

Alla olevat dokumentit ovat digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentit

02_012_Vannetukku_kaavakartta_211122.pdf
Tiedosto

99b390031fc671898b92205b43f678b4848a01934fc796e53009fabef990da7
47708fa89eadf3a2e8495190ffe9e57b338b20216c7b0058695c699eee5
Tarkistesumma

02_012_Vannetukku_SELOSTUS_220202.pdf
Tiedosto

c6984fe9bd9adee6b2ee6f6bb60113c1fb06f6bc621add1c5bcefded37f57a0f
db2a82a5e721eaf64f5c8c27238fd1f70199ae2802109ff94fbf517e164
Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Anne Kristiina Kangasniemi-Kuikka

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

28.2.2022

Päivämäärä

Hanna Kaarina Hirvonen

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

1.3.2022

Päivämäärä

Hannu Juhani Purho

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

28.2.2022

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetyistä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://securemail.kouvola.fi/verify.cgi?link=BPR5YevgMhKzIS3ZcBtzXDoRzeJmcBwr2so3PxsXuzkMf1w7c7>

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 2, Kaunisnurmi, kortteliä 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

ASEMAKAAVASELOSTUS

liitty 21.11.2021 päivitty asemakaavakarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / KAAVOITUS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi **Vannetukku (02/012)**

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.

Laatija	Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkiympäristön suunnittelu / kaavoitus	
Kaavoitusanomus		23.6.2021
Kaavoituksen käynnistämissopimus		6.7.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma		9.9.2021
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	22.9.2021 22.9.–25.10.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) kuulutus Kouvolan Sanomissa		22.9.–25.10.2021 22.9.2021
Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus) Tekninen lautakunta Kuulutus / Kouvolan Sanomat Kaavaehdotus nähtävillä		30.11.2021 8.12.2021 8.12.2021-17.1.2022
Kaavan hyväksyminen Tekninen lautakunta / lausunnot ja muistutukset Tekninen lautakunta		7.3.2022 kevät 2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Kouvolan Kaunisnurmella rajautuen etelässä Kouvola-Lahti radasta erkanemaan Savonrataan, idässä Ohtaronpuistoon, pohjoisessa Hitsaajantien ja länsiosassa Koriansuoraan. Alueen laajuus on noin 7,3 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan Kaunisnurmella Koriansuoran, Ohtaronpuiston ja Savonradan väliin.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan Autotalo Oy:n (Vannetukku Oy) aloitteesta vuonna 2021. Kaavahankkeen tavoitteena on muuttaa Vannetukun korttelialueen asemakaavaa siten, että korttelialueen muutossuunnitelmat ja sen sisäisen toiminnallisuuden parantaminen olisi mahdollista toteuttaa. Kaavassa ei muuteta korttelin 2056 maankäyttömerkintää, mutta laajennetaan korttelin rajausta sekä rakennusala ja lisätään alueen rakennusoikeutta

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Maanomistuskartta

Liite 5. Kaavan ehdotusvaihe: lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet 22.2.2022

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan seudun rataympäristöselvitys (lähtötiedot + toimenpideohjelma). Kouvolan seudun kansanterveystyön kuntayhtymä / Ympäristöpalvelut, Kouvolan kaupunki, Ratahallintokeskus, 2007.
- *Kouvolan seudun rataympäristöjen kasvillisuuskarttoitus 2008*. Kouvolan seudun kansanterveystyön kuntayhtymä / Ympäristöpalvelut, Kouvolan kaupunki, Ratahallintokeskus. Luontoselvitys Kotkansiipi, 2008.
- *Kouvolan ratapihan VAK-suuronnettomuusriskien arviointi*. Gaia Consulting Oy, elokuu 2011.
- *Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi*. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasstjerna, 2012.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 2012-2013.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen OYK:n täydentävä luontoselvitys*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 2014.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, lepakkopotentiaalin arviointi*. Luontoselvitys Metsänen ja Luontoselvitys Kotkansiipi, 6.10.2014.
- *Kouvolan kaupungin meluseelvitys 2016*, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017*. WSP Finland Oy, 17.3.2017.
- *Vannetukku Oy:n liikennemääräselvitys*. Arkkitehtitoimisto Rytönen Oy, 8.2.2022.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos ei sisälly kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2021 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Alueella on pidetty maastokatselmus 17.2.2021, jonka jälkeen alueen maankäytön muutostarpeita on tarkasteltu usean otteeseen 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 9.9.2021 ja sitä on täydennetty kaava hankkeen kuluessa. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 22.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisenä aikana. 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. Kymenlaakson pelastuslaitos antoi lausunnoissaan palautetta vain kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnoissa viranomaiset eivät nähneet estettä asemakaavan muuttamiselle. Kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajat antoivat kaavasta neljä palautetta, josta kolmessa vastustettiin vireillä olevaa kaavahanketta. Valmisteluvaiheen lausunnot, palautteet ja niiden vastineet on kuvattu sivuilla 16–27.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 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 järjestetä.

Asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä Teknisen lautakunnan kokouksessa 30.11.2021, jolloin lautakunta hyväksyi sen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi ja 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. Lausuntopyyntö 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. Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet on kuvattu kaavan liitteessä 5.

Kaavan hyväksymiskäsittely

Vannetukun lähialueen asemakaavan muutosehdotuksen lausuntojen ja muistutusten vastineet etenevät Tekniseen lautakuntaan 7.3.2022. Niiden hyväksymisen jälkeen asemakaavan muutos etenee hyväksymiskäsittelyyn Tekniseen lautakuntaan keväällä 2022.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueen keskellä olevalla korttelialueella sijaitsee useita eri-ikäisiä ja suurikokoisia liike- ja varistorakennuksia, jotka muodostavat alueen kaupunkitilaa rajaavan kokonaisuuden. Alue rajautuu länsiosastaan Koriansuora-nimiseen kokoojakatuun ja sen varrella oleviin suojaviheralueisiin. Suunnittelualueen rakennettu korttelialue liittyy katuverkkoon korttelin sisääntulotienä toimivan Hitsaajantien kautta. Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva kokoojakatujen risteysalue on muutettu kierto- ja liittymäksi vuonna 2018. Suunnittelualueen eteläpuolella suunnittelualue rajautuu valtakunnan päärataverkkoon kuuluviin Savon- ja Lahti-Kouvola ratoihin, joiden kiskoparit sijoittuvat noin seitsemän metriä ympäröivää aluetta korkeammalle tasolle. Suunnittelualueeseen kuuluvat Koriansuoran katualueen länsipuolella olevan puistoalueen kasvillisuutta on raivattu vuonna 2020. Sepänkadun ja Asentajankadun risteyksessä oleva hiekkapintainen paikoitusalue on vajaakäytöllä.

Kaavamuutosalueeseen kuuluva Ohtaronpuisto-niminen suojaviheralue rajautuu itäosastaan Kainurmen pientaloalueeseen. Suojaviheralueen aluskasvillisuutta ja puustoa on harvennettu

alueeseen rajautuvien kiinteistöjen asukkaiden pyynnöstä vuonna 2020. Suojaviheralueella on useita vilkkaasti liikennöityjä ulkoilupolkuja ja merkkejä vanhasta asutuksesta. Alueen läpi kulkee useita yhdyskuntateknisten järjestelmien linjoja sekä avo-oja, jota pitkin valuvat laajalta kaupunki-alueelta kertyvät hulevedet kohti Kymijokea. Myös Vannetukun korttelialueelta keräytyvät hulevedet ohjataan Ohtaronpuistoon avo-ojia pitkin.



Kuva 2. Vannetukun lähialue kuvattuna alueen ortoilmakuvassa vuodelta 2018. Kaavamuuotosalueen raja on merkitty kuvaan punaisella.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualan pohjoisosasta, Hitsaajantien ja Sutelantien risteysalueelta. Kuvassa vasemmalla on Vannetukun Hitsaajantien katualue ja Vannetukun tonttiliittymä. Keskellä oleva puustoinen alue on asemakaavan mukaista suojaviheraluetta. Kuvassa oikealla näkyy Koriansuoran, Laturinkadun ja Sutelantien kiertoliittymä, joka on valmistunut vuonna 2018.



Kuva 4. Näkymä suunnittelualan pohjoisosasta. Kuvassa vasemmalla Vannetukun piha-alue paikoitusalueineen ja rakennuksineen. Kuvassa oikealla näkyy asemakaavan mukainen suojaviheralue (puustoinen osa) ja Koriansuoran katualue.



Kuva 5. Näkymä Vannetukun ja Koriansuoran väliseltä puustoiselta alueelta, jolla kasvavat männyt ja katajat rajaavat kaupunkitilaa.



Kuva 6. Näkymä Koriansuoran katualuetta pitkin etelään.



Kuva 8. Näkymä kaavan Ohtaronpuiston eteläosasta.



Kuva 7. Näkymä Koriansuoralta idän suuntaan. Ratapenkere on noin 7 metriä ympäröivää aluetta korkeammalla tasolla.



Kuva 9. Ohtaronpuiston läpi kulkeva hulevesioja johtaa laajan alueen hulevedet etelään kohti Kymijokea.



Kuva 10. Näkymä Ohtaronpuiston suojaviheralueen eteläosasta. Kuvassa vasemmalla näkyy Vannetukun korttelialueen vanhin varastohalli. Kuvan oikeassa reunassa olevan puuston takana näkyy kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsevia, Ohtarontiehen rajautuvia asuinrakennuksia, joiden pihat rajautuvat suoraan suojaviheralueeseen. Kuvan keskellä näkyy alueen läpi kulkeva oja, joka kiertää kyseisessä kohdassa näkyvillä olevan kallioisen kohdan.



Kuva 11. Näkymä Vannetukun ja Koriansuoran alueelle etelän suunnalta tarkasteltuna. Korttelialueella olevat varastohallit on toteutettu useammassa eri vaiheessa. Sepänkadun pysäköintialue sijaitsee aivan kuvan vasemmassa reunassa olevan puuston takana.



Kuva 12. Näkymä Ohtaronpuistoon kuuluvasta alueesta, jossa kulkee Vannetukun hulevesiä alueelta pois johtava avo-oja.



Kuva 14. Näkymä Ohtaronpuiston suojaviheralueen osasta, jota tosiasiansa on jo käytetty Vannetukun piha-alueena.



Kuva 13. Näkymä Ohtaronpuistoon kuuluvasta alueesta, jossa kulkee Vannetukun hulevesiä alueelta pois johtava avo-oja.



Kuva 15. Näkymä Hitsaajantien katualueelta kohti Vannetukun sisääntuloporttia. Viheralueet ovat osa katualuetta.

3.1.1. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Salpausselän lakialueelle, jonka maaperän korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella tasoilla +59...+70,2 mpy, siten, että korkeimmat alueet sijoittuvat alueen pohjoisosaan Ohtaronpuiston ja Sutelantien liitoskohtaan ja matalimmat alueen eteläosaan Savonradan ratapenkereen viereen. Alueen maisemakuvaa rajaa sen kaakkoispuolella sijaitseva metsäinen Töröstinmäki ja hyvin paljon muuta aluetta korkeammalla tasolla oleva Savonradan ratapenkere. Suunnittelualueelta avautuu pitkiä näkymiä ainoastaan etelään kohti Korjalan liikealuetta, muuten pitkät näkymät rajautuvat lähialueen kaduille, rautatielle, rakennuksiin tai viheralueille.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue sijoittuu Salpausselän harjanteelle, jonka maaperä on käytettävissä olevan maaperäkartan mukaan pääosin karkearakeista maalajia. Kallion pinta on kuitenkin alueella monessa kohdin näkyvillä

ja esimerkiksi Koriansuoran katulinja on osittain louhittu kallioon. Suunnittelualueelta on käytössä ajantasaista maaperän kairaustietoa, jonka perusteella alueen rakennettavuus on hyvä. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee kuitenkin tarkistaa aina kohdekohtaisin maaperätutkimuksin ja selvityksin. Ohtaronpuiston suojaviheralueen eteläisin osa on vanhaa rakennettua asumisen aluetta, jonka maaperän pilaantuneisuudesta ei ole olemassa tutkittua tietoa. Alueella on yhä jäljellä betonisia rakennusten perustuksia. Suunnittelualueen keskellä, Vannetukun tontilla on aiemmin sijainnut Autokorjaamo Oy Veho Ab, jonka toiminnan aikaista maaperän tilaa ei ole tarkastettu (pima-raporttitilanne 2017). Alueen maaperän tila pitää tarkistaa ennen alueelle toteutettavia rakennushankkeita.

Kasvillisuus

Osa suunnittelualueella olevan Ohtaronpuiston eteläosan kasvillisuudesta on peräisin alueella aiemmin sijainneiden asuinrakennusten pihoissa kasvaneesta puutarhakasvillisuudesta. Niiden lisäksi kyseisellä suojaviheralueella kasvaa useita suurikokoisia kilpikaarnamäntyjä, kuusia ja erilaisia lehtipuita. Suunnittelualueeseen kuuluvan Koriansuoran varsilla sijaitsevilla kallioisilla alueilla kasvaa pienempiä mäntyjä, katajia ja kuivan kangasmetsän varpukasvillisuutta. Kyseiset suojaviheralueet muodostavat kaupunkirakennetta jakavia vyöhykkeitä, jotka teoriassa mahdollistavat elinlajien siirtymisen eri maankäyttöalueiden välillä. Kaavamuutosalueen eteläreunassa sijaitsevien rautateiden suoja-alueiden, joiden leveys on 30 metriä kiskoparien kummallakin puolelle, 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 olemassa jatkuvaa viheryhteyttä ratojen eteläpuolella sijaitsevalle Töröstinmäen alueelle. Myös pohjoisen suuntaan yhtenäinen viheryhteys on katkennut Kuusaantien ja Kasarminmäen asuinalueen rakentumisen myötä. Suunnittelualueen eteläosassa on kaksi haitallisen vieraslajin, jättipalsamin, esiintymisaluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalle rautatiealueella (LR) sijaitsevat luontokohteet (paahdelajit) on tuotu esille alueen luontoselvityksissä. Ohtaronpuiston lähivirkistysalueelta tai muualta asemakaavan muutosalueelta ei selvitysten mukaan ole havaittu uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja tai niiden potentiaalisia elin- ja esiintymisympäristöjä.

Ohtaronpuiston suojaviheralueen aluspuustoa ja alueen suurimpia puuyksilöitä on harvennettu naapurikiinteistöjen pyynnöstä kaupungin taajamametsien hakkuiden yhteydessä. Hakuutähteet on jätetty suojaviheralueelle, jonka vuoksi kulku osalla alueella olevista poluista on estynyt.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, pohjaveden muodostusalueella tai vedenottamoiden suoja-alueella. Yleisillä katualueilla kulkevat Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto- ja viemärijohtot sekä hulevesiviemärit. Ohtaronpuiston itäosassa sijaitsee jätevesiverkoston pumppaamo. Ohtaronpuiston suojaviheralueella olevaan ojaan ohjataan hulevesiviemäriin kertyviä hulevesiä sekä pohjoisesta, että idästä. Vedet ohjautuvat oja pitkin rautatiealueelle, jossa ne kulkevat graniittipaasista tehdyn ojarummun kautta ratapenkan eteläpuolelle. Koriansuoran katualueelta ja sen länsipuoleiselta alueelta hulevedet ohjautuvat katualueen yhteydessä olevaa avo-ojaa pitkin etelään kohti Kymijokea.

Luonnonsuojelu

Alueella olevat luontokohteet on kartoitettu osana 2012–13 osana *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitystä* (Luontoselvitys Kotkansiipi). Luontoselvityksen tietoja on täydennetty Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2014. Samana vuonna alueelta on myös tehty lepakkopotentiaalिन kartoitus. Kyseisten selvitysten mukaan suunnittelualueella ei ole maankäytön muutoksissa huomioitavia luontokohteita tai uhanalaisten kasvi- ja eläinlajien elin- tai esiintymisaluetta. Suunnittelualueen eteläosassa ja Koriansuoran katualueen länsireunassa, hulevesien kulkureitillä on haitallisen vieraslajin, jättipalsamin esiintymisaluetta. Ohtaronpuiston kaakkoiskulmassa, kaavamuutosalueen ulkopuolisella rautatiealueella sijaitsee Kouvolan arvokkaat luontokohteet inventoinnissa (Luontoselvitys Kotkansiipi, 3.3.2009) on esille tuotu erilliskohde K2 Kellomäen kallioketo, joka sijoittuu vireillä olevan kaava-alueen ulkopuolelle. Kuvio on radan varrella oleva pieni kallioketo, jolta löytyy monipuolista kasvillisuutta: melko runsaasti isomaksaruohoa, ketohopeahanhikkia, ahomansikkaa, kissankelloa, ahosuolaheinää, lampaannataa,

kalliokieliä, mäkitervakkoa, harjuhäränsilmää sekä silmälläpidettävää (NT) kelta-apilaa useiden neeliöiden kasvustona. Aivan kalliokedon reunassa kasvaa harvinaisen tulokaskasvin rikkapalsamin laaja kasvusto. Luontoselvityksessä on alueen huomioimiseen annettu seuraava suositus: *Kalliot jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Ne eivät ainakaan tällä hetkellä tarvitse mitään hoitotoimenpiteitä. Kellomäen kasvillisuuden säilymisen edellytyksenä on, ettei kuviolle tuoda multaa tai puutarhajätteitä.*

Kouvolan ratapihan uhanalaiset hyönteiset on selvittänyt Faunatica Oy vuonna 2009. Selvityksessä kaava-alueella ei todettu olevan uhanalaisia hyönteislajeja. Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalla rautatiealueella, todettiin olevan (erilliskohde 1, länsipään luoteeseen jatkuvat raiteet) hyönteislajeja, jotka ovat kärsineet alueen umpeen kasvamisesta, metsittymisestä ja radan reuna- ja suoja-alueen kemiallisesta vesakontorjunnasta.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Kaavamuutosalueella ei ole asuinrakennuksia ja asukkaita. Alueen itäpuolella olevalla Ohtaronpuistoon rajoittuvalla Ohtarontien ja Sutelantien välisellä Kaunisnurmen pientaloalueella asuu yhteensä 118 asukasta. Alueen asuntokunnat ovat pääosin lapsiperheitä (tilanne vuonna 2021).

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Kouvolan kaupungin ydinkeskustan länsipuoliselle reuna-alueelle, jossa tiiviisti rakennettu pientalojen alue vaihtuu erilaisia kaupan palveluita, pienteollisuutta ja varastointia käsittäviin Kellomäen ja Korjalan aluekokonaisuuksiin. Ohtaronpuiston suojaviheralue on eri toimintojen välinen raja-alue, joka jäsentää kaupunkiympäristöä tehokkaasti ja toimii nimensä mukaisesti suojavyöhykkeenä eri maankäyttömuotojen välillä.

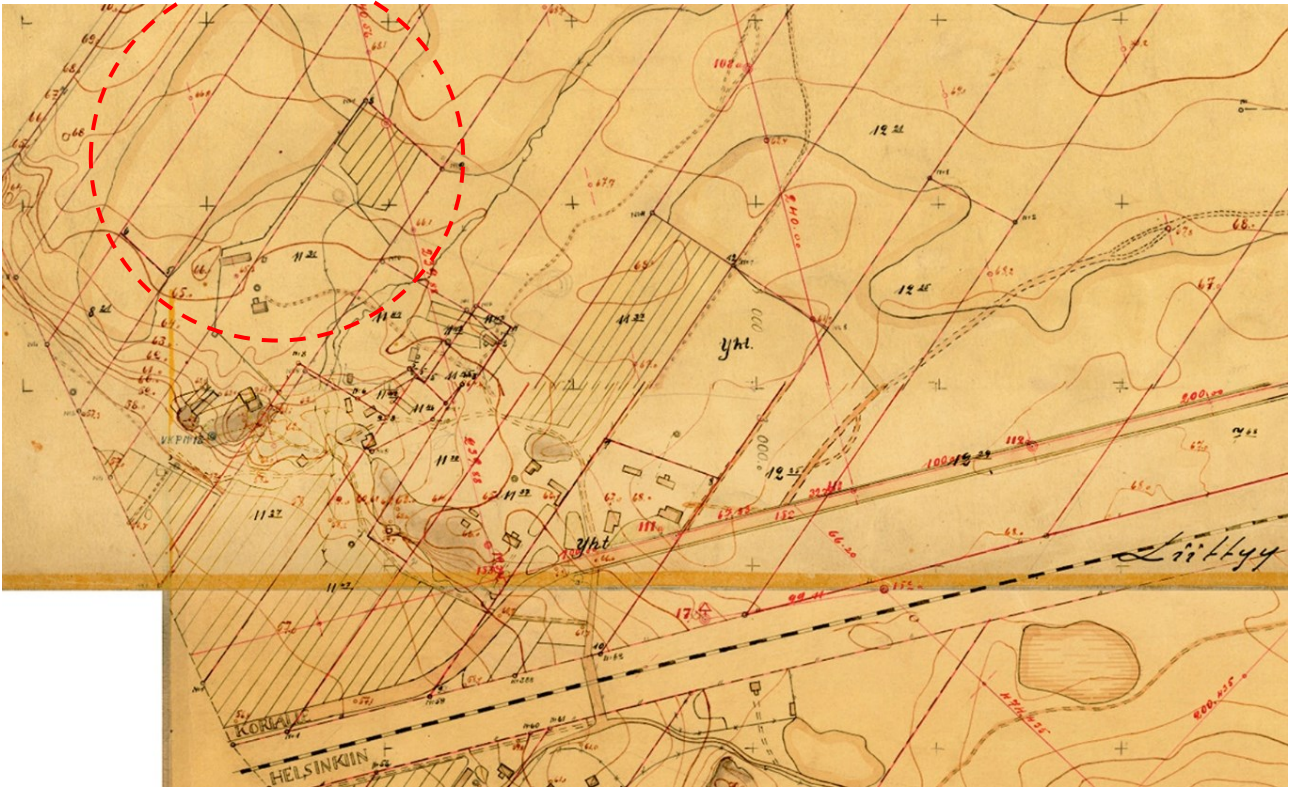
Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavasta on pyydetty valmisteluvaiheessa lausunto Kymenlaakson museolta, joka on arkeologisen kulttuuriperinnön lausuntojen osalta toimivaltainen viranomaisena. Lausunnossa Kymenlaakson museo totesi, että Museon suorittaman maastokatselmuksen (21.10.2021) yhteydessä havaittiin Ohtaronpuiston suojaviheralueen eteläpäässä alueen vanhemman asutuksen jälkeensä jättämiä yksittäisiä rakenteita ja muodostelmia, jotka ajoittuvat kartta-aineiston perusteella vasta 1900-luvulle. Varsinaisia arkeologisesti mielenkiintoisia kohteita tai niihin viittavia merkkejä ei suunnittelualueella havaittu. Kymenlaakson museo ei sen vuoksi ole edellyttänyt arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.

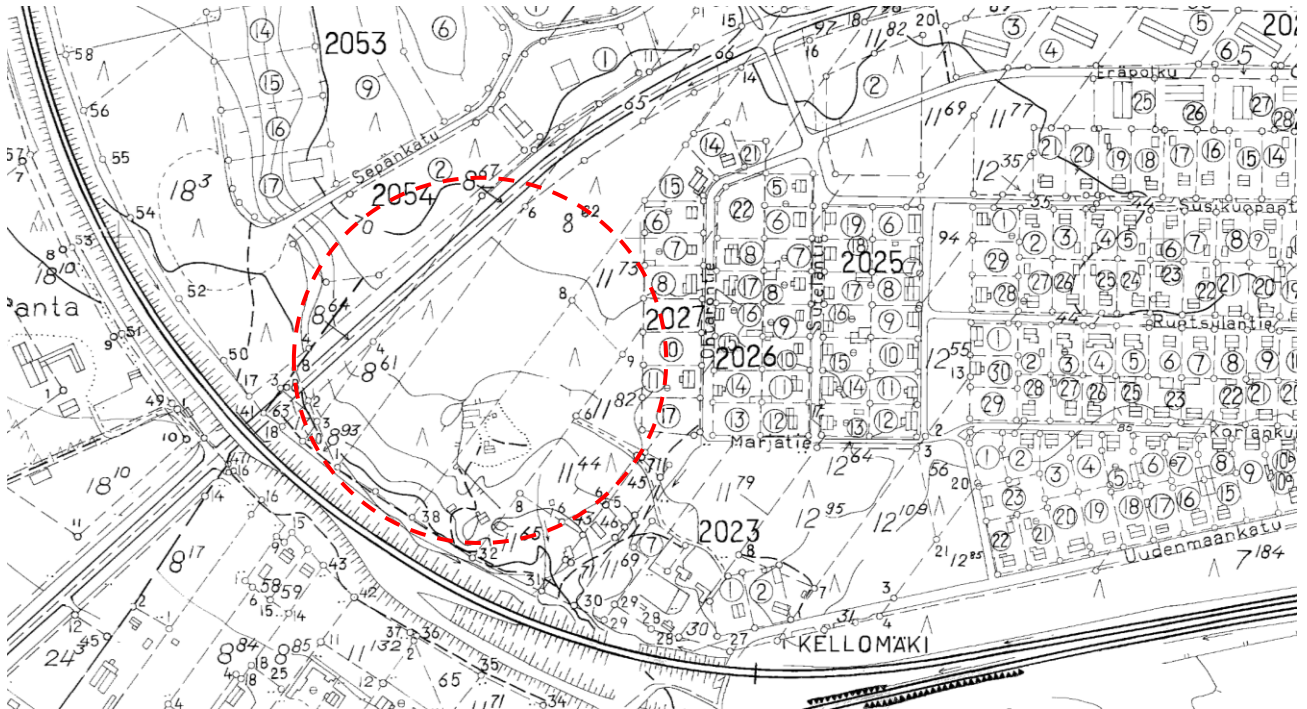
Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Nykyisen Ohtaronpuiston ja siihen rajautuvan 1980-luvun asuinalueen paikalla on aikaisemmin sijainnut kahdeksan asuinrakennusta talousrakennuksineen. Kyseisten rakennusten paikat näkyvät vuosilta 1929 ja 1964 peräisin olevissa alueen kartoissa (kts. kuvat 16 ja 17). Kahden rakennuksen perustukset ovat vielä havaittavissa nykyisessä Ohtaronpuistossa. Muut rakennuspaikat ovat jääneet joko Savonradan linjauksen tai Ohtarontien varteen rakennettujen uusien asuinrakennusten alle.

Nykyisellään suunnittelualueen pääosan käsittävä Vannetukun korttelialue (kortteli 2056) sisältää useita eri-ikäisiä liike- ja varastorakennuksia. Alueen keskellä sijaitseva yksikerroksinen myymälärakennus on valmistunut vuonna 1970 ja sen laajennusosa vuonna 2011. Rakennuksen itäpuolella sijaitseva pitkä pohjois-eteläsuuntainen varastorakennus on valmistunut vuonna 2008. Lisäksi alueella on vuonna 2013 rakennettu tilapäinen kevytrakenteinen hallirakennus ja vuonna 2014 valmistunut määräaikaisen rakennusluvan mukainen renkaiden asennuskatos. Kyseiset rakennukset on tarkoitus siirtää etelään, Alakyläntien varrelle sijoittuvalle uudelle tontille vuoden 2022 kuluessa. Varastohallien lisäksi kiinteistön piha-alueella on tilapäisvarastoina useita suurikoisia, sinisiksi maalattuja merikontteja.



Kuva 16. Ote Kouvolan pohjakartasta vuodelta 1929. Savonradan nykyistä linjausta ei vielä tuolloin ollut rakennettu. Vireällä oleva asemakaavan muutosmuutosalue sijoittuu aivan kartan vasempaan reunaan siten, että vasemmassa reunassa sijaitsevat kaksi asuinrakennusta ja niiden talusrakennukset sijoittuvat nykyisen Ohtaronpuiston suojaviheralueelle. Kartalla oleva yksittäinen peltoalue sijoittuu nykyiselle Vannetukun korttelialueelle. Karttälähde: Kouvolan kaupunki.



Kuva 17. Ote Kouvolan pohjakartasta vuodelta 1964. Suurin osa alueella aiemmin sijainneista vanhoista rakennuksista jäi 1950-luvulla uuden Savonradan linjauksen alle. Ohtaronpuistossa olevat perustukset ovat kartalla rajapyykkien 38-32 välissä olevan rakennuksen. Kartassa olevan Marjatie eteläpuoleinen asuinrakennusten alue rakentui 1980-luvun aikana ja Sepänkadun varrella oleva rakennuskanta 1970-luvun aikana.

Huomioitavaa on se, että kartalla oleva Kellomäki paikannimi sijoittuu ratojen risteyskohdassa olevalle kallioalueelle. Kyseisellä alueella sijaitsi radan rakentamisen aikana ratatyöläisten parakkeja ja ruokala, jonka vellikellon soiton myötä paikkaa alettiin kutsua Niskamäen sijasta Kellomäeksi. Nykyisin Kellomäeksi kutsutaan Savonradan, Kuusaantien ja Koriasuoran rajaamaa aluetta. Karttälähde: Kouvolan kaupunki.



Kuva 18. Viistoilmakuva Kellomäen alueesta 1970-luvun alkupuolelta. Nykyisen Vannetukun ja Ohtaronpuiston alue näkyy kuvassa vasemmassa yläreunassa ja Kellomäen alue kuvan oikeassa reunassa. Kuva Kääriäisen -ilmavalokuvakokoelma / Kouvolan kaupunki.

Palvelut ja työpaikat

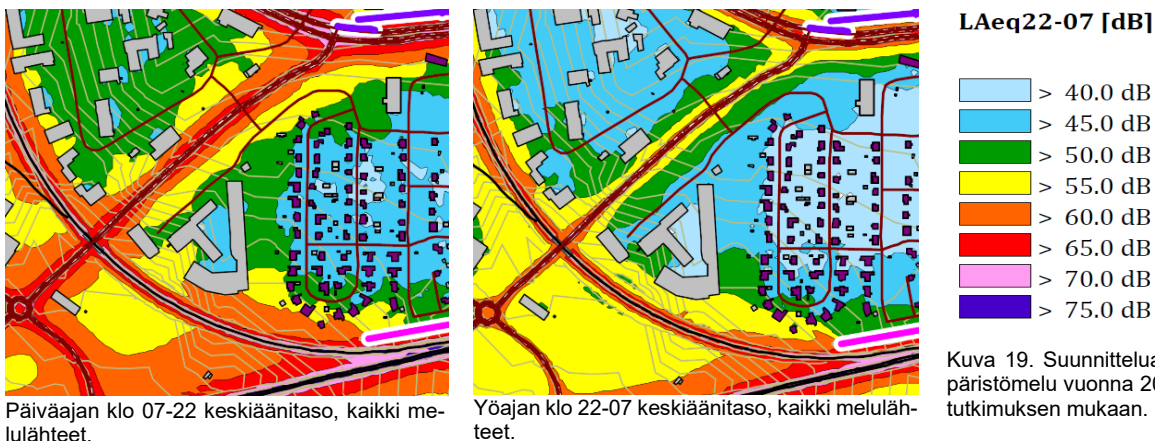
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Kouvolan Autotalo Oy:n omistuksessa oleva Vannetukku Oy. Kiinteistön omistajan toimittaman tiedon mukaan yritys on perustettu 1964 ja se on aloittanut renkaiden ja vanteiden internet-kaupan vuonna 2006. Kouvolan myymälä on osa laajempaa Vannetukun kasvusuunnitelmaa, jolla yritys hakee yhä isompaa markkinaosuutta niin Suomessa kuin ulkomailla. Kouvolan myymälä työllistää 50 henkilöä ja se toimii kaupan lisäksi myös nouto- ja asennuspisteenä. Renkaiden ja vanteiden myymälä- ja verkkomyynissä hyödynnetään halleja, jotka mahdollistavat lähes 300 000 renkaan ja vanteen varastoimisen. Myymälän ainutlaatuisuus on samalla tontilla sijaitseva Suomen suurin rengas- ja vannevarasto. Se toimii myös jälleenmyyjien koulutuksessa sekä esittelee jälleenmyyjille somistus- ja esillepanomateriaalia. Yritys myy myös korjaamokoneita sähköajoneuvoja sekä niiden osia.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin liikenneverkossa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä pitkin. Alueen länsipuolella oleva pohjois-eteläsuuntainen Koriansuora-niminen katu yhdistää alueen sen pohjoispuolella olevaan Kuusaantiehen ja alueen eteläpuolella oleviin Korjalankatuun ja Alakyläntiehen. Koriansuoran nopeusrajoitus on suunnittelualueella 50 km/h, tonttikatujen nopeusrajoitus on 40 km/h. Suunnittelualueeseen kuuluvan Koriansuoran katualueella on varsinaisesta ajoradasta erillään oleva kevyen liikenteen väylä. Koriansuoran, Laturinkadun ja Hitsaajantien kiertoliittymä on toteutettu vuonna 2018. Liittymän rakentaminen on Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikan toimittamien tietojen mukaan lisännyt alueen liikenneturvallisuutta, liikenteen sujuvuutta ja parantanut Laturinkadulta ja Sutelantieltä tulevan liikenteen kokoojakatuun liittymistä. Kiertoliittymä on kadunpitäjän arvioiden mukaan myös laskenut alueen ohittavan liikenteen nopeuksia. Hitsaajankatu on tällä hetkellä ainoastaan Vannetukun korttelin liikenteen käytössä. Sepänkadun varrella sijaitseva hiekkapintainen autopaikotusalue on ollut vajaakäytöllä. Alueelle pysäköivät lähinnä sen lähialueella olevien kiinteistöjen työntekijät. Paikotusalueella on ollut roskaamisongelma ja siltä johtaa polkutasoinen yhteys Koriansuoran varrella olevalle kevyen liikenteen väylälle.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa KSS Verkko Oy:n 20 kV sähkölinja. Kyseiseen linjaan liittyvä muuntamo sijoittuu korttelialueella olevan yksityisomistuksessa olevan rakennuksen kellarikerrokseen. Muuntamo on vanhentunut ja se on uusimisen tarpeessa. Alueen sähköverkon muutostöiden yhteydessä alueelle on tarve sijoittaa kokonaan uusi sähköjakelua palveleva puistomuuntamo. Katualueilla kulkee katuvalojen ja mainostaulun sähköjohtoja. Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinjat sijoittuvat aluetta rajaaville yleisille alueille ja korttelin 2056 tonttiliittymä sijaitsee korttelialueen pohjoisosassa. Korttelialueelle on sijoitettu sammutusvesiä varten erillinen paloposti. Ohtaronpuistossa, aivan Ohtarontien varressa sijaitsee Kouvolan Vesi Oy:n jäteveden pumppaamo. Ohtaronpuiston läpi kulkee myös laajan alueen hulevesien poistoon liittyvä putkilinja, joka purkaa hulevedet Ohtaronpuiston läpi kulkevaan ojaan. Koriansuoran itäpuolella kulkee Telia Oyj:n maa-kaapeli, jonka sijainti on päivitetty syyskuussa 2021. Suunnittelualueen pohjoisosan läpi kulkeva Telia Oyj:n suojaputki on tyhjä. Korttelialueen rakennukset on liitetty KSS Lämpö Oy:n kaasulinjaan.



Kuva 19. Suunnittelualueen ympäristömelu vuonna 2016 tehdyän tutkimuksen mukaan.

Ympäristöhäiriöt / Melu

Kaunisnurmen alue, jonne vireillä oleva asemakaavan muutoshanke sijoittuu, sijaitsee kahden valtion päärataverkkoon kuuluvan rautatien (Savonrata ja Kouvola-Lahti päärata) ja kaupungin vilkkaimmin liikennöityjen kokoojakatujen (Koriansuora ja Kuusaantie) rajaamalle alueelle. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikenne- ja teollisuusmelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. 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 yöaikana 1201 ajoneuvoa / vrk. Koriansuoran risteysalueen itäpuolella keskivuorokausimäärä oli päivällä 20800 ajoneuvoa / vrk ja yöllä 1616 ajoneuvoa / vrk. Alueen ohittavat liikennemäärät ovat siis huomattavia, jos niitä verrataan tavanomaisten asuinalueiden läpi kulkevien kokoojakatujen liikennemääriin (yleensä noin 1000 ajoneuvoa / vrk). Meluselvitykseen tehtyjen mittausten mukaan Vannetukun korttelialueella on päiväaikaan (klo 07-22) sen eteläpuolella olevalta rautatiealueelta tulevaa raideliikenteen melua ja Koriansuoralta tulevaa liikennemelua. Suunnittelualueen keskiäänitaso on 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 (kts. kuva 19).

Huomioitavaa on, että vuonna 2016 tehdyssä alueen melumallinnuksessa Koriansuoran nopeusrajoitus oli kyseisellä kohdalla vielä 60 km/h. Koriansuoran, Sutelantien ja Laturinkadun risteyskohdalla vuonna 2018 toteutetun kiertoliittymän jälkeen kadun nopeusrajoitus muutettiin 50 km/h. Kyseinen liittymäratkaisu vaikuttaa nykyisellään merkittävästi Koriansuoralla kulkevien ajoneuvojen nopeuksiin ja liikenteen yleiseen sujuvuuteen. Melumallinnustieto ei ole enää ajan tasalla, sillä siitä puuttuvat Vannetukun korttelialueen länsireunaan vuosina 2018 ja 2020 toteutetut varistorakennukset, sekä kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat rengasliikkeen Sutelantien varrelle vuonna 2021 toteutettu liikerakennuksen laajennusosa. Nykyisin kyseiset rakennukset suojaavat vuoden 2016 tilannetta kattavammin Ohtaronpuistoa ja sen takana olevaa asuinalueita kaduilta ja radalta

kantautuvalta liikennelähtöiseltä melulta. Melumallinnoksesta puuttuu lisäksi Kuusaantien varrelle vuonna 2020 toteutettu betonirakenteinen meluaita. Alueelta tehtyjen liikenneselvitysten mukaan liikennemäärät eivät ole kuitenkaan merkittävästi muuttuneet. Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikka totesi, että pelkästään sen vuoksi melumallille ei ole päivitystarvetta.

Ympäristöhäiriöt / Tärinä

Suunnittelualue sijoittuu kahden valtakunnan päärataverkkoon kuuluvan radan, Kouvola-Lahti pääradan ja Savonradan risteysalueen läheisyyteen. Rata sijoittuu kyseisellä kohdalla huomattavasti muuta maastoa korkeammalle penkalle (7 metriä). Ratapenkan massiivisuudesta ja sen korkeusasemasta johtuen varsinainen raideliikenteen mahdollisesti alueelle aiheuttama tärinä saattaa olla peräisin ennemminkin liikenteen aiheuttamasta melusta, kuin varsinaisesta tärinästä. Alueen tärinää on selvittänyt Ratahallintokeskus ja Kouvolan kansanterveystyön kuntayhtymä Kouvolan rataympäristöselvityksessä vuonna 2007. Selvityksessä tunnistettiin rataverkon alueelta mm. ne kohteet, joissa rautatie aiheuttaa tärinähaittoja asutukselle. Kaunisnurmen alueella todettiin olevan tärinää, mutta suunnitelmassa kyseiselle alueelle ei kuitenkaan esitetty toteutettavaksi erityisiä tärinän torjuntatoimenpiteitä.

Virkistysalueet

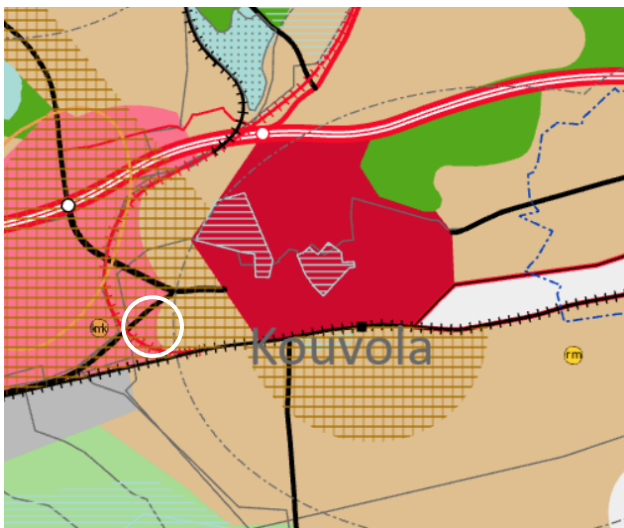
Suunnittelualueella sijaitseva Ohtaronpuisto on kaavoitettu suojaviheralueeksi (EV). Alueen puustollinen yhteys sen kaakkoispuolella sijaitsevalle Töröstinmäen virkistysalueelle on katkennut vuonna 2017 Väyläviraston rautatien suoja-alueella tekemän puuston poistamisen vuoksi. Samassa yhteydessä kulku rautatien alueen läpi on estetty panssariverkkoaidalla. Ohtaronpuistossa kulkee useita kävelypolkuja, jotka suuntautuvat pääosin alueen kaakkoisosaan ja sieltä kaupungin katuverkkoon kuuluvalla Uudenmaankadulle. Ohtaronpuiston pohjoisosa on tiheäpuustoinen alue, jonka ylispuustoa on harvennettu naapurikiinteistöjen omistajien toiveesta. Koriansuoran katualueella sijaitsevat puustoiset alueet sijoittuvat pääosin alueen eteläosaan, jossa ne rajaavat katu- ja kortteli-alueita. Kyseisellä alueella ei ole osoitettu julkiseen virkistykseen, eikä sillä ole virkistykseen ohjauksen tarvetta. Koriansuoran länsireunalla kulkee katuun liittyvä, mutta siitä erillään oleva kevyen liikenteen väylä, josta erkanee hiekkapintainen polku Sepänkadun päässä olevalle paikoitusalueelle.

Maanomistus

Kortteli 2056 on yksityisomistuksessa muun suunnittelualueen omistaa Kouvolan kaupunki (kts. kaavan liite 4).

3.2. Suunnittelutilanne

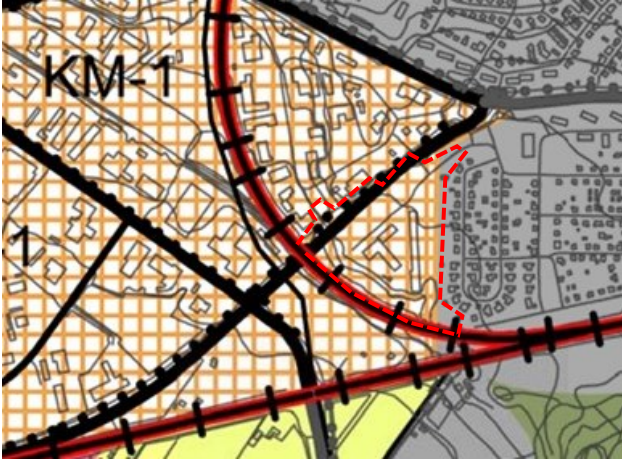
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 20. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntahallitus on 24.8.2020 MRL 201§ mukaisesti määrännyt maakuntakaavan tulevaan voimaan ennen sen lainvoimaisuutta. Maakuntakaavan voimaantulosta on kuulutettu 30.8.2020. Maakuntakaavassa 2040 asemakaavan muutosalue kuuluu Kouvolan taajamatoimintojen alueeseen sekä kehitettävään kaupunkialueeseen, joka sisältää Kouvolan ydinkeskustan ja Kuusankosken taajaman välisen kaupunkialueen (verkko-rasteri). Alue on myös osa Korjalan työpaikka-alueetta (TP, vaaleanpunainen alue). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja. Alue rajautuu seututiehen (Koriansuora) ja kehitettävään rautatiehen (Savonrata).

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualueen itäosassa oleva Kaunisnurmen asuinalue merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi. Ohtaronpuiston

suojaviheralue ja muu asemakaavan muutosalue on merkitty kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä tilaa vaativia kaupan suuryksiköitä, joiden myymälän koko on yli 5000 k-m². Lisäksi alueelle saa sijoittaa toimitalarakennuksia, toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja varastorakennuksia. Erikoiskauppaa voidaan sijoittaa alueella vähäisessä määrin edellä mainittujen toimintojen yhteyteen. Alueelle ei saa sijoittaa uusia päivittäistavarakaupan yksiköitä. Alueella olevia nykyisiä päivittäistavarakauppoja voidaan laajentaa paikallisesti merkittäviksi suuryksiköiksi, joiden myymäläkoko on enintään 3000 k-m². Koriansuora on osayleiskaavassa merkitty seututieksi / pääkaduksi, Savonrata on merkitty merkittävästi parannettavaksi pääradaksi, jolla on kapasiteettisyistä tarve lisäraiteelle tai -raiteille

Kuva 21. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaavamuutosalue on merkitty punaisella rajauksella.

Asemakaava

Koko suunnittelualue on asemakaavoitettu. Korttelin 2056 asemakaava (286 02/007) on hyväksytty 8.6.2015. Kaavassa kortteli 2056 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KM-5). Maankäyttömerkintää on tarkennettu seuraavasti ”Alueelle saa rakentaa seudullisesti merkittävän tilaa vaativan erikoiskaupan rakennuksia, toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.”. Erikseen on määritetty, että alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kauppaa. Alueen asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.5$ ja korttelin maksimikerrosluku on II. Asemakaavaan liittyy useita rakentamiseen ja rakennusten piha-alueiden toteuttamiseen sekä korttelialueen kaupunkikuvallisten tekijöiden huomioonottamiseen ohjaavia lisämääräyksiä. Suunnittelualueen itäosan asemakaava (286 02/004) on hyväksytty 15.11.2010. Siinä Ohtaronpuisto-niminen alue ja Koriansuoraan rajautuvat alueet on merkitty suojaviheralueiksi (EV). Koriansuoran sekä siihen rajautuvan puiston (VP) ja yleisen paikoitusalueen (LP) kaava (286 131:2) on hyväksytty 20.7.1988. Ote alueen voimassa olevasta ajantasa-ase- mাকাavasta on kaavan liite nro 1.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021 (§ 5).

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu maaliskuussa 2021.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Kouvolan Kaunisnurmella sijaitsevan Vannetukun korttelialueen asemakaavaa muutetaan siten, että korttelialueelle suunnitellut rakennusten muutossuunnitelmat ja korttelialueella olevien eri toimintojen (pysäköinti, varastointi, huolto, tavaroiden vastaanotto, jne.) uudelleenjärjestelyt on mahdollista toteuttaa. Kaavassa ei muuteta korttelin 2056 maankäyttömerkintää, mutta laajennetaan korttelin rajausta ja rakennusala sekä lisätään alueen rakennusoikeutta. Korttelialueeseen liitetään kokonaisuudessaan Hitsaajantien katualue sekä osia Koriansuoran katualueesta ja siihen rajautuvista suojaviheralueista. Koriansuoran katualueeseen liitetään osa siihen rajautuvasta suojaviheralueesta ja muiden kyseiseen katuun liittyvien maankäyttöalueiden kaavamerkinnyt ajanmukaistetaan.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos ei sisälly vuoden 2021, mutta sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaupunkiympäristön suunnittelun kaavoitusohjelman työkohteisiin. Alueen muutostarpeisiin liittyen on alueella pidetty maastokatselmus 17.2.2021, jossa mukana olivat Vannetukku Oy:n edustajien lisäksi alueen maankäytöstä, rakentamisen ohjauksesta, yleisten alueiden suunnittelusta ja maanhankinnasta vastaavat henkilöt. Maastokatselmuksen perusteella todettiin, että kiinteistön omistajan esittämät muutostarpeet ovat mahdollisia, mutta suunnitelmat vaativat tarkentamista. Alueen maankäyttöllisiä muutostoimia ja korttelialueen rakentamista on muokattu Vannetukku Oy:n pääsuunnittelijan ja kaupungin viranomaisten kanssa usean otteeseen kevään 2021 kuluessa, jolloin Vannetukun toivotat muutostarpeet ja korttelialueen rakentamisen tosiasiallinen määrä ovat tarkentuneet.

Vannetukun alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan Autotalo Oy:n aloitteesta ja asemakaavan muutosaloite on toimitettu kaupungille 23.6.2021. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on tehty 6.7.2021.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset, kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osalliset on määritetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on laadittu 9.9.2021. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 22.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisenä aikana. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisen ajan. Tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta on lähetetty kirjeitse alueella oleville ja alueeseen rajautuville kiinteistöjen omistajille, viranomaisille ja muille asiaan liittyville toimijoille. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin seitsemän lausuntoa ja neljä mielipidettä.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle ja muille viranomaisille 17.9.2021. Viranomaiset eivät ole esittäneet muutostarpeita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai vaatineet lisäselvityksiä.

4.3.2. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä ole kulttuuriympäristön arvojen täydentymisen kannalta merkittävä, joten kaavasta ei ole järjestetty erillistä viranomaisneuvottelua.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos):

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 9.9.2021 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 22.9.2021, kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä erillisellä kirjeellä. Osallisille lähetettiin postitse saatekirje, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ote ajantasakaavasta ja kaavaluonnos. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaupungin maankäytön suunnitteluun 25.10.2021 mennessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/vannetukku

Tiedote kaavan vireille tulosta lähetettiin sähköpostitse alueella oleville toimijoille 17.9.2021. Kaavasta annettiin nähtävillä olon aikana yhdeksän lausuntoa ja neljä palautetta. Seuraavassa on tiivistelmä saaduista lausunnoista ja palautteista sekä kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus ilmoitti kaavaan liittyvänä lausuntona seuraavaa:

Yleistä

Kaava-asiakirjojen mukaan Kaunisnurmella sijaitsevan Vannetukun korttelialueen asemakaavaan muutetaan siten, että korttelialueen muutossuunnitelmat ja korttelin sisäisen toiminnallisuuden parantaminen on mahdollista toteuttaa. Korttelialueeseen liitetään koko Hitsaajantien katualue sekä osia Koriantien katualueesta sekä korttelialueen hulevesien hallintaan jo käytetty osa Ohtaronpuiston suojaviheralueesta. Kaavassa myös ajanmukaistetaan korttelialueen kaavamerkintöjä ja muutetaan asemakaavassa esitetyt maankäyttöalueiden rajaukset vastaamaan kiinteistöjen muodostusta.

Ohjaava kaavoitus

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen 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 sisältö

Asemakaavamuutos ei ole merkittävä alueen nykyistä maankäyttöä ajatellen. Kaavassa on kaavamääräyksiä antamalla ohjattu hulevesien käsittelyä, melu- ja värinäsuojausta ja yhdyskuntateknistä huoltoa sekä muutoinakin huolehdittu maankäytön suunnittelusta asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti, MRL 54 §. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole hankealueella olevia hankkeeseen vaikuttavia luontoarvoja.

Tie ja liikenne

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ei ole huomautettavaa ko. kaavamuutoksesta. Muutosalue on laaja-alaisesti Kouvolan katuverkon ympäröimä.

Lopuksi

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 esitetä kaavatyön eteenpäinviemiselle ei ole.

Vastine: Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esille tuomat asiat on huomioitu ja lausunto merkitään tiedoksi.

Väylävirasto on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Väylävirastolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine: Väyläviraston lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson pelastuslaitos esittää lausuntonaan seuraavaa: Pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa Vannetukun korttelialueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Kouvolan kaupungissa.

Kaunisnurmella sijaitsevan Vannetukun korttelialueen asemakaavaa muutetaan siten, että korttelialueen muutossuunnitelmat ja korttelin sisäisen toiminnallisuuden parantaminen on mahdollista toteuttaa. Korttelialueeseen liitetään koko Hitsaajantien katualue sekä osia Koriantien katualueesta sekä korttelialueen hulevesien hallintaan jo käytetty osa Ohtaronpuiston suojaviheralueesta. Kaavassa myös ajanmukaistetaan korttelialueen kaavamerkintöjä ja muutetaan asemakaavassa esitetyt maankäyttöalueiden rajaukset vastaamaan kiinteistöjen muodostusta. Kaavahanke on tullut vireille Vannetukku Oy:n aloitteesta vuonna 2021.

Kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittelemään riskiluokkaan 2. Kaava-alue sijaitsee noin 3,5 kilometrin päässä Kouvolan paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa.

Pelastusviranomaisen lausuu seuraavaa: Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossakin mainittu, alueella kulkevan kadun nimi on korjattu kaava-aineistoon (Koriantie -> Koriansuora).

Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Kaunisnurmella rajautuen etelässä Kouvola-Lahti radasta erka-nevaan Savonrataan, idässä Ohtaronpuistoon, pohjoisessa Hitsaajantiehen ja länsiosassa Koriansuoraan. Kaavahankkeen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että korttelialueen muutossuunnitelmat ja sen lähialueen sisäisen toiminnallisuuden parantaminen ovat mahdollista toteuttaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vannetukun alue sijoittuu Kaunisnurmen asuinalueen läheisyyteen. Alueiden väliin jää suojaviheralueeksi Ohtaronpuisto. Kaavaluonnoksen mukaan korttelialueeseen liitetään koko Hitsaajantien katualue, osia Koriantien katualueesta sekä korttelialueen hulevesien hallintaan jo käytetty osa Ohtaronpuiston suojaviheralueesta. Lisäksi kaavassa ajanmukaistetaan korttelialueen kaavamerkintöjä ja muutetaan asemakaavassa esitetyt maankäyttöalueiden rajaukset vastaamaan kiinteistöjen muodostusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaava-alueelle sijoittuvan Ohtaronpuiston suojaviheralueella on ulkoilupolkuja sekä merkkejä vanhasta asutuksesta. 1920-luvun alussa täydennetyissä topografiakartoissa alueella näkyy olevan muutamia rakennuksia. Vuoden 1965 peruskartassa alueella on useita rakennuksia. Karttojen perusteella suojaviheralueella olleista rakennuksista varhaisimmat on rakennettu 1920-luvulla. Alueen rakennukset on purettu 1970-luvulla. Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnin (2012) mukaan alueen lähistölle ei sijoitu merkittäviä rakennuskohteita.

Suunnittelualueella sijaitsee eri-ikäisiä suurikokoisia liike- ja varastorakennuksia, jotka muodostavat alueen kaupunkitilaa rajaavan kokonaisuuden. Kaavaluonnoksessa on määräys, jonka mukaan rakennusten ja rakenteiden julkisivumateriaalien ja -värien tulee sopeutua ympäristöönsä. Lisäksi määräyksissä todetaan, että valaistus ei saa haitallisesti häiritä naapurialueita tai alueella liikkuvia. Museo katsoo, että kaavamääräyksissä on huomioitu alueen kaupunkikuvalliset arvot riittävällä tasolla eikä lisäselvityksiä tarvita rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Museon suorittaman maastokatselmuksen (21.10.2021) yhteydessä havaittiin Ohtaronpuiston suojaviheralueen eteläpäässä alueen vanhemman asutuksen jälkeensä jättämiä yksittäisiä rakenteita ja muodostelmia, jotka ajoittuvat kartta-aineiston perusteella vasta 1900-luvulle. Varsinaisia arkeologisesti mielenkiintoisia kohteita tai niihin viittäviä merkkejä ei suunnittelualueella havaittu. Kymenlaakson museo ei sen vuoksi edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.

Kymenlaakson museolla ei ole muita huomioita asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

Vastine: Nykyisen Ohtaronpuiston ja siihen rajautuvan 1980-luvun asuinalueen paikalla on aikaisemmin sijainnut kahdeksan asuinrakennusta talousrakennuksineen. Kyseisten rakennusten paikat näkyvät vuosilta 1929 ja 1964 peräisin olevissa alueen kartoissa (kts. kuvat 16 ja 17). Kahden rakennuksen perustukset ovat vielä havaittavissa nykyisessä Ohtaronpuistossa. Muut rakennuspaikat ja niiden pihapiirit ovat jääneet kokonaisuudessaan joko Savonradan uuden linjauksen tai Ohtarontien varteen rakennettujen uusien asuinrakennusten alle. Kymenlaakson maakuntamuseon lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan kaupungin ympäristöpalvelut toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole kommentoitavaa kaavaan.

Vastine: Kouvolan kaupungin ympäristöpalveluiden lausunto merkitään tiedoksi.

KSS Verkko Oy ilmoittaa lausunnossaan seuraavaa: KSS Verkko Oy:llä sijaitsee 20 kV maakaapeleita asemakaavan alueella. Nykyinen 20 kV maakaapeli yhteys kulkee Ohtarontien kautta EV alueen läpi Vannetukun kiinteistölle. Nykyinen 20 kV maakaapeli kulkee osalla alueella Vannetukun rakennusten alla. Korvaava kaapeliyhteys tullaan sijoittamaan tulevaisuudessa Sutelantien varteen. 20 kV maakaapeliyhteys sijaitsee Koriansuoran ja Sutelantien välisellä viheralueella. Koriansuoran alittava kaapeliyhteys sijoitetaan kiinteistön läheisyyteen, tienalueen reunaan. Tämä sijoitus tehdään, mikäli se tulee tarpeen. Siirtotyön kustannuksista vastaa siirrättäjä. Kohta esitetty karttavassa.

Sutelantien ja Vannetukun liittymän lähelle on varattava et-1 alue puistomuuntamolle. Varaus tulee tehdä EV alueelle. Asemakaavan tulee mahdollistaa tarvittaessa sähköverkon muuttamisen alueen tulevien tarpeiden mukaan. KSS Verkko Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa.

Vastine: Asemakaavan muutosehdotukseen merkitään KSS Verkko Oy:n lausunnon mukaisesti yhdyskuntateknisille rakennuksille varattu rakennusala (et-1) alueen sähköverkon muuntamolle Ohtaronpuiston suojaviheralueelle. Korttelin 2056 pohjoispäässä oleva johdoille varattu alueen osa ulotetaan Ohtaronpuiston suojaviheralueelle asti, jotta alueella olevat johdot on tarvittaessa mahdollista ulottaa uudelle muuntajalle asti.

Kouvolan Vesi Oy toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Kaavaehdotus sijoittuu Kouvolan Kaunisnurmen kaupunginosaan. Kaavamuutos mahdollistaa Vannetukun pysäköintialueen laajentamisen nykyiselle EV-alueelle. Vannetukun korttelialuetta palveleva talousveden jakelujohto päättyy pysäköintialueen vieressä olevan saarekkeen reunaan, jossa sijaitsee tietojemme

mukaan pelastuslaitoksen edelleen käyttämä paloposti. Palopostin jälkeen johdossa on talosulkuventtiili. Kouvolan Vesi esittää, että korttelin rakennusala ei kattaisi tätä aluetta ja että jakelujohto olisi merkitty kaavaan johtoja varten varatuksi alueen osaksi.

Kaavaluonnoksessa on esitetty Vannetukun korttelin ja Ohtarontien välinen alue suojaviheralueeksi. Kaavamääräyksissä tulisi olla maininta, joka sallii jätevesipumppaamon sijoittamisen tälle suojaviheralueelle, sillä tällä alueella sijaitsee Kouvolan Veden pumppaamo Ohtarontien varressa. Vaihtoehtoisesti pumppaamo varten voisi olla kaavaan merkittynä ET-alue.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n lausunnossa esittämä tieto korttelialueella olevasta vesijohdosta ja palopostista on toimitettu Vannetukku Oy:n pääsuunnittelijan tietoon. Kiinteistönomistaja ottaa linjan muutostöistä suoraan yhteyttä Kouvolan Veteen. Kiinteistön omistajan tavoite on, että tontilla olevat johdot ovat tonttijohtoja. Korttelialueella tällä hetkellä olevan johdon paikalle ei merkitä kaavaan johdoille varattua alueen osaa.

Ohtaronpuistossa sijaitsevan jätevedenpumppaamon kohdalle merkitään kaavaan rakennusala yhdyskuntateknisille laitteille ja rakennuksille (et-1), joka mahdollistaa tulevaisuudessa tarvittaessa pumppaamon teknisten laitteiden mahdolliset muutokset.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES, ei toimitettua lausuntoa

Suunnittelualueen verkostotoimijat 6 kpl, ei toimitettuja lausuntoja tai palautteita.

Muut yhteistyökumppanit 2 kpl, ei toimitettuja lausuntoja tai palautteita.

Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikka toteaa mielipiteenään seuraavaa: OASin mukaan ”Korttelialueeseen liitetään koko Hitsaajantien katualue sekä osia Koriantien katualueesta sekä korttelialueen hulevesien hallintaan jo käytetty osa Ohtaronpuiston suojaviheralueesta.” Hitsaajantie poistuu siis kokonaan, lienee ok. Kaavan voimaantultua Koriansuoran liikenneympyrästä kunnossapito jatkaa kohti Sutelantietä. Vannetukulle jää laaja alue tonttiliittymäksi. Oikeinkirjoitusseikka: Korttelialueeseen liitetään osia Koriansuoran katualueesta, ei siis Koriantien.

Sepänkatu – Asentajankatu liittymässä on LP-alue muutettu LPA-alueeksi. Tämän muutoksen perusteluja ei ole OAS:issa? Miksi se muutetaan? Sinälläänhan tuo paikoitusalue ei ehkä palvele julkista käyttöä, joten yhdyskuntatekniikalla ei ole sille käyttöä. Mutta LPA-alueena kaupunki ei sitä kunnossapidä, koska tuolla merkinnällä se kuuluu kiinteästi viereisiin TK-kortteleihin. Korian suoran vieressä olevalla, Vannetukun kortteliksi muutettavalla alueella on yksi kiinteä mainostaulu, jonka omistajalle pitää ilmoittaa, että vuokraus loppuu.

Vastine: Yhdyskuntatekniikan palautteessa esille tuotu virheellinen katunimi on korjattu kaava-aineistoon. Sepänkadun ja Asentajankadun risteyksessä oleva hiekkapintainen paikoitusalue on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Siihen rajautuvat asemakaavan mukaiset teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet on toteutettu siten, että varsinaisten kiinteistöjen alueella on runsaasti tilaa kiinteistöjen omalle autopaikoitukselle. Siltä osin kyseiselle kaikille avoimelle, yleiselle autopaikoitusalueelle ei ole tarvetta. Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa kyseinen alue on tarkoitus muuttaa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolloin kyseiselle alueelle voi tarvittaessa sijoittaa Kellomäen kiinteistöjen velvoiteautopaikkoja. Tuolloin autopaikkojen korttelialueen pysäköintipaikkojen käyttö, hallinta ja kunnossapito voidaan ratkaista erillisillä sopimuksilla.

Tarvittavista muutoksista Koriansuoran varrella olevan mainostaulun vuokrasopimukseen on keskusteltu ao. viranhaltijoiden kanssa.

Kouvolan kaupungin paikkatietopalvelut toteaa kaavasta seuraavaa: Hitsaajantie ollaan poistamassa kaavasta, mikä lienee ihan järkevää. Tosin poistaminen tarkoittaa, että Vannetukun osoite muuttuu Sutelantiekseksi, kun kaava vahvistuu. Tuleehan Vannetukku olemaan tietoinen tästä?

Vastine: Tämä on kerrottu jo hyvissä ajoin ko. yrityksen edustajille, joten sen ei pitäisi tulla toimijalle yllätyksenä. Toisaalta kyseinen katunimen muutosasia voi realisoitua vasta myöhemmin, kun yhtiön kaikkien mainosten yms. osoitetiedot pitää vaihtaa.

Hitsaajantien katualueen kokonaan poistaminen on harkittu asia ja siitä on sovittu yhdyskuntateknisen suunnittelun kanssa. Vannetukulle ei saa antaa toista osoitetta Koriansuoran puolelta, koska kaavassa on erikseen kielletty liittymien toteuttaminen ko. kadulle.

Kaava-alueeseen rajautuva kiinteistönomistaja toi esille puhelimesta antamassaan palautteessa, että Vannetukun toimintaa ei saa laajentaa Ohtaronpuistoon. Puistoalue on tärkeä virkistysalue, jossa kulkemista on kaupunki jo vaikeuttanut alueen aluspuiden harventamisella. Kaikki hakkuutahteet on jätetty alueelle ja sen vuoksi osa poluista on tukkeutunut. Kaupunki voisi toimittaa alueelle siirtolavan, jotta alueeseen rajautuvien kiinteistöjen asukkaat voisivat siistiä aluetta.

Vastine: Vireillä olevassa asemakaavassa Ohtaronpuiston suojaviheralueesta (EV) on tarkoitus liittää korttelialueeseen vain ne osat, jotka ovat jo tällä hetkellä tosiasiallisesti korttelialueen toimintojen käytössä. Toinen liitettävistä osa-alueista on Vannetukun tontille johtavan Hitsaajantien katualueen itäpuolella oleva nurmipintainen alue (kts. kaavaselostuksen kuvat 14 ja 15). Toinen korttelialueeseen liitettävä osa-alue on Vannetukun pitkän hallin vieressä olevan ojan kohta (kts. kaavaselostuksen kuvat 12 ja 13). Kyseiseen ojaan ohjataan sekä viereisen varastohallin katolta tulevat sadevedet että tontin sisääntuloalueelta tulevat hulevedet.

Asemakaavan muutoksella ei siis ole vaikutusta olemassa olevaan Ohtaronpuiston puustolliseen osaan, joten siltä osin palautteessa esitetty huoli Ohtaronpuiston rakentamisesta teollisuusalueeksi on aiheeton. Asemakaavalla ei myöskään muuteta alueen maankäyttöä (EV Suojaviheralue), joten siltäkään osin alueen kaavalliseen tilanteeseen ei tule muutosta nykytilanteesta. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa kyseiselle suojaviheralueelle on kuitenkin merkitty rakennusalat (et-1) sekä olemassa olevalle Kouvolan Vesi Oy:n jätevesiverkoston pumppaamolle ja suunnitteilla olevalle KSS Verkko Oy:n puistomuuntamolle.

Toive siirtolavasta tulee osoittaa suoraan Kouvolan kaupungin taajamametsistä vastaavalle metsätalousinsinöörille tai puistomestarille. Kyseisten henkilöiden yhteystiedot toimitettiin kiinteistön omistajalle.

Kaava-alueeseen rajautuva kiinteistönomistaja tuo esille kaavapalautteessaan seuraavaa. Asun Ohtarontien ja juurikin suojaviheralueen vieressä. Vastustan jyrkästi asemakaavan muutosta Vannetukun hyväksi. Listaan syitä miksi.

- Asuntojen arvo laskee takuu varmasti, jos takapihan näkymä on teollisuusaluetta sekä sinisiä muovihalleja että asfalttia.
- Ainoa metsä alue lähimailla. Luo rauhallisuutta omakotitalo alueelle.
- Viihtyvyys taso laskee.
- Hyvä äänieriste junaradalle sekä liikenteelle.
- Suojaviheralue on hyvä paikka metsän eläimille sekä ihmisille.
- Entä jos vaikka viiden vuoden päästä Vannetukku päättääkin siirtää toimintansa toiselle suuremmalle tontille jonnekin muualle. Miten teollisuusaluetta sitten hoidetaan?
- Luo turvallisuutta omille pihaille.
- Mikään aita, meluaita, sisutus aita, kanaverkko aita ei tule korvaamaan kyseistä aluetta.
- Antaa suojaa tuulelta ja pölyltä. Varsinkin kun liikenne lisääntyy.

On siis selvää, että suojaviheralueen kaataminen liiketoiminnan käyttöön on vastuutonta ja epäilemättä Ohtarontien asukkaita kohtaan. Toivon ja pyydän että asiaa käsitellään vakavasti ja harkitusti

asettuen asukkaiden näkökulmasta katsoen. Kouvolassa on alueita tai valmiita tyhjillään olevia rakennuksia johon varaston voisi varmasti perustaa.

Vastine: Vireillä olevassa asemakaavassa Ohtaronpuiston suojaviheralueesta (EV) on tarkoitus liittää korttelialueeseen vain ne osat, jotka ovat jo tällä hetkellä tosiasiallisesti korttelialueen toimintojen käytössä. Toinen liitettävistä osa-alueista on Vannetukun tontille johtavan Hitsaajantien katualueen itäpuolella oleva nurmipintainen alue, josta osa on kaavallisesti Hitsaajantien katualuetta (kts. kaavaselostuksen kuvat 14 ja 15). Toinen korttelialueeseen liitettävä suojaviheralueen osa on Vannetukun pitkän pohjois- eteläsuuntaisen varastohallin vieressä olevan ojan kohta (kts. kaavaselostuksen kuvat 12 ja 13). Kyseiseen ojaan ohjataan sekä viereisen varastohallin katolta että tontin sisääntuloalueelta tulevat hulevedet.

Asemakaavan muutoksella ei siis ole vaikutusta olemassa olevaan Ohtaronpuiston puustolliseen osaan, joten siltä osin palautteessa esitetty huoli Ohtaronpuiston rakentamisesta teollisuusalueeksi on aiheeton. Asemakaavalla ei myöskään muuteta kyseisen alueen maankäyttöä (EV Suojaviheralue), joten siltäkään osin alueen kaavalliseen tilanteeseen ei tule muutosta nykytilanteesta. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa kyseiselle suojaviheralueelle on kuitenkin merkitty rakennusalat (et-1) sekä olemassa olevalle Kouvolan Vesi Oy:n jätevesiverkoston pumppaamolle ja suunnitteilla olevalle KSS Verkko Oy:n puistomuuntamolle.

Ohtaronpuiston suojaviheralueen hoito tai hoitamatta jättäminen päätetään kaupungin taajamametsien hoitosuunnitelmassa. Kouvolan kaupungin omistamille keskeisen taajama-alueen metsille on laadittu esitys alueittaisten metsänhoitosuunnitelmien toteutusjärjestykseksi seuraavalle kymmenelle vuodelle 2020–2030. Työjärjestyksessä on mukana ulkoilu- ja virkistysalueiden lisäksi myös joitakin asuinalueita, jotka ovat valikoituneet ohjelmaan niistä tulleiden asukastoiveiden ja puuston kunnon mukaan. Taajamametsien hoidossa huomioidaan sekä kaupunkiympäristön että asukkaiden tarpeet.

Asemakaavan muutoksessa korttelialueen 2056 esitetty maankäyttö on sama kuin alueen voimassa olevassa asemakaavassa. Maankäyttö on myös alueen voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaista. Varsinainen korttelialueen sisäinen pihatoimintojen ja rakennusten sijoittelu sekä alueen aitaamiseen ja piha-alueiden toteuttamiseen liittyvät toimenpiteet ratkaistaan vasta rakennusluvassa. Korttelialueen rakennusten sijoittumista on kaavassa ohjattu siten, että rakennukset muodostavat jatkossa nykyistä yhtenäisemmän liikennelähtöisiä häiriöitä rajaavan vyöhykkeen korttelin Koriansuoran puoleiselle reunalle. Korttelialueen pohjoisosan muutokset mahdollistavat asianmukaisen sisääntuloalueen toteuttamisen korttelialueelle ja siirtävät korttelin asiointiliikenteen korttelin sisään, rakennusten rajaamalle alueelle. Kaava sisältää myös muita yleisiä määräyksiä, joilla ohjataan alueen toteutussuunnittelua ja sen lupahankkeita.

Kaava-alueeseen rajautuva kiinteistönomistaja tuo esille kaava palautteessaan seuraavaa. Vannetukku Oy anoo asemakaavan muutosta koskien Kaunisnurmen korttelia 2056 sekä yleistä pysäköinti-, puisto-, suojaviher- ja katualuetta. Vannetukun aloitteesta on ko. alueelle tehty kaavamuu- to 2010 ja 2015. Näissä muutoksissa on ko. tontille muodostettu huomattavasti lisää rakennusoikeutta ja supistettu suojaviheralueita mm. Ohtarontien asuntokorttelin suuntaan. Kaavaa koskevasta tiedotteesta 20.09.2021 ei selviä mitä korttelialueen muutossuunnitelmilla ja sisäisen toiminnallisuuden parantamisella tarkoitetaan. Kyse on ilmeisesti rakennusoikeuden lisäämisestä jo nyt täyteen rakennetulle tontille. Tämä ei mielestämme ole hyväksyttävää, varasto- ym. lisätilaa on mahdollista rakentaa lähialueelle, varasto- ja teollisuusalueiksi kaavoitetuille tonteille Koriansuoran länsi- luoteispuolelle sekä rautatien eteläpuolelle tai muualla Kouvolan varasto- ja teollisuusalueille.

Korttelialueen ja tontin laajentamista emme hyväksy. Ohtaronpuiston suojaviheralueen osia ei tule liittää Vannetukun korttelialueeseen. Suojaviheralue on tarkoitettu asuntokorttelien suojaksi varasto-, liikenne-, ja teollisuusmelulta ja myös näköesteeksi. Sen tulee olla osa asuntokorttelia.

Koriansuoran suojaviheraluetta ei tule liittää korttelialueeseen eikä sitä saa poistaa. Myöskään kiertoliittymän viereistä suojaviheraluetta ei tule liittää korttelialueeseen eikä sitä saa muuttaa pysäköintialueeksi. Liikenne alueella on lisääntynyt huomattavasti ja meluntorjuntaa tulisi parantaa kuten muualla lähialueella on tehty eikä huonontaa asemakaavan muutoksella.

Kaavaesitys - samoin kuin kaksi aiempaa kaavamuutosta - palvelee yksinomaan Vannetukun tarpeita. Omakotialueen suojaksi aiemmin kaavoitettua puisto- ja suojaviheraluetta on järjestelmällisesti supistettu ja teollisuus- ja varastorakentamista on mahdollistettu ja suunnattu koko ajan lähemmäs omakotialuetta. Esitetty kaavamuutos huonontaa Kaunisnurmen omakotialueen elinympäristöä ja viihtyisyyttä eikä kaavahanketta tule toteuttaa.

Vastine: Palautteessa on otettu kantaa siihen, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavan osallisille toimitetussa aineistossa ei ole selkeästi kerrottu sitä, mitä tontin muutossuunnitelmilla ja sisäisen toiminnallisuuden parantamisella oikeasti tarkoitetaan. Lähelläkohtaisesti alueen suunnitelmat tarkentuvat vasta asemakaavan jälkeen tehtävän tarkemman suunnittelun ja niihin liittyvien rakennuslupahankkeiden yhteydessä. Kaavamuutoshakemuksessa kiinteistön omistaja on esittänyt mm. seuraavan tavoitteen alueen maankäytölliselle muutokselle: *Vannetukun toiminta on kasvanut rajusti, eikä nykyiset tilat riitä tavaran toimitusten varastointiin. käsittelyyn ja toimittamiseen. Varastotilaa tarvitaan ensisijaisesti lisää. Sitä voitaisiin rakentaa Koriansuoran varteen olevien varastojen jatkeeksi.* Kaavahankkeen aikana kiinteistön omistajan tarpeet ovat tarkentuneet. Viimeisimmän tiedon mukaan Koriansuoran varrella oleva kevytrakenteinen varstohalli siirretään Alakyläntien varrella sijoittuvalle uudelle tontille. Siirrettävän hallin paikalle rakennetaan uusi entistä pidempi varstohalli, joka sisältää useita eri toimintoja. Alueen asemakaavaa esitetäänkin muutettavaksi, koska esitetty rakentaminen ylittää tontin maksimirakennusoikeuden, asemakaavassa määritetty vähimmäisauto-paikkavaatimus on tarpeeseen nähden ylimitoitettu ja tontin sisääntulon toiminnallisuuteen (mm. asianmukainen odotustila ja tonttiliittymän korkeusasemien huomioiminen) liittyvät liikennemuutokset vaativat lisätilaa.

Palautteessa on esitetty kritiikkiä siitä, että kaavahanke on käynnistetty ja palvelee ainoastaan Vannetukun tarpeita. Palautteen antajan analyysi asiasta on oikein. 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 muutoshankkeeseen on sisällytetty myös korttelialueeseen rajautuvia julkisia katuja ja muita yleisiä alueita, joiden rajauksiin tai maankäyttöön tulee muutoksia. Asemakaavan muutokseen ei liity erillistä maankäyttösopimusta, vaan kaavoituksen kautta tuleva arvonnousu ja toteuttamiskustannukset sovitaan erikseen kiinteistön omistajan kanssa alueen maakauppojen yhteydessä. Maakauppaneuvotteluista vastaa kaupungingeodeetti.

Vireillä olevassa asemakaavassa Ohtaronpuiston suojaviheralueesta (EV) on tarkoitus liittää kortteliin 2056 vain ne osat, jotka jo ovat tällä hetkellä tosiasiallisesti kyseisen korttelialueen toimintojen käytössä. Toinen jo käytössä oleva alueen osa on Vannetukun tontille johtavan Hitsaajantien katualue ja siihen liittyvät, kadun vieressä, mutta kaavallisesti Ohtaronpuiston suojaviheralueella sijaitsevat nurmialueet (kts. kaavaselostuksen kuvat 14 ja 15). Toinen korttelialueeseen liitettävä osa on Vannetukun pohjois- eteläsuuntaisen pitkän varstohallin vieressä oleva alue (kts. kaavaselostuksen kuvat 12 ja 13). Kyseisellä alueella sijaitsevaan ojaan ohjataan sekä viereisen varstohallin katolta tulevat sadevedet että tontin sisääntuloalueelta (Hitsaajantien katualue ja tontin sisääntulo) tulevat hulevedet.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta olemassa olevaan Ohtaronpuiston puustolliseen osaan, joten siltä osin palautteessa esitetty huoli alueen puuston kaatamisesta on aiheeton.

Asemakaavalla ei myöskään muuteta alueen maankäyttöä (EV Suojaviheralue), joten siltä osin alueen kaavalliseen tilanteeseen ei tule muutosta nykytilanteesta. Suojaviheraluetta ei myöskään ole tarkoitus liittää Ohtarontiehen rajautuviin asutokortteleihin, vaikka sitä palautteessa on toivottu. Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa kyseiselle suojaviheralueelle on kuitenkin merkitty rakennusalat sekä olemassa olevalle Kouvolan Vesi Oy:n jätevesiverkoston pumppaamolle ja suunnitteilla olevalle KSS Verkko Oy:n puistomuuntamolle.

Palautteessa on myös otettu kantaa Koriansuoralta tulevan liikennelähtöisen melun torjuntaan ja siihen, että Hitsaajantien ja Koriansuoran välissä oleva puusto suojaa merkittävästi Ohtaronpuiston takana olevaa asuinalueetta kadulta tulevalta liikennelähtöiseltä melulta. Edellisen kerran alueen liikennemeluja on mallinnettu vuonna 2016 Kouvolan meluselvityksen laatimisen yhteydessä. Tehdyn tutkimuksen mukaan Vannetukun korttelialueella on päiväaikana (klo 07-22) sen eteläpuolella olevalta rautatiealueelta tulevaa raideliikenteen melua ja Koriansuoralta tulevaa liikennemelua. Suunnittelualueen keskiäänitaso on 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 (kts. kuva 19, s. 11). Tehdyn selvityksen mukaan Ohtarontien varrella olevalle asuinrakentamisen alueelle mahdollisesti kantautuva liikennelähtöinen melu alittaa asuinalueille vaaditut arvot. Tämän vuoksi meluselvitykseen perustuvassa Kouvolan meluntorjuntasuunnitelmassa Koriansuoralle ei ole esitetty meluntorjuntarakenteita. Huomioitavaa on, että vuonna 2016 tehdystä melumallinnuksesta puuttuvat kaikki vuonna 2018 Vannetukun korttelialueen länsireunaan Koriansuoran varteen toteutetut varistorakennukset, jotka rajoittavat tehokkaasti katualueelta tulevan melun leviämistä katualuetta kauemmas. Melumallista puuttuu myös vuonna 2018 Koriansuoralle toteutettu kierto liittymä, joka on vaikuttanut merkittävästi Koriansuoralla kulkevien ajoneuvojen nopeuksiin ja siten katualueelta tulevan liikennemelun voimakkuuteen (hitaampi nopeus = vähäisempi melun määrä). Melumallinnuksesta puuttuu lisäksi myös vuonna 2020 Kuusaantien varrelle toteutettu meluaita. Kyseinen meluaita rajoittaa merkittävästi kaupungin vilkasliikenteisimmältä kadulta Ohtaronpuiston pohjoisosaan ja sen takana olevalle asuinalueelle kantautuvaa liikennelähtöistä häiriötä. Tosiasiassa Ohtaronpuiston takana olevan alueelle kantautuva liikennelähtöinen melu on siis pienentynyt meluselvityksen tilanteesta. Koriansuoran varrella olevan kasvillisuuden poistamisella ei ole vaikutusta Ohtarontien varressa olevien asuinrakennusten ympäristöhäiriöihin.

Palautteessa esille tuotu huoli siitä, että alueen pinta-alan laajentaminen tehdään vain sen vuoksi, että aluelaajennuksen avulla saadaan lisää rakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksessa korttelialueen maksimirakennusoikeus on esitetty nykyisestä kaavassa käytetystä alueen rakentamistehokkuusluvusta ($e=0.50$) poikkeavasti kerrosalaneliömetrimäärämerkinnällä 20000. Korttelin / tontin maksimirakennusoikeus ei siis ole riippuvainen alueen pinta-alasta. Kaavassa esitetyt pinta-alamuutokset ovat perusteltuja korttelialueen sisäisen toiminnallisuuden parantamisen vuoksi.

Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta ja kaavassa esitetty korttelin 2056 maankäyttöratkaisu perustuu kaava-aloitteen tekijän muutokselle asettamiin tavoitteisiin. Palautteen antaja on siis asiassa aivan oikeassa.

Kaava-alueeseen rajautuva kiinteistönomistaja tuo esille palautteessaan seuraavaa. Puutteellinen tiedote ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavamuutoksesta. Kaavaa koskevassa 20.9.2021 päivätystä tiedotteesta ja sen liitteenä olevasta Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei selviä mikä on kaavan lopullinen tarkoitus. Tiedotteessa mainitaan, että kaavahankkeen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että korttelialueen muutossuunnitelmat ja sen sisäisen toiminnallisuuden parantaminen on mahdollista. Tiedotteessa ei kuitenkaan yksilöidä mitä muutossuunnitelmia tai muita toimenpiteitä on kaavamuutoksella tarkoitus mahdollistaa.

Kaavamuutoksen todellinen syy on ilmeisesti kuitenkin tonttialueen kasvattaminen ja sitä kautta rakennusoikeuden lisääminen jo nyt hyvin täyteen rakennetulle rakennusalueelle. Lähetetystä

aineistosta ei selviä kuinka paljon tontin pinta-ala kasvaa ja kuinka paljon tontin rakennusoikeus lisääntyy kaavaluonnoksen johdosta. Siitä ei selviä sekään kuinka paljon tontille on jo nyt rakennettu.

Kaavaluonnoksesta noin karkeasti mitattuna tontin pinta-ala kasvaa n. 2.000 m², joka merkitsee n. 1.000 m² lisää rakennusoikeutta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty nykytila ja siinä valokuvia. Kuitenkin siitä puuttuu muuta olennainen kuva. Liitteenä on muutama lisäkuva kommentteineen alueelta.

Huomautukset esitetyn kaavaluonnoksen johdosta:

Tonttialueen kasvattaminen ja rakennusoikeuden lisääminen

Tontin laajentamista ja sitä kautta rakennusoikeuden lisäämistä emme hyväksy. Alue on jo nyt rakennettu aivan liian täyteen erikokoisia varastorakennuksia. Edellisessä kaavoituksessa tontin ja radan välinen alue lisättiin tonttiin ja siten lisättiin tontin rakennusoikeutta. Todellinen rakennusoikeus käytössä olevalla rakennusalueella on nyt jo reilusti yli 0,5. Nyt sitä haluttaisiin vielä kasvattaa.

Tontin laajentamista Ohtaronpuistoon emme voi hyväksyä. Laajennus ei ole tarpeen eikä se mitenkään paranna tontin käyttömahdollisuuksia. Katoilta tulevat hulevedet valuvat jo nytkin puistoon. Laajennuksen tarkoitus on vain lisätä rakennusoikeutta. Koriansuoran varrella olevan suojavyöhykkeen postamista emme hyväksy. Se on tärkeä luonnontilainen viheralue varastoalueen ja kadun välissä. Tälläkään muutoksella ei ole muuta tarkoitusta kuin lisätä tontin rakennusoikeutta. Tämä laajennus ei paranna mitenkään tontin käyttömahdollisuuksia.

Koriansuoran vieressä oleva luonnontilainen viheralue on tärkeää säilyttää sellaisenaan. Se on kapea viherkäytävää, joka johtaa Kouvotalon puistosta Hämeenkadun ja Koriansuoran reunoja myöten radan toiselle puolelle. Sitä ei pidä katkaista.

Myöskään tiealueen liittämistä tonttiin emme hyväksy. Sekään muutos ei paranna tontin käyttöä, koska tontille ajo säilyy entisellä paikalla. Tämänkin muutos vain lisää rakennusoikeutta.

Tontille ajotien vieressä olevan suojavyöhykkeen muuttamista tonttialueeksi emme hyväksy. Suojavyöhykkeen poisto pilaa näkymää entisestään liikenneympyrästä ajettaessa Kaunisnurmen omakotialueelle. Suojavyöhykkeen puuston poisto lisää liikennemelua tontillamme. Parkkipaikkojen lisääminen ei ole tarpeen, jos rakennusoikeutta ei lisätä. Alueen koilliskulmalle kasattu ja osittain puistoalueen puolella olevat kontit tulee siirtää tontin puolelle tai jos ne ei sinne mahdu tulee ne varastoida johonkin muualle. Sitä varten ei tontin rajaa ole tarvetta muuttaa. Eli miltään osin tontin pinta-alan kasvattaminen ei palvele tontin toiminnallisuutta.

Puutteelliset kaavamääräykset

Kaavamääräykset ovat puutteelliset, ne ovat likimain samat kuin nykyisessä kaavassa. Niitä pitäisi kuitenkin muuttaa niin että aikaisemmassa kaavoituksessa tehdyt virheet pystyttäisiin korjaamaan. Kaavaluonnoksessa alue on esitetty liikerakentamisen korttelialueeksi, johon saa rakentaa myös teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavassa ei kuitenkaan ole määritelty kuinka paljon teollisuus tai varastorakennuksia saa tontille rakentaa. Tällä hetkellä tontilla on vain pieni osa liikerakennuksia ja loput tuotanto ja varastorakennuksia. Oikeampi kaavamerkintä olisikin tällöin teollisuus- ja varastorakentamisen alue. Koska alue on tarkoitettu erikoiskaupan rakennuksia varten, tulee kaavassa rajoittaa varastorakentamisen määrää, joka pitäisi olla nykyistä huomattavasti pienempi.

Kaavaluonnoksessa on myös puutteelliset ohjeet rakennusten sijoittamisesta ympäristöön, tarkemmat määräykset esim. julkisivumateriaaleista puuttuvat, myöskään rakennusten korkeuksia ei ole määritelty. Koska nykyiset kaavamääräykset ovat mahdollistaneet pressuhallin rakentamisen kadun varten tulee näitä julkisivumääräyksiä huomattavasti tarkentaa.

Piha-alueen istutusta koskevat kaavamääräykset ovat puutteelliset. Istutusalueita koskevat vaatimukset ovat nyt samat kuin nykyisessä kaavassa ja on paikan päällä todettavissa millaiseen lopputulokseen nämä puutteelliset määräykset ovat johtaneet. Kaavassa tulisi määrittää huomattavasti yksityiskohtaisemmat määräykset istutusalueille.

Kaavassa voidaan määrittää mm. varastorakentamisen määrälle, sijainnille, rakennusten julkisivuille, kerroskorkeudelle ja istutusalueille hyvinkin yksityiskohtaiset määräykset. Näitä yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä ei kuitenkaan ole haluttu kaavaan tehdä koska kaavoitus on lähtenyt liikkeelle kiinteistönomistajan esityksestä. Tällä kaava-alueella, joka sijaitsee omakotialueella, lähellä Kouvolan keskustaa, yhden keskustan sisääntulotien ja rautatien varrella olisivat yksityiskohtaiset kaavamääräykset hyvinkin perusteltuja.

Yhteenveto

Esitettyä kaavamutosta emme voi hyväksyä, koska tontin laajentamisen todellisena tarkoituksena on vain rakennusoikeuden lisääminen. Rakennusoikeuden lisääminen ei ole mitenkään perusteltua. Myöskään ehdotuksen kaavamääräykset ovat likimain samat kuin vanhassa kaavassa, eikä ne näin paranna aikaisemmassa kaavoituksessa tehtyjä virheitä. Jos kiinteistön omistaja haluaa korvata pressuhallin uudella varastohallilla, onnistuu se nykyisenkin kaavan puitteissa. Tätä varten kaavamutosta ei tarvita.

Kaavasta tiedottaminen ei ole ollut avointa eikä hyvän hallintotavan mukaista eikä täytä Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia.

Kaavaesitys, jossa teollisuus- ja varastorakentamisen rakennusoikeutta lisätään omakotialueella ja tontin ympäröivät viheralueet muutetaan rakennusalueeksi ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n vaatimusta, jonka mukaan kaavoituksessa tulisi järjestää alueen käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä.

Mikäli kaavaluonnos on tarkoitus viedä eteenpäin, toivon, että tämä vastine esitetään päättäjille kokonaisuudessaan. Liitteenä on kolme kuvaa kommentteineen.



Tontin koilliskulmalla on konttivarasto kasattu osittain nykyisen puuston puolelle. Kontit on helppo siirtää, sitä varten ei tontin pinta-alaa tarvitse kasvattaa.

rakentamisen ajotien varteen, eikä uudessa kaavassa ole näihin määräyksiin tulossa muutoksia.



Kaavamuuotos mahdollistaa nykyisen viheralue- ja suojavaiohykkeen poistamisen ja tilalle parkkipaikan rakentamisen. Kaavamuuotos pilaa näkymän lopullisesti Koriansuoralle ja Sutelan-tielle ja lisää liikennemelua omakotialueella



Nykyinen kaavamääräys on mahdollistanut pressuhallin

Vastine: Kaava-alueen kokonaispinta-ala on mainittu osallisille toimitetussa aineistossa. Asemakaavan liite nro 3 sisältää maankäyttömuodoittain eritellyt tiedot alueen maankäyttöalueiden pinta-alamuutoksesta, asemakaavan mukaisen maksimirakennusoikeuden muutoksista sekä tiedot alueen rakennussuojeluun liittyvistä asioista. Kaavan liite 3 ei yleensä sisälly

kaavan vireilletulon vaiheessa kaavan osallisille lähetettyyn aineistoon. Kyseinen liite 3 on osa kaavan julkisesti nähtäville asetettavaa aineistoa.

Palautteessa on otettu kantaa siihen, että kaavahankkeesta tiedottaminen ei ole ollut avointa, tai hyvän hallintotavan mukaista, eikä se täytä maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 6 § määrätään vuorovaikutuksesta ja kaavoituksesta tiedottamisesta seuraavaa ”Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.”

Vuorovaikutuksen järjestämisvelvoitetta on tarkennettu lain 62 § seuraavasti ”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.” Kyseistä lakikohtaa täydentävässä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §, todetaan mielipiteen esittämisestä seuraavaa ”Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määrääjässä kirjallisesti tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä.”

Asemakaavan muutoshankkeessa on kaavan osallisia kuultu Maankäyttö- ja rakennuslain sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on julkaistu kuulutus Kouvolan Sanomissa 22.9.2021. Kaavan vireilletulosta on myös julkaistu ilmoitus Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla kaupungin internet-sivuilla 22.9.2021. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta on julkaistu kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla 22.9.2021. Asemakaavan muutoshankkeen oma internet-sivu on julkaistu 17.9.2021 Kouvolan kaupungin sivuilla www.kouvola.fi/vannetukku. Sivusto sisältää kaava-asiakirjojen lisäksi kuvia, kaavahankkeen kuvailutekstin ja kyseisen kaavahankkeen suunnittelijan yhteystiedot. Asemakaavan muutosalueella olevien ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty postitse kirje kaavahankkeeseen liittyen 20.9.2021. Kirje sisälsi kaavahanketta kuvaavan saatekirjeen, kaavaluonnoksen määräyksineen, otteen voimassa olevasta asemakaavasta, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kartan alueen maanomistustilanteesta.

Palautteessa on todettu, että kaavamuutos ei täytä Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §: mukaisia yleisiä tavoitteita. Kyseisessä lakipykälässä määritetään yleisellä tasolla Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita. Varsinaiset lain sisältötavoitteet on kuitenkin yksilöity hieman tarkemmin vasta lain 5 §, jossa on määritetty ne tavoitteet, joita alueiden käytön suunnittelussa tulisi edistää. Vireillä oleva asemakaavan muutoksen voi todeta edistävän suurinta osaa kyseisessä kohdassa esitetyistä tavoitteista.

Palautteessa on otettu kantaa alueen maankäyttöön ja asemakaavamerkintöihin. Asemakaavassa esitetty korttelin 2056 pääkäyttötarkoitus on voimassa olevan asemakaavan ja alueen voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen.

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. Kaavamuutos on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta ja kaavassa esitetty kortteliin 2056 maankäyttöratkaisu perustuu kaava-aloitteen tekijän muutokselle asettamiin tavoitteisiin ja voimassa olevaan maankäyttöön. Palautteen antaja on siis asiassa aivan oikeassa. Muutoksissa on kuitenkin huomioitava, että Maankäyttö- ja rakennuslaissa kaavoitukselle määritetyt tavoitteet täyttyvät.

Asemakaavan muutoksesta on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavamuutoksen aiheuttamasta arvonnoususta ja kaavan toteuttamisen aiheuttamien kustannusten jakamisesta laaditaan joko erillinen maankäytösopimus tai arvonnousu huomioidaan, kuten tässä asemakaavan muutoksessa, kaavaan liittyvässä kiinteistökaupassa. Kiinteistökaupasta ja siihen liittyvistä neuvotteluista vastaa kaupungingeodeetti.

Palautteessa on virheellisesti tulkittu vireillä olevaa kaavaa siten, että kaavamuutoksessa lisätään teollisuus- ja varastorakentamisen rakennusoikeutta omakotialueella ja tontin ympäröivät viheralueet muutetaan rakennusalueeksi. Vireillä olevassa asemakaavassa ei ole muutettu seudullisesti merkittävällä erikoiskaupan alueella sijaitsevan korttelin 2056 maankäyttömerkintää tai kaavamääräyksiä. Ohtaronpuiston suojaviheralueesta (EV) on tarkoitus liittää kortteliin 2056 vain ne osat, jotka jo ovat tällä hetkellä tosiasiallisesti kyseisen korttelialueen toimintojen käytössä. Toinen jo käytössä oleva alueen osa on Vannetukun tontille johtavan Hitsaajantien katualue ja siihen liittyvät, kadun vieressä, mutta kaavallisesti Ohtaronpuiston suojaviheralueella sijaitsevat nurmialueet (kts. kaavaselostuksen kuvat 14 ja 15). Toinen korttelialueeseen liitettävä osa on Vannetukun pohjois- eteläsuuntaisen pitkän varastohallin vieressä oleva alue (kts. kaavaselostuksen kuvat 12 ja 13). Kyseisellä alueella sijaitsevaan ojaan ohjataan sekä viereisen varastohallin katolta tulevat sadevedet että tontin sisääntuloalueelta (Hitsaajantien katualue ja tontin sisääntulo) tulevat hulevedet. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta olemassa olevaan Ohtaronpuiston puustolliseen osaan, joten siltä osin palautteessa esitetty huoli alueen puuston kaatamisesta on aiheeton. Asemakaavalla ei myöskään muuteta alueen maankäyttöä (EV = Suojaviheralue), joten siltä osin alueen kaavalliseen tilanteeseen ei tule muutosta nykytilanteesta. Kaavamuutos ei ulotu Ohtaronpuiston itäpuolella oleviin kortteleihin 2023 ja 2027.

Kaikki asemakaavahankkeen aikana annettu palaute on julkista ja se sisältyy kaavan valmisteluaineistoon ja lisätään kaavaselostukseen. Kaavoittaja laatii palautteeseen perustellun vastineen, joka toimitetaan palautteen antajalle, jos palautteen antajan yhteystiedot ovat kaavoittajan tiedossa. Osa kaavahankkeen aikana annetusta palautteesta ja lausunnoista on sellaisia, joilla on vaikutusta varsinaiseen kaavasunnitteluun. Osa palautteesta taas kohdistuu alueen varsinaiseen toteuttamiseen tai kunnossapitoon liittyviin asioihin. Tällöin palaute ohjataan kyseisistä asioista vastaavalle taholle.

Muut kaava-alueeseen rajautuneet kiinteistönomistajat 17 kpl, ei toimitettuja lausuntoja.

Tekninen lautakunta 30.11.2021 (kaavaehdotus)

Vannetukun asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 30.11.2021, jolloin lautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen, ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi ja 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. Kaavasta annetut lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet on kuvattu kaavan liitteessä 5.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana annetut lausunnot ja muistutukset eivät aiheuttaneet muutoksia nähtävillä olleeseen asemakaavakarttaan. Muistutusten perusteella on täydennetty kaavaselostusta ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Tekninen lautakunta 7.3.2022

Asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana annettujen lausuntojen ja muistutusten vastineet olivat hyväksyttävänä teknisessä lautakunnassa. Lausuntojen ja muistutusten vastineet lähetetään tiedoksi muistuttajille.

Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely

Vannetukun lähialueen asemakaavan muutos, kaava nro 02/012 etenee hyväksymiskäsittelyyn Tekniseen lautakuntaan keväällä 2022.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueen muodostaa Vannetukun rakennettu kortteli 2056 sekä siihen rajautuvat yleiset katu- ja suojaviheralueet sekä Sepänkadun ja Koriansuoran välissä sijaitseva autopaikkojen korttelialue.

Mitoitus

Kaavassa muodostuvan korttelialueen (KM-5) maksimirakennusoikeus on esitetty kerrosalaneliömetrimääränä 20 000 k-m². Kaavamutoksessa kyseisen maankäyttö- ja korttelialueen pinta-ala kasvaa 3936 m² ja rakennusoikeus kasvaa 1915 k-m². Ohtaronpuiston suojaviheralueelle on esitetty kaksi erillistä rakennusala, joille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä rakennuksia, rakennelmia ja rakenteista (et-1). Alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueiden pinta-alat saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

Palvelut

Asemakaavassa ei ole muutettu korttelin 2056 maankäyttömerkintää (KM-5) tai kaavamääräyksiä voimassa olevasta asemakaavasta. Alueen maankäyttömerkintä mahdollistaa joustavasti hyvin erilaisten kaupallisten palveluiden, ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennusten ja erilaisten varastorakennusten sijoittamisen seudullisesti merkittävälle tilaa vaativalle erikoiskaupan alueelle. Mahdollisista palveluista on rajattu kaavallisesti pois vähittäiskaupan palvelut. Vähittäis- eli päivittäistavarakauppa tuo mukanaan erikoiskauppa-, tuotanto-, teollisuus- ja varastotoimintoja verrattuna huomattavasti enemmän ympäristöhäiriötä tuottavaa huolto- ja asiointiliikennettä. Vähittäiskauppaan liittyvä asiointiliikenne jakaantuu myös laajemmin eri vuorokauden aikoihin, kuin muussa toiminnassa.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueen mahdollinen uudis- ja lisärakentaminen sekä korttelialueen sisäiseen toiminnallisuuteen, ajoneuvojen pysäköintiin, piha-alueiden istutuksiin tms. tehtävät muutokset ratkaistaan erillisissä rakennusluvuissa. Kaavamuutoksen mahdollistama Koriansuoran varteen sijoittuva lisärakentaminen rajaa kaupunkitilaa ja rajoittaa katualueelta mahdollisesti tulevaa liikennelähtöistä melua. Kaavalla on myös määrätty, että korttelin piha-alueet tulee rajata aidalla tai yhtenäisillä istutuksilla. Kaavaan liittyy myös erilaisia kaupunkikuvaan ja rakennusten ulkoasuun liittyviä lisämääräyksiä, jotka tulee huomioida korttelin rakennuslupahankkeissa. Kaavamuutosalueella olevien suojaviheralueiden mahdolliset hoitotoimenpiteet ratkaistaan tarvittaessa erillisissä suunnitelmissa. Kaavassa ei ole annettu määräyksiä suojaviheralueilla tai katualueilla olevan kasvillisuuden hoidosta.

5.3. Aluevaraukset

KM-5 Liikerakennusten korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelissa 2056, jolle sijoittuvaa maankäyttöä on tarkennettu merkintään liittyvässä lisämääräyksessä seuraavasti *"Alueelle saa rakentaa seudullisesti merkittävän tilaa vaativan erikoiskaupan rakennuksia, toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa."*

Korttelialueen rakentamisen maksimirakennusoikeus on esitetty kerrosalaneliömetrimääränä 20000 k-m². Rakennusalan maksimikerroslukumääräksi on määrätty II. Asemakaavassa korttelialueelle on merkitty rakennusala, joka likimain vastaa korttelialueelle jo toteutuneen rakentamisen sijoittumista. Rakennusala laajenee kuitenkin korttelialueen länsipuolella Koriansuoraan rajautuvalla reunalla siten, että tontilla olemassa olevaa hallirakennusta on mahdollista laajentaa pohjoisen suuntaan. Asemakaavassa ei ole esitetty korttelialueelle ohjeellista tonttijakoa.

Korttelialueen eteläreuna on merkitty istutettavaksi alueen osaksi (ev-5), jonka toteuttamiseen liittyy seuraavat erityismääräykset *"Istutettava alueen osa. Alue tulee maisemoida ja viimeistellä puu- ja pensasistutuksin niin, että rakennusten ja viereisten katu- ja rautatiealueiden väliin muodostuu selvä vihreä vyöhyke. Alueen luiskan kaltevuus saa olla enintään 1:3. Tätä jyrkempi luiska tulee porrastaa tukimuurein."* Korttelialueen länsireuna on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, joka on toteutettava ja ylläpidettävä kaupunki- ja maisemarakennetta rajaavana viheralueena (pl-17). Kyseiset kaavamääräykset ohjaavat alueella tehtäviä lupahankkeita.

Korttelin 2056 Koriansuoran katualueeseen rajautuvalla alueella on korkeuseroja, joten alueelle ei ole liikenneturvallisesti muodostettavissa tonttiliittymää. Asemakaavassa kyseiselle rajalle on merkitty tonttiliittymäkielto. Kaavassa korttelialueeseen on liitetty kokonaisuudessaan sen pohjoispuolella oleva Hitsaajantien katualue. Kyseinen katualue on ollut pelkästään korttelin 2056 käytössä eikä alueelta ole julkista kulkua muualle. Kulku korttelialueelle tapahtuu jatkossa siis ainoastaan korttelin pohjoispuolella sijaitsevalta Sutelantieltä. Tonttiliittymän tarkempi sijainti ja toteutustapa sekä korttelialueen sisäinen toiminnallinen järjestely ratkaistaan rakennusluvassa. Korttelialueen rakentamisen ohjaukseen, rakentamistapaan ja piha-alueiden toteuttamiseen on kaavassa useita lisämääräyksiä.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavamuutosalueen länsiosassa kortteliin 2054 rajautuvalla sora-pintaisella paikoitusalueella. Maankäyttöalueen rajaus vastaa voimassa olevassa asemakaavassa olevaa yleisen paikoitusalueen (LP) rajausta. Maankäyttöalueen läpi kulkevat vesihuoltolinjat on huomioitu johdoille varattuina alueen osina. Maankäyttöalueelle ei ole määritetty niitä kortteleita, joiden pysäköintiä sille saa sijoittaa, eli maankäyttöalueelle ei ole esitetty käyttörajoituksia.

Katualue.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevan Koriansuoran katualueeseen on liitetty osia siihen rajautuvista suojaviheralueista. Varsinkin suunnittelualueen eteläosassa olevat puustoiset alueenosat muodostavat eri maankäyttöalueita rajaavan kokonaisuuden. Kyseiset alueenosat ovat pinta-alaltaan niin pieniä, että niiden kunnossapito on paremmin koordinoitavissa osana yleisiä katualueita.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa sijaitseva Sutelantien katualue vastaa rajaukseltaan voimassa olevan katualueen asemakaavarajausta. Kadun osalta päivitetään kaavahistoriatiedot. Asemakaavan muutoksessa poistuu kokonaisuudessaan Hitsaajantie-niminen katualue, joka on liitetty kortteliin 2056.

EV Suojaviheralue.

Maankäyttömerkintää on käytetty sekä olemassa olevalla Ohtaronpuistoksi- nimetyllä maankäyttöalueella että Koriansuoran länsipuoleisilla, katualueeseen rajautuvilla puustoisilla alueen osilla. Kyseiselle alueelle on merkitty ohjeellinen kulkuyhteys kohtaan, jossa Koriansuoran yhteydessä kulkevalta kevyenliikenteen väylältä erkaneva ja Sepänkadulle päätyvä polkutasoinen yhteys tosiasiasa sijaitsee. Ohtaronpuiston suojaviheralueelle on merkitty kaksi erillistä rakennusala (et-1) alueella jo oleville ja alueelle suunnitelluille yhdyskuntateknisille rakenteille ja rakennuksille. Rakennusalan maksimirakennusoikeutta ei ole rajoitettu. Ohtaronpuiston suojaviheralueella kulkee myös useita johtolinjoja ja alueen hulevesiä poisjohtava avo-oja. Suojaviheralueen läpi kulkevan hulevesien johtamiseen tarkoitetun ojan ympärille on merkitty ohjeellinen hulevesien hallintaan tarkoitettu alue (hule).

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 100 k-m²

Varastotilat: 1 autopaikka / 400 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka varastotyöntekijää kohti.

HULEVEDEET

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

MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS

Korttelin 2056 rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida rautatieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja värinä.

Korttelialueen rakennusten rautatiealueen puoleisten liike- ja toimistotilojen ulkoseinien ja ikkunarakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dBA.

PIHA-ALUEET

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenne- tai pysäköintialueina, on istutettava ja hoidettava puistomaisesti. Tontti tulee rajata avointa puistoa tai suojaviheraluetta vasten olevilla rajoilla yhtenäisellä aidalla tai istutuksilla.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

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

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennusten ja rakenteiden julkisivumateriaalien ja -värien tulee sopeutua ympäristöönsä. Rakennusten julkisivut on käsiteltävä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina ja rakennuksissa saa olla enintään 50 m pitkiä yhtenäisiä julkisivupintoja kadun ja rautatien suuntaan. Tätä pidempien rakennusten julkisivuja tulee jäsentää värityksellä tai seinän ja räystäslinjan muutoksilla.

Valaistus ei saa haitallisesti häiritä naapurialueita tai alueella liikkuvia.

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita ja rakennelmia.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavassa ei esitetä uusia suojeltavia rakennuksia tai alueita. Kaavalla ei ole vaikutusta rakennetun kulttuuriperinnön vaalimiseen tai muinaismuistojen säilymiseen. Kaavaan on lisätty alueen kaupunkikuvan huomioimiseen liittyviä määräyksiä, koska kaavamuuotosalue sijoittuu Kouvolan kaupungin rakennetulle ydinalueelle ja korttelialueen toteuttamisella on kaupunkikuvallista vaikutusta.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Alueella olevan Kouvolan Vesi Oy:n jätevesiverkon pumppaamon alue huomioidaan omalla rakennusalueella (et-1), joka mahdollistaa tarvittaessa pumppaamon muutos- ja laajennustyöt. Alueen läpi kulkeva KSS Verkko Oy:n sähkön siirtojohto ja linjaan liittyvä muuntamo sijoittuvat tällä hetkellä korttelissa 2056 sijaitsevan yksityisomistuksessa olevan rakennuksen kellariin. Kyseinen muuntamo on vanhentunut ja KSS Verkko Oy on jo alueen aiemmissa sähköverkon muutostöissä varautunut uuden johtolinjan ja uuden muuntamon rakentamiseen rakennuksen ulkopuolelle. Ohtaronpuiston pohjoisosaan on merkitty rakennusala uudelle sähköverkon muuntamolle (et-1). Korttelialueille merkityt johtoalueet mahdollistavat rasitealueiden perustamisen ja estävät johtojen päälle rakentamisen. Asemakaava ei estä hulevesien johtamista suunnittelualueen läpi.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Asemakaavalla on merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin vain siltä osin kuin yleisten alueen teknisiä järjestelmiä uusitaan. Koriansuoran varrella olevan mainostaulun ja Hitsaajantien katualueella olevien katuvalopylväiden (2 kpl) siirtäminen aiheuttaa kustannuksia. Hitsaajantien liittäminen kortteliin 2056 pienentää alueen katujen kunnossapidon kustannuksia. Kiinteistön alueella tehtävien johto-, putki-, yms. muutosten kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen liikennejärjestelmään, vaikka kaavassa poistetaan kokonaan Hitsaajantie-niminen katualue. Kyseinen katualue on tähän asti ollut ainoastaan korttelin 2056 ajoliikenteen käytössä. Asemakaava ei aiheuta muutoksia jo toteutettuihin Koriansuoran ja Sutelantien katualueisiin tai kaava-alueella olevien katujen risteysalueiden kanavoituihin. Asemakaavassa ei ole esitetty kortteliin 2056 nykytilanteesta poikkeavaa maankäyttöä. Toimija 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 Vanne-tukun 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 hetkellisesti korkeampi. Esitetty liikennemäärän kasvu ei ole merkittävä, eikä sillä ole vaikutusta alueella olevan liikenneverkon toimivuuteen tai lähialueen mahdollisten liikennelähtöisten häiriöiden kasvamiseen.

Asemakaavassa on määritetty korttelialueelle pääkäyttötarkoitukselliset vähimmäispysäköintivaatimukset, sekä annettu määräyksiä varsinaisten pysäköintialueiden tarkemmalle toteutukselle. Asemakaavassa on myös tarkennettu kaavamerkinnoilla pysäköintialueiden sijoittumista sellaiseen paikkaan, jolle kulku olisi liikenneturvallisuusnäkökohdat huomioiden mahdollisimman paras toteuttaa. Alueiden toteuttaminen ratkaistaan erillisissä suunnitelmissa. Katualueille ei ole kaavassa esitetty pysäköintiä.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Vireillä olevalla asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 2056 muutostoimenpiteet. Korttelialueella mahdollisesti lisääntyvä ja laajentuva palvelutarjonta saattaa lisätä työpaikkojen määrää alueella. Alueella on tällä hetkellä 50 työpaikkaa ja toimijan arvion mukaisesti muutostöiden jälkeen työpaikkoja on 53 kpl. Lisääntyvä palvelutarjonta ja työpaikat voivat lisätä asiointiliikennettä alueen katuverkossa. Toimija on arvioinut, että muutosten jälkeen asiointiliikenne olisi noin 55 asiakaskäyntiä / vrk, kun se tällä hetkellä on noin 30 asiakasta / vrk. Alueen muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön, sillä asemakaavassa ei esitetä alueelle

nykyisestä maankäytöllisestä tilanteesta poikkeavaa toimintaa ja tontin muutoksissa mahdollisesti lisääntyvä asiointiliikenne ohjautuu alueelle suoraan Koriansuoralta.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta varsinaiseen luonnontilaiseen ympäristöön. Koriansuoran varrella olevat suojaviheralueet ovat nykyisellään yleiseen Koriansuoran katualueeseen rajautuvaa taajamametsää tai hoitoniittyaluetta. Alueelta on poistettu suurimmat puuyksilöt taajamametsien harvennusten yhteydessä. Asemakaavan muutos vähentää laskennallisesti Kaunisnurmen alueella olevia, asemakaavan mukaisia virkistys- tai viheralueita, koska Koriansuoran länsipuolella oleva puistoksi asemakaavoitettu alue (VP) muutetaan suojaviheralueeksi (EV). Alueen hoitoluokka muuttuu tällöin lähimetsästä suojametsäksi. Koriansuoran ja korttelin 2056 välissä oleva suojaviheralue yhdistetään siihen rajautuviin maankäyttöalueisiin siten, että alueen puustoisin ja maisema-arvoltaan arvokkain eteläinen osa liitetään Koriansuoran katualueeseen ja pohjoinen osa kortteliin 2056. Korttelin 2056 itäpuolella sijaitsevat siihen Ohtaronpuiston suojaviheralueesta liitettävät osat ovat jo tosiasiallisesti korttelin toimintojen käytössä. Kyseinen liitettävä alue on kaksiosainen ja se koostuu korttelin 2056 itäreunassa olevan, pohjois-eteläsuuntaisen 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. Kaavalla ei ole vaikutusta tiedossa oleviin luontokohteisiin tai uhanalaisten kasvi- ja eliölajien elinolosuhteisiin. Kaavalla ei ole vaikutusta suojaviheralueilla kulkeviin polkuyhteyksiin tai alueiden mahdollisiin hoitotoimenpiteisiin.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueelle tai sen ulkopuolelle leviäviin häiriötekijöihin. Kouvolan meluselvityksen ja siihen liittyneen meluntorjuntasuunnitelman mukaan korttelialueella on raideliikennelähtöisiä häiriötekijöitä. Sen vuoksi kaavaan on merkitty seuraavat yleismääräykset *"Korttelin 2056 rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida rautatieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja värinä. Korttelialueen rakennusten rautatiealueen puoleisten liike- ja toimistotilojen ulkoseinien ja ikkunarakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dBA."* Mahdollisten häiriötekijöiden ympäristöön leviämisen estämiseksi korttelin 2056 Koriansuoran puoleisen reunan rakennusala on muotoiltu siten, että sille sijoittuva rakentaminen muodostaa kiinteän esteen kadun ja korttelialueen väliin. Kaavaan on lisätty määräys siitä, että korttelialueen valaistus ei saa haitallisesti häiritä naapurialueita tai alueella liikkuvia.

Asemakaavan mukainen korttelialue 2056 sijoittuu noin 2,5 kilometrin etäisyydelle Kouvolan kemikaaliratapihasta ja rajautuu Savonradan rautatiealueeseen. Kaavasta on pyydetty rautatien aiheuttamien vaikutusten osalta lausunto Väylävirastolta. Kaavamuuotosalue sijoittuu juuri ja juuri Kouvolan keskustassa sijaitsevan Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Väylävirasto, Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiovyöhykkeen ulkopuolelle. Kaavasta on pyydetty lausunto Kymenlaakson pelastuslaitokselta ja Turvallisuus ja kemikaalivirasto TUKES:ilta. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavasta.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuuotosuunnitelmasta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät ja tarkentavat 6.1.2016 lainvoiman saaneen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* maankäyttömerkintöjä. Asemakaavan muutos on maankäytöltään myös voimassa olevan *Kymenlaakson maakuntakaavan 2040* maankäyttöratkaisun mukainen.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa poistuu kokonaisuudessaan Hitsaajantie -niminen katualue. Muulta osin kaavassa ei muuteta alueen olemassa olevaa nimistöä.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuonna 2022.

Vannetukun korttelialue on jo pääosin toteutunut. Alueen pohjoisosan tiivistyminen ja sen lisärakentaminen tiivistää Koriansuoran, Laturinkadun ja Sutelantien risteysalueen kaupunkirakennetta ja julkista katutilaa. Vannetukun korttelialue sijoittuu kaupunkirakenteessa paikalle, joka on erittäin hyvin näkyvillä alueen läpi kulkevan Koriansuoran läpikulkuliikenteelle sekä Savon rataa ja Kouvola-Lahti päärataa pitkin ohittaville junamatkustajille. Tämän vuoksi asemakaava sisältää erilaisia alueen kaupunkikuvan huomioimiseen liittyviä määräyksiä.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaava-alueella tai sen ulkopuolella olevan kaupunkiympäristön, liikennejärjestelmän tai luonto- ja virkistysalueverkostojen toimintaan.

Asemakaavan mukaisen korttelialueen 2056 varsinainen toteutus ratkaistaan vasta erillisissä rakennus- tai toimenpideluvissa, jonka hyväksyy rakennusvalvonta.

Kouvolassa 22.2.2022

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti