

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 3, Sarkola, Haanojanpuistoa sekä kaupunginosan 8, Kankaronmäki, kortteli 8295 ja Haanojanpuistoa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 3, Sarkola, puisto-, katu- ja suojaviheralueet ja kaupunginosan 8, Kankaronmäki, kortteli 8295 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueet.

Haanojan palvelukeskus, kaava nro 08/006

ASEMAKAAVASELOSTUS

liittyy 6.5.2019 päivättyyn asemakaavakarttaan



Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut.....	5
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat.....	5
1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2. Maisema	6
3.1.3. Luonnonympäristö.....	7
3.1.4. Rakennettu ympäristö	7
3.2. Suunnittelutilanne	11
4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1. Suunnittelun tarve.....	13
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset	13
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.3.1. Osalliset	13
4.3.2. Vireille tulo	13
4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	13
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	13
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5. Kaavaratkaisun perusteet	14
4.5.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen.....	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1. Kaavan rakenne.....	15
5.1.1. Mitoitus	15
5.1.2. Palvelut	15
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	15
5.3. Aluevaraukset.....	16
5.4. Kaavan vaikutukset.....	17
5.5. Ympäristön häiriötekijät.....	18
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	18
5.7. Nimistö.....	18
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS	18

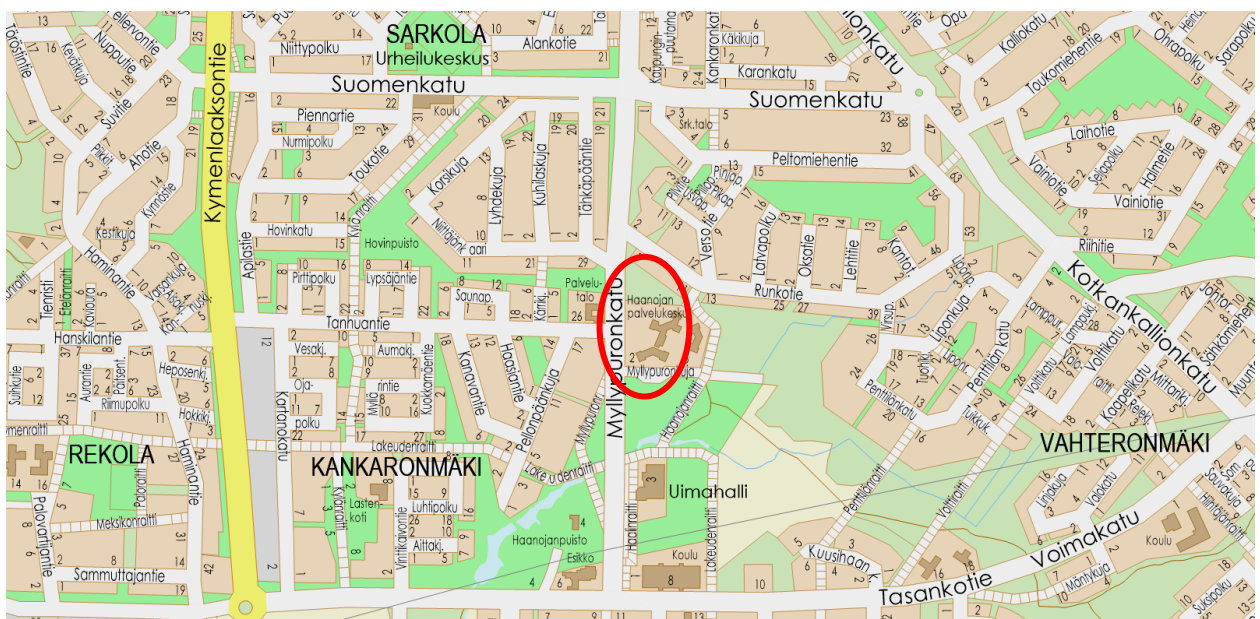
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi	Haanojan palvelukeskus (08/006)
Asemakaavan muutos	Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 3, Sarkola, Haanojanpuistoa sekä kaupunginosan 8, Kankaronmäki, kortteliä 8295 ja Haanojanpuistoa. Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 8, Sarkola puisto- ja katualueet sekä kaupunginosan 8, Kankaronmäki kortteli 8295 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueet.
Laatija	Kouvolan kaupunki Asuminen ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19.12.2018 OAS nähtävillä 19.12.2018.- 20.1.2019
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 19.12.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen	19.12.2018.- 20.1.2019
Tekninen lautakunta (§ 70)	Kuulutus ilmoituslehdessä
Julkinen nähtävilläolo	
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskustan eteläpuolella, Sarkolan ja Kankaronmäen kaupunginosissa Myllypuronkadun, Runkotien, Myllypuronkujan ja Haanojanraitin rajaamalla alueella ja siihen kuuluu sekä julkista puistoa että palvelurakentamista. Kaavamutosalueen laajuus on noin 3 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti Kouvolan keskustan eteläpuolisessa yhdyskuntarakenteessa

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan muutos on tullut vireille Haanojan palvelukeskuksen omistajan edustajan Lehto tilat Oy:n aloitteesta vuonna 2018. Palvelukeskusta on tarve laajentaa ja sen myötä nykyistä asemakaavaa on tarve muuttaa.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asetuksesta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentialin arviointi 2014, 6.10.2014 Timo Metsänen ja Petri Parkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, 31.3.2016 WSP
- Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaavan hulevesiselvitys 13.1.2017 Sito Oy
- Haanojan rakennettavuusselvitys, 10.6.2014 Sito Oy

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille Haanojan palvelukeskuksen aloitteesta vuonna 2018 ja siihen liittyy erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavahanke sisältyy vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 19.12.2018, jolloin vireilletulokuulutus on julkaistu Kouvolan Sanomissa sekä Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla internetissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 19.12.2018-20.1.2019 välisenä aikana ja ne lähetettiin 19.12.2018 kirjeitse ja sähköpostitse tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten asian omaisille viranomaisille sekä suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kolme lausuntoa, jotka eivät aiheuttaneet muutoksia kaavan sisältöön. Kaavan valmisteluvaiheen aikana ei järjestetty erillistä asukastilaisuutta.

2.2. Asemakaava

Asemakaava pitää sisällään Haanojan palvelukeskuksen sisältämän yleisten rakennusten korttelialueen (Y) ja sen pohjoispuolisen virkistysalueen (VP), sekä Myllypuronkadun reunassa olevan suojaviheralueen (EV). Lisäksi asemakaavan on merkitty Haanojan puisto –nimisen virkistysalueen läpi kulkeva Runkokuja –niminen katu.

Kortteliin 8295 sijoittuva yleisten rakennusten korttelialue on jaettu kolmeksi tontiksi. Korttelialueen länsiosa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Istutettavan alueen halki on merkitty vaara maanalaiselle johdolle. Korttelialueen länsiosalle on merkitty yhtenäinen rakennusala, jolla oleva rakennusoikeus on merkitty tonteittain (2050+2900+3050 k-m²). Suurimmaksi sallituksi kerrokorkeudeksi on merkitty kaksi (II).

Kaava-alueen pohjoisosan suojaviheralueen ja puiston halki on merkitty kulkemaan ohjeellisena sekä hulevesiuoma että ulkoilupolku. Lisäksi puistoon on merkitty viereiseltä kaava-alueelta jatkuva Haanojanraitti jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna. Puiston pohjoisreunaan on varattu alue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennelmille ja laitteille.

Runkotien ja palvelukeskuksen välinen ajoyhteys on merkitty kaavaan Runkokuja –nimisenä katuna.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Haanojan palvelukeskuksen asemakaavamuutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa ja se ohjaa ja tarkentaa alueen maankäyttöä. Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn todennäköisesti vuonna 2019 ja siihen liittyvät toteuttamissuunnitelmat voidaan käynnistää heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskustan eteläpuolella Sarkolan ja Kankaronmäen kaupunginosien rajalla. Kaava-alue rajautuu Myllypuronkatuun Runkotiehen, Myllypuronkujaan ja Haanojanraittiin. Kaava-alueen pohjoisosa on julkista puistoa ja eteläosa palvelurakentamista. Palvelukeskus ei rajaudu suoraan olemassa oleviin ympäröiviin rakennuksiin, mutta sen, ja Runkotien varrella sijaitsevien pientalojen välissä on vain kapea puustoinen puistokaistale ja sen itäpuolelle on kaavoitettu tiivis pientaloalue. Myllypuronkatu on vilkas kokoojakatu, jonka varressa kulkee myös erillinen kevyen liikenteen väylä. Alueella on paljon eri tasoisia ja paljon käytettyjä ulkoilureittejä. Suunnittelualueella kulkee useita kunnallisteknisiä johtoverkostoja.

3.1.2. Maisema

Maisema- ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on hyvin puistomaista. Alue on entistä peltoa, jolle luontaisesti kasvanut puusto ei ole vielä kovin järeää. Palvelukeskus itse ja myös sitä ympäröivät muut rakennukset ovat matalia, jolloin puuston vehreys korostuu maisemassa. Palvelukeskusta ympäröivä alue on luonteeltaan luonnonmukaista. Ainoastaan rakennusten reunoilla on istutettua ja intensiivisesti hoidettua kasvillisuutta. Palvelukeskuksen rakennukset muodostavat keskelleen suojaisan sisäpihan, jonka mittakaava on hyvin inhimillinen. Pysäköintipaikat on hajautettu eri puolille tonttia, jolloin ne eivät muodosta suuria aukeita alueita.



Kuva 2. Näkymä Myllypuronkujalta palvelukeskuksen sisäpihalle



Kuva 3. Näkymä palvelukeskuksen länsipuolelta, jossa keskus rajautuu Myllypuronkatuun metsiköllä.

Maisemarakenne

Topografia: Alue sijoittuu Kymijoen laaksoon Salpausselän reunamuodostuman eteläpuolelle tasaiselle alueelle. Maanpinnan korkeus on koko alueella +53 metrin tietämillä.

Maaperä, kallioperä ja rakennettavuus: Koko suunnittelualue on maaperältään savista silttiä ja savea, jota on ainakin 20 m syvyydeltä. Alueella ei ole tiedossa olevia täyttöalueita eikä suunnittelualueelta ole tehty selvityksiä pilaantuneista maa-aineksista kaupungin toimesta. Alueella ja sen itäpuolella on tehty lukuisia tarkempia maaperätutkimuksia, joten alueen maaperän laatu on hyvin tarkkaan selvillä. Maaperä on rakentamisen kannalta vaikeaa (luokka 5) ja se vaatii heikon kantavuutensa vuoksi paaluttamisen tai stabiloinnin. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee tarkistaa aina maaperätutkimuksin.

Vesiolosuhteet ja pienilmasto: Suunnittelualue ei ole veden ottamiseen tarkoitettua pohjavesialuetta. Pohjaveden on havaittu olevan hyvin lähellä (1-1,5 m) maanpintaa. Maaperän olleessa savea ja silttiä, hulevesiä ei voida imeyttää paikalla, vaan ne joudutaan ohjaamaan suoraan viemäri- ja avo-ojaverkostoon. Melko tasainen maanpinta ei anna kovin hyviä edellytyksiä myöskään hulevesien viivyttämiseen paikan päällä. Pienilmastoltaan alue on melko tasaista, koska lämpötiloja tasaavaa ja haihduttaa lisäävää kasvillisuutta on paljon. Lämpötilat ovat kuitenkin keskusta aluetta alhaisemmat alueen korkeustason ja maaperässä olevan saven vuoksi.

3.1.3. Luonnonympäristö

Kasvillisuus ja arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualan kasvillisuus koostuu sekä puistoalueiden luonnonkasvillisuudesta, kuten koi-vuista ja pajuista, että palvelukeskuksen rakennetuille pihuille istutetuista havu- ja lehtipuista sekä pensaista. Tehdyissä luontoselvityksissä alueelta ei ole löydetty arvokkaita kasvilajeja, mutta siellä on tavattu lepakkoja, jotka todennäköisesti etsivät ruokaa Haanojan alueen hulevesiojien ja altaiden ympäristössä.

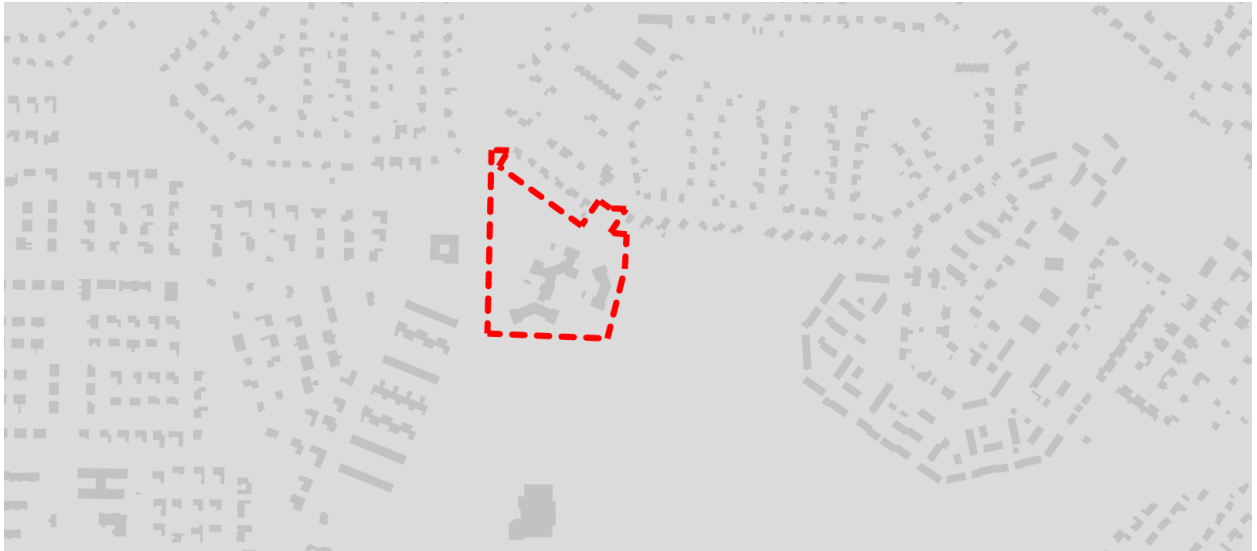
3.1.4. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Varsinaisella suunnittelualueella on asuntoja osana palvelukeskusta, jossa on paikkoja yhteensä 106 asukkaalle. Pääosa asukkaista asuu palveluasunnoissa, mutta keskuksessa on myös tehostetun hoivan paikkoja 11 kappaletta. Suunnittelualan ympäristössä on pien- ja rivitaloja sekä toinen vanhusten palvelukeskus. Alueen ja sen ympäristön väestö on pääasiassa ikääntynyt.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan keskustan eteläpuolelle, melko väljästi rakennetun alueen laidalle. Alueen talotyytit ovat pääosin 40-60 –lukujen pientaloja sekä 70-luvun puolivälissä rakennettuja rivitaloja. Palvelukeskuksen länsipuolella on vuonna 2008 rakennettu vanhusten hoivakoti. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella ei sijaitse rakennuksia lukuun ottamatta noin 200 m päässä olevaa Haanojan Haalia, jossa on uimahalli ja sisäliikuntatiloja sekä nuorisotila. Näiden lisäksi alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse palveluja. Alueelta on hyvät ajoneuvoliikenteen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat suunnittelualueen reunassa Myllypuronkadulla.



Kuva 4. Kouvolan keskustan eteläpuolisen alueen kaupunkirakenne. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennukset on rakennettu vuosien 1995 ja 1997 välillä ja ne muodostavat hyvin eheän kokonaisuuden. Rakennuksilla on yhtenäiset keltaisesta tiilestä muuratut julkisivut ja punainen katto. Julkisivujen puuosat on maalattu vaalean sinisiksi.

Alueella ei ole arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Suunnittelualueen pohjoispuolinen asuinalue on vuonna 2009 tehdyssä Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa määritetty hyvin säilyneeksi esimerkiksi O-I Meurmanin sodanjälkeisestä toteutuneesta kaavasunnittelusta. Kyseisen alueen rakennuskanta on pääosin 40-60 –luvuilta.



Kuva 5. Näkymä Runkotien suunnasta kohti palvelukeskusta.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole kaupallisia palveluita. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat noin puolen kilometrin päässä kaava-alueesta etelään. Kaupallisten palvelujen ympäristössä sijaitsee useita julkisia palveluita, kuten hammashoitola, kirjasto, uimahalli ja koulu. Palvelukeskuksessa on nykyisin 22 työntekijää, joista yhtäaikaaisesti on töissä noin 12 henkilöä. Vuorojen vaihdossa työntekijöitä on paikalla yhteensä 15.

Liikenne-, katu- ja torialueet

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyenliikenteen väyliä pitkin. Suunnittelualueelle saavutaan kokoojakatuna toimivaa Myllypuronkatua ja edelleen Myllypuronkujaa pitkin. Palvelukeskuksen tontille pääsee myös pohjoisesta Runkotieltä lähtevän ajoväylän kautta. Myllypuronkadun liikennemääriä on mitattu vuonna 2014, jolloin kadulla oli keskimäärin hieman yli 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus liikenteestä oli noin 3 %. Pääosa autoilijoista noudatti laskennan aikana nopeusrajoitusta (50 km/h).

Suunnittelualueella on yhteensä 29 autopaikkaa, joista kaksi on tarkoitettu liikuntaesteisille. Autopaikat sijoittuvat pääosin korttelin eteläreunaan ja sisäpihalle. Lisäksi Myllypuronkujan varressa katualueella on 20 autopaikkaa lähinnä palvelukeskuksen vierailijoiden käyttöön. Palvelukeskuksen asukkailla on tällä hetkellä käytössään noin 10 autoa.

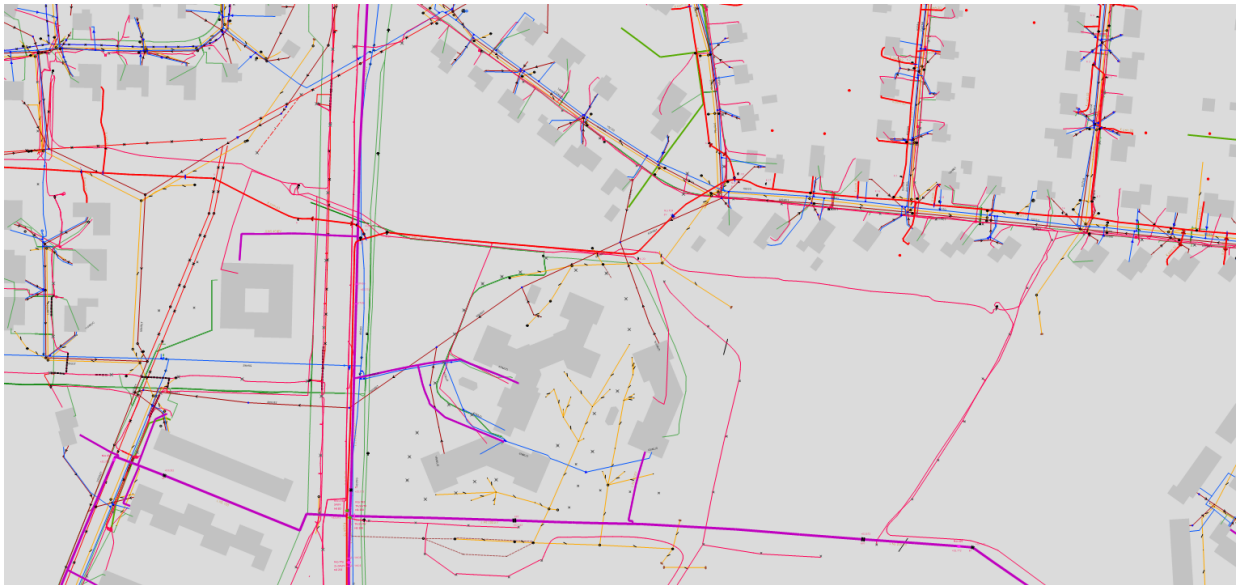
Alueen liikenneverkko on nykytilassaan todettu toimivaksi. Haanojan puiston läpi tontille kulkevaa ajoyhteyttä ei ole merkitty nykyiseen asemakaavaan, mutta koska sitä käytetään muun muassa palvelukeskuksen jätehuoltoon sekä pohjoispuolella oleville pysäköintipaikoille ajoon, sen asema tulisi virallistaa asemakaavamuutoksessa.

Virkistysalueet ja viherverkko

Kaavamuutosalueen pohjoisosan viheralue on pieni osa laajaa entisten peltojen paikalle rakennettua Haanojanpuistoa, jonka keskeinen osa on rakennettu jo 70-luvulla. Suunnittelualueella oleva osa on rakentamatonta ja lähes luonnontilaista metsikköä, jossa pääpuulajina on koivu. Puistoalue on tärkeä osa Sarkolan ja Kankaronmäen kaupunginosien rajalla olevaa itä-länsisuuntaista viheryhteyttä. Puistoalueen itäosassa on rakennettu asfalttipintainen yhteys suunnittelualueen itäpuolella kulkevalle Haanojanraitille ja edelleen Haanojan Haalin liikuntapaikaväylän keskittymään.

Tekninen huolto

Alueella on runsaasti olemassa olevia johto- ja putkilinjoja. Myllypuronkadulla ja palvelukeskuksen korttelin pohjoispuolella kulkee KSS Lämpö Oy:n maakaasujohto. Myllypuronkadun- ja kujan alla puolestaan on KSS Lämpö Oy:n kaukolämpöjohto, josta on tonttiliittymä palvelukeskukselle molemmilta kaduilta. Varsinaisella kaavamuutosalueella ei sijaitse kaupungin tiedossa olevia puhelin-, liikennevalo- tai käytöstä poistettuja kaapeleita eikä maalämpöputkia. Palvelukeskuksen tontilla on Kouvolan veden vesijohtoliittymä Myllypuronkadun suunnasta. Keskuksen jätevedet on johdettu tontin pohjoisosan läpi kulkevan viemäriin kautta Myllypuronkadun länsipuolelle. Korttelin ja puiston hulevedet on johdettu pois sekä Myllypuronkujan että Runkotien kautta. Korttelin pohjoispuolella kulkee KSS Energia OY:n maassa olevia sähköjohtoja ja TeliaSoneran maakaapeleita, joista on kaksi erillistä liittymää kortteliin.



Kuva 6. Suunnittelualueella on runsaasti kunnallisteknisiä johtoja, putkia ja kaapeleita.

Maanomistus

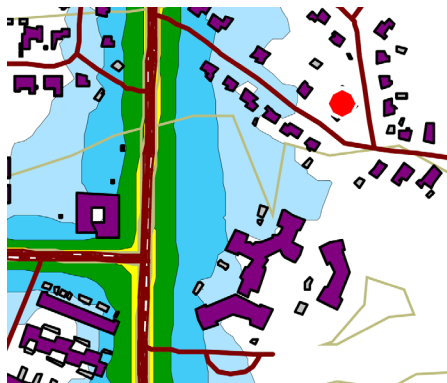
Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueen puistot, mutta palvelukeskuksen kortteli on yksityisessä omistuksessa. (kts. liite 4).

Ympäristöhäiriöt, melu

Myllypuronkadulta kantautuvaa ympäristöhäiriötä on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn selvityksen mukaan sekä melun päiväajan että yöajan ohjearvot alittuvat lähes koko suunnittelualueella. Myllypuronkadun reunassa päiväajan ohjearvot ylittyvät sen verran, että oleskelualueita tai virkistysalueita ei sinne voida osoittaa.



Kuva 7. Päiväajan keskiäänitaso, kaikki melulähteet.



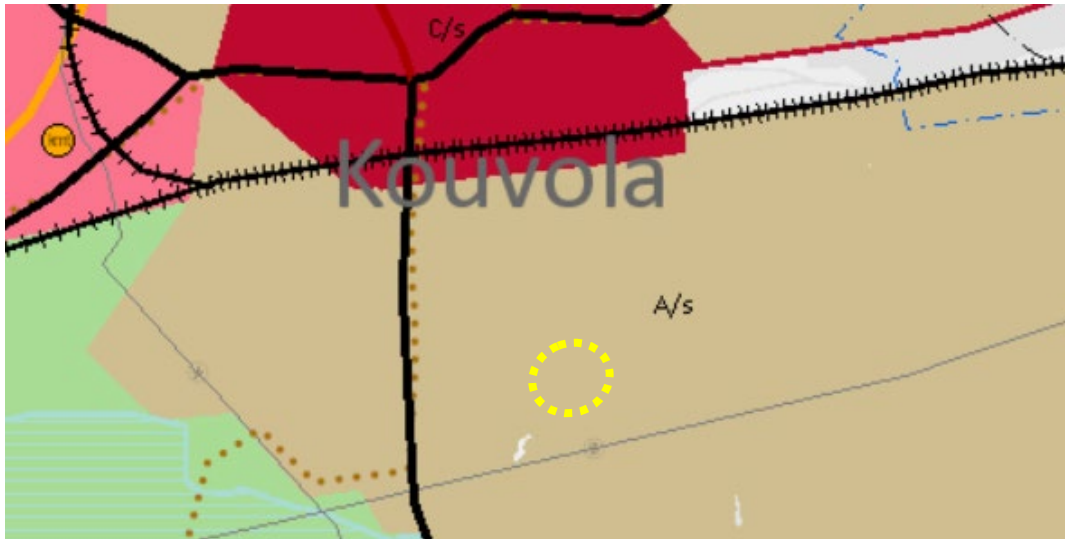
Kuva 8. Yöajan keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

Suunnittelualueen ympäristön yhteismelu vuonna 2016 tehdyn tutkimuksen mukaan. Yhteismelussa on laskettu mukaan tieliikenteen, raideliikenteen, teollisuus- ja ratapihan melu.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

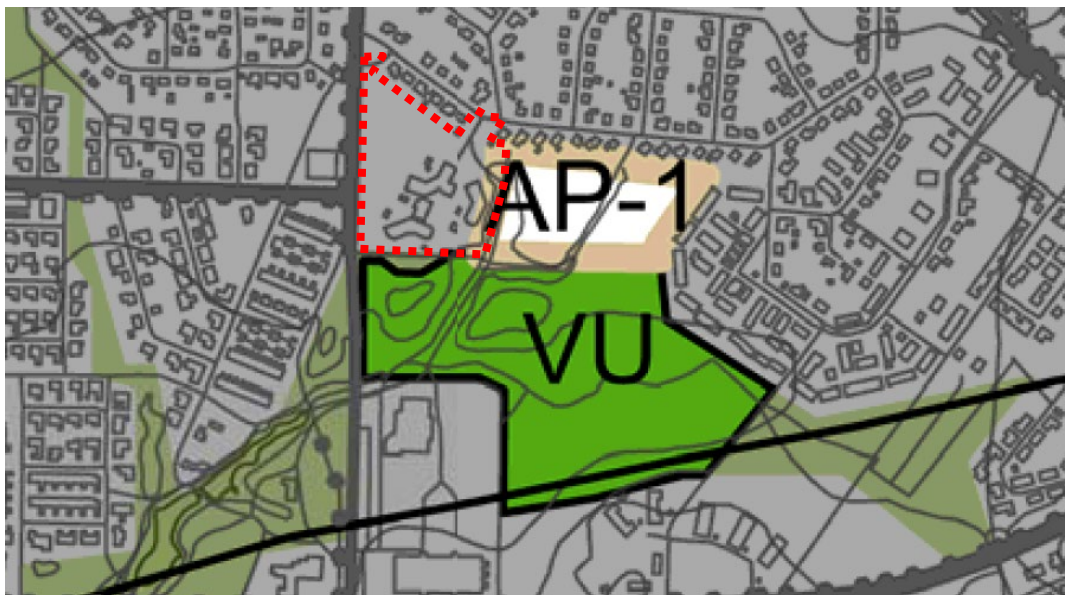
Ympäristöministeriön 26.11.2014 vahvistamassa Kymenlaakson maakunta-kaavassa *Kauppa ja merialue* suunnittelualue on merkitty Taajamatoimintojen alueeksi, jolla suojeluarvoja (A/s). Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty olemassa oleva sähköjohto. Myös 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistetussa *Taajamat ja niiden ympäristöt* vaihekaavassa alue on merkitty samalla merkinnällä. Maakuntakaavan päivitys on parhaillaan käynnissä. Maakuntakaava 2040 luonnoksessa suunnittelualue sisältyy Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointiväyhykkeeseen.



Kuva 9. Suunnittelualue Kymenlaakson ajantasamaakuntakaavassa keltaisella.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen, jossa maankäyttö on ratkaistu tai tullaan ratkaisemaan muulla osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Suunnittelualueen itäpuolelle on osayleiskaavassa merkitty pientalovaltainen asuntoalue (AP-1), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen eteläpuoli on merkitty osayleiskaavaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja sen poikki on merkitty voimajohto.

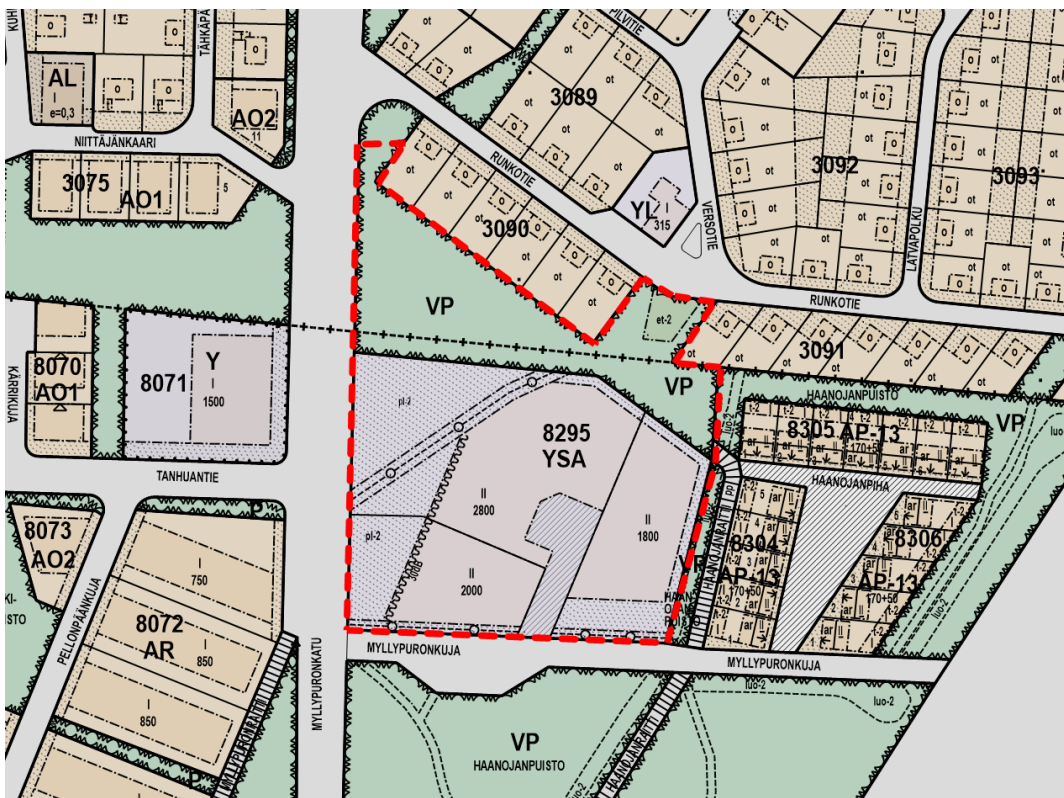


Kuva 10. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessa asemakaavoitettu. Alueen pohjoisosan viheralueella on 16.9.1994 hyväksytty Haanojan palvelutalo -niminen asemakaava, jossa alue on merkitty puistoksi (VP), jonka läpi kulkee kaupunginosan raja ja jolle on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita (et-2).

Palvelukeskuksen alueella on voimassa 28.8.1995 hyväksytty Haanojan palvelutalo –niminen asemakaava, jossa palvelukeskuksen tontti on merkitty *Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YSA)*, johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asunnoineen. Kaavassa kortteli on jaettu kolmeen tonttiin, joilla suurin sallittu rakennusten kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 1 800, 2 000 ja 2 800 k-m² eli yhteensä 6 000 k-m². Kaavassa on rakennusalan länsisivulle merkitty meluun liittyvä merkintä, jonka määräys on: *Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennusten ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A)*. Korttelin länsiosa on merkitty *Istutettavaksi alueen osaksi (pl-2)*, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms. Korttelin koillisosa on merkitty *istutettavaksi alueen osaksi* ja keskiosa *alueen sisäiseksi pihakatumaiseksi alueen osaksi*. Maanalaiselle johdolle on varattu alue korttelin luoteiskulmasta. Autopaikkojen osalta kaavassa on määrätty seuraavasti: Asunnot: Kahdeksan autopaikkaa 30 asuntoa kohti. Palvelutilat: Yksi autopaikka 65 kerrosalaneliömetriä kohti. Lisäksi on määrätty, että *korttelin 8295 sisällä saadaan rakennusosalta toiselle siirtää enintään 10 % korttelin kokonaisrakennusoikeudesta, eikä korttelialueella tonttien välisille rajoille tarvitse rakentaa rajaseinää*.



Kuva 11. Ote ajantasa-aseamakaavasta (suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla)

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 30.8.2010.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu joulukuussa 2018.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Haanojan palvelukeskuksen omistaja haluaa laajentaa keskusta. Laajennusta ei sen suuruuden vuoksi ole mahdollista toteuttaa pelkällä poikkeamispäätöksellä, vaan alueen asemakaavaa tulee muuttaa.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille Lehto Tilat Oy:n aloitteesta vuonna 2018 ja siitä on tehty erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kouvolan kaupungin Tekniikka- ja ympäristöpalvelut
- Kouvolan kaupungin Ikäntyneiden palvelut
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oy
- Pohjois-Kymen luonto ry
- Kymenlaakson luonnonsuojelupiiri ry
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

4.3.2. Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 19.12.2018.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liitteenä 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa. Kaavahankkeesta ei ole järjestetty erillistä asukastilaisuutta, koska sitä ei ole katsottu tarpeelliseksi.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin alussa 22.11.2018 järjestettiin kaupungin sisäinen aloituskokous, jossa olivat edustettuina yhdyskuntatekniikka, rakennusvalvonta, maaomaisuuden hallinta, ympäristö ja kaupunkisuunnittelu sekä Kouvolan Vesi Oy. Kokouksessa käytiin läpi kaavamutoksen lähtökohdat ja tavoitteet sekä eri toimialojen tarpeet. Viereisen kaava-alueen prosessissa on tullut esiin tarve puistoalueen poikki kulkevalle raitille. Lisäksi yhdyskuntatekniikka oli kaivamassa hulevesiojaa puistoalueen poikki talven aikana. Kokouksessa keskusteltiin myös Runkotieltä tontille tulevan ajoyhteyden virallistamistavasta, kunnallisteknisten verkostojen muutostarpeista, melun suojaustarpeista, luontokohteista sekä pohjaveden korkeudesta alueella.

Kaavamuutos ei edellytä viranomaisneuvottelun (MRL 66§ ja MRA26§) käymistä.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa palvelukeskuksen laajentuminen kohti Myllypuronkujaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös päivittää kaavaa virkistysalueiden osalta ja mahdollistaa ajoyhteys Runkotieltä palvelukeskuksen tontille, sekä tutkia uusien kevyen liikenteen yhteyksien sijoittumista puistoalueelle.

4.5. Kaavaratkaisun perusteet

4.5.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 19.12.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.12.2018-20.1.2019 Kouvolan kaupungin Tekniikka- ja ympäristötalolla ja kaupungin internet-sivuilla. Osallisilta ei saatu palautetta kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmas- ta.

Asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62§, MRA 30§)

Kaavaluonnos oli nähtävillä 19.12.2018-20.1.2019 Kouvolan kaupungin Tekniikka- ja ympäristö- talolla ja kaupungin internet-sivuilla. Viranomaisilta ja alueella olevien verkostojen omistajilta tuli yhteensä kolme lausuntoa. Seuraavaan on koottu kaavasta saadut lausunnot ja niiden vasti- neet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esittää kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa haanojan palvelukeskuksen laajentaminen ja oh- jata keskusta ympäröivien Haanojanpuiston virkistysalueiden kehittämistä. Asemakaavaa muu- tetaan siten, että olemassa olevaa palvelurakennusta voidaan laajentaa kohti eteläpuolella kul- kevaa Myllypuronkujaa. Asemakaavamuutos on toteutettavissa.

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

Kymenlaakson pelastuslaitos esittää kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavasta, joka mahdollistaisi Haanojan palvelukeskuksen laajentamisen.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

KSS Lämpö esittää kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa:

KSS Lämmön linjat tuotu hyvin tiedoksi. Meillä ei lisättävää tai muuta kommentoitavaa.

Vastine: KSS Lämmön lausunto merkitään tiedoksi.

Muutokset alueen kaavaan valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadussa palautteessa ei tuotu esiin muutostarpeita kaa- valuonnokseen, eivätkä palvelukeskuksen laajennussuunnitelmat ole muuttuneet kaavahank- keen aikana. Kaavaan on tehty vain muutama muutos valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Korttelin länsipuolen rakennusalueetta on siirretty muutamalla metrillä länteen, jolloin myös ny- kyinen varastorakennus on rakennusalueen sisäpuolella. Lisäksi tonttien rakennusoikeuksia on nostettu muutamilla kymmenillä kerrosalaneliöillä, jotta kokonaiskerrosala riittää kattamaan myös talousrakennukset.

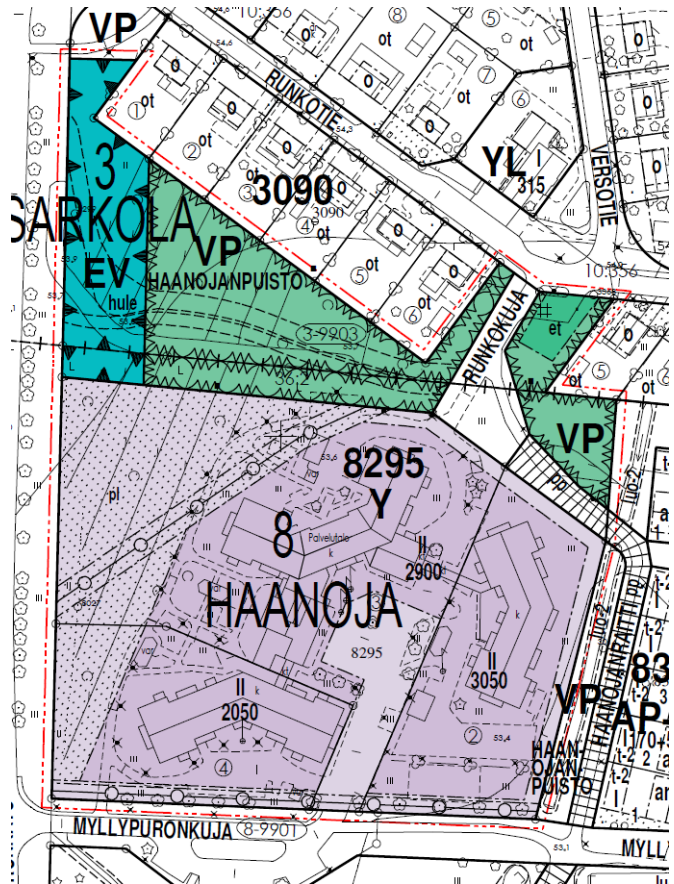
Tekninen lautakunta x.x.xxxx

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue jakautuu neljään eri maankäyttöalueeseen. Pinta-alallisesti suurimman osan kaava-alueesta muodostaa kortteli 8295, joka on merkitty Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kaavamääräystä on väljennetty aikaisemmasta, jotta rakennuksen käyttötarkoitusta on tulevaisuudessa tarpeen vaatiessa helpompi muuttaa. Korttelin pohjoispuoli on merkitty Haanojan puisto nimiseksi puistoalueeksi (VP), jonka halkaisee koillis-lounaissuuntainen katu-alue, Runkokuja. Kaava-alueen koilliskulmassa on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, joka yhdistää Runkokujan kaava-alueen itäpuolella olevaan Haanojanraittiin. Runkokuja ja kevyelle liikenteelle osoitettu yhteys on sijoitettu olemassa olevien väylien kohdille. Kaava-alueen luoteisosassa on merkitty suojaviheralueeksi (EV), johtuen Myllypuronkadulta tulevasta liikennemelusta.



Kuva 12. Ote Haanojan palvelukeskuksen asemakaavamuutoksen kaavakartasta

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa alueen rakennusoikeus lisääntyy yhteensä 1 400 k-m². Nykyisessä asemakaavassa rakennusoikeuden siirtäminen korttelin eri tonttien välillä on mahdollistettu, mutta kaavamuutoksessa jokaisella tontilla on kiinteä rakennusoikeus, jossa on huomioitu sekä toteutunut rakentaminen, että laajennuksen sekä mahdollisten uusien pienien talousrakennusten vaatima rakennusoikeus. Autopaikat on kaavamuutoksessa mitoitettu seuraavasti: Palvelukeskukset ja muut vastaavat sosiaali- ja terveydenhuollon laitokset: 1 autopaikka/ 200 k-m² ja muut toiminnot: 1 autopaikka / 100 k-m². Kaava-alueen pinta-alat ja rakennusoikeudet sekä muutokset voimassa olevaan asemakaavaan nähden selviävät kaavan liitteenä 3. olevasta asemakaavan tiedot lomakkeesta.

5.1.2. Palvelut

Yleisten rakennusten korttelialueen rakennusalan ja -oikeuden kasvattaminen mahdollistaa palvelukeskuksen laajentumisen, jolloin vanhusten hoivapalvelun paikkoja syntyy alueelle lisää. Muita palveluja ei kaavamuutoksen seurauksena alueelle muodostu.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alueen ympäristön laadulle ei ole esitetty normaalista poikkeavia erityisiä laadullisia tavoitteita. Hulevesien käsittelyalueen ja ohjeellisen ulkoilupolun merkitseminen kaavaan edesaut-

taa kaupunkiympäristön viihtyisyyden ja monimuotoisuuden lisäämistä. Kadun ja kevyen liikenteen väylän toiminnallinen toteutus ratkaistaan katusuunnitelmassa, jonka hyväksyy Tekninen lautakunta. Muiden yleisten alueiden (EV- ja VP-alueet) toteuttamissuunnitelmat asetetaan nähtäville ja suunnitelmat hyväksyy Tekninen lautakunta.

5.3. Aluevaraukset

Korttelialueet

Kortteli 8295, joka on merkitty Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) on kaava-alueen ainut korttelialue. Korttelin rakennusala kattaa nykyisten rakennusten muodostaman kehän ja rajautuu korttelin rajoista neljä (4) metriä muilla, paitsi Myllypuronkadun puoleisella sivulla. Katualueen ja rakennusalan välinen alue on merkitty seuraavasti: *Istutettava alueen osa, jolla puusto ja pensaisto on säilytettävä ja täydennettävä*. Nykyinen puusto on jo melko järeää ja Myllypuronkadulta tulevasta melusta ja pienhiukkasista huolimatta alueesta voisi kehittää entistä puisto- maisemman osan palvelukeskuksen oleskelualueita. Oleskelualueiden kehittämistä on edesautettu muissa määräyksissä olevalla määräyksellä: *Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle, sekä tontille merkityille istutettaville alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia sekä oleskelualueisiin liittyviä rakennelmia, kuten katoksia*. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II), joka vastaa olevien rakennusten kerrosmäärää. Rakennusten korottamiselle ei ole katsottu olevan tarvetta. Korttelin rakennusoikeus on määritetty kerrosalamäärinä tonteittain, kuten aikaisemmassakin asemakaavassa. Rakennusoikeus vastaa toteutunutta kerrosalaa tonttien 3 ja 4 osalla ja tontilla 2 on toteutuneeseen rakennusalaan lisätty laajennuksen tarvitsema määrä (1200 k-m²). Rakennusten muodostama sisäpiha on rajattu rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin luoteiskulman läpi ja etelärajalle on merkitty *johtoa varten varattu alueen osa, jolla ei saa suorittaa sellaista rakentamista tai muuta toimenpidettä, joka vaikeuttaa kaavaan merkityn johdon sijoittamista tai kunnossapitoa*.

Katualueet

Kaava-alueella oleva *Runkokuja* niminen katu on sijoitettu nykyisten asfaltoitujen väylien kohdalle. Merkitsemällä jo olemassa oleva ajoyhteys kaduksi, selkeytetään sen asemaa hallinnollisesti ja kunnossapidon näkökulmasta. Runkokujan ja kaava-alueetta rajaavan Haanojanraitin välille on merkitty *jalankululle ja pyöräilylle varattu katu*, jonka linjaus noudattaa olemassa olevaa kevyen liikenteen väylää.

Viheralueet

Myllypuronkadun reuna-alue on merkitty *suojaviheralueeksi* (EV), johtuen Myllypuronkadun liikenteen aiheuttamasta melusta ja pienhiukkas päästöistä. Alueelle on merkitty *ohjeellinen hulevesien käsittelyalue* sekä *ohjeellinen ulkoilupolku*. Loppuosa kaavan pohjoisosasta on merkitty Haanojanpuistoksi nimetyksi puistoalueeksi (VP), jonka läpi ohjeellinen hulevesien käsittelyalue ja ohjeellinen ulkoilupolku jatkuvat. Hulevesien käsittelyalue mahdollistaa kaava-alueen pohjoispuolelta tulevien hulevesien johtamisen avo-ojassa alueen läpi ja edelleen Haanojanpuiston hulevesialtasiin. Ohjeellinen ulkoilupolku mahdollistaa ulkoilureitistön laajentamisen Runkokujalta länteen yli Myllypuronkadun ja edelleen länsipuolella olevaan Hovinpuistoon. Nämä aluevaraukset on osoitettu puisto- ja suojaviheralueen eteläosaan, jotta pientalotonttien eteläpuolella voidaan säilyttää oleva puusto ja sen tuoma suojavaikutus. Puistoalueen pohjoisosassa on merkitty *rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita*. Merkintä on jo nykyisessä kaavassa ja sen poistamiselle ei ole nähty tarvetta.

Muut määräykset

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Palvelukeskukset ja muut vastaavat sosiaalityön ja terveydenhuollon laitokset: 1 autopaikka / 200 k-m². Muut: 1 autopaikka / 100 k-m².

Rakennusten varsinaisiin kerroksiin sijoitettavaa kerrosalaaan laskettavaa teknistä-, varasto- tai huoltotilaa ei oteta huomioon autopaikkatarvetta määritettäessä.

HULEVEDET

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

OLESKELUALUEET

Tonteilla on varattava oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta. Oleskelualueiden sijoittelussa tulee huomioida liikennemelu.

RAKENTAMISTAPA

Uudisrakentamisen on sopeuduttava lähiympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon sekä ulkomateriaalien puolesta.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

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

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle, sekä tontille merkityille istutettaville alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia sekä oleskelualueisiin liittyviä rakennelmia, kuten katoksia.

Katuun rajautuvilla tonttien osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon ja varauduttava mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa enimmillään puolet korttelin autopaikoista. Autopaikat eivät saa muodostaa yhtenäistä pysäköintialuetta ja ne tulee toteuttaa puistomaisina.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia rakennettuun ympäristöön tai alueen kaupunkikuvaan, jos rakentaminen sovitetaan kaavamääräysten mukaisesti ympäristöönsä eli alueella jo oleviin rakennuksiin. Uudisosan kerros määrä tulee olemaan sama kuin nykyisissä rakennuksissa ja sen sijainti jatkaa olevaa rakennusmas-
saa.

Tekninen huolto

Haanojan puiston pohjoisosaan on merkitty rakennusala yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille. Lisäksi korttelin läpi kulkevat johdot on merkitty kaavakarttaan aluevarausmerkin-
nöllä. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen aiheuttaa jonkin verran muutoksia korttelin sisäisiin kunnallisteknisiin liittymiin, joiden siirroista aiheutuvista kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Liikenne ja pysäköinti

Kaavaan uusina merkityt reitit ovat jo osin olemassa, joten niillä ei ole suurta vaikutusta alueen liikennejärjestelyihin. Korttelin täydennysrakentaminen lisää jonkin verran liikennettä sekä Myllypuronkadulla että Myllypuronkujalla henkilökunnan ja vierailijoiden määrän kasvaessa. Uudisrakentaminen on tarkoitus sijoittaa nykyisten autopaikkojen paikalle, jolloin korttelista poistuu 17 autopaikkaa. Korvaavat sekä uudet autopaikat on tarvittaessa mahdollista sijoittaa korttelin luoteiskulmaan.

Sosiaalinen ympäristö, terveys ja turvallisuus sekä palvelut

Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen lisää vanhusten hoivapalveluiden paikkoja ja vaikuttaa siten positiivisesti kaupungin asukkaiden terveyteen sekä palvelutarjontaan. Puiston kehittäminen rakennetummaksi lisää sen virkistyskäyttömahdollisuuksia.

Viheralueet, maisema ja luonnonympäristöt

Puistoalueelle rakennettava hulevesiuoma lisää alueen maiseman ja luonnon monimuotoisuutta sekä viihtyisyyttä. Puistoalue tai korttelin istutettavan alueen osa eivät pienene kaavamuutoksessa merkittävästi, joten muutoksella ei ole niihin haitallisia vaikutuksia.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja talous

Runkokuja on jo rakennettu, eikä sen virallistaminen kaavalla tuo lisäkustannuksia yhdyskuntalouteen. Rakennusoikeuden lisääminen kasvattaa kiinteistöveron määrää. Kaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus lisää osaltaan kaupungin tuloja.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei lisää ympäristön häiritteijöiden määrää alueella merkittävästi. Häiritteijät lisääntyvät lisärakentamisen myötä kasvavan työntekijöiden ja vierailijoiden liikenteen myötä. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen ei sijoitu melualueelle.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartasta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* merkintöjä ja määräyksiä. Kaava on myös voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan maankäyttöratkaisujen mukainen.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa alueen nykyinen nimistö säilyy ennallaan. Uusi katualue Runkotietä kortteliin on nimetty Runkokujaksi.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuonna 2019. Varsinaiset rakennussuunnitelmat ja niihin liittyvät rakennusluvat on mahdollista hyväksyä vasta asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen.

Kaavamuutosalueella olevien katujen katusuunnitelmat ja muut julkisen ulkotilan mahdolliset toteuttamissuunnitelmat hyväksyy tekninen lautakunta.

Kouvolassa 6.5.2019

Kaisa Niilo-Rämä
kaavoitusarkkitehti

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti