

Kotkankallion alueen asemakaavan muutos, kaava nro 04/003

499/10.02.04/2020

Tela 02.06.2020 § 96

Tela 25.06.2019 § 130

Suunnittelualue sijaitsee Vahteron kaupunginosassa noin kilometrin päässä Kouvolan keskustasta kaakkoon. Alueen pinta-ala on noin 36,3 ha. Suunnittelualue käsittää Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen. Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 4. Vahtero, kortteleita 4002-4032 sekä katu- ja puistoalueita.

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2018. Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja nykypäivän maankäytöllisiä tarpeita sekä selkiyttää kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Nykytilanteessa vanhoista asemakaavoista johtuen tonttikohtaisten rakennusoikeuksien määrittämiseksi on jouduttu tekemään tulkintoja ja tonttien tiukasti rajatut rakennusalat vaikeuttavat lisärakentamista. Kaavaprosessin aikana havaittiin tarpeita korttelirajausten tarkastaminen tonttien käytön parantamiseksi.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja kaavan verkkosivuilla 24.10.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.10.-23.11.2018 välisenä aikana. Asemakaavan muutoksesta sekä alueen katujen ja vesihuollon saneerauksesta järjestettiin asukasilta alueen asukkaille ja muille hankkeesta kiinnostuneille Vahteron koululla 30.10.2018. Asukasillassa saatu palaute ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatu palaute on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 14-17.

Asemakaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) kuulemisesta oli ilmoitus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja kaavan verkkosivuilla 30.1.2019. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 30.1.-3.3.2019 välisenä aikana. Valmisteluvaiheen aikana kaavaluonnoksesta annettiin 9 palautetta tai lausuntoa viranomaisilta ja verkostotoimijoilta. Kaavakarttaan on tehty muutoksia valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen. Muutokset on kuvattu kaavaselostuksen sivulla 22. Kuntalaisilta saatiin mielipiteitä koskien kortteli/tonttialueiden laajennuksia. Osa tonttien omistajista oli tyytyväisiä kaavaluonnoksen ratkaisuun ja osa esitti kritiikkiä valittua ratkaisua kohtaan. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana saatu palaute on käsitelty ja luettavissa kaavaselostuksen sivuilla 17-22.

Uusi asemakaava (kaavaehdotus):

Kaavaratkaisu sisältää Kotkankallion alueen asemakaavan päivittämisen. Alueen rakenne pysyy pääosin ennallaan. Asemakaavan muutosalue koostuu erillispientalojen (AO), asuinpientalojen (AP) ja yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) sekä lähivirkistys-, puisto-, suojaviher- ja

katualueista. Asemakaavamerkinnot on päivitetty vastaamaan nykypäivän merkintöjä. Erillispientaloalueille rakennusoikeuden määrä on esitetty pääsääntöisesti tehokkuusluvulla $e=0.25$. Erillispientalojen korttelirajauksiin on tehty muutoksia osin tontin omistajien ja osin kaupungin esityksestä. Muutokset mahdollistavat tonttien laajentamisen. Korttelia 4023 on laajennettu siten, että korttelissa sijaitsevalle päiväkodille suuntautuvalla saattoliikenteelle voidaan osoittaa tilaa korttelin sisäältä. Asuinalueen keskellä sijaitseva viheralue säilyy puistoalueena. Alueelle laaditut katusuunnitelmat sekä Riihipuiston tasausaltaan ja laskuojan yleisen alueen suunnitelma ovat otettu huomioon kaavamutoksessa. Tasausallas ja laskuoja on merkitty ohjeellisena hulevesien käsittelyalueena. Kaavaehdotuksessa esitetty maankäyttöratkaisu selkeyttää kaavamääräyksiä ja mahdollistaa pienimuotoisen lisärakentamisen, sillä rakennusalojen merkintöjä väljennetään.

Asemakaavan vaikutukset:

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa. Kaavahankkeella on vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön. Kaavalla selkiytetään alueen kaavamerkintöjä ja mahdollistetaan pienimuotoinen lisärakentaminen. Rakennusoikeuksien laskentatavan yhtenäistäminen aiheuttaa muutoksia alueen tonttikohtaisiin rakennusoikeuksiin. Asemakaavaehdotus on yhdenmukainen alueelle laadittujen katu- ja yleisten alueiden suunnitelmien kanssa. Kaavamutoksen perusteella laajennettavien tonttien alueelta tonttien omistajat voivat ostaa kaupungilta lisämaata asemakaavan mukaisesti. Kaavamutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön, alueen virkistyskäyttöön tai yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Asemakaava on **oheismateriaalina**.

Kaava-aineisto on nähtävissä Kouvolan kaupungin verkkosivuilla www.kouvola.fi/paatoksenteko

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, p. 02061 59138, [anne.kangasniemi-kuikka\(a\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka(a)kouvola.fi) tai kaavan laatija kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, p. 02061 59235, [olli.ruokonen\(a\)kouvola.fi](mailto:olli.ruokonen(a)kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kotkankallion alueen (kaava no 04/003) asemakaavan muutosehdotuksen. Lautakunta asettaa kaavaehdotuksen 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Mikäli kaavasta ei jätetä muistutuksia, eikä siihen tehdä merkittäviä muutoksia, lautakunta esittää sitä kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Teknisen lautakunnan päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tela 12.05.2020

Kotkankallion alueen (kaava nro 04/003) asemakaavan muutosehdotus oli teknisen lautakunnan käsittelyssä 26.6.2019. Lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.7.-12.8.2019. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla 3.7.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta osallisilta. Ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia tiedotettiin kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kirjeitse.

Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja kolme muistutusta. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella, Kymenlaakson museolla ja Liikenne- ja viestintävirastolla (Traficom) ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kouvolan Vesi Oy huomioi lausunnossaan, että Kalliokadulla korttelin 4006 laajentaminen voi olla ongelmallista alueella sijaitsevien johtojen takia. KSS Verkko Oy lausui, että Ohrapolun varrella olevaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita varten merkittyä rakennusala (et-2) tulisi laajentaa siten, että paikalla sijaitsevan puistomuuntamon viereen olisi mahdollista rakentaa uusi muuntamo. Saapuneet muistutukset koskivat muistutusten antajien omistamia tontteja. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu erillispientalotonttien laajentamismahdollisuuksia. Muistutusten ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty vähäisiä muutoksia koskien yksityisessä omistuksessa olevia erillispientalotontteja ja puistomuuntamon rakennusalan tarkistusta. Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä teknisiä tarkennuksia sekä yksittäisiä tontteja koskevia pienialaisia muutoksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina. Kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §, MRA 32 §).

Saadut lausunnot, muistutukset ja kaavoittajan vastineet sekä kaavaan ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset on esitetty kaavan liitteessä 5.

Asemakaava on **oheismateriaalina**.

Asemakaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/kotkankallio

Lisätietoja: kaavan laatija kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen@kouvola.fi tai kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kotkankallion alueen asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 04/003) julkisen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen ja muistutusten vastineet sekä kaavakarttaan tehdyt vähäiset muutokset. Asemakaavaa ei aseteta uudelleen nähtäville (MRL 65 §, MRA 32 §).

Lautakunta esittää kaavamutosta kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
