



mahdollistetaan alueen pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Nykytilanteessa vanhoista asemakaavoista johtuen tonttikohtaisten rakennusoikeuksien määrittämiseksi on jouduttu tekemään tulkintoja ja tonttien tiukasti rajatut rakennusalat vaikeuttavat lisärakentamista.

## Nykytilanne

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 puoltaloita 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 Wasstjerna, 2009). Inventoinnissa todetaan, että alue on tavanomainen omakoti-alue, jota jäsentää keskeinen viheralue.

Asuinalueen keskellä sijaitsee asemakaavassa Vaahteronpuistoksi nimetty virkistysalue, joka koostuu leikkipaikasta ja pelikentästä. Asuinalueella 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 jätevesiviemäröinnin. Alueelle on suunnitteilla kunnallistekniikan ja katujen aluesaneeraus.

Alue sijoittuu Salpausselän harjun eteläpuolelle. Alueen pohjoisosa kuuluu Kouvolan ratapihan konsultointivyöhykkeeseen.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta.



Kuva 3. Matalaa rakentamista Riihitiellä.



Kuva 4. Näkymä Ohrapolulta.



Kuva 5. Asuinrakennuksia Halmetiellä.



Kuva 6. Ratavartijantien ja Kalliokadun kulmauksessa sijaitseva 1930-luvun asuinrakennus.



Kuva 7. Kalliokadulla 1930-luvun ja 2010-luvun rakentamista.



Kuva 8. Alueelle tyypillinen matala 1960-luvun tiilitalo.



Kuva 9. Vainiotien ja Toukomiehentien kulmauksessa sijaitsevat päiväkotirakennukset.



Kuva 10. Asuinalueen keskellä sijaitseva Vaahteronpuisto.

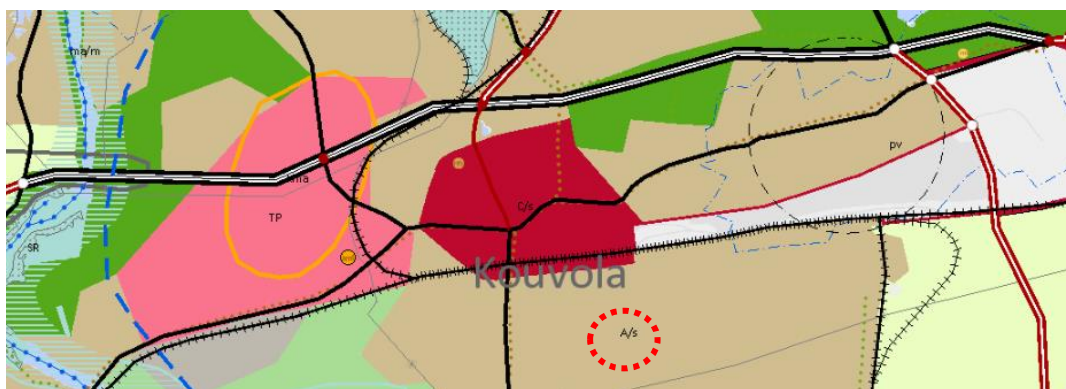
**Maanomistus** Kouvolan kaupunki omistaa alueen kadut ja virkistysalueet sekä osan alueen tonteista. Kouvolan kaupungin omistuksessa olevat tontit ovat vuokralla. Muulta osin alue on yksityisessä omistuksessa.

**Kaavatilanne** Suunnittelualueeseen vaikuttaa kolme kaavatasoa - maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava - joista yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa.

### ***Kymenlaakson 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).

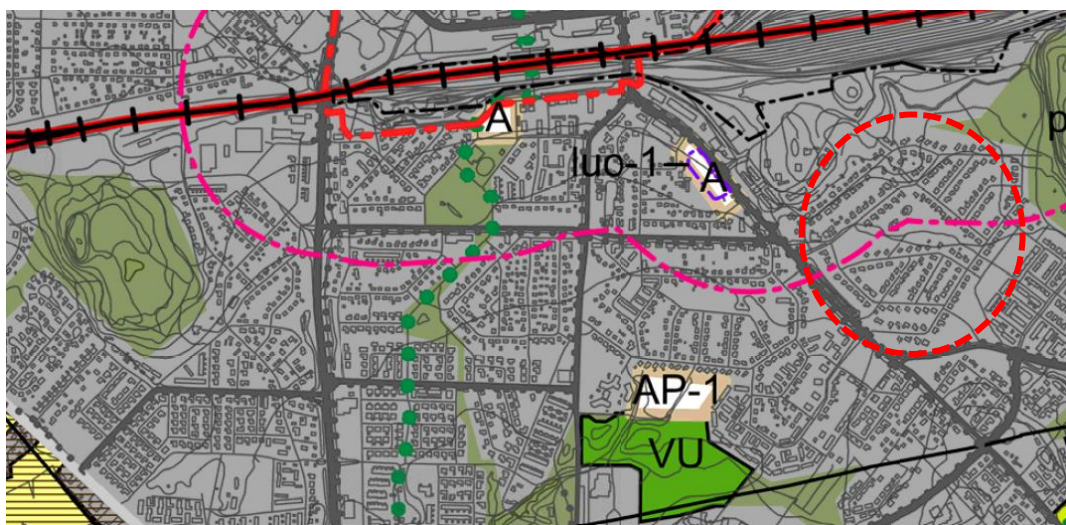
Kymenlaakson liitto valmistelelee Kymenlaakson maakuntakaavaa 2040. Kaava laaditaan kokonaismaakuntakaavana. Maakuntakaavan luonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2018.



Kuva 11. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkittynä punaisella aluerajauksella Kymenlaakson maakuntakaavojen ajantaiseseen yhdistelmään.

### ***Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava***

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä *taajamatoimintojen alueeksi*. Suunnittelualueen pohjoisosassa on merkitty suojavyöhykkeeksi, joka kuuluu Kouvolan ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden onnettomuusriskialueeseen (sv (vak)).



Kuva 12. Suunnittelualueen sijainti Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa.

### ***Asemakaava***

Suunnittelualueen asemakaavat ovat pääosin 1950-luvulta. Alueen voimassa olevissa vanhoissa kaavoissa kortteleiden käyttötarkoitusta ei ole merkitty, joten alueella on tehty käyttötarkoitusten suhteen tulkintoja. Erillispientalotonteiksi tulkituilla

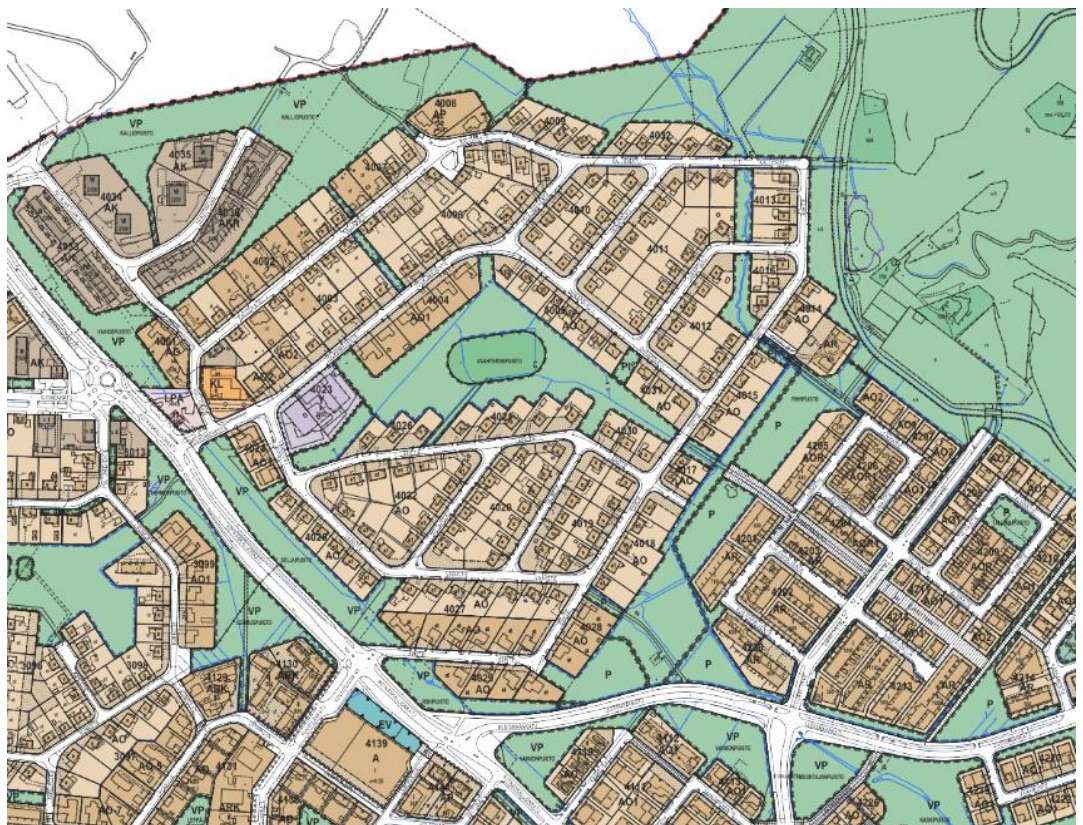
alueilla asuinrakennuksen rakennusalat ja talousrakennuksen rakennusalat ovat tiukasti rajattu, minkä takia rakennukset ovat usein rakennusalan ulkopuolella. Kaavoissa ei usein ole määritelty tonttikohaista maksimirakennusoikeutta, joten sitä on jouduttu rakennuslupia myönnettäessä tulkitsemaan.

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-m<sup>2</sup> / tontti

Vainiontien ja Toukotien kulmauksessa sijaitsee yleisten rakennusten korttelialue (Y). Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja korttelin rakennusoikeudeksi on merkitty 2000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen keskikohdassa on Vaahteronpuistoksi nimetty puistoalue. Asuin- aluetta reunustaa Riihipuiston ja Seljanpuiston virkistysalueet. Alueen tonttikadut kiertävät asuinalueetta lenkkimäisesti.



Kuva 13. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

## Vaikutusten arviointi

*Kaava-suunnitelman vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, mahdollisten laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:*

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

*Vaikutusalue on lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa.*

*Kaavan vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.*

## Olemassa olevat selvitykset:

- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansipi, 23.10.2014.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvolan ratapihan VAK-onnettomuusriskien arviointi, Gaia Consulting Oy, 2011.

## Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

*Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.*

## Osalliset

Tässä kaavamuutoksessa osallisia ovat:

- 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 Verkko Oy
- Telia Oyj ja Elisa Oyj

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Kaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua.

## Kaavoituksen eteneminen

*Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluu aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet.*

*Alla oleva kuvaus on yleispiirteinen ja eri vaiheiden painotus voi vaihdella tapauskohtaisesti. Esimerkiksi asemakaavamuutoksen aloitus- ja valmisteluvaihe voidaan yhdistää. Kotkankallion alueen asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, joten sen **hyväksyy kaupunginvaltuusto**.*

**Tavoiteaikataulu**, mikäli kaavamuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai siitä ei valiteta

Suunnitteluvaihe	Toimenpide ja viittaus Maankäyttö- ja rakennuslakiin	Aikataulu
<b>ALOITUSVAIHE</b>	Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §) Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 ja 31 §) Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	syksy 2018 ei järjestetä syksy 2018
<b>VALMISTELUVAIHE</b>	Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	talvi-kevät 2019
<b>EHDOTUSVAIHE</b>	Kaavaehdotus valmis, arvioitu Teknisen lautakunnan käsittely Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	kesä 2019 kesä 2019
<b>HYVÄKSYMISVAIHE</b>	Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy: <u>kaupunginvaltuusto</u> Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §) Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	kesä 2020 kesä 2020

## Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

1. ALOITUS- ja VALMISTELUVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
<p>Kaavoitus alkaa eli tulee viireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).</p> <p>Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy <b>kaavaluonnos</b></p>	<p>Kaavan vireilletulosta, OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a></li> <li>• Kouvolan Sanomissa</li> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/kotkankallio">www.kouvola.fi/kotkankallio</a></li> </ul> <p>OAS, kaavaluonnos, sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä määräajan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävällä</li> <li>• kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla</li> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/kotkankallio">www.kouvola.fi/kotkankallio</a></li> </ul>	<p>OAS:sta ja kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä <b>suullisen tai kirjallisen mielipiteen</b> suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaa-moon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Asuminen ja ympäristö, kirjaamo</i>  <i>PL 32</i>  <i>45701 KUUSANKOSKI</i>              tai  <i>asuminenjaymparisto(at)kouvola.fi</i></p> <p>Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.</p> <p><b>Lausunnot</b> pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p><b>2. EHDOTUSVAIHE</b></p> <p>Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan <b>kaavaehdotus</b>, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi.</p>	<p><b>Tiedottaminen</b></p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a></li> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/kotkankallio">www.kouvola.fi/kotkankallio</a></li> <li>• Kouvolan Sanomissa</li> <li>• kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle.</li> </ul> <p>Kaavaehdotus, -selustus ja muu aineisto asetetaan nähtäville:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävän ilmoitustaululle</li> <li>• kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla</li> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/kotkankallio">www.kouvola.fi/kotkankallio</a></li> </ul>	<p><b>Miten voin vaikuttaa?</b></p> <p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävänäoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun <b>kirjallisen muistutuksen</b> osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta, Tekniikka- ja ympäristötalo</i>  <i>PL 32, 45701 KUUSANKOSKI</i>  <i>asuminenjaymparisto(at)kouvola.fi</i></p> <p>Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja osoitteensa ilmoittaneet.</p> <p><b>Lausunnot</b> pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p><b>3. HYVÄKSYMISVAIHE</b></p> <p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.</p>	<p><b>Tiedottaminen</b></p> <p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/kotkankallio">www.kouvola.fi/kotkankallio</a></li> <li>• ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.</li> </ul>	<p><b>Miten voin vaikuttaa?</b></p> <p>Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaikana (30 vrk päätöksestä). Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollistua valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), jos KHO myöntää valitusluvan.</p>
<p><b>4. VOIMAANTULO</b></p> <p>Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta valtuuston päätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p><b>Tiedottaminen</b></p> <p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a></li> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/kotkankallio">www.kouvola.fi/kotkankallio</a></li> </ul>	<p>-</p>

### Asemakaavan laatija

Olli Ruokonen, Kaavoitusinsinööri  
 Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö, PL 32, 45701 Kuusankoski  
 Puhelin: 020 615 9235 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä, suunnitteluavustaja  
 Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö, PL 32, 45701 Kuusankoski  
 Puhelin: 020 615 5275, email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi