



## MAASTOKATSELMUS 18.6.2019, Kulotien lähialueen asemakaavamuutos, muistio

Aika: 18.6.2019 klo 17.00-19.00

Paikka: Kulotien kaavamuutoksen suunnittelualue, Kulotie

Kaupungin edustajat tilaisuudessa: Olli Ruokonen (asemakaavoitus) ja Jane Maunu (katusuunnittelu)

Kulotien lähialueen asemakaavan muutos (kaava nro 06/006) on tullut vireille 12.6.2019 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 12.6.-12.8.2019. Lisäksi Kulotien katusuunnittelu on alkamassa. Osana kaavahankkeen ennakkokuulemistä suunnittelualueella järjestettiin maastokatselmus. Tilaisuudessa oli tavattavissa kaavamuutoksen suunnittelija sekä katusuunnittelija. Tilaisuuden tarkoituksena oli tiedottaa suunnittelun alkamisesta sekä kuulla alueen asukkaiden mielipiteitä. Osallistujia tilaisuudessa oli noin 30 henkilöä. Tilaisuudesta tiedotettiin alueen maanomistajia kirjeitse.

Olli Ruokonen esitteli kaavasunnittelun tavoitteet ja lähtötilanteen. Asemakaavan muutos on tällä hetkellä aloitusvaiheessa ja tilaisuudessa esiteltiin kaavoituksen lähtökohtia ja tavoitteita, kaavaratkaisut tarkentuvat suunnitteluprosessin edetessä. Suunnittelualueen kaavamerkinnoissa ja rakennusoikeuksissa on tulkinnanvaraa ja tavoitteena on yhtenäistää ja selkiyttää kaavamääräyksiä sekä ottaa huomioon suunnittelualueen kaupunkikuvalliset arvot. Lisäksi mahdollisesti laaditaan aluetta koskevat rakentamistapaohjeet. Aluetta on arvioitu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa, jossa alue on todettu muodostuneen pääosin 1950-luvun asemakaavan mukaisesti ja alueella hyvin säilynyt alkuperäinen rakennuskanta. Kerrottiin, että rakennusoikeuden merkintöjä on tarkoitus yhtenäistää. Rakennusoikeus voidaan ilmaista esimerkiksi tehokkuusluvulla, jolla esitetään rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan nähden. Esimerkiksi tehokkuusluvulla  $e=0.20$  tulisi pinta-alaltaan 1000 m<sup>2</sup> tontilla rakennusoikeudeksi 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavaluonnos valmistellaan kesän aikana ja tavoitteena on saada kaavaluonnos nähtäville syksyllä 2019.

Enonharjunpuiston polkuja toivottiin merkittävän paremmin. Todettiin, että alueen polut ovat muodostuneet käytön seurauksena, eivätkä ne ole varsinaisia suunniteltuja ulkoilupolkuja.

Esittelyn jälkeen suunnittelualueetta kierrettiin kävellen ja tonttien omistajilla/haltijoilla oli mahdollisuus kysyä omaa tonttia koskevia kysymyksiä. Kaavasunnittelun yhteydessä voidaan tutkia katu- ja korttelialueen rajauksia, eli mahdollisia tonttien laajennuksia. Tilaisuudessa useat tonttien omistajat/haltijat kertoivat, että he olisivat halukkaita hankkimaan laajennusalueita tontteihinsa. Laajentamisia voidaan tutkia kaavasunnittelun yhteydessä. Mikäli asemakaavassa osoitetaan korttelin/tonttien laajentamisia, tulee tontin omistajalle oikeus hankkia laajennusalue omistukseensa Kouvolan kaupungilta. Tällöin alue ostetaan kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Tällä hetkellä hinta on 12€/m<sup>2</sup>. Lisäksi tontin omistaja vastaa lohkomiskuluista. Vuokratonttien osalta tehtäisiin uusi vuokrasopimus. Mikäli laajennuksia tehdään, laajennetulle tontille ei myönnetä rakennuslupia ennen tontin muodostamista uuden asemakaavan mukaiseksi.

Kulotien katusuunnittelu alkaa ja suunnittelua tehdään samaan aikaan kaavasunnittelun kanssa. Tiedossa on, että katusaneerauksen suunnittelun yhteydessä alueelle suunnitellaan hulevesiviemäröinti.