

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

02_011_Kaunisnurmenpalvelukeskus_SELOSTUS_220328.pdf
Tiedosto

54c61db717ad272fe51bd0d6da4ce224de494147182a14611a1de3331c46520add7c667d91b0668cb89390557
Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Anne Kristiina Kangasniemi-Kuikka

Nimi

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

28.3.2022

Päivämäärä

Hannu Juhani Purho

Nimi

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

28.3.2022

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=GMG4xYJeoTJdr1wEpQwyfW2cbEmvLes2JeXrDrZxVHNljb3l>

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
kaupunginosan 2, Kaunisnurmi, kortteli 2062 sekä puisto- ja katualuetta

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT
kaupunginosan 2, Kaunisnurmi, kortteli 2062 ja katualueet

Kaunisnurmen palvelukeskus, kaava nro 02/011

ASEMAKAAVASELOSTUS



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / KAAVOITUS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI

Alueen nimi **Kaunisnurmen palvelukeskus (02/011)**

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 2, Kaunisnurmi, korttelia 2062 sekä puisto- ja katu- aluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 2, Kaunisnurmi, kortteli 2062 ja katualueet

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkiympäristön suunnittelu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	2.11.2020
Vireille tulo	
Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä	11.11.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	11.11.–21.12.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen	11.11.–21.12.2020
kuulutus Kouvolan Sanomissa	11.11.2020
Julkinen nähtävilläolo	
Tekninen lautakunta § 3	12.1.2021
Kuulutus / Kouvolan Sanomat	20.1.2021
Kaavaehdotus nähtävillä	20.1.–26.2.2021
Hyväksyminen Tekninen lautakunta	5.4.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaunisnurmen ydinkeskustan puoleisella reunalla rajautuen pohjoisessa Varuskuntakatuun, idässä Ruotsulantiehen ja länsi- sekä eteläosassa Pajaraittiin. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 1,2 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu ydinkeskustan länsiosaan. Kaava-alueen alustava rajaus on esitetty punaisella rajauksella.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Entisen Kaunisnurmen palvelukeskuksen korttelin asemakaavaa muutetaan siten, että korttelialueelle on mahdollista sijoittaa joustavasti erilaisia asumisen, toimisto- ja liikerakentamisen sekä palveluiden tiloja. Muutoksessa myös ajanmukaistetaan katualueiden kaavamerkinnot.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa- asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin Tilapalveluiden aloitteesta vuonna 2020 ja se ei sisälly vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa esiteltyyn kaavoituksen työohjelmakohteisiin.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 11.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 11.11.–21.12.2020 välisenä aikana. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 11.11.–21.12.2020 välisen ajan. Kaavasta annettiin kolme lausuntoa ja kaksi palautetta. Asemakaavaa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty ja tarkennettu annetun palautteen perusteella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 10.11.2020. MRL 66 § mukaista kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välistä viranomaisneuvottelua ei järjestetä.

Asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä Teknisen lautakunnan kokouksessa 12.1.2021, jolloin lautakunta hyväksyi kaavan muutosehdotuksen, päätti asettaa sen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (§3). Kaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 20.1.-26.2.2021 väliseksi ajaksi. Asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla 20.1.2021. Kaava aineisto lähetettiin tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten ao. viranomaisille, Kymenlaakson museolle ja niille osallisille, jotka olivat antaneet palautetta kaavan valmisteluvaiheen aikana. Kaavasta ei jätetty muistutuksia, lausuntoja annettiin 2 kpl. Lausunnot ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen sivuilla 15-16. Julkisen nähtävillä olon aikana annettu palaute ei aiheuttanut muutoksia nähtävillä olleeseen asemakaavakarttaan.

Asemakaavan muutosehdotus ei edennyt hyväksymismenettelyyn vuonna 2021, koska kaavahanke odotti palveluverkkojen selviämistä. Kesällä 2021 voimaan tulleen hallintosäännön muutoksen vuoksi asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuuston sijasta tekninen lautakunta.

Kaunisnurmen palvelukeskus purettiin syksyllä 2021, jonka jälkeen korttelialueelle käynnistettiin esisuunnittelutyö uuden päiväkodin rakentamiseksi. Asemakaavan muutosyötä päätettiin jatkaa maaliskuussa 2022, joten kaava etenee tekniseen lautakuntaan hyväksymismenettelyyn.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Kaunisnurmen asuinalueen ydinalueella rajautuen pohjoisessa Varuskuntakatuun. Suunnittelualueella sijaitsi vuonna 1988 valmistunut Kaunisnurmen palvelukeskus. Rakennus on purettu vuonna 2021. Palvelukeskuksen länsipuolella, kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitseva Kaunisnurmen koulu on valmistunut vuonna 1961. Palvelukeskuksen eteläpuolella, Pajaraitin ja Ruotsulantien risteyksessä oleva pienikokoinen puistoalue on visuaalisesti osa palvelukeskuksen tonttia. Suunnittelualueeseen kuuluva kevyen liikenteen väylä Pajaraitti kulkee koko Kaunisnurmen asuinalueen läpi yhdistäen sen Halkotorinkadun ja Kuusaantien varrella kulkeviin väyliin. Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Ruotsulantie on katkaistu ajoneuvoliikenteeltä Pajaraitin ja Varuskuntakadun väliseltä osuudelta. Katualueilla kulkee KSS Lämpö Oy:n maakaasulinja, KSS Verkko Oy:n sähköjohto sekä Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto-, viemäri ja hulevesiputkistoja. Yleisillä alueilla sijaitsee myös eri toimijoiden data- ja puhelinkaapeleita.



Kuva 2. Kaunisnurmen palvelukeskuksen lähialue kuvattuna alueen ortoilmakuvassa vuodelta 2018.



Kuva 3. Suunnittelualue 1960-luvun lopulta olevassa viistoilmakuvassa. Varuskuntakatu ja palvelukeskuksen paikka on kuvan oikeassa reunassa. Kuvälähde Kouvolan kaupungin museo, Suomen Ilmakuva Oy:n kokoelma.

3.1.1. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Salpausselän lakialueelle, jonka maaperän korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella tasoilla +73...+75 mpy, siten, että suunnittelualueen korkeimmat alueet sijoittuvat Varuskuntakadun varrelle alueen pohjoisosaan ja matalimmat alueen eteläosaan. Alueen maisemakuvaa rajavat sen pohjoispuolella sijaitseva metsäinen Kasarminmäki ja hieman kauempana lounaassa sijaitseva Töröstinmäki. Idän ja lännen suunnalla ei varsinaista maisemallista rajausta ole olevan maaston tasaisuuden ja alueen kaupunkirakenteen tiivyyden vuoksi. Suunnittelualueelta ei myöskään avaudu pitkiä näkymiä kaupunkirakenteeseen eikä sen lähialueella ole näkyviä maamerkkejä.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue sijoittuu Salpausselän harjanteen lakialueelle, jonka maaperä on käytettävissä olevan maaperäkartan mukaan pääosin karkearakeista maalajia, jonka päämaalajia ei ole selvitetty. Suunnittelualueelta on käytössä runsaasti ajantasaista maaperän kairaustietoa, jonka perusteella alueen rakennettavuus on hyvä. Varuskuntakadun läheisyydessä kalliopinta on noin metrin etäisyydellä maanpinnasta ja tontin eteläreunassa neljän metrin syvyydessä. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee kuitenkin tarkistaa aina kohdekohtaisin maaperätutkimuksin.

Kasvillisuus

Suurin osa suunnittelualueen eteläosassa olevasta kasvillisuudesta on peräisin alueella aiemmin sijainneiden asuinrakennusten pihossa kasvaneesta puutarhakasvillisuudesta. Alueella kasvaa viljiintyneitä omenapuita ja kaksi erilaista pensasaitaa (koripaju ja siperian hernepensas). Palvelutalon entisen piha-alueen istutukset, Varuskuntakadun varrella olevat kuuset sekä muu tontin puusto (mm. tammet, vuorimännyt ja vaahterat) ja -pensaat (mm. korallikanukka, pensashanhikki) ovat peräisin 1980-luvulta, jolloin talo valmistui. Suunnittelualueen eteläosassa kasvaa kujanteena suurikokoisia kuusia. Alueella on yksittäisiä suurikokoisia kilpikaarnamäntyjä, vaahteroita sekä ryhmä vähälehtisiä suurikoikoisia koivuja.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, pohjaveden muodostusalueella tai vedenottamoiden suoja-alueella. Yleisillä katualueilla kulkevat Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto- ja viemärijohdot sekä hulevesiviemärit. Maaperän kairaustietojen perusteella alueen maaperän maalaji on pääosin vettä imevää.

Luonnonsuojelu

Alueella olevien luontokohteiden kartoitusta on täydennetty vuosina 2012–13 osana *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitystä* (Luontoselvitys Kotkansiipi). Luontoselvityksen tietoja on täydennetty Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2014. Kyseisten selvitysten mukaan suunnittelualueella ei ole maankäytön muutoksissa huomioitavia luontokohteita tai uhanalaisten lajien elin- tai esiintymisalueita. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia haitallisten vieraslajien esiintymisalueita.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi rakennus, jossa ei ole asukkaita (v. 2020).

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Kouvolan kaupungin ydinkeskustan alueelle, jossa tiiviisti rakennettu kerrostalojen muodostama kaupunkimainen aluerakenne muuttuu väljemmäksi pientalovaltaiseksi asumisen alueeksi. Alue on aikaisemmin ollut hyvin taajaan rakennettu pientalovaltainen alue (kts. kuvat 3 ja 4), jonka rakennuskanta on kuitenkin lähes kokonaan purettu 1970-1980-lukujen vaihteessa palvelukeskuksen ja asuinrakennusten rakentamisen vuoksi.

Laajemmalti kaupungin ydinkeskustan ja sen lähialueen täydennysrakentamismahdollisuuksia on tarkasteltu osana Kouvolan keskustavision 2030 suunnittelutyötä, joka jatkoi syksyllä 2012 julkistetun Kouvolan keskustan ydinalueen ideakilpailussa voittanutta työtä. Visiosuunnitelman tekijänä oli

Arkkitehtitoimisto AJAK Oy. Visiosuunnitelmassa Kaunisnurmen palvelukeskuksen alueelle ei ole esitetty erityisiä maankäytön muutostarpeita.



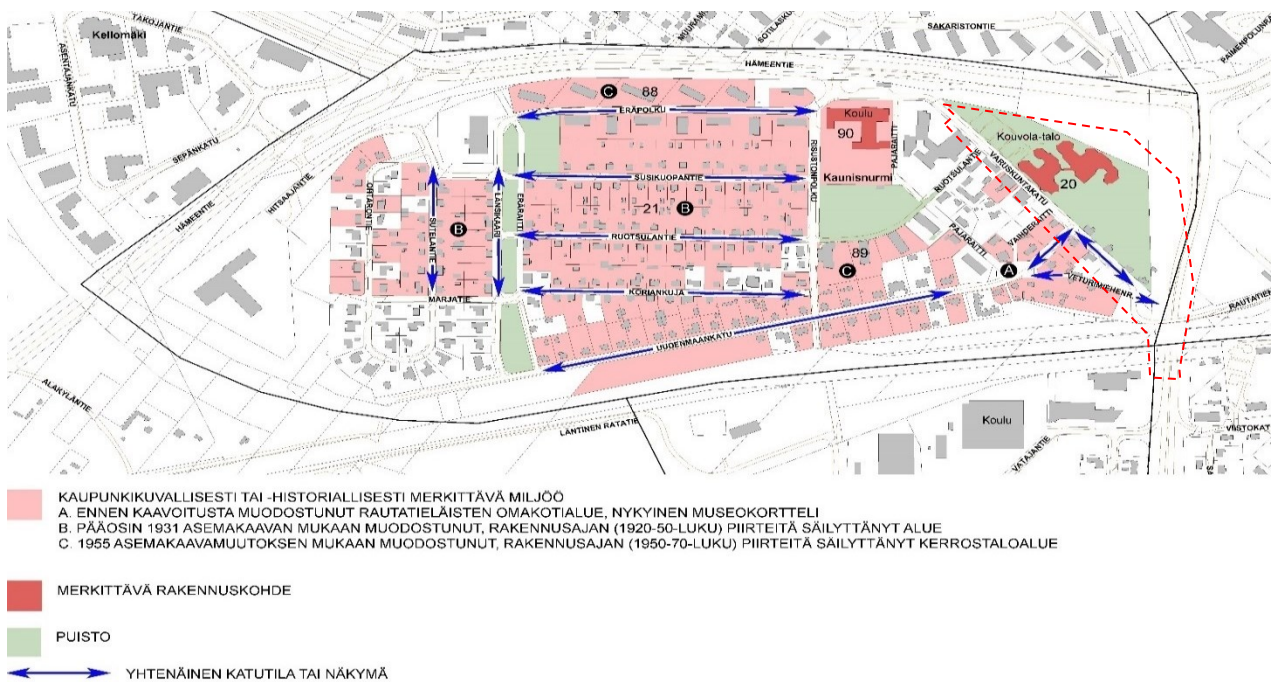
Kuva 4. Kouvolan keskustavisiosuunnitelmassa ei Kaunisnurmen palvelukeskuksen alueelle ole sijoitettu maankäytön muutoksia vaativia toimintoja. Kuva Arkkitehtitoimisto AJAK Oy 2013.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaisi vuonna 1988 valmistunut Kaunisnurmen palvelukeskus. Punatiilijulkisivuinen, osittain kaksikerroksinen rakennus muodosti moni-ilmeisen ja polveilevan rakennusmassan sitä rajaavien yleisten katualueiden väliin. Rakennuksessa oli loiva saumapeltikatto. Rakennuksen henkilökunnan autopaikoitus sijoittui tontin luoteisosaan ja huoltopiha tontin pohjoisosaan. Kummallekin oli kulku Varuskuntakadulta. Rakennuksen suojainen sisäpiha avautui etelään. Piha-alueella oli kaksi erillistä oleskelukatosta. Piha-alueen kasvillisuus on ylikasvanutta ja pihan kulkuväylät ovat nurmeltuneet. Tontin eteläosassa kasvaa suurikokoista puustoa, josta osa sijoittuu asemakaavan mukaisille katualueille. Kaunisnurmen palvelukeskus on purettu syksyllä 2021.



Kuva 5. Kaunisnurmen, eli Kouvolan 2. kaupunginosan rakennuskulttuurikohteet Kouvolan kaupungin inventoinnissa vuonna 2012 (Rurik Wasastjerna / Kouvola maankäytön suunnittelu). Kaunisnurmen palvelukeskusta ei ole huomioitu inventoinnissa rakennuskulttuuriltaan arvokkaana rakennuksena.



Kuva 6. Näkymä Varuskuntakadulta vuonna 2020.



Kuva 7. Näkymä Ruotsulantien risteyksestä vuonna 2020.



Kuva 8. Näkymä Varuskuntakadulta vuonna 2020.



Kuva 9. Näkymä Varuskuntakadulta vuonna 2020.



Kuva 10. Sisäänkäynti Ruotsulantieltä vuonna 2020.



Kuva 11. Palvelukeskuksen eteläinen piha-alue.



Kuva 12. Eteläjulkisivua ja piharakennelma vuonna 2020.



Kuva 13. Palvelukeskuksen paikoitusalue vuonna 2020.



Kuva 14. Palvelukeskuksen sisä- ja huoltopiha.



Kuva 15. Palvelukeskuksen sisäpiha.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevassa palvelukeskuksesta toimi aiemmin kotiutustiimi Apila, joka poistui rakennuksesta vuonna 2017. Rakennuksen suurin käyttäjä oli Kymsote:n tehostetun palveluasumisen yksikkö, jossa oli palveluasunto 37 pitkäaikaiselle ja 4 lyhytaikaiselle asukkaalle. Keskuksessa oli tuolloin 29 työntekijää. Toiminta poistui rakennuksesta vuonna 2019 ja rakennus on nykyisin tyhjiällä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsevassa Kaunisnurmen koulussa toimii n. 200 oppilaan ala-aste (1-6 luokat) sekä Päiväkoti Nurmilintu, joka tarjoaa lapsille päivä- ja vuorohoitoa.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin liikenneverkossa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä pitkin. Alueen pohjoispuolella oleva kaakkois-luodesuuntainen Varuskuntakatu yhdistää kaupungin kokoojakadut Kuusaantien ja Hallituskadun toisiinsa. Suunnittelualueen itäpuolella oleva Pajaraitti on luokituksestaan kevyen liikenteen väylä (pp/h), jolla sallitaan huoltoliikenne. Väylää pitkin kuljetaan sekä Kaunisnurmen koulun huoltopihalle että koulurakennuksessa sijaitsevalle päiväkodille. Suunnittelualueen itäreunassa oleva Ruotsulantie on kaavoitettu kaduksi, mutta kadun liikennöinti on rajoitettu liikennemerkeillä Pajaraitin ja Varuskuntakadun välisellä osuudella ainoastaan kevyelle liikenteelle.

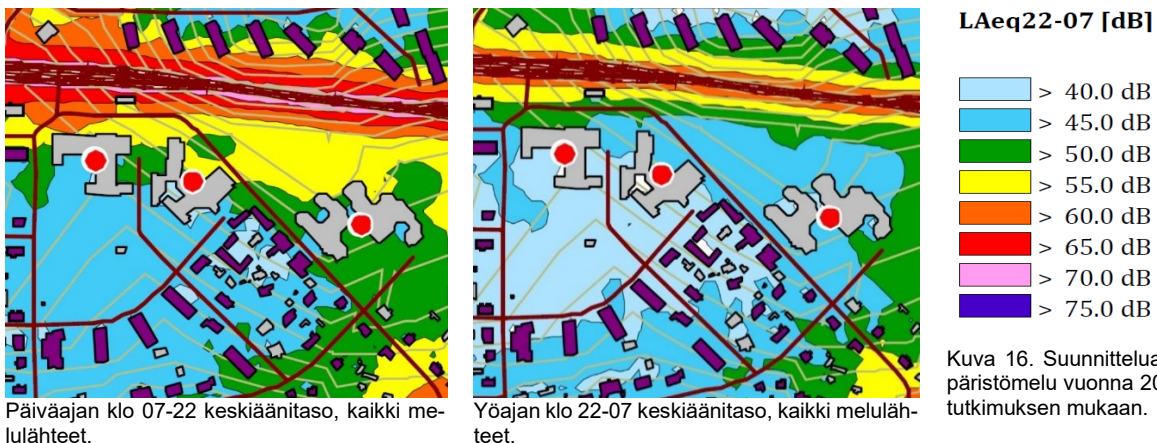
Korttelialuetta rajaaville katualueille ei ole merkitty erillisiä pysäköintipaikkoja. Korttelialueen luoteisosassa olevalla korttelin sisäisellä paikoitusalueella on 32 autopaikkaa, joista osa on varustettu lämmityspistorasiatolpilla. Rakennuksen tyhjentymisen jälkeen kyseinen paikoitusalue on toiminut Kaunisnurmen koulun henkilökunnan käytössä. Aiemmin Kaunisnurmen asiakkaat ja osa työntekijöistä pysäköivät autonsa Varuskuntakadun toisella puolella sijaitsevalle Kouvola-talon paikoitusalueelle.

Tekninen huolto

Pajaraitilla ja Ruotsulantieellä kulkevat KSS Lämpö Oy:n kaukolämmön runkolinjat. Katualueilla kulkevat KSS Verkko Oy:n sähköjohtolinjat ja 20 kV sähkölinjat. Palvelukeskuksen rakennuksessa sijaitsee alueen sähköverkkoa palveleva kiinteistömuuntaja. Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinjat sijaitsevat aluetta rajaaville yleisille alueille ja korttelialueella kulkevat vesihuoltolinjat ovat pääosin kiinteistöjen tonttijohtoja. Pajaraitilla kulkee myös kiinteistöjen hulevesien poistoon liittyvä putkilinja. Katujen varsilla ja korttelialueella kulkee Elisa Oyj:n, Telia Oy:n data- ja puhelinjohtoja.

Ympäristöhäiriöt / Melu

Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikenne- ja teollisuusmelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn tutkimuksen mukaan Kaunisnurmen palvelukeskuksen korttelialueella on päiväaikana (klo 07-22) pääosin sen pohjoispuolella olevalta Kuusaantieltä tulevaa ajoneuvoliikenteen melua. Suunnittelualueen keskiäänitaso vaihtelee päivittäin selivityksen mukaan 45–60 dB välillä (päiväajan raja-arvo 55 dB) siten, että eniten melua on katualueella. Yöaikana (klo 22–07) katualueilla kulkevan ajoneuvoliikenteen melu on vähäisempi (kts. kuva 16). Huomioitavaa on, että Kaunisnurmen palvelutalon rakennusmassa muodostaa sekä päivällä että yöllä tehokkaan suojan liikennemelun leviämislle Kuusaantieltä sen eteläpuoleiselle alueelle.



Ympäristöhäiriöt / Tärinä

Rautatieliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksia rautatien lähialueella on arvioinut Ramboll Finland Oy rautatieaseman itäpuolella 5.5.2014. Tehdyn selvityksen mukaan junaliikenteen aiheuttamat tärinät ylittävät suositusarvot ihmisten häiriöiksi kokemalle tärinälle alle 100 m etäisyydellä pääradasta (olemassa olevat rakennukset, < 0,6 mm/s). Uusia rakennuksia koskeva ohjearvo 0,3 mm/s alittuu tuolloin yli 110m etäisyydellä pääradasta, joten uudisrakentamista ei suositella 110 m lähemmäs päärataa. Rungon ja lattian värähtely ei suositusalueella aseta rajoituksia rakennusten kerroskorkeudelle tai rakennesuunnittelulle. Suunnittelualue on n. 240 metrin etäisyydellä pääradasta.

Ympäristöhäiriöt / VAK-kuljetukset

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Väylä / Kouvolan ratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen. Kaavasta pyydetään lausunnot pelastusviranomaiselta.

Virkistysalueet

Kaavamuutosalueen kaakkoiskulmassa Pajaraitin ja Ruotsulantien risteysalueella sijaitsee puistoalue (VP), jonka pinta-ala on 161 m². Kyseistä puistoaluetta ei ole rakennettu. Puistoaluetta on hoidettu osana viereistä Kaunisnurmen kenttäaluetta (Hoitoluokka A-3 -käyttö- ja viheralueet). Alueella kasvaa vanha omenapuu ja pihlaja sekä koripajusta koostuva aidanne. Visuaalisesti puistoalueeseen liittyvät vaahterat ja kuuset sijoittuvat Ruotsulantien katualueelle.

Maanomistus

Suunnittelualueeseen liittyvän korttelialueen omistaa Kouvolan kaupungin Tilapalvelut ja katualueet ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa (kts. kaavan liite 4).



Kuva 17. Näkymä palvelukeskuksen eteläpihalta.



Kuva 19. Näkymä Ruotsulantieltä vuonna 2020.



Kuva 18. Näkymä Pajaraitilta vuonna 2020.

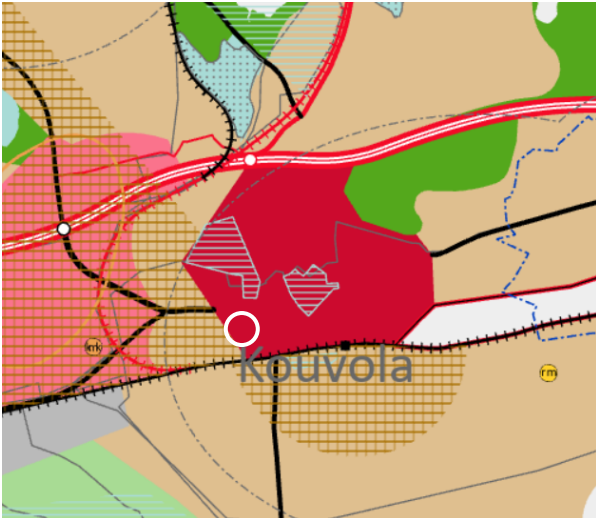


Kuva 20. Pajaraitin ja Ruotsulantien risteysalue vuonna 2020.



Kuva 21. Näkymä suunnittelualueen eteläosasta. Kuvan keskellä palvelukeskuksen piha-alue ja sen katualueella oleva puisto.

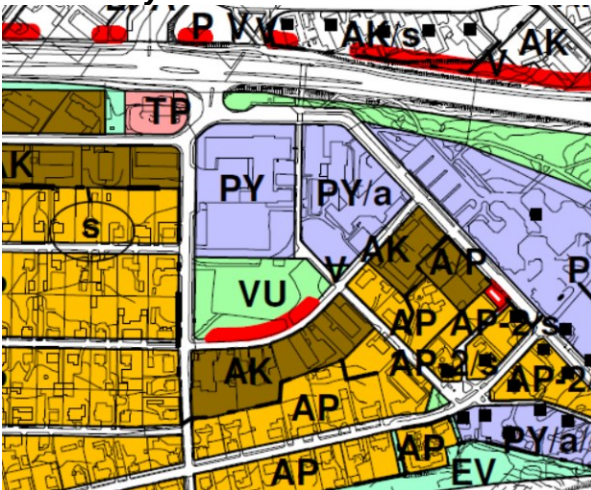
3.2. Suunnittelutilanne Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 7. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä. Suunnittelualue kuuluu Kouvolan kehitettävään kaupunkialueeseen, joka sisältää Kouvolan ydinkeskustan ja Kuusankosken taajaman välisen kaupunkialueen

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. Maakuntakaavan vahvistamismenettelystä on maankäyttö- ja rakennuslaissa luovuttu. Maakuntakaavassa 2040 asemakaavan muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C, (Kouvolan keskusta. Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskustat ja seudullista merkitystä omaavien taajamien keskustatoimintojen alueet. Keskustatoimintojen alue sisältää asutuksen lisäksi hallintoon, palveluihin ja kauppaan liittyviä toimintoja sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot.). Alue kuuluu myös kaavassa merkittyyn Väyläviraston hallinnoimaan Kouvolan ratapihan Seveso III-konsultaatiovyöhykkeeseen.

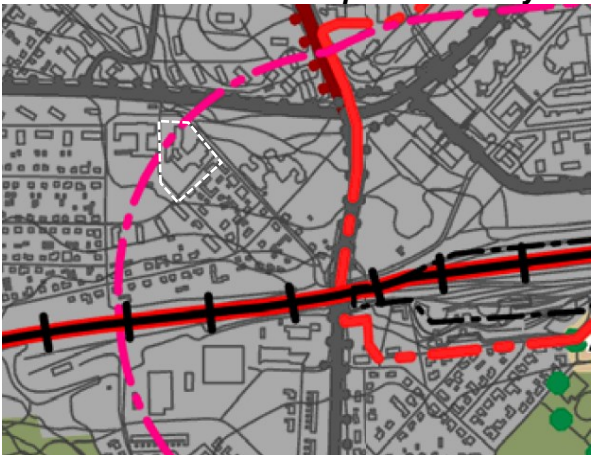
Kouvolan yleiskaavallinen suunnitelma 2025



Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutuksen Kouvolan yleiskaavallinen suunnitelma 2025, johon liittyvän Kaunisnurmi-Törösti-Lepoaho osayleiskaavaluonnoksen mukaisesti Kaunisnurmen palvelukeskuksen alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla asuminen on sallittu (PY/a). Ruotsulantie ja Pajaraitti on merkitty kaavassa kaduiksi sekä niiden risteuksen pohjoispuolinen alue puistoksi (V).

Kuva 22. Ote Kouvolan kaupunginhallituksen 26.11.2007 hyväksymästä kaavakartasta

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle ulottuu Väyläviraston Kouvolan järjestelyratapiha-alueen Seveso III-direktiivin kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke.

Kuva 9. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alue on merkitty valkoisella katkoviivalla.

Asemakaava

Koko suunnittelualaue on asemakaavoitettu ja alueen asemakaava (286 125:2) on hyväksytty 29.6.1987. Kaavassa kortteli 2062 on merkitty yleisten rakennusten alueeksi (YS-1). Alueen asemakaavan maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0,5$ ja korttelin maksimikerrosluku on II. Korttelin eteläinen osa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jossa puustoa tulee säilyttää (pl-2). Merkintään liittyy alueen käyttöä tarkentava lisämääräys ”*Alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms.*”. Korttelin 2062 Ruotsulantien ja Pajaraitin risteysalueen kulma on merkitty puistoksi (VP). Puistoaluetta ei ole toteutettu, vaan se on visuaalisesti osa palvelukeskuksen tonttia. Pajaraitti on esitetty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Ruotsulantie on merkitty katu, jolle on merkitty istutettavia alueen osia ja ohjeellinen kadun tai liikennealueen ylittävä porttirakennelma (y-1). Ote alueen voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta on kaavan liite nro 1.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 30.8.2010. Kouvolan uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.2.2021, mutta hyväksymispäätös ei ole vielä lainvoimainen.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja pohjakarttaa on tarkennettu marraskuussa 2020.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Kaunisnurmen palvelukeskuksen asemakaavaa muutetaan siten, että korttelialueelle on mahdollista sijoittaa joustavasti erilaisia asumisen ja palveluiden tiloja. Muutoksessa myös ajanmukaistetaan katualueiden kaavamerkinnot.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin Tilapalveluiden aloitteesta vuonna 2020. Kaavamuutos ei sisälly vuoden 2020 kaavoitusohjelman kohteisiin.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Suunnittelualaueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kymenlaakson museo ja Kymenlaakson liitto
Kymenlaakson pelastuslaitos ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Tukes
Kouvolan Vesi Oy, KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy, Elisa Oy, Telia Oy

4.3.2. Vireille tulo

Asemakaavamutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 11.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 11.11.–21.12.2020 välisenä aikana ja siitä annettiin palautetta. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 11.11.–21.12.2020 välisen ajan. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin kolme lausuntoa ja kaksi palautetta.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa ja se on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 10.11.2020.

4.3.4. 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 2.11.2020 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 11.11.2020 sekä kirjeitse ja sähköpostitse erillisen jakelulistan mukaisesti. Kirjeessä lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ote ajantasakaavasta ja kaavaluonnos. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan maankäytön suunnitteluun 21.12.2020 mennessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 11.11.–21.12.2020 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/kaunisnurmenpalvelukeskus

Tiedote kaavan vireille tulosta lähetettiin sähköpostitse alueella oleville toimijoille 10.11.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin nähtävillä olon aikana palautetta. Seuraavassa on tiivistelmä saadusta palautteesta sekä kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

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

Kaunisnurmen palvelukeskuksen asemakaavamuutoksessa (02/011) alueen asemakaavaa muutetaan siten, että korttelialueelle on tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa joustavasti erilaisia asumisen ja palveluiden tiloja. Muutoksessa myös ajanmukaistetaan katualueiden kaavamerkinntä.

Ohjaava kaavoitus

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040 sekä Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava. Maakuntakaavassa 2040 asemakaavan muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, kaavamerkintä C. Alueella on lisäksi voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvai-kutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi. KASELY katsoo, että asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa ohjaavan kaavoituksen kanssa.

Seveso

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Väylä / Kouvolan ratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen. Lausunnon pyytäminen (kuten OAS:ssä on todettukin) pelastusviranomaiselta on asiallista.

Liikennöinti ja liikenneturvallisuus

KASELYn L-vastuualueella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta. Lähin valtio-omisteinen ramppiliittymä (vt6) sijaitsee kaavoitettavasta kohteesta noin kahden kilometrin etäisyydellä. Tällöin asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta valtion tieverkolla liikenteen sujuvuuteen eikä turvallisuuteen.

Osalliset

Alueellisella vastuumuseolla on tehtävänä mm. maankäytön suunnitteluun liittyvä kulttuuriympäristötyö, lausuntojen antaminen ja viranomaisneuvotteluihin osallistuminen. Suunnittelualue on keskeistä, rakennettua Kouvola. KASELY esittää alueellisen vastuumuseon, Kymenlaakson museon, lisäämistä OAS:ssä mainittujen osallisten joukkoon.

Vastine: Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esille tuoma osallinen, Kymenlaakson museo, merkitään kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittujen osallisten luetteloon. Kymenlaakson museolta myös pyydetään lausunto asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana.

Kemikaali- ja turvallisuusvirasto, Tukes, ei toimitettua lausuntoa

Kymenlaakson pelastuslaitos esittää lausuntonaan seuraavaa: Pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa Kaunisnurmen palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnokseen. Kaunisnurmen palvelukeskuksen asemakaavamuutoksessa (02/011) alueen asemakaavaa muutetaan siten, että korttelialueelle on tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa joustavasti erilaisia asumisen ja palvelujen tiloja. Muutoksessa myös ajanmukaistetaan katualueiden kaavamerkinnot.

Kaavakartassa mainitaan Seveso III-direktiivin mukainen konsultointivyöhyke ja kiinteistöjen turvallisuus on otettu huomioon siltä osin. Pelastusviranomaisella ei ole huomauttamista esitettyyn kaavaluonnokseen.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy, ei toimitettua lausuntoa.

Suunnittelualueen verkostotoimijat 3 kpl, ei toimitettuja lausuntoja.

KSS Lämpö Oy ilmoittaa palautteessaan, että KSS Lämpö Oy:n kaukolämmön runkolinjat ovat kaavamuuotosalueen ulkopuolella viereisten raitin ja kadun alla. Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta niihin. Alueelle mahdollisesti rakennettavat uudisrakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöön.

Vastine: Pajaraitti ja Ruotsulantie, joilla KSS Lämpö Oy:n kaukolämpölinjat sijaitsevat kuuluvat kaavamuuotosalueeseen, mutta katualueiden rajauksiin ei tule muutoksia. Katualueiden mahdolliset muutokset ratkaistaan erillisissä katusuunnitelmissa. KSS Lämpö Oy:n palaute merkitään tiedoksi.

KSS Verkko Oy ilmoittaa lausunnossaan seuraavaa: KSS Verkko Oy:llä on kiinteistömuuntamo palvelukeskuksen kiinteistöissä. Muuntamo on rakennettu vuonna 1988. Kiinteistömuuntamon saneeraustarve tulee ajankohtaiseksi noin kahdeksan vuoden aikaikkunassa. Saneerauksen yhteydessä lähtökohtana on rakentaa puistomuuntamo korvaamaan kiinteistömuuntamo. Kiinteistömuuntamoa ei voida uusia vanhaan tilaan. Puistomuuntamolle olisi hyvä tarkastella tilavarausta kiinteistöltä. Puistomuuntamon standardin vaatima etäisyys rakennuksista on kahdeksan metriä. Mikäli tätä lähemmäs sijoitetaan, keskustellaan ratkaisusta pelastusviranomaisten ja rakennusvalvonnan

kanssa. Puistomuuntamon koko on n. 2,2 x 4,0 metriä. Puistomuuntamon ympärille asennetaan maadoitukset 2 metrin etäisyydelle muuntamosta. Muuntamon lähelle tulee päästä kuorma-autolla huoltotoimenpiteitä varten. Yksi mahdollinen paikka puistomuuntamolle voisi olla etelän päädyssä olevalla viheralueella. 20 kV ja 400 V maakaapeliverkko kulkee Pajaraitilla. KSS Verkko Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa.

Vastine: KSS Verkko Oy:n palaute merkitään tiedoksi. Korttelialueen eteläreunaan merkitään rakennusala yhdyskuntateknisille rakennuksille (et-1), jonne sähköverkon muuntamon voi tulevaisuudessa sijoittaa.

Kaavan osallinen toteaa kaavasta toimittamassa palautteessa seuraavaa:

- Kaavassa tulisi huomioida kokonaisuus: nykyisen Kaunisnurmen koulun kortteli 2008 sekä palvelukeskuksen kortteli 2062 muodostavat hienon kokonaisuuden, jota ei saisi pilata.
- Koulun korttelin eteläosan puistometsä jatkuu kiinteänä osana viereisen palvelukeskuksen kortteliin, sen etelä- ja lounaisosaan.
- Palvelukeskuksen korttelin etelä- lounaisosan koko nykyinen puistomaisuus tulisi merkitä kaavaan ja siltä osin ehdotettu sallittu kerrosluku II tulisi poistaa.
- Palvelukeskuksen puisto toimii tällä hetkellä läheisen koulun ja päiväkodin lähimetsänä ja lasten leikkimaastona, mm talvisin siinä on lasten hiihtolatu.
- Tulevaisuudessa kaupunginosa varmaan tarvitsee vastaavanlaisen puistoalueen ja varauksen esimerkiksi mahdollisen uuden päiväkodin tai koulun yhteyteen. Tutkimus: ” Metsämaassa möyriminen paransi jo kuukaudessa päiväkotilasten suojaa sairauksilta.”, <https://yle.fi/uutiset/3-11595464>, tai katso oheinen liite.
- Huonoin vaihtoehto olisi, että korttelin etelä- ja lounaisosan nyt rakentamatta jätetylle puistoalueelle tulisi rakennus, tai siihen tulisi asfaltoitu pysäköintialue ”betonipiha”.

Vastine:

Kaunisnurmen koulun korttelialue on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Korttelialueella sijaitseva Kaunisnurmen koulu on valmistunut vuonna 1961. Kyseinen korttelialue ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Kaunisnurmen palvelukeskuksen korttelialue on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-1). Korttelialueelle rakennettavien uudisrakennusten suunnittelusta on kaavamääräyksessä mainittu seuraavaa: ”*Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että ne korkeuden, kattomuodon, julkisivujen mittasuhteiden ja rakennusaineiden puolesta soveltuvat lähiympäristön pienimittakaavaiseen kaupunkikuvaan.*”. Korttelialueen eteläosaan on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty istutettava alueen osa, jossa olevaa puustoa tulee säilyttää (pl-2). Kaavamääräyksen mukaan ”*alueelle saa sijoittaa erilaisia pihapiiriä täydentäviä puisto- ja/tai puutarharakennelmia kuten esimerkiksi katoksen, huvimajan tms.*”. Kyseinen alueella on alkujaan sijainnut alueella ennen palvelukeskusta sijainneiden asuinrakennusten pihoja, jolla on ollut puutarhakasvillisuutta (kts. kuva 3). Alueella kasvaa neljä villiintynyttä omenapuuta, useita suurikokoisia ja vähälehtisiä koivuja ja kaksi erilajista pensasaidannetta. Alueen Ruotsulantiehen rajautuvalla osalla sijaitsee ylikasvanut kuusikujanne. Alueella kasvaa myös yksittäisiä vaahteroita ja alueen keskiosa on hoitamaton entistä nurmi-alueita. Kyseinen alue ei ole asemakaavan mukainen puisto, vaan osa Kaunisnurmen palvelukeskuksen tonttia. Ruotsulantien katualueella kasvava suurikokoinen puusto mielletään myös helposti osaksi korttelialuetta, vaikka ne sijoittuvat yleiselle katualueelle.

Ruotsulantien ja Pajaraitin risteyksessä sijaitseva asemakaavan mukainen puistoalue (VP) on pinta-alaltaan 161 m². Kyseisellä alueella kasvaa yksi villiintynyt omenapuu ja yksi ruosinpihlaja sekä alueelle ulottuu myös palvelukeskuksen tontille jatkuva koripajusta koostuva aidanne (kts. kuvat 17-21). Kyseistä puistoaluetta ei ole koskaan varsinaisesti rakennettu puistoksi ja sitä on hoidettu osana Kaunisnurmen kenttäaluetta (hoitoluokka A3-käyttö- ja suojaviheralue).

Vireillä olevassa asemakaavassa korttelin 2062 maankäytöksi on esitetty ALP, eli asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue. Esitetty maankäyttö luo mahdollisuuden huomattavasti nykyistä monipuolisemman palvelukeskittymän suunnittelulle. Kaavamuutoksessa esitetty maankäyttö tukee myös Kaunisnurmen koulun korttelialueen maankäyttöä ja mahdollistaa vaikka esimerkiksi erillisen päiväkotirakennuksen sijoittamisen alueelle. Korttelin Varuskuntakadun varrelle esitetty korkeamman rakentamisen alue rajaa kaupunkitilaa ja suojaa aluetta mahdollisilta liikennelähtöisiltä häiriöiltä. Osallinen on palautteessaan tuonut huolen siitä, että korttelialueen eteläosassa olevalle tontin nurmialueelle, joka ei siis ole puistoa, sijoittuisi rakennus tai sen asfaltoitu piha-alue. Asemakaavassa korttelin 2062 eteläosaan on määritetty rakennusala voimassa olevan asemakaavan mukaisesti maksimissaan II-kerroksisille rakennuksille. Asemakaavan mahdollistamien toimintojen sijoittumista tai niiden minimikerroslukumäärää ei ole kaavassa rajoitettu. Asuinrakentamista saa korttelin 2062 rakennusoikeudesta olla maksimissaan 2800 k-m². Kaavaan liittyy mm. seuraavia rakentamista ohjaavia määräyksiä: *Uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivumateriaalien sekä väri- ja kateaineiden puolesta rakennettuun ympäristöön. Kortteliin 2062 rakennettavien rakennusten / rakennelmien arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.* Korttelialueen toteuttaminen, rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelu ja suunnittelu sekä korttelialueen toiminnallinen toteutus ratkaistaan vasta varsinaiseen rakentamiseen liittyvien lupahankkeiden yhteydessä. Tällöin myös rakennuspaikan naapureita kuullaan asianmukaisesti.

Korttelin 2026 eteläosaa ei merkitä palautteen mukaisesti viheralueeksi ja alueelle merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa maksimissaan II-rakennuksen, säilytetään asemakaavassa.

Muut kaava-alueeseen rajautuneet kiinteistönomistajat 2 kpl, ei toimitettuja lausuntoja.

Tekninen lautakunta 12.1.2021 (kaavaehdotus)

Kaunisnurmen palvelukeskuksen asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 12.1.2021, jolloin lautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot (§ 3).

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta oli kuulutus kaupungin internet-sivuilla ja Kouvolan Sanomissa 20.1.2021. Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.1.-26.2.2021 välisen ajan. Kaava-aineisto lähetettiin tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten viranomaisille ja niille osallisille, jotka olivat antaneet palautetta kaavan valmisteluvaiheen aikana.

Julkisen nähtävillä olon aikana kaavasta ei jätetty muistutuksia. Kaavasta annettiin 2 lausuntoa, joiden perusteella nähtävillä olleeseen kaavakarttaan ei tehty muutoksia. Seuraavassa lausunnot ja niiden palautteet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausuntonaan kaavaehdotuksesta seuraavaa, Asemakaavan muutos, Kaunisnurmen palvelukeskus, Kouvola (02/011) Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunnut Kaunisnurmen palvelukeskuksen asemakaavamuutoksesta sen valmisteluvaiheessa 17.12.2020. Kouvolan kaupunki on ottanut huomioon ELY-keskuksen lausunnon. Kaavan valmisteluvaiheessa annetuissa muissa lausunnoissa ja huomautuksissa ei ole tullut esille sellaista, mikä aiheuttaisi ELY-keskuksen toimenpiteitä. Asemakaavamuutos täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

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

Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa. Suunnittelualue sijaitsee Kaunisnurmen ydinkeskustan puoleisella reunalla rajautuen pohjoisessa Varuskuntakatuun, idässä Ruotsulantiehen ja länsi- sekä eteläosassa Pajaraittiin. Kaunisnurmen palvelukeskuksen asemakaavaa muutetaan siten, että korttelialueelle on mahdollista sijoittaa tulevaisuudessa joustavasti erilaisia asumisen, toimisto- ja liikerakentamisen sekä palveluiden tiloja. Muutoksessa myös ajanmukaistetaan katualueiden kaavamerkinnot.

Kymenlaakson museota ei ole mainittu asemakaavan muutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa hankkeen osallisena eikä museota ole tiedotettu hankkeen vireille tulosta. Sen vuoksi museo ei ole ottanut kantaa asemakaavan valmistelun aiempiin vaiheisiin. Kymenlaakson museo toimii alueellisena vastuumuseona Kymenlaaksossa ja sen tehtäviin kuuluu mm. maankäytön suunnitteluun liittyvä rakennetun ja arkeologisen kulttuuriperinnön vaaliminen, lausuntojen antaminen sekä viranomaisneuvotteluihin osallistuminen. Museo pitää tärkeänä ja perusteltuna, että se huomioidaan osallisena kaikissa toimialueensa kaavahankkeissa

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavahankealueella sijaitsee vuonna 1988 valmistunut Kaunisnurmen palvelukeskus, joka on ollut pitkään tyhjillään. Palvelukeskuksen eteläpuolella on pieni puistoalue. Palvelukeskuksen länsipuolella, suunnittelualueen ulkopuolella, sijaitsee Kaunisnurmen koulu (1961). Kaunisnurmen palvelukeskuksella tai kaavamuutosalueella ei ole todettu erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavamuutosalueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei tarvita lisäselvityksiä. Kymenlaakson museolla ei ole muuta huomioitavaa asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Hyväksymiskäsittely

Asemakaavan muutosehdotus ei edennyt hyväksymismenettelyyn keväällä 2021, koska kaavahanke odotti kaupungin palveluverkkoratkaisun selviämistä. Vuoden 2021 kesällä voimaan tulleen hallintosäännön muutoksen vuoksi asemakaavan hyväksyminen siirrettiin kaupunginvaltuustolta tekniselle lautakunnalle. Asemakaavan muutos etenee tekniseen lautakuntaan huhtikuussa 2022.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueen muodostaa entisen Kaunisnurmen palvelukeskuksen korttelialue 2062 ja siihen rajautuvat Pajaraitin ja Ruotsulantien katualueet. Korttelialueen asemakaavan mukaista maankäyttöä on muutettu voimassa olevan osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti nykytilanteesta siten, että alueelle on tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa nykyistä joustavammin asuin- ja liikerakentamista sekä erilaisia julkisia ja yksityisiä palvelutoimintoja (ALP). Ruotsulantien ja Pajaraitin risteyksessä olevan puistoalue (VP, 161 m²) on yhdistetty muuhun korttelialueeseen. Kaavassa on myös muutettu Pajaraitti tavalliseksi kaduksi sekä poistettu ylimääräiset kaavamerkinnot ja määräykset Ruotsulantien katualueelta.

5.1.1. Mitoitus

Kaavassa entisen palvelukeskuksen paikalle muodostuvan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueen (ALP) maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.50$, joka on sama, kun alueen voimassa olevassa asemakaavassa. Korttelialueen pinta-ala on 9662 m², joten sen maksimirakennusoikeus on 4831 k-m². Pajaraitin ja Ruotsulantien risteysalueelta poistuvan 161 m² puistoalueen vuoksi korttelin rakennusoikeus on kasvanut nykytilanteesta 81 k-m². Kaavalla on

erikseen määrätty, että korttelissa 2062 asuinrakentamisen maksimirakennusoikeus on 2800 k-m². Korttelialueen pohjoisosan maksimikerroslukumääräksi on määritetty IV ja eteläosan II. Määräys ohjaa tontin totutus suunnittelua siten, että koko tonttia ei käytetä pelkästään asuinrakentamiseen. Alueiden pinta-alat ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueiden pinta-alat saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

5.1.2. Palvelut

Asemakaavamutoksessa alueen maankäyttöä on muutettu siten, että asemakaava mahdollistaa nykyistä huomattavasti joustavamman asumisen ja erilaisia palveluja sisältävän palvelukokonaisuuden sijoittumisen Kaunisnurmen ydinalueelle. Varsinainen korttelialueen palvelujakauma ja toimintojen sijoittuminen ratkaistaan tarkemmin vasta alueen toteutussuunnittelun ja siihen liittyvien rakennuslupien yhteydessä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Varuskuntakadun varrelle muodostuvalle asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen korttelialueelle tehtävät muutokset, alueen uudisrakentaminen sekä korttelialueen sisäiseen toiminnallisuuteen, ajoneuvojen pysäköintiin tms. tehtävät muutokset ratkaistaan erillisissä rakennusluvuissa. Kaavamutosalueella olevien katujen muutokset ratkaistaan tarvittaessa katusuunnitelmissa. Varuskuntakadun varrelle mahdollistettava korkeampi rakentaminen rajaa kaupunkitilaa ja rajoittaa katualueelta mahdollisesti tulevaa liikennelähtöistä melua. Alueen rakentamisen ohjaukseen on kaavassa mm. seuraavat lisämääräykset: *”Uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, katotuodon ja -kaltevuuden, julkisivumateriaalien sekä väri- ja kateaineiden puolesta rakennettuun ympäristöön. Kortteliin 2062 rakennettavien rakennusten / rakennelmien arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.”*

5.3. Aluevaraukset

ALP Asuin-, liike-, toimisto ja palvelurakennusten korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelissa 2062. Korttelialueen rakentamisen maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.50$, joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Rakentamisen määrä on kasvanut asemakaavan muutoksessa 81 k-m² lähtötilanteesta. Rakennusoikeuden jakautumista on rajattu kaavalla siten, että korttelialueen maksimirakennusoikeus asuinrakentamiselle on 2800 k-m². Pääkäyttötarkoituksen sijoittumista ei ole määrätty kaavassa. Korttelialueen pohjoisosaan on merkitty rakennusala maksimissaan IV-kerroksiselle rakennukselle ja korttelialueen eteläosaan II-kerroksiselle rakennukselle. Kaavassa ei ole esitetty korttelialueelle ohjeellista tonttijakoa. Kulku korttelialueelle tapahtuu pääasiassa korttelin pohjoispuolella sijaitsevalta Varuskuntakadulta. Tonttiliittymien sijainti ja korttelialueen sisäinen toiminnallinen järjestely ratkaistaan rakennusluvassa. Korttelialueen eteläosaan on esitetty uusi rakennusala alueen sähköverkon puistomuuntamolle (et-1). Korttelin luoteiskulmassa kulkeville viemäri- ja vesijohtojen paikat on merkitty korttelialueelle johtoalueina. Korttelialueen rakentamisen ohjaukseen ja rakentamistapaan on kaavassa useita lisämääräyksiä.

Katualueet.

Katualueiden rajauksiin ei asemakaavassa ole tullut muutoksia. Suunnittelualueen itäosassa sijaitsevalta Ruotsulantien katualueelta on poistettu istutettavat alueen osat ja ohjeellisen kadun tai liikennealueen ylittävän porttirakennelman kaavamerkintä (y-1). Pajaraitin katualue on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) tavalliseksi kaduksi. Muutos mahdollistaa jatkossa kyseisellä kadulla ajoneuvoliikenteen Kaunisnurmen koululle, Nurmilinnun päiväkodille, pallokentälle ja palvelukeskuksen korttelialueelle. Katualueiden toiminnallinen jäsentely ja niiden risteysalueiden toteutus ratkaistaan tarvittaessa asemakaavan jälkeen hyväksyttävissä katusuunnitelmissa.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Asuminen: 1 autopaikka / 85 k-m²
Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 50 k-m²
Palvelut: 1 autopaikka / 100 k-m²
Yleiset rakennukset: 1 autopaikka / 70 k-m²

Polkupyöräpaikat

Asunnot: 2 kpl / 100 k-m²
Lasten ja vanhusten päivälaitokset: 0,4 kpl / työntekijä
Oppilaitokset: 0,4 kpl / oppilas ja työntekijä
Palveluyritys: 0,4 kpl / 100 k-m²

Pysäköimispaikat tulee jäsentää puuriveillä ja istutusalueilla. Pysäköimispaikoille sijoittuvat kevyen liikenteen alueet tulee pyrkiä erottamaan ajoteistä erilaisilla pintamateriaaleilla.

HULEVEDET

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

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Väylävirasto, Kouvolan ratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen.
Uudisrakennukset tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla.
Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS

Korttelin 2062 rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Kuusaantieltä ja rautatieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja tärinä.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.
Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja tontin toimintaa tukevia vähäisiä piharakennuksia.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivumateriaalien sekä väri- ja kateaineiden puolesta rakennettuun ympäristöön.
Kortteliin 2062 rakennettavien rakennusten / rakennelmien arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.
Rakennusten väliseinien kerrosalasta huomioidaan rakennusoikeutta laskiessa maksimissaan 200 mm.
Kortteliin 2062 saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen lisäksi päiväkotitoimintoja, opetus-, liikunta- ja kulttuuritoimintoja.
Korttelin 2062 asumisen maksimikerrosalamäärä on 2800 k-m².

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavassa ei esitetä suojeltavia rakennuksia tai alueita. Kaavalla ei ole vaikutusta rakennetun kulttuuriperinnön vaalimiseen tai muinaismuistojen säilymiseen. Koska kaavamuuotosalue sijoittuu Kouvolan kaupungin rakennetulle ydinalueelle ja korttelialueen toteuttamisella on kaupunkikuvallista vaikutusta, kaavaan on lisätty seuraavat kaupunkikuvan huomioimiseen liittyvät määräykset: *Uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -kaltevuuden, julkisivumateriaalien sekä väri- ja kateaineiden puolesta rakennettuun ympäristöön. Kortteliin 2062 rakennettavien rakennusten / rakennelmien arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.*”

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Alueella sijaitsevat KSS Lämpö Oy:n kaukolämmön johdot ja suurin osa muista teknisten järjestelmien putkista ja johdoista sijoittuvat kaavamuutoksen jälkeen edelleen katualueille. Korttelin luoteiskulmassa olevat viemäri- ja vesijohtolinjat on merkitty kaavakartalle johdoille varattuina alueina. Korttelin eteläosaan on merkitty rakennusala uudelle sähköverkon puistomuuntamolle (et-1). Nykyinen palvelutalon rakennuksessa oleva kiinteistömuuntamo poistuu alueen sähköverkon saneerauksen yhteydessä. Kaavassa muodostuvat uudet rakennuspaikat on mahdollista liittää olemassa oleviin vesihuolto- ja lämpöjohtoihin. Ruotsulantielle on suunnitteilla katu- ja verkostosaneeraus, jonka yhteydessä katualueella oleva suurikokoinen puusto mahdollisesti poistetaan ja korvataan tarvittaessa uusilla puilla.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Asemakaavalla ei ole merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Alueen mahdollinen täydennys- ja uudisrakentaminen lisäävät yhdyskuntateknistä rakentamista ja tonttiliittymäjohtojen muutostöitä.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaava ei aiheuta muutoksia Varuskuntakadun tai Pajaraitin ja Ruotsulantien katualueiden rajoihin. Korttelialueen sisäinen toiminnallisuus ja alueen pysäköintijärjestelmän toimivuus tulee varmistaa korttelialueen suunnittelun yhteydessä. Huomio tulee kohdistaa erityisesti korttelialueen sisäisen opastuksen ja pysäköinnin jäsentämiseen siten, että korttelin omat pysäköintialueet ovat tehokkaassa käytössä. Asemakaavassa on esitetty pääkäyttötarkoitukselliset vähimmäispysäköinti vaatimukset, määritetty vähimmäispaikkamäärät mm. polkupyörien pysäköinnille sekä annettu määräyksiä varsinaisten pysäköintialueiden tarkemmalle toteutukselle. Asemakaavamuutoksessa ei ole esitetty uusia yleisiä pysäköintialueita, eikä ajoneuvojen pysäköintiä ole esitetty katualueelle.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Vireillä olevalla asemakaavan muutoksella mahdollistaan entisen palvelutalon korttelialueen rakentaminen. Korttelialueelle on myös mahdollista sijoittaa sellaisia tiloja ja toimintoja, jotka saattavat lisätä alueen palvelutarjontaa. Korttelialue voi tulevaisuudessa sisältää esimerkiksi sen vieressä sijaitsevan Kaunisnurmen koulun tai päiväkodin käytössä olevia tiloja tai toimintoja. Alueelle voi myös sijoittua uusia asuntoja ja niiden tukitiloja. Katujen ja korttelialueen muutoksilla voi siis olla vaikutusta lähialueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön. Muutos voi tuntua osallisista suurelta, sillä osa palvelukeskuksen tontista on ollut rakentamatonta ja naapurikiinteistöjen omistajat ovat mieltäneet alueen yleiseksi puistoalueeksi, koska aluetta ei ole aidattu ja palvelutalon asiakkaat eivät ole käyttäneet sitä. Koska kyseinen alue on osa palvelutalon tonttia, ei sitä myöskään ole hoidettu osana alueen puistoverkostoa. Julkisten katu- ja risteysalueiden muutoksilla, kevyen liikenteen kulkuratkaisuilla sekä yleisesti alueen valaistuksen parantamisella on mahdollisuus parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaavalla ei ole suurta vaikutusta varsinaiseen luonnontilaiseen ympäristöön, sillä lähes koko muutosalue on jo nykyisellään palvelukeskuksen tonttia. Alueella on avointa nurmialuetta rajaavia suuria, vähälehtisiä koivuja ja muita alueen entisestä asutushistoriasta kertovia piha- ja koristepuita. Osa suurikokoisesta puustosta sijoittuu aluetta rajaaville katualueille. Asemakaavamuutos vähentää kaupungin keskusta-alueella olevien asemakaavoitettujen puistoalueiden määrää 161 m². Asemakaavan mukaisella puistoalueella kasvaa tällä hetkellä omenapuu, pihlaja ja alueen ulkopuolelta alkava koripajusta koostuva aita. Kaavalla ei ole vaikutusta tiedossa oleviin luontokohteisiin tai uhanalaisten kasvi- ja eliölajien elinolosuhteisiin.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueelle tai sen ulkopuolelle leviäviin häiriötekijöihin. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen ei vaikuta alueen pohjoispuolella kulkevan Varuskuntakadun liikenteen määrään, ajonopeuksiin tai liikenteen aiheuttamiin häiriöihin. Kouvolan meluselvityksen ja siihen liittyneen meluntorjuntasuunnitelman mukaan alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Kuusaantielle mahdollisesti tulevaisuudessa toteutettavat meluntorjuntarakenteet rajaavat toteutuessaan tehokkaasti sen eteläpuolelle leviävää liikennelähtöistä melua. Kuusaantieltä tuleva mahdollinen liikennelähtöinen melu ja rautatiealueelta tuleva mahdollinen tärinä tulee kuitenkin huomioida alueen uudisrakennusten suunnittelussa. Asemakaavan yleismääräyksiin on merkitty melun ja tärinän huomioimiseksi yleismääräys ”*Korttelin 2062 rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Kuusaantieltä ja rautatieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja tärinä.*”.

Kaunisnurmen palvelukeskuksen korttelialue 2062 sijoittuu noin kahden kilometrin päähän Kouvolan kemikaaliratapihasta. Kaavamuutosalue kuuluu Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Väylävirasto, Kouvolan järjestelyratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen. Alueen sijainti Seveso III-laitoksen konsultointivyöhykkeellä on otettu huomioon ja kaavaan on osayleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti liitetty seuraavia erityisiä lisämääräyksiä, jotka tulee huomioida rakennussuunnittelun yhteydessä. ”*Kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Väylävirasto, Kouvolan ratapiha) konsultaatiovyöhykkeeseen. Uudisrakennukset tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.*”.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät ja ajanmukaistavat alueen lainvoimaisen *Kouvolan yleiskaavallisen suunnitelman* ja oikeusvaikutteisen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavassa Kaunisnurmen palvelukeskuksen korttelialueen maankäytön mahdollisuuksia on laajennettu osayleiskaavasta esitetystä maankäytöstä. Asemakaavan muutoksessa on nostettu kaavassa muodostuvan ALP-korttelialueen pohjoisosan maksimikerroslukumäärää voimassa olevassa asemakaavassa esitetystä maksimikerroslukumäärästä (II->IV). Asemakaavassa esitetty rakentamisen kerrosalamäärä on yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen. Asemakaavan muutos on maankäytöltään myös voimassa olevan *Kymenlaakson maakunta-kaavan 2040* maankäyttöratkaisun mukainen.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei ole tehty muutoksia alueen nimistöön.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Kaunisnurmen palvelukeskus purettiin syksyllä 2021, jonka jälkeen korttelialueelle käynnistettiin esisuunnittelutyö päiväkodin rakentamiseksi tontille. Asemakaavan muutostyötä päätettiin jatkaa maaliskuussa 2022, joten kaava etenee hyväksymismenettelyyn keväällä 2022.

Päiväkodin ja sen piha-alueen rakentaminen ratkaistaan erillisessä rakennusluvassa. Kaavamuu-
tosalueella olevien katualueiden mahdolliset muutokset, niiden risteysalueiden toiminnalliset toteu-
tukset sekä katualueille sijoittuvat istutukset, katualueelta poistuva puusto, katuvalaistus, yms. rat-
kaistaan asemakaavan lain voimaisuuden jälkeen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa. Katusuun-
nitelmat hyväksyy tekninen lautakunta.

Koska kaavamuu-
tosalue sijoittuu Kouvolan kaupungin rakennetulle ydinalueelle ja korttelialueen to-
teuttamisella on kaupunkikuvallista vaikutusta, kaavaan on lisätty seuraavat kaupunkikuvan huomi-
oimiseen liittyvät määräykset: *Uudisrakennusten tulee soveltua koon, korkeuden, kattomuodon ja -
kaltevuuden, julkisivumateriaalien sekä väri- ja kateaineiden puolesta rakennettuun ympäristöön.
Kortteliin 2062 rakennettavien rakennusten / rakennelmien arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröi-
vään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunki-
kuvasta vastaavalla työryhmällä.*"

Kouvolassa 28.3.2022

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti