

Asemakaava koskee Kouvola kylän tilojen 3:171 ja 31:5 osia

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 8, Kankaro, korttelia 8053 sekä katu- ja vaara-alueita

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 8, Kankaro, kortteli 8053 ja katualue

## Peltolan leipomo, kaava nro 08/004

# ASEMAKAAVASELOSTUS



KOUVOLAN KAUPUNKI  
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / KAAVOITUS

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI  
Alueen nimi **Peltolan leipomo (08/004)**

Asemakaava koskee Kouvola kylän tilojen 3:171 ja 31:5 osia  
Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 8, Kankaro, korttelia 8053 sekä katu- ja vaara-alueita  
Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 8, Kankaro, kortteli 8053 ja katualue

Laatija Kouvolan kaupunki  
Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkiympäristön suunnittelu / kaavoitus

Kaavoitusanomus	23.6.2021	
Kaavoituksen käynnistämissopimus	6.7.2021	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	24.8.2022	
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	31.8.2022 31.8.–3.10.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	kuulutus Kouvolan Sanomissa	31.8.–3.10.2022 31.8.2022
Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)	Tekninen lautakunta Kuulutus / Kouvolan Sanomat Kaavaehdotus nähtävillä	18.10.2022 3.11.2022 9.11.-13.12.2022
Kaavan hyväksyminen	Tekninen lautakunta	kevät 2023

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Kankarossa rajautuen etelässä Alakylän peltoalueeseen, idässä Lauttarannantiehen ja pohjoisessa Alakyläntiehen. Kaavamuuutosalueen laajuus on noin 1,4 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan keskustaajaman lounaisosaan, Alakyläntien varrelle.

### **1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut**

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Peltolan leipomon aloitteesta vuonna 2010. Kaavamuutos sisältyy kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2022 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 8053 kiinteistöjen piha-alueiden laajentaminen voimassa olevassa kaavassa vaara-alueeksi varatulle alueelle sekä kaavattomalle alueelle, jossa kulkee rasiitteena Gasgrid Finland Oy:n kaasuputki. Tällä hetkellä akuutti laajennustarve on Peltolan leipomon tontilla muiden tonttien kohdalla laajentuva korttelialue jää reservialueeksi. Kaavassa myös huomioidaan kaasulinjan aiheuttama käyttörasite.

### **1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat**

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

### **1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset**

- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys. Luontoselvitys Kotkansipi, 2012.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen OYK:n täydentävä luontoselvitys. Luontoselvitys Kotkansipi, 2014.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017. WSP Finland Oy, 17.3.2017.
- Liikennetäriäselvitys, Vaahterapiha 3, 7 ja 9, Kouvola. Taratest Oy, 18.11.2021.

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavamuutos sisältyy kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2022 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Peltolan leipomon lähialueen asemakaavan muutos on tullut vireille Peltolan leipomon aloitteesta alkujaan jo vuonna 2010. Kaavaratkaisua on luonnosteltu tontin lisämaan vuokraukseen liittyen vuonna 2015.

Asemakaavan aloituskokous järjestettiin 18.5.2022. Kokouksessa annetun palautteen perusteella täydennettiin kaavaluonnosta ja kaavan lähtötietoja.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 24.8.2022 ja sitä on täydennetty kaava hankkeen kuluessa. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 31.8.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 31.8.–3.10.2022 välisenä aikana. Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 31.8.–3.10.2022 välisen ajan. Asemakaava-aineisto lähetettiin kirjeitse tiedoksi kaava-alueella oleville ja siihen rajautuville kiinteistöjen omistajille ja haltijoille (7 kpl) 29.8.2022. Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kaavoitusta ohjaaville viranomaisille ja muille yhteistyötahoille (14 kpl) sähköpostitse 30.8.2022.

Kaavan valmisteluvaiheen aikana kaavasta annettiin neljä lausuntoa, palautteita ei annettu. Lausunnoissa viranomaiset eivät nähneet estettä asemakaavahankkeelle. Kaava-alueeseen rajautuvien ja kaava-alueella olevien kiinteistöjen omistajat eivät antaneet palautetta kaavasta. Valmisteluvaiheen lausunnot, palautteet ja niiden vastineet on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 10–12.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 30.8.2022. 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.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Korttelin 8053 kaikki kolme tonttia on rakennettu. Korttelin teollisuusrakennukset ovat valmistuneet vuosina 1974, 1977 ja 1979 ja niiden piha-alueet on aidattu. Tonttien peltoaukean puolella kulkenut sähköverkon ilmajohto on poistettu, joten asemakaavan mukaiselle vaara-alueelle ei ole maankäyttöllistä tarvetta. Alueen länsipuolella kulkevalla Gasgrid Finland Oy:n maakaasuverkon päärunkolinjalla on vaikutus alueen maankäyttöön. Kaikki korttelin kiinteistöt on liitetty Alakyläntiellä kulkeviin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin. Kaava-alueeseen liittyvä Lauttarannantie on toteutettu asfalttipintaisena.



Kuva 2. Ortoilmakuva Alakyläntien ja Lauttarannantien risteysalueelta ja sen lähialueelta vuonna 2018. Kaava-alueen likimääräinen raja on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualueelle etelästä kaava-alueeseen kuuluvalta Lauttarannantieltä. Kuvassa vasemmalla oleva aidattu alue sijoittuu asemakaavan mukaisen korttelin 8053 ulkopuolella olevalle vuokra-alueelle. Alue on kaavassa vaara-alueita.



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueelle etelästä Lauttarannantien ja Alakyläntien risteysalueelta. Alakyläntie ei sisälly kaava-alueeseen.



Kuva 5. Näkymä Peltolan leipomon piha-alueelle Alakyläntieltä helmikuussa vuonna 2022.



Kuva 6. Näkymä pohjoisesta Alakyläntietä pitkin etelään. Tontin lauta-aita rajaa tehokkaasti katutilaa.



Kuva 7. Alakyläntie 7 on valmistunut vuonna 1974.



Kuva 9. Alakyläntie 9 on valmistunut vuonna 1979.



Kuva 8. Alakyläntie 7 piha-alueen varistorakennus v. 1982.



Kuva 10. Alakyläntie 9 ja Alakyläntien katualue.

### 3.1.1. Luonnonympäristö

#### *Maisemakuva ja -rakenne*

Alue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän eteläpuolella alueella, joka on lähes tasaista. Korkeusasetmat vaihtelevat suunnittelualueella tasoilla +52,4...+53 mpy. Alueen maisemakuva rajaa Alakyläntien varrella oleva rakennuskanta ja puistojen metsäiset osuudet sekä kaukana kaakossa Eskolanmäen puustoiset osat ja rakennettu ympäristö. Maisematilallisesti alue avautuu etelään kohti Alakylän kulttuurimaisema-alueetta, jonne myös pitkät näkymät aukeavat.

#### *Maaperä ja rakennettavuus*

Alue sijoittuu Salpausselän harjanteen eteläpuolelle, jonka maaperä on käytettävissä olevan maaperäkartan mukaan savea. Varsinaiselta suunnittelualueelta ei ole käytettävissä olevia maaperän kairaustietoja. Alueen perustamisolosuhteet tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnittelualueella sijaitsevilla halleilla toimii kaksi yritystä, joiden toiminta (autokorjaamo / -maalaamo) on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Alueen maaperän tila pitää tarkistaa ennen alueelle toteutettavia uusia rakennushankkeita.

#### *Kasvillisuus*

Suunnittelualue koostuu jo 1970-luvun puolella välissä toteutetusta ja siitä saakka pienteollisuuden ja varastoinnin käytössä olleesta alueesta. Tonttien piha-alueilla ei ole puustoa. Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvi-, eläin- tai eliölajien asuin- tai esiintymisalueita. Pihojen lounaispuolella, Alakylän peltoalueeseen rajautuvalla alueella kasvaa tiheäkasvuista pajukkoa. Alue on aiemmin hoidettu ja puusto on säännöllisin väliajoin poistettu, sillä alueella on kulkenut KSS Verkko Oy:n sähkölinja. Suunnittelualueen länsiosassa kulkevan kaasujohdon vuoksi alue on pidetty avoimena. Alueella ei ole tiedossa olevia haitallisten vieraslajien kasvupaikkoja.

#### *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. Korttelialueilta hulevedet ohjautuvat tonttien eteläreunassa olevaa avo-ojaa pitkin etelään kohti Kymijokea. Kaava-alueeseen kuuluvan peltoalueen ojat laskevat 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 lepakkopotentialin kartoitus. Kyseisten selvitysten mukaan suunnittelualueella ei ole maankäytön muutoksissa huomioitavia luontokohteita tai uhanalaisten kasvi- ja eläinlajien elin- tai esiintymisalueita.

### 3.1.2. Rakennettu ympäristö

#### *Asuminen ja väestö*

Kaavamuutosalueella ei ole asuinrakennuksia tai asukkaita.

#### *Yhdyskuntarakenne*

Alue sijoittuu Kouvolan kaupungin ydinkeskustan lounaispuoliselle reuna-alueelle, jossa tiiviisti rakennetut asuinpien- ja rivitalojen alueet vaihtuvat erilaista pienteollisuutta ja varastointia käsittävään, Alakyläntien eteläpuolella olevaan rakennettuun alueeseen. Varsinainen kaupunkirakenne siis päättyy tähän rakennettuun alueeseen ja siitä etelään alue on Alakylän kulttuurimaisema-alueetta.

### *Muinaismuistot*

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavasta on pyydetty valmisteluvaiheessa lausunto Kymenlaakson museolta, joka on arkeologisen kulttuuriperinnön lausuntojen osalta toimivaltainen viranomainen. Kymenlaakson museo totesi kaavasta antamassaan lausunnossa, että ”suunnittelualue koostuu rakennetusta pienteollisuusrakennusten korttelista ja sitä reunustavista katu- ja peltoalueista, ja sen arkeologista potentiaalia voi pitää vähäisenä. Kymenlaakson museo ei sen vuoksi edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.”.

### *Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Suunnittelualueella ei ole inventoinneissa esille tulleita arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Korttelialueella oleva rakennuskanta edustaa tyypillistä 1970–1980-lukujen tapaan erilaisilla ja eri värisillä profiilipelleillä vuorattuja teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan Peltolan leipomon rakennus on valmistunut vuonna 1976. Sen vieressä sijaitseva kauppavarastorakennus on valmistunut vuonna 1979. Suunnittelualueen pohjoisimman tontin liikerakennus on valmistunut vuonna 1974 ja pihan eteläreunassa sijaitseva aaltopeltipintainen talousrakennus vuonna 1982.

### *Palvelut ja työpaikat*

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Risto Peltolan omistuksessa oleva Peltolan leipomo. Kiinteistön omistajan toimittaman tiedon mukaan yritys on perustettu jo talvisodan aikana. Nykyinen leipomorakennus on rakennettu vuonna 1976 ja sitä on laajennettu kaikkiaan viisi kertaa. Alueen keskimmaisessa rakennuksessa toimii metallin monialayritys Konematti. Suunnittelualueen pohjoisimmalla tontilla on viimeksi toiminut kasvien pihatorikauppa ja erilaisten maa-aineksien noutopiste. Kyseinen toimitila on tällä hetkellä tyhjillään (tilanne vuonna 2022).

### *Liikenne- ja katualueet*

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin liikenneverkosta kokoojakatujen Koriansuoran ja Kymenlaaksontien yhdistävää Alakyläntietä pitkin. Kadun nopeusrajoitus on suunnittelualueen kohdalla 40 km/h. Kadulla on digitaalinen nopeusnäyttö. Kadun pohjoisreunassa kulkee viherkaidalla varsinaisesta ajoradasta erotettu kevyen liikenteen väylä. Suunnittelualueella sijaitseva Lauttarannantie on myös asfaltoitu, mutta ajorata on varsin kapea. Katualueella on KSS Verkko Oy:n muuntajakaappi. Lauttarannantietä pitkin kulkee Alakyläntielle olevaan vesihuoltoon liittyvä kahden kiinteistön paineviemäri ja vesijohto.

### *Tekninen huolto*

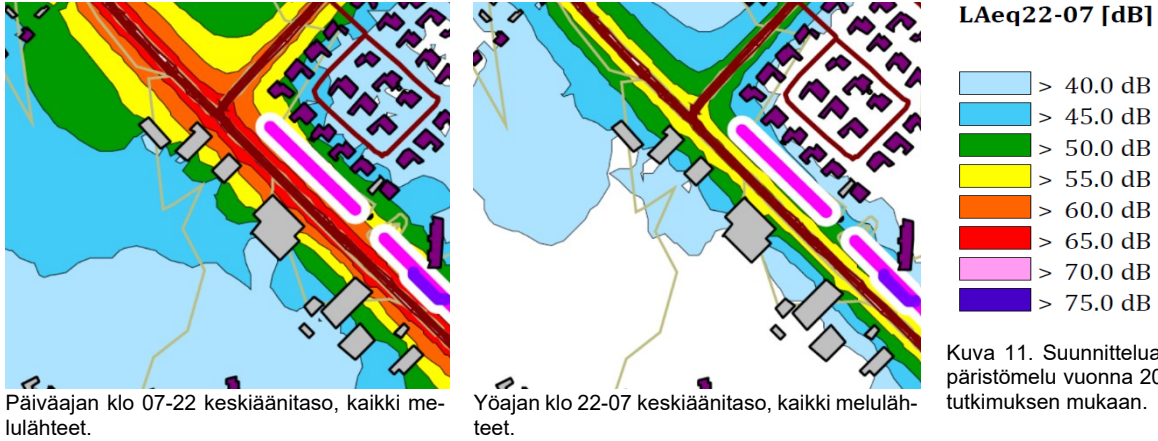
Kaavamuutosalueen läpi kulkee luode-kaakkosuuntaisesti Gasgrid Finland Oy:n maakaasuverkon päärunkolinja, jolla on vaikutusta alueen maankäyttöön. Lauttarannantiellä kulkee KSS Verkko Oy:n 20 kV sähkölinja ja alueella on sähköverkon pienjännitekaappi. Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalla Alakyläntielle sijaitsevat Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkostot ja hulevesiviemäriin ja KSS Lämpö Oy:n maakaasuverkosto.

### *Ympäristöhäiriöt / Melu ja värinä*

Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikenne- ja teollisuusmelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Alueella kulkevan Alakyläntien katualueen keskimääräinen liikennemäärä oli meluselvitykseen tehtyjen mittausten mukaan päiväaikaan (klo 07–22) Koriansuoran ja Hanskilantien välissä 7727 ajoneuvoa / vrk ja yöaikana (klo 22–07) 473 ajoneuvoa / vrk. Vastaavat liikennemäärät olivat Alakyläntielle Hanskilantien ja Kymenlaaksontien välisellä osuudella päiväaikaan 7300 ajoneuvoa / vrk ja yöaikaan 448 ajoneuvoa / vrk. Alueen ohittavat liikennemäärät ovat siis päiväaikaan varsin huomattavia, jos niitä verrataan tavanomaisten asuinalueiden läpi kulkevien kokoojakatujen liikennemääriin (yleensä noin 1000 ajoneuvoa / vrk). Meluselvitykseen tehtyjen mittausten mukaan korttelissa 8053 on päiväaikaan (klo 07–22) Alakyläntieltä tulevaa liikennemelua. Suunnittelualueen keskiäänitaso on päivisin selvityksen mukaan jopa yli 65 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 55 dB (kts. kuva 11).

Kaava-alueen ulkopuolella, Alakyläntien pohjoispuolella sijaitsevat meluntorjuntarakenteet vähentävät asuinalueelle kantautuvaa melua selvityksen mukaan merkittävästi.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle asuinalueelle Alakyläntieltä kantautuvaa liikennelähdistä melua ja tärinää on selvittänyt kadun risteysalue muutosten yhteydessä insinööritoimisto Tarat Oy 18.11.2021.



Kuva 11. Suunnittelualueen ympäristömelu vuonna 2016 tehdyn tutkimuksen mukaan.

### Virkistysalueet

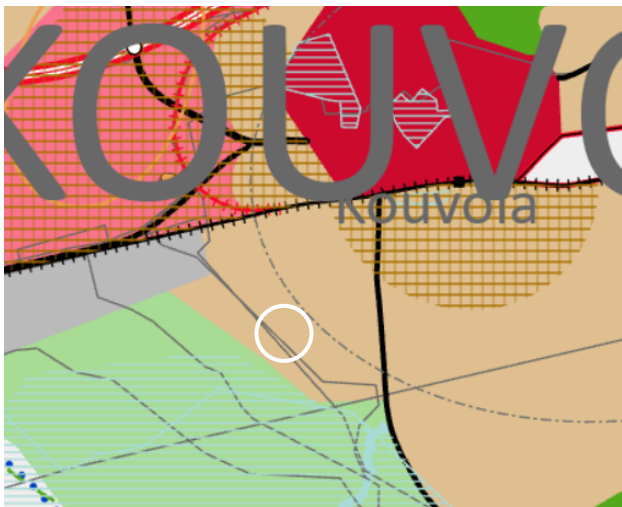
Suunnittelualueella ei ole viher- tai virkistysalueita. Asemakaavan mukaiselta vaara-alueelta on poistettu KSS Verkko Oy:n voimajohtolinja vuonna 2010, jonka jälkeen alueelta on raivattu vesakkoja vain Gasgrid Oy:n maakaasuputken kohdalla. Kaava-alueella ei kulje rakennettuja tai rakentamattomia ulkoilupolkuja tai muita virkistysreittejä.

### Maanomistus

Kouvola kaupunki omistaa kaava-alueeseen kuuluvat asemakaavattomat alueet, katu- ja vaara-alueen sekä kaksi korttelin 8053 kolmesta tontista. Korttelin 8053 pohjoisin tontti on yksityisomistuksessa (kts. kaavan liite 4).

## 3.2. Suunnittelutilanne

### Kymenlaakson maakuntakaava 2040

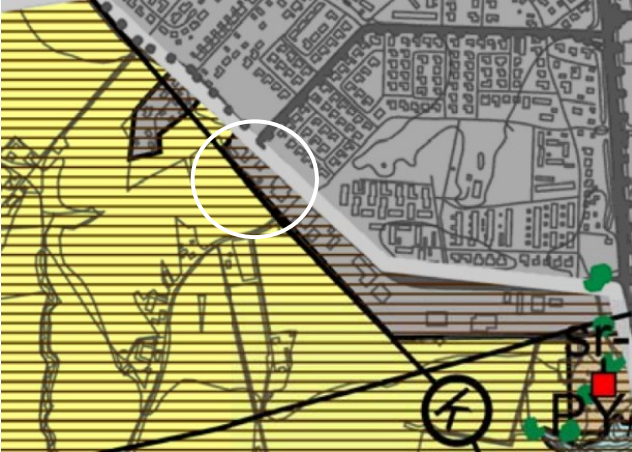


Kuva 12. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja sen voimaantulosta on kuulutettu 30.8.2020. Maakuntakaavan vahvistamismenettelystä on maankäyttö- ja rakennuslaissa luovuttu. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty Kouvola taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen vieressä kulkeva Kouvola-Kaipiainen siirtoviemäri on merkitty maakuntakaavaan. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.



## Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

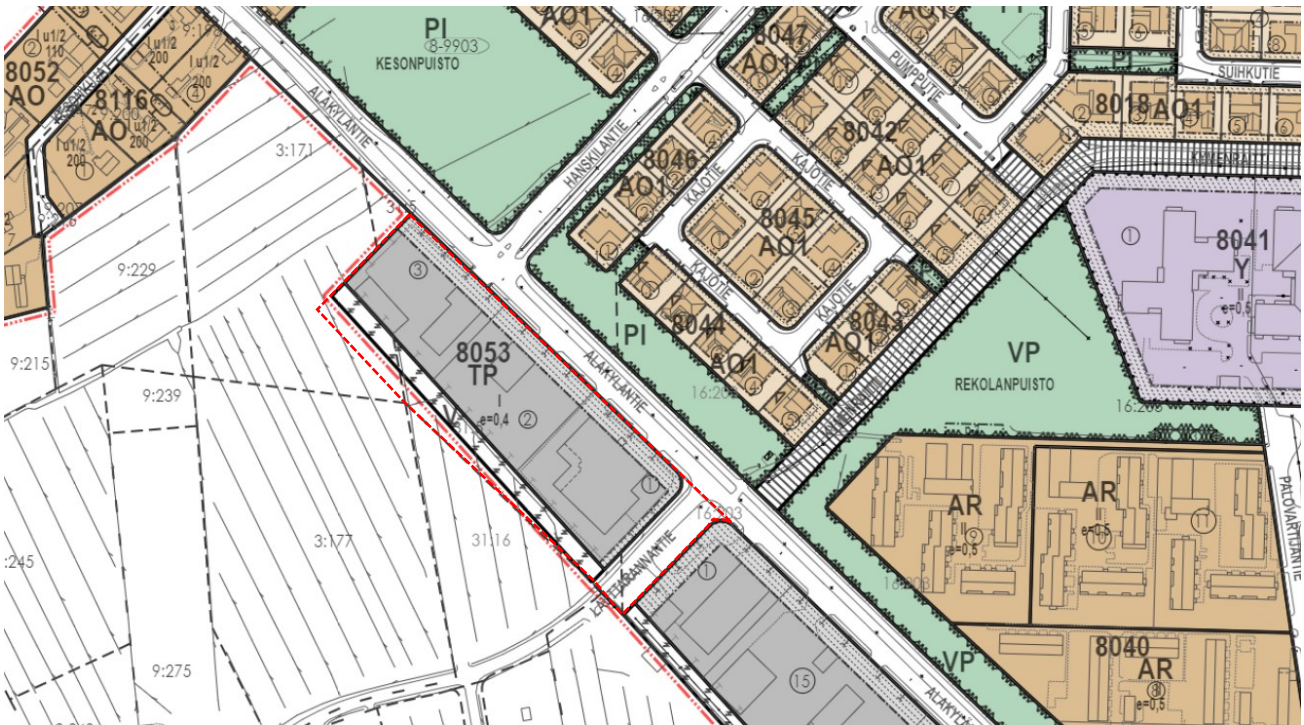


Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taa-jamatoimintojen alueeksi (harmaa alue). Alueella kulkeva pääkaasujohto on merkitty kaavaan (k). Kouvolan Alakylän alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kaavaan merkitty alerajaus ulottuu Alakyläntiehen asti ja siihen liittyy ympäristön huomioon ottamiseen liittyviä määräyksiä

Kuva 13. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaavamuutosalue on merkitty valkoisella rajauksella.

## Asemakaava

Korttelin 8053 asemakaava (kaava nro 286 1:8) on hyväksytty 10.12.1969. Kaavassa kortteli 8053 on merkitty pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (TP). Alueen asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla  $e=0.4$  ja korttelin rakentamisen maksimikerrosluku on I. Kaavassa Lauttarannantie on merkitty kaduksi ja korttelin länsipuolinen alue vaara-alueeksi (v). Muu osa alueesta on asemakaavoittamatonta.



Kuva 14. Peltolan leipomon lähialueen voimassa oleva asemakaava (ote 6.4.2022). Asemakaavan muutosalueen alustava rajaus on merkitty kartalle punaisella katkoviivalla.

## Rakennusjärjestys

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

## Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu kesällä 2022.

## 4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 8053 kiinteistöjen piha-alueiden laajentaminen voimassa olevassa kaavassa vaara-alueeksi varatulle alueelle sekä kaavattomalle alueelle, jossa kulkee rasitteena Gasgrid Finland Oy:n kaasuputki. Tällä hetkellä akuutti laajennustarve on Peltolan leipomon tontilla muiden tonttien kohdalla laajentuva korttelialue jää reservialueeksi. Kaavassa myös huomioidaan kaasulinjan aiheuttama käyttörasite. Korttelialueiden laajentuminen mahdollistaa joustavammin myös tonttien mahdollisen lisärakentamisen.

