

ASEMAKAAVA KOSKEE

Valkealan kylän tiloja 4:6, 4:352, 4:570, 878:8 sekä 2:37, 4:18, 4:351, 876:6, 22:23 tilojen osia.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kaupunginosan 42, Niinistö, kortteleita 313, 701, osia kortteleista 700 ja 703 sekä katu-, puisto-, virkistys- ja yleisen tien aluetta.

Kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, yleisen tien aluetta.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

Kaupunginosan 42, Niinistö, korttelit 313, 324-327, 700, 701 ja 703 sekä katu ja puistoalueita.

Kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, katualueita.

Nurmiranta, kaava nro 42/002

ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS

Liittyy 11.10.2021 päivättyyn asemakaavakarttaan.



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAUPUNKISUUNNITTELU 2021

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut	4
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat	4
1.5. Suunnittelualueita koskevat selvitykset	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2. Luonnonympäristö	6
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	10
3.2. Suunnittelutilanne	17
4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1. Suunnittelun tarve.....	21
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	21
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1. Osalliset	21
4.3.2. Vireilletulo	21
4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	21
4.3.5. Asemakaavaa koskevat neuvottelut	21
4.3.6. Maankäytösopimus.....	22
4.4. Kaavaratkaisun perusteet.....	22
4.4.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen.....	22
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
5.1. Kaavan rakenne.....	26
5.1.1. Mitoitus	26
5.1.2. Palvelut	26
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.3. Aluevaraukset	26
5.4. Kaavan vaikutukset.....	29
5.5. Ympäristön häiriötekijät	31
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7. Nimistö.....	31
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS.....	31

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta Kouvolan kaupunki
Kaavan nimi Nurmiraanta (42/002), asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaava Asemakaava koskee Valkealan kylän tiloja 4:6, 4:352, 4:570, 878:8 sekä 2:37, 4:18, 4:351, 876:6, 22:23 tilojen osia.

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 42, Niinistö, kortteleita 313, 701, osia kortteleista 700 ja 703 sekä katu-, virkistys-, puisto- ja yleisen tien aluetta ja kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, yleisen tien aluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 42, Niinistö, korttelit 313, 324-327, 700, 701 ja 703 sekä katu ja puistoalueita ja kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, katualueita.

Laatija Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.5.2020
kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely 20.5.-22.6.2020

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)

kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 20.10.2021
Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 20.10.-26.11.2021

Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)

Tekninen lautakunta §
kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla
Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Hyväksyminen

Tekninen lautakunta

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kaksi kilometriä Valkealan kirkonkylän eteläpuolella. Suunnittelualue sijoittuu Vanhatien ja Lappalanjärven väliselle alueelle rajautuen lounaassa Koivurannan asuinalueeseen. Alueen pinta-ala on noin 38 ha. Kaava-alueen rajausta on tarkennettu kaavan aloitusvaiheessa esitetystä.



Kuva 1. Kaava-alue merkittynä punaisella rajauksella opaskartalla.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpientaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Alueella sijaitsevan seurakunnan toimintakeskuksen ja ympäröivää pientaloasutusta koskevaan asemakaavatilanteeseen tehdään muutoksia. Alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioidaan kaavasuunnittelussa.



Kuva 2. Kuvassa asemakaavan tavoitteiden mukaisten toimintojen painopisteet. Leiritien lounaispuolella sinisellä katkoviivalla merkitylle alueelle on suunnitella asuinalue. Vihreällä katkoviivalla on merkitty virkistyspainotteinen alueen osa.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake – täydennetään myöhemmin

Liite 4. Maanomistuskartta

Liite 5. Arkeologinen tarkkuusinventointi 2018, Mikroliitti Oy

Liite 6. Kouvola Leiritien asemakaavan luontoselvitys 2020, Luontoselvitys Kotkansiipi

Liite 7. Nurmiraanan rakennettavuusselvitys 2020, Ramboll Finland Oy

1.5. Suunnittelualuetta koskevat selvitykset

- Kouvola Leiritien asemakaavan luontoselvitys 2020, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvola, Nurmiraanan rakennettavuusselvitys 2020, Ramboll Finland Oy
- Kouvola, Nurmiraanta, Arkeologinen tarkkuusinventointi 2018, Mikroliitti Oy.
- Kouvola kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvola kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset, 2015, Timo Metsänen, Petri Parkko
- Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Kulttuurintutkijain Osuuskunta Aura, Salla Pärssinen, 2014.
- Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 2012
- Valkealan Leiritien ympäristön luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 2012
- Kouvola kaupungin omistamat Metso-ohjelmaan sopivat kohteet, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2011.
- Kymenlaakson rakennuskulttuuri, 1992
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus, 2008

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

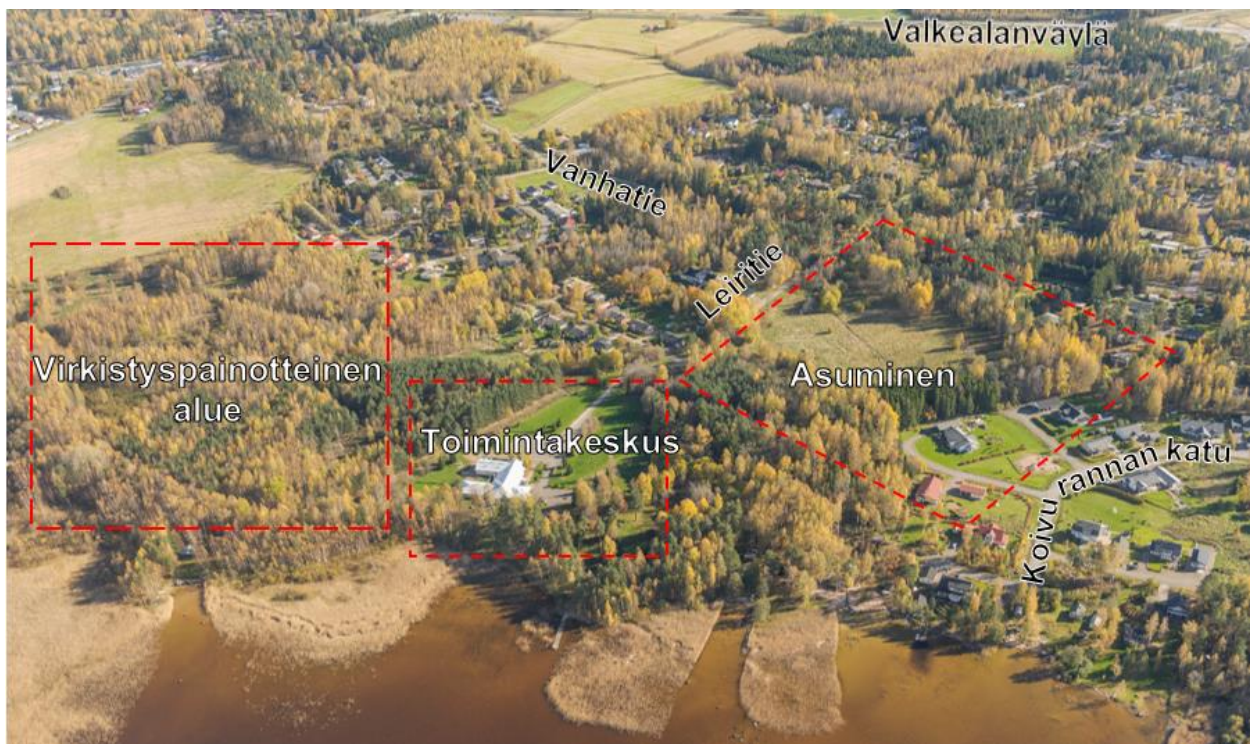
Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020 ja se sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa esiteltyyn kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Kaavaluonnosratkaisuna on esitetty Valkealan Koivurannan asuinalueen laajentaminen sekä Kouvolan seurakuntayhtymän Niinirannan toimintakeskuksen sekä keskuksen pohjoispuolella olevan virkistyskäytössä olevan alueen asemakaavallisen päivityksen.

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisenä aikana.

Kaavan valmisteluvaiheessa nähtäville asetetaan alueelle laadittu kaavaluonnos, josta osalliset ja hankkeesta kiinnostuneet voivat antaa palautteensa. Asianosaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot. Kaavaluonnosratkaisuna esitetään uuden asuinalueen osan toteuttamista Leiritien länsipuolelle. Seurakunnan toimintakeskuksen alueen kaavamerkintää on muutettu sallimaan kirkollisen toiminnan sijasta palvelu- ja majoitustoiminta. Kaava-alueen pohjoisosa on merkitty lähi-virkistysalueeksi.

Valmisteluvaiheen palautteen perusteella valmistellaan kaavaehdotus. Tekninen lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville, jolloin kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ja siitä on mahdollista antaa muistutus. Asemakaavan hyväksyy lopulta tekninen lautakunta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle. Kouvolan kaupunginvaltuusto on 10.5.2021 (§ 45) hyväksynyt 1.6.2021 voimaan tulleen hallintosäännön, jolla päätösvaltaa on siirretty tekniselle lautakunnalle. Hallintosäännön 29 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää asemakaavojen ja asemakaavan muutosten hyväksymisestä. Tekninen lautakunta on siten 1.6.2021 alkaen päätösvaltainen asemakaavojen ja asemakaavan muutosten hyväksymistä koskevissa asioissa.



Kuva 3. Viistoilmakuva Lappalanjärven suunnalta. Kuvaan on jaoteltu asemakaavan tavoitteiden mukaisten toimintojen sijoittuminen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Koivurannan-Niinistön asuinalueen pohjoisreunalle ja se rajoittuu Lappalanjärven rannalle. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kirkonkylän taajama palveluineen. Alue, jolle laaditaan ensimmäinen asemakaava, on pääosin entistä pelto- ja metsämaata. Maanpinnan korkeusasema laskee pohjoiseen mentäessä.

Lappalanjärven rannalla sijaitsee Kouvolan seurakuntayhtymän omistama Niinirannan toimintakeskus. Päärakennuksessa on sali ja suurtalouskeittiö, nuortentila ja kerhotila sekä majoitushuoneita. Lappalanjärven rannalla on kesäkäyttöinen saunarakennus. Pihapiiristä löytyy myös jyväkirkko sekä vanha päärakennus. Olemassa olevia asuinrakennuksia sijaitsee suunnittelualueen länsiosassa Koivurannan asuinalueella. Lappalanjärven rannalla sijaitsee muutamia vapaa-ajan asuntoja. Alueen kautta kulkee jonkin verran kunnallisteknisiä johtoja. Toimintakeskuksen lisäksi rakennettuja alueita on mm. Vanhatien ja Maalarinpolun varrella, sekä Lappalanjärven rannalla.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Natura-alue ”Lappalanjärven lahdet ja Kytönlampi”. Suunnittelualueen pohjoisosassa on luontopolku (Huikeinlenkki) ja lintutorni.



Kuva 4. Aluetta, jolle on kaavaluonnoksessa osoitettu uusia asuinkortteleita.



Kuva 5. Niinirannan toimintakeskuksen alue Lappalanjärven suunnalta kuvattuna.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Lappalanjärven ranta-alueelle, Salpausselän pohjoispuolelle. Alue on osin metsäistä rajautuen lännessä 2000-luvulla rakentuneeseen asuntoalueeseen. Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Maasto laskee alueen eteläosasta (Vanhatien taso Leiritien risteyksen länsipuolella noin +70,0 m) kohti Lappalanjärveä, jonka vedenpinta on noin tasossa +56,3 m.

Maaperä ja rakennettavuus

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan suunnittelualueen keskiosan Leiritien länsipuolella sijaitseva pelto on pintamaalajiltaan hienoa hietaa ja pohjamaalajiltaan savea. Rantaan päin maaperä muuttuu Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan hiekkamoreeniksi ja hiekaksi. Rannassa on myös kalliomaata. Seurakunnan toimintakeskuksen alue on maaperältään savea ja hienoa hietaa. Alueen pohjoisosan luonnontilainen alue on maaperältään hienoa hietaa, karkeaa hietaa, savea ja saraturvetta.

Suunnittelualueelta on tehty yhteensä 12 painokairausta, joiden perusteella alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020). Selvityksessä alue on jaettu rakennettavuuden perusteella kolmeen luokkaan (otteet rakennettavuusselvityksestä, kts. rakennettavuussuunnitelmapakettia):

1) Helposti rakennettava

- Löyhät kerrokset ulottuvat n.1 metrin syvyyteen
- Pientalot: maanvarainen perustus, ei pohjanvahvistuksia
- Kadut ja putkijohdot: maanvarainen perustus, ei pohjanvahvistuksia

2) Normaalisti rakennettava

- Löyhät maakerrokset ulottuvat n. 2 metrin syvyyteen
- Pientalot: maanvarainen anturaperustus, perustuksien allemassanvaihto
- Kadut ja putkijohdot: maanvarainen perustus, putkijohdoille kiviainesarina

3) Vaikeasti rakennettava.

- Löyhät kerrokset ulottuvat n. 2...9 metrin syvyyteen
- Kevyet pientalot: pilari-/anturaperustuksin (syväperustukset) tai laattaperustuksin
- Osin perustaminen massanvaihdon tai kevennyksen varaan / esikuormitus
- Raskaampirakenteiset pientalot: perustaminen paaluperustuksin, kantavat alapohjat
- Kadut ja putkijohdot: maanvarainen perustus, putkijohdoille kiviainesarina

Kaikilla alueilla on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisten tarvittavien pohjanvahvistustoimenpiteiden laadun ja laajuuden selvittämistä varten. Kaavasuunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita.



Kuva 6. Rakennettavuusselvityksessä (Ramboll, 2020) esitetyt rakennettavuusvyöhykkeet.

Kasvillisuus

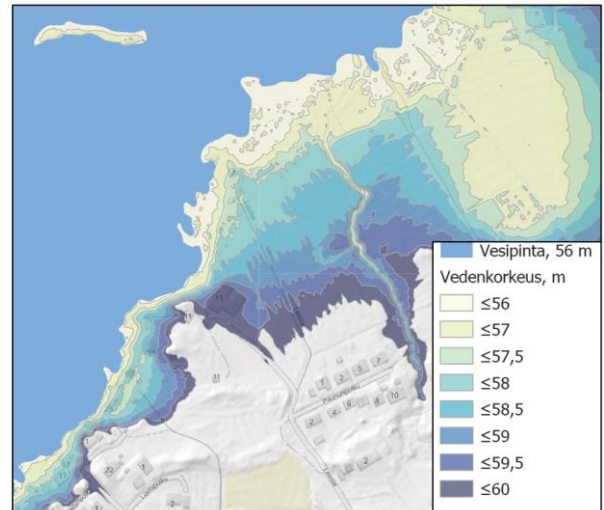
Leiritien länsipuolella on reheväkasvuista kesantopeltoa, jonka reunoilla kasvaa pajuja, harmaaleppää, metsähaapaa, rauduskoivua sekä lehtotuomea. Myös pellolla kasvaa pieniä puu- ja pensasryhmiä. Kesannon kasvillisuus on melko monipuolista ja alueella kasvaa esim. mataroita, metsäkurjenpolvea ja kaunokkeja. Kaava-alueen metsät ovat kauttaaltaan kulttuurivaikutteisia ja ravinteisuudeltaan suurelta osin lehtoja. Vanhatien päädyssä ja Lappalanjärven ranta-alueella kasvaa sekametsää. Huikeinlenkin luontopolun varren metsät ovat lehtipuuvaltaisia.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Leiritien varrella sijaitsee pohjaveden mittauspiste. Havaintojakson 10/2019-1/2020 perusteella pohjaveden pinta sijaitsee n. 3,3-4,6 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Suunnittelualue on suurilta osin rakentamattonta tai väljästi rakennettua aluetta, joten nykytilanteessa sadevesille on runsaasti imeytymis- ja valuntapintaa. Koivurannan asuinalueelle on rakennettu sadevesiviemäri.

Suunnittelualue sijoittuu Lappalanjärven rantaan. Lappalanjärven keskivedenkorkeus on +56 m. Lappalanjärven alimmaksi sallituksi rakentamiskorkeudeksi on määritetty +57,25 m. Alimmalla sallitulla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä tasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kosteudesta kärsiviä rakenteita.



Kuva 7. Tulvatarkastelu Lappalanjärven rannalta, ote Nurmerrannan rakennettavuusselvityksestä (Ramboll Finland Oy, 2020)

Luontoarvot ja luonnonsuojelu

Suunnittelualueelta on laadittu useita luontoselvityksiä, joista viimeisin vuonna 2020 (*Kouvolan Leiritien asemakaava luontoselvitys 2020*, Luontoselvitys Kotkansiipi). Tarkat luontokohteiden kuvaukset ovat luettavissa luontoselvityksistä. Selvityksessä tutkittiin kaavoitettavan alueen luontoarvoja Leiritien länsipuolen rakentamattomilla alueilla. Selvitys toimi alueelle vuonna 2012 tehdyn selvityksen päivityksenä. Vuonna 2012 alueella havaittiin papanoiden perusteella liito-oravan elinympäristö ja alueelta tunnistettiin kaksi liito-oravan lisääntymispaikaksi sopivaa kolopuuta. Vuoden 2020 selvityksessä papanoita ei löytynyt. Selvityksessä kuitenkin todetaan, että vuoden 2020 talvi oli lähes lumeton ja sateet olivat liuottaneet talviset papanat, joten kevään 2020 liito-oravaselvitysten tuloksiin on suhtauduttava tietyllä varauksella. Selvityksessä on rajattu kaksi erillistä liito-oravan elinympäristöksi sopivaa metsäkuviota.

Leiritien länsipuolella sijaitsee reheväkasvuinen kesantopelto. Luontoselvityksen mukaan pelto on kasvillisuudeltaan melko monipuolinen ja hyönteislajistoltaan rikas. Kaava-alueen metsät ovat kulttuurivaikutteisia ja ravinteisuudeltaan suurimmaksi osaksi lehtoja. Suunnittelualueella rannan tuntumassa asuinalueen itäpuolella sijaitsee luontoselvityksessä havaittu pienialainen (n. 1000 m²) Metsälain 10 §:n mukainen lehtolaikku. Selvityksen mukaan lehtokuviolla puustona joitakin suuria metsäkuusia sekä koivua ja harmaaleppää ja pensaskerroksen muodostavat lehtotuomet, metsävaahteran taimet, korpipaatsamat ja mustaherukat. Kenttäkerroksessa kasvaa soreahiirenporrasta, ojakellukkaa ja rönsyleinikkiä sekä vähän sudenmarjaa.



Kuva 8. Ote vuoden 2020 luontoselvityksestä. Sinisellä alueella on merkitty liito-oravalle sopivat metsät ja vihreällä alueella on merkitty lehtolaikku.

Lepakoiden esiintymistä Leiritien ja Koivurannan asuinalueen välisellä alueella on tutkittu vuoden 2015 selvityksessä *Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset* (Petri Parkko, Timo Metsänen) ja tilannetta on tarkasteltu uudelleen vuoden 2020 luontoselvityksessä. Alueella on tehty havaintoja pohjanlepakosta ja viiksisiipasta/isoviiksisiipasta. Selvityksessä alueelta ei ole löytynyt varsinaisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mutta on melko todennäköistä, että niitä on rakennuksissa, kolopuissa ja linnunpöntöissä. Lepakot käyttävät alueella risteileviä ajouria ja polkuja siirtymä- ja ruokailualueinaan. Peltoalueen todetaan selvityksessä olevan liian avoin useimmille lepakkolajeille. Lepakoiden esiintymisiä kartoitettiin selvityksessä kolmella kartoituskerralla. Kartoituksissa alueelta havaittiin 2-3 pohjanlepakkoa ja yksi viiksisiippalaji ja määrittämätön siippalaji. Kolmannella kartoituskäynnillä alueelle sijoitettiin passiividetektorit, joka rekisteröi vajaan tunnin 164 äänitettä, pääasiassa siippoja. Pohjanlepakot saalistivat alueen katuja pitkin ja pakettipellon päällä. Siipat havaittiin itäpuolen tieuralla ja pohjoisosan paikoitusalueella.

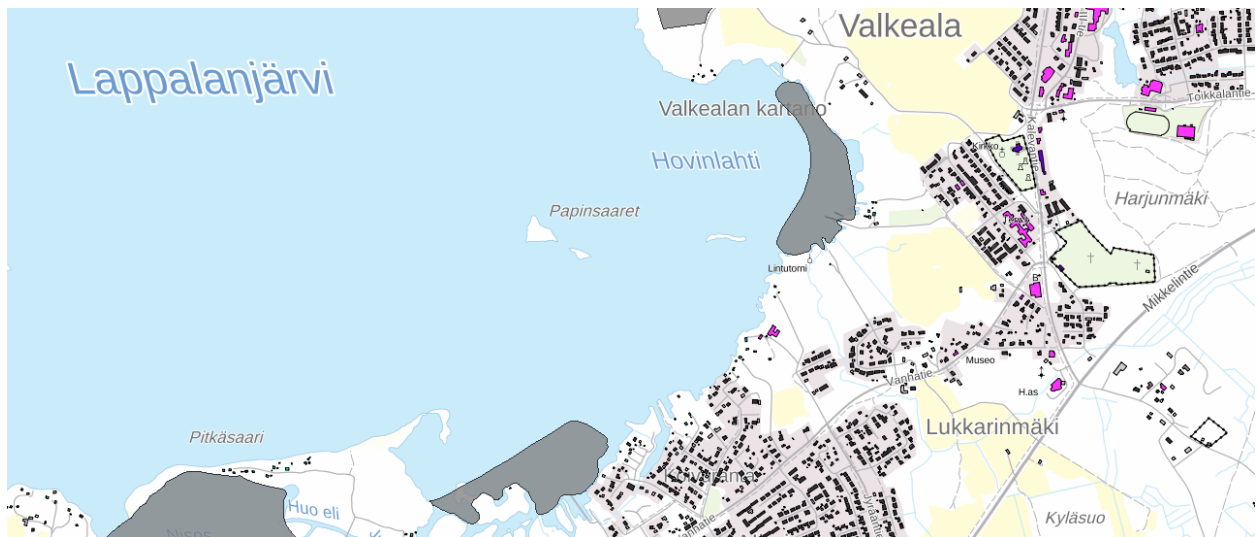


Kuva 9. Oteet lepakkoselvityksestä. Vasemmassa kuvassa esitetty lepakoiden reittejä ja oikeanpuoleisessa kuvassa selvityksen yhteydessä tehdyt lepakkohavainnot (harmaa ympyrä: siippalaji, keltainen ympyrä: pohjanlepakko, vihreä ympyrä: viiksisiippalaji).

Leiritien ja Pakkalantien välistä kohti Lappalanjärveä virtaa puro, jonka on todettu olevan luonnontilaisen kaltainen vuonna 2011 laaditussa *luontoselvityksessä Kouvolan kaupungin omistamat Metso-ohjelmaan sopivat kohteet* (Luontoselvitys Kotkansiipi). Kohde on nimetty selvityksessä

Pakkalan puronvarreksi. Puron ympäristössä on havaittu liito-oravan papanoita ja selvityksessä todetaan, että alue on vähintään lajin ruokailualue tai kulkuväylä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Lappalanjärven rannalla sijaitsee Natura-alue ”Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi”, joka käsittää Lappalanjärven Nisoksen alueen, Käyräjoen suualueen, Hovinlahden, Sulkaistenlahden sekä Kytölämmen. Alueet ovat matalia ruovikkoisia ja korteikkoisia vesialueita. Alueella esiintyy luontodirektiivin liitteen II ja IV kuuluva täplälampikorento. Natura-alueen rajaus sijoittuu osittain suunnittelualueelle. Valkealan kirkonkylän uimapaikan ja venevalkaman ympäristön rannat ovat osa Natura2000-verkostoa.



Kuva 10. Natura2000-verkostoon kuuluvia alueita Lappalanjärven rannalla.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

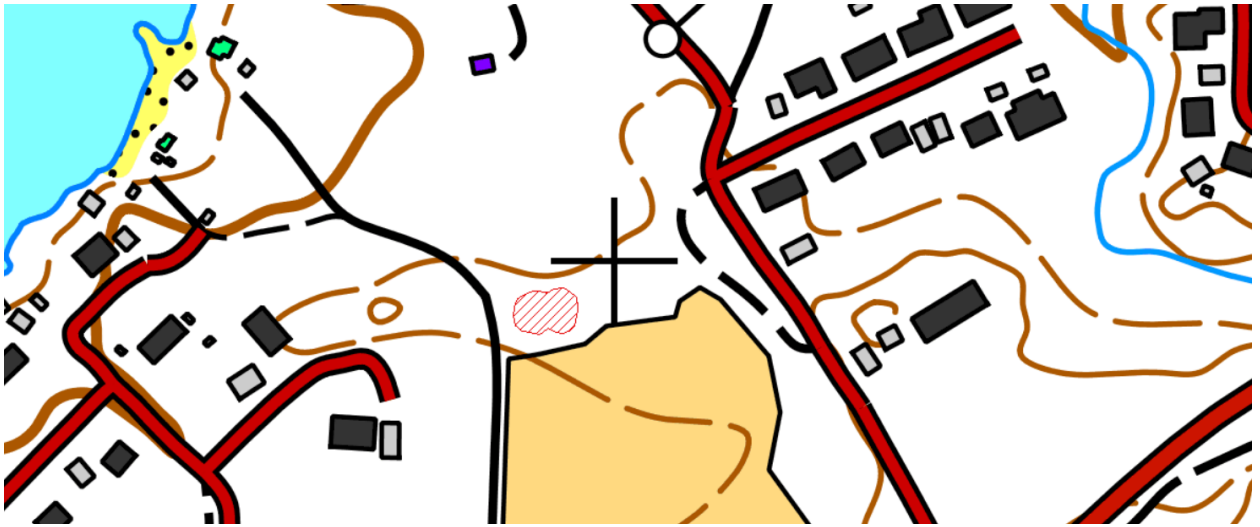
Asuminen ja väestö

Suunnittelualue rajautuu Koivurannan asuinalueeseen käsittäen muutaman rakennetun asuinrakennuspaikan. Kaavoitettavalla alueella asuu noin 25 asukasta.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella, Leiritiestä länteen noin 80 metrin päässä Paununpolun kohdalla, sijaitsee kiinteä muinaisjäännos ”Nurmiraanta”. Muinaisjäännos käsittää kaksi myöhäisintään 1800-luvun alun uunin jäännöistä. Uunien ympärille on määritetty noin 10 metrin suoja-alue.

Leiritien länsipuolen arkeologista tilannetta on käsitelty ja selvitetty useaan otteeseen vuodesta 2006 lähtien. Valkealan kunta laati alueelle rivitalorakentamisen mahdollistavan asemakaavan vuonna 2006, joka kuitenkin kumoutui hallinto-oikeudessa valittajien vedotessa siihen, että alueella sijaitsevat kuopanteet olisivat hiilimiiluja. Museoviraston edustaja totesi vuonna 2006 kuopanteiden olevan mahdollisia hiilimiiluja. Kymenlaakson museo teki tarkastuksen kohteeseen vuonna 2013, jolloin museon edustaja totesi, että kuopanteet eivät olisi hiilimiiluja. Vuonna 2014 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan yhteydessä laaditussa arkeologisessa selvityksessä kuopanteiden arveltiin mahdollisesti olevan Valkealan Pappilan liittyvien rakennusten maakellareiden jäänteitä 1800-luvulta tai 1900-luvun alusta. Vuonna 2018 alueen kaavoitusta varten laadittiin uusi arkeologinen tarkkuusinventointi (Kouvola, Nurmiraanta, arkeologinen inventointi 2018, Mikrolitti Oy). Tuoreimmassa inventoinnissa aluetta tutkittiin vanhojen karttojen avulla ja maastossa metallinielmaisimella ja maanätekairalla sekä kaivamalla koekuoppia. Tutkimuskohteina olevien kuopanteiden ei todettu oleva muinaisjäännöksiä. Alueelta havaittiin kuitenkin kaksi uutta kohdetta, kahden uunin jäännökset, jotka todettiin täyttävän kiinteän muinaisjäännöksen vaatimukset.



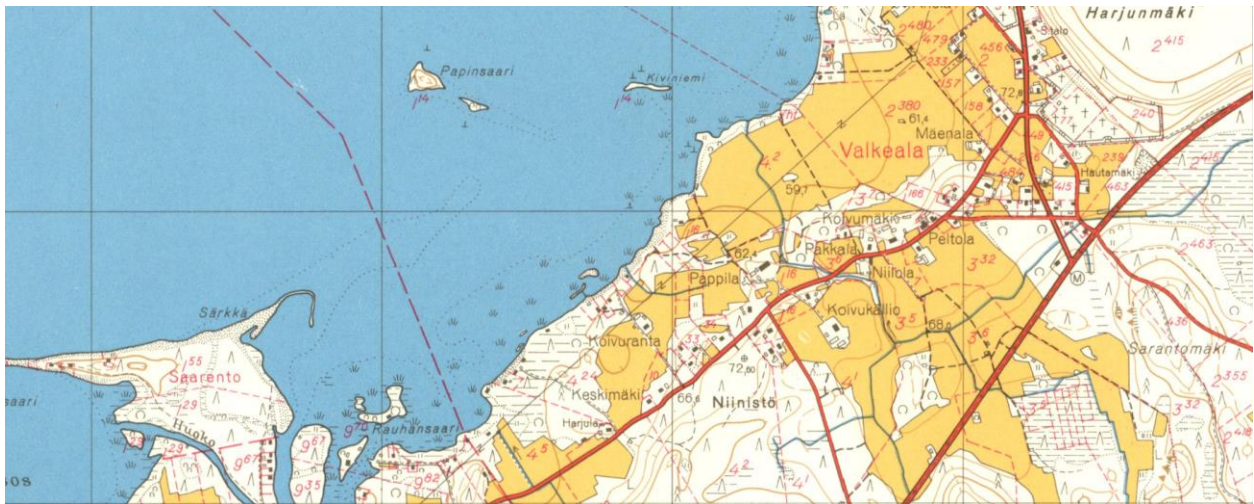
Kuva 11. Muinaisjäänöksen aluerajaus maastokartalla.

Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennettu ympäristö

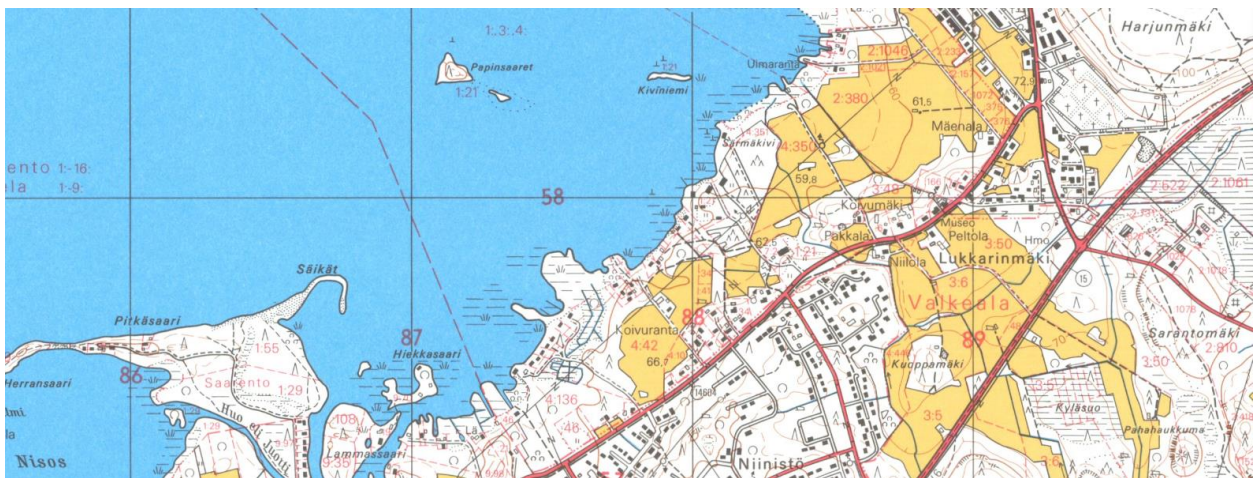
Suunnittelualue on kuulunut Valkealan Pappilan maihin, joka oli oma kylänsä 1700-luvulla. Pappilassa on ollut asutusta mahdollisesti jo 1600-luvulla. Valkealan uusi seurakunnan väen vuonna 1774 rakentamana pappila toimi kirkkoherran virkatalona vuoteen 1880, jonka jälkeen se siirrettiin nykyiselle paikalleen lähemmäs kirkonkylää. Siirretty pappila toimi sen jälkeen mm. käräjätalona. Kirkkoherralle rakennettiin uusi pappila (Niinistö) vuonna 1880. Rakennus sijaitsee Nurmirannan kaava-alueen vierellä Leiritien itäpuolella. Kirkkoherran pappila Niinistön pihapiiriin on kuulunut puutarha ja navetta. Navetta on sittemmin purettu.



Kuva 12. Suunnittelualueetta kuvattuna vuoden 1941 ilmakuvassa (MML, historialliset ilmakuvat).



Kuva 13. Lappalanjärven ranta-alueita maanmittauslaitoksen vuoden 1965 peruskartalla (kartoitus 1962).



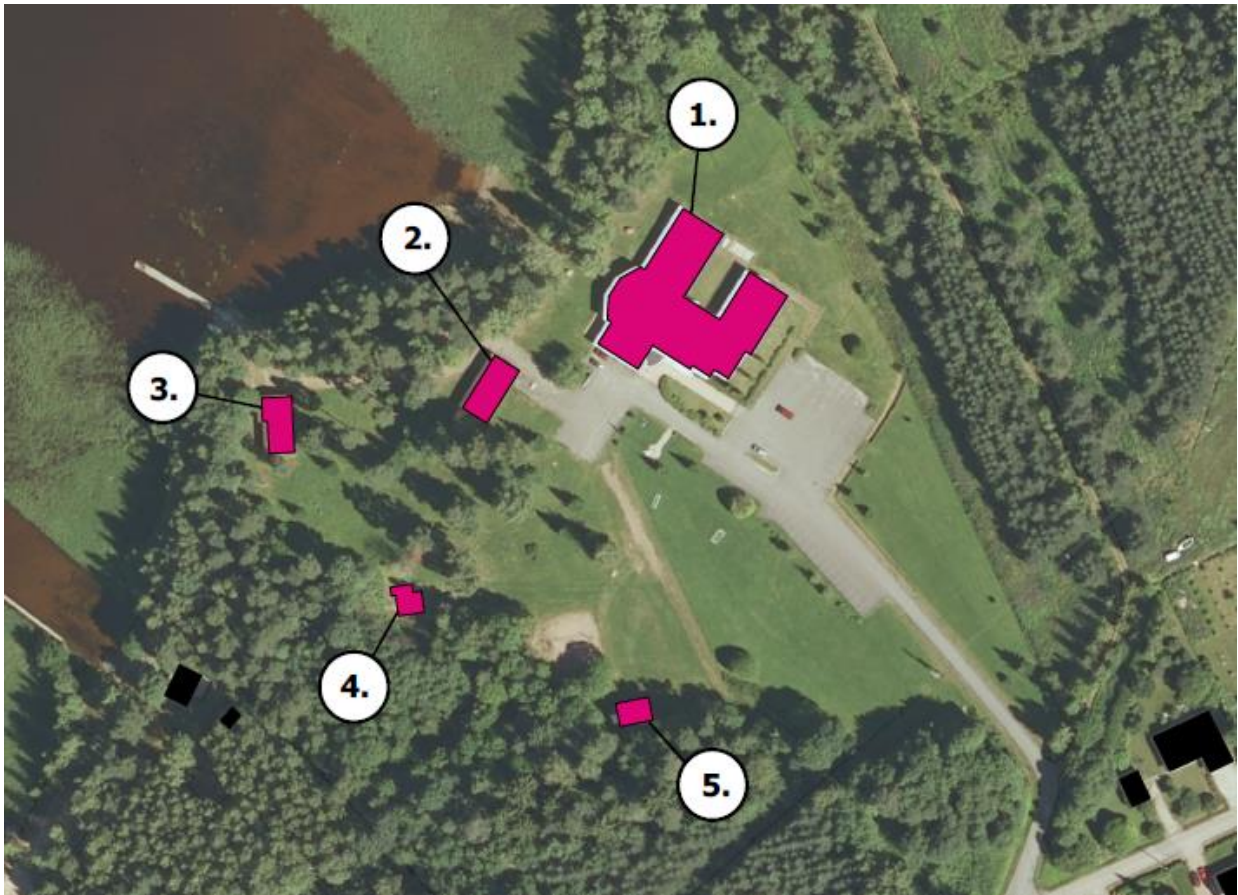
Kuva 14. Lappalanjärven ranta-alueita maanmittauslaitoksen vuoden 1987 peruskartalla.

Kaava-alueen rakennuskanta koostuu alueella sijaitsevista asuinrakennuksista, vapaa-ajan asunnoista sekä seurakuntayhtymän Niinirannan toimintakeskuksesta rakennuksineen. Leiritien ja Vanhatien varrella olevilla pihapiireillä on jäljellä rakennuskantaa 1920-luvulta. Suunnittelualueeseen osin kuuluva Koivurannan asuinalue on rakentunut 2000-luvulla.

Lappalanjärven rannalla sijaitsee Kouvolan seurakuntayhtymän omistuksessa oleva toimintakeskus. Toimintakeskuksen alueella on sijainnut asuinrakennus ja pieni sauna ennen alueen siirtymistä Valkealan seurakunnan omistukseen. Nykyisistä alueella sijaitsevista rakennuksista vanhimmat ovat vuonna 1970 rakennettu nk. lasipalatsi, joka on toiminut alun perin alueen päärakennuksena ja vuonna 1971 valmistunut rantsauna. Lasipalatsi on ollut alun perin kerrosalaltaan 165 k-m² ja sen on suunnitellut insinööri Aarre Laiho. Pääpiirustuksissa rakennus koostuu kahdesta osasta; ruokalasta ja rippikoulusalista, joiden välissä kuisti. Rakennusurakkatarjouksen mukaan rippikoulusaliosan rakennusmateriaalina on voitu käyttää pappilasta purettavaa vanhaa aittaa. Rakennuksessa on ollut alun perin loiva pulpettikatto, joka on vuoden 1981 muutostöissä muutettu aumakatoksi. Samalla rakennuksen hirsirunkoinen rippikouluosa on purettu ja hirret on ilmeisesti käytetty tontilla sijaitsevan nk. jyväkirkon rakentamiseen. Jyväkirkon pinta-ala on 59 m² ja lasipalatsin pinta-ala pienempi 88 m²:öön. Jyväkirkossa ja lasipalatsissa ei ole vesijohtoa tai viemäriä. Insinööri Aarre Laiho on suunnitellut myös toimintakeskuksen rantsaunan. Rantsauna on pinta-alaltaan 90 m².

Lappalanjärven rannalla sijaitsevan Niinirannan toimintakeskuksen päärakennus on vuonna 1982 (Hannu Smahl) valmistunut yksikerroksinen rakennus, joka käsittää kokoontumis- ja majoitustiloja. Päärakennusta on laajennettu vuonna 1999, jolloin rakennus laajeni noin 600 neliöstä 1100 neliöön. Lisäksi toimintakeskuksen alueella sijaitsee jätekatos (2014) ja hirsirakenteinen venevaja (2009).

Tiedot Niinirannan alueen rakennuksista kaavoitusta varten on toimittanut Kouvolan seurakuntayhtymän kiinteistökehityssuunnittelija, arkkitehti Edla Mäkelä.



Kuva 15. Oheisessa kuvassa on esitetty Niinirannan toimintakeskuksen rakennukset: 1. Päärakennus. 2. Lasipalatsi 3. Rantasauna 4. Venevaja 5. Jyväkirkko



Kuva 16. Jyväkirkko, kuvat syksyiltä 2021 ja kesältä 2020.



Kuva 17. Niinirannan toimintakeskuksen päärakennus.



Kuva 18. Niinirannan toimintakeskuksen nk. Lasipalatsi kuvattuna syksyllä 2021.



Kuva 19. Niinirannan toimintakeskuksen Rantasauna kuvattuna syksyllä 2021.



Kuva 20. Vasemmassa kuvassa Niinirannan toimintakeskuksen alueella oleva venevaja. Oikeanpuoleisessa kuvassa on järvelle avautuva näkymä toimintakeskukselta.

Suunnittelualueen vanhin rakennus sijaitsee Vanhatien varrella, mikä on rekisteritietojen mukaan rakennettu 1920-luvulla. Vanhatien varrella sijaitsee myös 1970-80-luvulla rakennettuja asuinrakennuksia. Lappalanjärven rannalla sijaitsee kolme vapaa-ajan asuntoa. Maalarinpolun varrella sijaitsee 1960-70 -luvulla rakennettuja omakotitaloja sekä yksi uudehko 2010-luvulla rakennettu talo.



Kuva 21. Vasemmassa kuvassa Lappalanjärven rannalla sijaitseva vapaa-ajan asunto. Oikeassa kuvassa Vanhatien varrella oleva

Palvelut ja työpaikat

Alueella sijaitsee Kouvolan seurakunnan omistama Niinirannan toimintakeskus. Kaupallisten palveluiden osalta alue tukeutuu Valkealan palveluihin. Valkealan kirkonkylän keskusta sijaitsee Leiritieltä mitattuna noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

Kaava-alueeseen kuuluvia katuja ovat Leiritie, Loimipolku, Vanhatie, Varsapolku, Uimarannantie ja Maalarinpolku. Vanhatie on alueellinen kokoojakatu, joka on aiemmin ollut valtion maantie. Alueella ei sijaitse erillisiä pysäköintialueita, vaan pysäköinti on toteutettu tontikohtaisesti.

Tekninen huolto

Koivurannan alueella sijaitsee olemassa oleva Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkko. Kouvolan Vesi Oy:n toiminta-alue kattaa nykyisen asemakaavoitetun alueen, joten Leiritien ja Koivurannan asuinalueen välinen alue ei kuulu tällä hetkellä vesihuollon toiminta-alueeseen. Leiritien länsipuolella sijaitsevan peltoaukean kautta kulkee vesihuoltolinja. Alueella sijaitsee myös KSS Verkko Oy:n sähkölinjoja sekä Telian datakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt, melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikennemelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Suunnittelualue rajautuu Vanhatiehen, josta aiheutuu liikennemelua. Vanhatiehen rajautuvien olemassa olevien rakennuspaikkojen piha-alueilla melutaso on päiväaikaan Vanhatien puolellakin alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Yöaikaan Vanhatiehen rajautuvat pihat ovat alle 50 dB meluvyöhykkeellä. Vanhatiehen rajautuvia alueita lukuun ottamatta suunnittelualue on hyvin hiljainen.



Kuva 22. Vasemmalla suunnittelualueen päiväajan (klo 7-22) keskiäänitasot ja oikealla yöajan (klo 22-7) keskiäänitasot.

Virkistysalueet

Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee luontopolku ”Huikeinlenkki”. Luontopolku lähtee Pautulanpolun päästä kulkien kohti pohjoista Valkealan kirkonkylän venevalkaman suuntaan. Polulta pääsee järven rannalle rakennetulle lintutornille. Luontopolku on toteutettu maaston herkillä osilla pitkospuin. Alueella sijaitsee myös kaupungin ylläpitämä koirapuisto, jonne on pääsy Pekkolan tien kautta. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Valkealan kirkonkylän uimaranta ja viljelyspalstoja.



Kuva 23. Vasemmalla luontopolun varrella sijaitseva lintutorni, keskellä koirapuisto ja oikealla Valkealan kirkonkylän venelaituri ja uimapaikka (5.2.2020).

Maanomistus

Suurimmat maanomistajat ovat Kouvolan kaupunki ja Kouvolan seurakuntayhtymä. Alueella on myös yksityishenkilöiden omistuksessa olevia kiinteistöjä. Lappalanjärven vesialueen omistaa Valkealan osakaskunta. Maanomistustilanne on esitetty liitteessä 4.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntahallitus on määrännyt MRL 201 § mukaisesti maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kaavan lainvoimaisuutta. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava ja se on voimaan tullessaan kumonnut aikaisemmat Kymenlaakson vaihemaakuntakaavat.

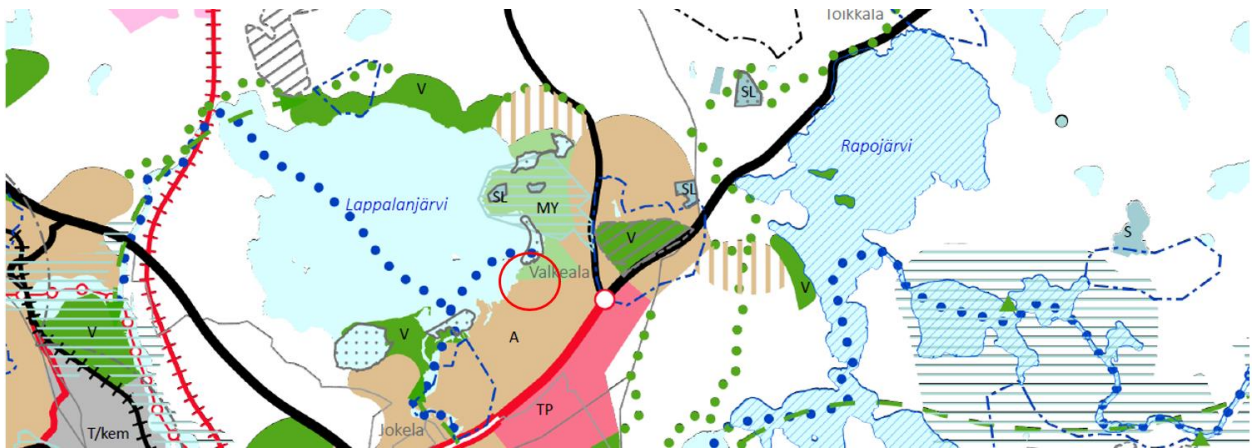
Suunnittelualan eteläosa on maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Maakuntakaava-merkintään liittyy lisäksi seuraavat suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

Pohjoisosa suunnittelualueesta on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joiden luontoarvoihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota. MY-alueen suunnittelumääräyksessä todetaan seuraavaa: Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava

huomioon luonnon monimuotoisuuden ominaispiirteiden vaaliminen ja luontoalueen yhtenäisyys.

Natura2000-verkoston kuuluvat alueet on merkitty maakuntakaavaan. Merkinnällä osoitetaan Euroopan unionin komission hyväksymät luontodirektiivissä määritellyt luontotyytit ja lajien elinympäristöt. Lisäksi osoitetaan komissiolle ilmoitetut lintudirektiivin mukaiset erityiset suojelualueet. Näiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty Luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

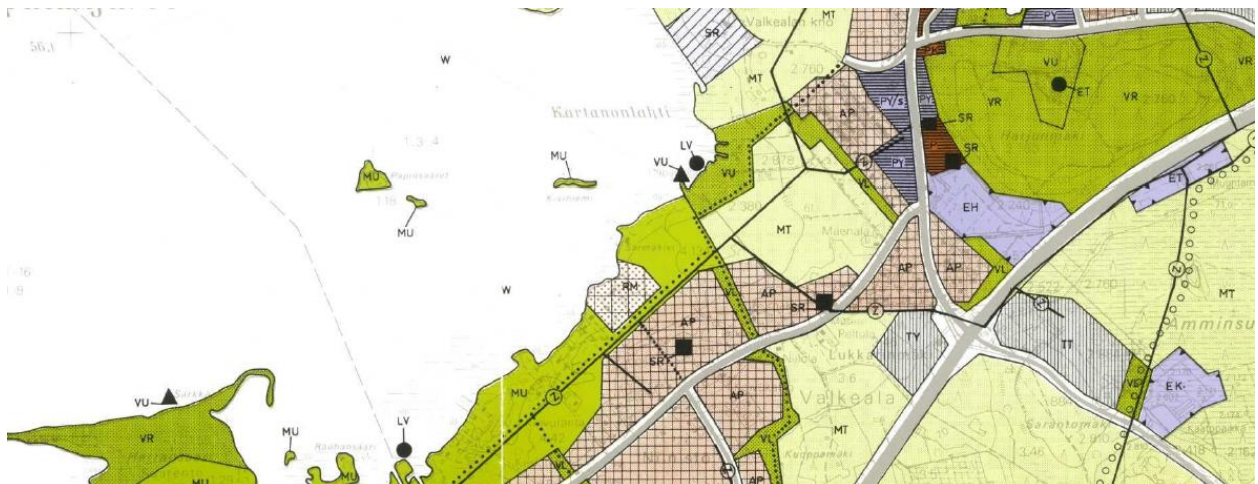
Lappalanjärvi kytkeytyy Välväylän melontareittiin, joka on merkitty maakuntakaavaan ylimaakunnallisena melontareittinä (mel). Välväylän melontareitti yhdistää Suomenlahden merialueet sekä Kymijoen vesistön ylimaakunnallisesti Etelä-Karjalan vesistöalueisiin. Melontareitiltä on merkitty osuus Valkealan venevalkamalle.



Kuva 24. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkittynä punaisella ympyrällä Kymenlaakson maakuntakaavaan 2040.

Kirkonkylän-Jokelan osayleiskaava

Valkealan kunnanvaltuuston 1984 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa alue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), ranta-alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MY), ja Niinirannan toimintakeskuksen alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM).

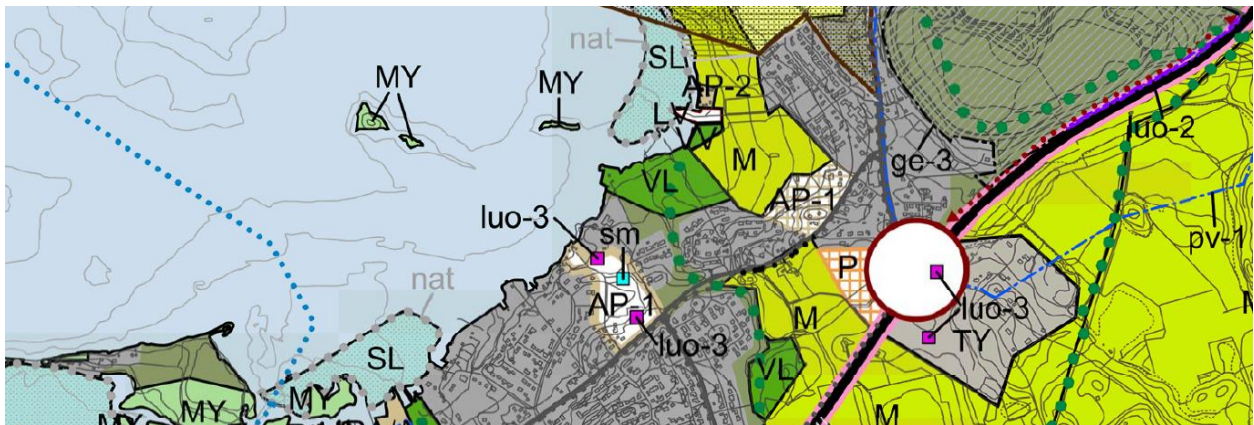


Kuva 25. Ote Kirkonkylän-Jokelan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Suunnittelualueutta koskee myös Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lv. 6.1.2016). Leiritien länsipuolinen alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. AP-1 -alueelle on määrätty yleiskaavassa toimenpidekielto: Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai

muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakuuseen. Alueen pohjoisosassa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), joka on kaavamääräyksen mukaan asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Osa alueesta on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, jonka maankäyttö on ratkaistu muilla kaavoilla. Virkistykseen tarkoitettujen alueiden poikki on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, jonka suunnittelu voi edellyttää MRL 90 §:n mukaista yleisen alueen toteuttamissuunnitelmaa tai ulkoilulin 7 §:n mukaista ulkoilureittitoimitusta. Suunnittelualueen pohjoisosassa on merkitty uimaranta-alue (VV) ja vene-satama/venevalkama (LV). LV-alueita voidaan yleiskaavamääräyksen mukaan käyttää melonnan vesillelasku-/ranta-alueena. Suunnittelualueella on kaksi luo-3 –merkkintää (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde) ja yksi muinaismuistokohde (sm). Natura-alue on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL) ja Natura 2000-verkoston kuuluvaksi tai siihen ehdotetuksi alueeksi. Lappalanjärvi on merkitty vesialueeksi (W).



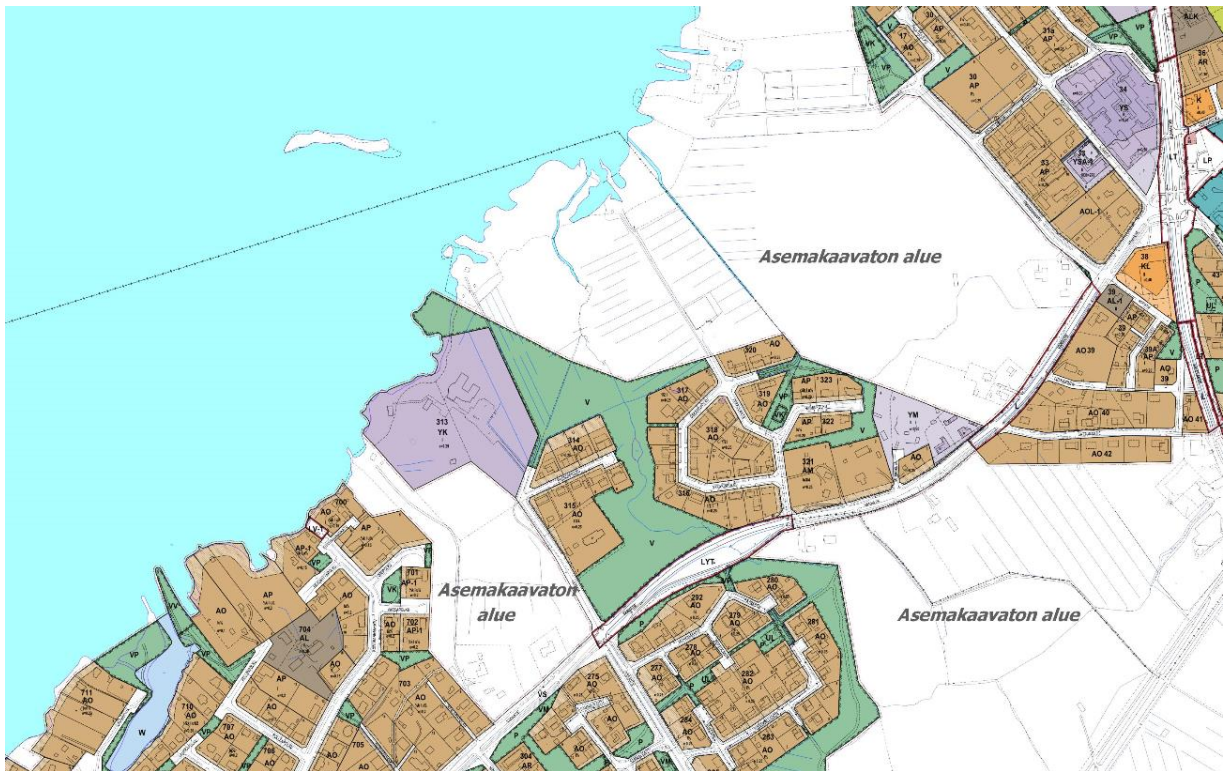
Kuva 26. Ote Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Suunnittelualue on osin asemakaavatonta aluetta Leiritien länsipuolella sekä ranta-alueella seurakunnan toimintakeskuksen länsi- ja pohjoispuolella. Toimintakeskuksen alue asemakaavoitettu ja sen käyttötarkoitukseksi on merkitty *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue* (YK). Korttelin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0.25$, jolloin korttelin 313 rakennusoikeus on yhteensä noin 10 900 k-m². Toimintakeskuksen pohjois- ja itäpuolella on *vir-kistysaluetta* (V).

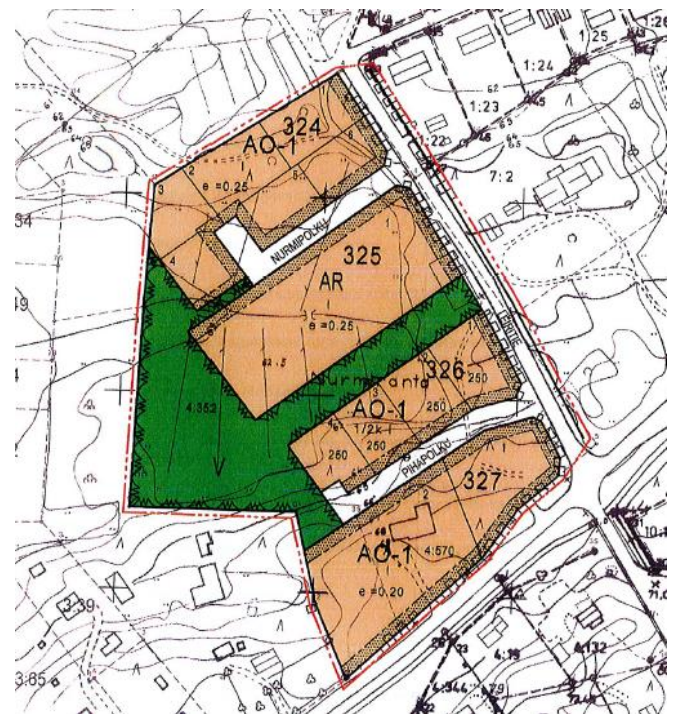
Suunnittelualueen länsiosien pientalokorttelit on merkitty asemakaavassa *asuinpientalojen korttelialueeksi* (AP), *asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla tontille saa rakentaa paritalon tai yhden perheen asuinrakennuksen* (AP-1) tai *erillispientalojen korttelialueeksi* (AO). Asuinkortteleissa rakentamisen tehokkuus vaihtelee $e=0.15-0.2$. Kerroslukuina asuinpientalojen korttelialueilla on $\frac{1}{2}$ k l u $\frac{1}{2}$. Asuinkortteleiden lomassa on *puistoksi* (VP) ja *leikkipuistoksi* (VK) merkittyjä alueita.

Leiritie on kaavan *katualuetta*. Vanhatie on suunnittelualueen kohdalla merkitty *yleiseksi tieksi vierialueineen* (LYT).



Kuva 27. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Valkealan kunta laati Leiritien länsipuolelle rivitalo- ja erillispientalopainotteisen asemakaavan vuosina 2005-2006. Asemakaavassa oli osoitettu Leiritieltä kaksi erillistä tonttikatua lounaaseen, joiden ympärille oli suunniteltu neljä asuinkorttelia. Valkealan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 18.9.2006 ja hyväksymispäätöksestä tehtiin valitus silloiseen Kouvolan hallinto-oikeuteen. Valituksessa vaadittiin asemakaavan kumoamista vedoten alueella sijaitseviin kuopanteisiin, joiden valittaja otaksui olevan muinaismuistolain suojelemia muinaisjäännöksiä. Kaavaa laadittaessa ei oltu tehty erillistä muinaisjäännoinventointia kuopanteista. Kouvolan hallinto-oikeus päätyi kumoamaan asemakaavan hyväksymispäätöksen, sillä kaavaratkaisu ei perustunut hallinto-oikeuden mukaan riittäviin kaavan vaikutuksien arvioinnin mahdollistaviin selvityksiin. Nurmirannan asemakaavoitusta varten alueelle laadittiin arkeologinen selvitys vuonna 2018, jolloin alueen muinaisjäännoisten todellinen tilanne saatiin varmuudella selvitettyä.



Kuva 28. Kouvolan hallinto-oikeuden vuonna 2007 kumoama asemakaava.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Suunnittelu on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta. Alueelle on tarpeen laatia Koivurannan asuinalueen täydentävä asemakaava. Uuden asuinalueen osan ohella asemakaava luo puitteet Lappalanjärven viheralueverkostolle.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Suunnittelukohde on mainittu kaavoitusohjelmakohteena Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2017.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan seurakuntayhtymä
- Kouvolan Vesi Oy
- KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy
- Elisa Oy, Telia Oyj
- Alueella toimivat yhdistykset

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisenä aikana.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää ja on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta on käsitelty viranomaisten työneuvottelussa 4.10.2018. Neuvottelussa keskusteltiin alueen muinaisjäännöksestä sekä luontoarvoista.

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

4.3.5. Asemakaavaa koskevat neuvottelut

Neuvottelu Kouvolan seurakuntayhtymän kanssa 25.5.2020

Kaavahankkeen aloitusvaiheessa keskusteltiin Kouvolan seurakuntayhtymän kanssa yhtymän omistamien maa-alueiden kaavoittamisesta 25.5.2020. Seurakuntayhtymä toi ilmi mahdollisuuden Niinirannan toimintakeskuksen mahdollisesta myymisestä. Toimintakeskus on nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), joten mahdollisessa myyntitilanteessa uudella omistajalla olisi hyvin rajalliset mahdollisuudet kehittää aluetta. Seurakuntayhtymä esitti, että toimintakeskuksen kaavamääräystä muutettaisiin mahdollistamaan myös muu toiminta kuin kirkollinen ja seurakunnallinen toiminta.

4.3.6. Maankäytösopimus

Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäytösopimuksia, mikäli yksityisten maanomistajien omistamille alueille osoitetaan merkittävässä määrin korttelialueita ja rakennusoikeutta.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisenä aikana. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeitse suunnittelualan maanomistajille ja haltijoille. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 22.6.2020 mennessä.

Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpienaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Alueella sijaitseva seurakunnan toimintakeskus ja ympäröivä pientaloasutus sekä alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioidaan kaavasuunnittelussa.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asiallisesti laadittu ja kaavan tarkoitus ja merkitys huomioiden riittävä. (MRL 63 §)

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

Kymenlaakson liitto: Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Hyväksytyt maakuntakaava tulee huomioida asemakaavan muutoksen jatkovalmistelussa.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine: Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 sisältö Nurmirannan kaavahankkeen alueella on kuvattu kaavaselostuksessa. Nurmirannan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Nurmirannan asemakaavaluonnos on laadittu siten, että se ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaava- tai maakuntakaavatilanteen kanssa.

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman selvityksissä ei ole mainittu rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on eri ikäistä rakennuskantaa, mutta alueelta ei ole vanhoissa inventoinneissa (Kymenlaakson rakennuskulttuuri (1992) ja Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008) huomioitu erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, lukuun ottamatta vanhaa tielinjaa, joka mukailee Vanhatietä. Aluetta koskevia uudempia inventointeja ei ole. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Suunnittelualan länsiosassa Koivurannan asuinalueella sijaitsee viime vuosikymmeninä valmistuneita asuinrakennuksia ja Lappalanjärven rannalla on muutamia vapaa-ajan asuntoja. Kymenlaakson museo katsoo, että

asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt asumisen ja virkistysalueiden painopisteet (Kuva 2) toimivat hyvänä lähtökohtana alueen kehittämiseksi.

Lappalanjärven rannalla sijaitsee Kouvolan seurakuntayhtymän omistama toimintakeskus, jonka läheisyydessä ovat vanha päärakennus, rantasauna ja nk. Jyväkirkko. Kymenlaakson museo katsoo, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset Niinirannan toimintakeskuksen alueen osalta kaipaavat lisäselvitystä. Museo esittää, että Niinirannan toimintakeskuksen alueen rakennuskanta inventoidaan tarvittavilta osin kaavaa varten, jotta alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen selvittäminen on mahdollista.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaava-alueella on suoritettu arkeologinen inventointi Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavaan liittyneen yleisinventoinnin yhteydessä (S. Pärssinen 2014) sekä arkeologinen tarkkuusinventointi (H. Poutiainen 2018). Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Nurmiraanta (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000025622). Kyseessä on historiallisen ajan asuinpaikka, jolla sijaitsee kaksi uunirakennetta. Uunien itäpuolella, osin muinaisjäänösalueen ulkopuolella, erottuu maastossa myös rakennuksen kivijalka.

Hankealueeseen liittyvät arkeologiset selvitykset ovat ajan tasalla ja tiedot arkeologisesta kulttuuriperinnöstä riittävät kaavan laatimista varten.

Vastine: Kuvaus Niinirannan toimintakeskuksen rakennuskannasta on esitetty kaavasivustuksen kappaleessa 3.1.3 *Rakennettu ympäristö - Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennettu ympäristö*. Kappaleessa toimintakeskuksen rakennukset on esitetty valokuvoin ja kerrottu rakennusten valmistumisvuodet. Toimintakeskuksen rakennuksilla ei ole arvioitu olevan erityisiä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja, joten alueelle ei ole esitetty rakennussuojelumerkintöjä.

Kymenlaakson pelastuslaitos: Etäisyys Kouvolan vakinaisesta paloasemasta on noin 10 km. Etäisyys Valkealan paloasemalta on noin 5 km. Alue kuuluu 2-riskiluokkaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole arvioitu täydennysrakentamisen vaikutusta asukasmäärän lisääntymiseen.

Pelastusviranomaisen lausuu seuraava:

Suunnittelualueella on otettava huomioon pelastustoiminnan edellytykset, kuten täydennysrakentamisen pelastusjärjestelyt ja sammutusvesi. Sammutusvesi tulee järjestää alueelle voimassa olevan sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

Vastine: Asemakaavaluonnoksessa alueelle on esitetty ohjeellisesti 22 uutta pientalotonttia. Lisäksi kahta olemassa olevaa vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkaa on esitetty asuintontteiksi ja lisäksi kaava sisältää neljä voimassa olevan asemakaavan rakentamattomia tontteja. Kaava-alueella on siten rakentamattomia ohjeellisia pientalotontteja yhteensä 26. Kaava-alueen länsipuolella olevalla Koivurannan pientaloalueella asumistiheys on noin 3,22 asukasta rakennuspaikkaa kohden. Vastaavalla mitoituksella Nurmiraannan kaava-alueen asukasmäärä lisääntyisi noin 84 asukkaalla.

Sammutusveden saatavuus tulee huomioida alueen yhdyskuntatekniikkaa rakennettaessa.

KSS Verkko Oy: KSS Verkolla on alueella ilmajohtoverkkoa. Alueesta on tehty yleissuunnitelma ja alueen keski- ja pienjänniteverkot tullaan maakaapeloidaan tulevaisuudessa. Liitteenä on ote yleissuunnitelmasta. Suunnitellut keskijännitekaapelireitit, jotka yleissuunnitelmassa näkyvät on suunniteltu huomioiden olemassa olevat yhteydet.

Asuinalueen laajentumisen myötä on todennäköistä, että alueelle joudutaan rakentamaan uusi puistomuuntamo. Muuntamon sijoittaminen tulee mahdollista esimerkiksi viheralueelle.

Vastine: KSS Verkko Oy:n lausunto kirjataan tiedoksi. Kaavaluonnoksen yleismääräyksiin on kirjattu, että virkistysalueille voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattuja laitteita, rakennelmia ja rakennuksia.

Kouvolan seurakuntayhtymä: Kouvolan seurakuntayhtymä omistaa alueella korttelin 313 ja sillä sijaitsevan toimintakeskuksen. Ko. korttelin kaavamerkintä on tällä hetkellä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK).

Tulevaisuudessa on hyvin todennäköistä, että korttelilla tulee olemaan jotain muuta käyttöä kuin nykyisenlainen käyttö. Mahdollista on myös, että alueen ja rakennukset omistaa joku muu kuin seurakuntayhtymä.

Seurakuntayhtymän näkemyksen mukaan olisi hyvä jos korttelin 313 kaava mahdollistaisi tulevaisuudessa esimerkiksi matkailu-, majoitus- ja ravintolatoiminnan, mahdollisesti myös muuta kaupallista toimintaa.

Vastine: Kaavaluonnoksessa korttelissa 313 sijaitsevan Niinirannan toimintakeskuksen alueen käyttötarkoitukseksi on esitetty palvelurakennusten korttelialuetta (P), jolle saa sijoittaa liike-, palvelu-, toimisto-, ravintola- ja majoitustiloja. Kaavaluonnoksessa esitetty käyttötarkoitus mahdollistaa nykyisen käytön, mutta ei ota kantaa omistussuhteeseen toisin kuin voimassa olevan asemakaavan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus (YK). Korttelin 313 rajausta on esitetty muutettavaksi.

MTK Kaakkois-Suomi: MTK-Kaakkois-Suomella ei ole OAS:iin lausuttavaa. Alueen kiinteistöjen omistajille tiedottaminen on tärkeää kaikissa vaiheissa.

Vastine: Alueen kiinteistöjen omistajia tiedotettiin kaavoituksen käynnistymisestä kirjeitse. Kaavaluonnosta esitellään tarvittaessa etäyleisötilaisuudessa kaavan valmisteluvaiheessa.

Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry: Kavasuunnitelmaan on merkitty virkistyspainotteen alue, joka rajautuu Lappalanjärven Hovinlahden rantaan. Hovinlahden rannassa sijaitsee Lappalanjärven lintutorni, jolta aukeaa näkymä Hovinlahdelle ja kauemmas Lappalanjärvelle. Hovinlahden rantametsät ovat alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä elinympäristöjä.

Ensinnäkin lintuyhdistys toivoo, että alueella tulee jatkossakin olemaan lintutorni. Ihmisten kiinnostus lintuja ja luontoa kohtaan on ollut viime aikoina kasvussa. Erilaiset näkötornit ja muut vastaavat luonnon tarkkailun mahdollistavat rakennelmat luovat tärkeää pohjaa luontoharrastamiselle.

Toisekseen on syytä huomioida, että nykyinen torni on jo valitettavan huonokuntoinen. Lintuyhdistys haluaa esittää ajatuksen nykyisen tornin kunnostamisesta tai mahdollisesti kokonaan uuden tornin rakentamisesta. Nykyinen torni on sijainniltaan aivan rantametsän rajassa. Tässä tilanteessa kannattaisi harkita tornin paikan siirtoa hieman avarammalle maapalstalle lähemmäs rantaa.

Lintuyhdistys haluaa vielä muistuttaa, että lintu- ja näkötorneja on Kouvolan seudulla kovin vähän. Tästä syystä helposti saavutettava ja hyvin suunniteltu tornilla varustettu luontokohde voisi saavuttaa suosiota paikallisen väestön keskuudessa. Kouvolan seudun lintuharrastajien keskuudessa tällaiselle kohteelle olisi varmasti suuri kysyntä.

Vastine: Lintutorni sijoittuu Huikeinlenkin varrelle ja alue on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Nykyinen lintutorni on merkitty kaavaluonnokseen ohjeellisen rakennusalan merkinnällä. Lisäksi kaavaluonnoksen yleismääräyksiin on kirjattu, että lähivirkistysalueelle voidaan toteuttaa alueen virkistyskäyttöä tukevia

rakennelmia. Lintutorni lukeutuu virkistyskäyttöä tukevaksi rakennelmaksi, joten mahdollinen tornin siirto olisi mahdollista em. kaavamääräyksen perusteella. Kaikessa luontopolun ympäristössä tapahtuvassa rakentamisessa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota alueen luonnonarvojen säilyttämiseen.

Mielipide 1: Omistamme vanhempieni kanssa seuraavat kaksi kiinteistöä Nurmiraannan alueelta: 286-449-4-555, 286-449-4-556. Esitämme, että kaavoituksessa molempien kiinteistöjen tehokkuusluku nostettaisiin 0,20:een. Molemmat kiinteistöt tarjoavat maksukykyisille perheille arvostetun asuinalueen yhdistettynä järvinäköalaa. Maksukykyiset perheet haluavat usein myös riittävästi asuineliöitä, joten tehokkuusluvun korottaminen mahdollistaisi jopa uusien veronmaksajien houkuttelemisen Nurmiraannan alueelle Kouvolaan.

Vastine: Tehokkuusluku $e=0.20$ on melko yleisesti käytetty olemassa olevalla Koivurannan asuinalueella. Tehokkuutta $e=0.20$ voidaan soveltaa em. kiinteistöjen alueella. Tehokkuusluku on ollut aiemmin $e=0.15$, eli muutos ei ole merkittävä. Asemakaavaluonnoksessa korttelirajauksia on muotoiltu uudelleen, eikä nykyiset kiinteistörajat vastaa täysin asemakaavassa esitettyä korttelijakoa. Tehokkuuslukua käytettäessä tontin pinta-ala vaikuttaa rakennusoikeuden määrään.

Mielipide 2: Haluaisimme siis toteuttaa tontillamme pientalorakentamista. Kulkuyhteys Koivurannankadun kautta - kuten tähänkin asti ja myös alustavassa suunnitelmassa.

Vastine: Koivurannan alueella rantaan rajautuvia rakennuspaikkoja on merkitty asuinkäyttöön. Alue rajautuu olemassa olevaan asuinalueeseen, joten kyseinen mielipiteessä viitattu alue on osoitettu kaavaluonnoksessa erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Mielipide 3: Miksi vireillä olevaan asemakaavaan ei olla otettu mukaan osoitteessa Uimarannantie 75 olevaa kiinteistöä (sekä sen viereistä kiinteistöä nro 45 jotka liitteenä olevassa kuvassa punakynällä ympyröitynä)? Kyseisen ensimmäisen kiinteistön nro 75 omistaja käyttää oman kiinteistönsä ulkopuolella olevia kaupungin alueita kuin omiaan joka aiheuttaa epätasa-arvoa muille lähialueen kiinteistöjen omistajille.

Kiinteistön 75 omistaja on käyttänyt yleistä uimaranta aluetta mm. mullan säilytykseen. Mullassa on ollut roskia, jotka ovat levinneet uimarannan ympäristöön. Valitukseni jälkeen multakasat kyllä poistettiin nopeasti, mutta ne olivat siinä sitä ennen useita vuosia rumentamassa aluetta. Uimarannan alue heidän (75) tonttinsa ympäriltä näyttää siltä, että kiinteistön omistajille ei riitä enää mitenkään oma tontti vaan he pyrkivät levittäytymään ympäröivälle alueelle joille heillä ei ole tietääkseni laillista käyttöoikeutta. Voidaanko tällaisia asioita rajoittaa asemakaavoituksen kautta vai onko tarkoitus pidemmällä aikavälillä antaa kiinteistön omistajalle "käyttöön" koko Valkealan keskustan uimaranta? Onko luontoarvot huomioitu nyt tässä asiassa oikein ja tasapuolisesti?

Ihmettelen myös miten kiinteistön (nro 75) omistajat ovat voineet saada luvan puistoalueelle rakennettuun auto/venetalliin? Ihan vaan mielenkiinnostakin kyselen näin jälkikäteen, että olisinko minäkin saanut vuokrata kiinteistöni vieressä sijaitsevaa puistoaluetta ja rakentaa jotain siihen ihan vaan tasa-arvon nimissä? Entä jos useammat alueen asukkaat haluavat jatkossa samaa, onnistuuko sellainen?

Vastine: Uimarannantien ympäristö on tällä hetkellä asemakaavoittamatonta aluetta ja Uimarannantie on yksityistie. Tien kautta pääsee Kouvolan kaupungin ylläpitämälle Valkealan kirkonkylän uimarannalle. Tämän asemakaavan yhteydessä on tarkoituksena mahdollistaa Uimarannantien muuttaminen yksityistiestä katualueeksi. Uimarannantietä ympäröiviä alueita ei asemakaavoiteta tässä yhteydessä.

Lisäksi Pohjois-Kymen moottorikelkkailijat ry toimitti tiedoksi ja huomioitavaksi karttoja alueen moottorikelkkareiteistä. Moottorikelkkareittien alueelle ei ole osoitettu rakentamista kaavaluonnoksessa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen

Täydennetään myöhemmin.

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo

Täydennetään myöhemmin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu erillispientalojen korttelialueista (AO), asuinpientalojen korttelialueista (AP), palvelurakennusten korttelialueesta (P), sekä lähivirkistys- ja katualueista.

5.1.1. Mitoitus

Erillispientalojen korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.2-0.25$. Erillispientaloalueilla rakennusoikeus yhteensä on siten yhteensä noin 12 100 k-m². Alueelle muodostuu yhteensä kaikkiaan 32 erillispientalotonttia, joista kaavallisesti uusia on 18 tonttia. Asuinpientalojen korttelialueilla rakentamisen tehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.2-0.25$.

5.1.2. Palvelut

Kouvolan seurakuntayhtymän toimintakeskuksessa sijaitsee seurakunnan toimintaa varten tarkoitettuja majoituspalveluita. Kaavamuutoksen perusteella toimintakeskuksen kortteliin on mahdollista sijoittaa mm. majoitus-, kokoontumis- ja kokoustiloja.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan tavoitteena on tarjota laadukas asuinympäristö alueen tuleville asukkaille.

Kaava-alue rajautuu Lappalanjärven rantaan. Rantaan rajautuvilla alueilla alin sallittu rakentamiskorkeus on +57,5 m (N2000). Alimmalla sallitulla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan rakennuksen osia, jotka vaurioituvat kastumisesta. Korkeus on määritelty *Tulviin varautuminen rakentamisessa, opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla* –oppaan perusteella (Ympäristöopas 2014). Alin rakentamiskorkeus määräytyy kerran viidessäkymmenessä vuodessa toistuvaksi arvioidun tulvaveden korkeuden mukaan, johon lisätään 0,3 metriä ja vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus.

5.3. Aluevaraukset

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaava-alueelle muodostetaan uusia erillispientalokortteleita (korttelit 325 ja 326). AO-korttelialueita on myös Maalarinpolun ja Vanhatien varrella (kortteli 703) ja Lappalanjärven rannalla (kortteli 700). Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvuilla $e=0.25-0.2$. Erillispientalojen korttelialueilla kerrosluvuksi on määritelty $I u \frac{3}{4}$, joka mahdollistaa ns. puolitoistakerroksisen rakennuksen rakentamisen.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asuinpientalojen korttelialueiksi on osoitettu korttelit 324 ja 327 ja osa korttelista 703. Asuinpientalojen korttelialueita on sijainnut jo aiemmin voimassa olevassa asemakaavassa Loimipolun ja Koivurannankadun varrella. Asuinpientalojen korttelialueen merkintä mahdollistaa erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen rakentamisen. AP-kortteleissa tehokkuus vaihtelee $e=0.2-0.25$. Suurimpana sallittuna kerroslukuna on käytetty $I u \frac{3}{4}$.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Korttelissa 703 on n. 760 m² kokoinen alue varattu yhteiskäyttöalueeksi. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 50 k-m².

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Kortteli 313 on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi. Alueella toimii Kouvolan seurakuntayhtymän omistuksessa oleva Niinirannan toimintakeskus, jossa järjestetään mm. seurakunnan nuorisoleirejä. Toimintakeskuksen alueen käyttötarkoitus on muutettu sallimaan myös seurakuntatoiminnan ulkopuolisia palvelu-, liike-, palvelu-, toimisto-, ravintola- ja majoitustiloja. Kaavamerkintä mahdollistaa nykyisen toiminnan jatkamisen, mutta laadittavan asemakaavamuutoksen perusteella keskuksen toiminta ei olisi sidottu vain yhteen toimijaan, eli seurakunnalliseen toimintaan. Korttelin rajausta on muokattu kaavatyön yhteydessä. Korttelin pinta-ala on n. 3,56 ha. Rakentamisen tehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.25$, jolloin korttelin rakennusoikeudeksi muodostuu n. 8930 k-m².

Lähivirkistysalueet (VL)

Kaava-alueen laajin virkistysalue sijaitsee sen pohjoisosassa ja se on nimetty Nurmirannaksi. Alueella sijaitsee luontopolku, joka on merkitty kaavaan ohjeellisena ulkoilureittinä. Nurmirannan lähivirkistysalue on tarkoitus säilyttää luonnontilaisena tai luonnontilaisen kaltaisena. Lähivirkistysalueilla on luonnonarvoja, joten iso osa lähivirkistysalueista on merkitty alueiksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Pienet maisemanhoidolliset työt ovat alueella sallittuja. Virkistysalueella sijaitsee lisäksi jätevedenpumppaamo ja koirapuisto. Pumppaamolle on merkitty rakennusala ja koirapuiston pysäköintialueelle on merkitty ohjeellinen pysäköintialue. Koivurannan olemassa olevan asuinalueen ja uuden asuinalueen osan väliin merkitty lähivirkistysalue on nimetty Niinirannaksi.

Vesialueet (W)

Lappalanjärven ranta-alueet on merkitty vesialueeksi. Pohjoisosassa vesialueen merkintää koskee Natura-alueen merkintä.

Katualueet.

Kaava-alueella sijaitsee kadut Leiritie, Loimipolku, Vanhatie, Varsapolku, Uimarannantie, Maalarinpolku, Niinirannanpolku sekä Nurmirannantie. Nurmirannantie ja Niinirannanpolku ovat uusia asemakaavan mukaan rakennettavia katuja. Uimarannantie on tällä hetkellä yksityistie ja se on tarkoitus tämän asemakaavan myötä muuttaa kaupungin kaduksi. Uimarannantien kautta pääsee kaupungin ylläpitämälle yleiselle uimarannalle. Vanhatie on tämän asemakaavan kohdalla voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yhä maantietalueeksi. Tällä kaavamuutoksella Vanhatie on tarkoitus osoittaa kaupungin katualueeksi. Vanhatie on ollut jo pitkään kaupungin ylläpidossa.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Asunnot: 2 ap/asunto

Palvelurakennukset: 1 ap/100 k-m²

Ravintola-, kokoontumis-, toimisto- ja majoitustilat: 1 ap/70 k-m²

Polkupyöräpaikotus palvelurakennusten korttelialueella: 1 pp/50 k-m²

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalueelle.

Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutusten lisäksi sijoittaa pysäköintiä.

HULEVEDET

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

MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Vanhatieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja tärinä.

RAKENTAMISTAPA

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, joka on huomioitava alueen rakentamisessa.

Asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän tonttien välisistä sivurajoista.

Olemassa olevassa, ennen vuotta 2020 rakennetussa luvanvaraisessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten sijoittumisesta rakennusalueelle.

RAKENTAMISKORKEUS

Rakennuspaikan alin sallittu rakentamiskorkeus on +57,5. Korkeusjärjestelmä N2000.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Kaava-alueella sijaitsee muinaisjäänös (Nurmiraanta).

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

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

Virkistysalueille saa sijoittaa yhdyskuntatekniisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä putkia, rakennelmia, rakennuksia ja laitteita.

Virkistysalueille saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

Katuun tai muihin yleisiin alueisiin rajautuvilla tonttien osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon ja varauduttava mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

YMPÄRISTÖARVOT

Lappalanjärven ranta-alueet kuuluvat osittain Natura2000-verkostoon (Lappalanjärven lahdet ja Kytönlampi). Alueella tehtävät muutostyöt eivät saa heikentää merkittävästi Natura-alueen suojeluperusteina oleviin luontoarvoihin.

VL/s -alueilla sijaitsee merkittäviä luonto- ja ympäristöarvoja. Alueen lähivirkistysalueet tulee säilyttää puustoisina alueina. Alueella tehtävät mahdolliset muutostyöt tulee toteuttaa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaen ja niitä mahdollisuuksien mukaan täydentäen. Lähivirkistysalueilla sijaitsevat liito-oravan liikku-
misen tai lisääntymisen kannalta tärkeitä puita ei saa poistaa.

Kortteleissa 313 ja 703 puustoisilla tonttien osilla ja niiden käytössä tulee huomioida mahdollinen liito-oravan elinympäristöksi sopiva puusto kortteleiden istutettavaksi alueen osaksi merkityillä alueilla, joilla puustoa tulee säilyttää (pl-14).

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Palvelurakennusten korttelialueella saa sijoittaa liike-, palvelu-, toimisto-, ravintola- ja majoitustiloja.

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnolle välttämätön osa. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Nurmiraannan lähivirkistysalueelle saa sijoittaa alueen luonto- ja ympäristöarvot huomioon ottavaa virkistystoimintaa tukevia rakennelmia ja vähäisiä rakennuksia.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

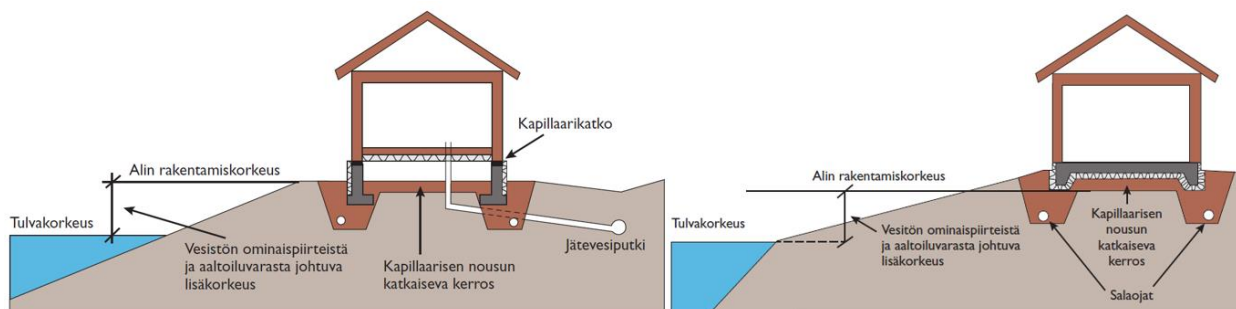
Alueen olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ovat seurakuntayhtymän toimintakeskus rakennuksineen sekä suunnittelualueeseen kuuluvat muutamat omakotitalot. Suunnittelualueella sijaitsevilla rakennuksilla ei ole sellaisia rakennetun ympäristön arvoja, joita tulisi vaalia erityisin kaavamääräyksin. Suunnittelualue on kuulunut Valkealan pappilan maihin. Vuonna 1880 valmistunut pappilarakennus sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Leiritien varrella. Pappilan ympäristöön on kaavoitettu 80-90 –luvuilla pientaloasutusta ja pappilarakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Nurmirannan kaavahanke ei heikennä pappilarakennuksen suojeluarvoa.

Suunniteltu rakentaminen muuttaa nykyisen avoimen peltomaiseman. Uutta rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksin. Alueella sijaitseva muinaisjäännös on merkitty asemakaavakartalle ja se on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Vaikutukset rakentamiseen

Nurmirannan alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, joka on alueen rakentajien käytettävissä. Kaava-alueen tontit ovat rakennettavuusselvityksen mukaan pääosin luokiteltu helposti tai normaalisti rakennettaviksi. Osa tonteista sijoittuu selvityksen perusteella vaikeasti rakennettavalle vyöhykkeelle, jossa löyhät maakerrostumat ulottuvat 2-9 metrin syvyyteen. Rakennettavuusselvitys antaa yleiskatsauksen alueen maaperäolosuhteisiin. Kaikilla alueilla on tehtävä tonttikohdainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisten tarvittavien pohjanvahvistustoimenpiteiden laadun ja laajuuden selvittämistä varten.

Kaava-alue rajautuu Lappalanjärven rantaan. Rantaan rajautuvilla alueilla alin sallittu rakentamiskorkeus on +57,5 m (N2000). Alimmalla sallitulla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan rakennuksen osia, jotka vaurioituvat kastumisesta. Korkeus on määritelty *Tulviin varautuminen rakentamisessa, opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla* –oppaan perusteella (Ympäristöopas 2014). Alin rakentamiskorkeus määräytyy kerran viidessäkymmenessä vuodessa toistuvaksi arvioidun tulvaveden korkeuden mukaan, johon lisätään 0,3 metriä ja vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus. Rakentamiskorkeudessa on huomioitava perustustavan vaikutus rakenteen kosteudenkestävyyteen. Rakentamisessa ja rakennuslupaa myönnettäessä on siis huomioitava alin sallittu rakentamiskorkeus, vaikka alue olisi asemakaavassa muutoin merkitty rakennusalueksi. Alimman sallitun rakentamiskorkeuden tason +57,5 m alapuolelle voi rakennusalan niin salliessa toteuttaa sellaisia rakennelmia ja rakenteita, jotka eivät kärsi kosteudesta, esimerkiksi erilaiset katokset ja terassit. Päärakennus on alttiimpi kosteudelle ja on siten rakennettava siten tyyppillisesti kauemmaksi rannasta.



Kuva 29. Ote ympäristöoppaasta *Tulviin varautuminen rakentamisessa* (2014). Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan tasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastumisesta vaurioituvia rakenteita. Vasemmalla periaate sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Oikealla periaatekuva maanvaraisen laattaperustuksen osalta.

Asuinalueeseen rajautuvat Lappalanjärven rannalla sijaitsevia vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkoja on muutettu Koivurannan 17.6.2002 voimaan tulleella asemakaavalla erillispientalonteiksi. Koivurannan asemakaava-alueeseen rajautuvat kaksi on vastaavasti osoitettu erillispientalokorttelialueeksi.

Tekninen huolto

Täydennettävälle asuinalueelle on rakennettava uutta asuinalueen osaa palveleva kunnallistekniikka. Kouvolan Vesi Oy:n toiminta-alue kattaa nykyisen asemakaavoitetun alueen, joten Nurmirannan asuinalueen toteutuessa toiminta-alue tulee laajennettavaksi ja siitä tulee tehdä tarvittavat päätökset. Asuinalueen laajentaminen aiheuttaa jonkin verran putki- tai johtosiirtoja. Yhdyskuntateknisten rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen on sallittu virkistysalueille.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Asemakaavalla osoitetaan uusia korttelialueita ja katuyhteyksiä. Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuu kustannuksia kaupungille. Alueelle laaditun rakennettavuusselvityksen mukaan kadut voidaan perustaa koko tutkimusalueella maanvaraisesti. Rakennettavuusluokan 3 alueella tulee kuitenkin huomioida löyhien koheesiomaakerrosten kokoonpuristuvuus ja näin syntyvät painumat, mikäli kadun taso sijoittuu yli 0,5 metriä nykyisen maanpinnan yläpuolelle. Selvityksen mukaan putkijohdot perustetaan kiviainesarinan välityksellä maanvaraisesti.

Liikenne ja pysäköinti

Alueen rakentuessa liikenne lisääntyy jonkin verran Leiritiellä. Pysäköinti tapahtuu korttelialueilla tonttikohtaisesti.

Sosiaalinen ympäristö, väestö ja palvelut

Alueelle on suunniteltu kaikkiaan 22 uutta pientalotonttia ja lisäksi kaksi olemassa olevaa tällä hetkellä vapaa-ajan asuintoimivaa rakennuspaikkaa on osoitettu pientalotonteiksi. Kaavaratkaisu sisältää myös nykyisen kaavan mukaisia tyhjillään olevia tontteja. Rakentamattomia rakennuspaikkoja kaava-alueella on siten kaikkiaan 26. Alueen väestömäärän lisääntymistä peilattiin paikallisiin olosuhteisiin Nurmirannan läheisyydessä pääosin 2000-luvulla rakennettuun Koivurannan alueeseen. Koivurannan alueella 77 rakennetulla pientalojen rakennuspaikalla asui yhteensä 245 asukasta, jolloin asukastiheydeksi muodostuu 3,22 asukasta rakennuspaikkaa kohden. Täten voidaan arvioida, että valmiiksi rakentuessaan Nurmirannan alueen 22 uudelle rakennuspaikalle voisi asettua vastaavalla mitoituksella n. 71 henkilöä. Nurmirannan kaava-alueen kaikkien rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutuessa alueelle voisi em. mitoituksella tulla n. 84 uutta asukasta.

Kaava-alueella sijaitsee Kouvolan seurakuntayhtymän toimintakeskus. Asemakaavalla mahdollistetaan toimintakeskuksen korttelin käyttö laajemmin erilaiselle liiketoiminnalle kuten majoituspalveluiden järjestämiselle. Aikaisemmin voimassa ollut asemakaava on varannut toimintakeskuksen korttelin yksinomaan seurakunnan käyttöön.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Suunnittelualueen pohjoisosa on kokonaisuudessaan virkistysaluetta, joka on tarkoitus säilyttää luonnontilaisena. Alueella kulkee Huikeinlenkki –luontopolku. Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan pääsy Lappalanjärven rantaan. Lepakkoselvityksen mukaisesti lepakoiden siirtymis- ja saalistusalueita on merkitty virkistysalueiksi.

Lappalanjärven lahtien ja Kytölänlammen Natura-alueen tietolomakkeen mukaan alueella runsaana esiintyvän täplälampikorenon (luontodirektiivin liitteen IV laji) elinympäristön uhkatekijät ovat liika rehevöityminen, umpeenkasvu sekä liian laajat ruoppaukset ja niitot. Ilmakuvien perusteella niittoja on tehty asutuksen kohdalla Valkealan uimarannan ympäristössä. Lisäksi Valkealan uimarannan ja Venevalkaman ympäristö on pidetty niitettynä. Alueella tehtävistä Natura-alueen luonnonarvoihin todennäköisesti merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee tehdä Natura-arviointi. Vastuu arvioinnin tekemisestä on hankkeen toteuttajalla. Tällä asemakaavalla ei aiheuteta uhkaa Natura-alueelle.

Suunnittelualueen rakennettavaksi aiotulla alueella on kartoitettu vuonna 2012 kaksi liito-oravan elinympäristöä, joilla sijaitsevat lisäntymispaikaksi soveltuvat kolopuut. Alueella on tehty sittemmin yksityisten maanomistajien toimesta harvennushakkuita. Keväällä 2020 alueelta ei löytynyt papanoita, joten liito-oravan esiintyminen alueella nykypäivänä on epävarmaa. Vuoden 2020 talvi oli lumeton ja selvityksessä todetaan, että tuoreimpiin kartoitustuloksiin tulee suhtautua varauksella. Vuoden 2020 selvityksessä alueet oli merkitty liito-oravan elinympäristöksi soveltuviksi metsiksi. Pohjoinen elinympäristö sijoittuu pääosin lähivirkistysalueelle, jolloin sen säilyminen voidaan turvata. Pohjoinen liito-oravalle soveltuva metsä on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää. Eteläinen liito-oravalle soveltuva metsä sijoittuu kortteli- ja katualueille. Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että korttelien 313 ja 703 tonteilla ja niiden käytössä tulee huomioida mahdollinen liito-oravalle soveltuva puusto. Erityisesti tonteilla olevia haapoja tulee pyrkiä säästämään pihapuina.

Lepakoille erityisen tärkeät ajourat ja polut on pääosin mahdollista säilyttää valitulla kaavaratkaisulla. Alueen virkistysalueiden toteuttamisen tavoitteena on säilyttää alueet metsäisinä ja erityistä huomiota tulee kiinnittää suuriin puuyksilöihin. Liito-oravan ja lepakoiden suojelutavoitteet täydentävät toisiaan. Nurmiraannan kaava-alueella ja sen ympäristössä sijaitsee jonkin verran vanhoja asuinrakennuksia, jotka voivat olla lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisun perusteella alueelle suuntautuu hieman aiempaa enemmän liikennettä. Uusi asuinalueen osa ei ole kuitenkaan läpiajettava toteutuneelle Koivurannan alueelle, joten liikenteen lisääntymisellä ei ole suurta häiritsevää vaikutusta olemassa olevalle asutukselle. Alueelle muodostuu parikymmentä tonttia, joten asuinalueen liikennemäärät eivät ole kovin suuria. Seurakunnan toimintakeskuksen alueelle suuntautuu myös ajoneuvoliikennettä.

5.6. 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. Seurakunnan omistaman Niinirannan toimintakeskuksen alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

5.7. Nimistö

Alueelle on suunniteltu uusi asuinalueen osa katuineen. Nurmiraannantie ja Niinirannapolku ovat alueelle rakennettavia uusia katuja.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Tavoitteena on saattaa Nurmiraannan asemakaava ja asemakaavan muutos hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2022. Nurmiraanta on maankäytön toteuttamissuunnitelman 2021-2025 yksi asumisen kohteista. Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla ohjataan Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamista seuraavien viiden vuoden aikana. Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla sovitetaan yhteen kaavoitus, maanhankinta, yhdyskuntatekniikan suunnittelu ja rakentaminen, tonttien luovutus sekä niihin liittyvä taloussuunnittelu. Suunnitelmassa alueen asemakaavoitus on ajoitettu vuosille 2021, kunnallistekniikan suunnittelu vuodelle 2022 ja kunnallistekniikan rakentaminen vuodelle 2023. Alueen tontit valmistuisivat aikataulun mukaisesti luovutuskelpoiseksi vuodelle 2025.

Kouvolassa

11.10.2021

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Olli Ruokonen
kaavoitusinsinööri