

Kotkankallio, kaava nro 04/003

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO

LAUSUNNOT, MUISTUTUKSET JA NIIDEN VASTINEET SEKÄ KAAVA-KARTTAAN TEHDYT MUUTOKSET



KOUVOLAN KAUPUNKI
ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ
KAUPUNKISUUNNITTELU 30.4.2020

Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus):

Tekninen lautakunta hyväksyi Kotkankallion alueen (kaava nro 04/003) asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 25.6.2019 § 130. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.7.–12.8.2019. Kaavaehdotuksesta lähetettiin tieto mahdollista lausuntoa varten kaavoitusta ohjaaville viranomaisille. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin Kouvolan Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla ja verkkosivuilla. Ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia tiedotettiin kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kirjeitse.

Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja kolme muistutusta. Kaavakarttaan tehtiin ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen vähäisiä muutoksia koskien yksittäisten tonttien pienialaisia rajauksia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitteiden ja rakennusten rakennusalan (et-2) rajausta Vaahteronpuistossa. Korttelirajojen muutokset koskettavat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat on kuultu erikseen. Et-2 –alueen rakennusalan rajauksen tarkistus on luonteeltaan vähäinen. Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä teknisiä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina. Kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §, MRA 32 §).

LAUSUNNOT

Kaakkois-Suomen ELY-keskus: Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on lausunut kaavahankkeesta sen luonnosvaiheessa 25.2.2019. Asemakaava oli jo luonnosvaiheessa asianmukaisesti laadittu.

Tilanne hankkeessa ei ole muuttunut. KASELY katsoo, että kaavaehdotus toteuttaa alueidenkäytön suunnittelun tavoitteita, (MRL 5 §), sekä täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

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

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut Kotkankallion asemakaavamuutosehdotukseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Asemakaava-alue käsittää Vahteron kaupunginosassa Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen. Asemakaavan tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta, selkeyttää kaavamääräyksiä ja sallia pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Alueen rakennuskanta muodostuu lähinnä 1960-70 luvuilla rakennetuista pientaloista. Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa aluetta kuvattiin tavanomaiseksi asuinalueeksi. Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto kirjataan tiedoksi. Kouvolan kaupunkisuunnittelu huomauttaa, että kyse on ollut asemakaavan ehdotusvaiheesta.

Liikenne- ja viestintävirasto: Liikenne- ja viestintävirasto Traficom on vastaanottanut Kouvolan kaupungin lähettämän lausuntopyynnön koskien Kotkankallion alueen asemakaavan muutosta. Liikenne- ja viestintävirasto Traficom ilmoittaa, että sillä ei ole asiasta lausuttavaa.

Vastine: Liikenne- ja viestintäviraston lausunto kirjataan tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy: Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Vahteron kaupungin osassa Kotkankallionkadun ja Mielakan laskettelukeskuksen välisellä alueella. Kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Kouvolan Veden lausuntoa asemakaavan muutokseen. Kouvolan Vesi lausuu kaavasta seuraavaa:

Kalliokatu

Kalliokatu on kaava-alueesta ainoa osa, joka ei sisälly Kouvolan Veden ja Kouvolan kaupungin kadun ja vesihuollon saneerausalueeseen. Kalliokadun vesihuolto on saneerattu vuonna 2011. Kalliokatu 29:n tontin laajentaminen länteen Kalliokatu 27:n tonttijohtojen päälle saattaa olla ongelmallista, vaikkakin johtoja varten on varattu alue. Kouvolan Vesi muistuttaa, että kyseiset johdot ovat tonttijohtoja, jolloin johtoaluetta ei tarvitse varata johtojen omistajaa varten. Muilta osin Kouvolan Vedellä ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

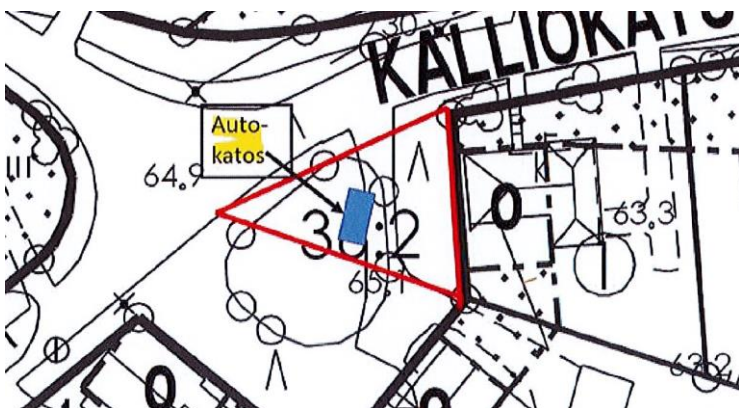
Vastine: Asemakaavakarttaan tehtiin ehdotusvaiheen jälkeen lausunnon mukaisella paikalla vähäinen muutos koskien Kalliokadun katualueen laajuutta. Karttataustakastelun perusteella vesijohto sijoittuu kutakuinkin katu- ja korttelialueen raja tuntumaan ja viemäri- ja hulevesiputket sijoittuvat katualueelle. Johdoille varatun alueen osan merkinnällä on asemakaavassa informatiivinen merkitys, sillä alueella olevat johdot sijoittuvat asemakaavassa esitetyn tontin rajan tuntumaan ja siten johdot voivat rajoittaa naapuritontin rakentamista. Johdoille on tarpeen tullen mahdollista perustaa rasite.

KSS Verkko Oy: Ohrapolun varressa (Ohrapolku/Sarapolku) risteyksessä oleva puistomuuntamo. Et-2 alueen voisi varata niin, että on mahdollista saneerata esim. vanhan puistomuuntamon taakse uusi puistomuuntamo. Alueen sähköverkko saneerataan muutoin kaupungin ja Kouvolan veden kanssa yhteistyössä. Osa verkosta jo maissa.

Vastine: Vaahteronpuiston yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennelmien ja laitteiden rakennusalaan (et-2) tehtiin lausunnon mukainen vähäinen muutos.

MUISTUTUKSET

Muistutus 1: ”Tämä kaavamuiustus koskee kaavamuutosta korttelin 4006/1 ja /16 kohdalla. Ehdotettu ratkaisu ei tue alueen käytettävyyden ja asumisviihtyvyyden parantamista. Tämä malli aiheuttaa turhaa vaivaa kiinteistöille. Mahdollisesti myös kiinteistöjen arvon alenemaa. Taustalla on 2000-luvun alussa tehty suullinen sopimus Erkki Beckerin ja naapurin kanssa. Tuolloin pyrittiin selkeyttämään ja virallistamaan alueen käyttö ja tonttien rajat. Tuolloin ko. alueella oli rasitteena katuremontissa siirretty kiinteistön 16 sähkönsyöttö. Tämän vuoksi asia ei edennyt. Alue on ollut meidän käytössä ja huollossa kuten yhdessä sovimme (email: Olli Ruukonen/ 3.7.2019). Uudessa kaavoituksessa on mahdollisuus korjata tämä ja mahdollistaa alueen tehokkaampi käyttö. Ehdotus alla”



Vastine: Tontin laajentaminen muistutuksessa esitetyllä tavalla aiheuttaisi kohtuutonta haittaa naapuritontille, sillä kulku naapuritontille estyisi. Lisäksi alueella sijaitsevien vesi- ja viemäriputkien johdosta laajennusta ei ole suotavaa tehdä.

Asiasta on keskusteltu muistutuksen antajan kanssa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Muistutuksen antajan tontin osalta pitäydytään kaavaehdotuksen mukaisissa rajoissa. Kaavakarttaa tarkistettiin siten, että muistuttajan omistama tontti rajautuu länsireunaltaan asemakaavan katualueeseen. Johdolle varattu alueen osa säilytetään, sillä se on tarpeellinen alueella sijaitsevan johtoinfran kannalta.

Muistutus 2: ”Kotkankallion alueen asemakaavan muutos, nro 04/003, ehdotus on nyt nähtävillä 12.8.2019 asti. Asumme tällä alueella (Kalliokatu ■) ja meille annettiin mahdollisuus tontin laajentamiseen ostamalla pala kaupungin omistamaa puistoaluetta ratapihan ja meidän tontin välillä. Olemme Olli Ruokosen kanssa olleet suullisesti asiasta puheissa ja olemme ilmaisseet, että mielellämme tämän mahdollisuuden käyttäisimme.

Haluaisimme siis laajentaa tonttiamme ja ostaa kaupungilta palan maata. Esillä olevassa kaavaehdotuksessa ei näy, että tonttiamme laajennettaisiin. Myös rajanaapurimme (Kalliokatu ■) oli ilmaissut tahtovansa hyödyntää saman mahdollisuuden, eikä heidänkään tonttia näy laajennettuna kaavaehdotuksessa.

Toivoisimme siis vielä muutoksen kaavaehdotukseen tonttien laajennuksen osalta. (Rajanaapurimme pitäisi laittaa omasta puolestaan kirjallinen muistutus asiasta. Suullisesti olemme heidän kanssaan jutelleet.)”

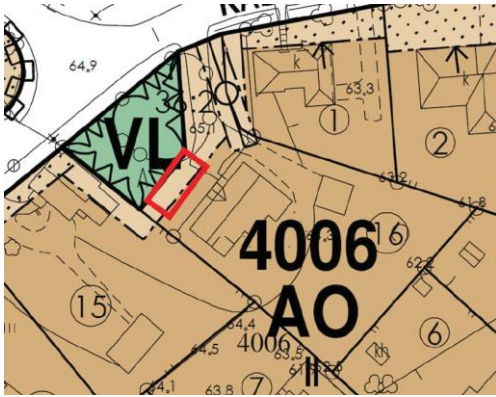
Vastine: Tonttien laajennusmahdollisuuksista on käyty keskusteluja kaavamuutoksen ehdotusvaiheen jälkeen. Rajojen muutos on tarkoituksenmukaista silloin, jos laajennukset toteutetaan yhteneväisesti kortteleittain. Kaavaehdotusvaiheen jälkeen käytyjen keskusteluissa on käynyt ilmi, että naapuritontin laajennus ei ole toivottu. Siten muistutuksen antajan omistama tontin laajennus olisi jäänyt kyseisen korttelin keskellä ainoaksi laajennettavaksi tontiksi, mikä ei ole korttelin yhteneväisyyden kannalta tarkoituksenmukaista. Muistutuksen antajan tontin kohdalla nykyiset rajaukset jäävät voimaan.

Ei muutoksia kaavakarttaan.

Muistutus 3: ”Uudistamme aiemmin esittämämme vaatimukset ja vastustamme kaavamuutosta korttelin 4006 tontin 16 osalta. Asemakaavaehdotuksessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen liikenteen järjestämistä koskeva velvoite toteutetaan lunastuttamalla yksityisellä tontinomistajalla voimassaolevan asemaakaavan katualue, joka on välttämätön tontille liikennöintiä varten. Pidämme asemakaavamuutosta sekä asemakaavan tavoitteiden että maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena. Korttelirajauksen muuttaminen ei paranna tonttien käyttöä ko. alueella. Kaavamuutoksesta aiheutuu tontin omistajalle merkittävät kustannukset ja kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettuja tavoitteita ja vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Perustelujen osalta viittaamme aiemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaehdotusvaiheissa esittämäämme.

Mikäli vaatimuksiamme ei oteta huomioon, toissijaisesti esitämme VL-alueeseen rajoittavalta osalta rakennusala laajennettavaksi liitteenä olevan kuvan mukaiseksi (punaisella merkitty alue). Kaavan perusteluissa todetaan, että tonttien tiukasti rajatut rakennusalat vaikeuttavat rakentamista. Rakennusalan laajentamisella liitekartan esittämällä tavalla mahdollistetaan toisen autopaikan sijoittaminen tontille.”



Vastine: Asiasta on keskusteltu muistutuksen antajan kanssa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavakarttaa on muutettu muistutuksen perusteella. Tontin 16 osalta pitäydytään voimassa olevan asemakaavan mukaisissa korttelirajoissa ja katu- ja lähivirkistysalueiden rajauksia on muutettu sen mukaisesti.

Muut muutokset kaavakarttaan:

Korttelin 4009 länsipäädystä tehtiin pienialainen korttelialueen laajennus. Laajennuksella on vaikutusta vain yhteen tonttiin ja tontin omistajien kanssa asiasta on sovittu erikseen. Pienialainen asemakaavassa puistoksi määritelty alueen osa liitetään osaksi AO-korttelia ja samalla korttelin kadun puoleista aluetta liitetään osaksi katualuetta. Muutoksella ei ole vaikutusta laaja-alaisen Kalliopuiston virkistyskäyttöön. Muutoksen johdosta kulku Kalliokadulta Kalliopuistoon helpottuu voimassa olevaan kaavatilanteeseen verrattuna.

Kaavaehdotuksessa korttelia 4004 oli esitetty laajennettavaksi lounaaseen siten, että korttelin lounaisinta tonttia olisi tulevaisuudessa mahdollista laajentaa. Laajennusosalle oli merkitty johdolle varattu alueen osa, jolla sijaitsee KSS Verkko Oy:n maakaapeli. KSS Verkolta saadun tiedon mukaan kaapeliyhteys on tarkoitus korvata Toukomiehentien katualueelle sijoitettavalla kaapelilla, jolloin nykyistä kaapelia ei enää tarvita. Tällöin asemakaavaan ei ole tarvetta merkitä johdolle varattua alueen osaa. Johtoa varten varatun alueen osan merkintä poistettiin korttelin 4004 lounaispäädystä ja korvattiin rakennusalan merkinnällä.

Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä teknisiä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina. Muutokset on käyty läpi niiden tontin omistajien kanssa, joita ne koskevat.

Kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §).