. Palaute pyydettiin 12.3.2018 mennessä.

Osana kaavan valmistelun ennakkokuulemista järjestettiin suunnittelualueen asukkaille ja muille hankkeesta kiinnostuneille asukasilta 15.2.2018 Kouvolan seudun ammattiopisto KSAO:n auditoriossa. Tilaisuudesta tiedotettiin alueen asukkaita kirjeitse sekä asemakaavan vireilletulon kuulutuksen yhteydessä. Asukasillassa esiteltiin kaavasuunnittelun tavoitteet ja lähtötilanne sekä käytiin läpi kaavaprosessin vaiheet, alustava aikataulu ja vaikuttamismahdollisuudet. Paikalla tilaisuudessa oli 24 osallistujaa. Tavoitteiden ja lähtötilanteen esittelyn jälkeen käytiin keskustelua kaavasuunnittelusta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavan ajanmukaistaminen vastaamaan toteutunutta tilannetta mahdollistaen pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Keskustelun aiheina olivat mm. maalämmön hyödyntäminen, Hongistontien kevyen liikenteen väylä, rakentamistapa ja tulevat rakennusoikeuden määrät ja rakennusalan laajuus. Maalämpöön ei oteta suoraan kaavalla kantaa. Katualueiden leveyksiin ei olla puuttumassa, koska kevyen liikenteen väylien toteuttaminen on mahdollista nykyisten katualueiden puitteissa. Tilaisuudessa kerrottiin, että rakennusoikeuden merkintöjä yhtenäistetään esimerkiksi tehokkuusluvulla. Tehokkuusluku voisi olla AO-alueilla esimerkiksi $e=0.20$. Rakentamisen tehokkuuteen vaikuttavat alueen ominaispiirteet ja kaupunkikuvalliset arvot. Osa tilaisuuteen osallistujista toivoi alueelle korkeaa tehokkuutta ja osa halusi pitää tehokkuuden maltillisena. Kaavaluonnoksessa rakennusoikeus on AO-alueilla pääsääntöisesti esitetty tehokkuusluvulla $e=0.20$.

Lausunnot ja mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä selkeyttää kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen pienimuotoinen täydennysrakentaminen ja huomioidaan alueella olevat kaupunkikuvalliset arvot.

Kaavamuutoksen myötä rakentamista koskevien ohjeiden ja määräysten selkeys paranee.

Kaava-alueella ei ole erityisiä suojelukysymyksiä. KASELY ei koe tarvetta viranomaisneuvottelun järjestämiselle.

On hyvä, että kaupunki parantaa elinympäristön laatua. Tällä hetkellä kaavatyö etenee hyvässä vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden sekä viranomaisten kanssa.

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

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut Kouvolan Kelotien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa mielipiteenään seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen ja Käpylän kaupunginosissa Kouvolan keskustan itäpuolella. Asemakaavan tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä selkeyttää asemakaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan pienimuotoinen täydennysrakentaminen ja huomioidaan alueen kaupunkikuvalliset arvot.

Alueen rakennuskanta muodostuu pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakennetuista pientaloista. Alueen yhtenäinen ja omaleimainen rakennuskanta on huomioitu Kouvolan kaupungin rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt selvitykset ovat riittäviä rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen. Kymenlaakson museo suosittelee pitäytymään maltillisessa rakennusoi-
keuden lisäämisessä, jotta alueen luonne säilyy.

Vastine: Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen kaupunkikuvallisten seikkojen huomioon ottaminen. Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka ovat valmisteluvaiheen materiaalien yhteydessä luonnoksena nähtävillä. Kaavaluonnoksessa on esitetty alueen rakentamista koskevia määräyksiä koskien mm. rakennusten sijoitumisesta, 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 pääsääntöisesti esitetty tehokkuusluvulla $e=0.20$, kuitenkin siten että yksittäisellä AO-tontilla maksimirakennusoikeus on 350 k-m^2 .

Kouvolan Vesi Oy: Asemakaavan tarkoitus on ajanmukaistaa kaava nykytilanteen tasalle ja mahdollistaa pienimuotoinen lisärakentaminen. Asemakaavan muutoksessa on kuitenkin syytä tässä vaiheessa tarkastella kaava-alueen eteläreunassa sijaitsevan kolmiomaisen metsäalueen soveltuminen hulevesien viivästykseen ja imeyttämiseen sekä tarvittaessa tehdä tätä varten aluevaraus asemakaavaan.

Muilta osin Kouvolan Vesi Oy:llä ei ole asemakaavan muutokseen tässä vaiheessa lausuttavaa.

Vastine: Hongistontien, Mäkikadun ja Somerontien rajaama metsäalue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Mäkipuistoksi nimetylle alueelle on merkitty Somerontien suuntaisesti *ohjeellinen hulevesien käsittelyalue* (hule).

KSS Lämpö Oy: KSS Lämmöllä on alueen luoteisosassa kaukolämpölinjat kiinteistöille Hongistontie 12 ja 33, runkolinja on katualueella. Etelässä Somerotie 2:lle on maakaasulinja, joka on kaavan ulkopuolella lukuun ottamatta tontin osuutta. Uusia linjoja ei ole alueelle suunnitteilla. KSS Lämmöllä ei ole kommentoitavaa kaavahankkeeseen.

Vastine: KSS Lämmön palaute kirjataan tiedoksi.

Kuntalaispalaute: "Hyvä asia, että kaavoitusta yhtenäistetään ja alueen ilme halutaan säilyttää. Pidämme myös hyvänä, että takanamme oleva metsä säilyy VL -alueena ja näköesteenä teollisuusalueelle. Asumme (osoite poistettu), kiinteistö nro (kiinteistötunnus poistettu). Tontin koko on noin 800 m^2 . Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa:

- 40 m^2 kokoinen talousrakennus, 3 m päähän rajasta sekä 8 m päähän asuinrakennuksesta (saa sijoittaa myös asuinrakennuksen siipirakennukseksi, mutta tällöin väliseinään on tiukemmat palomääräykset)

- Tontista saa rakentaa enintään $1/5$ -osan

- $1,5$ kerrosta, enintään kaksiasuntoinen

- rakennukselle osoitettu paikka noin $10 \times 13 \text{ m}^2 = 130 \text{ m}^2$,

$\Rightarrow 130 \text{ m}^2 \times 1,5 = 195 \text{ m}^2$

\Rightarrow rakennusoikeus asuinrakennukselle 195 m^2 + varastorakennukselle 40 m^2

Tämän lähtötiedon perusteella olemme teettäneet layout-suunnitelmat nykyisen rakennuksen

korottamisesta. Talomme ja 3 muuta Hongistontien eteläreunalla olevaa taloa on sijoitettu kiinteistön rajalle. Kaikkien tonttien pinta-ala on noin 800 m². Tehokkuudella 0,2 rakennusoikeus olisi vain 160 m², joka on huomattavasti vähäisempi mitä nykyinen kaava mahdollistaa. Rakennusoikeuden rajaaminen 4 m päähän rajasta olisi myös heikennys nykyiseen kaavaan. Nyt esim. 40 m² autotallin voi sijoittaa ilman poikkeuslupaa esim. 3 m päähän rajasta. Naapurit ovat hakeneet poikkeuslupia. Yksi naapuri on rakentanut autotallin ja yksi entisistä naapureista on hakenut rakennusluvan autotalliin (rakennuslupa voi olla jo vanhentunut) lähemmäksi rajaa kuin 3 m.”

Vastine: Kyseisellä tontilla oleva tulkinta rakennusoikeuden määrän laskemista on $1 \frac{2}{3}$ x kartalle piirretty rakennusalan pinta-ala + talousrakennus 40 k-m². Eli asuinrakennuksen rakennusoikeus on 217 k-m². Hongistontien lounaispuolella korttelissa 6005 tontit ovat pinta-alaltaan noin 800 m², mikä on vähemmän kuin muualla suunnittelualueella keskimäärin. Korttelissa 6005 rakennusoikeuden määräksi on merkitty kaavaluonnoksessa 250 k-m² tonttia kohden, mikä vastaa tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden suuruusluokkaa. Tontikohtaista 250 k-m² rakennusoikeutta voidaan pitää kohtuullisena rakennusoikeuden määränä korttelin 6005 alueella.

Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1959. Vanhan asemakaavan määräyksissä todetaan, että ”*talousrakennuksen saa sijoittaa vähintään 3 m päähän naapuritontin rajasta sekä 8 m etäisyydelle asuinrakennuksesta.*”, joten alle neljän metrin päähän tontin rajasta rakennettava talousrakennus rajoittaisi naapuritontilla rakentamista. Rakennusalan rajaaminen neljän metrin päähän naapuritontista kohtelee tonttien omistajia tasapuolisesti. Olemassa olevat rakennukset voivat sijaita nykyisillä paikoillaan, mutta uutta rakennettaessa on noudatettava uuden asemakaavan mukaisia merkintöjä ja määräyksiä. Kaavaluonnokseen on merkitty yleismääräys ”*Olemassa olevassa, ennen vuotta 2018 rakennetussa luvanvaraisessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten kattomuodosta tai rakennusten sijoittumisesta rakennusalalle.*”

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen nähtävilläolo (kaavaluonnos)

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä mielipiteiden antamista varten Tekniikka- ja ympäristötalossa sekä kaupungin internet –sivuilla 11.7.-31.8.2018 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla sekä hankkeesta kiinnostuneille jakelulistan mukaisesti sähköpostitse.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta (valmisteluvaihe):

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Kouvolan kaupunki on ottanut huomioon kaavatyöstä annettua palautetta. Kaavatyö on edennyt hyvässä vuorovaikutuksessa niin alueen asukkaiden kuin myös viranomaisten kanssa.

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

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut Kelotien asemakaavamuutoksen luonnokseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaavan tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaavaa vastaamaan nykyistä tilannetta sekä selkeyttää kaavamääräyksiä. Kaavalla mahdollistetaan pienimuotoinen rakentaminen ja huomioidaan alueen kaupunkikuvalliset arvot.

Alueen rakennuskanta muodostuu pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakennetuista pientaloista. Alueen yhtenäinen ja omaleimainen rakennuskanta on huomioitu Kouvolan kaupungin rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa. Kaava-alueelle on laadittu erilliset korjaus- ja rakentamistapaohjeet. Kymenlaakson museo pitää esitettyjä ohjeita hyvänä tapana opastaa alueen asukkaita alueen ominaispiirteet huomioon ottavaan rakentamistapaan. Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

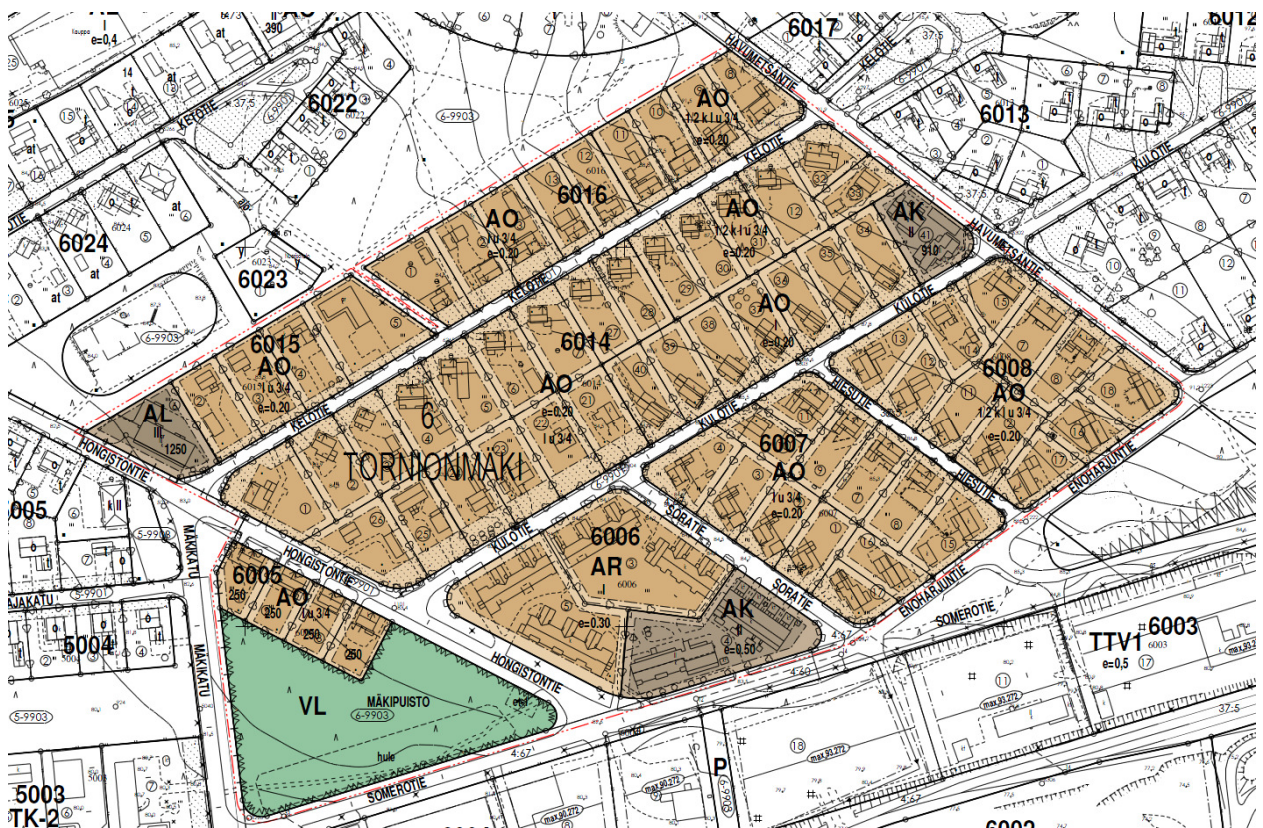
Kymenlaakson pelastuslaitos: Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

KSS Verkko Oy: KSS Verkolla ei ole huomautettavaa.

Vastine: KSS Verkko Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavaratkaisuun on tehty muutoksia ja tarkennuksia. Kaavaluonnoksessa korttelissa 6014 oli asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) merkitty tontti. Asemakaavaehdotukseen korttelin 6014 ja 6006 AK-alueet muutettiin asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). AKR on käyttötarkoituksena joustavampi kuin AK. Kerrosluku pysyi samana (2), joten muutoksella ei ole vaikutusta kaupunkikuvaan. Korjaus- ja rakentamistapaohjeita tarkennettiin mm. taloteknisten laitteiden osalta.



Kuva 18. Valmisteluvaiheen aikana 11.7.-31.8.2018 nähtävillä ollut kaavaluonnos.

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 9.10.2018 § 219. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.10.-19.11.2018. Kaavaehdotuksesta lähetettiin tieto mahdollista lausuntoa varten kaavoitusta ohjaaville viranomaisille. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin Kouvolan Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla ja verkkosivuilla. Muulla paikkakunnalla kuin Kouvolassa asuville kaavamuutosalueen maanomistajille kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin kirjeitse. Kaavaehdotuksesta annettiin kaksi lausuntoa. Julkisen nähtävilläolon aikana ei saapunut yhtään muistutusta.

Lausunnot kaavaehdotuksesta:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Kaavatyö on kaavaprosessissa edennyt hyvässä vuorovaikutuksessa. KASELYllä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

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

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa Kelotien asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Asemakaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty vähäinen muutos. Yhdyskuntateknistä huoltoa koskevaa yleismääräystä on tarkennettu siten, että *tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia*. Julkisesti nähtävilläollessa kaavaehdotuksessa kyseinen yleismääräys oli kirjoitettu muotoon: *Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja laitteita*. Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennus/rakennelma voi olla esimerkiksi jätekatos, joka voi olla mielekästä sijoittaa tontin etupihalle rakennusalan ulkopuolelle. Yleismääräyksen muutos selkiyttää kaavan tulkintaa. Autopaikkojen yleismääräystä selkiytettiin, että asuntoja koskeva määräys (1 ap/85 k-m²) tarkoittaa myös AL-alueella sijaitsevia asuntoja. Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisena, joten kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu erillispientalojen (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR), asuinkerrostalojen ja rivitalojen (AKR) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (AL). Kaava-alueeseen kuuluu myös lähivirkistys- ja katualueita.

5.1.1. Mitoitus

Erillispientalojen korttelialueiden rakennusoikeus on pääosin osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.20$. Rakentamistapaa koskevissa määräyksissä on määrätty, että tonttikohtainen maksimirakennusoikeus on 350 k-m². AO-alueilla rakennusoikeus on siten yhteensä noin 16 700 k-m². Nykyisen kaavan mukaan tulkittu rakennusoikeuden määrä AO-alueilla on noin 17 000 k-m². Alueella on yhteensä 68 AO-tonttia.

AR-alueilla tehokkuuslukuna on käytetty $e=0.30$. AKR- ja AL-alueilla tehokkuus vastaa $e=0.5-0.7$.

Kaava-alueen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan yhteensä noin 23 000 k-m².

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ratkaisut säilyttävät alueen nykyisen rakenteen. Kelotien ympäristö on rakentunut ja vehreä asuinalue. Alueella ei ole yhtään tyhjillään olevaa tonttia. Asemakaavan tavoitteena on tukea Kelotien alueen ominaispiirteiden säilymistä ja samalla selkiyttää kaavamääräyksiä rakennusoikeuksien 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 yleismääräyksellä aluetta voidaan eheyttää siten, että uudisrakennukset toteutetaan kaavan rakentamistapaa koskevien määräysten mukaisesti, mutta kuitenkin siten, että olemassa olevien rakennusten omistajille ei aiheuteta kohtuutonta haittaa.

5.3. Korjaus- ja rakentamistapaohjeet

Asemakaavan yhteydessä on laadittu aluetta koskevat korjaus- ja rakentamistapaohjeet. Korjaus- ja rakentamistapaohjeet ovat suunnittelualuetta koskien ohjeellisia. Korjaus- ja rakennustapaohjeet täydentävät alueella voimassa olevaa asemakaavaa ja sen määräyksiä. Ohjeessa annetaan neuvoja Kelotien alueen rakennusten omatoimiseen korjaukseen sekä mahdollisten uusien asuinrakennusten, laajennusten tai piharakennusten suunnittelijoille sekä rakennusluvan hakijoille. Ohjeiden tarkoituksena on edistää Kelotien alueen luonteen säilyminen.

5.4. Aluevaraukset

AO Erillispientalojen korttelialue

Korttelit 6005-6008, 6016 sekä osa kortteleista 6014 ja 6015 on merkitty erillispientalojen korttelialueiksi. AO-alueilla korttelia 6005 lukuun ottamatta tehokkuusluvuna on käytetty $e=0.20$. Korttelissa 6005 tontti-/rakennusaloiksi on merkitty 250 k-m². Yleismääräyksissä tonttikohtainen maksimirakennusoikeus on rajattu 350 k-m². Kerroslukuna on käytetty yhtä. Maastonmuodoista ja nykyisestä rakennuskannasta riippuen kerrosluvun yhteydessä on voitu käyttää merkintää $u \frac{3}{4}$ tai $\frac{1}{2}k$, mitkä oikeuttavat käyttämään tiloja ullakon tai kellarin tasolla kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. AO-tonteilla kadunpuoleiselle rakennusalan osalle rakennettavien asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Mikäli tontille rakennetaan kaksi asuinrakennusta, sisäpihan puolelle rakennettavan talon kattomuoto voi olla muu kuin harjakatto. Asuinrakennusten sijoittumista on ohjattu nuolimerkinnoilla, jotka osoittavat rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.

AKR Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue

Korttelin 6014 koilliskulmassa ja korttelin 6006 eteläosassa on asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueiksi merkittyjä alueita. Korttelissa 6014 rakennusoikeudeksi on merkitty 910 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelissa 6006 rakennusoikeuden määrä on ilmaistu tehokkuusluvulla $e=0.50$, joka vastaa noin 1990 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Korttelissa 6006 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Tehokkuusluvaksi on merkitty $e=0.30$, joka vastaa noin 2500 k-m².

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelin 6015 länsipäädyssä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeudeksi on merkitty 1250 k-m², mikä vastaa nykyistä käytettyä rakennusoikeutta. Tonttiin on liitetty osa Hongistontien katualueesta.

VL Lähivirkistysalue

Hongistontien, Mäkikadun ja Somerontien rajaamalla alueella on Mäkipuistoksi nimetty lähivirkistysalue. Alueella sijaitsee muuntamo, jolle merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamoita tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita (et-1). Alueella on myös merkintä ohjeellisesta hulevesien käsittelyalueesta (hule). Suunnittelualueen maasto viettää kohti etelää ja alueen hulevesiä voi tarpeen tullen viivyttaa tai käsitellä Mäkipuiston alueella.

Katualueet

Kaavan mukaisia katuja ovat Hongistontie, Mäkikatu, Kelotie, Kulotie, Soratie ja Hiesutie.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Asunnot AL-, AKR- ja AR-alueilla 1 ap / 85 k-m²

AO-alueet: 2 ap / asunto

Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 60 k-m²

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalalle.

Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutusten lisäksi sijoittaa pysäköintiä.

HULEVEDET JA POHJAVEDEN SUOJELU

Alue sijoittuu Tornionmäen 1-luokan pohjavesialueelle. Pohjaveden muodostuminen on turvattava.

Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirtoputket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla. Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-altain tai muilla soveltuvilla ratkaisuilla. Saneerattaessa vanhoja muuntamoita uudella muuntamorakenteella, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta muuntamoita vastaavaksi.

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

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Recticel Oy ja VR Transpoint, Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen.

Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

RAKENTAMISTAPA

Maksimirakennusoikeus AO-tonteilla on 350 k-m².

AO-tonteilla kadun (Hongistontie, Kelotie, Kulotie, Havumetsäntie, Hiesutie, Soratie, Enoharjuntie) puoleiselle rakennusalan osalle rakennettavien asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia.

Asemakaavaan liittyy erilliset korjaus- ja rakentamistapaohjeet. Korjaus- ja rakentamistapaohjeet ovat aluetta koskien ohjeellisia.

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 sen lähiympäristössä olevien rakennusten tontille sijoittumista ja suuntautumista. Alueelle rakennettavissa uudisrakennuksissa tulee huomioida alueen kaupunkikuvalliset ja rakennuskulttuurilliset arvot. Kattokaltevyyden tulee noudattaa ympäristössä sijaitsevien harjakattoisten rakennusten kaltevuuksia.

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

Porrashuonetilojen kerrosalasta huomioidaan kunkin kerroksen osalta enintään 15 k-m² autopaikkatarvetta määriteltäessä.

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.

AO-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

Lähivirkistysalueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia ja laitteita.

Mäkipuiston VL-alueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

Katuun rajautuvilla tonttien osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon ja varauduttava 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 kaavaan merkityltä rakennusalalta saa poistaa kaikkea puustoa.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.5. Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksella on kaupunkikuvaa säilyttävä vaikutus. Asemakaavaan on tehty määräyksiä, joilla pyritään säilyttämään suunnittelualueen rakennetun ympäristön ominaispiirteet. Rakentamista koskevia määräyksiä on mm. kattomuodoista, harjansuunnasta ja rakennusten sijoittumisesta. Myös korttelialueille annetut kerrosluvut ja yleismääräykset ohjaavat rakentamista. Asemakaavassa ei ole esitetty varsinaisia suojelumääräyksiä. Kaava-alueelle on laadittu korjaus- ja rakentamistapaohje, joka tarkentaa kaavan kaupunkikuvallisia arvoja ja ohjaa tontin omistajia otamaan kaupunkikuvan ja rakennetun ympäristön ominaispiirteet huomioon rakentamisessa. Korjaus- ja rakentamistapaohjeet ovat kaavamääräyksen mukaisesti ohjeellisia.

Korttelirajauksia on tarkasteltu ja rajoihin on tehty muutoksia. Muutoksien johdosta yksittäisiä tontteja on mahdollista laajentaa.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen. Kaavalla ei muodosteta uusia liikenneväyliä eikä muodosteta uusia asuinkortteleita, jotka lisäisivät alueen liikennemääriä.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen jo toteutettuun tekniseen huoltoon. Asemakaava parantaa teknisen huollon edellytyksiä, sillä kaavamuutos mahdollistaa hulevesien käsittelyn Mäkipuiston alueella.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaavamuutoksella ei ole merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Alueen kadut ja johdot on rakennettu.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia luonnonympäristöön.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksella ei ole ympäristön häiriötekijöitä lisääviä vaikutuksia. Kaavamuutosalue kuuluu Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Recticel Oy ja VR Transpoint, Kouvolan järjestelypiha) konsultointivyöhykkeeseen. Konsultointivyöhykkeet on otettu huomioon kaavan yleismääräyksissä, joissa todetaan, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit ja rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

Kaavamuutoksella ei osoiteta merkittävää lisärakentamista, jolla olisi vaikutusta esimerkiksi liikennemääriin ja sitä kautta liikennemeluun tai Seveso-konsultointivyöhykkeellä asuvien ihmisten määrään.

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

5.7. Nimistö

Hongistontien, Mäkikadun ja Somerontien rajaama VL-alue on nimetty Mäkipuistiksi. Alueella ei ole tehty muita nimistömuutoksia.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA SEURANTA

Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn arviolta loppuvuodesta 2018. Jatkotoimenpiteet voidaan toteuttaa heti kaavan hyväksymispäätöksen lainvoimaistumisen jälkeen.

Rakennusluvut myöntää Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta, joka valvoo asemakaavan määräysten ja lupaehtojen noudattamista.

Kouvolassa

6.7.2018
täyd. 10.12.2018

Anne Kangasniemi-Kuikka
Kaavoitusarkkitehti

Olli Ruokonen
Kaavoitusinsinööri