

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 4, Vahtero, kortteleita 4002-4032 sekä katu- ja puistoalueita

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 4, Vahtero korttelit 4002-4032 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.

Kotkankallio, kaava nro 04/003

ASEMAKAAVAASELOSTUS

Liittyi 28.1.2019 päivättyyn ja 18.6.2019 täydennettyyn asemakaavakarttaan.



KOUVOLAN KAUPUNKI
ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
KAUPUNKISUUNNITTELU 2019

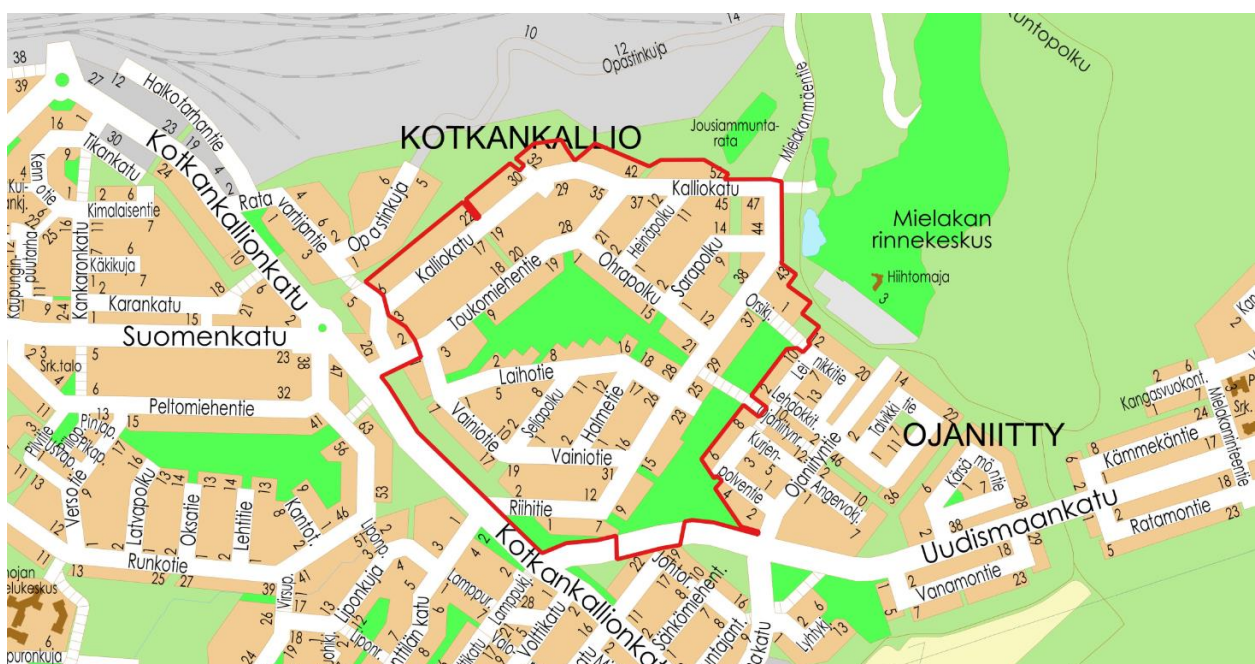
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	Kouvolan kaupunki
Kaavan nimi	Kotkankallio (04/003) , asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos	Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 4, Vahtero, kortteileita 4002-4032 ja osaa korttelista 4001 sekä katu- ja puistoalueita Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 4, Vahtero korttelit 4002-4032 sekä katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.
Laatija	Kouvolan kaupunki Asuminen ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23.10.2018
Vireilletulo	kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 24.10.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	24.10.-23.11.2018
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 30.1.2019 Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 30.1.-3.3.2019
Julkinen nähtävilläolo	(kaavaehdotus) Tekninen lautakunta § 25.6.2019 kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo
Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto	

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vahteron kaupunginosassa noin kilometrin päässä Kouvolan keskustasta kaakkoon. Alueen pinta-ala on noin 36,3 ha. Suunnittelualue käsittää Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti rajattuna punaisella viivalla.

1.3. Kaavamuutoksen 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. Nykytilanteessa vanhoista asemakaavoista johtuen tonttikohtaisten rakennusoikeuksien määrittämiseksi on jouduttu tekemään tulkintoja ja tonttien tiukasti rajatut rakennusalat vaikeuttavat lisärakentamista. Kaavaprosessin aikana tarkistettavat tavoitteet: Korttelirajausten tarkastaminen tonttien käytön parantamiseksi.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Maanomistuskartta

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, Luontoselvitys Kotkansiipi, 3.3.2009
- Kouvolan ratapihan VAK-onnettomuusriskien arviointi, Gaia Consulting Oy, 2011.
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Mielakan metsäsuunnitelmaan liittyvä luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, 15.11.2016
- Katu- ja yleisen alueen suunnitelmat: Toukomiehentien, Ohrapolun, Heinäpolun, Sarapolun, Riihitien, Laihotien, Vainiotien, Seljapolun, Orsikujan ja Halmetien katusuunnitelmat 14.11.2018, Riihipuiston tasausallas ja laskuoja välillä Riihitie – Uudismaankatu – Kurjenpolventie – Leinikkitie 13.2.2019
- Kouvolan Urheilupuiston ja Mielakan kehittämissuunnitelma, WSP Finland Oy, Arkkitehti-toimisto Sami Vikström Oy, Arkkitehti-toimisto Karin Krokfors Oy, 2018

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2018 ja se sisältyy vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa esiteltyyn kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Kaavaratkaisuna on esitetty Kotkankallion alueen kaavamerkintöjen ajanmukaistaminen vastaamaan nykytilannetta. Lisäksi korttelialueiden laajuutta on tarkasteltu ja kortteleita laajennettu.

Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 24.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.10.-23.11.2018 välisenä aikana. Kaavamuutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus alueen asukkaille ja muille hankkeesta kiinnostuneille Vahteron koululla 30.10.2018. Tilaisuudessa esiteltiin kaavamuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita sekä alueen katujen ja vesihuollon saneeraus-suunnitelmia. Asukastilaisuudesta saatu palaute ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot on käsitelty selostuksen sivuilla 14-17.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineistot olivat nähtävillä 30.1.-3.3.2019. Valmisteluvaiheen aikana kaavaluonnoksesta saatiin 9 mielipidettä ja lausuntoa, jotka on esitetty vastineineen selostuksen sivuilla 17-22. Kaavaan tehtiin valmisteluvaiheen jälkeen muutoksia, jotka ovat kuvattu tarkemmin sivulla 22.

Valmisteluvaiheen jälkeen tekninen lautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen. Hyväksymisen jälkeen tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi. Kaavaehdotuksesta lähetetään tieto mahdollista lausuntoa tai muistutusta varten kaavoitusta ohjaaville viranomaisille sekä alueen toimijoille. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan Kouvola-Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla ja verkkosivuilla. Muulla paikkakunnalla kuin Kouvola-asuville kaavamuutosalueen maanomistajille tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kirjeitse.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vahteron kaupunginosassa Kouvolan keskustasta noin kilometri kaakon suuntaan. Suunnittelualue käsittää Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen. Asuinalueen pohjoispuolella sijaitsee Kouvolan järjestelyratapiha.

Alue koostuu pääosin erillispientaloista, joista suurin osa on rakennettu 1960-70 -luvuilla. Alueella on joitakin rakennuksia 1930-luvulta. Vanhimmat rakennukset sijoittuvat alueen pohjoisosaan Kalliokadun varrelle. Alueen pohjoisosassa on puolitoista ja kaksikerroksisia omakotitaloja ja alueen eteläosassa on enimmäkseen matalia, yksikerroksisia taloja. Vainiotien ja Toukomiehentien risteyksen itäpuolella sijaitsee vuosina 2015 ja 2016 valmistuneet päiväkotirakennukset. Kotkankallion aluetta on arvioitu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa (Rurik Wasastjerna, 2009). Inventoinnissa todetaan, että alue on tavanomainen omakotialue, jota jäsentää keskeinen viheralue.

Asuinalueen keskellä sijaitsee asemakaavassa Vaahteronpuistoksi nimetty virkistysalue, joka koostuu leikkipaikasta ja pelikentästä. Asuinaluetta kiertää Riihipuiston ja Seljanpuiston virkistysalueet. Ojaniitynraitin varrella sijaitsee suunnittelualueen toinen pienehkö leikkipaikka. Asuinalueen ja Kotkankallionkadun välisellä viheralueella sijaitsee vanha Kotkan radan ratapenkki.

Alueella on olemassa oleva katuverkko ja kunnallistekniikka, mikä käsittää vesijohtoverkon ja jätevesiviemäroinnin. Alueelle on suunnitteilla kunnallistekniikan ja katujen aluesaneeraus.

Alue sijoittuu Salpausselän harjun eteläpuolelle. Alueen pohjoisosa kuuluu Kouvolan ratapihan (VAK-ratapiha) konsultointivyöhykkeeseen.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Salpausselän lakialueen eteläpuolelle. Maanpinta laskee suunnittelualueen pohjoisosasta kohti etelää. Maanpinnan korkeus vaihtelee pohjoisen noin 66,4 mpy ja etelän 55,7 mpy välillä. Tonteilla on paljon pihapuita ja istutuksia ja katunäkymät ovat alueella hyvin vehreitä. Alueen keskiosassa on laajahko viheralue.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue rajautuu Salpausselän harjanteeseen sijoittuen sen eteläpuolelle. Suunnittelualueen eteläisen osa ja keskiosa on geologian tutkimuslaitoksen mukaan savea. Laihotien ja Vainiontien ympäristö on hietaa. Suunnittelualueen pohjoisosa on hienoa hietaa. Kalliokadun pohjoisen mutkan ympäristössä on hiekkamoreenia.

Kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta, joten alueen kasvillisuus koostuu suurimmaksi osaksi pihapuista, pihojen istutuksista ja pensasaidoista.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueella on olemassa oleva vesijohtoverkko ja jätevesiviemärointi. Kallionkadun kiinteistöille on toteutettu myös hulevesiviemärointi. Kotkankallion alueelle on suunnitteilla katu- ja vesihuollon saneeraus, jossa koko alue saatettaisiin hulevesiviemäroinnin piiriin. Mielakan suunnalta kohti etelää virtaa valtaoja. Alueen halki virtaa laskuoja, joka on tärkeä hulevesien käsittelyn kannalta. Riihipuistoon on toteutettu hulevesien tasausallas.

Luontoarvot

Asuinalue on suurimmaksi osaksi rakennettua ja viherympäristö muodostuu tonttien pihakasvillisuudesta ja puistojen kasvillisuudesta. Alueen pohjoispuolella Mielakanmäen ympäristössä on paljon liito-oravalle elinympäristöksi soveltuvaa metsää. Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualue on asuinalue, joka koostuu pääasiassa omakotitaloista. Alueella on yhteensä 479 asukasta (tilanne 14.11.2018).

Luokka	lkm	osuus
0-6 vuotiaat	46	9.603 %
7-16 vuotiaat	47	9.812 %
17-29 vuotiaat	37	7.724 %
30-64 vuotiaat	229	47.808 %
65-75 vuotiaat	60	12.526 %
yli 76 vuotiaat	60	12.526 %

Muinaismuistot

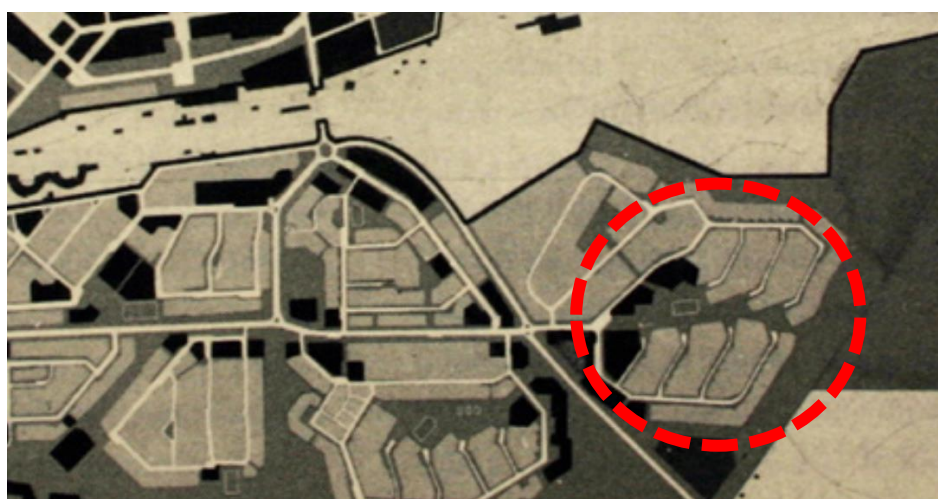
Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennettu ympäristö

Alueen kaavoitushistoriaa ja rakennettua ympäristöä on tutkittu Kouvolan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (Rurik Wasastjerna, 2009-2012) yhteydessä. Inventointi on kattanut koko kaava-alueen ja inventoinnissa alue arvioidaan tavanomaiseksi omakotialueeksi, jota jäsentää keskeinen viheralue ja että alueella sijaitsee joitakin vanhempia rakennuksia, joita on kuitenkin yleensä modernisoitu melko runsaasti.

Alueen ensimmäisen asemakaavan laati Jussi Paatela vuonna 1922. O.-I. Meurman muokkasi hieman Paatelan asemakaavaa vuonna 1932. Vuonna 1954 valmistui O.-I. Meurmanin ja Inkeri Siltavuoren laatima Kouvolan yleiskaava, jossa Kotkankallion aluetta hahmoteltiin uudelleen ja jonka periaatteita on osittain nähtävissä alueella nykyään voimassa olevissa Martti Viheriälän (kaavamuutos 1955) ja Väinö Vuorisen (kaavamuutos 1958) kaavoissa.

Kouvolan vuoden 1954 yleiskaavassa alue oli ajan hengen mukainen asumasolu. Kokoojaka-
duilta on suunniteltu lähteväksi tonttikatuja, jotka päättyvät viheralueeseen. Myöhemmissä kaavamuutoksissa tämä periaate on hävinnyt ja nykyään alueen kaikki kadut ovat lenkkimäisiä ja ympäriajettavia. Yhteys alueen keskuspuistoon on toteutettu rakennuskorttelien välissä olevilla viherkaistaleilla.

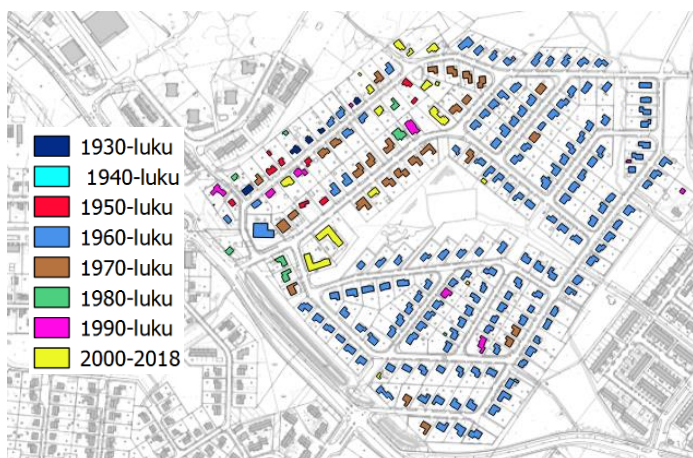


Kuva 2. Kouvolan yleiskaava 1954. Yleiskaavan periaatteita on myöhempien vuosien suunnitelmilla muutettu.

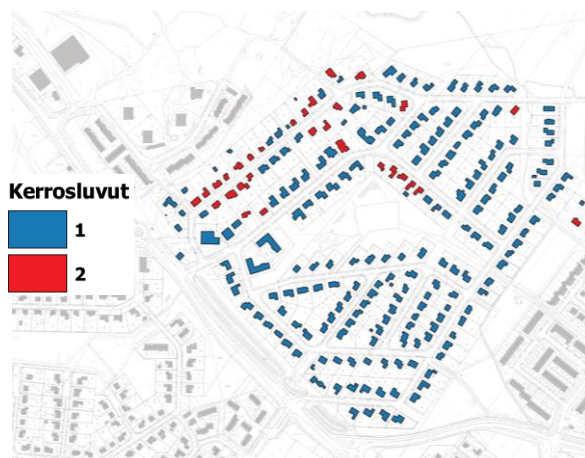
Alue on pääosin rakennettu 1960-70 -luvulla. Kalliokatu on alueen vanhin katu ja sen varrella sijaitsee yksittäisiä 30-50 -luvulla rakennettuja rakennuksia, mutta ne eivät muodosta yhtenäistä kokonaisuutta. Orsikujan päädyssä sijaitsee vanha pihapiiri, jonka päärakennus on rakennettu rekisteritiedon mukaan vuonna 1910. Suurin osa alueen rakennuksista on yksikerroksisia. 2000-luvulla Kotkankallion alueelle on rakennettu yksittäisiä omakotitaloja lähinnä Kalliokadun varrelle.

Vuosina 2015 ja 2016 Vainiotien ja Toukomiehentien kulmaukseen on rakennettu kaksi päiväkotirakennusta.

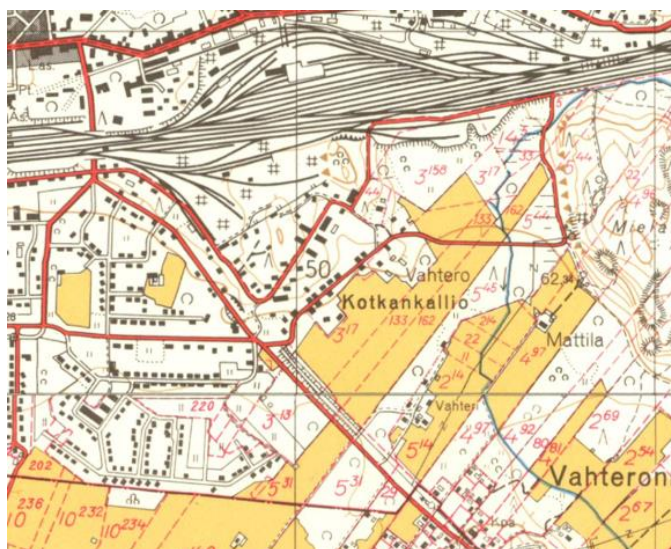
Kotkankallionkadun lounaispuolella on nähtävissä vanha ratapenkka, joka on Kotkan radan käytöstä poistunutta osuutta. Ratapenkka sijaitsee kadun ja asuinalueen välisellä alueella.



Kuva 3. Kotkankallion alueen rakennukset vuosikymmenittäin valmistusajankohdan mukaan. Suurin osa alueen rakennuksista on rakennettu 1960-70 -luvuilla. Varsinkin alueen luoteisosassa on hyvin eri aikoina rakennettuja taloja.



Kuva 4. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaiset kerrosluvut. RHR-aineistossa 1 ½-kerroksiset rakennukset ovat kirjattu kaksikerroksisina.



Kuva 5. Kotkankallion alue maanmittauslaitoksen vuoden 1965 peruskartasta (kartoitus 1962). Alue on lähtenyt rakentumaan laajemmin 1960-luvun loppupuolella.



RAKENNUSAJAN (1960-LUKU YKSITTÄISINE VANHEMPINE RAKENNUKSINEEN) |
PIIRTEITÄ SÄILYTTÄNYT YMPÄRISTÖ

Kuva 6. Ote Kouvolan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnista.



Kuva 7. Vainiotien ja Toukomiehentien kulmauksessa sijaitsevat vuosina 2015 ja 2016 rakennetut päiväkotirakennukset.



Kuva 8. Matalaa rakentamista Riihitiellä.



Kuva 9. Näkymä Ohrapolulta.



Kuva 10. Asuinrakennuksia Halmetiellä.



Kuva 11. Ratavartijantien ja Kalliokadun kulmauksessa sijaitseva 1930-luvun asuinrakennus.



Kuva 12. Kalliokadulla 1930-luvun ja 2010-luvun rakentamista.



Kuva 13. Alueelle tyypillinen matala 1960-luvun tiilitalo.



Kuva 14. Näkymä Kalliokadulta.



Kuva 15. 2000-luvun rakentamista alueen pohjoisosassa.



Kuva 16. Kalliokadun pohjoisosaa.



Kuva 17. Näkymä Sarapolulta.



Kuva 18. Näkymä Seljapolulta.



Kuva 19. Rakennus Vainiotiellä.



Kuva 20. Orsikujan päädyssä sijaitseva 1910-luvun rakennus.

Palvelut ja työpaikat

Palvelutarjonta sijoittuu Kotkankalliontien puoleiselle alueelle. Toukomiehentien länsipäädyssä sijaitsee päiväkotia ja ruokakauppa. Mielakanmäen ympäristössä on urheilupalveluja.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

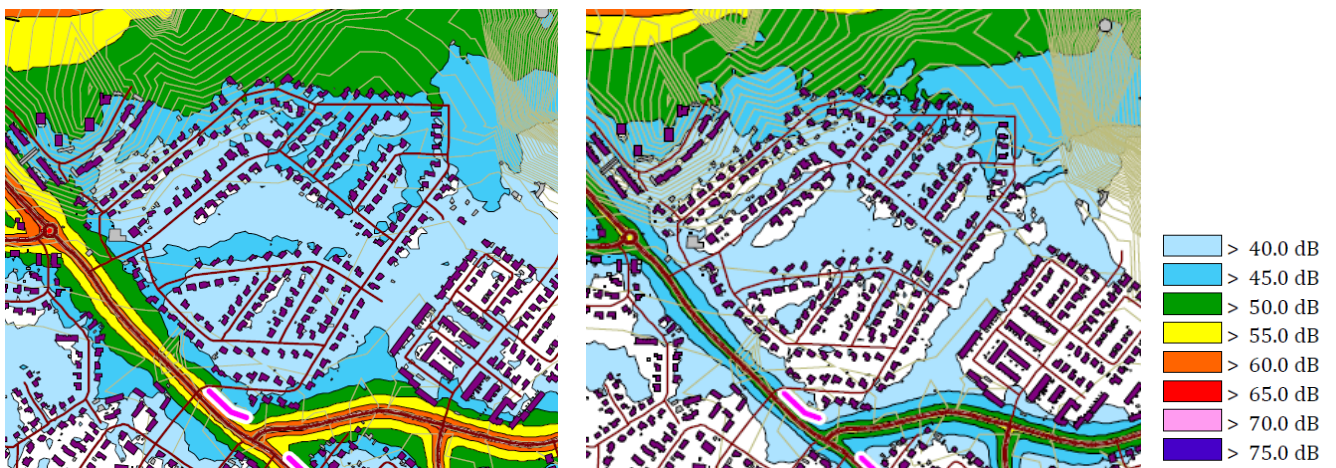
Suunnittelualue sijaitsee Kotkankallionkadun koillispuolella. Suunnittelualueen sisäiset kadut muodostavat ympäriajettavia, lenkkimäisiä yhteyksiä. Pysäköinti toteutuu tontikohtaisesti.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva vesijohtoverkko ja jätevesiviemäröinti. Kallionkadun kiinteistöille on toteutettu myös hulevesiviemäröinti ja Kalliokatu on saneerattu 2000-luvulla. Kotkankallion alueelle Kalliokatua lukuun ottamatta on suunnitteilla katu- ja vesihuollon saneeraus, jossa koko alue saatettaisiin hulevesiviemäröinnin piiriin. Katusuunnitelmat olivat nähtävillä 14.-28.11.2018. Tekninen lautakunta hyväksyi alueen katusuunnitelmat 18.12.2018. Vanhat jätevesiviemärit ja vesijohdot uusitaan. Alueella sijaitsee myös kaasulinjoja, jotka sijoittuvat katualueille. Alueella sijaitsee myös sähkö-, puhelin ja datakaapeleita.

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. Liikennemelua suunnittelualueelle aiheuttaa Kotkankallionkadun ja Uudismaankadun ajoneuvoliikenteestä. Kotkankallionkadun koillispuolella sijaitseva vanhan Kotkan radan ratapenkka toimii osittain meluvalina Kotkankallion asuinalueen suuntaan. Kouvolan ratapiha suunnittelualueen pohjoispuolella on melunlähde. Meluselvityksen mukaan alueen tonteilla keskiäänitaso ei päivä- eikä yöaikaan ylitä valtioneuvoston ohjearvoja.



Kuva 21. Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq} dB).

VAK-kuljetukset

Kouvolan järjestelyratapihan alue on Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) määrittelemä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) ratapiha. Suunnittelualueen pohjoispuolisko kuuluu ratapihan kaavoituksessa huomioitavaan vaikutusalueeseen.

Virkistysalueet

Kaava-alue rajautuu Mielakan rinnekeskukseen, joka on merkittävä virkistysalue. Mielakanmäen ympäri kulkee kuntopolku, joka toimii talvella hiihtolatuksi.

Kaavamuutosalueella virkistysalueita sijaitsee sen keskiosassa ja itäreunalla. Korttelirakenteen keskellä sijaitsee asemakaavassa Vaahteronpuistoksi nimetty puistoalue. Vaahteronpuistossa on pelikenttä ja leikkikenttä, jolla sijaitsee muutamia leikkivälineitä. Leikkikenttä on nimeltään Laihotien leikkikenttä. Vaahteronpuistoon johtaa polkuja ja uria rakennuskortteleiden välisiltä viherkaistaleilta.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa on Riihipuistoksi nimetty puistoalue, jolla sijaitsee Ojaniityraitin leikkipaikka.



Kuva 22. Ojaniityraitin leikkipaikka kaava-alueen itäosassa.



Kuva 23. Vaahteronpuiston nurmialuetta. Puistossa on leikkivälineistöä ja jalkapallomaalit.

Kouvolan Urheilupuiston ja Mielakan kehittämistä on tutkittu vuoden 2018 kehittämissuunnitelmassa. Kehittämissuunnitelmassa on nähty tärkeäksi kevyen liikenteen yhteydet Mielakasta keskustan suuntaan. Suunnitelman mukaan polkuyhteyksiä Kotkankallion asuinalueen ja ratapihan välissä tulisi kehittää.

Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa alueen kadut ja virkistysalueet sekä osan alueen tonteista. Kouvolan kaupungin omistuksessa olevat tontit ovat vuokralla. Muulta osin alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistuskartta on asemakaavan liitteenä.

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), jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (/s). Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen sekä alueiden ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen.

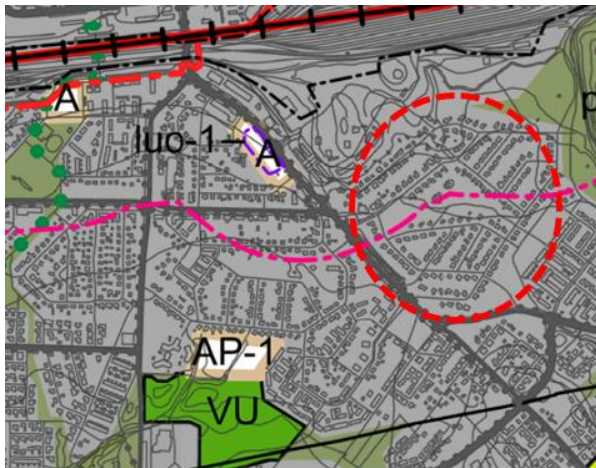
Kymenlaakson liitto valmistelee Kymenlaakson maakuntakaavaa 2040. Kaava laaditaan kokonaismaakuntakaavana. Maakuntakaavan luonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2018.



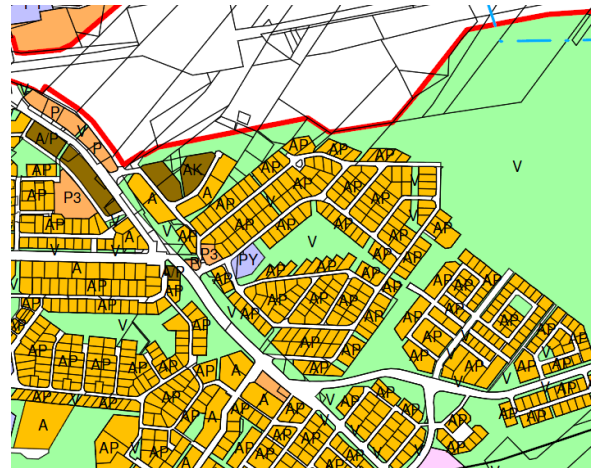
Kuva 24. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkittynä punaisella katkoviivalla Kymenlaakson ajantasaisessa maakuntakaavassa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä *taajamatoimintojen alueeksi*. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty suojavyöhykkeeksi, joka kuuluu Kouvolan ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden onnettomuusriskialueeseen (sv (vak)). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen ja ympäristöviranomaisten lausunnot.



Kuva 25. Suunnittelualueen sijainti merkittynä punaisella katkoviivalla Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa.



Kuva 26. Ote Kouvolan yleiskaavallisesta oikeusvaikutuksesta suunnitelmasta, jossa alue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaava

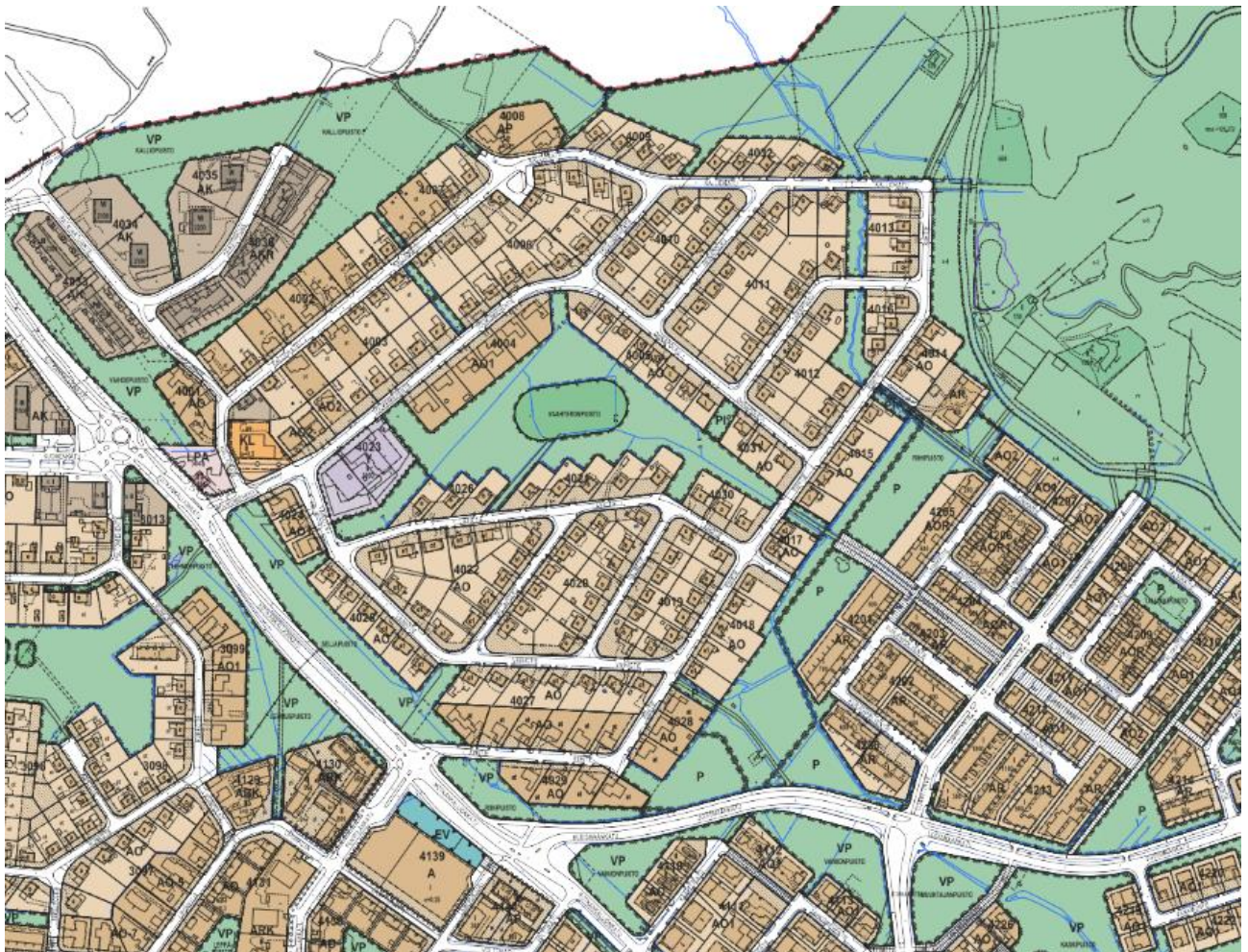
Suunnittelualueen asemakaavat ovat pääosin 1950-luvulta. Alueen voimassa olevissa vanhoissa kaavoissa kortteleiden käyttötarkoitusta ei ole usein merkitty, joten alueella on tehty käyttötarkoitusten suhteen tulkintoja. Erillispientalotonteiksi tulkituilla alueilla asuinrakennuksen rakennusala (o) ja talousrakennuksen rakennusala (t) ovat tiukasti rajattu, minkä takia rakennukset ovat usein rakennusalan ulkopuolella. Kaavoissa ei usein ole määritelty tonttikohtaista maksimirakennusoikeutta, joten sitä on jouduttu rakennuslupia myönnettäessä tulkitsemaan. Nykyisissä asemakaavoissa erillispientalokortteleiksi tulkituilla alueilla kerrosluvuksi on merkitty tai on tulkittu yksi tai 1 ½-kerrosta.

Suunnittelualueen erillispientalotonteilla ja sellaisiksi tulkituilla tonteilla maksimirakennusoikeuden määrä vaihtelee kaavasta ja laskentatavasta riippuen:

- 1 x rakennusalan pinta-ala + talousrakennus
- 1 ½ x rakennusalan pinta-ala + talousrakennus
- 1/5 x tontin pinta-ala x 1 ½
- 200 k-m² / tontti

Vainiontien ja Toukotien kulmauksessa sijaitsee yleisten rakennusten korttelialue (Y). Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja korttelin rakennusoikeudeksi on merkitty 2000 k-m².

Suunnittelualueen keskikohdassa on Vaahteronpuistoksi nimetty puistoalue. Alueen tonttikadut kiertävät asuinalueetta lenkkimäisesti.



Kuva 27. Ote alueen ajantasa- asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 30.8.2010.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN 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. Rakennusoikeuksia on jouduttu tulkitsemaan tapauskohtaisesti.

Alueelle on myönnetty useita poikkeamislupia. Poikkeamisluvilla Kotkankallion alueelle on rakennettu kaksikerroksisia omakotitaloja. Poikkeamislupia on myönnetty melko suurillekin rakennusoikeuden ylityksille, kuten vuonna 2010 myönnetty poikkeamislupa, jossa asuinrakennukselle sallittu rakennusoikeuden määrä ylitettiin 111 k-m²:llä. Myönteisiä poikkeamispäätöksiä on perusteltu sillä, että alueen asemakaava on vanhentunut ja se on kaavoitusohjelmassa ajantasaistettavien asemakaavojen listalla.

4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa alueen asukkaille järjestettiin yleisötilaisuus. Yleisötilaisuudessa tuli ilmi, että alueella toimivan päiväkodin saattoliikennejärjestelyissä olisi parannettavaa. Palautteen myötä päiväkodin toimijoiden kanssa on käyty keskusteluja mahdollisesta päiväkodin tontin laajentamisesta, mikä mahdollistaisi saattopysäköinnin lisäämisen tontilla. Lisäksi prosessin aikana on tutkittu erillispientalokortteleiden rajausten muutoksia osittain kaupungin ja osittain asukkaiden esittämien tavoitteiden mukaisesti.

Prosessin aikana tarkentuneina tavoitteina on korttelirajausten tarkastaminen tonttien käytön parantamiseksi.

4.3. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2018. Asemakaavan muutos on mainittu vireille tulevana kaavamuuotoskohteena ja kaavoitusohjelmakohteena Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2017.

4.4. Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1. Osalliset

Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
Alueen muut toimijat, kuten yhdistykset ja yritykset
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kymenlaakson museo
Väylävirasto
TUKES
Kymenlaakson pelastuslaitos
Kouvolan Vesi Oy
KSS Lämpö Oy ja KSS Verkkö Oy
Elisa Oy, Telia Oy

4.4.2. Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja internet-sivuilla 24.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 24.10.-23.11.2018 välisenä aikana.

4.4.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa

voidaan täydentää suunnitteluprosessin kuluessa ja se on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle.

4.4.4. Viranomaisyhteistyö

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

4.5. Kaavaratkaisun perusteet

4.5.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulo, asukasilta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 24.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä mielipiteiden antamista varten Tekniikka- ja ympäristötalossa sekä kaupungin internet –sivuilla 24.10.-23.11.2018 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla sekä kirjeitse suunnittelualueen asukkaille. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 23.11.2018 mennessä. Kaava-alueen rajausta on hieman tarkennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen.

Osana kaavan valmistelun ennakkokuulemista järjestettiin kaavamuutosalueen asukkaille yleisötilaisuus 30.10.2018 Vahteron koululla (Voimakatu 1, Kouvola). Tilaisuudesta tiedotettiin alueen asukkaita kirjeitse sekä asemakaavan vireilletulosta ilmoittamisen yhteydessä kuulutuksin. Yleisötilaisuus järjestettiin yhteisenä alueen katusaneerausta suunnittelevan Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikan ja alueen vesihuoltoverkosta vastaavan Kouvolan Vesi Oy:n kanssa.

Tilaisuudessa esiteltiin kaavasunnittelun tavoitteet ja lähtötilanne sekä käytiin läpi kaavaprosessin vaiheet, alustava aikataulu ja vaikuttamismahdollisuudet. Kunnallistekniikan osalta esitettiin tulevia katumuutoksia ja vesihuoltoon ja hulevesiviemärointiin liittyviä asioita. Paikalla tilaisuudessa oli noin 60 osallistujaa. Tavoitteiden ja suunnittelutilanteiden esittelyn jälkeen käytiin yleistä keskustelua suunnittelusta. Asemakaavan muutoksen osalta kyseltiin rakennusoikeuden määrästä, rakennusaloista ja kerrosluvuista. Rakennusoikeuksiin liittyviä asioita oli kaavoituksen alkuvaiheessa pohdittu alustavasti, mutta ratkaisu esitetään kaavakartalla valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Tilaisuudessa alueen asukkaat toivat ilmi, että alueella toimivan päiväkodin saattoliikenteen järjestelyissä olisi parannettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saadut lausunnot ja mielipiteet:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: OAS:n mukaan kaavatyölle on olemassa hyvät ja riittävät vuorovaikutuskäytännöt. KASELYllä ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta sen vireilletulovaiheessa.

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

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut Kotkankallion asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa mielipiteenään seuraavaa.

Asemakaava-alue käsittää Vahteron kaupunginosassa Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen. Asemakaavan tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä selkeyttää kaavamääräyksiä. Alueen rakennuskanta muodostuu pääosin 1960-70 luvuilla rakennetuista omakotitaloista, muutamat vanhemmat rakennukset sijaitsevat Kalliokadun varrella. Alueen rakennuskanta on arvioitu osana Kouvolan rakennetun ympäristön inventointia. Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Touhulan päiväkodit: Alueella sijaitsevan päiväkodin osalta annettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana palautetta puhelimitse (31.10.2018). Toukomiehentien kevyen liikenteen väylän toivottiin jatkuvan päiväkodeille asti, mikä lisäisi turvallisuutta lasten liikkumisessa. Turvallisuutta vaarantaviksi tekijöiksi koettiin läheisen kaupan raskasliikenne. Saattoliikenne on vaikea toteuttaa, sillä liikenne tulee piikkeinä aamuisin ja iltapäivisin, eikä saattoliikenteelle ole tilaa. Päiväkotiin lapsiaan tuovat vanhemmat joutuvat pysäköimään kadun varteen. Talvisin lumivallit kaventavat katutilaa entisestään. Nykyinen tontilla oleva pysäköintialue on puoliksi saattoliikenteen ja puoliksi henkilökunnan käytössä. Alueen lähiluonto on tärkeä elementti päiväkodille.

Vastine: Päiväkotien saattoliikenteen tulisi tapahtua tontin sisällä. Lisätilaa pysäköinnille voidaan tutkia Vainiotien ja Laihontien kulmauksesta. Kevyen liikenteen väylän sijoittaminen Toukomiehentielle vaatii katualueen leventämistä. Tontin käytöstä ja saattoliikenteen järjestämisestä on käyty keskusteluja korttelin toimijoiden kesken.

Kaavaluonnosratkaisu: Korttelia 4023 on kaavaluonnoksessa laajennettu Vainiotien ja Laihotien kulmauksen suuntaan, mikä mahdollistaisi pysäköintipaikkojen lisäämisen ja siten saattoliikenteen sujuvoittamisen. Viereisen erillispientalojen korttelialueen (4026) ja Y-korttelin väliin on jätetty lähivirkistysaluetta viherkaistaleeksi.

Korttelia 4023 on kavennettu Toukomiehentien puolelta. Katualueen levennys mahdollistaa kevyen liikenteen väylän toteuttamisen.

Kuntalaismielipide A (tonttikohtaiset tiedot poistettu): Kotkankalliossa korttelissa 4006 tontimme edustalla on pieni metsikkö, joka on vanhassa asemakaavassa katualuetta. Esitämme, että kaavamuutoksen yhteydessä metsikkö merkitään VL -alueeksi. Samalla tontillemme johtava katu tulisi merkitä päättymään siihen kohtaan mihin kaupunki on sen rakentanut.

Vastine: Kaduiksi osoitetaan väylät, jotka ovat luonteeltaan yleisiä kulkuväyliä. Mielipiteessä mainittu metsikkö on vuonna 1959 valmistuneessa asemakaavassa osa katualuetta. Nykytilanteessa Kalliokadulta lähtee tontin suuntaan asfaltoitu väylä, joka toimii tonttiliittymänä. Koska kyseinen väylä toimii yksinomaan tonttiliittymänä, sen ei katsota olevan käytöltään yleinen kulkuväylä. Näillä perusteilla tonttiliittymänä toimiva alue on merkitty osaksi korttelia 4006. Maankäytön näkökulmasta mielipiteessä käsitellyllä alueella ei ole merkitystä yleisen liikenteen kannalta.

Mielipiteen jättämisen jälkeen korttelin/tontin rajauksesta on käyty keskustelua puhelimitse ja sähköpostitse. Lisäksi paikalla pidettiin maastokatselmus 29.11.-18 jolloin paikalla oli myös naapuritontin omistaja. Katselmuksessa keskusteltiin mahdollisesta korttelirajauksien/tonttirajausten muutoksista.

Kaavaluonnosratkaisu: Kalliokadulta erkaneva tonttiliittymänä toimiva alue on liitetty osaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO). Vanhassa asemakaavassa katualueella sijaitseva metsikkö on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Kuntalaismielipide B: Toivoisin, että asemakaavan muutoksellakin ryhdyttäisiin säästämään energiaa velvoittamalla aurinkoenergian ja maalämmön käyttöön:

- uudisrakennukset olisi nykyisen asemakaavan sijaan vast´edes suunnattava niin, että katolappeille voitaisiin rakentaa aurinkopaneelit tai muut tarvittavat laitteet
- eräillä tonteilla vielä nykyisinkin olevat korkeat metsänpuut olisi poistettava varjostamasta; samalla ne lakkaisivat aiheuttamasta naapuritonteillekin ulottuvaa kaatumisvaaraa mm. myrskyillä

- lisärakentaminen suoraan kadun varteen tulisi sallia kaikilla tonteilla yhtäläisesti; esim. Laihotiellä näyttää olevan järkevästi asuinrakennuksen ja kadun välillä autokatoksia, joihin on pääsy suoraan kadulta, kun taas Halmetiellä kaistale tontista onkin hukkaan jätettävää (puisto)aluetta; ja näillä lisärakennuksilla saataisiin piankin aurinkoenergian talteen ottamista varten katon lappeita kohti etelää.

Vastine: Asemakaavalla ei lähtökohtaisesti määrätä kiinteistökohtaista lämmitysmuotoa. Aurinkoenergian ja maalämmön hyödyntämiseen ei myöskään ole asemakaavan näkökulmasta esteitä. Asemakaavalla ei oteta kantaa yksittäisiin tonteilla sijaitseviin puihin.

Rakennusalojen laajentamisessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön yhtenäisyys ja katunäkymät. Tällä hetkellä talousrakennuksia ei ole etupihojen puolella ja asuinrakennukset sijoittuvat katuun nähden yhtenäisiin rivistöihin. Lisärakentaminen kadun puoleiselle tontin osalle vaikuttaisi katunäkymiin negatiivisesti. Asemakaavaan on merkitty rakennuksen sijoittumista koskevia merkintöjä, jotka koskevat myös uudisrakentamista. Merkinnöillä osoitetaan rakennettavien uudisrakennusten pääsuunnat siten, että rakentaminen soveltuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Rakennusaloja on laajennettu tonttien takapihojen suuntaan. Tonttien takaosiin on mahdollista sijoittaa talousrakennuksia.

Kuntalaismielipide C (yksityiskohtaiset osoitetiedot poistettu):

- 1) Vastustamme emmekä hyväksy kiinteistömme/tonttimme (Riihitie) kohdalla olevan valaisinpylvään poistoa, koska poisto vähentäisi huomattavasti etupihamme valaistusta ja lisäisi turvallisuutta.
- 2) Vastustamme emmekä hyväksy kiinteistömme/tonttimme (Riihitie) kohdalla olevan avo-ojan poistoa, koska noin puolet kiinteistömme hulevesistä johdetaan kyseiseen avo-ojaan.
- 3) Vastustamme emmekä hyväksy kiinteistöämme/tonttiamme (Riihitie) vastapäätä sijaitsevan, runsaasti puita sisältävän, Riihipuisto-alueen muuttamista hulevesien tasausaltaaksi eli käytännössä ilmeisesti ihan mutalammeksi.

Lisäksi huomautamme, että Kotkankallionkadulta katsoen Riihitien ensimmäinen hidastetöyssy tulisi sijoittaa suunnilleen suoran puoliväliin eli esim. Riihitie 6:n ja Riihitie 8:n rajan kohdalle.

Tiedoksenne vielä ilmoitamme, että Riihitiellä on vuosien, jopa vuosikymmenten aikana liikkunut paljon kadun rungon keston nähden aivan liian painavia kuorma-autoja ja raskaita yhdistelmiä vaurioittaen kadun pohjaa vakavasti. Liikennemerkillä pelkästään VR:ään viittaava painorajoitus ei vaan ole tuntunut toimivan.

Vastine: Mielipiteessä otettiin kantaa suurimmaksi osaksi kaavamuutoksen kanssa samaan aikaan valmisteilla oleviin katujen ja vesihuollon suunnitelmiin. Valaisimien paikat, hidastetöyssyt ja avo-ojat ovat katualueella olevia rakenteita, jotka esitetään katusuunnitelmassa, eikä niihin oteta kantaa tässä asemakaavan muutoksessa. Hulevesien käsittelyä suunnitellaan kokonaisuutena ja asemakaavaluonnoksen yleismääräyksissä on määräys, jonka mukaan lähivirkistys- ja suojaviheralueille voidaan sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita. Riihipuisto on osittain lähivirkistysaluetta (VL) ja osittain suojaviheraluetta (EV).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikaan tai nähtävilläolon jälkeen käydyt keskustelut:

Alueen kaavoituksesta on kyselty puhelimitse ja käymällä paikan päällä Tekniikka- ja ympäristö- talolla. Kysymykset ovat kohdistuneet pääasiassa asemakaavaprosessiin ja kysyjän omista- maan tonttiin kohdistuviin muutoksiin. Kysyjille on kerrottu kaavaprosessista ja kaavamuutoksen tavoitteista.

Alueella sijaitsevien sähkö- ja puhelinkaapeleiden rasitteista on esitetty kysymyksiä. Kaapelei- den omistajat (sähköyhtiö yms.) vastaa rasitteen hakemisesta. Asemakaavaluonnoksen yleis- määräyksissä todetaan, että johtorasitteiden perustamiseen tulee varautua.

Alueelle rakennettavasta hulevesiverkostosta ja siihen liittymisestä on saapunut kirjeitä. Yhdys- kuntateknisten järjestelmien toteuttaminen ja mahdolliset vastuut verkostoihin liittymisestä eivät suoranaisesti ole asemakaavamuutoksessa käsiteltäviä asioita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen korttelin 4006 Kalliokadun pohjois- osassa kahden maanomistajatahon kanssa järjestettiin maastokatselmus 29.11.-18. Katselmuk- sessa keskusteltiin mahdollisesta korttelirajauksien muutoksista.

Katselmuksessa ja katselmuksen jälkeen tonttien omistajat ovat esittäneet omia toiveitaan alu- een suhteen sekä ehdotuksia tonttien rajauksiksi. Toisaalta vallitsevan tilanteen toivottiin säily- vän, mikä tarkoittaisi alueen säilymistä katualueena. Katselmuksen jälkeen tonttien omistajille välitettiin tiedoksi alustava luonnostelma mahdollisista uusista tonttien rajoista. Luonnostelmaa kommentoitiin mm. että se olisi epäoikeudenmukainen ratkaisu. Tontteja laajennettaessa on otettu huomioon mm. alueiden tosiasiallinen käyttö ja alueella sijaitsevat johdot. Kaavaluonnok- sessa säilytetään vallitseva tilanne siten, että tosiasiallisesti yksityiskäytössä olevat alueet on merkitty osaksi AO-korttelia 4006. Molempien katselmuksessa 29.11.-18 käsiteltyjen tonttien pinta-ala kasvaisi. Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu ei tuota kohtuutonta haittaa tonttien omistajille. Tonttikohtaiset vesi- ja viemärijohdot on mielekästä säilyttää johtoja käyttävän kiin- teistön alueella, siten että naapuritonttia ei laajenneta tonttijohtojen päälle. Tonttijohtoille tulisi joka tapauksessa varata rasitealueet, jolloin alueen käyttäminen rakentamiseen ei olisi mahdol- lista. Kaavaratkaisu on esitetty kaavaluonnoksessa.

Korttelia 4004 on kaavaluonnoksessa esitetty laajennettavaksi korttelin lounaissuuntaan. Alu- eesta on keskusteltu puhelimitse viereisen tontin omistajan kanssa, joka on esittänyt tutkitta- vaksi mahdollisuutta tontin laajentamiseen.

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä tutustumista ja mielipiteiden antamista varten Tekniikka- ja ympäristö- talossa sekä kaupungin verkkosivuilla 30.1.-3.3.2019 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvola Sanomissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä hankkeesta kiinnostuneille jakelulistan mukaisesti sähköpostitse.

Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueen asemakaavat ovat pääosin 1950-luvulta. Nämä asemakaavat ovat ongelmallisia mm. siksi, että kortteleiden käyttötarkoituksia ei aina ole merkitty ja maksimirakennusoikeuden määrä vaihtelee kaavasta ja laskentatavasta riippuen. Kaavaluonnoksen maankäyttö korjaa todetun tilanteen sekä toteuttaa niin MRL:n yleisiä tavoitteita kuin alueidenkäytön suunnittelunkin tavoitteita (MRL 1 §, 5§).

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

Väylävirasto: Väylävirasto on tutustunut asemakaavaluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Suunnittelualue sijaitsee Vahteron kaupunginosassa noin kilometrin päässä Kouvolan keskustasta kaakkoon. Alueen pinta-ala on noin 36,3 ha. Suunnittelualue käsittää Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen.

VAK-ratapihan vaikutus

Kaava-alueen pohjoisosa kuuluu Väyläviraston vaarallisten aineiden kuljetukseen ja varastointiin tarkoitetun VAK-ratapihan vaikutusalueella. VAK-ratapihan käyttöön tai laajuuteen ei ole tulossa muutoksia tulevaisuudessa. VAK-ratapihan aiheuttamat turvallisuusmääräykset on kirjattu tarvittavalla tarkkuudella kaavamääräyksiin, eikä Väylävirastolla ole asiaan huomauttamista.

Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta. Kaavan ehdotusvaiheessa ei ole tarpeellista lähettää lausuntopyyntöä Väylävirastolle, mikäli kaavaan ei tule merkittäviä muutoksia eikä kaava-alue laajene rautatiealueen suuntaan.

Vastine: Väyläviraston lausunto kirjataan tiedoksi. Väylävirastolle ei lähetetä lausuntopyyntöä asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Kymenlaakson pelastuslaitos: Kaavamuutosalue kuuluu osittain Kouvolan VAK-ratapihan vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialueeseen/konsultointivýhykkeeseen.

Kaavamuutoksella on tavoitteena ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen pienimuotoinen täydennysrakentaminen, mutta vaaralle alttiiksi joutuvien asukkaiden määrä ei olennaisesti muutu.

Pelastuslaitoksella ei ole kaavasta lausuttavaa.

Vastine: Pelastuslaitoksen lausunto kirjataan tiedoksi.

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut Kotkankallion asemakaavamuutoksen luonnokseen ja toteaa mielipiteenään seuraavaa.

Asemakaava-alue käsittää Vahteron kaupunginosassa Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen. Asemakaavan tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta, selkeyttää kaavamääräyksiä ja sallia pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto kirjataan tiedoksi.

KSS Lämpö Oy: Alueella on KSS Lämmön tiheä maakaasun jakeluverkko. Maakaasun runkolinjat on rakennettu pääosin kaduille eikä kaavamuutoksella ole niihin vaikutusta. Korttelissa 4032 on kaavaehdotuksessa tonttilaajennus, jossa maakaasun talojohto jää tontille. Tähän ei ole tarvetta rasitteelle tms. sillä kyseinen johto on ko. tontin asiakasliittymän talohaara.

Vastine: KSS Lämpö Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

Elisa Oyj: Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen. Elisan tietoliikenneverkolle ei asemakaavamuutoksella näyttäisi olevan vaikutusta. Elisan verkkoa alueella on: valokaapelireitti Uudismaankadun varressa ja tukiasema. Elisa Oyj:n palautteen liitteenä oli kartta tukiaseman sijainnista.

Vastine: Elisa Oyj:n palaute merkitään tiedoksi. Tukiaseman alue on merkitty asemakaavaan rakennusalueena, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita (et-2).

Kuntalaisilta/alueen asukkailta saapui kolme mielipidettä kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana. Kirjaintunnus mielipiteen jäljessä vastaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana annettua palautetta, mikäli sama osallinen on antanut palautetta useassa eri kaavaprosessin vaiheessa.

Kuntalaismielipide A:

mielipide Kouvolan kaupungin asemakaavaluonnoksesta Kotkankallio (04/003)

Kaupunki on otsikon kaavaluonnoksessa vastannut mielipiteeseemme omistamamme korttelissa 4006 sijaitsevan tontin 16 osalta:

"kaduiksi osoitetaan väylät, jotka ovat luonteeltaan yleisiä kulkuväyliä. Nykytilanteessa Kalliokadulta lähtee tontin suuntaan asfaltoitu väylä, joka toimii tonttiliittymänä.

Koska kyseinen väylä toimii yksinomaan tonttiliittymänä, sen ei katsota olevan käytöltään yleinen kulkuväylä. Näillä perusteilla tonttiliittymänä toimiva alue on merkitty osaksi korttelia 4006. Maankäytön näkökulmasta mielipiteessä käsitellyllä alueella ei ole merkitystä yleisen liikenteen kannalta."

Tontille 16 johtava katuosuus on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu metsikön ympäri kulkeväksi kolmeen tonttiin rajoittuvaksi lenkiksi, jonka tarkoitus on järjestää korttelin sisennykseen kaavoitetulle tontille liikenneyhteys. Tontin ostovaiheessa vuonna 1999 kaupunki vahvisti, että katuyhteys on kaavassa turvattu ja tullaan tontille rakentamaan. Kadun rakennusvaiheessa kaupungin ehdotuksesta sovimme yhdessä naapureiden kanssa maisemaan sopeutuvamman, selvästi halvemman ja naapureita vähemmän haittaavan pistokadun rakentamisesta tonttiliittymäämme saakka.

Rakentamansa liikenneyhteyden tontille 16 kaupunki tulkitsee nyt yksityiseksi tonttiliittymäksi. Katu on ainut kulkuyhteys omistamallemme tontille 16, eli sillä on juuri se lain mukainen käyttötarkoitus mihin katu on kaavassa osoitettu ja rakennettu. Muuta käyttöä alueelle meillä ei ole ollut. Olemme pitäneet kadun siistinä mm. harjaamalla roskat pois, kaupunki on hoitanut lumien aurauksen talvella. Katua käyttävät läpikulkuun ja perävaunun säilytykseen myös tontin 1 asukkaat, joiden tonttiin se myös rajautuu. Esitetysssä kaavaluonnoksessa tonttiimme ollaan ilman suostumustamme liittämässä kulkua varten välttämätöntä katualuetta, jota emme ole käyttäneet yksityisenä pihamaana ja jolle ei sellaista käyttöä ole.

Luonnoksessa esitetty ratkaisu aiheuttaisi kiinteistöllemme merkittäviä lisäkustannuksia, mm. tontinosan lunastuksesta sekä kadun aurauksesta ja muusta kunnossapidosta johtuen. Jäteastian sijoittamisen vaihtoehdot jatkossa olisivat epäselviä. Aiheuttaisiko katualueen liittäminen tonttiimme lisäkustannuksia ja -velvoitteita myös jäteastian osalta? Tontistamme tulisi erikoisen muotoinen ja kaavaluonnoksen mukainen tontti altistaisi kiinteistön jatkuville erimielisyyksille naapurin kanssa esim. jäteastian sijoittamisen, aurauslumien varastoinnin, haravointijätteen ym. osalta. Lisääntyvä tontin pinta-ala ei kaavan rakennusoikeusleikkurin johdosta lisäisi rakennusoikeutta tontilla, joten kaavamuutos aiheuttaisi meille vain kustannuksia, ei hyötyä.

Olemme osallistumis- ja arviointisuunnitelman aikana tutustuneet kaavan tavoitteisiin ja mielipiteessämme todennut edellä mainittuja asioita. Olemme esittäneet kaavan muuttamista kaavalle asetetun tavoitteen mukaisesti nykytilannetta vastaavaksi. Vastauksessaan kaupunki on esittänyt tuntumanaan: "tällä hetkellä parhaalta tuntuisi ajoneuvoliittymän alueen liittäminen tonttiin". Kaavaselostuksessa on kadusta esitetty virheellinen ja perustelematon tulkinta tonttiliittymänä ja kaavaratkaisu on perusteltu epämääräisesti maankäytön näkökulmalla. Kaavan tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Kaavaluonnos on tontin 16 osalta selvästi ristiriidassa asetetun tavoitteen kanssa ja merkitsee radikaalia muutosta nykytilanteeseen. Kaavan tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa ei tuoda esille esim. katualueiden vähentämistä. Vaikutuksia yksittäiselle tontinomistajalle ei ole arvioitu lainkaan. Vaikutuksiltaan kaavaluonnos aiheuttaisi tontille 16 kohtuutonta kustannusten lisääntymistä ja haittaa, mikä ei ole kaavan tavoitteiden ja vaatimusten toteutumiseksi välttämätöntä.

Tontin omistajien vastustaessa kaavamuutosta, mikä on kaupungin motiivi muuttaa kaavaa? Vaikutusten arvioinnissa tulisi arvioida kaavamuutoksen hyödyt ja haitat sekä kaupungin että tontinomistajan kannalta.

Nykyinen tilanne on kaupungin asemakaavan sanelema, tontinomistaja on syyttään joutumassa jälkikäteen maksumieheksi.

Em. syistä vastustamme kadun liittämistä tonttiin kaavan tavoitteisiin ja vaikutuksiin nähden perusteettomana ja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastaisena. Uudistamme alkuperäisen esityksemme kaavan muuttamisesta alueen todellista käyttöä vastaavaksi. Esitämme katusyvennyksen osalta kaavaa muutettavaksi siten, että kulkuyhteys tontille 16 kunnossapitoon varattavine reuna-alueineen sekä vesi- ja viemärijohtoineen osoitetaan kaavassa edelleen katualueeksi sellaisena kuin sen on kaupunki rakentanut. Kevennetyn katuratkaisun seurauksena säästyneen luonnontilaisen vanhan mäntymetsikön VL-merkintä vastaa nykyistä tilannetta.

Vastine: Mielipiteen mukaan kaavamuutosta pidetään Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n pykälän vastaisena. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Asemakaavaa laadittaessa on otettu maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava huomioon. Asemakaava on laadittu siten, että on luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennetun ympäristön tai luonnon ympäristön arvoja ei ole kaavamuutoksella hävitetty. Asemakaavan muutoksella ei aiheuteta erityistä elinympäristön heikkenemistä. Muutoksia ei voida pitää kohtuuttomana haittana. Korttelin/tontin pinta-alan kasvu ei haittaa tontin käyttöä. Tontille kulkua ei vaikeuteta kaavamuutoksella eikä maanomistajalle aiheuteta muutakaan kohtuutonta rajoitusta tai haittaa.

Yksityisten maanomistajien osalta vaikutuksia ovat laajenevan tontin osalta alueiden ostaminen kaupungilta sekä kaavan mukaisen tontin lohkominen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Kalliokadun liikenteeseen, sillä mielipiteessä esitetty reitti johtaa ainoastaan mielipiteen antajan omistamalle tontille. Kaavamuutos ei vaikuta kyseisen tontin käyttöön negatiivisella tavalla. Mainittu alueen osa toimii yksinomaan tonttiliittymänä, eikä sillä ole merkitystä yleisen liikenteen kannalta.

Mielipiteessä mainitaan, että naapuritontin omistaja käyttää aluetta läpikulkuun ja perävaunun säilytykseen. Kyseiselle naapuritontille on kuitenkin tonttiliittymä toisessa paikassa.

Tontin ympäristö on melko harvaan rakennettua, joten aurauslumille ja haravointijätteille on mahdollista löytää paikat tonttien sisältä. Metsäinen kumpare on kaavaehdotuksessa osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Esitetty mielipide ei aiheuta muutoksia asemakaavakarttaan.

Kuntalaismielipide B: Kun olen ymmärtämättömyyttäni aikoinaan ostanut Vahterosta tontin (pellolta) ja sille 60-luvun alkupuolella rakennetun asuintalon, missä sitten olen jo noin 30 vuotta asunut, tervehdin ilolla asemakaavan uudistamissuunnitelmaa, minkä tarkoituksiksi sanotaan ajanmukaistaminen nykypäivän tarpeita vastaavaksi.

Rakennuksista nykypäivän tarpeisiin nähden muun muassa seuraavaa:

1. rakennuksen sijainnin tontillaan osaisi omistaja itse määritellä, toki naapurit huomioon ottaen
2. rakennuksen muodon osaisi omistaja itse määritellä esim. pilareille rakennetuksi kaksikerroksiseksi, auringon energiaa käyttäväksi jne.

1. jyrkältä katolta lumi putoaisi itsestään; nykyinen matala harjakatto on siinä suhteessa keho ja tasakatto Suomen oloihin vielä sitäkin sopimattomampi

2. kellareiden rakentaminen maan alle on tarjonnut kosteudelle mahdollisuuden vaikuttaa rakenteisiin; lieneepä jonkin talon kellarissa ollut suorastaan vettäkin
3. autotallin sijasta rakennuksen alin kerros eli maan pinnan taso, olisi varattava avoimiksi säilytystiloiksi tai ainakin hyvin tuulettuviksi varastoiksi
4. rakennuksen asuintilat sijoitettaisiin silloin toiseen kerrokseen, mihin vesijohdot ja viemärit johdettaisiin maasta alimman kerroksen kautta pystysuuntaista huoltokäytävää pitkin; välttämättä tuleva saneeraus olisi sitten aikanaan helppo suorittaa asuintiloja repimättä
5. salaojitusta, hulevesiviemäreistä puhumattakaan, tuskin tarvittaisiin ollenkaan

Tietenkin on viljelyskelpoiselle pellolle rakentaminen ollut lyhytnäköistä – se tarvittaisiin ruoan tuotantoon väestölle. Kun tämä nyt kumminkin on asiain tila, mitä vähemmän olisi kahlitsevia asemakaavan määräyksiä, sitä paremmin omistajien aktiivinen rakentaminen pääsisi vastamaan nykypäivän ja tulevaisuuden tarpeisiin. Monimuotoisuus lisäisi viihtyisyyttä.

Vastine: Asemakaavan muutoksella on väljennetty rakennusten sijoittamismahdollisuuksia laajentamalla tonttikohdaisia rakennusaloja. Asuinalue on kuitenkin paikoin toteutunut siten, että asuinrakennukset sijoittuvat tontille yhtenäisiin rivistöihin kaatuun nähden. Asuinalueen eteläosassa rakennukset ovat pääsääntöisesti yksikerroksisia, matalia ja loivaharjakattoisia. Toteutunut suhteellisen yhtenäinen ilme on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon siten, että kaavassa on määritely asuinrakennuksen harjansuunta. Olemassa oleva tilanne on myös huomioitu siten, että korttelin kerrosluvuksi on merkitty yksi. Asuinrakennuksen sijoittuminen on määritely kaavassa nuolella. Asemakaavassa uudisrakennukset tulee sijoittaa samansuuntaisesti kuin muut korttelin asuinrakennukset. Kattokulmaa ei ole tarkasti määritely, mutta yleisilmeeltään uudisrakennukset ja laajennusosat on sovittava olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Huomattavasti ympäröiviä rakennuksia jyrkempi kattokaltevuus voi johtaa siihen, että hanke ei ole soveltuva ympäristöönsä. Suunnitellun uudisrakennuksen tai laajennusosan soveltuvuus rakennettuun ympäristöön tulee arvioitavaksi rakennushankkeen yhteydessä ja rakennuslupaa haakiessa. On suositeltavaa, että rakennushankkeen alkaessa rakentaja ottaa yhteyden rakennusvalvontaan, jolloin varmistetaan jo suunnittelun alkuvaiheessa hankkeen soveltuvuus kyseiselle paikalle.

Asemakaavalla ei oteta kantaa rakennuksen perustustapaan. Lähtökohtaisesti rakennukseen saa rakentaa kellarin. Asemakaava ei pakota rakentamaan kellaria. Mahdolliseen kellariin ei asemakaavan mukaan voida sijoittaa rakennuksen kerrosalaan laskettavia tiloja.

Salpausselän eteläpuolella olevilla alavilla alueilla on havaittavissa ongelmia hulevesien käsittelyssä. Kotkankallion alueelle on suunnitteilla aluesaneeraus, jossa alueen kadut sekä vesihuolto uudistetaan. Tässä yhteydessä saneeraus tonttien omistajille/haltijoille mahdollisuuden parantaa tontin kuivatusta, sillä alueelle on suunnitteilla hulevesijärjestelmä.

Esitetty mielipide ei aiheuta muutoksia asemakaavakarttaan.

Kuntalaismielipide C (mielipide esitettiin useassa eri viestissä): Emme hyväksy tonttirajaa. Kulku säilyttävä tontille vanhalla reitillä. Raja pitää olla esim. niin kuin aiemmin ehdotin. Eli kaisla tiestä meidän tonttiin esim. viemäriin mukaisesti. Sähkö ja tietoliikenne kaapelit taitaa mennä tien alla.

Mielipiteen liitteenä oli karttakuvia maanomistajan toivomista uusista tonttirajoista. Maanomistajan mukaan mielipiteessä esitetty ratkaisu mahdollistaisi autokatoksen rakentamisen. Esitetyn ratkaisun eduiksi on mielipiteessä lueteltu selkeät rajat, alueen pysyminen hoidettuna ja siistinä, tontin arvonnousu, mahdollisuus autokatoksen rakentamiseen tontille, tilan käytön selkiytyminen

ja edellisen huonon tielinjauksen korjaaminen. Kaavaluonnoksen mukaista ratkaisua mielipiteen esittäjä pitää toteutuskelvottomana.

Vastine: Mielipide koskee korttelin 4006 korttelin/tonttien rajojen muutoksia. Kaavaluonnoksessa katualueita on liitetty osaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO). Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista mielipiteen antaja on tehnyt omia esityksiä tontin rajoiksi. Kaavoituksessa on arvioitu esitysten vaikutuksia ja kohtuullisuutta ja päädytty siihen tulokseen, että maanomistajan ehdottama ratkaisu aiheuttaisi kohtuutonta haittaa korttelin muulle käytölle ja maanomistajille. Kyseiselle tontille on tonttiliittymä Kalliokadulta tontin länsiosassa, eikä kaavamuutos vaaranna kulkua tontille. Kaavamuutoksen johdosta tonttiin on mahdollista hankkia lisämaata.

Esitetty mielipide ei aiheuta muutoksia asemakaavakarttaan.

Tonttien laajentamiset kortteleissa 4009 ja 4032

Kalliokadun pohjoispuolella olevien kortteleiden 4009 ja 4032 laajentamisia tutkittiin osana asemakaavan valmistelua. Kortteleissa olevia tontteja on ilmakuva- ja maastotarkastelun perusteella laajennettu siten, että virkistysalueita on otettu toiminnallisesti tontin käyttöön. Kaavaluonnoksessa esitettiin tonttien laajentamismahdollisuuksia ja tonttien omistajille lähetettiin kirjeet, jossa kerrottiin laajentamismahdollisuuksista.

Tonttien omistajien kanssa on käyty keskustelua ja laajentamisille ei ilmennyt suurta halukkuutta. Sikäli kun asemakaavassa ei tehdä kortteleiden laajennuksia, on tonttien toimintojen pysyttävä tonttien rajojen sisällä. Yleisesti ottaen kaupungilta ostettavaksi tulevan tonttimaan hintaa pidettiin liian suurena, minkä johdosta laajentamisia ei haluttu tehdä.

