

579/10.02.01/2017

**ASEMAKAAVA KOSKEE**

Kymenrannan kylän tiloja 1:40, 1:255 sekä tilojen 1:24, 14:32, 25:2 osia ja yleisvesialueen 876:1 osaa, entisen yleisen tien (litti-Kymenranta yhdystie) 884–31-1 osaa ja yleisten alueiden 24-9901-4000 ja 24-9903-4000 osia

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE**

kaupunginosan 24 Pilkanmaa, kortteleita 46, 102–105, 107, 109–111, korttelien 106 ja 146 osia, puisto-, leikki- ja palloilukenttä- sekä katualuetta

**ASEMAKAAVASSA MUODOSTUVAT**

kaupunginosan 24, Pilkanmaa, korttelit 46, 102–105, 107, 109–111 ja 146 korttelien 106 ja 146 osat sekä leikkikenttä-, lähivirkistys-, suojaviher-, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet sekä katualueet

## **Pilkanmaan- ja litintien risteyksen lähialueen asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava nro 24/001**

# **JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO**

## **LAUSUNNOT, MUISTUTUS JA NIIDEN VASTINEET**



KOUVOLAN KAUPUNKI  
ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ  
KAUPUNKISUUNNITTELU 19.2.2019

### ***Julkinen nähtävillä olo (kaavaehdotus):***

Pilkanmaanristeyksen lähialueen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (kaava nro 24/001) oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 18.12.2018, jolloin lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen päätti asettaa sen julkisesti nähtäville (§ 269).

Kaavamuutoksen nähtävillä olosta oli kuulutus kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla, internetissä ja Kouvolan Sanomissa 27.12.2019. Lausuntopyynnöt lähetettiin sähköpostitse asiaan liittyville viranomaisille ja toimijoille 2.1.2019. Nähtävillä olosta lähetettiin myös kirjallinen tieto ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille 19.12.2018 sekä niille hankkeesta aiemmin palautetta antaneille ta- hoille, jotka olivat jättäneet yhteystietonsa kaupunkisuunnitteluun 2.1.2019. Kaava-aineisto oli jul- kisesti nähtävillä kaupungin internet-sivuilla ja Tekniikka- ja ympäristötalossa 2.1.–11.2.2019 vä- lisen ajan.

Nähtävillä olon aikana kaavaan kävi tutustumassa useita alueen asukkaita, jotka totesivat alueen liikenneratkaisun olevan nykyisellään vaarallinen ja vaativan päivitystä. Pilkanmaantien katualue- een ja siihen liittyvien katujen risteysalueiden katusuunnitelma oli nähtävillä 16.–30.1.2019.

Keskustelua käytiin liikenneratkaisun lisäksi Palolaiturintien päässä olevasta kulkuyhteydestä Ky- mijoen ranta-alueelle sekä varsinaisen Kymijoen virkistysarvojen hyödyntämättömyydestä. Colo- rado-baarin vieressä olevan hiekkakentän tulevaisuus myös keskustelutti. Nähtävillä olon aikana kaavasta annettiin kolme lausuntoa ja kaksi muistutuksiksi tulkittavaa palautetta. Seuraavassa on kaavoittajan laatimat vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin. Muistutuksista on peitetty mustalla laatikolla osallisten yhteystietoja.

## **LAUSUNNOT**

Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Kaakkois- Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on lausunut po. kaavahankkeesta (Pilkanmaan- risteys, kaava nro 24/001) kaavan OAS ja luonnosvaiheessa 21.9.2018. Kouvolan kaupunki on huomionnut lausutun. KASELY tukee kaavan tavoitteiden mukaista maankäytön kokonaisratkai- sua alueella.

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

Kymenlaakson museo toteaa kaavalausunnossaan että sillä ei ole huomautettavaa Pilkanmaan- tien ja litintien risteyksen lähialueen asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.

**Vastine:** Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Elisa Oyj lausuu kaavasta seuraavaa: Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutok- seen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimi- joiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtä- mään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (*Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§*).

**Vastine:** Elisa Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi ja se välitetään alueen jatkosuun- nittelua koordinoivalle yhdyskuntatekniikan suunnittelulle.

## MUISTUTUKSET

Alueella olevan kiinteistön omistaja toi esille kaavaehdotuksesta jättämässään muistutukseksi tulkittavassa palautteessaan seuraavaa: Hei, kävin katsomassa esillä ollutta Pilkanmaan kaavaa ja siinä ei ollut merkittynä tulevalle lisämaallemme autokatosta tai tallia. Voisitko merkitä sen siihen lisämaalle sopimuksen mukaan.

**Vastine:** Kiinteistön omistaja on sopinut lisämaan hankkimisesta Kouvolan kaupungin kanssa. Kiinteistön omistaja on myös sopinut keskustellut kiinteistön tonttiliittymäasiasta yhdyskuntatekniikan kanssa. Aluevaraus on jo huomioitu kaavassa, korttelialueelle merkittyä rakennusala laajennetaan siten, että kyseiselle alueelle on tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa rakentamista. Tarkennuksessa ei lisätä asema-kaavaan merkittyä maksimirakennusoikeutta.

Kaava-alueen ulkopuolella olevan kiinteistön omistaja toteisi muistutukseksi tulkitussa palautteessaan seuraavaa: Lähestymme teitä Pilkanmaan- ja Korotintien katujen ja niiden risteysalueiden muutoshankkeisiin liittyen. Asumme itse [REDACTED], joten mahdollinen kaavamuutos koskettaa meitä huomattavasti.

Olemme kovasti pohtineet, minkä vuoksi Kouvolan kaupunki kokee kaavamuutoksen toteuttamisen tarpeelliseksi, sillä kyseessä olisi ensinnäkin kaupungille varmasti hyvin kallis operaatio. Tietääksemme Kouvolan kaupungin talous on kuitenkin vahvasti miinuksella, joten hieman kummas-telemmme, mistä varoja silti tuntuu riittävän turhiinkin hankkeisiin. Olemme varmoja, ettemme ole ainoita joiden mielestä Kouvolan kaupungilla olisi huomattavasti tärkeämpiäkin kohteita rahojen käytölle. Tällainen voisi olla esimerkiksi terveydenhuolto, jonka taso tuntuu kaupungissa heikenneen viime vuosina huomattavasti.

Nykyinen Pilkanmaantien kaava on toiminut moitteettomasti. Olemme asuneet samassa osoitteessa vuodesta 1992 lähtien ja aikoinaan tonttia ostaessamme meille annettun kuva, että kaavamuutosta tuskin koskaan tultaisiin toteuttamaan. Pitkään tässä asuneena emme ole myöskään samaa mieltä siitä, että tie olisi nykyisenlaisena vaarallinen. Onnettomuuksia ei ainakaan viimeisen 26 vuoden aikana tiellä ole sattunut. Huolenaiheemme onkin, että kaavamuutoksen myötä nopeudet tiellä suurenisivat ja onnettomuusriski kasvaisi. Alueella asuu kuitenkin melko paljon lapsiperheitä, joten onnettomuusriskin kasvu olisi suuri ongelma.

Kaavamuutoksen myötä asiantuntijan arvion mukaan kiinteistömme arvo laskisi n. 20 000 eurolla. Pohdimmekin, miten kaupunki voi tämän arvonalennuksen meille hyvittää, jos kaavamuutos toteutuu?

Kaavamuutos aiheuttaisi lähialueilla suurta melu- ja päästöhaittaa. Kaavamuutokseen liittyvässä tiedotustilaisuudessa kävi ilmi, että suunnitelmissa olisi tällä hetkellä rakentaa noin 1,5 metrin korkuinen meluvalli kiinteistömme kohdalle. Koemme näin matalan meluvallin kuitenkin olevan täysin riittämätön, sillä korkeus ei takaa esimerkiksi juuri minkäänlaista näkösuojaa kiinteistömme alueelle. Lisäksi epäilemme, että korkeus myöskään riittäisi mitenkään melun ja saasteiden torjumiseen. Jos hanke jostain syystä toteutuu, riittävän korkea meluvalli tuleekin rakentaa jo ennen varsinaisten tietöiden aloitusta. Jos kaupungilla kerran on ylimääräistä rahaa turhien tiemuutosten tekemiseen, tulee hankkeeseen suunnattujen varojen riittää myös riittävän korkean meluidan rakentamiseen, jotta alueen asukkaille koituisi hankkeesta mahdollisimman vähän haittaa. Muuten töiden aiheuttama melu tulee aiheuttamaan hyvin suuria ongelmia ainakin meidän arjessamme. Myös melunmittaus tulisi tehdä tontiltamme sekä ennen tien rakennusta että sen jälkeen.

Toivomme, että otatte päätöksenteossa huomioon myös Kenttäpolun ja Mäkeläntien asukkaat, joita mahdollinen kaavamuutos suuresti koskettaa. Me [REDACTED] asukkaat vastustamme

hanketta suuresti, sillä kuten olemme edellä maininneet, aiheuttaisi tien rakentaminen meille hyvin suurta haittaa.

**Vastine:** Kiinteistön omistajan toimittama palaute on toimitettu Asuminen ja ympäristö toimialan viralliseen sähköpostiosoitteeseen *asuminenjaymparisto@kouvola.fi* 28.1.2019, jolloin nähtävillä oli alueen kaavahankkeen lisäksi siihen liittyvä katusuunnitelma. Palautteessa on otettu kantaa varsinaisten katujen suunnittelun lisäksi vireillä olevaan asemakaavaratkaisuun, joten palautteen on tulkittu olevan myös vireillä olevan Pilkanmaanristeyksen kaavan (kaava nro 24/001) julkiseen nähtävillä oloon liittyvä muistutus.

Kiinteistön omistaja on toimittanut saman sisältöisen palautteen jo kaavan vireilletulon, osallistumis ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olon aikana 22.8.–24.9.2018. Kyseinen palaute ja sen vastine on luettavissa osana kaavan palautteita kaavaselostuksen sivuilla 12–19.

#### *Kaavan toteuttamiskustannukset*

Muistutuksessa on tuotu esille huoli vireillä olevan asemakaavan toteuttamiskustannusten vaikutus saatavilla olevien Kouvolan kaupungin tarjoamien terveystaluiden saatavuuteen ja saavutettavuuteen. Katujen ja yleisten alueiden toteuttamiseen varattava investointivaraus sisältyy Kouvolan kaupungin Asuminen ja ympäristö toimialan yhdyskuntatekniikan suunnitelmakohteisiin. Pilkanmaan alueella olevien katujen ja niiden risteysalueiden rakentaminen tai rakentamatta jättäminen ei lisää tai vähennä Kouvolan kaupungin tai Kymsojen tarjoamien terveystaluiden määrää Pilkanmaan alueella.

#### *Pilkanmaantien liikenneturvallisuus*

Nykyisellä paikallaan sijaitsevalla Pilkanmaantiellä tehdyn liikennemittauksen mukaan ajoneuvojen ylinopeudet olivat tällä hetkellä huomattavat. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta tarkasteltuna tilanne on katuosuudella vaarallinen, koska kaikilla katuun rajautuvilla tonteilla on omat tonttiliittymät. Pilkanmaantien varrella ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Katu on kapea ja varsinaiset pientareita ei juurikaan ole. Liikennelaskelman perusteella Pilkanmaantiellä kulkevasta liikenteestä oli raskasta liikennettä 14,4 %. Määrä on suuri varsinkin, kun alueella ei ole sitä tarvitsevaa teollisuutta, liikerakentamista tai muuta raskasta kuljetuskalustoa tarvitsevaa toimintaa.

Vireillä olevassa asemakaavassa on laajennettu voimassa olevan Pilkanmaantien katualuetta ja siihen liittyvien katujen risteysalueita siten, että varsinaisessa katusuunnittelussa kyseiset kohteet on mahdollista toteuttaa liikenneturvallisuuskohdat huomioiden. Riittävän laajat katualueet mahdollistavat myös sujuvien ja erityisesti turvallisten kevyen liikenteen yhteyksien toteuttamisen. Vireillä olevan kaavahankkeen alueella olevien katualueita koskeva katusuunnitelma oli nähtävillä Tekniikka- ja ympäristötoimialalla ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla 16.–30.1.2019 välisen ajan. Katusuunnitelmassa esitettiin suunnitelma-alueeseen kuuluvien katujen liikenteen ylinopeuksien rajoittamistoimenpiteet, katujen risteysalueiden kanavoinnit sekä varsinaisen kadun toiminnallinen toteutus. Katusuunnitelman hyväksyy Kouvolan kaupungin Tekninen lautakunta.

#### *Kiinteistöjen arvon lasku*

Muistutuksessa on tuotu esille huoli osallisten omistaman asuinkäytössä olevan kiinteistön arvon laskusta, jos vireillä olevan asemakaavan mukainen maankäyttöratkaisu toteutetaan. Kaavoitustyö on lakisääteistä viranomaistoimintaa. Pilkanmaantien katualue on hyväksytty alueen asemakaavassa jo 5.9.1980 (306 Ak46),

joten siltä osin kadun sijainti on ollut alueen kiinteistöjen omistajien tiedossa jo hyvän aikaa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen kadun rakentamisesta sille varatulle alueelle ei makseta korvauksia sen lähialueen kiinteistöjen omistajille.

Alueen vesihuoltoverkostojen peruskorjausten yhteydessä Kouvolan Vesi Oy saattaa laskuttaa alueen kiinteistöjen omistajia vesihuoltoverkostojen muutos- ja liittotöistä ja mahdollisesti katualueille rakennettavaan hulevesiverkoston liittymisestä. Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan alueen ojaverkoston muutostoimenpiteet, joilla on vaikutus vireillä olevaa kaava-aluetta laajemman alueen ojaverkoston toimintaan ja siten vähentää varsinaisen hulevesiviemäriverkoston rakentamistarvetta. Toimivat yhdyskuntatekniset verkostot, hoidetut yleiset alueet, toimivat ja turvalliset katu- ja risteysalueet sekä niiden tuoma parempi saavutettavuus ovat enemmänkin kiinteistöjen arvoa nostavia toimenpiteitä kuin laskevia.

#### *Katualueen rakentamisen aiheuttama häiriö*

Muistutuksessa on tuotu esille huoli asemakaavan mukaisen Pilkanmaantien rakentamisesta ja sen liikenteen tulevaisuudessa mahdollisesti aiheuttamista häiriöistä kaavassa muodostuvan suojaviheralueen takana oleville kiinteistöille. Kaavaratkaisussa Pilkanmaantien ja korttelien 142 ja 143 väliselle suojaviheralueelle on myös osoitettu ohjeellisia maisemavalleja (mai), joiden avulla on tulevaisuudessa mahdollista vähentää korttelialueelle kadulta mahdollisesti kantautuvaa liikennelähtöistä melua. Palaute on välitetty katualueen suunnittelua ja toteutusta koordinoivalle yhdyskuntatekniikan suunnittelulle. Kyseisten alueiden toteutustapa on esitetty 16.–30.1.2019 nähtävillä olleessa alueen katusuunnitelmassa. Katusuunnitelman hyväksyy Kouvolan kaupungin Tekninen lautakunta.

Kiinteistön omistajan esittämä huoli rakentamisen aikaisen melun haitoista on välitetty katualueen suunnittelua ja toteutusta koordinoivalle yhdyskuntatekniikan suunnittelulle.

Muistutus ei aiheuta muutoksia julkisesti nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen ja asemakaavan muutosehdotukseen.

**Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä teknisiä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina.**

**Kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §).**