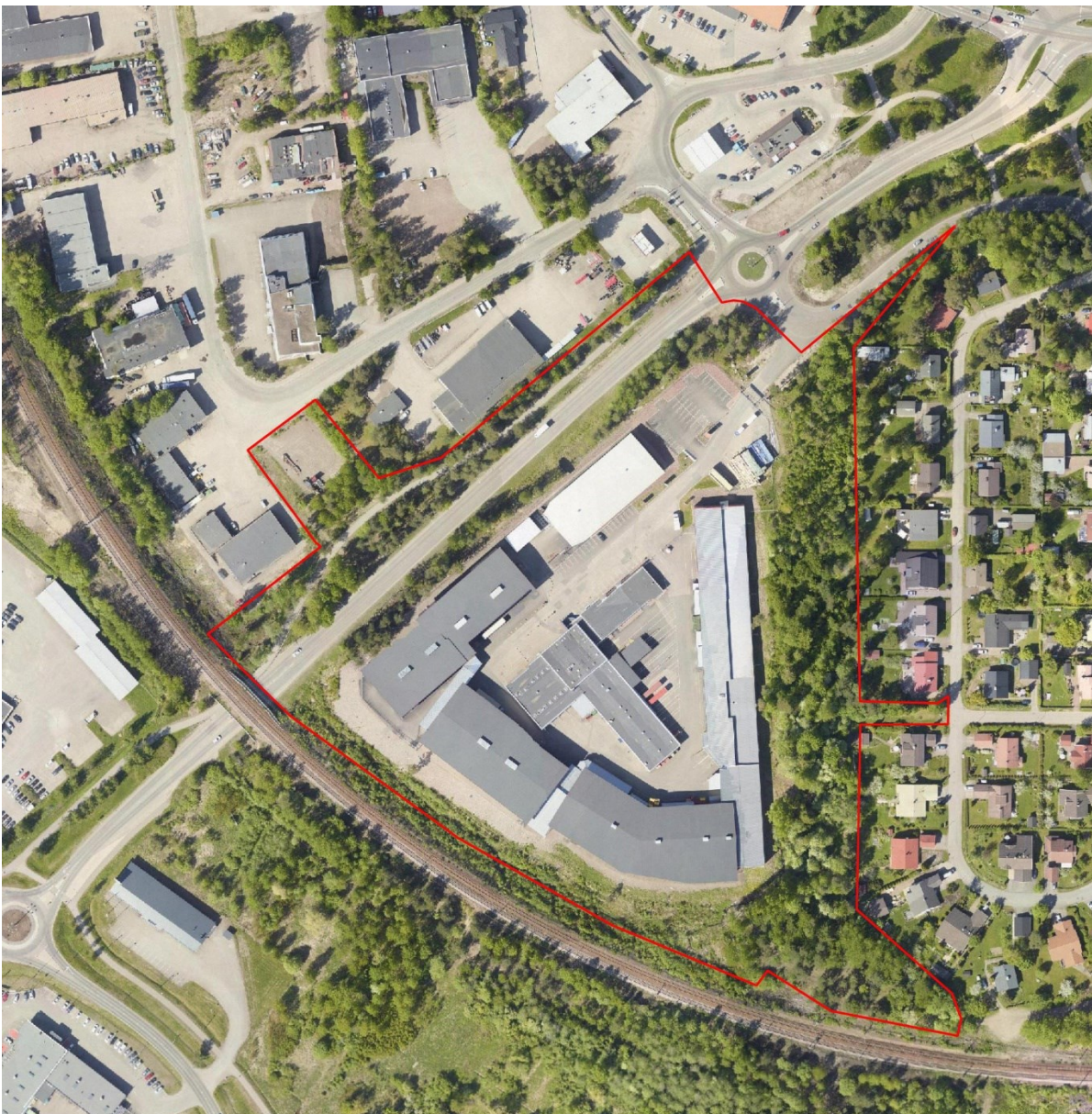


Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 2, Kaunisnurmi, korttelia 2056 sekä yleistä pysäköinti-, puisto-, suojaviher- ja katualuetta

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 2, Kaunisnurmi, kortteli 2056, korttelin 2054 osa sekä suojaviher- ja katualueet

Vannetukku, kaava nro 02/012

LAUSUNNOT, MUISTUTUKSET JA NIIDEN VASTINEET



TIIVISTELMÄ

1.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos sisältyy asemakaavoituksen vuoden 2022 työkohteisiin. Alueella on pidetty maastokatselmus 17.2.2021, jonka jälkeen alueen maankäytön muutostarpeita on tarkasteltu usean otteen kevään 2021 kuluessa. Vannetukun alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan Autotalo Oy:n aloitteesta ja asemakaavan muutosaloite on toimitettu kaupungille 23.6.2021. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 6.7.2021.

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa, Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla internetissä sekä kaavahankkeen internet-sivuilla www.kouvola.fi/vannetukku 22.9.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 9.9.2021 ja se on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 17.9.2021. Asemakaavan muutoshanke ei kohdistu vaikutuksiltaan merkittäviin maakunnallisiin maankäyttöratkaisuihin, valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöalueisiin, eikä se ole muuten rakennetun kulttuuriympäristön tai valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten MRL 66 § mukaista kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välistä viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisenä aikana. Tieto osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 22.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin sen nähtävillä olon aikana palautetta. Osallinen kommentoi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyvässä kaavahankkeen tavoitekuvauksessa ei mainittu, että kaavassa lisätään kaava-alueeseen kuuluvan korttelin 2056 pinta-alaa ja rakennusoikeutta. Palautteissa tai lausunnoissa ei esitetty kaavasuunnittelutyötä varten tehtäviä lisäselvitystarpeita tai erillistä neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty osallisen palautteen mukaisesti kaavahankkeen kuluessa.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisen ajan. Asemakaava-aineisto lähetettiin kirjeitse tiedoksi kaava-alueella oleville ja siihen rajautuville kiinteistöjen omistajille ja haltijoille (21 kpl) 20.9.2021. Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kaavoitusta ohjaaville viranomaisille ja muille yhteistyötahoille (16 kpl) sähköpostitse 17.9.2021.

Kaavan valmisteluvaiheen aikana kaavasta annettiin yhdeksän lausuntoa ja neljä palautetta. Lausunnoista Kymenlaakson pelastuslaitos antoi palautetta vain kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kun taas muut viranomaiset lausuiivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi myös alueen maankäytöllisestä muutoksesta. Lausunnoissaan viranomaiset eivät nähneet estettä asemakaavan muuttamiselle. Kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajat antoivat kaavasta neljä palautetta, josta kolmessa vastustettiin vireillä olevaa kaavahanketta. Kaavan valmisteluvaiheessa annetut lausunnot, palautteet ja niiden vastineet on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 16–27.

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely

Asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä Teknisen lautakunnan kokouksessa 30.11.2021, jolloin lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja päätti pyytää siitä tarvittavat lausunnot (tela § 247).

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo

Asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta oli kuulutus Kouvolan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 8.12.2021. Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä kaupungintalon infopisteessä ja kaavan internet-sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/vannetukku 8.12.2021-17.1.2022 välisen ajan.

Tieto kaavaehdotuksen lautakuntakäsittelystä ja ehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta toimitettiin 7.12.2021 sähköpostitse kaikille niille osallisille, jotka olivat antaneet palautetta kaavan valmisteluvaiheen aikana.

Lausuntopyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta toimitettiin viranomaisille ja muille alueen toimijoille sähköpostitse 7.12.2021. Mahdollinen lausunto kaavaehdotuksesta pyydettiin toimittamaan 17.1.2022 mennessä. Julkisen nähtävillä olon aikana kaavasta annettiin viisi (5) lausuntoa ja jätettiin kaksi (2) muistutusta. Seuraavassa ovat kaavasta julkisen nähtävillä olon aikana annetut lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet.

Lausunnot

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunut 21.10.2021 ko. kaavamuutoksesta sen valmisteluvaiheessa. Kaavoittaja on käsitellyt asemakaavaluonnoksesta annetun palautteen ja antanut asiaan kuuluvat vastineet. Kaava-asiakirjoista ilmenee tehtyjen, kaavaan kuuluvien selvitysten, kaavapalautteen ja annettujen vastineiden perusteella, että erityisiä hanketta estäviä ongelmia ei ole.

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Vannetukun asemakaavamuutoksesta. Kaakkois-Suomen ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutos täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

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

Kymenlaakson pelastuslaitos toteaa kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa, että pelastusviranomaisella ei ole tarvetta lausua asemakaavan muutosehdotuksesta (Vannetukku, kaava nro 02/012) enää tässä vaiheessa. Aiempi pelastusviranomaisen lausunto 1272 hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on meidän osalta riittävä.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo toteaa lausunnossaan seuraavaa: Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen. Museolla ei ole huomioitavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa, että Kouvolan Vesi on antanut lausunnon kaavan valmisteluvaiheessa 7.10.2021, jossa se on esittänyt rakennusalan supistamista Vannetukun korttelialueella sijaitsevan palopostin kohdalta sekä johtoja varten varatun alueen osan merkitsemistä palopostille johtavan vesijohdon kohdalle. Ehdotusvaiheen kaavakarttaan näitä kohtia ei ole muutettu, mutta Kouvolan Vesi voi tarvittaessa keskustella pelastuslaitoksen kanssa palopostin siirtämisestä pois korttelialueelta. Tällöin korttelialueen sisäpuolinen vesijohto voitaisiin katsoa kokonaisuudessaan kiinteistön omistajan omaisuudeksi.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n valmisteluvaiheessa antama lausunto on välitetty kiinteistön muutossuunnitelmia tekeväälle suunnittelijalle. Kiinteistön muutossuunnitelmat on tarkoitus

toteuttaa siten, että kyseinen paloposti voi edelleen sijaita sen olemassa olevalla paikalla. Kiinteistön omistaja on ilmoittanut neuvottelevansa tarvittaessa tontilla olevan vesijohdon ja palopostin siirrosta suoraan Kouvolan Vesi Oy:n kanssa. Kyseisen vesijohdon paikalle ei sen vuoksi merkitä johtorasitetta asemakaavaan. Rasite on mahdollista muodostaa kiinteistöön liitettävänä.

KSS Lämpö Oy toteaa kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa, että Vannetukun alueella on vain Vannetukulle menevä talohaara, ei kommentoitavaa.

Vastine: KSS Lämpö Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

Muistutukset

Kaava osallinen on esittänyt kaavasta jättämässä muistutuksessa seuraavaa:

Vannetukku, kaava nro 02/012. Vastustamme otsikossa mainittua asemakaavan muutosehdotusta.

Muutosehdotuksen perusteluissa mainitaan mm. *”Kaunisnurmella sijaitsevan Vannetukun korttelialueen asemakaavaan muutetaan siten, että korttelialueen muutossuunnitelmat ja korttelin sisäisen toiminnallisuuden parantaminen on mahdollista toteuttaa. Korttelialueeseen liitetään koko Hitsaajan tien katualue sekä osia Koriantien katualueesta sekä korttelialueen hulevesien hallintaan jo käytetty osa Ohtaronpuiston suojaviheralueesta. Kaavassa myös ajanmukaistetaan korttelialueen kaavamerkitöjä ja muutetaan asemakaavassa esitetyt maankäyttöalueiden rajaukset vastaamaan kiinteistöjen muodostusta.”*

Asemakaavaselostuksessa ei selkeästi avata muutoshankkeen todellista tavoitetta. Selostuksen ja saatavilla olevan kartta-aineiston perusteella muodostuu yksiselitteisesti käsitys Vannetukun tontin rakennusoikeuden lisäämistavoitteesta. Miten muutoin olisi perusteltavissa yli 7 hehtaarin suuruisen alueen liittämisehdotus Vannetukun kortteliin? Todella oudolta näyttää, että Vannetukun korttelialueeseen esitetään liitettäväksi Hitsaajan tien katualue, osia Koriansuoran katualueesta, Koriansuoran länsipuolella sijaitseva pysäköintialue sekä Ohtaronpuiston suojaviheralue kokonaisuudessaan! Kaavoittaja esittää vastineissaan, että Ohtaronpuistosta liitettäisiin Vannetukun kortteliin vain kapea korttelin hulevesien hallintaan käytetty alue. Miksi liittäminen on tarpeen? Valuvathan ko. hulevedet ojaan nytkin? Miksi koko Ohtaronpuisto on merkitty suunnittelualueeksi?

Vaikka esitettävä kaavaehdotus ei esityksen mukaan lisäisikään Vannetukun tontin rakennusoikeutta kuin vähäisessä määrin, ei liene kuitenkaan ylivoimaista havaita, että maa-aluekaupoilla ja kiinteistömuodostustoimilla voidaan tulevaisuudessa laajentaa rakennusoikeutta ja rakennetulle ympäristölle merkittävästi haittaa tuottavaa toimintaa.

Suunniteltu asemakaavan muutos ei ole yleisen edun mukainen. Vannetukun laajuinen ja jatkuvasti laajentuva toiminta ei todellakaan sovellu yrityksen nykyiselle tontille. Tilavampia ja liikenteellisesti parempia rakennuspaikkoja on Kouvolassa runsaasti tarjolla. Vannetukku on vuosien myötä hivutautunut vähin erin kohti Kaunisnurmen pientaloasutusta. Yhtiön kasvaneen toiminnan myötä ovat asutuksen kokemat häiriöt lisääntyneet merkittävästi. Ylipitkät rekat ovat aiheuttaneet häiriöitä muulle liikenteelle, Sutelantie-Koriansuora-Sepänkatu-kiertoliittymä on ollut toistuvasti tukossa.

Voimassa olevassa kaavassa, kuten myös kaavaehdotuksessa, edellytetään mm. rakennusten korkeatasoista kaupunkikuvaan soveltuvaa ulkoasua. Asemakaavamääräyksiä ei ole kuitenkaan noudatettu eikä ehtojen noudattamista valvottu, kuten mm. asemakaavaselostuksessa esitetyistä kuvista ilmenee. Alueella suoritettava katselmus avaisi muutoinkin päättäjille karun todellisuuden.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) 54 § säättää asemakaavan sisältövaatimuksista mm. seuraavaa (lakiteksti kursivoilla): *Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.*

Asemakaavamuutosehdotus heikentää lain edellyttämää terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön säilymistä edes nykyisellä tasolla. Ehdotus on siis selkeästi lain vastainen. Elinympäristön terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys vaarantuvat merkittävästi, mikäli ehdotetut muutokset toteutetaan. Vannetukun lisääntyvä ajoneuvoliikenne yhä lähempänä asuntoja heikentää ilman laatua ja altistaa asukkaat epäterveellisen elinympäristön kielteisille vaikutuksille.

Liikenteen järjestäminen Vannetukun tontille/kortteliin aiheuttaa nykyiselläänkin ongelmia. Pitkät rekat tukkivat Sutelantien/Koriansuoran liikennettä palvelevan kiertoliittymän. On odotettavissa, että kyseinen tavaraliikenne ohjautuisi tulevaisuudessa enenevässä määrin Sutelantielle ja sitä kautta Kaunisnurmen asuntoalueelle. Tällainen kehitys tulee estää.

Alueen turvallisuustilanne heikkenee, jos lisärakentamista työnnetään yhä lähemmäksi asutusta. Niimestään huolimatta on Vannetukku profiloitunut erityisesti autojen renkaiden kauppiana. Valtavat rengasmäärät (250000–300000 kpl) varastoituina asuinrakennusten välittömään läheisyyteen muodostavat uhkatekijän, jota ei voida sivuuttaa. Mahdollisen, syystä tai toisesta, syttyvän tulipalon seuraukset olisivat katastrofaaliset lähialueen asukkaiden hengelle ja terveydelle sekä tietenkin myös omaisuudelle. Pelastusviranomaisen ei ole lausunnossaan ottanut kantaa kaavasuunnitelmaan.

Yksinomaan, muiden syiden lisäksi, ei kaavamuutosehdotusta, mikä mahdollistaisi lisärakentamisen Vannetukun tontille, tule paloturvallisuussyistä hyväksyä.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Puistot ja suojaviheralueet ovat tärkeitä rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön arvojen säilyttämiseksi. Niitä ei saa hävittää. Alueen luontoarvot on lain vastaisesti suurelta osin tuhottu vuosina 2010 ja 2015 päätetyissä kaavamuutoksissa. Tämä negatiivinen kehitys on nyt pysäytettävä. Neliötäkään viheralueista ei saa kaavoittaa muuhun tarkoitukseen. Kaavan vastainen viheralueiden käyttö tulee lopettaa ja alueet palautettava nykyisen kaavan edellyttämään tilaan.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Olemme edellä osoittaneet, että asemakaavan muutosehdotusta laadittaessa ei Maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä ole noudatettu eikä voimassa olevien asemakaavamääräysten noudattamista valvottu. Pyydämme, että Tekninen lautakunta hyväksyy muistutuksemme ja jättää hyväksymättä käsittelyssä olevan Vannetukun kaavan nro 02/012.

Lisäksi pyydämme, että meitä tiedotetaan kirjallisesti tai sähköpostitse kaikissa tämän kaavahankkeen vaiheissa.

Vastine:

Pinta-alat ja alueliitokset

Muistutuksessa mainitaan, että kaavassa liitetään seitsemän hehtaarin alue Vannetukun kortteliin. Lisäksi muistutuksessa erikseen mainitaan, että *”Vannetukun korttelialueeseen esitetään liitettäväksi Hitsaajantien katualue, osia Koriansuoran katualueesta, Koriansuoran länsipuolella sijaitseva pysäköintialue sekä Ohtaronpuiston suojaviheralue kokonaisuudessaan!”* Muistuttaja on ilmeisesti tulkinnut kaava-asiakirjoja virheellisesti. Koko asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 7,332 ha ja alue jakaantuu kolmeen maankäyttömuotoon: KM-5-kortteli 4,0105 ha (Vannetukku), suojaviheralueet 1,9078 ha (Ohtaronpuiston EV-alue ja Koriansuoran

länsipuolella oleva EV-alue) ja liikennealueet 1,4149 ha (Koriansuora, Sutelantie ja Sepänkadun LPA-alue).

Tosiasiassa asemakaavan muutoksessa kortteli 2056 (Vannetukun korttelialue) laajenee 3936 m², eli noin 0,4 ha ja alueen maksimirakennusoikeus kasvaa 1915 k-m² (korttelitehokkuudesta e=0.50 muutos luvulla merkittyyn maksimirakennusoikeuteen 20 000 k-m²). Korttelin 2056 pinta-alan kasvamisesta suurin osa tulee Hitsaajantien katualueen sekä korttelin 2056 ja Koriansuoran katualueen välissä olevan kapean suojaviheralueen (EV) liittämisestä alueeseen. Huomioitavaa on se, että muistutuksessa mainitusta Ohtaronpuiston suojaviheralueesta kortteliin 2056 liitetään vain ne alueen osat, jotka jo tosiasiallisesti ovat kyseisen korttelialueen käytössä. Kyseinen liitettävä alue on kaksiosainen ja se koostuu korttelin 2056 itäreunassa olevan, pohjoiseteläsuuntaisen hallin vieressä sijaitsevan avo-ojan alueesta (pinta-ala noin 830 m²), johon johdetaan kiinteistön pihalta ja rakennusten katoilta tulevia vesiä sekä sen pohjoispuolella sijaitsevasta nurmialueesta (pinta-ala noin 330 m²). Kyseiselle alueelle on talvisin kasattu kiinteistön piha-alueelta tulleita lumia.

Maastokatselmuksen tarve

Korttelialueella pidettiin maastokatselmus jo 17.2.2021. Paikalla olivat kiinteistön omistajan ja alueen toimijan lisäksi Kouvolan kaupungilta tekninen johtaja, kaupungingeodeetti sekä kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan ja yhdyskuntatekniikan suunnittelun edustajat. Kouvolan kaupunki totesi tuolloin, että maastokatselmuksella läpikäytyjen ja nyt vireillä olevassa kaavamutoksessa esitettyjen korttelialueen laajennusalueiden hallinta ja kunnossapito kuuluu niihin rajautuvalle kiinteistölle. Lisäksi kaupungin yhdyskuntatekniikan suunnittelu ja katualueiden ylläpitäjä totesivat maastokatselmuksella, että koska Hitsaajantien katualue palvelee vain yhtä tonttia, eikä kadulla ole muuta yleistä läpikulkuvaihtoa, niin katualue on kaavamutoksella mahdollista liittää kokonaisuudessaan kortteliin 2056.

Asemakaava-alueen rajaus

Muistuttaja on ilmeisesti tulkinnut julkisesti nähtävillä olevaa asemakaavan muutosta siten, että koko Ohtaronpuistoksi nimetty suojaviheralue (EV) liitetään kaavassa kokonaisuudessaan kortteliin 2056. Ohtaronpuiston suojaviheralue sisältyy kokonaisuudessaan asemakaavan muutosalueeseen sen vuoksi, että siitä erotetaan edellisessä asiakohdassa mainitut kaksi maa-alueita (yhteensä noin 1200 m²), jotka liitetään kaavallisesti KM-5 maankäyttöalueeseen. Kaava-alueen rajaus on esitetty kaava-asiakirjoissa. Rajaus ja pinta-alat voivat hieman tarkentua kiinteistöjen mittausvaiheessa. Alueen voimassa oleva asemakaavatilanne on esitetty liitteessä 1.

Liikennejärjestelyt

Muistutuksessa on esitetty mielipide siitä, että asemakaavan muutoksen vuoksi lisääntyvä liikenne tukkii Koriansuoralle rakennetun kiertoliittymän ja liittymään tuleva raskasliikenne ohjautuu tulevaisuudessa Kaunisnurmen asuinalueelle. Koriansuoran Sutelantien ja Laturinkadun risteykseen on rakennettu kiertoliittymä vuonna 2018. Liittymän on suunniteltu ja toteutanut Kouvolan kaupunki. Katualueiden toiminnallisuudesta vastaavan yhdyskuntatekniikan suunnittelun mukaan kiertoliittymä on suunniteltu ja toteutettu siten, että se mahdollistaa myös tavanomaista pidempien yhdistelmäajoneuvojen läpikulkemisen. Yhdyskuntatekniikan suunnittelun tietojen mukaan liittymä on helpottanut merkittävästi sivukaduilta tulevan liikenteen liittymistä Koriansuoraan, eikä muistutuksessa esille tuotua mielipidettä liittymän toimimattomuudesta ole tiedossa. Kiertoliittymän valmistumisen jälkeen Koriansuoran nopeusrajoitus on myös muutettu alhaisemmaksi (60 km/h -> 50 km/h). Asemakaavan muutoksessa ei alueelle ole esitetty sellaista maankäyttöä, joka ohjaisi alueelle tai katujen risteuksiin niihin sopimatonta liikennettä. Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekninen suunnittelu toi esille huomioitavaksi tiedon siitä, että Sutelantien varrella sijaitsee vuonna 2021 laajennettu suurikokoinen liikerakennus, jossa sijaitsee ajoneuvojen renkaiden myyvä ja asentava yritys. Kyseiselle liikekiinteistölle

suuntautuva huolto- ja asiointiliikenne kulkee Koriansuoralta Sutelantietä pitkin. Kyseisen liikekiinteistön sijainnin vuoksi sen huoltoliikenne on ilmeisesti saattanut olla muistutuksessa mainittua läpiajoliikennettä.

Alueen turvallisuustilanne

Muistutuksessa on otettu kantaa siihen, että korttelialueella tällä hetkellä oleva toiminta muodostaa turvallisuusriskin sen läheisyydessä sijaitsevalle asutukselle, eivätkä viranomaiset ole tietoisia kaavasta. Asemakaavan muutoshankkeesta on pyydetty asianmukaiset viranomaislausunnot eikä viranomaisilla ole ollut huomautettavaa kaavasta. Korttelialueella sijaitsevan kiinteistön toimintaan liittyvän palopostin sijoittumiseen liittyen käy kiinteistönomistaja itse neuvottelut ao. viranomaisten ja Kouvolan Vesi Oy:n kanssa. Alueella olevissa rakennuksissa olevien toimintojen turvallisuuteen liittyvät mahdolliset selvitykset ja muut turvallisuuteen liittyvät toimenpiteet ratkaistaan tarvittaessa viranomaistasolla rakennushankkeisiin tai toimintaan liittyvissä lupaprosesseissa.

Alueen maankäyttötilanne ja rakennusten käyttötarkoitus

Muistutuksessa on otettu kantaa alueen rakennusten käyttötarkoitukseen, asemakaavamerkintöihin ja laajemmin alueen maankäyttöön. Vireillä olevassa asemakaavassa ei ole muutettu seudullisesti merkittävällä erikoiskaupan alueella sijaitsevan korttelin 2056 maankäyttömerkintää tai kaavamääräyksiä. Asemakaavassa esitetty korttelin 2056 pääkäyttötarkoitus on voimassa olevan asemakaavan ja alueen voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen. Asemakaavassa on rajattu rakennuksiin sijoittuvaa toimintaa siten, että alueelle ei saa sijoittaa yleiskaavan määräysten mukaisesti päivittäistavarakauppaa. Huomioitavaa on se, että asemakaavassa on tarkennettu yleiskaavan maankäyttörajausta siten, että Ohtaronpuiston suojaviheralue on säilytetty kaupunkirakennetta jakavana suojaviheralueena, vaikka yleiskaavassa kyseinen alue on merkitty kokonaisuudessaan erikoiskaupan alueeksi.

Olemassa olevien rakennusten kaupunkikuvallinen ilme

Muistutuksessa on tuotu esille näkökulma siitä, että korttelialueella olevat rakennukset eivät sovellu ympäristöön, eikä niiden julkisivuja ole toteutettu kaupunkikuvallisesti korkealaatuisina, kuten vireillä olevassa asemakaavassa määrätään. Korttelin 2056 rakennukset on toteutettu vuosikymmenten kuluessa useassa eri vaiheessa. Jokaisella korttelialueella sijaitsevalle rakennukselle on haettu asianmukainen rakennuslupa, jonka käsittelyn yhteydessä rakennuslupaviranomainen on arvioinut lupahankkeen soveltuvuutta kyseiselle alueelle. Lähtökohtaisesti rakennuslupaviranomainen myös valvoo, että lupahanke täyttää kaikilta osin rakentamista ohjaavan lainsäädännön edellytykset ja pyytää lupahankkeen yhteydessä lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Asemakaavaan on merkitty yleisiä määräyksiä, jotka rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huomioida rakennushanketta suunnitellessaan.

Luonto- ja virkistysarvojen tuhoaminen

Muistutuksessa on otettu kantaa siihen, että alueella olevat luontokohteet on tuhottu alueen aikaisempien kaavahankkeiden yhteydessä. Vireillä oleva asemakaavan muutos jatkaa samaa kehitystä ja kaavoitustyö on sen vuoksi keskeytettävä. Alueella olevat luontokohteita on kartoitettu osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen luontoselvitystä vuonna vuosina 2012–13. Luontoselvitystä on täydennetty vuonna 2014 ja samana vuonna alueelta on tehty lepakkopotentiaalin kartoitus. Selvitysten mukaan alueella ei ole uhanalaisia luontokohteita tai lajihavaintoja. Alueen luonnonympäristön ei myöskään ole arvioitu sisältävän sellaisia muita tekijöitä tai arvoja, jotka tulisi huomioida alueen ympäristön hoidossa tai alueen rakentamisessa.

Kaavamuutosalueen eteläreunassa sijaitsevien rautateiden suoja-alueiden (leveys 30 metriä kiskoparién kummallakin puolella) kaikki puusto on poistettu rautatiealueen kunnossapitotöihin liittyen vuonna 2017. Koska rautatien suoja-alue on kyseisellä kohdalla kahden pääradan

risteysalueen vuoksi hyvin laaja (70–170 metriä), ei suunnittelualueelta ole enää käytännössä viher- tai virkistysyhteyttä ratojen eteläpuolella sijaitsevalle Töröstinmäen virkistysalueelle, vaikka muistutuksessa näin on kuvattu. Läpikulku rata-alueella on myös estetty panssariverkkoaidoilla. Alueelta tehdyt luonto- ja virkistysalueverkostoselvitykset ovat tällä hetkellä ajantasaisia, eikä niitä ole vireillä olevan asemakaavan muutoksen tavoite ja tarkoitus huomioiden tarvetta päivittää.

Johtopäätös

Muistutuksessa ei ole tuotu esille sellaista alueen maankäyttöön, sen toteutumiseen tai toteuttamiseen liittyvää syytä, jonka vuoksi vireillä oleva asemakaavan muutosprosessi tulisi keskeyttää tai nähtävillä ollutta asemakaavan muutosehdotusta tulisi muuttaa. **Muistutus ei aiheuta muutoksia julkisesti nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen.**

Kaava osallinen on esittänyt muistutuksessaan seuraavaa: MUISTUTUS KAAVAEHDOTUKSESTA Vannetukku, kaava nro 02/012

Puutteellinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.9.2021

Kaavan valmisteluvaiheessa nähtäväksi asetettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli puutteellinen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei selviä mikä on kaavan lopullinen tarkoitus. Siinä mainitaan vain, että korttelialueen muutossuunnitelmat ja korttelin sisäisen toiminnallisuuden parantaminen on mahdollista. Siinä ei kuitenkaan yksilöity mitä muutossuunnitelmia tai muita toimenpiteitä on kaavamuutoksella tarkoitus mahdollistaa. Siinä ei myöskään tuotu esiin kaavan todellista syytä, eli rakennusoikeuden lisäämistä. Vasta kaavaselostuksessa on rakennusoikeuden lisäys tuotu esiin. Eli kaavoituksen myötä tontin rakennusoikeutta on tarkoitus lisätä 1915 k-m². Puutteellisesta Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta johtuen monet lähialueen kiinteistönomistajat eivät ole antaneet palautetta, koska eivät välttämättä ole ymmärtäneet kaavan todellista merkitystä. Voi olla, etteivät kaikki lausunnon antaneetkaan ole ymmärtäneet mitä vaikutuksia rakennusoikeuden lisäämisellä nykyiselle jo melko täyteen rakennetulle tontille aiheuttaa. Myös kaavaselostuksessa on puutteita.

Vaikutus suojavyöhykkeiden käyttöön

Kaavaselosteessa (kohta 3.1.1.) todetaan alueen kasvillisuudesta mm: Kyseiset viheralueet muodostavat kaupunkirakennetta jakavan vyöhykkeen, joka mahdollistaa eri kasvi- ja eläinlajien siirtymisen viheralueiden välillä. Kaavoittaja toteaa kaavaselosteessa naapurikiinteistöjen omistajien antamaan palautteeseen monessa kohdin että ”*Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta olemassa olevan Ohtaronpuiston puistolliseen osaan. Asemakaavalla ei myöskään muuteta alueen maankäyttöä (EV= Suojavyöhyke), joten siltä osin alueen kaavalliseen tilanteeseen ei tule muutosta nykytilanteesta*”

Kaavaselostuksessa ei tuoda kuitenkaan esiin, sitä tosiasiaa, että jos osa Ohtaronpuistoa ja Korian-suoran viereinen suojavyöhyke (EV) liitetään tonttiin voi kiinteistön omistaja aidata kyseiset alueet, millä on merkittävä vaikutus alueiden käyttöön virkistysalueina ja ihmisten ja pieneläinten liikkumiseen. Lisäksi kaavaselosteen kohdassa 5.2. todetaan, että korttelin piha-alueet tulee aidata.

Rakennusoikeuden lisäämisen vaikutus alueen palokuormaan ja mahdollisiin ympäristöhaittoihin on selvittämättä. Kaavamuutos mahdollistaa liki 2.000 m² rengasvaraston rakentamisen kyseiselle tontille, jolle on kaavaselosteen mukaan jo nyt mahdollista varastoida lähes 300.000 rengasta. Tämöinen rengasmäärä melko ahtaalla tontilla muodostaa merkittävän palokuorman ja on iso uhka lähiseudun asukkaille.

Kymenlaakson pelastuslaitos on arvioinut tilannetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta eikä ole ottanut kantaa rakennusoikeuden myötä lisääntyvään palokuormaan. Myöskään TUKES ei ole jättänyt lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta. Mikäli alueella syttyisi

rengaspalo ei sitä mikään palokunta pystyisi hetkessä sammuttamaan. Savu, noki ja myrkylliset savukaasut leviävät laajalle alueelle mahdollisesti myös Kouvolan keskustaan. Alueen riskikartoitus tulee olla käytössä kaavapäätöstä tehtäessä. Mille alueelle myrkylliset savukaasut ja noki leviävät mahdollisen tulipalon sattuessa. Miltä alueelta asukkaat tulee evakuoida ja minne ja kuka sen toteuttaisi yms.

Myös selvitys meluhaitoista on puutteellinen

Melututkimukset ja mallinnukset on tehty 2016 ja kaavoittajakin toteaa, että vuonna 2016 tehty melumallinnus on puutteellinen. Selvityksen mukaan Ohtarontien pohjoispäässä meluarvot ylittävät jo nyt päiväajan sallitun raja-arvon 55 dB, Kaavoittaja esittää, että Koriansuoran varteen myöhemmin rakennetut rakennukset suojaavat asuinalueen melua, ne ei todellisuudessa kuitenkaan estä melua Ohtarontien pohjoispäässä.

Myös Kuusaantien varteen rakennetulla meluaidalla ei ole vaikutusta asuinalueen melutasoon. Kaavoittajan mukaan myös liikenneympyrän aiheuttama melu olisi tavallista risteystä vähäisempi, tästä ei kuitenkaan ole mitään näyttöä. Kaavamuutoksen myötä Hitsaajatien ja Koriansuoran välissä oleva suojavyöhyke (EV) on tarkoitus muuttaa pysäköintialueeksi ja siinä oleva puusto poistaa. Kaavassa on myös varattu alue muuntajalle Ohtaronpuiston suojavyöhykkeelle. Muuntajan rakentamisen takia joudutaan myös suojavyöhykkeen puusto poistamaan muuntajan rakennusalueelta. Myös rakennusoikeuden lisäys lisää liikennettä tontilla ja siten myös liikenteen aiheuttamaa meluhaittaa. Ajan tasalla oleva melukartoitus tulee toteuttaa ennen kaavapäätöksen tekemistä.

Kaavamuutoksen myötä melutaso Ohtarontien pohjoispäässä tulee lisääntymään huomattavasti nykyisestä, joka nyt jo ylittää sallitun raja-arvon.

Vastustamme kaavamuutosta seuraavin perustein:

Rakennusoikeuden lisäämistä emme hyväksy. Kaavamuutos mahdollistaa tontille varastorakennusten lisäämistä 1.915 km². Rakennusoikeuden lisäyksen johdosta tontin pysäköintipaikat täytyy sijoittaa nykyisen tontin ulkopuolelle nykyiselle suojavyöhykkeelle (EV-alueelle). Samoin rakennusoikeuden lisäyksestä johtuu, että Ohtaronpuistoon (toinen EV-alue) joudutaan rakentamaan uusi sähkömuuntaja. Varastorakennusten lisääminen lisää myös rekka ja muuta asiointiliikennettä tontille. Nämä kaikki lisäävät Ohtarontien pohjoisosan meluhaittoja alueella, jossa nyt jo nykyiset meluvaatimukset eivät täyty.

Rakennusoikeuden lisääminen lisää myös alueen palokuormaa, joka nyt jo on melkoinen (liki 300.000 auton rengasta). Tämä on tulipalotilanteessa merkittävä ympäristöriski ei pelkästään asuinalueen asukkaille vaan myös koko Kouvolan keskustalle. Kaavaselostuksessa ei kuitenkaan tähän asiaan ole otettu mitään kantaa.

Tonttialueen laajentamista emme hyväksy. Kaavamuutoksen myötä tonttiin liitetään nykyisen tontin ja Koriansuojan välinen suojavyöhyke (EV-alue) sekä osia Ohtaronpuiston alueesta (myös suojaviheralue Kuva liikenneympyrästä nykyiselle suojaviheralueelle, joka on tarkoitus muuttaa P-alueeksi. Kaavamuutoksen myötä suojaava puusto tullaan poistamaan ja alue aitaamaan. Hitsaajatien vieressä olevan suojavyöhykkeen puuston kaataminen ja alueen muuttaminen pysäköintialueeksi pilaa näkymän varastoalueelle liikenneympyrän suunnasta, lisää liikennemelua Ohtarontien pohjoisosan asuinalueelle, eikä ole tarpeellinen, jos rakennusoikeutta ei lisätä.

Muiden EV-alueiden liitettävien tonttialueeseen ei ole perusteltua muuten kuin sillä, että kiinteistönomistaja voi aidata kyseiset alueet. Tällöin liikkuminen näillä alueilla estyy. Koriansuoran vieressä oleva luonnontilainen viheralue on tärkeää säilyttää sellaisenaan. Se on kapea viherkäytävää, joka johtaa Kouvolatalon puistosta Hämeenkadun ja Koriansuoran reunoja myöten radan toiselle puolelle. Sitä ei pidä katkaista.

Emme hyväksy kaavan hyväksymistä puutteellisin selvityksin. Todennäköisesti ainakin osa niistä, joita kaavan valmisteluvaiheessa on kuultu tai pyydetty lausuntoa eivät ole puutteellisen osallistumis-

ja arviointisuunnitelman perusteella pystyneet arvioimaan rakennusoikeuden lisäämisen vaikutuksia. Koska sitä ei siinä vaiheessa esitetty.

Kaavapäätöksen perusteeksi tulee olla kattava alueen riskikartoitus, jossa mm. tulee selvittää rengasvarasto tulipalotilanteessa aiheutuvat riskit lähialueen ja Kouvolan keskustan asukkaille sekä muut ympäristöhaitat myrkyllisten savukaasujen ja noen leviämisestä.

Myös alueen meluhaittojen selvitys on vanhentunut ja puutteellinen. Se tulee ajantasaistaa ennen kaavapäätöksen tekemistä. Kaavan aiheuttamat muutokset lisäävät alueen melutasoa ainakin Ohlarontien pohjoisosassa, jossa se jo nyt ylittää sallitun raja-arvon.

Lopuksi Kaavamuutos ei ole tarpeellinen kiinteistön nykyisen käytön kannalta. Rengasvarastojen lisääminen alueella ei ole mahdollista, koska lisärakentamista ei voida toteuttaa nykyisellä tontilla ja tonttialueen laajentamisesta aiheutuu huomattavaa haittaa lähiseutujen asukkaille. Kiinteistön omistaja voi toteuttaa lisävarastotarpeensa monella muullakin tavalla. Esim. rakentamalla varasto radan toiselle puolelle alueelle mihin on tarkoitus ressuhallikin siirtää.

Kiinteistön omistajan kaavoituksen valmisteluvaiheessa esittämät ajatukset ja suunnitelmat alueen käytöstä evät mitenkään sido kiinteistön omistaja sen jälkeen, kun kaava on hyväksytty. Suunnitelmillahan on tapana muuttua. Hyväksytty kaava ratkaisee mitä alueelle saa rakentaa ja mitä ei.

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman puutteellisuus ja kaava sisältö

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 9.9.2021 ja se on lähetetty Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle arvioitavaksi 17.9.2021. Samalla ELY-keskukselle on toimitettu asemakaavan muutosluonnoksen kartta, kaavamääräykset, ote voimassa olevasta asemakaavasta (kaavan liite 1) ja ote alueen maanomistustilanteesta (kaavan liite 4). Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi 21.10.2021 antamassa lausunnossaan, että *”käytössä olleista kaava-asiakirjoista käy ilmi, että ko. asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa ohjaavan kaavoituksen, Kymenlaakson maakuntakaava 2040:n eikä Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan kanssa. Kaavamuutoksella on ohjaavan kaavoituksen tuki.”*

Kaavan sisällöstä Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan seuraavaa. *”Asemakaavamuutos ei ole merkittävä alueen nykyistä maankäyttöä ajatellen. Kaavassa on kaavamääräyksiä antamalla ohjattu hulevesien käsittelyä, melu- ja värinäsuojausta ja yhdyskuntateknistä huoltoa sekä muutoinkin huolehdittu maankäytön suunnittelusta asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti, MRL 54 §. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole hankealueella olevia hankkeeseen vaikuttavia luontoarvoja. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa ko. kaavamuutoksesta. Muutosalue on laaja-alaisesti Kouvolan katuverkon ympäröimä.”*

Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi lopuksi lausunnossaan seuraavaa. *”Ottaen huomioon jo rakennetun alueen sijainnin keskeisellä alueella, kaavasuunnittelussa edellä todetut, suunnitteluun vaikuttavat tekijät, kohdealueen muuttuvan maankäytön sekä kaavassa annetut kaavamääräykset maankäytön asianmukaiselle järjestämiselle, ELY-keskus katsoo, että esteitä kaavatyön eteenpäinviemiselle ei ole.”*

Kymenlaakson pelastuslaitos totesi lausunnostaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa: *Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.”* Väylävirasto on todennut kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluvaiheen aineistosta, että sillä ei ole huomautettavaa kaavasta.

Kymenlaakson museo on lausunnossaan todennut, että *”museo katsoo, että kaavamääräyksissä on huomioitu alueen kaupunkikuvalliset arvot riittävällä tasolla eikä lisäselvityksiä tarvita rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Varsinaisia arkeologisesti mielenkiintoisia kohteita tai*

niihin viittäviä merkkejä ei suunnittelualueella havaittu. Kymenlaakson museo ei sen vuoksi edellyttä arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä. Kymenlaakson museolla ei ole muita huomioita asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.”

Viranomaisilla ei siis ole ollut huomautettavaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja siinä esitetyistä maankäytön muutoksen tavoitteista ja muutoksen perusteena olevista perusselvityksistä, vaikka osallinen on toisin muistutuksessaan olettanut.

Sekä kaavamuuotosalueella olevien kiinteistöjen omistajille (2 kpl) että kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille (yhteensä 21 kpl) on lähetetty postitse 20.9.2021 kirje asemakaavan muutoksen vireilletulosta, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta. Tieto kaavan vireille tulosta julkaistiin Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla olevalla virallisella ilmoitustaululla 22.9.2021. Vannetukun muutoshankkeista oli lehtiartikkelit Kouvolan Sanomissa 30.6.2021 ja 3.12.2021. Kaavan osalliset antoivat kaavasta palautetta sekä puhelimitse, että kirjallisesti. Kaikki palaute ja niihin laaditut vastineet on kirjattu kaavaselostukseen. Tieto kaavan etenemisestä teknisen lautakunnan käsittelyyn ja kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta on toimitettu palautteiden antajille sähköpostitse 7.12.2021. Kaavan osallisia on kuultu alueen maankäytön muutokseen liittyen asianmukaisesti ja riittävällä laajuudella.

Asemakaavamuutoksen tarpeellisuus

Muistutuksessa on esitetty huoli siitä, että kaavahanke on käynnistetty ja palvelee ainoastaan Vannetukun tarpeita, eikä muutos ole tarpeellinen. Asemakaavan laatii kunta. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Osa laadittavista asemakaavoista koskee yksityisiä ja osa yleisiä tarpeita. Kaupunki voi kaavoituksellisin keinoin tukea ja mahdollistaa erilaisia kunnan elinvoimaa tukevia hankkeita. Sen vuoksi osa kaavoista on hankekaavoja, jotka perustuvat yksityiseen kaavoitusaloitteeseen. Vireillä oleva Vannetukun asemakaavan muutoshanke (kaava nro 02/012) on hankekaava, joka on käynnistynyt yksityisen kiinteistön omistajan aloitteesta. Kiinteistön omistaja on jättänyt perustellun aloitteen asemakaavan muuttamisesta 23.6.2021 ja asemakaavan muuttamisesta on tehty kaavoituspäätös ja asemakaavan käynnistämissopimus 6.7.2021. Vaikka kaavoitustyö on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta, asemakaavan muutos-hankkeeseen on sisällytetty myös korttelialueeseen rajautuvia julkisia katuja ja muita yleisiä alueita, joiden rajauksiin tai maankäyttöön tulee muutoksia. Asemakaavan muutokseen ei liity erillistä maankäytösopimusta, vaan kaavoituksen kautta tuleva arvonnousu ja toteuttamiskustannukset sovitaan erikseen kiinteistön omistajan kanssa alueen maakauppojen yhteydessä. Maakauppaneuvotteluista vastaa kaupungingeodeetti.

Maankäytön turvallisuus ja erillisen riskikartoituksen laatimistarve

Muistutuksessa on esitetty väite, että kaupunkialueiden turvallisuudesta vastaavia viranomaisia ei ole kuultu kaavahankkeen aikana asianmukaisesti. Vireillä olevasta asemakaavan muutoksesta on pyydetty viranomaislausunnot kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olon aikana sekä kaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana. Palo- ja pelastustoimesta vastaava Kymenlaakson pelastuslaitos totesi 28.9.2021 antamassa lausunnossaan, että *”kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittelemään riskiluokkaan 2. Kaava-alue sijaitsee noin 3,5 kilometrin päässä Kouvolan paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa. Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.”* Kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana pyydettiin hankkeesta toinen lausunto Kymenlaakson pelastuslaitokselta. Pelastuslaitos lausui kaavasta 16.12.2021, että *”pelastusviranomaisella ei ole tarvetta lausua asemakaavan muutosehdotuksesta (Vannetukku, kaava nro 02/012) enää tässä vaiheessa. Aiempi pelastusviranomaisen lausunto 1272 hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on meidän osalta riittävä.”*

Asemakaavan muutoshankkeen lausuntopyyntö on lähetetty 17.9.2021 Turvallisuus- ja kemikaalikeskus TUKES:ille, joka ei kuitenkaan lausunut kaavasta. Kaava-alue rajautuu Väyläviraston hallinnoimaan päärata-alueeseen, kaavasta on pyydetty lausunto myös Väylävirastolta. Väylävirasto totesi lausunnossaan, että sillä ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Viranomaiset eivät ole asemakaavan muutoksen eri vaiheissa antamissa lausunnoissaan esittäneen turvallisuuteen liittyviä ohjeita tai määrittäneet maankäyttörajoituksia kaavaratkaisulle. Viranomaiset eivät myöskään ole vaatineet kaavahankeen yhteydessä tehtäväksi lisäselvityksiä tai lisättäväksi kaavaan erityisiä korttelin tai sen lähialueen turvallisuuteen liittyviä kaavamääräyksiä. Asemakaavaan ei ole tarkoituksenmukaista lisätä sellaisia suunnittelumääräyksiä, jotka saattaisivat olla ristiriidassa muuttuvien viranomaismääräysten kanssa. Mahdolliset alueturvallisuuteen liittyvät asiat ratkaistaan alueen lupahankkeiden yhteydessä.

Korttelialueen rakennusoikeuden lisääminen

Palautteessa on kritisoitu sitä, että kaavamuutoksen todellinen tavoite on korttelialueen rakennusoikeuden kasvattaminen. Asemakaavan laatii kunta ja asemakaavalla voidaan lisätä, muuttaa ja muokata korttelialueiden tai yksittäisten tonttien rakentamisen määrää ja sen sijoitumista korttelialueella. Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta ja kaavassa esitetty korttelin 2056 maankäyttöratkaisu perustuu kaava-aloitteen tekijän muutokselle asettamiin tavoitteisiin ja alueen voimassa olevaan maankäyttöön. Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin 2056 rakennusala on muokattu siten, että rakennukset on tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa nykyistä laajemmin korttelin Koriansuoran puoleiseen reunaan.

Uuden puistomuuntamon rakentamistarve

Muistutuksessa on esitetty huoli siitä, että asemakaavan muutoksessa lisääntyvä rakennusoikeus aiheuttaa sen, että alueelle joudutaan rakentamaan uusi puistomuuntamo. KSS Verkko Oy on kaavaan liittyvässä lausunnossaan todennut, että alueen läpi kulkee 20 kV:n sähkökaapeli ja sähköverkkoon liittyvä muuntamo sijaitsee korttelialueella olevan rakennuksen kellarissa. KSS Verkko Oy:n 26.10.2022 toimittaman tiedon mukaan kyseinen muuntamo on vanha ja sähköverkon toimintavarmuuden vuoksi alueelle on suunniteltu kokonaan uuden muuntamon rakentamista. Alueen sähköverkon muutostöiden yhteydessä on muuntamon rakentamista valmisteltu. Asemakaavan muutoksessa on huomioitu KSS Verkko Oy:n esittämä muuntamon rakentamistarve ja sille on osoitettu suojaviheralueelta rakennusala (et-1). Muuntamon rakentamisella ja korttelin rakennusoikeuden kasvamisella ei ole yhteyttä, vaikka muistutuksessa näin esitetään. Muuntamon rakentaminen liittyy alueen sähköverkon muutoksiin.

Autopaikoituksen järjestämistarve

Muistutuksessa on esitetty huoli siitä, että rakennusoikeuden lisääntymisen vuoksi joudutaan toteuttamaan uusi autopaikoitusalue nykyisen tontin ulkopuolelle. Yksi kiinteistön omistajan asettamista tavoitteista kaavamuutokselle oli se, että tontin sisääntuloaluetta olisi mahdollista muokata paremmin sopivammaksi tontin asiointi- ja huoltoliikenteelle. Ajoneuvoyhdistelmän kääntäminen vaatii tietyn tilavarauksen, jota nykyisellä sisääntuloalueella ei ole. Aluetta on siis laajennettu siksi, että se on mahdollista suunnitella ja toteuttaa nykyistä toimivammaksi. Kaavamuutoksessa korttelin 2056 maksimirakennusoikeus on esitetty kerrosalaneliömetrimääränä (k-m²), joten korttelialueen pinta-alan laajentamisella ei ole vaikutusta käytettävissä olevaan maksimirakennusoikeuteen.

Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa on ohjattu korttelin 2056 autopaikoituksen järjestämistä sekä kaavamääräyksillä että -merkinnöillä. Kaavassa on esitetty pääkäyttötarkoituksen mukaan muodostuvat minimiautopaikkamäärät. Pääosa autopaikoituksesta on määrätty sijoitettavaksi pysäköintipaikan rakennusosalalla (p-alue) korttelin 2056 pohjoisosaan, tonttiliittymän välittömään läheisyyteen. Pääosin tontin nykyisen paikoitusalueen kohdalla oleva autopaikoitus vähentää tontin sisäistä liikennettä ja keskittää tontin oman pysäköinnin katujen

risteysalueen viereen. Korttelialueen keskelle on mahdollista sijoittaa asiakas- ja huoltoliikenteeseen liittyvää pysäköintiä samaan tapaan kuin mitä alueella tälläkin hetkellä on.

Alueen aitaaminen ja yleisen kulun estäminen

Muistutuksessa on useassa kohdassa tuotu esille huoli siitä, että kiinteistön voi aidat alueensa, jolloin yleinen kulku alueella estyy. Muistuttajan tulkinta on aivan oikea. Kiinteistön omistaja voi aidata alueensa. Aitaaminen rajaa kiinteistön ja estää asiattoman kulun alueella, joka omalta osaltaan lisää alueturvallisuutta ja vähentää ilkvallan mahdollisuutta. Vireillä olevassa asemakaavassa on aitaamiseen liittyvä yleismääräys ”*Tontti tulee rajata avointa puistoa tai suojaviheraluetta vasten olevilla rajoilla yhtenäisellä aidalla tai istutuksilla.*”. Aidan rakentaminen on luvanvarainen toimenpide ja aidan paikka sekä sen tarkempi toteutustapa ratkaistaan erillisessä lupahankkeessa.

Liikennemelu ja meluselvityksen laatimistarve

Muistutuksessa on esitetty, että vireillä olevaan asemakaavan muutoksessa esitetyn maankäytön muutoksen vuoksi tulisi Kouvolan meluselvitys päivittää. Perusteluiksi mainitaan, että Koriansuoran katualueen vieressä olevien puiden kaataminen ja Vannetukun korttelialueen lisärakentaminen lisää liikennemelun määrää Ohtarontien pohjoisosassa olevien kiinteistöjen pihoille. Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa korttelin 2056 maankäyttöä ei ole muutettu voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamutoksessa kortteliin 2056 johtava yleinen katu (Hitsaajantie) ja osa Koriantien ja korttelin 2056 välissä olevasta suojaviheralueesta (EV) on liitetty kortteliin 2056. Korttelialueen rakentamisen määrää on lisätty ja lisärakentaminen on ohjattu rakennusalan avulla sijoitettavaksi kortteliin Koriansuoran katualueen puoleiseen reunaan.

Kouvolan kaupunkialueella olevia liikenteestä ja teollisuudesta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä on tutkittu kokonaisvaltaisesti 31.3.2016 valmistuneessa Kouvolan meluselvityksessä. Kyseisen selvityksen perusteella koko Kouvolan kaupungin asukkaista noin 10% altistui voimakkuudeltaan ohjearvotasot (valtioneuvoston päätös 993/1992) ylittävälle ympäristömelulle.

Kaunisnurmen alue, jonne vireillä oleva asemakaavan muutoshanke sijoittuu, sijaitsee kahden päärataverkkoon kuuluvan rautatien (Savonrata ja Kouvola-Lahti päärata) sekä kaupungin vilkkaimmin liikennöityjen kokoojakatujen (Koriansuora ja Kuusaantie) rajaamalle alueelle. Alueella kulkevan Koriansuoran katualueen keskimääräinen liikennemäärä oli meluselvitykseen tehtyjen mittausten mukaan päiväaikaan (klo 07–22) 8851 ajoneuvoa / vrk ja yöaikana (klo 22–07) 791 ajoneuvoa / vrk. Alueen pohjoispuolella sijaitsevan Kuusaantien liikennemäärät olivat vastaavasti päiväaikaan Koriansuoran risteysalueen länsipuolella 18038 ajoneuvoa / vrk ja yöaikaan 1201 ajoneuvoa / vrk. Koriansuoran risteysalueen itäpuolella keskivuorokausimäärä oli päivällä 20800 ajoneuvoa / vrk ja yöllä 1616 ajoneuvoa / vrk. Alueen ohittava liikennemäärä oli siis huomattava, jos sitä verrataan tavanomaisten asuinalueiden läpi kulkevien kokoojakatujen liikennemääriin (yleensä noin 1000 ajoneuvoa / vrk). Meluselvitykseen tehtyjen mittausten mukaan Vannetukun korttelialueella oli päiväaikaan (klo 07–22) sen eteläpuolella olevalta rautatiealueelta tulevaa raideliikenteen melua ja Koriansuoralta tulevaa liikennemelua. Suunnittelualueen keskiäänitaso oli päivisin selvityksen mukaan jopa yli 60 dB (päiväajan raja-arvo 55 dB) siten, että eniten melua on alueen rataan rajoittuvalla osalla. Yöaikana (klo 22–07) katualueilla ja rautatiellä kulkevan liikenteen melu on vähäisempi (50 dB). Vastaavasti muistutuksessa mainitulla, vireillä olevan kaavan alueen ulkopuolella sijaitsevien Ohtarontien pohjoisten kiinteistöjen Koriansuoran puoleisten pihojen melutaso oli päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB. Vastaavasti kyseisten kiinteistöjen Ohtarontiehen rajautuvien pihojen melutaso oli päivällä 45 dB ja yöllä 40 dB.

Meluselvityksen perustella laadittiin Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma (17.3.2017), jossa tunnistettiin kaupungin asukkaiden melu-altistumisen kannalta ongelmallisimpia kohteita. Tulosten perusteella laadittiin yhdeksässä kohteessa alustavat suunnitelmat

melusuojauksen toteutuksesta. Kyseisille kohteille mitoitettiin rakenteellisia melusteita ja arvioitiin melulle altistuvien asukkaiden määriä sekä melusuojauksesta aiheutuvia kustannuksia.

Muistutuksessa on esitetty huoli kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsevan Ohtarontien pohjoisosan rakennusten pihatilojen melutilanteesta. Meluselvityksen mukaan pääosa alueelle tulevasta liikennelähtöisestä häiriöstä tulee pohjoisesta Kuusaantieltä. Kyseinen Kuusaantien osuus Kaunisnurmen kohdalla oli yksi meluntorjuntasuunnitelmaan liittyneistä kohteista, joihin esitettiin toteutettavaksi meluntorjuntatoimenpiteitä. Alueelle on meluntorjuntasuunnitelman mukaisesti valmistunut vuonna 2020 betonielementtirakenteinen meluseinä. Alueen ympäristö on muuttunut vuonna 2021, kun Sutelantien varrella olevan rengasliikkeen toimitilarakennukseen on toteutettu uusi Kuusaantien suuntainen 600 m² laajennusosa.

Nyt vireillä olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle (kortteliin 2056) ei ole esitetty selaista uutta maankäyttöä tai liikennehakuista toimintaa, joilla olisi vaikutusta kaupungin katuverkossa kulkevan liikenteen määrään tai kulkuaikoihin. Vannetukun kiinteistön omistaja on laatinut 8.2.2022 selvityksen tontin liikennemääristä sekä nykyisessä että tavoitetilanteessa. Selvityksen mukaan kaavamuutoksen mahdollistamat muutokset tontilla ja uusien varastorakennusten rakentaminen kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan Alakyläntien varrelle vaikuttavat tulevaisuudessa Vannetukun nykyisen kiinteistön huoltoliikenteeseen seuraavasti: yhdistelmäajoneuvoliikenne vähenee (laskennallisesti 3,5 -> 3,3 ajon./vrk), jakeluautoliikenne kasvaa (5,1 -> 6,1 ajon./vrk), pakettiautoliikenne kasvaa (1 -> 2 ajon./vrk) ja asiointiliikenne kasvaa (30 -> 50 ajon./vrk). Lisäksi toimija totesi, että kevään ja syksyn renkaiden vaihtoaikoina tontin asiointiliikenne on ruuhka-aikoina hetkellisesti korkeampi. Muina aikoina tontilla oleva toiminta keskittyy ainoastaan arkipäiviin (ma-pe).

Aivan kuten muistutuksessa on nostettu esille, niin Kouvolan meluselvitykseen liittyvä melumallinnus ei ole enää ajantasalla (huom. ei siis puutteellinen) Kuusaantien ja Koriansuoran risteysalueen läheisyydessä. Melumallinnuksen jälkeen kyseisellä kohdalla on muutettu Koriansuoran nopeusrajoitusta (60 km/h -> 50 km/h). Lisäksi Koriansuoran, Asentajankadun ja Sutelantien risteysalueelle vuonna 2018 valmistunut kiertoliittymä on omalta osaltaan vaikuttanut alueen ohittavan ajoneuvoliikenteen nopeuksiin. Myös Vannetukun korttelin rakennettu tilanne on erilainen kuin melumallinnuksen aikana, sillä korttelialueen Koriansuoran puoleiselle reunalle on valmistunut yhtenäinen rakennus kahdessa vaiheessa vuosina 2018 ja 2020.

Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekninen suunnittelu on analysoinut alueelta tehtyjä liikennemäärien mittauksia ja arvioinut, että alueen liikenneverkon kokonaisliikennemäärä ei ole merkittävästi muuttunut nykypäivään vuodesta 2016, jolloin alueen viimeisin melumallinnus ja siihen liittyvä meluselvitys on tehty. Alueelle on jo tehty aiempien suunnitelmien mukaisia meluntorjuntatoimenpiteitä ja muita muutoksia liikennelähtöisen häiriön vähentämiseksi. Vannetukun tontin asiointiliikenneselvityksen liikennemäärien perusteella yhdyskuntatekniikan suunnittelu voi todeta, että tontin muutoksessa arvioitu tontin liikennemäärän muutos on alueeseen rajoituvien katujen ja rautateiden liikennemääriin verrattuna niin vähäinen, että sen vuoksi asemakaavan muutoshankkeen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista tehdä erillistä meluselvityksen päivitystä. Kaupunkialueella olevia liikennelähtöisiä häiriöitä selvitetään laajemmin tulevaisuudessa laajemmassa koko kaupunkialuetta koskevassa meluselvitystyössä.

Suojaviheralueen virkistysarvo

Muistutuksessa on esitetty näkökulma, että Koriansuoran katualueen ja korttelin 2056 välissä olevan suojaviheralueen liittäminen asemakaavallisesti kortteliin 2056 estää alueen yleisen virkistyskäytön ja pieneläinten liikkumisen kyseisellä alueella. Lisäksi on mainittu, että alueella kulkeminen estyy viimeistään sen aitaamisen vuoksi. Muistutuksessa mainittu Koriansuoran katualueen ja korttelin 2056 välissä oleva seitsemän metriä leveä ja 250 metriä pitkä alue ei liity kaupungin yleisiin puisto- tai virkistysalueisiin eikä alueella ole yleistä virkistyskäytön ohjaustarvetta. Kaavamuutosalueen eteläreunassa sijaitsevien rautateiden suoja-alueilta (leveys 30 metriä kiskoparien kummallakin puolella) on poistettu kaikki puusto rautatiealueen

kunnossapitotöihin liittyen vuonna 2017. Koska rautatien suoja-alue on kyseisellä kohdalla kahden pääradan risteysalueen vuoksi myös hyvin laaja, vaihdellen leveydeltään 70-170 metriä, ei suunnittelualueelta ole enää virkistysreittiä ratojen eteläpuolella sijaitsevalle Törröstinmäen virkistysalueelle, vaikka muistutuksessa näin on kuvattu. Rata-alueen läpikulku on myös estetty panssariverkkoaidoilla.

Asemakaavan muutoksessa Koriansuoran varressa olevan suojaviheralueen puustoisin eteläosa on kokonaisuudessaan liitetty Koriansuoran katualueeseen. Alueen pohjoinen osa on liitetty katualueeseen ja kortteliin 2056. Vireillä olevan kaavamuuosalueen läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä sijaitsee Koriansuoran ajoradan toisella puolella, varsinaisesta ajoradasta erillään. Kevyen liikenteen väylältä ei ole toteutettu tai muodostunut kulkua kadun toiselle puolelle kohti Ohtaronpuistoa. Kaupungin yhdyskuntatekniikan suunnittelu on todennut muistutuksessa esitetyistä virkistysreititarpeesta, että jos huomioidaan alueen liikenneturvallisuuteen ja maankäyttöön liittyvät seikat, niin kyseiselle kohdalle ei ole tarpeen toteuttaa yleistä virkistysreittiä. Vireillä olevalla asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin.

Johtopäätös

Muistutuksessa ei ole tuotu esille sellaista alueen maankäyttöön, sen toteutumiseen, toteuttamiseen tai maankäytön muutoksen lähtötietoina toimivien perusselvitysten puutteellisuuteen liittyvää syytä, jonka vuoksi vireillä oleva asemakaavan muutosprosessi tulisi keskeyttää tai nähtävillä ollutta asemakaavan muutosehdotusta tulisi muuttaa. **Muistutus ei aiheuta muutoksia julkisesti nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen.**