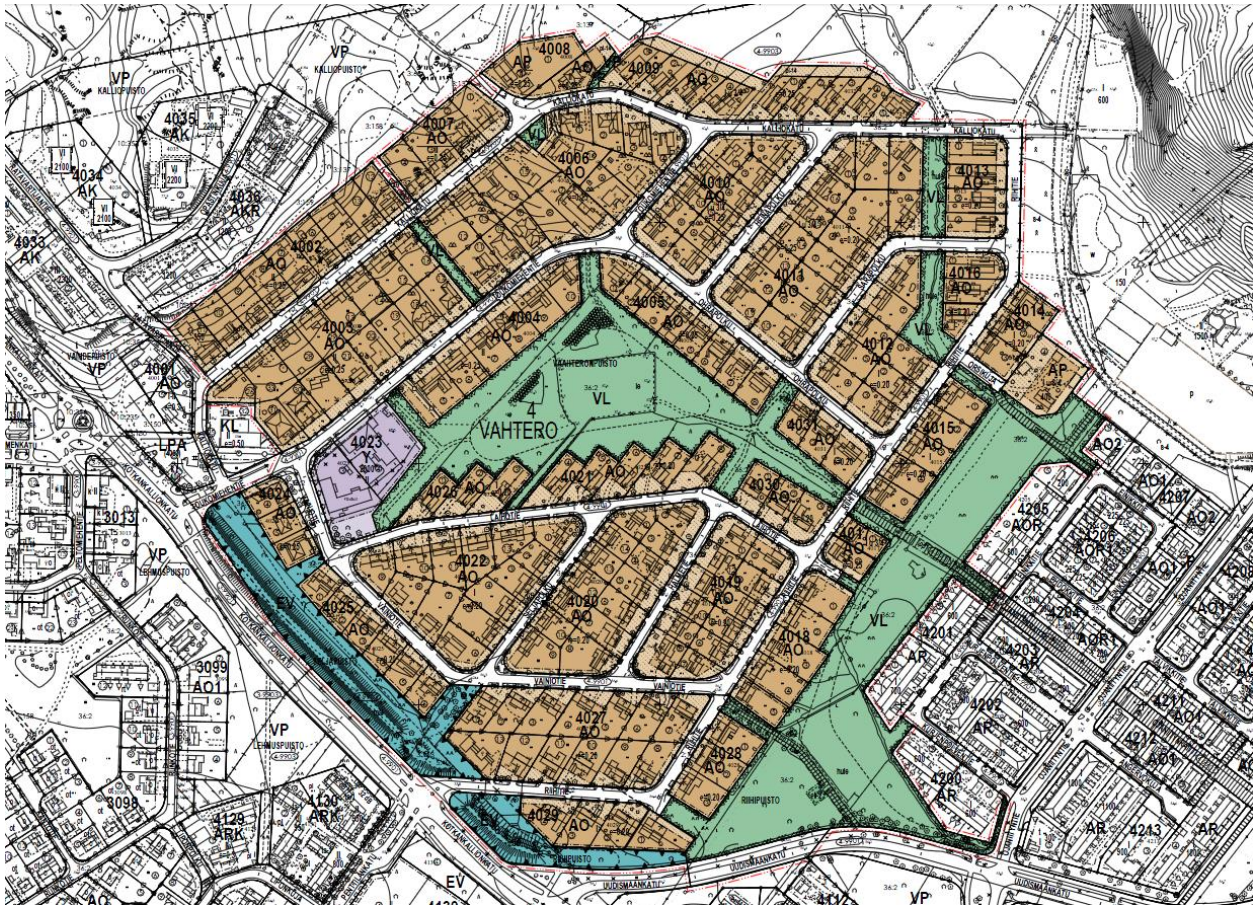
Muut valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Valmisteluvaiheen kuulemisen, eli kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty muutoksia. AO-kortteille, joilla rakennusoikeuden määrä on osoitettu tehokkuusluvulla, määriteltiin kaikille kaava-alueen tonteille tehokkuudeksi $e=0.25$. Kaavaluonnoksessa pääsääntöisesti yksikerroksisilla AO-kortteilla tehokkuudeksi oli määritelty $e=0.20$.

Kalliokadun pohjoispuolella kortteleissa 4009 ja 4032 oli esitetty yhdistettäväksi ja korttelia laajennettavaksi. Kaavaluonnosratkaisusta saadun palautteen perusteella muutoksille ei löytynyt kannatusta, joten kortteleiden 4009 ja 4032 pysytään voimassa olevan asemakaavan mukaisissa rajoissa yhtä tonttia lukuun ottamatta.

Vaahteronpuisto on muutettu lähivirkistysalueesta (VL) puistoalueeksi (VP), joka kuvaa paremmin kyseisen virkistysalueen rakennettua luonnetta. Kortteliin 4023 merkittiin kadun puoleiselle korttelin osalle istutettava alueen osa. Yleismääräyksiä täydennettiin määräyksellä, jonka mukaan EV-alueilta ei saa poistaa kaikkea puustoa.

Kaavaluonnoksessa oli esitetty korttelin 4008 jakaminen asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja erillispientalojen kortteliksi (AO). AO-tonttia oli tarkoitus laajentaa koilliseen ja liittää tonttiin osa asukkaan omistamasta puistoalueesta. Muutos jätettiin kuitenkin omistajan toiveesta pois kaavaehdotusvaiheessa ja kortteli 4008 merkittiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kokonaisuudessaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).



Kuva 29. Ote 30.1.-3.3.2019 nähtävilläolleen Kotkankallion kaavaluonnoksesta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalue koostuu erillispientalojen (AO), asuinpientalojen (AP) ja yleisten rakennusten (Y) korttelialueista sekä lähivirkistys- (VL), suojaviher- (EV) ja katualueista.

5.1.1. Mitoitus

Erillispientalojen korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu pääosin tehokkuusluvulla $e=0.25$. Yksittäisten tonttien rakennusoikeus on ilmaistu muutoin kuin tehokkuusluvulla. Rakentamistapaa koskevista määräyksistä on määrätty, että AO-korttelialueilla tontikohtainen maksimirakennusoikeus on 300 k-m² niillä tonteilla, joilla rakennusoikeuden määrä on osoitettu tehokkuusluvulla. AO-alueilla rakennusoikeus yhteensä on yhteensä noin 51 900 k-m². Poistuvan kaavan mukaan tulkittu rakennusoikeuden määrä AO-alueilla on noin 46 400 k-m², eli rakennusoikeuden määrä nousee hieman. Kokonaisrakennusoikeuden vähäinen muutos johtuu suunnittelualueen kaavallisten rakennusoikeuksien laskutapojen yhtenäistämisestä. Alueen vanhojen asemakaavojen rakennusoikeuksien tulkintatavat ovat osittain johtaneet ylisuuriin rakennusoikeuksien määriin, joita nyt on osin kohtuullistettu. Toisaalta pienimpien rakennusoikeuden korttelialueilla rakennusoikeus voi myös nousta. Alueella on yhteensä 207 AO-tonttia, joten keskimäärin AO-tontin rakennusoikeus on n. 250 k-m².

AP-alueilla rakennusoikeutta on yhteensä noin 1280 k-m². AP-alueiden rakennusoikeuden määrä lisääntyy hieman voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Yleisten rakennusten korttelialueella korttelissa 4023 rakennusoikeudeksi on merkitty 2000 k-m². Y-alueella rakennusoikeuden määrä ei muutu vanhaan kaavaan verrattuna.

5.1.2. Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee yksityinen päiväkot. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee ruokakauppa. Muutoin alue tukeutuu Kouvolan keskustan palveluihin.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ratkaisut säilyttävät pääosin alueen nykyisen rakenteen. Kotkankallion alue on rakentunut vihreä asuinalue. Alueella on vain yksi tyhjillään oleva tontti. Asemakaavan tavoitteena selkiyttää kaavamääräyksiä rakennusoikeuksien osalta ja helpottaa mm. talousrakennusten rakentamista tonteille. Alueen täydennysrakentaminen on kaavan osalta mahdollista, mikäli tontin muut ominaisuudet sen mahdollistavat.

5.3. Aluevaraukset

AO Erillispientalojen korttelialue.

Kaava-alueella sijaitsee erillispientalojen korttelialueet 4002-4032. Suunnittelualan pohjoisosien kortteleissa suurimpana sallittuna kerroslukuna on käytetty II tai I u $\frac{3}{4}$. Eteläosissa kerroslukuna on käytetty yhtä. Kerroslukujen merkintöihin vaikuttaa korttelin sijainti suhteessa aluerakenteeseen. Kaksikerroksisia rakennuksia on mahdollista rakentaa alueen pohjois- ja luoteisosissa, jossa maasto on eteläosia vaihtelevampaa ja jossa jo nykytilanteessa on rakennettu kahteen tasoon. Alueen eteläosissa rakennusten yhtenäisyys ja olemassa olevan tilanteen perusteella kaavakartalle on merkitty kerrosluvuksi yksi. Alueella on lähinnä matalia yksikerroksisia taloja. Yhtenäisten katunäkymien säilyttämiseksi kaavassa on määritelty asuinrakennusten sijoittumista nuolimerkinnoin. Mikäli nuolimerkintää ei ole, uudisrakennusten sijoittelussa ja suuntautumisessa tulee noudattaa lähiympäristön asuinrakennusten suuntautumista.

Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.25$. Yksittäisillä tonteilla rakennusoikeus on merkitty muulla kuin tehokkuusluvulla. Tonttien maksimirakennusoikeus on 300 k-m², niillä alueilla joilla rakennusoikeus ilmaistaan tehokkuusluvulla. Paikoin poikkeamispäätöksillä on sallittu rakentaa suurempiakin asuinrakennuksia, mutta kaavan laatimisen yhteydessä on katsottu, että tällaisille poikkeustapauksille ei ole tarkoituksenmukaista merkitä erillistä, muusta rakenteesta korkeampaa tehokkuutta, vaan tavoitteena on yhtenäinen rakennusoikeuden määrittely. Kalliokadun alkupäässä sijaitsee 1930-luvulla rakennettu asuinrakennus, joka on hahmoltaan muita ympäristön rakennuksia kookkaampi. Rakennuksessa on aiemmin sijainnut useampia asuntoja, mutta nykyään rakennuksessa on vain yksi asunto. Pihapiirissä sijaitsee myös talousrakennus. Näistä rakennuksen historiaan liittyvistä syistä johtuen rakennuspaikalle on merkitty rakennusoikeudeksi muista AO-tonteista poiketen 350 k-m².

AO-tonttien käyttöä määritellään yleismääräyksissä. Osalla AO-tonteista on nykytilanteessa rakennettu enemmän kerrosalaa, kuin mitä uusi asemakaava sallii. Osa rakennuksista sijaitsee myös rakennusalan ulkopuolella. Näistä syistä yleismääräyksissä on määrätty, että ennen vuotta 2018 rakennetussa luvanvaraista rakennuksessa on mahdollista suorittaa korjaus- ja muutostöitä maksimirakennusoikeuden, kerrosluvun tai rakennusalan koskevien määräysten estämättä. Nykytilanne on tällöin mahdollista säilyttää, eikä maanomistajille aiheuteta kohtuutonta haittaa. Uudisrakentamisessa on noudatettava kaavakartan rakennusalan ja rakennusoikeuksia koskevia määräyksiä.

AO-alueilla kortteli/tonttirajauksia on tarkastettu ja niihin on tehty muutoksia.

AP Asuinpientalojen korttelialue

Kortteli 4008 ja osa korttelista 4014 on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Korttelin 4014 osa on vanhassa asemakaavassa merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR). Alueella sijaitsee 1900-luvun alussa rakennettu tilakeskus, jonka päärakennus on puolitoistakerroksinen erillispientalotyyppinen rakennus. Kaavamuutoksella halutaan mahdollistaa myös nykytilanteen säilyminen, minkä AP-merkintä sallii. 2700 neliön alueelle on osoitettu rakennusoikeudeksi 400 k-m², mikä on sama kuin poistuvassa kaavassa. Kerroslukuna on I u $\frac{3}{4}$.

Kortteli 4008 on merkitty AP-alueeksi. Korttelin kerrosluvuksi on merkitty kaksi ja tehokkuusluvaksi $e=0.25$.

Y Yleisten rakennusten korttelialue

Kortteli 4023 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Korttelissa sijaitsee kaksi päiväkotirakennusta. Vainiontien puoleinen päiväkotirakennus on rakennettu poikkeamisluvalla, sillä rakentaminen sijoittui asemakaavassa merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Korttelin rajausta on muutettu siten, että korttelista on otettu kaistale osaksi Toukomiehentie katualuetta, mikä mahdollistaisi kevyen liikenteen väylän jatkamisen Y-korttelille asti. Korttelia on laajennettu Vainiotien ja Laihotien suuntaan, mikä mahdollistaa pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestelyn ja sujuvamman saattoliikenteen toteuttamisen. Korttelin rakennusala on päivitetty vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Alueelle on laadittu vuonna 2014 tonttijako, jossa kortteli on jaettu kahdeksi tontiksi. Tonttijaolla asemakaavan mukainen rakennusoikeus jaettiin tonttien kesken siten, että kummankin tontin rakennusoikeudeksi määriteltiin 1000 k-m². Tässä asemakaavassa korttelin rakennusoikeudeksi on merkitty 2000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

VL Lähivirkistysalue.

Kotkankallion kaava-alueella on lähivirkistysalueita yhteensä 4,3 ha. Lähivirkistysalueille on merkitty ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita (hule) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattujen rakennusten ja rakennelmien rakennusaloja (et-2), joilla sijaitsee mm. muuntamorakennuksia.

VP Puisto

Asemakaavan alueella on noin 3 ha puistoalueita. Asuinalueen keskellä sijaitseva Vaahteronpuisto on merkitty puistoksi. Puistoon on merkitty merkitty ohjeellisia leikki- ja oleskelualueita (le) sekä ohjeellisia ulkoreittejä. Kalliokadun pohjoispuolella, kortteleiden 4008 ja 4009 välinen alue on myös puistoa. Alue on osa Kalliopuistoa, joka on myös VP-aluetta. Alueella sijaistee muuntamorakennus, joka on merkitty sekä yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattujen rakennusten ja rakennelmien rakennusosalalla (et-2).

EV Suojaviheralue

Kotkankallionkadun ja katuä lähinnä olevien asuinkortteleiden väli on merkitty suojaviheralueeksi. Alueella sijaitseva Kotkankallionkadun myötäisesti kulkeva vanha ratapenkki toimii sellaisenaan hyvänä meluesteenä liikennemelua vastaan. Alueelle on merkitty ohjeellinen maisemarakenne, jonka aluetta voidaan muotoilla maamassoilla ja alue on istutettava ja hoidettava puistomaisesti (mai). Suojaviheralueelta ei saa poistaa kaikkea puustoa.

Katualueet.

Kaavamuutoksen alueella sijaitsee seuraavat kadut: Toukomiehentie, Kalliokatu, Ohrapolku, Heinäpolku, Sarapolku, Riihitie, Laihotie, Vainiotie, Seljapolku, Halmetie ja Orsikuja. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkasteltu katualueiden rajauksia suhteessa suunniteltuun katusaneeraukseen. Katualueiden rajauksiin on tehty tarkistuksia

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

AP-alueet: 1 ap / 85 k-m²

AO-alueet: 2 ap / asunto

Y-alueet: 1 ap / 100 k-m²

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusosalalle.

Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutusten lisäksi sijoittaa pysäköintiä.

HULEVEDET

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

VL- ja EV-alueille saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

KIIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Korttelit 4002-4014, 4016, 4024, 4023 ja 4032 kuuluvat Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (VR Transpoint, Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimen piteistä huomioiden alueen turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

Korttelissa 4023 rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan.

RAKENTAMISTAPA

AO-tonteilla, joilla rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla, maksimirakennusoikeus on 300 k-m².

Asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän tonttien välisistä sivurajoista.

Uudisrakennusten tulee noudattaa lähiympäristössä olevien rakennusten tontille sijoittumista ja suuntautumista.

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 rakennusalueelle.

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

Olemassa olevassa, ennen vuotta 2018 rakennetussa rakennuksessa tai rakennelmassa tai niiden osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten sijoittumisesta rakennusalueelle.

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, rakennelmia ja rakennuksia.

VL- ja EV-alueille saa sijoittaa korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

Katuun rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamiseen.

YMPÄRISTÖARVOT

Kortteleissa 4008, 4009 ja 4032 puistoalueisiin rajautuvilla tonttien osilla ja niiden käytössä tulee huomioida mahdollinen liito-oravan elinympäristöksi sopiva puusto. EV-alueilta ei saa poistaa kaikkea puustoa.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toimintoille 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 rakennusalueelta saa poistaa kaikkea puustoa.

TONTTIIAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

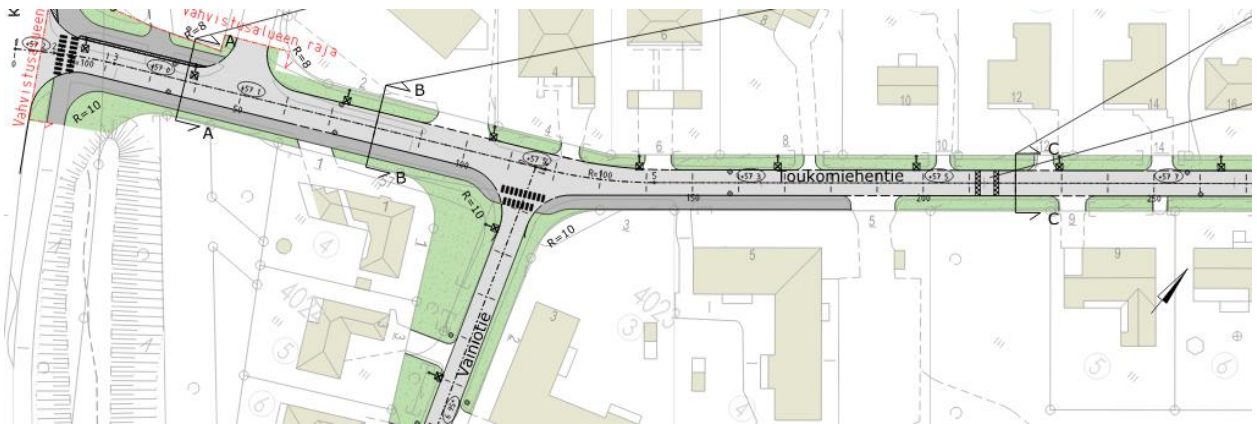
Suunnittelualueen on Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa todettu olevan tavanomainen omakotialue. Asemakaavassa on joitakin kaupunkikuvaan liittyviä merkintöjä ja määräyksiä.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Hulevesien käsittely on huomioitu asemakaavassa. Kaavakartalle on merkitty ohjeellisena hulevesien käsittelyalueena Riihipuistoon suunniteltu hulevesiallas. Myös alueen halki virtaava valtaoja on merkitty ohjeellisena hulevesien käsittelyalueena.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaavasuunnittelun kanssa samanaikaisesti on suunnitteilla alueen katujen ja vesihuollon saneeraus sekä laskuojan ja tasausaltaan rakentaminen Riihipuistoon. Kaavamuutos ei itsessään merkittävästi lisää yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, sillä siinä ei esitetä uusia korttelialueita tai katuja. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kevyen liikenteen väylän rakentaminen Toukomiehentie ja Vainiotien kulmauksessa sijaitsevalle Y-korttelille asti.



Kuva 28. Ote 18.12.2018 teknisen lautakunnan hyväksymästä Toukomiehentie katusuunnitelmasta, jossa on esitetty uutta kevyen liikenteen väylää.



Kuva 29. Ote Riihipuistoon suunnitella olevan tasausaltaan suunnitelmasta (yleisen alueen suunnitelma, nähtävillä 13.2 - 27.2.2019). Suunnitelmassa on osoitettu myös tasaasaltaaseen laskeva laskuoja.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikennemääriin. Alueelle tehtävän katusaneerauksen suunnitelmat on otettu asemakaavassa huomioon. Alueen päiväkodin saattoliikennettä helpotetaan laajentamalla päiväkodin korttelia, jolloin saattoliikenteeseen liittyvä lyhytaikainen pysäköinti voidaan suorittaa tontilla. Kadun varrella tapahtuva saattoliikenteeseen liittyvä pysäköinti aiheuttaa liikennehäiriöitä. Kaavamuutoksella ei muodosteta uusia katuyhteyksiä. Kaavan yleismääräyksissä on mainittu, että autopaikkoja saa vähäisissä määrin sijoittaa istutettavaksi alueen osaksi merkitylle alueen osalle. Kaksi autopaikkaa lasketaan vähäiseksi, mikäli tontin osalle jää istutettavaa alueen osaa kuten pensasaitaa tai puita, eikä koko istutettavaa alueen osa ole päällystetty kovilla pinnoilla.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaava-alueella sijaitsevan päiväkodin kortteli on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksella parannetaan päiväkodin toimintaedellytyksiä.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Suunnittelualueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja. Mielakanmäen ympäristössä kaavamuu-tosalueen pohjoispuolella tiedetään olevan liito-oravan elinympäristöä. On mahdollista, että myös alueen pohjoisosassa puistoalueisiin rajautuvilla tonteilla on liito-oravien käyttämiä puita. Pohjois-osan kortteleiden laajentamismahdollisuuksia tutkitaan kaavamuutoksen yhteydessä. Asemakaavassa on yleismääräys, jonka mukaan liito-oravalle sopiva puusto tulee ottaa huomioon tonttien käytössä. Liito-orava elää varttuneissa kuusivaltaisissa sekametsissä, joissa on puustona lehti-puita, haapaa, koivua ja leppää. Haapa on liito-oravan tärkeä pesä- ja ravintopuu. Tyypillisesti pesät sijaitsevat vanhoissa tikankoloissa tai oravan risupesissä.

Alueen nykyinen viherrakenne turvataan. Virkistysalueen osia on vähäisissä määrin liitetty osaksi kortteleita, mutta muutoksilla ei ole merkitystä yleiselle alueiden virkistyskäytölle. Kaavassa on määräyksiä, joiden mukaan virkistys- ja suojaviheralueille voidaan sijoittaa yhdyskuntatekniikan kannalta tärkeitä laitteita ja rakenteita. Myös hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita on mahdollista sijoittaa virkistysalueille.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla ei ole ympäristöhäiriötekijöitä lisäävää vaikutusta. Kouvolan ratapihan vaarallisten aineiden kuljetuksista aiheutuva onnettomuusriskialue on huomioitava alueen rakennushankkeissa. Kiinteistöjen turvallisuutta koskien asemakaavaan on tehty yleismääräyksiä, jotka ovat Väyläviraston lausunnon mukaan riittävät huomioimaan ratapihan onnettomuusriskit.

5.6. Kaavan suhde muuhun suunnitteluun

Kymenlaakson maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueella voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi. Yleiskaavassa informatiivisilla merkinnöillä merkityt alueet koskevat alueita, joiden maankäyttö on ratkaistu tai tullaan ratkaisemaan muulla osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Aluetta koskien on tehty yleiskaavatasoisia selvityksiä. Kaavamuutoksella ei tehdä merkittäviä muutoksia, vaan todetaan alueen pääkäyttötarkoitus asuinalueena. MRL 54 §:n 4 momentin mukaan jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Ottaen huomioon laajat selvitykset sekä nykyisen käytön kaavallinen toteaminen voidaan todeta, että asemakaavan muutos täyttää soveltuvin osin sen mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* merkintöjä ja määräyksiä.

5.8. Nimistö

Alueella ei ole tehty nimistömuutoksia.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymismenettelyyn syksyllä 2019. Korttelialueiden laajentaminen vaatii uutta tonttijakoa ja entisen katualueen maan hankkimista Kouvolan kaupungilta.

Kouvolassa

28.1.2019
täyd. 18.6.2019

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Olli Ruokonen
kaavoitusinsinööri