### 4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaupunkiympäristön suunnittelun kaavoitusohjelman työkohteisiin. Peltolan leipomon lähialueen asemakaavan muutos on tullut vireille Peltolan leipomon aloitteesta jo vuonna 2010, jolloin leipomolla oli lisätilarpeita piha-alueella. Asemakaavoituksen aloituskokous on pidetty 18.5.2022.

### 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 24.8.2022. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 31.8.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 31.8.–3.10.2022 välisenä aikana. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 31.8.–3.10.2022 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 neljä lausuntoa, muuta palautetta ei jätetty.

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 30.8.2022. 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 24.8.2022 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 31.8.2022, kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä erillisellä kirjeellä (7 kpl). Osallisille lähetettiin postitse saatekirje, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ote ajantasakaavasta ja kaavaluonnos. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaupungin maankäytön suunnitteluun 3.10.2022 mennessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti

nähtävillä 31.8.–3.10.2022 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja kaupungin sivuilla internetissä osoitteessa [www.kouvola.fi/peltolanleipomo](http://www.kouvola.fi/peltolanleipomo)

Tiedote kaavan vireille tulosta lähetettiin sähköpostitse alueella oleville toimijoille 30.8.2022. Kaavasta annettiin nähtävillä olon aikana neljä lausuntoa. Muuta palautetta ei annettu. Seuraavassa on tiivistelmä saaduista lausunnoista ja palautteista sekä kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

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

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaava, Peltolan leipomon lähialue, kaava 08/004, Kaupunginosa 8, Kankaro, kortteli 8053 sekä katu- ja vaara-alue, Kouvola

Lausunto Kouvolan kaupungin kaavoitustoimessa on vireillä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen.

Asemakaava-alueella korttelin 8053 kaikki kolme tonttia on rakennettu. Peltolan leipomon tontilla on akuutti laajennustarve. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 8053 kiinteistöjen piha-alueiden laajentaminen voimassa olevassa kaavassa vaara-alueeksi varatulle alueelle sekä kaavattomalle alueelle, jossa kulkee rasitteena kaasuputki.

Tonttien peltoaukean puolella kulkenut sähköverkon ilmajohto on poistettu, joten asemakaavan mukaiselle vaara-alueelle ei ole maankäytöllistä tarvetta. Kaakkois-Suomen ELY pitää esitettyä asemakaavamuutosta mahdollisena sekä hyvin olemassa olevaan liittyvänä. Muutosalueen länsipuolella kulkevalla Gasgrid Finland Oy:n maakaasuverkon päärunkolinjalla on vaikutus alueen maankäyttöön ja tämä on syytä ottaa huomioon. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka kohdealueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon.

Suunnittelualue sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn väylän varteen näkyvällä paikalla. Suunnittelualue myös rajautuu valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunaan. Yleisessä määräyksessä on veloitettu yleisellä tasolla huomioimaan rakentamisen ulkoinen laatu. Johtuen paikan näkyvyydestä suunnittelualueen taajamakuullinen tavoite voisi olla kunnianhimoisempi.

Tie ja liikenneasiat

Kaavamuutosalue sijaitsee Kouvolan kaupungin katuverkolla, lähimmilläänkin noin 750 metrin etäisyydellä maantieverkosta. Kaavamuutoksella ei ole havaittavia vaikutuksia maantieverkon sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

**Vastine:** Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esille tuomat asiat on huomioitu ja lausunto merkitään tiedoksi. Kaavan lisämääräykset sisältävät kulttuurimaisema-alueen arvojen huomioimiseen liittyviä määräyksiä, joita hankkeeseen ryhtyvä kiinteistön omistaja ja rakennusvalvontaviranomainen voivat huomioida tonttien suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä. Kiinteistön piha-alueiden aitaamisesta ja tonttiliittymien toteuttamisesta ja suunnittelusta on erikseen määrätty Kouvolan rakennusjärjestyksessä.

Kymenlaakson pelastuslaitos esittää lausuntonaan seuraavaa: Pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 30.8.2022 Peltolan leipomo (kaava 08/004) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta Kouvolan kaupungissa.

asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 8053 kiinteistöjen piha-alueiden laajentaminen voimassa olevassa asemakaavassa vaara-alueeksi varatulle alueelle sekä kaavattomalle alueelle, jossa kulkee rasitteena Gasgrid Finland Oy:n kaasuputki. Tällä hetkellä akuutti laajennustarve on Peltolan leipomon tontilla muiden tonttien kohdalla laajentuva korttelialue jää reservialueeksi. Kaavassa myös huomioidaan kaasulinjan aiheuttama käyttörasite.

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

Pelastusviranomaisen lausuu seuraavaa: Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn (08/004) kaavaluonnokseen tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

**Vastine:** Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

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

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Kankaron kaupunginosassa korttelissa 8053 ja sen lähialueella. Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 8053 kiinteistöjen piha-alueiden laajentaminen voimassa olevassa kaavassa vaara-alueeksi varatulle alueelle sekä kaavattomalle alueelle. Korttelin teollisuusrakennukset ovat valmistuneet vuosina 1974, 1977 ja 1979.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueeseen. Kaavaluonnoksen ympäristöarvoja käsittelevän kaavamääräyksen mukaan *aluetta täydennysrakennettaessa tulee ympäristömuutokset toteuttaa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaen ja niitä mahdollisuuksien mukaan täydentäen.*

Museolla ei ole huomioita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Peltolan leipomon asemakaavan kaavamuutosalueelta tai sen lähistöltä ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelualue koostuu rakennetusta pienteollisuusrakennusten korttelista ja sitä reunustavista katu- ja peltoalueista, ja sen arkeologista potentiaalia voi pitää vähäisenä. Kymenlaakson museo ei sen vuoksi edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.

Museolla ei ole muita huomioita asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnoksesta.

**Vastine:** Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oyj toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole kommentoitavaa kaavamuutokseen.

**Vastine:** Telia Finland Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi.

Suunnittelualueen verkostotoimijat 7 kpl, ei toimitettuja lausuntoja tai palautteita.

Muut yhteistyökumppanit 2 kpl, ei toimitettuja lausuntoja tai palautteita.

Kaava-alueella olevat ja siihen rajautuvat kiinteistönomistajat 7 kpl, ei toimitettuja lausuntoja.

**Tekninen lautakunta 3.11.2021 (kaavaehdotus)**

Peltolan leipomon lähialueen asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus on käsiteltyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 3.11.2022.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen ja asemakaavan muutosalueen muodostaa Alakyläntien varressa oleva jo rakennettu kortteli 8053 ja siihen kaakossa rajautuva Lauttarannantien katualue.

#### *Mitoitus*

Kaavassa muodostuvan teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (TVL) maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla  $e=0.40$ . Kaavamuutoksessa kyseisen korttelialueen pinta-ala kasvaa vaara-alueen liittäminen vuoksi 2706 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus kasvaa 1082 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle on esitetty yhtenäinen rakennusala ja korttelialueen eteläreunaan kaasujohdolle varattu alue. Alueen pinta-ala ja rakennusoikeus ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueen pinta-ala saattaa tärkeitä kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

#### *Palvelut*

Asemakaavassa on muutettu korttelin 8053 maankäyttömerkintä ja kaavamääräykset voimassa olevasta asemakaavasta. Alueen uudistuva maankäyttömerkintä mahdollistaa joustavasti hyvin erilaisien pienteollisuusrakennusten sekä varasto- ja kaupallisten rakennusten sijoittamisen Alakyläntien varrella olevien pienteollisuustoimintojen yhteyteen. Asemakaavan mahdollistaman lisärakentamisen ansiosta osa piha-alueilla olevasta avovarastoinnista voidaan sijoittaa katettuihin tiloihin.

### 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueen mahdollinen uudis- ja lisärakentaminen sekä korttelialueen tonttien sisäiseen toiminnallisuuteen, ajoneuvojen pysäköintiin, piha-alueiden istutuksiin tms. tehtävät muutokset ratkaistaan erillisissä rakennusluvuissa. Kaavamuutoksen mahdollistama Alakyläntien varteen sijoittuva lisärakentaminen rajaa toteutuessaan kaupunkitilaa. Kaavalla on myös määrätty, että koska alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueeseen (VAMA 2021). Aluetta täydennysrakennettaessa tulee ympäristömuutokset toteuttaa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaen ja niitä mahdollisuuksien mukaan täydentäen. Kaavassa ei ole annettu määräyksiä kortteli- tai katualueilla olevan kasvillisuuden hoidosta.

### 5.3. Aluevaraukset

#### ***TVL Teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.***

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelissa 8053, jolle sijoittuvaa maankäyttöä on tarkennettu merkintään liittyvässä lisämääräyksessä seuraavasti ”*Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Kaava-alueella tapahtuva toiminta ja rakentaminen ei saa vaikuttaa haitallisesti alueella olevaan maakaasuputkistoon. Toimenpiteiden luvanvaraisuus ja niitä koskevat rajoitukset tulee varmistaa ennen alueelle tehtäviä muutoksia.*”

Korttelialueen rakentamisen maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla  $e=0.40$ . Rakennusalan maksimikerroslukumääräksi on määrätty I. Asemakaavassa korttelialueelle on merkitty rakennusala, joka likimain vastaa korttelialueelle jo toteutuneen rakentamisen sijoittumista. Asemakaavassa ei ole esitetty korttelialueelle ohjeellista tonttijakoa.

Korttelialueen eteläreuna on merkitty kaasujohdolle varatuksi alueeksi (k), jonka toteuttamiseen liittyy seuraava erityismääräys ”*Kaava-alueella tapahtuva toiminta ja rakentaminen ei saa vaikuttaa haitallisesti alueella olevaan maakaasuputkistoon. Toimenpiteiden luvanvaraisuus ja niitä koskevat rajoitukset tulee varmistaa ennen alueelle tehtäviä muutoksia.*”

### **Katualue.**

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan Lauttarannantien katualueen rajausta ei ole muutettu, vaan alueen asemakaavatiedot on päivitetty.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

#### **PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET**

Työpaikat: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

Varastotilat: 1 autopaikka / 400 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 autopaikka varastotyöntekijää kohti

Polkupyöräpaikoitus: 1pp / 300 k-m<sup>2</sup>

#### **HULEVEDET**

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

#### **YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO**

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

Kaava-alueella tapahtuva toiminta ja rakentaminen ei saa vaikuttaa haitallisesti alueella olevaan maa-kaasuputkistoon. Toimenpiteiden luvanvaraisuus ja niitä koskevat rajoitukset tulee varmistaa ennen alueelle tehtäviä muutoksia.

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

#### **YMPÄRISTÖARVOT**

Alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueeseen (VAMA 2021). Aluetta täydennysrakennettaessa tulee ympäristömuutokset toteuttaa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaen ja niitä mahdollisuuksien mukaan täydentäen.

#### **TONTTIJAKO**

Tämän asemakaavan/asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin 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 olemassa olevan rakennetun kulttuuriperinnön vaalimiseen tai muinaismuistojen säilymiseen. Kaavaan on lisätty läheisyydessä olevan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen erityispiirteiden huomioimiseen liittyviä määräyksiä.

### *Tekninen huolto*

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Alueen läpi kulkeva KSS Verkko Oy:n sähkön siirtojohto ja linjaan liittyvä muuntamo sijoittuvat katualueelle. Alueen läpi kulkeva Gasgrid Finland Oy:n kaasuputki on merkitty kaavaan johdolle varattuna alueena. Rakennusalan merkitseminen estää johtojen päälle rakentamisen. Asemakaava ei estä Alakyläntieltä tulevien hulevesien johtamista suunnittelualueen läpi.

### *Yhdyskuntarakentamisen kustannukset*

Asemakaavalla ei ole merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, koska kaavalla ei muodosteta uusia yleisiä alueita. Kiinteistön alueella tehtävien johto-, putki-, yms. muutosten kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

### *Liikenne ja pysäköinti*

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen liikennejärjestelmään, eikä se aiheuta muutoksia jo toteutettuihin Alakyläntien ja Lauttarannantien katualueisiin tai kaava-alueella olevaan katujen riisteysalueeseen. Asemakaavassa ei ole esitetty kortteliin 8053 nykytilanteesta poikkeavaa maankäyttöä. Mahdollinen korttelin lisärakentaminen ei maankäytön vuoksi lisää merkittävästi asiointiliikennettä alueella. Mahdollisella lisäliikenteellä ei ole vaikutusta alueella olevan liikenneverkon

toimivuuteen tai lähialueen mahdollisten liikennelähtöisten häiriöiden kasvamiseen, sillä tällä hetkellä suurin osa Alakyläntiellä olevasta liikenteestä on Koriasuoran ja Kymenlaaksontien välillä kulkevaa läpiajoliikennettä. Asemakaavassa on määritetty korttelialueelle vähimmäispysäköintivaatimukset sekä autopaikkojen että polkupyörien pysäköinnin osalta. Katualueelle ei ole kaavassa esitetty pysäköintiä.

#### *Sosiaalinen ympäristö ja palvelut*

Vireillä olevalla asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 8053 muutostoimenpiteet. Korttelialueella mahdollisesti lisääntyvä ja laajentuva palvelutarjonta saattaa lisätä työpaikkojen määrää alueella. Lisääntyvä palvelutarjonta ja työpaikat voivat siten lisätä asiointiliikennettä myös lähialueen katuverkossa.

#### *Viheralueet ja luonnonympäristöt*

Kaavalla ei ole vaikutusta varsinaiseen luonnontilaiseen ympäristöön. Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin tai ulkoilureitteihin.

### **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta suunnittelualueelle tai sen ulkopuolelle leviäviin häiriötekijöihin. Kouvolan meluselvityksen ja siihen liittyneen meluntorjuntasuunnitelman mukaan korttelialueella on Alakyläntien läpiajoliikenteestä tulevia häiriötekijöitä.

### **5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. 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**

Asemakaavahankkeessa ei muuteta alueen olemassa olevaa nimistöä.

## **6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS**

#### *Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta*

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuonna 2022.

Alakyläntien varrella oleva korttelialue on jo pääosin toteutunut. Alueen pohjoisosan tiivistyminen ja sen lisärakentaminen tiivistää jatkossa kaupunkirakennetta ja julkista katutilaa. Kaavamuutosalue sijoittuu kaupunkirakenteessa paikalle, joka on erittäin hyvin näkyvillä Alakylän maisema-alueen suuntaan. 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.

Asemakaavassa muodostuvan korttelin varsinainen tarkempi toteutus ratkaistaan vasta erillisissä rakennus- tai toimenpideluvissa, jonka hyväksyy rakennusvalvonta.

Kouvolassa 20.10.2022

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho  
kaavoitusarkkitehti