

## Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentti

42\_002\_Nurmiranta\_hyväksyminen\_KAAVASELOSTUS.pdf  
Tiedosto

6fea979a312ca9ac345939e0fbfebac0348a4b52dfb6b2d68  
659c71a0504561d8ef7223caa74313e2247ef1d8a0cdad35  
Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Olli Samu Tapani Ruokonen

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti  
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

1.12.2022

Päivämäärä

Anne Kristiina Kangasniemi-Kuikka

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti  
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

1.12.2022

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=kfZ0ynzP05U3KGiTsMfogiNHjOSnQrZ0pEK40fDKZzRBXK2cbc>

#### ASEMAKAAVA KOSKEE

Valkealan kylän tiloja 3:34, 4:6, 4:33, 4:570 sekä 4:18, 4:351, 876:6, 22:23 tilojen osia.

#### ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kaupunginosan 42, Niinistö, korttelia 701, korttelien 700 ja 703 osia sekä katu-, virkistys-, puisto-, leikkipuiston ja yleisen tien alueita.

Kaupunginosan 41 Valkealan kirkonkylä yleisen tien aluetta.

#### ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Kaupunginosan 42, Niinistö, korttelit 325, 326, 327, 701 ja osa kortteleista 700 ja 703 sekä katu-, vesi-, lähivirkistys- ja puistoalueet.

Kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, katualue.

# Nurmiranta, kaava nro 42/002

## ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 11.10.2021 päivättyyn ja 3.2.2022 sekä 17.10.2022 tarkennettuun asemakaavakarttaan.



KOUVOLAN KAUPUNKI  
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ  
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU 2022

# Sisällys

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>3</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	3
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut.....	4
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat.....	5
1.5. Suunnittelualueita koskevat selvitykset .....	5
<b>2. TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
2.1. Kaavaprosessin vaiheet .....	5
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>7</b>
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus .....	7
3.1.2. Luonnonympäristö.....	8
3.1.3. Rakennettu ympäristö .....	12
3.2. Suunnittelutilanne .....	17
<b>4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>20</b>
4.1. Suunnittelun tarve .....	20
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.3.1. Osalliset .....	20
4.3.2. Vireilletulo .....	21
4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö ja muut asemakaavaa koskevat neuvottelut .....	21
4.3.5. Maankäyttösopimus .....	21
4.4. Kaavaratkaisun perusteet .....	22
4.4.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen.....	22
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>44</b>
5.1. Kaavan rakenne.....	44
5.1.1. Mitoitus .....	44
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	44
5.3. Aluevaraukset .....	45
5.4. Kaavan vaikutukset.....	47
5.5. Ympäristön häiriötekijät.....	49
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	49
5.7. Nimistö.....	49
<b>6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS</b> .....	<b>50</b>

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1. Tunnistetiedot

Kunta	Kouvolan kaupunki
Kaavan nimi	Nurmiranta (42/002), asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaava	<p>Asemakaava koskee Valkealan kylän tiloja 3:34, 4:6, 4:33, 4:570 sekä 4:18, 4:351, 876:6, 22:23 tilojen osia.</p> <p>Asemakaavan muutos koskee Kaupunginosan 42, Niinistö, korttelia 701, korttelien 700 ja 703 osia sekä katu-, virkistys-, puisto-, leikkipuiston ja yleisen tien alueita sekä kaupunginosan 41 Valkealan kirkonkylä yleisen tien aluetta.</p> <p>Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 42, Niinistö, korttelit 325, 326, 327, 701 ja osa kortteleista 700 ja 703 sekä katu-, vesi-, lähivirkistys- ja puistoalueet ja kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, katualue.</p>
Laatija	Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu

### Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18.5.2020
kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin verkkosivuilla	20.5.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	20.5.-22.6.2020

### Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)

kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla	20.10.2021
Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä	20.10.-26.11.2021

### Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)

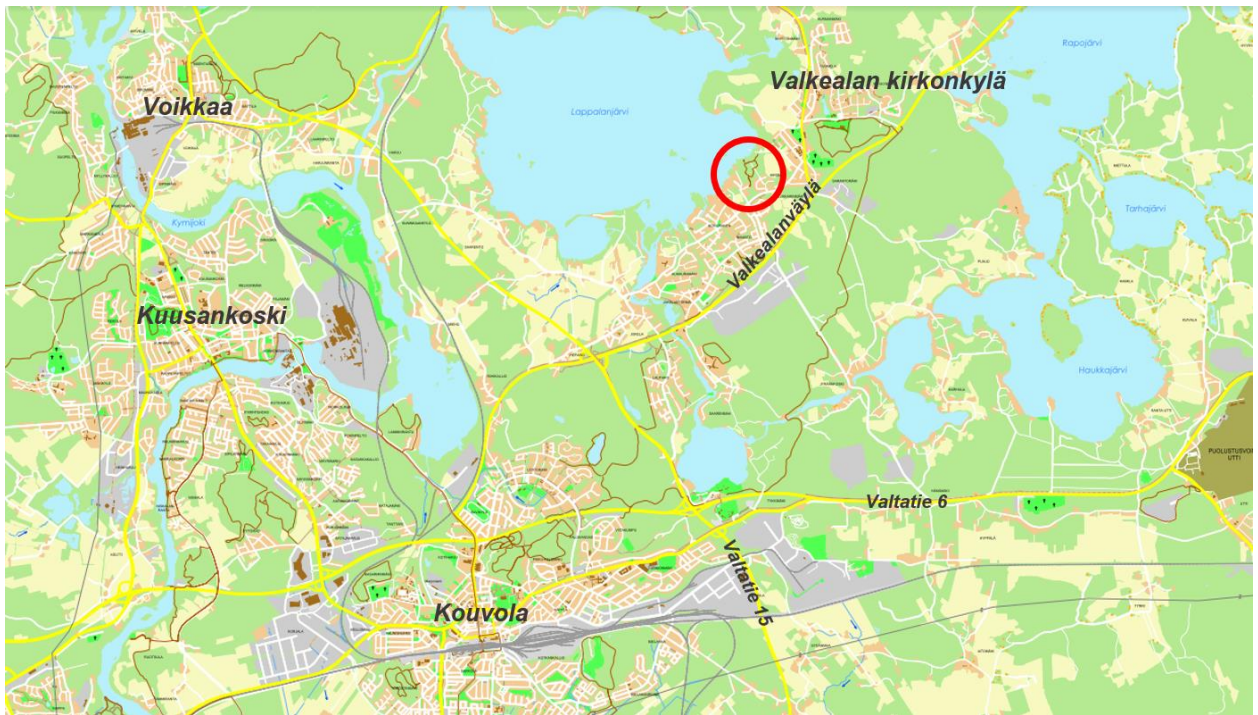
Tekninen lautakunta § 75	22.3.2022
kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla	30.3.2022
Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo	30.3.-3.5.2022

### Hyväksyminen

Tekninen lautakunta, muistutusten vastineet  
Tekninen lautakunta, hyväksyminen

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kaksi kilometriä Valkealan kirkonkylän eteläpuolella. Suunnittelualue sijoittuu Vanhatien ja Lappalanjärven väliselle alueelle rajautuen lounaassa Koivurannan asuinalueeseen. Alueen pinta-ala on noin 14 hehtaaria. Kaavoitettava alue on tarkentunut kaavaprosessin edetessä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä opaskartalle.

### 1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpientaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioidaan kaavasuunnittelussa.



Kuva 2. Kuvassa Nurmiraanta-alueen asemakaavan tavoitteiden mukaisten toimintojen painopisteet. Leiritien lounaispuolella sinisellä katkoviivalla merkitylle alueelle on suunnitella asuinalue. Vihreällä katkoviivalla on merkitty virkistyspainotteinen alueen osa. Asemakaava-alue on merkitty punaisella rajauksella. Kaavaprosessin loppuvaiheessa asemakaava jaettiin kahteen osaan ja ensivaiheessa hyväksymiskäsittelyyn etenee asuinalueen käsittävä kaavan eteläosa.

## 1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Arkeologinen tarkkuusinventointi 2018, Mikroliitti Oy
- Liite 6. Kouvolan Leiritien asemakaavan luontoselvitys 2020, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Liite 7. Nurmiraannan rakennettavuusselvitys 2020, Ramboll Finland Oy
- Liite 8. Valmisteluvaiheen esittelytilaisuuden yhteenveto 2.11.2021
- Liite 9. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet

## 1.5. Suunnittelualueetta koskevat selvitykset

- Kouvolan Leiritien asemakaavan luontoselvitys 2020, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvola, Nurmiraannan rakennettavuusselvitys 2020, Ramboll Finland Oy
- Lappalanjärven etelärannan laituripaikkoja koskeva luontoselvitys ja Natura-arviointi 2019, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvola, Nurmiraanta, Arkeologinen tarkkuusinventointi 2018, Mikroliitti Oy.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset, 2015, Timo Metsänen, Petri Parkko
- Lintukymi, Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaat lintualueet, 2015, Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Kulttuurintutkijain Osuuskunta Aura, Salla Pärssinen, 2014.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 2012
- Valkealan Leiritien ympäristön luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 2012
- Kouvolan kaupungin omistamat Metso-ohjelmaan sopivat kohteet, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2011
- Kymenlaakson rakennuskulttuuri, 1992
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus, 2008

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020 ja se sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa esiteltyyn kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Asemakaavalla on esitetty Valkealan Koivurannan asuinalueen laajentaminen sekä Kouvolan seurakuntayhtymän Niinirannan toimintakeskuksen sekä keskuksen pohjoispuolella olevan virkistyskäytössä olevan alueen asemakaavallisen päivityksen.

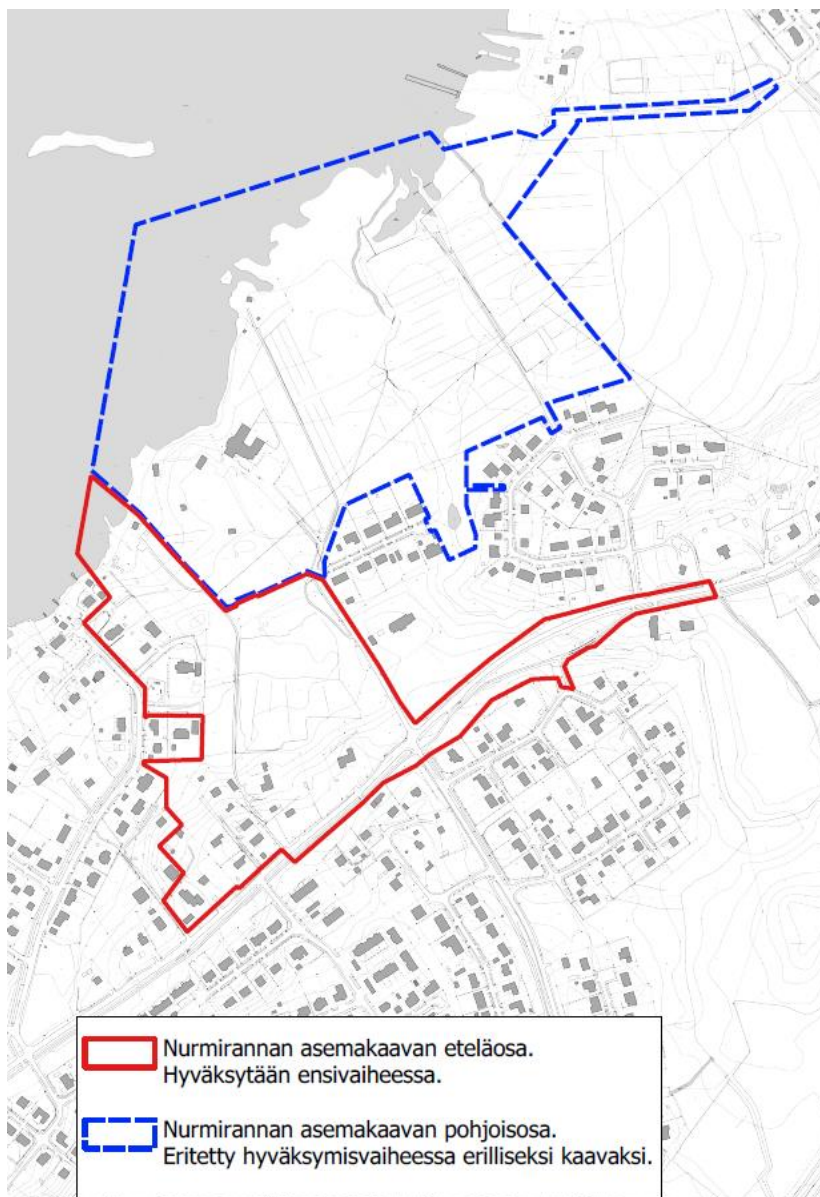
Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisenä aikana.

Kaavan valmisteluvaiheessa nähtävillä asetettiin alueelle laadittu kaavaluonnos, josta osallisilla ja hankkeesta kiinnostuneilla oli mahdollisuus antaa palautetta. Kaavaluonnos ja muut valmisteluvaiheen aineistot olivat nähtävillä 20.10.-26.11.2021 välisenä aikana. Asianosaisilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Kaavaluonnosratkaisuna esitettiin uuden asuinalueen osan toteutta-

mista Leiritien länsipuolelle. Seurakunnan toimintakeskuksen alueen kaavamerkintää on muutettu sallimaan kirkollisen toiminnan sijasta palvelu- ja majoitustoiminta. Kaava-alueen pohjoisosa on merkitty lähivirkistysalueeksi.

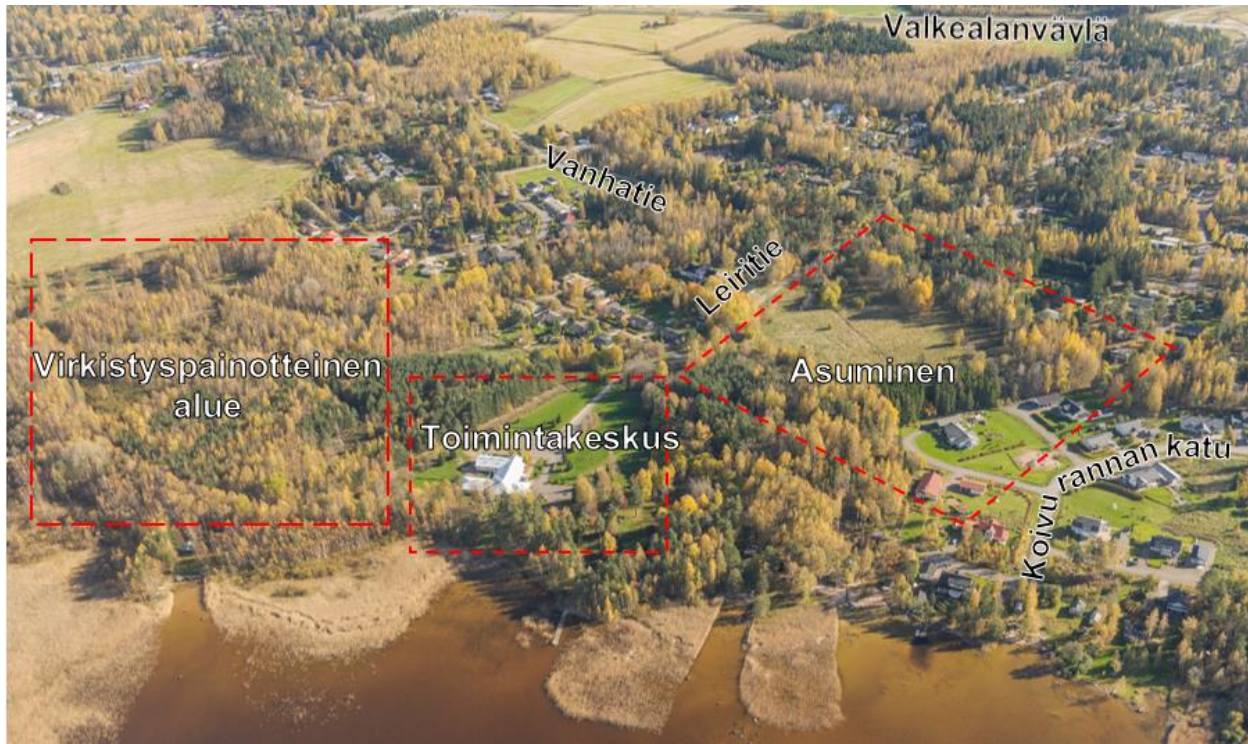
Valmisteluvaiheen palautteen perusteella kaavaratkaisuun tehtiin joitakin muutoksia ja täydennyksiä. Palautteen pohjalta on valmisteltu kaavaehdotus. Mielenpitoet, lausunnot ja niiden vastineet ovat luettavissa kokonaisuudessaan tässä kaavaselostuksessa. Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 22.3.2022 (§ 75) hyväksyä kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutettiin 30.3.2022 ja se oli nähtävillä 30.3.-3.5.2022 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saapui kuusi lausuntoa ja yksi muistutus.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen Nurmirannan asemakaava päätettiin jakaa kahteen osaan. Hyväksyttäväksi etenee ensimmäisessä vaiheessa kaavan eteläosa, joka käsittää uuden asuinalueen osan ja Niinirannan olemassa olevan asuinalueen kaavan tarkistuksia. Seurakunnan toimintakeskuksen ja Huikeinlenkin ympäristön virkistysalueen käsittävä asemakaavan pohjoisosa tulee hyväksymiskäsittelyyn myöhemmin. Pohjoisosan asemakaava-alueeseen liittyy Kouvolan kaupungin ja seurakuntayhtymän välisiä maakauppoja, jotka ovat vielä kesken syksyllä 2022.



Kuva 3. Nurmirannan asemakaava jaettiin kaavaprosessin loppuvaiheessa ennen hyväksymiskäsittelyä kahdeksi erilliseksi asemakaavaksi. Asuinalueen käsittävä eteläosa hyväksytään ensivaiheessa ja pohjoisosa myöhemmin. Kaavaratkaisuun ei ole tehty muutoksia, joten kaavan jakamisesta huolimatta asemakaavaehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville ennen hyväksymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan kaupunginvaltuusto on 10.5.2021 (§ 45) hyväksynyt 1.6.2021 voimaan tulleen hallintosäännön, jolla päätösvaltaa on siirretty tekniselle lautakunnalle. Hallintosäännön 29 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää asemakaavojen ja asemakaavan muutosten hyväksymisestä. Tekninen lautakunta on siten 1.6.2021 alkaen päätösvaltainen asemakaavojen ja asemakaavan muutosten hyväksymistä koskevilla asioilla.



Kuva 3. Viistoilmakuva Lappalanjärven suunnalta. Kuvaan on jaoteltu asemakaavan tavoitteiden mukaisten toimintojen sijoittuminen. Kaavaprosessin loppuvaiheessa asemakaava jaettiin kahteen osaan ja ensivaiheessa hyväksymiskäsittelyyn etenee asuinalueen käsittävä kaavan eteläosa.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Koivurannan-Niinistön asuinalueen pohjoisreunalle ja se rajoittuu Lappalanjärven rannalle. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kirkonkylän taajama palveluineen. Alue, jolle laaditaan ensimmäinen asemakaava, on pääosin pelto- ja metsämaata. Maanpinnan korkeusasema laskee pohjoiseen mentäessä rantaa kohden.

Lappalanjärven rannalla sijaitsee Kouvolan seurakuntayhtymän omistama Niinirannan toimintakeskus. Toimintakeskuksen alue rajattiin hyväksymisvaiheessa erilliseksi kaavaksi. Päärakennuksessa on sali ja suurtaloukskeittiö, nuortentila ja kerhotila sekä majoitushuoneita. Lappalanjärven rannalla on kesäkäyttöinen saunarakennus. Pihapiiristä löytyy myös jyväkirkko sekä vanha päärakennus. Olemassa olevia asuinrakennuksia sijaitsee suunnittelualueen länsiosassa Koivurannan asuinalueella. Lappalanjärven rannalla sijaitsee muutamia vapaa-ajan asuntoja. Alueen kautta kulkee jonkin verran kunnallisteknisiä johtoja. Toimintakeskuksen lisäksi rakennettuja alueita on mm. Vanhatien ja Maalarinpolun varrella, sekä Lappalanjärven rannalla.



Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee Natura-alue ”Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi”. Suunnittelualan pohjoisosassa on luontopolku (Huikeinlenkki) ja lintutorni.



Kuva 4. Aluetta, jolle on uudessa asemakaavassa osoitettu asuinkortteleita.

### 3.1.2. Luonnonympäristö

#### *Maisemakuva ja -rakenne*

Alue sijoittuu Lappalanjärven ranta-alueelle, Salpausselän pohjoispuolelle. Alue on osin metsäistä rajautuen lännessä 2000-luvulla rakentuneeseen asuntoalueeseen. Suunnitteluala ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Maasto laskee alueen eteläosasta (Vanhatien taso Leiritien risteyksen länsipuolella noin +70,0 m) kohti Lappalanjärveä, jonka vedenpinta on noin tasossa +56,3 m.

#### *Maaperä ja rakennettavuus*

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan suunnittelualan keskiosan Leiritien länsipuolella sijaitseva pelto on pintamaalajiltaan hienoa hietaa ja pohjamaalajiltaan savea. Rantaan päin maaperä muuttuu Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan hiekkamoreeniksi ja hiekaksi. Rannassa on myös kalliomaata. Seurakunnan toimintakeskuksen alue on maaperältään savea ja hienoa hietaa. Alueen pohjoisosan luonnontilainen alue on maaperältään hienoa hietaa, karkeaa hietaa, savea ja saraturvetta.

Suunnittelualueelta on tehty yhteensä 12 painokairausta, joiden perusteella alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020). Selvityksessä alue on jaettu rakennettavuuden perusteella kolmeen luokkaan (otteet rakennettavuusselvityksestä, kts. rakennettavuussuunnitelmakartta):

- 1) Helposti rakennettava
  - Löyhät kerrokset ulottuvat n.1 metrin syvyyteen
  - Pientalot: maanvarainen perustus, ei pohjanvahvistuksia
  - Kadut ja putkijohdot: maanvarainen perustus, ei pohjanvahvistuksia
- 2) Normaalisti rakennettava
  - Löyhät maakerrokset ulottuvat n. 2 metrin syvyyteen
  - Pientalot: maanvarainen anturaperustus, perustuksien allemassanvaihto
  - Kadut ja putkijohdot: maanvarainen perustus, putkijohdoille kiviainesarina
- 3) Vaikeasti rakennettava.
  - Löyhät kerrokset ulottuvat n. 2...9 metrin syvyyteen
  - Kevyet pientalot: pilari-/anturaperustuksin (syväperustukset) tai laattaperustuksin
  - Osin perustaminen massanvaihdon tai kevennyksen varaan / esikuormitus
  - Raskaampirakenteiset pientalot: perustaminen paaluperustuksin, kantavat alapohjat
  - Kadut ja putkijohdot: maanvarainen perustus, putkijohdoille kiviainesarina

Kaikilla alueilla on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisten tarvittavien pohjanvahvistustoimenpiteiden laadun ja laajuuden selvittämistä varten. Kaava-suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita.



Kuva 5. Rakennettavuusselvityksessä (Ramboll, 2020) esitetyt rakennettavuusvyöhykkeet.

### *Kasvillisuus*

Leiritien länsipuolella on reheväkasvuista kesantopeltoa, jonka reunoilla kasvaa pajuja, harmaaleppää, metsähaapaa, rauduskoivua sekä lehtotuomea. Myös pellolla kasvaa pieniä puu- ja pensasryhmiä. Kesannon kasvillisuus on melko monipuolista ja alueella kasvaa esim. mataroita, metsäkurjenpolvea ja kaunokkeja. Kaava-alueen metsät ovat kauttaaltaan kulttuurivaikuttaisia ja ravinteisuudeltaan suurelta osin lehtoja. Vanhatien päädyssä ja Lappalanjärven ranta-alueella kasvaa sekametsää. Huikeinlenkin luontopolun varren metsät ovat lehtipuuvaltaisia.



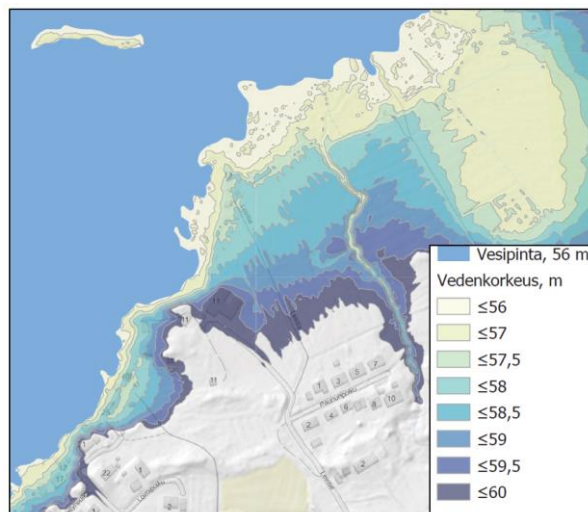
Kuva 6. Jyrääntien ja Vanhatien risteyksessä kasvaa maisemallisesti arvokkaita mäntyjä, jotka tulee pyrkiä säästämään.

### *Vesitalous ja hulevedet*

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Leiritien varrella sijaitsee pohjaveden mittauspiste. Havaintojakson 10/2019-1/2020 perusteella pohjaveden pinta sijaitsee n. 3,3-4,6 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Suunnittelualue on suurilta osin rakentamattomaa tai väljästi rakennettua aluetta, joten nykytilanteessa sadevesille on runsaasti imeytymis- ja valuntapintaa. Koivurannan asuinalueelle on rakennettu sadevesiviemärröinti.

Suunnittelualue sijoittuu Lappalanjärven rantaan. Lappalanjärven keskivedenkorkeus on +56 m. Lappalanjärven alimmaksi sallituksi rakentamiskorkeudeksi on määritelty +57,25 m. Alimmalla sallitulla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä tasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kosteudesta kärsiviä rakenteita.



Kuva 7. Tulvatarkastelu Lappalanjärven rannalta, ote Nurmerrannan rakennettavuusselvityksestä (Ramboll Finland Oy, 2020)

### *Luontoarvot ja luonnonsuojelu*

Suunnittelualueelta on laadittu useita luontoselvityksiä, joista viimeisin vuonna 2020 (*Kouvolan Leiritien asemakaava luontoselvitys 2020*, Luontoselvitys Kotkansipi). Tarkat luontokohteiden kuvaukset ovat luettavissa luontoselvityksistä. Selvityksessä tutkittiin kaavoitettavan alueen luontoarvoja Leiritien länsipuolen rakentamattomilla alueilla. Selvitys toimi alueelle vuonna 2012 tehdyn selvityksen päivityksenä. Vuonna 2012 alueella havaittiin papanoiden perusteella liito-oravan elinympäristö ja alueelta tunnistettiin kaksi liito-oravan lisääntymispaikaksi sopivaa kolopuuta. Vuoden 2020 selvityksessä papanoita ei löytynyt. Selvityksessä kuitenkin todetaan, että vuoden 2020 talvi oli lähes lumeton ja sateet olivat liuottaneet talviset papanat, joten kevään 2020 liito-oravaselvitysten tuloksiin on suhtauduttava tietyllä varauksella. Selvityksessä on rajattu kaksi erillistä liito-oravan elinympäristöksi sopivaa metsäkuviota.

Leiritien länsipuolella sijaitsee reheväkasvuinen kesantopelto. Luontoselvityksen mukaan pelto on kasvillisuudeltaan melko monipuolinen ja hyönteislajistoltaan rikas. Kaava-alueen metsät ovat kulttuurivaikutteisia ja ravinteisuudeltaan suurimmaksi osaksi lehtoja. Suunnittelualueella rannan tuntumassa asuinalueen itäpuolella sijaitsee luontoselvityksessä havaittu pienialainen (n. 1000 m<sup>2</sup>) Metsälain 10 §:n mukainen lehtolaikku. Selvityksen mukaan lehtokuviolla puustona joitakin suuria metsäkuusia sekä koivua ja harmaaleppää ja pensaskerroksen muodostavat lehtotoumet, metsävaahteran taimet, korpipaatsamat ja mustaherukat. Kenttäkerroksessa kasvaa soreahiirenporrasta, ojakellukkaa ja rönsyleinikkiä sekä vähän sudenmarjaa.



Kuva 8. Ote vuoden 2020 luontoselvityksestä. Sinisellä alueella on merkitty liito-oravalle sopivat metsät ja vihreällä alueella on merkitty lehtolaikku.

Lepakoiden esiintymistä Leiritien ja Koivurannan asuinalueen välisellä alueella on tutkittu vuoden 2015 selvityksessä *Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset* (Petri Parkko, Timo Metsänen) ja tilannetta on tarkasteltu uudelleen vuoden 2020 luontoselvityksessä. Alueella on tehty havaintoja pohjanlepakosta ja viiksisiipasta/isoviiksisiipasta. Selvityksessä alueelta ei ole löytynyt varsinaisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mutta on melko todennäköistä, että niitä on alueen rakennuksissa, kolopuissa ja linnunpöntöissä. Lepakot käyttävät alueella risteileviä ajouria ja polkuja siirtymä- ja ruokailualueinaan. Peltoalueen todetaan selvityksessä olevan liian avoin useimmille lepakkolajeille. Lepakoiden esiintymisiä kartoitettiin selvityksessä kolmella kartoituskerralla. Kartoituksissa alueelta havaittiin 2-3 pohjanlepakkoa ja yksi viiksisiippalaji ja määrittämätön siippalaji. Kolmannella kartoituskäynnillä alueelle sijoitettiin passiividetektorit, joka rekisteröi vajaassa tunnissa 164 äänitettä, pääasiassa siippoja. Pohjanlepakot saalistivat alueen katuja pitkin ja pakettipellon päällä. Siipat havaittiin itäpuolen tieuralla ja pohjoisosan paikoitusalueella.

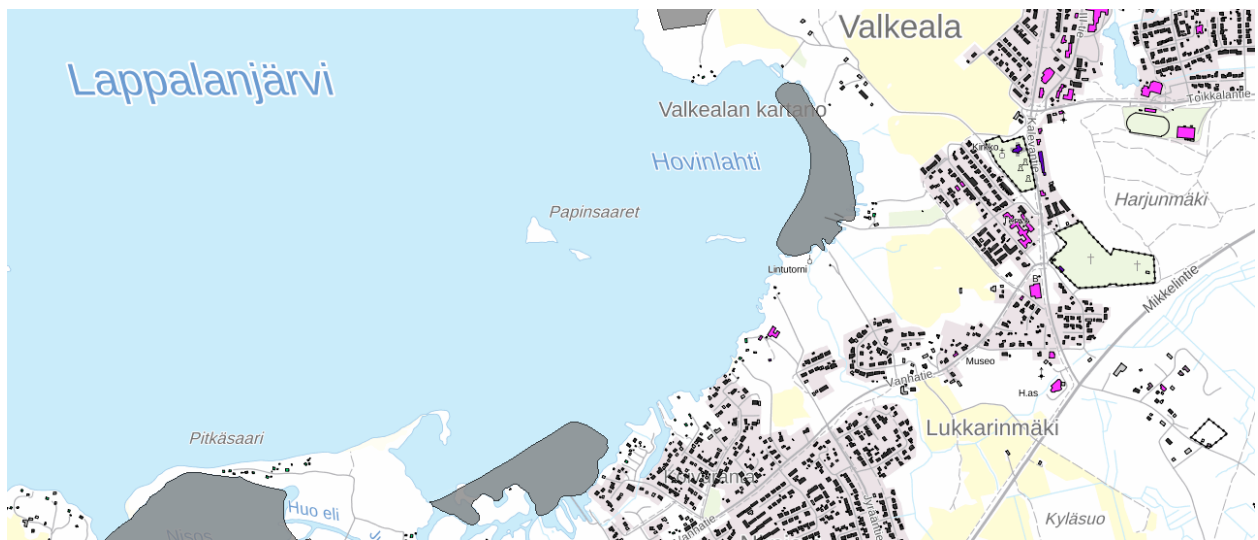


Kuva 9. Otteet lepakkoselvityksestä. Vasemmassa kuvassa esitetty lepakoiden reittejä ja oikeanpuoleisessa kuvassa selvityksen yhteydessä tehdyt lepakkohavainnot (harmaa ympyrä: siippalaji, keltainen ympyrä: pohjanlepakko, vihreä ympyrä: viiksisiippalaji).

Leiritien ja Pakkalantien välistä kohti Lappalanjärveä virtaa puro, jonka on todettu olevan luonnontilaisen kaltainen vuonna 2011 laaditussa *luontoselvityksessä Kouvolan kaupungin omistamat*

*Metso-ohjelmaan sopivat kohteet* (Luontoselvitys Kotkansiipi). Kohde on nimetty selvityksessä Pakkalan puronvarreksi. Puron ympäristössä on havaittu liito-oravan papanoita ja selvityksessä todetaan, että alue on vähintään lajin ruokailualue tai kulkuväylä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Lappalanjärven rannalla sijaitsee Natura-alue ”Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi”, joka käsittää Lappalanjärven Nisoksen alueen, Käyräjoen suualueen, Hovinlahden, Sulkaistenlahden sekä Kytölämmen. Alueet ovat matalia ruovikkoisia ja korteikkoisia vesialueita. Alueella esiintyy luontodirektiivin liitteen II ja IV kuuluva täplälampikorento. Natura-alueen rajausta sijoittuu osittain suunnittelualueelle. Valkealan kirkonkylän uimapaikan ja venevalkaman ympäristön rannat ovat osa Natura2000-verkostoa.



Kuva 10. Natura2000-verkoston kuuluvia alueita Lappalanjärven rannalla.

Lappalanjärvi on kokonaisuudessaan maakunnallisesti merkittävä lintualue (MAALI-kohde). Lappalanjärvi-Haukkajärvi on valittu Suomen tärkeäksi lintualueeksi eli FINIBA-alueeksi. MAALI- ja FINIBA-alueet on määritetty BirdLifen laatimien selvitysten perusteella. Lappalanjärveä kuvataan Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaiden lintualueiden raportissa (Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry) seuraavasti: ”Lappalanjärvi on Valkealan reitin laskujärvi, joka levittäytyy kirkonkylän länsipuolelle. Se on laaja-alainen ja enimmäkseen melko niukkaravinteinen selkävesi, mutta järvellä esiintyy myös kasvillisuudeltaan reheviä osia. Nisoksessa, Käyräjoen suulla, Hovinlahdessa, Sulkavaistenlahdella ja Kytölänlammella on matalia ruovikkoisia ja korteikkoisia vesialueita. Lappalanjärvellä on erityisen suuri merkitys Värälän-Tolkkilan pelloilla ruokailevien valkopeskihien yöpymisalueena, mutta rehevillä lahdilla pesii myös edustavaa kosteikkolinnustoa.”

### 3.1.3. Rakennettu ympäristö

#### *Asuminen ja väestö*

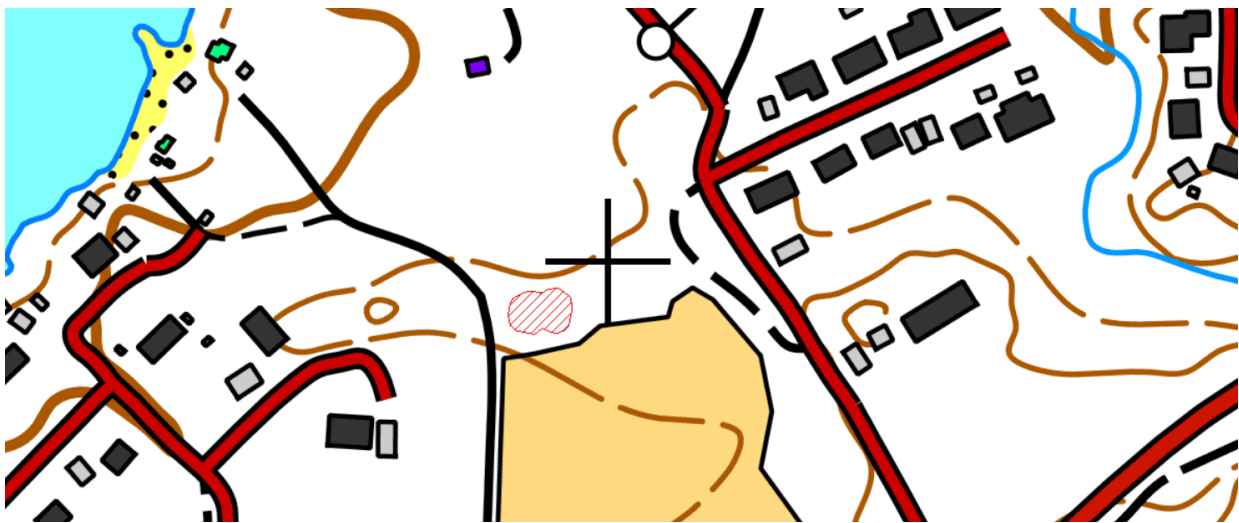
Suunnittelualue rajautuu Koivurannan asuinalueeseen käsittäen muutaman rakennetun asuinrakennuspaikan. Kaavoitettavalla alueella asuu parikymmentä asukasta.

#### *Muinaismuistot*

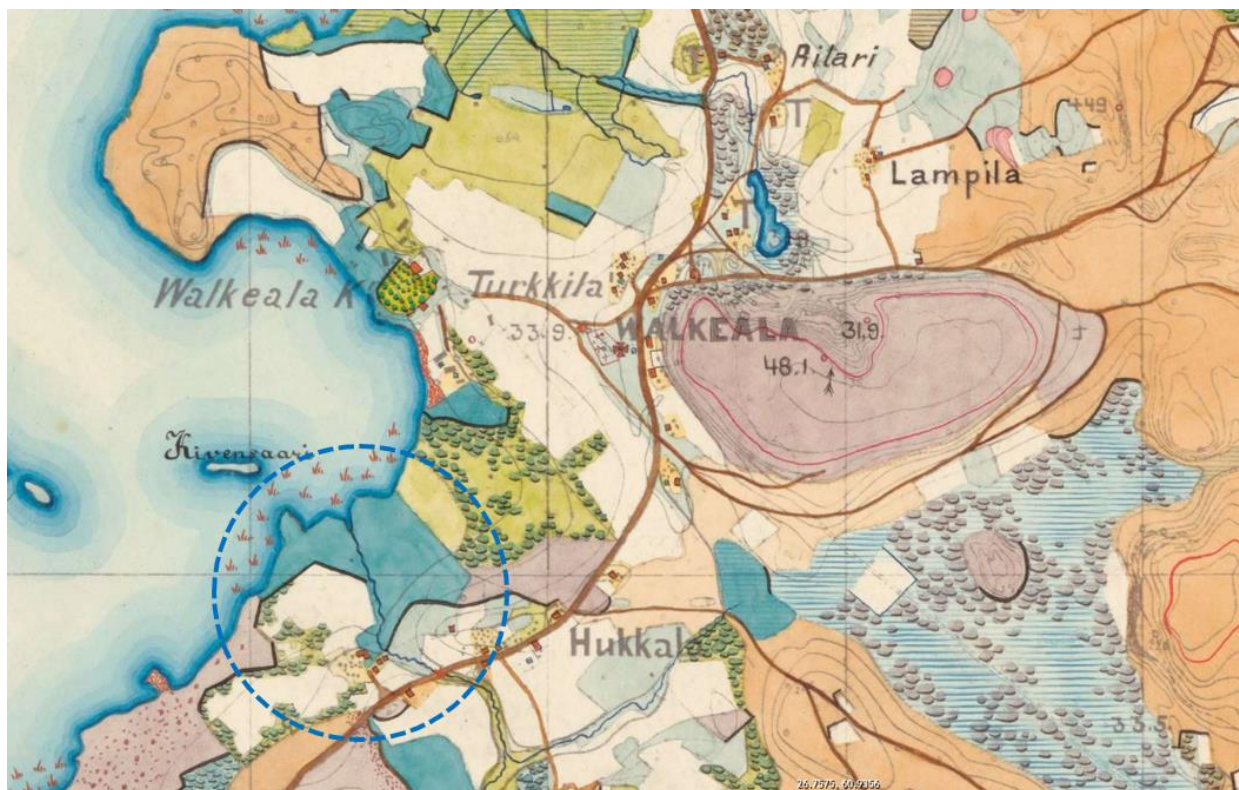
Suunnittelualueella, Leiritiestä länteen noin 80 metrin päässä Paununpolun kohdalla, sijaitsee kiinteä muinaisjäännös ”Nurmiraanta”. Muinaisjäännös käsittää kaksi myöhäisintään 1800-luvun alun uunin jäännöstä. Uunien ympärille on määritetty noin 10 metrin suoja-alue.

Leiritien länsipuolen arkeologista tilannetta on käsitelty ja selvitetty useaan otteeseen vuodesta 2006 lähtien. Valkealan kunta laati alueelle rivitalorakentamisen mahdollistavan asemakaavan

vuonna 2006, joka kuitenkin kumoutui hallinto-oikeudessa valittajien vedotessa siihen, että alueella sijaitsevat kuopanteet olisivat hiilimiiluja. Museoviraston edustaja totesi vuonna 2006 kuopanteiden olevan mahdollisia hiilimiiluja. Kymenlaakson museo teki tarkastuksen kohteeseen vuonna 2013, jolloin museon edustaja totesi, että kuopanteet eivät olisi hiilimiiluja. Vuonna 2014 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyssä arkeologisessa selvityksessä kuopanteiden arveltiin mahdollisesti olevan Valkealan Pappilan liittyvien rakennusten maakellareiden jäänteitä 1800-luvulta tai 1900-luvun alusta. Vuonna 2018 tätä asemaakaavaa varten laadittiin uusi arkeologinen tarkkuusinventointi (Kouvola, Nurmiraanta, arkeologinen inventointi 2018, Mikroliitti Oy). Tuoreimmassa inventoinnissa aluetta tutkittiin vanhojen karttojen avulla ja maastossa metallinilmaisimella ja maanäytekairalla sekä kaivamalla koekuoppia. Tutkimuskohteina olevien kuopanteiden ei todettu oleva muinaisjäännöksiä. Alueelta havaittiin kuitenkin kaksi uutta kohdetta, kahden uunin jäännökset, jotka todettiin täyttävän kiinteän muinaisjäännöksen vaatimukset.



Kuva 11. Muinaisjäännöksen aluerajaus maastokartalla.



Kuva 12. Senaatinkartta arviolta vuodelta 1900.

### *Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennettu ympäristö*

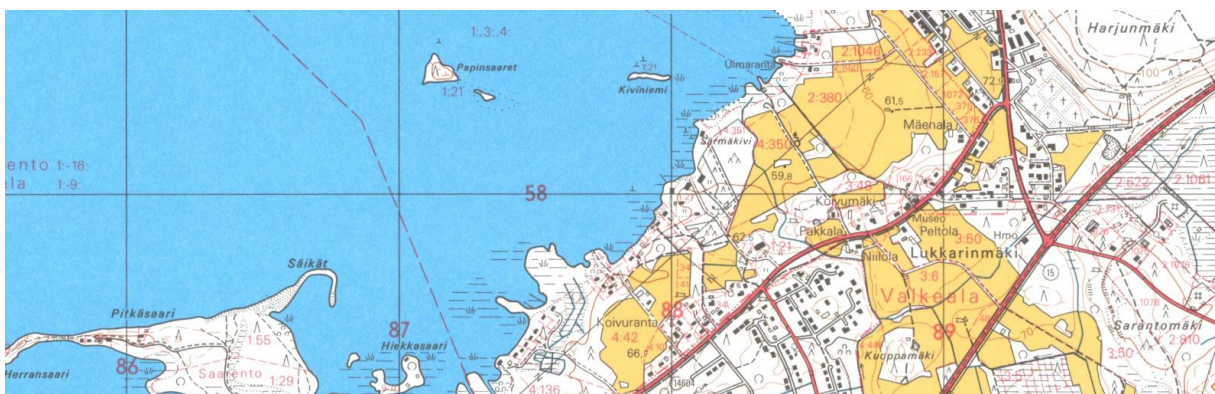
Suunnittelualue on kuulunut Valkealan Pappilan maihin, joka oli oma kylänsä 1700-luvulla. Pappilassa on ollut asutusta mahdollisesti jo 1600-luvulla. Valkealan uusi seurakunnan väen vuonna 1774 rakentamana pappila toimi kirkkoherran virkatalona vuoteen 1880, jonka jälkeen se siirrettiin nykyiselle paikalleen lähemmäs kirkonkylää. Siirretty pappila toimi sen jälkeen mm. käräjätalona. Kirkkoherralle rakennettiin uusi pappila (Niinistö) vuonna 1880. Rakennus sijaitsee Nurmiraanan kaava-alueen vierellä Leiritien itäpuolella. Kirkkoherran pappila Niinistön pihapiiriin on kuulunut puutarha ja navetta. Navetta on sittemmin purettu.



Kuva 13. Suunnittelualueutta kuvattuna vuoden 1941 ilmakuvassa (MML, historialliset ilmakuvat).



Kuva 14. Lappalanjärven ranta-alueutta maanmittauslaitoksen vuoden 1965 peruskartalla (kartoitus 1962).



Kuva 15. Lappalanjärven ranta-alueutta maanmittauslaitoksen vuoden 1987 peruskartalla.

Kaava-alueen rakennuskanta koostuu alueella sijaitsevista asuinrakennuksista, vapaa-ajan asunnoista sekä seurakuntayhtymän Niinirannan toimintakeskuksesta rakennuksineen. Leiritien ja Vanhatien varrella olevilla pihapiireillä on jäljellä rakennuskantaa 1920-luvulta. Suunnittelualueeseen osin kuuluva Koivurannan asuinalue on rakentunut 2000-luvulla.

Suunnittelualueen vanhin rakennus sijaitsee Vanhatien varrella, mikä on rekisteritietojen mukaan rakennettu 1920-luvulla. Vanhatien varrella sijaitsee myös 1970-80-luvulla rakennettuja asuinrakennuksia. Lappalanjärven rannalla sijaitsee kolme vapaa-ajan asuntoa. Maalarinpolun varrella sijaitsee 1960-70 -luvuilla rakennettuja omakotitaloja sekä yksi uudehko 2010-luvulla rakennettu talo.



Kuva 16. Vanhatien varrella oleva rekisteritiedon mukaan 1920-luvulla valmistunut rakennus.

#### *Palvelut ja työpaikat*

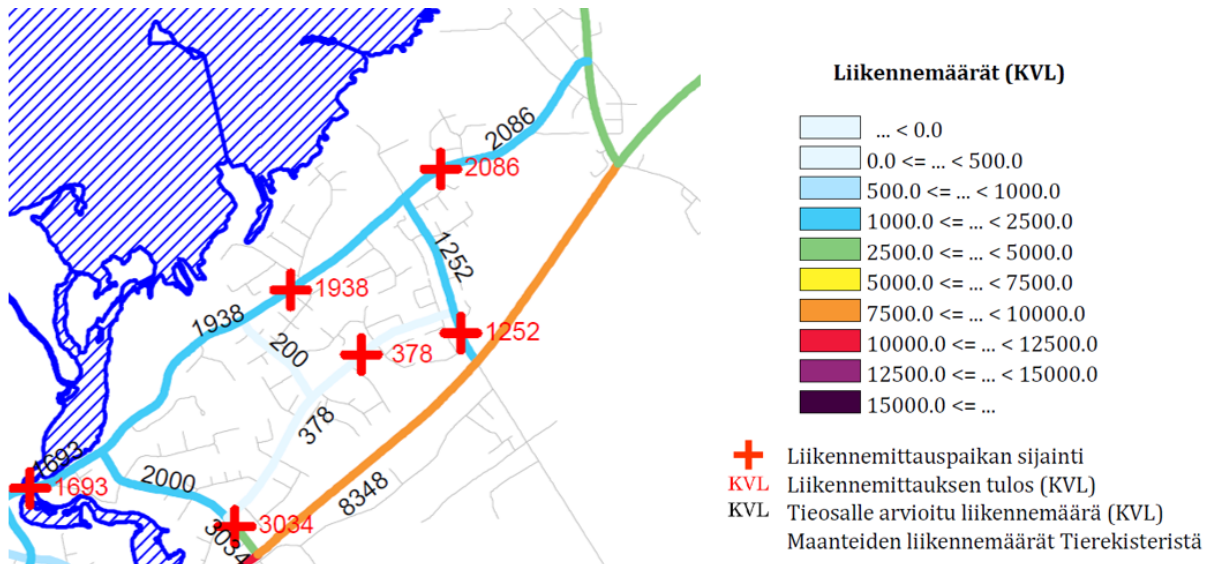
Alueella sijaitsee Kouvolan seurakunnan omistama Niinirannan toimintakeskus. Kaupallisten palveluiden osalta alue tukeutuu Valkealan palveluihin. Valkealan kirkonkylän keskusta sijaitsee Leiritieltä mitattuna noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

#### *Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti*

Kaava-alueeseen kuuluvia katuja ovat Leiritie, Loimipolku, Vanhatie, Varsapolku, Koivurannankuja, Koivurannankatu, Uimarannantie ja Maalarinpolku. Vanhatie on alueellinen kokoojakatu, joka on aiemmin ollut valtion maantie. Alueella ei sijaitse erillisiä pysäköintialueita, vaan pysäköinti on toteutettu tonttikohtaisesti.

Vanhatien liikennemääriä on selvitetty vuoden 2016 meluselvityksen yhteydessä (Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016). Vanhاتيellä oleva keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Selvityksen yhteydessä Vanhatien liikennettä on laskettu Koivurannankadun risteyksen ja Leiritien risteyksen itäpuolella olleiden liikennemittauslaitteilla.





Kuva 17. Alueelta vuonna 2016 mitatut liikennemäärät.

### Tekninen huolto

Koivurannan alueella sijaitsee olemassa oleva Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkko. Kouvolan Vesi Oy:n toiminta-alue kattaa nykyisen asemakaavoitetun alueen, joten Leiritien ja Koivurannan asuinalueen välinen alue ei kuulu tällä hetkellä vesihuollon toiminta-alueeseen. Leiritien länsipuolella sijaitsevan peltoaukean kautta kulkee vesihuoltolinja. Alueella sijaitsee myös KSS Verkko Oy:n sähkölinjoja sekä Telian datakaapeleita.

### Ympäristöhäiriöt, melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikennemelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Suunnittelualue rajautuu Vanhatiehen, josta aiheutuu liikennemelua. Vanhatiehen rajautuvien olemassa olevien rakennuspaikkojen piha-alueilla melutaso on päiväaikaan Vanhatien puolellakin alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Yöaikaan Vanhatiehen rajautuvat pihat ovat alle 50 dB meluvyöhykkeellä. Vanhatiehen välittömästi rajautuvia alueita lukuun ottamatta suunnittelualue on hyvin hiljainen.



Kuva 18. Vasemmalla suunnittelualueen päiväajan (klo 7-22) keskiäänitasot ja oikealla yöajan (klo 22-7) keskiäänitasot.

### *Virkistysalueet*

Huom. päivitys 17.10.2022: Nurmiraanan kaava-alue on jaettu kahteen osaan. Huikenlenkin ympäristön virkistysalueen osa kuuluu Nurmiraanan kaavan pohjoisosaan, joka on eriytetty omaksi asemakaavakseen hyväksymisvaiheessa. Virkistysaluetta aluetta koskeva asemakaava-alueen osa tulee hyväksymiskäsittelyyn myöhemmin.

Suunnittelun pohjoisosassa sijaitsee luontopolku ”Huikenlenkki”. Luontopolku lähtee Poununpolun päästä kulkien kohti pohjoista Valkealan kirkonkylän venevalkaman suuntaan. Polulta pääsee järven rannalle rakennetulle lintutornille. Luontopolku on toteutettu maaston herkillä osilla pitkospuin. Alueella sijaitsee myös kaupungin tällä hetkellä ylläpitämä koirapuisto, jonne on pääsy Pekkulantien kautta. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Valkealan kirkonkylän uimaranta ja viljelyspalstoja. Lappalanjärvi on osa melontareittiä Kouvola-Luumäki-Lappeenranta.

### *Maanomistus*

Kouvolan kaupunki omistaa laajalti kaava-alueen rakentamattomat osat. Alueella on myös yksityishenkilöiden omistuksessa olevia kiinteistöjä. Lappalanjärven vesialueen omistaa Valkealan osakaskunta. Maanomistustilanne on esitetty liitteessä 4.

## **3.2. Suunnittelutilanne**

### ***Maakuntakaava***

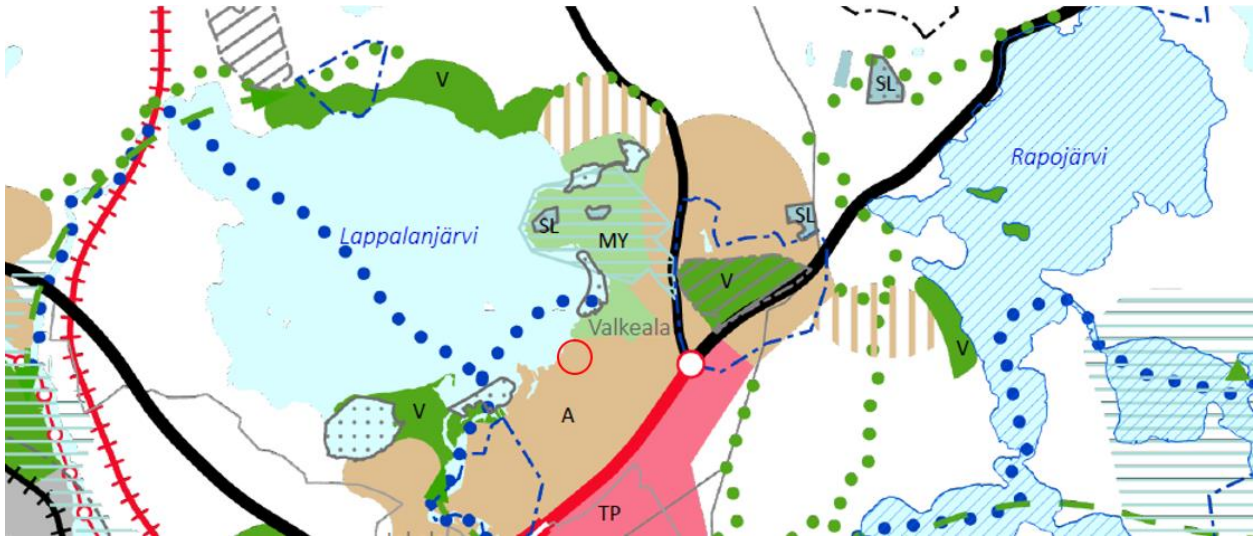
Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt kokouksessaan 15.6.2020 ja se on saanut lainvoiman. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava ja se on voimaan tullessaan kumonnut aikaisemmat Kymenlaakson vaihemaakuntakaavat.

Suunnittelun eteläosa on maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Maakuntakaava-merkintään liittyy lisäksi seuraavat suunnittelumääräykset: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä hajanaisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.

Pohjoisosa suunnittelun alueesta on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joiden luontoarvoihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota. MY-alueen suunnittelumääräyksessä todetaan seuraavaa: Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden ominaispiirteiden vaaliminen ja luontoalueen yhtenäisyys.

Natura2000-verkoston kuuluvat alueet on merkitty maakuntakaavaan. Merkinnällä osoitetaan Euroopan unionin komission hyväksymät luontodirektiivissä määritellyt luontotyytit ja lajien elinympäristöt. Lisäksi osoitetaan komissiolle ilmoitetut lintudirektiivin mukaiset erityiset suojelualueet. Näiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty Luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

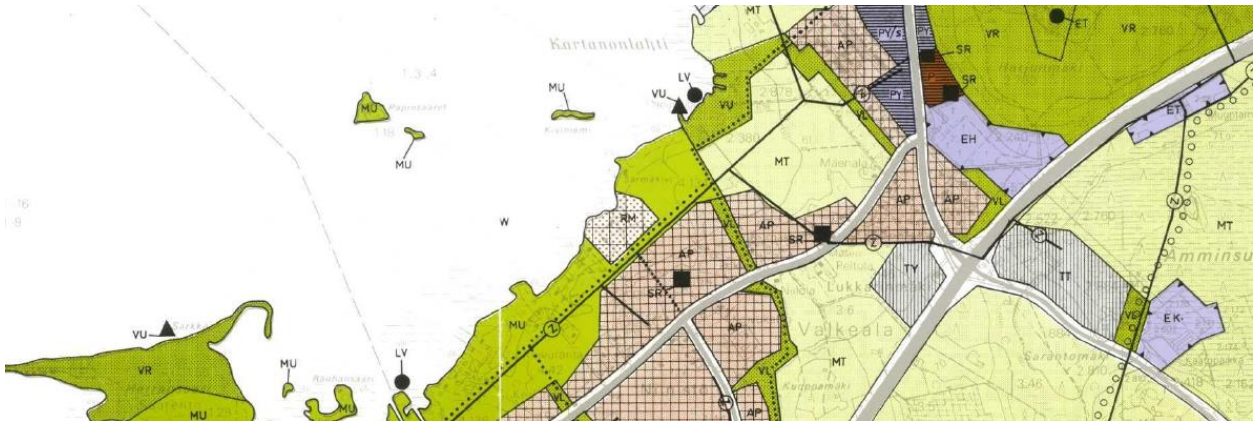
Lappalanjärvi kytkeytyy Väliväylän melontareittiin, joka on merkitty maakuntakaavaan ylimaakunnallisena melontareittinä (mel). Väliväylän melontareitti yhdistää Suomenlahden merialueet sekä Kymijoen vesistön ylimaakunnallisesti Etelä-Karjalan vesistöalueisiin. Melontareitiltä on merkitty osuus Valkealan venevalkamalle.



Kuva 19. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkittynä punaisella ympyrällä Kymenlaakson maakuntakaavaan 2040.

### **Kirkonkylän-Jokelan osayleiskaava**

Valkealan kunnanvaltuuston 1984 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa alue on merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), ranta-alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MY), ja Niinirannan toimintakeskuksen alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM).

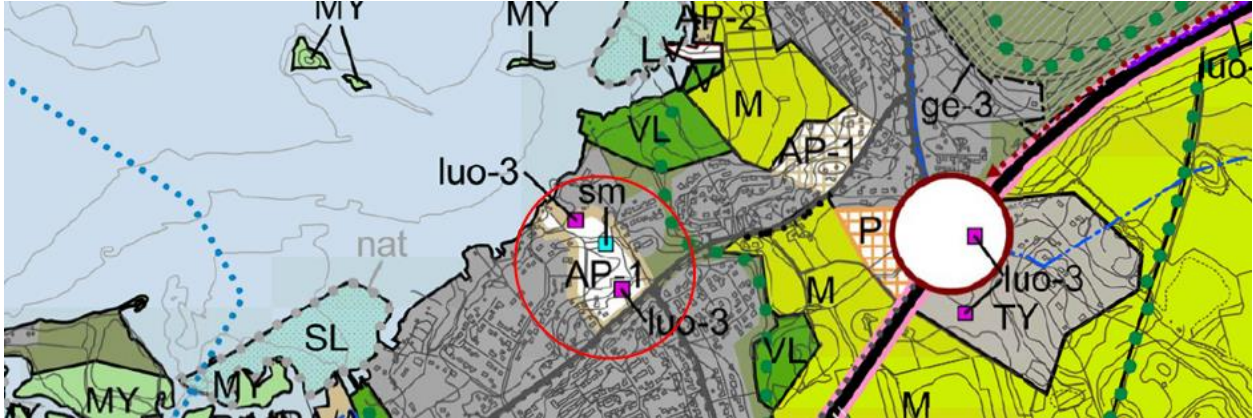


Kuva 20. Ote Kirkonkylän-Jokelan oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta.

### **Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava**

Suunnittelualueutta koskee myös Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lv. 6.1.2016). Leiritien länsipuolinen alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. AP-1 –alueelle on määrätty yleiskaavassa toimenpidekielto: Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakuuseen. Alueen pohjoisosassa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), joka on kaavamääräyksen mukaan asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Osa alueesta on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, jonka maankäyttö on ratkaistu muilla kaavoilla. Virkistykseen tarkoitettujen alueiden poikki on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti, jonka suunnittelu voi edellyttää MRL 90 §:n mukaista yleisen alueen toteuttamissuunnitelmaa tai ulkoilualin 7 §:n mukaista

ulkoilureittitoimitusta. Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty uimaranta-alue (VV) ja vene-satama/venevalkama (LV). LV-alueita voidaan yleiskaavamääräyksen mukaan käyttää melonnan vesillelasku-/rantautumispaikkana. Suunnittelualueella on kaksi luo-3 –merkkintää (luonnon moni-muotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde) ja yksi muinaismuistokohde (sm). Natura-alue on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL) ja Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi tai siihen ehdotetuksi alueeksi. Lappalanjärvi on merkitty vesialueeksi (W).

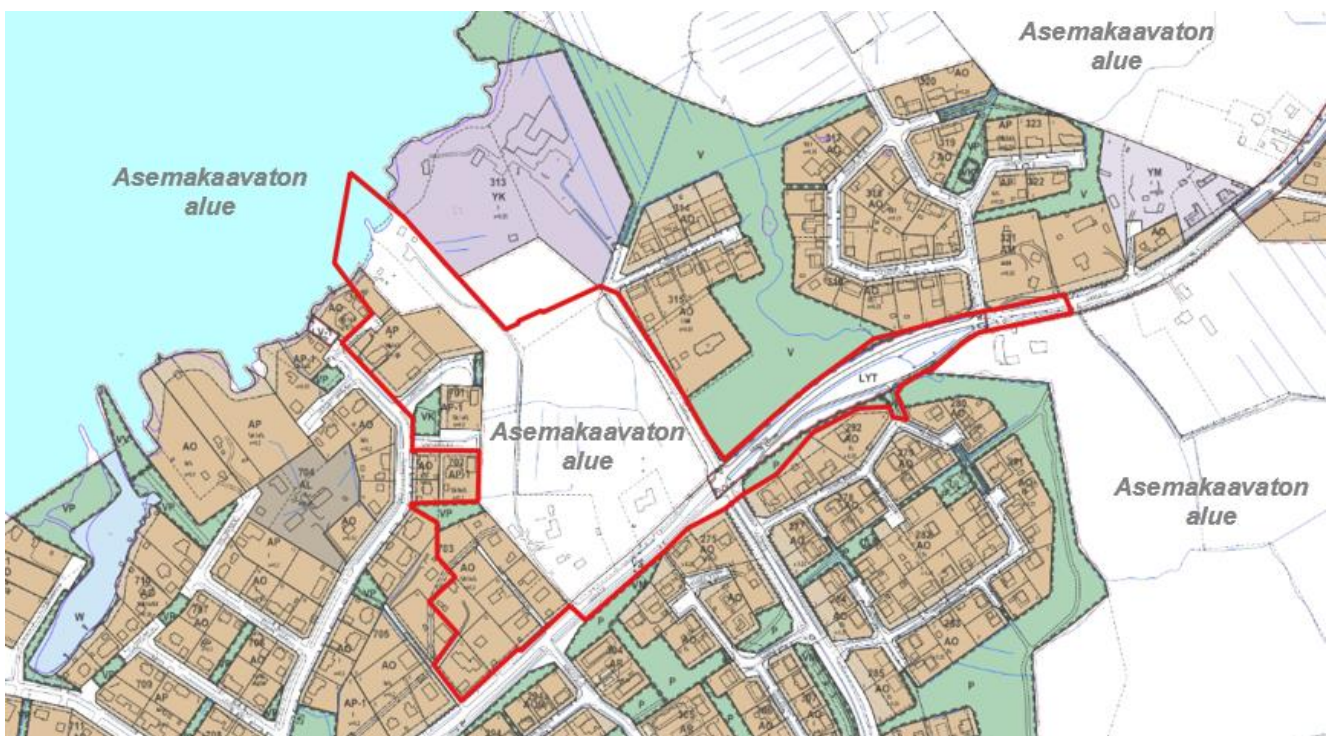


Kuva 21. Ote Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Asemakaavan suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

### Asemakaava

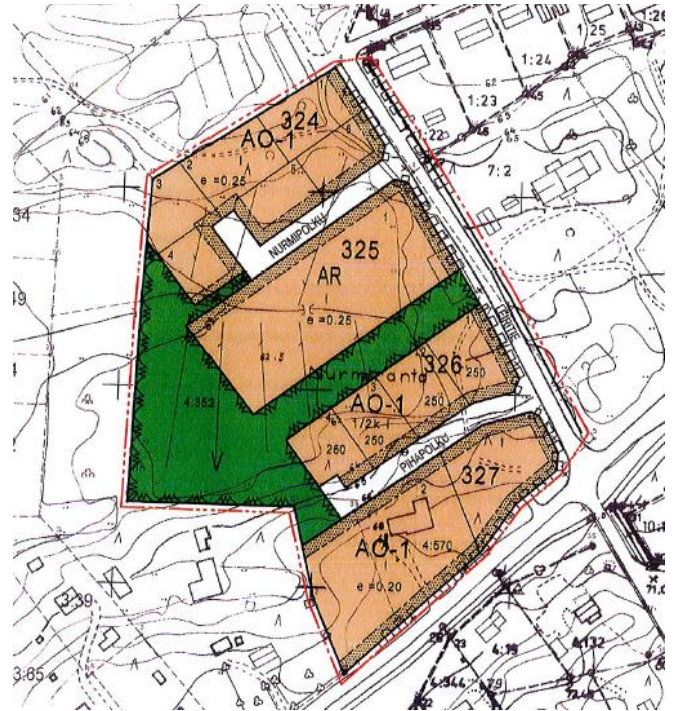
Suunnittelualue on osin asemakaavatonta aluetta Leiritien länsipuolella. Suunnittelualueen länsi-osien pientalokorttelit on merkitty asemakaavassa *asuinpienalojen korttelialueeksi (AP)*, *asuinpienalojen korttelialueeksi, jolla tontille saa rakentaa paritalon tai yhden perheen asuinrakennuksen (AP-1)* tai *erillispienalojen korttelialueeksi (AO)*. Asuinkortteleissa rakentamisen tehokkuus vaihtelee  $e=0.15-0.2$ . Kerroslukuina asuinpienalojen korttelialueilla on  $\frac{1}{2}$  k l u  $\frac{1}{2}$ . Asuinkortteleiden lomassa on *puistoksi (VP)* ja *leikkipuistoksi (VK)* merkittyjä alueita.

Leiritie on kaavan *katualuetta*. Vanhatie on suunnittelualueen kohdalla merkitty *yleiseksi tieksi vierialueineen (LYT)*.



Kuva 22. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta.

Valkealan kunta laati Leiritien länsipuolelle rivitalo- ja erillispientalopainotteisen asemakaavan vuosina 2005-2006. Asemakaavassa oli osoitettu Leiritieltä kaksi erillistä tonttikatua lounaaseen, joiden ympärille oli suunniteltu neljä asuinkorttelia. Valkealan kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan 18.9.2006 ja hyväksymispäätöksestä tehtiin valitus silloiseen Kouvolan hallinto-oikeuteen. Valituksessa vaadittiin asemakaavan kumoamista vedoten alueella sijaitseviin kuopanteisiin, joiden valittaja otaksui olevan muinaismuistolain suojelemia muinaisjäännöksiä. Kaavaa laadittaessa ei oltu tehty erillistä muinaisjäännosinventointia kuopanteista. Kouvolan hallinto-oikeus päätyi kumoamaan asemakaavan hyväksymispäätöksen, sillä kaavaratkaisu ei perustunut hallinto-oikeuden mukaan riittäviin kaavan vaikutuksien arvioinnin mahdollistaviin selvityksiin. Nurmiraanan asemakaavoitusta varten alueelle laadittiin arkeologinen selvitys vuonna 2018, jolloin alueen muinaisjäännosten todellinen tilanne saatiin varmuudella selvitettyä.



Kuva 23. Kouvolan hallinto-oikeuden vuonna 2007 kumoama asemakaava.

#### *Rakennusjärjestys*

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021.

#### *Pohjakartta*

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

## **4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Suunnittelun tarve**

Suunnittelu on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta. Alueelle on tarpeen laatia Koivuranan asuinalueen täydentävä asemakaava. Uuden asuinalueen osan ohella asemakaava luo puitteet Lappalanjärven viheralueverkostolle.

### **4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Suunnittelukohde on mainittu kaavoitusohjelmakohteena ensimmäisen kerran Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2017.

### **4.3. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1. Osalliset**

- Suunnittelun alueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto

- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan seurakuntayhtymä
- Kouvolan Vesi Oy
- KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy
- Elisa Oy, Telia Oyj
- Alueella toimivat yhdistykset

#### **4.3.2. Vireilletulo**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisenä aikana.

#### **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 voidaan täydentää ja sitä on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa.

#### **4.3.4. Viranomaisyhteistyö ja muut asemakaavaa koskevat neuvottelut**

*Viranomaisten työneuvottelu 4.10.2018*

Kaavahanketta on käsitelty viranomaisten työneuvottelussa 4.10.2018. Neuvottelussa keskusteltiin alueen muinaisjännöksestä sekä luontoarvoista.

Asemakaavamuutos ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita, joten kaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua.

*Neuvottelu Kouvolan seurakuntayhtymän kanssa 25.5.2020*

Kaavahankkeen aloitusvaiheessa keskusteltiin Kouvolan seurakuntayhtymän kanssa yhtymän omistamien maa-alueiden kaavoittamisesta 25.5.2020. Seurakuntayhtymä toi ilmi mahdollisuuden Niinirannan toimintakeskuksen mahdollisesta myymisestä. Toimintakeskus on nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK), joten mahdollisessa myyntitilanteessa uudella omistajalla olisi hyvin rajalliset mahdollisuudet kehittää aluetta. Seurakuntayhtymä esitti, että toimintakeskuksen kaavamääräystä muutettaisiin mahdollistamaan myös muu toiminta kuin kirkollinen ja seurakunnallinen toiminta.

#### **4.3.5. Maankäyttösopimus**

Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia, mikäli yksityisten maanomistajien omistamille alueille osoitetaan merkittävässä määrin korttelialueita ja rakennusoikeutta. Nurmirannan asuinalueita koskevaa asemakaavaa varten ei ole tehty maankäyttösopimuksia.

## 4.4. Kaavaratkaisun perusteet

### 4.4.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen

#### ***Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo***

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisenä aikana. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille ja haltijoille. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 22.6.2020 mennessä.

#### **Tiivistelmä lausunnoista ja mielipiteistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:**

**Kaakkois-Suomen ELY-keskus:** Asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpienaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Alueella sijaitseva seurakunnan toimintakeskus ja ympäröivä pientaloasutus sekä alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioidaan kaavasuunnittelussa.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asiallisesti laadittu ja kaavan tarkoitus ja merkitys huomioiden riittävä. (MRL 63 §)

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

**Kymenlaakson liitto:** Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Hyväksytty maakuntakaava tulee huomioida asemakaavan muutoksen jatkovalmistelussa.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

**Vastine:** Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 sisältö Nurmiraannan kaavahankkeen alueella on kuvattu kaavaselostuksessa. Nurmiraannan alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Nurmiraannan asemakaavaluonnos on laadittu siten, että se ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaava- tai maakuntakaavatilanteen kanssa.

**Kymenlaakson museo:** Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman selvityksissä ei ole mainittu rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on eri ikäistä rakennuskantaa, mutta alueelta ei ole vanhoissa inventoinneissa (Kymenlaakson rakennuskulttuuri (1992) ja Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008) huomioitu erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, lukuun ottamatta vanhaa tielinjaa, joka mukailee Vanhatietä. Aluetta koskevia uudempia inventointeja ei ole. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Suunnittelualueen länsiosassa Koivurannan asuinalueella sijaitsee viime vuosikymmeninä valmistuneita asuinrakennuksia ja Lappalanjärven rannalla on muutamia vapaa-ajan asuntoja. Kymenlaakson museo katsoo, että asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt asumisen ja virkistysalueiden painopisteet (Kuva 2) toimivat hyvänä lähtökohtana alueen kehittämiseksi.

Lappalanjärven rannalla sijaitsee Kouvolan seurakuntayhtymän omistama toimintakeskus, jonka läheisyydessä ovat vanha päärakennus, rantasauna ja nk. Jyväkirkko. Kymenlaakson museo katsoo, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset Niinirannan toimintakeskuksen alueen osalta kaipaavat lisäselvitystä. Museo esittää, että Niinirannan

toimintakeskuksen alueen rakennuskanta inventoidaan tarvittavilta osin kaavaa varten, jotta alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen selvittäminen on mahdollista.

### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

Kaava-alueella on suoritettu arkeologinen inventointi Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavaan liittyneen yleisinventoinnin yhteydessä (S. Pärssinen 2014) sekä arkeologinen tarkkuusinventointi (H. Poutiainen 2018). Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Nurmiraanta (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000025622). Kyseessä on historiallisen ajan asuinpaikka, jolla sijaitsee kaksi uunirakennetta. Uunien itäpuolella, osin muinaisjäänösalueen ulkopuolella, erottuu maastossa myös rakennuksen kivijalka.

Hankealueeseen liittyvät arkeologiset selvitykset ovat ajan tasalla ja tiedot arkeologisesta kulttuuriperinnöstä riittävät kaavan laatimista varten.

**Vastine:** Kuvaus Niinirannan toimintakeskuksen rakennuskannasta on esitetty kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.3 *Rakennettu ympäristö - Yhdyskuntarakenne ja alueen rakennettu ympäristö*. Kappaleessa toimintakeskuksen rakennukset on esitetty valokuvoin ja kerrottu rakennusten valmistumisvuodet. Toimintakeskuksen rakennuksilla ei ole arvioitu olevan erityisiä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja, joten alueelle ei ole esitetty rakennussuojelumerkintöjä.

**Kymenlaakson pelastuslaitos:** Etäisyys Kouvolan vakinaisesta paloasemasta on noin 10 km. Etäisyys Valkealan paloasemalta on noin 5 km. Alue kuuluu 2-riskiluokkaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole arvioitu täydennysrakentamisen vaikutusta asukasmäärän lisääntymiseen.

Pelastusviranomaisen lausuu seuraava:

Suunnittelualueella on otettava huomioon pelastustoiminnan edellytykset, kuten täydennysrakentamisen pelastusjärjestelyt ja sammutusvesi. Sammutusvesi tulee järjestää alueelle voimassa olevan sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

**Vastine:** Asemakaavaluonnoksessa alueelle on esitetty ohjeellisesti 22 uutta pientalotonttia. Lisäksi kahta olemassa olevaa vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkaa on esitetty asuintonteiksi ja lisäksi kaava sisältää neljä voimassa olevan asemakaavan rakentamattomia tonttia. Kaava-alueella on siten rakentamattomia ohjeellisia pientalotontteja yhteensä 26. Kaava-alueen länsipuolella olevalla Koivurannan pientaloalueella asumistiheys on noin 3,22 asukasta rakennuspaikkaa kohden. Vastaavalla mitoituksella Nurmiraannan kaava-alueen asukasmäärä lisääntyisi noin 84 asukkaalla.

Sammutusveden saatavuus tulee huomioida alueen yhdyskuntatekniikkaa rakennettaessa.

**KSS Verkko Oy:** KSS Verkolla on alueella ilmajohtoverkkoa. Alueesta on tehty yleissuunnitelma ja alueen keski- ja pienjänniteverkot tullaan maakaapeloidaan tulevaisuudessa. Liitteenä on ote yleissuunnitelmasta. Suunnitellut keskijännitekaapelireitit, jotka yleissuunnitelmassa näkyvät on

suunniteltu huomioiden olemassa olevat yhteydet.

Asuinalueen laajentumisen myötä on todennäköistä, että alueelle joudutaan rakentamaan uusi puistomuuntamo. Muuntamon sijoittaminen tulee mahdollista esimerkiksi viheralueelle.

**Vastine:** KSS Verkko Oy:n lausunto kirjataan tiedoksi. Kaavaluonnoksen yleismääräyksiin on kirjattu, että virkistysalueille voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattuja laitteita, rakennelmia ja rakennuksia.



**Kouvolan seurakuntayhtymä:** Kouvolan seurakuntayhtymä omistaa alueella korttelin 313 ja sillä sijaitsevan toimintakeskuksen. Ko. korttelin kaavamerkintä on tällä hetkellä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK).

Tulevaisuudessa on hyvin todennäköistä, että korttelilla tulee olemaan jotain muuta käyttöä kuin nykyisenlainen käyttö. Mahdollista on myös, että alueen ja rakennukset omistaa joku muu kuin seurakuntayhtymä.

Seurakuntayhtymän näkemyksen mukaan olisi hyvä jos korttelin 313 kaava mahdollistaisi tulevaisuudessa esimerkiksi matkailu-, majoitus- ja ravintolatoiminnan, mahdollisesti myös muuta kaupallista toimintaa.

**Vastine:** Kaavaluonnoksessa korttelissa 313 sijaitsevan Niinirannan toimintakeskuksen alueen käyttötarkoitukseksi on esitetty palvelurakennusten korttelialuetta (P), jolle saa sijoittaa liike-, palvelu-, toimisto-, ravintola- ja majoitustiloja. Kaavaluonnoksessa esitetty käyttötarkoitus mahdollistaa nykyisen käytön, mutta ei ota kantaa omistussuhteeseen toisin kuin voimassa olevan asemakaavan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus (YK). Korttelin 313 rajausta on esitetty muutettavaksi.

**MTK Kaakkois-Suomi:** MTK-Kaakkois-Suomella ei ole OAS:iin lausuttavaa. Alueen kiinteistöjen omistajille tiedottaminen on tärkeää kaikissa vaiheissa.

**Vastine:** Alueen kiinteistöjen omistajia tiedotettiin kaavoituksen käynnistymisestä kirjeitse. Kaavaluonnosta esitellään tarvittaessa etäyleisötilaisuudessa kaavan valmisteluvaiheessa.

**Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry:** Kavasuunnitelmaan on merkitty virkistyspainotteen alue, joka rajautuu Lappalanjärven Hovinlahden rantaan. Hovinlahden rannassa sijaitsee Lappalanjärven lintutorni, jolta aukeaa näkymä Hovinlahdelle ja kauemmas Lappalanjärvelle. Hovinlahden rantametsät ovat alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä elinympäristöjä.

Ensinnäkin lintuyhdistys toivoo, että alueella tulee jatkossakin olemaan lintutorni. Ihmisten kiinnostus lintuja ja luontoa kohtaan on ollut viime aikoina kasvussa. Erilaiset näkötornit ja muut vastaavat luonnon tarkkailun mahdollistavat rakennelmat luovat tärkeää pohjaa luontoharrastamiselle.

Toisekseen on syytä huomioida, että nykyinen torni on jo valitettavan huonokuntoinen. Lintuyhdistys haluaa esittää ajatuksen nykyisen tornin kunnostamisesta tai mahdollisesti kokonaan uuden tornin rakentamisesta. Nykyinen torni on sijainniltaan aivan rantametsän rajassa. Tässä tilanteessa kannattaisi harkita tornin paikan siirtoa hieman avarammalle maapalstalle lähemmäs rantaa.

Lintuyhdistys haluaa vielä muistuttaa, että lintu- ja näkötorneja on Kouvolan seudulla kovin vähän. Tästä syystä helposti saavutettava ja hyvin suunniteltu tornilla varustettu luontokohde voisi saavuttaa suosiota paikallisen väestön keskuudessa. Kouvolan seudun lintuharrastajien keskuudessa tällaiselle kohteelle olisi varmasti suuri kysyntä.

**Vastine:** Lintutorni sijoittuu Huikeinlenkin varrelle ja alue on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Nykyinen lintutorni on merkitty kaavaluonnokseen ohjeellisen rakennusalan merkinnällä. Lisäksi kaavaluonnoksen yleismääräyksiin on kirjattu, että lähivirkistysalueelle voidaan toteuttaa alueen virkistyskäyttöä tukevia rakennelmia. Lintutorni lukeutuu virkistyskäyttöä tukevaksi rakennelmaksi, joten mahdollinen tornin siirto olisi mahdollista em. kaavamääräyksen perusteella. Kaikessa luontopolun ympäristössä tapahtuvassa rakentamisessa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota alueen luonnonarvojen säilyttämiseen.

**Mielipide 1:** Omistamme vanhempieni kanssa seuraavat kaksi kiinteistöä Nurmiraannan alueelta: 286-449-4-555, 286-449-4-556. Esitämme, että kaavoituksessa molempien kiinteistöjen tehokkuusluku nostettaisiin 0,20:een. Molemmat kiinteistöt tarjoavat maksukykyisille perheille arvostetun asuinalueen yhdistettynä järvinäköalaan. Maksukykyiset perheet haluavat usein myös riittävästi asuinneliöitä, joten tehokkuusluvun korottaminen mahdollistaisi jopa uusien veronmaksajien houkuttelemisen Nurmiraannan alueelle Kouvolaan.

**Vastine:** Tehokkuusluku  $e=0.20$  on melko yleisesti käytetty olemassa olevalla Koivurannan asuinalueella. Tehokkuutta  $e=0.20$  voidaan soveltaa em. kiinteistöjen alueella. Tehokkuusluku on ollut aiemmin  $e=0.15$ , eli muutos ei ole merkittävä. Asemakaavaluonnoksessa korttelirajauksia on muotoiltu uudelleen, eikä nykyiset kiinteistörajat vastaa täysin asemakaavassa esitettyä korttelijakoa. Tehokkuuslukua käytettäessä tontin pinta-ala vaikuttaa rakennusoikeuden määrään.

**Mielipide 2:** Haluaisimme siis toteuttaa tontillamme pientalorakentamista. Kulkuyhteys Koivurannankadun kautta - kuten tähänkin asti ja myös alustavassa suunnitelmassa.

**Vastine:** Koivurannan alueella rantaan rajautuvia rakennuspaikkoja on merkitty asuinkäyttöön. Alue rajautuu olemassa olevaan asuinalueeseen, joten kyseinen mielipiteessä viitattu alue on osoitettu kaavaluonnoksessa erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

**Mielipide 3:** Miksi vireillä olevaan asemakaavaan ei olla otettu mukaan osoitteessa Uimarannantie 75 olevaa kiinteistöä (sekä sen viereistä kiinteistöä nro 45 jotka liitteenä olevassa kuvassa punakynällä ympyröitynä)? Kyseisen ensimmäisen kiinteistön nro 75 omistaja käyttää oman kiinteistönsä ulkopuolella olevia kaupungin alueita kuin omiaan joka aiheuttaa epätasaa arvoa muille lähialueen kiinteistöjen omistajille.

Kiinteistön 75 omistaja on käyttänyt yleistä uimaranta aluetta mm. mullan säilytykseen. Mullassa on ollut roskia, jotka ovat levinneet uimarannan ympäristöön. Valitukseni jälkeen multakasat kyllä poistettiin nopeasti, mutta ne olivat siinä sitä ennen useita vuosia rumentamassa aluetta. Uimarannan alue heidän (75) tonttinsa ympäriltä näyttää siltä, että kiinteistön omistajille ei riitä enää mitenkään oma tontti vaan he pyrkivät levittäytymään ympäröivälle alueelle joille heillä ei ole tietääkseni laillista käyttöoikeutta. Voidaanko tällaisia asioita rajoittaa asemakaavoituksen kautta vai onko tarkoitus pidemmällä aikavälillä antaa kiinteistön omistajalle "käyttöön" koko Valkealan keskustan uimaranta? Onko luontoarvot huomioitu nyt tässä asiassa oikein ja tasapuolisesti?

Ihmettelen myös miten kiinteistön (nro 75) omistajat ovat voineet saada luvan puistoalueelle rakennettuun auto/venetalliin? Ihan vaan mielenkiinnostakin kyselen näin jälkikäteen, että olisinko minäkin saanut vuokrata kiinteistöni vieressä sijaitsevaa puistoaluetta ja rakentaa jotain siihen ihan vaan tasa-arvon nimissä? Entä jos useammat alueen asukkaat haluavat jatkossa samaa, onnistuuko sellainen?

**Vastine:** Uimarannantien ympäristö on tällä hetkellä asemakaavoittamatonta aluetta ja Uimarannantie on yksityistie. Tien kautta pääsee Kouvolan kaupungin ylläpitämälle Valkealan kirkonkylän uimarannalle. Tämän asemakaavan yhteydessä on tarkoituksena mahdollistaa Uimarannantien muuttaminen yksityistiestä katualueeksi. Uimarannantietä ympäröiviä alueita ei asemakaavoiteta tässä yhteydessä.

Lisäksi Pohjois-Kymen moottorikelkkailijat ry toimitti tiedoksi ja huomioitavaksi karttoja alueen moottorikelkkareiteistä. Moottorikelkkareittien alueelle ei ole osoitettu rakentamista kaavaluonnoksessa.

**Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen ja kaavaluonnoksen esittelytilaisuus**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta, eli kaavaluonnoksen nähtävilläolosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 20.10.2021. Asemakaavan valmisteluvaiheen aineistot olivat julkisesti nähtävillä 20.10.-26.11.2021 välisenä aikana tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten. Lisäksi asiasta tiedotettiin suunnittelualueen maanomistajia kirjeitse. Asianosaisille viranomaisille ja muille alueen toimijoille annettiin mahdollisuus lausua asemakaavaluonnoksesta 26.11.2021 mennessä.

Osana asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemista järjestettiin kaavaluonnoksen esittelytilaisuus 2.11.2021 verkossa Teams-sovelluksen avulla alueen maanomistajille ja kaikille kaavahankkeesta kiinnostuneille. Tilaisuudesta tiedotettiin maanomistajille lähetetyillä kirjeillä sekä kuultuksella Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla. Tilaisuuden tavoitteena oli kertoa hankkeen tavoitteista, lähtötiedoista ja esitellä nähtävillä olevan asemakaavaluonnoksen sisältöä. Tilaisuudessa osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suunnittelusta. Tilaisuudessa oli 12 osallistujaa. Esittelyn loppuun oli varattu aikaa kysymyksille, mielipiteille ja keskustelulle, mutta osallistuneilla ei ollut tilaisuudessa sellaisia esittäjä.

## **Lausunnot ja mielipiteet asemakaavan valmisteluvaiheen aineistosta:**

### **Kaakkois-Suomen ELY-keskus:**

#### *Yleistä*

Suunnittelualue, joka sijaitsee noin kaksi kilometriä Valkealan kirkonkylän eteläpuolella, sijoittuu Vanhatien ja Lappalanjärven väliselle alueelle rajautuen lounaassa jo aiemmin rakennettuun Koivurannan asuinalueeseen.

Kaava-asiakirjojen mukaan asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpientaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Alueella sijaitsevan seurakunnan toimintakeskuksen ja ympäröivää pientaloasutusta koskevaan asemakaavatilanteeseen tehdään muutoksia.

#### *Ohjaava kaavoitus*

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen käytössä olleista kaava-asiakirjoista käy ilmi, että ko. asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa ohjaavan kaavoituksen, Kymenlaakson maakuntakaava 2040:n, Kirkonkylän-Jokelan osayleiskaavan eikä myöskään Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan kanssa. Kaavamuutoksella on ohjaavan kaavoituksen tuki.

#### *Turvallisuus- ja häiriötekijät sekä selvitykset*

Kaavassa on kaavamääräyksiin huolehdittu hulevesien käsittelystä, melusuojuuksesta, rakentamistavasta, rakentamiskorkeudesta ja yhdyskuntateknisestä huollosta. Lisäksi kaava huomioi Natura 2000-verkoston kuuluvan kohteen. Kaavaratkaisu ei myöskään ole ristiriidassa lepakkoeikä liito-oravaselvitysten kanssa. Kaava huomioi Nurmirannan muinaisjäännöksen.

#### *Tie ja liikenne*

Kaavamuutosalueen sisäinen ja sitä sivuva tieverkko on jo nykyisellään kaupungin katuverkkoa. Asemakaavan muutosalue sijaitsee siten, että sen maankäyttöön liittyvä liikenne tulee kuormittamaan sekä valtatieta 15 Jyräntien liittymän kautta että maantietä 368 Vanhatien liittymän kautta. Keskimääräiset vuorokautiset liikennemäärät ovat valtatiellä 15 noin 8500 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita n. 530 ajon./vrk ja maantiellä 386 noin 4500 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita n. 180 ajon./vrk. Nopeusrajoitus valtatiellä 15 Jyräntien liittymän kohdalla on 70 km/h ja maantiellä 368 Vanhatien liittymän kohdalla 40 km/h. Asumiseen painottuvan maankäytön lisääntymisestä huolimatta vt 15:n ja mt 368:n kapasiteetti riittää eikä sujuvuuden tai liikenneturvallisuuden osalta ole odotettavissa merkittävää muutosta verrattuna nykytilaan.

#### *Lopuksi*

Ottaen huomioon kaavaa varten tehdyt selvitykset, kohdealueen maankäytön, kaavaratkaisun sekä kaavassa annetut kaavamääräykset maankäytön asianmukaiselle järjestämiselle, ELY-keskus katsoo, että esteitä kaavatyön eteenpäinviemiselle ei ole.

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

**Kymenlaakson liitto:** Kymenlaakson liitolla ei ole huomautettavaa esitettyyn kaavaluonnokseen Nurmiraanta (kaava nro 42/002).

**Vastine:** Kymenlaakson liiton lausunto kirjataan tiedoksi.

**Kymenlaakson museo:** Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoshankkeen luonnoksen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kymenlaakson museo esitti kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lausunnossaan (KyM139, 22.6.2020), että Niinirannan toimintakeskuksen alueen rakennuskanta inventoitaisiin tarvittavilta osin kaavaa varten, jotta alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen selvittäminen olisi mahdollista. Kaavamuutosluonnoksen kaavaselostuksessa toimintakeskuksen rakennukset on esitetty valokuvin ja kerrottu rakennusten valmistumisvuosi. Museo on kaavoittajan kanssa samaa mieltä siitä, että toimintakeskuksen rakennuksilla ei ole erityisiä kulttuuri- tai rakennushistoriallisia arvoja.

Museo toteaa, että suunnittelualueen historia sekä rakennuskanta esitetään kaavaselostuksessa riittävässä määrin. Museolla ei ole muuta huomioitavaa asemakaavamuutoksen luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

Kaava-alueella sijaitsee yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Nurmiraanta (rekisteritunnus 1000025622), joka on otettu kaavaehdotuksessa asianmukaisesti huomioon ja merkitty kaavaan sm-merkinnällä ja aluerajauksella. Merkintään liittyvä määräys ”Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös”, on kuitenkin puutteellinen, ja sitä tulee täydentää vastaamaan muinaismuistolain 1 §:n sanamuotoa ja sisältöä seuraavasti: ”Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. **Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.** Lisäksi määräykseen tulee lisätä lause: ”**Kohdetta koskevasta suunnitelmista on pyydettävä Kymenlaakson museo lausunto**”. ”Kymenlaakson museo” voidaan korvata määräyksessä myös sanoilla ”aluevastuumuseo”, ”museoviranomainen” tai käsitteellä ”asiassa toimivaltainen museoviranomainen”.

Kaavaselostuksen mukaan on kaavan vaikutuksia muinaisjäänökseen vähennetty rajaamalla kohde rakentamisen ulkopuolella ja varustamalla se 10 m:n laajuisella suoja-alueella, jotka molemmat edesauttavat arkeologisen kohteen säilymistä jatkossa. Säilymistä edesauttavat myös muinaisjäänöksen merkitseminen kaavakartalle ja kohteeseen liittyvän määräyksen täydentäminen kaavaan Kymenlaakson museon esittämään muotoon.

Museolla ei ole muuta kommentoitavaa kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

**Vastine:** Alueen muinaisjäänöstä koskevaan kaavamääräykseen lisätään Kymenlaakson museon lausunnossaan esille tuomat kirjaukset. Muinaisjäänös käsittää kaksi myöhäisintään 1800-luvun alun uunin jäännöstä. Tässä yhteydessä tarkennetaan, että 10 metrin suoja-alue sisältyy varsinaiseen muinaisjäänöksen aluerajaukseen. Asemakaavassa ei ole esitetty erillistä uutta suoja-aluetta.

**Kouvolan kaupunki, Ympäristöpalvelut:** Ympäristöpalveluilla ei ole lausuttavaa Nurmiraannan asemakaavasta.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.

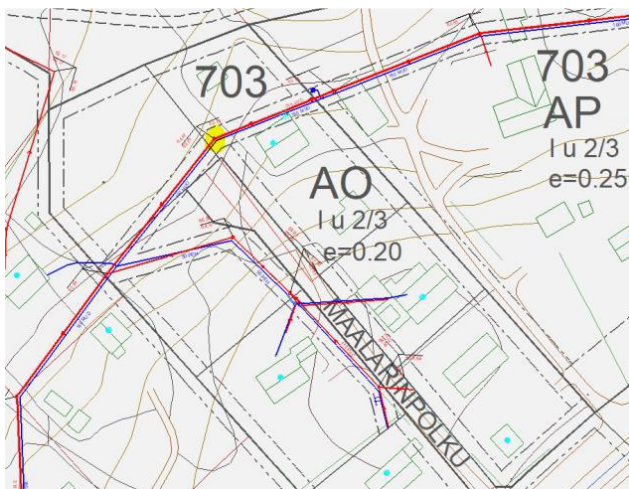
**Kouvolan Vesi Oy:** Kaavaehdotus sijoittuu Kouvolan Valkealan kirkonkylän kaupunginosaan. Asemakaava laajentaa Koivurannan asuinalueita mahdollistamalla uusien pientalotonttien rakentamisen.

Nurmiraannan asemakaava-alue on pääosin Kouvolan Veden vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella. Vuonna 2021 laaditussa toiminta-alueen päivityksessä Nurmiraanta on kuitenkin tunnistettu vesihuollon laajentumisalueeksi, jolloin se voidaan myöhemmin liittää toiminta-alueeseen kunnallistekniikan rakentamisen myötä.

Vesihuollon järjestäminen uusille asemakaavassa osoitetuille tonteille on tarkasteltu kaavoituksen yhteydessä laatimalla alueelle vesihuollon yleissuunnitelma (M. Haapala). Vesihuollon yleissuunnitelman mukaan asemakaavan muutos ei edellytä merkittäviä johtosiirtoja.

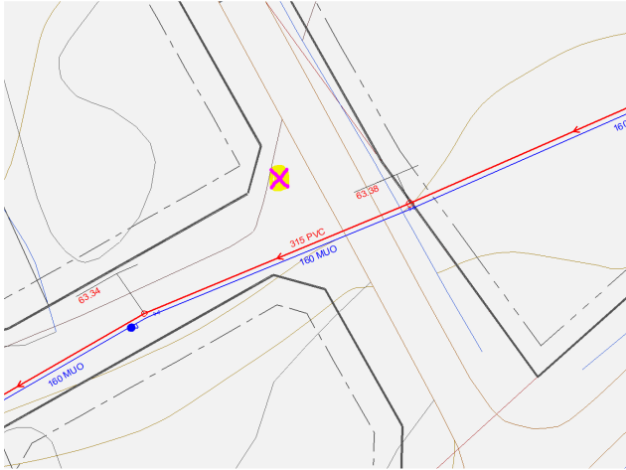
Asemakaavaluonnoksessa on esitetty johtoja varten varattu alueen osa korttelin 703 alueelle, jossa kulkee Kouvolan Veden nykyinen pääviemäri ja päävesijohto. Pääviemäriin pienen kaltevuuden ja korkeusaseman vuoksi sitä ei ole mahdollista siirtää pois korttelialueelta. Virtaama jätevesiviemäriä on huomattavan suuri, jonka vuoksi uuden pumppaamon perustaminen tätä varten ei ole taloudellisesti järkevää. Kuitenkin päävesijohdon siirto pois korttelialueelta on tietyiltä osin mahdollista ja se tarkastellaan tarkemman vesihuollon suunnittelun yhteydessä. Kuitenkin jätevesiviemäriä varten johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten kuin se kaavaluonnoksessa on esitetty.

Maalarinpolulla sijaitsevat keräilyviemäri ja jakelujohto on rakennettu aikoinaan korttelialueelle ja ne on liitetty edellä mainittuihin pääviemäriin ja päävesijohtoon. Maalarinpolun keräilyviemäri ja jakelujohto on teknisesti mahdollista siirtää lähes kokonaan katualueelle ja liittää alla olevassa kuvassa keltaisella korostettuun kohtaan, mutta johdot eivät ole kunnan puolesta saneerauksen tarpeessa. Lisäksi johtojen siirron kustannuksista on sovittava erikseen.



*Kuva: Maalarinpolun vesihuoltoverkoston mahdollinen liittämiskaipaikka korostettuna keltaisella.*

Sammutusveden ottoa varten voidaan alueelle järjestää vesihuollon rakentamisen yhteydessä sammutusvesiasema, jonka alustava sijainti olisi katualueella Leiritien ja Nurmiraannantien eteläisessä risteyksessä, ks. alla oleva kuva. Sammutusvesiaseman tarve ja sijainti sovitaan erikseen pelastuslaitoksen kanssa.



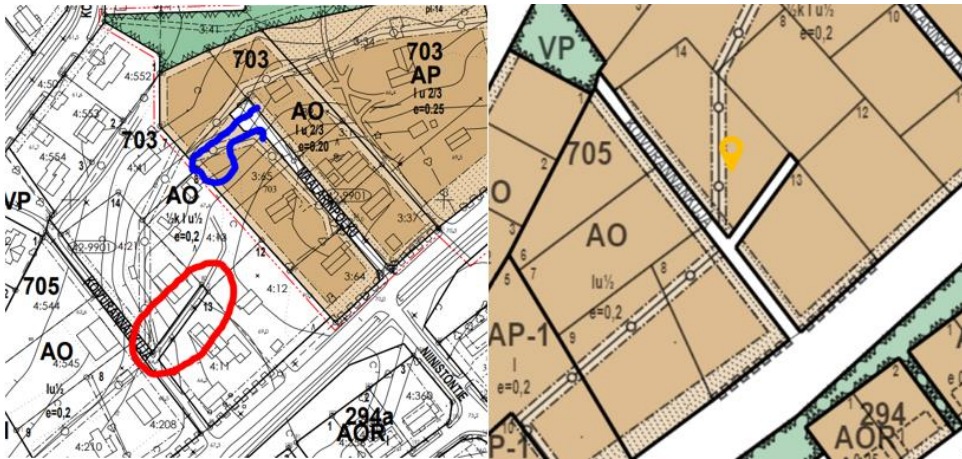
*Kuva: Sammutusvesiaseman alustava sijainti Leiritien ja Nurmirannantien risteyksessä.*

**Vastine:** Kouvolan Vesi Oy:n lausunto kirjataan tiedoksi. Korttelin 703 halki merkitty johdolle varattu alueen osa säilytetään asemakaavassa. Maalarinpolun kortteleiden jakeluvesijohdon ja keräilyviemäriin alue on tässä tilanteessa tarkoituksenmukaista rajata rakentamisen ulkopuolelle. Kyseiset johdot on mielekästä siirtää aikanaan katualueelle, kun johtojen saneeraustarve tulevaisuudessa tulee eteen.

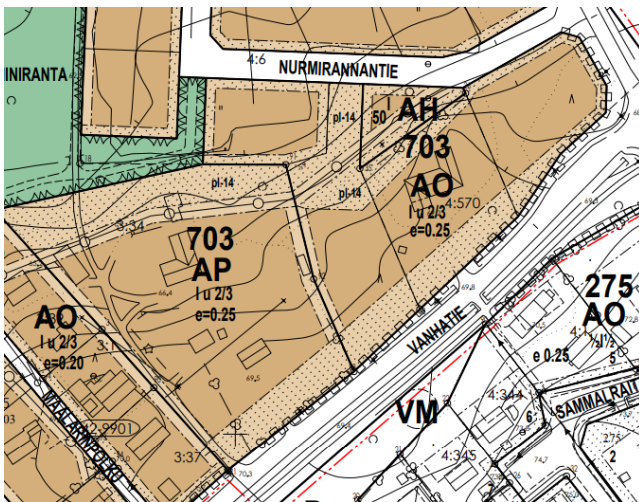
### **Kouvolan kaupunki, yhdyskuntatekniikka:**

1. Loimipolun kainalossa on aiemmin ollut VK-merkintä. Nyt siinä on VP. VP:tä ei ole selitetty kaavamerkintäluettelossa.  
Samaiseen alueeseen liittyen uusi palaute ja kysymys: VP-alueella on le-merkintä eli ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Kaavoittajalle kysymys: miksi on haluttu muuttaa VK (=leikkipuisto) VP- ja le-merkinnäksi. Kyseinen leikkialue on selvityksessä esitetty jääväksi ja sinne on tehty korjaustoimenpiteitä vuonna 2021.
2. Kaavan ulkopuolelle on jätetty Koivurannankuja, josta haaroittuu katu koilliseen. Sekä Koivurannankuja että tuo sivuhaara ovat ilman kääntöpaikkaa. Olisin toivonut, että tässä yhteydessä myös tuo osa olisi otettu mukaan kaavaan ja parannettu samalla kadun toimivuutta. Tai toisekseen, sivuhaaraa hyödyntävälle kiinteistölle olisi voinut ulottaa katuyhteyden Maalarinpolun kautta. Em. sivuhaara on ympyröity alla olevassa vasemmassa kuvassa punaisella ja ehdotelma uudesta katuyhteyden sijainnista on piirretty samaiseen kuvaan sinisellä. (oikeanpuoleinen kuva nykykaavasta).

Sinällään sivuhaara kyllä palvelisi nykypaikassaan myös kiinteistöä 4:12, jos uudessa kaavassa siltä poistettaisiin suora tonttiliittymä Vanhatielle. Vaihtoehtona olisi, että tuo sivuhaara muutettaisiin ajoyhteydeksi, jolloin sen kunnossapitovastuu poistuisi kaupungilta. Nykymuodossaan se ei vastaa tarkoitustaan katuna, jonka kunnossapitovelvollisuus on kunnalla.



Tonttiliittymistä: asemakaavassa on jätetty tonttiliittymä korttelin 703 muutamalle tontille (ks. kuva alla).



On liikenteellisesti epätarkoituksenmukaista, että kokooja-/pääkadulle sallittaisiin tonttiliittymiä. Asemakaava tulee tehdä niin, että Vanhatien puoleisille kortteille saadaan katuyhteys sivukatujen kautta ja Vanhatien rajalle tulee merkitä koko kaavan pituudelta liittymäkielto.

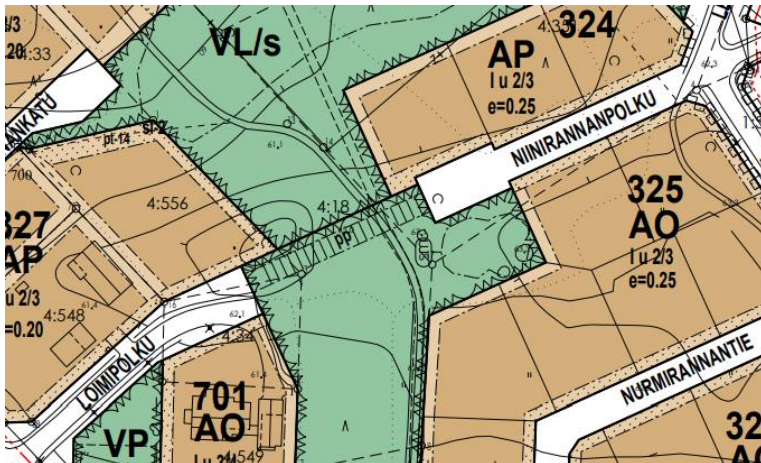
Lisäksi samaiseen kortteliin 703 liittyen: kaavan laatijan olisi tullut / tulisi pohtia, onko pientalokortteleita tarkoituksenmukaista tuoda noin lähelle pää-/ kokoojakatua (Vanhatie) liikennemelun takia? Meluntorjunta-asiat tulisi ratkaista jo kaavoitusvaiheessa eikä jättää meluntorjuntaa yhdyskuntatekniikan ratkaistavaksi meluste- / rakenteellisin keinoin myöhemmässä vaiheessa. Kaavaehdotus ei mahdollista tilavarausten osalta meluvallia eikä käytännössä meluaitaakaan enkä tiedä, onko se liittymien kohdalla tarkoituksenmukaistakaan. Meluvallien mahdollisuus tulisi huomioida kaavassa senkin takia, koska katujen rakentamisen yhteydessä tulee melko varmasti kairumaita ja olisi taloudellista saada sijoitettua ne lähialueille.

Kaavaselostuksen mukaan uusilla alueilla on melutason yöohjearvo 45 dB. Ja kaupungin meluselvityksen mukaan Vanhatiehen rajautuvien olemassa olevien rakennuspaikkojen piha-alueilla melutaso on päiviaikaan Vanhatien puolellakin alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Yöaikaan Vanhatiehen rajautuvat pihat ovat alle 50 dB meluvyöhykkeellä. Kaavoituksella tulee varmistaa, että uusilla alueilla saavutetaan yllä mainittu uusien alueiden yöohjearvo. Kaavamääräyksissä on kyllä todettu, että rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Vanhatieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja ääriä. Varmempaa kuitenkin olisi, jos Vanhatien varteen olisi mahdollista sijoittaa meluvalli myös materiaalikuljetusten vähentämiseksi, muutoinkin kun kaavassa alueelle ei ole varattu alueita ylijäämämaita varten. Mikäli syystä tai

toisesta meluvälille ei jätetä tilaa Vanhatien varteen, tulee kaavassa pohtia aluevaraukset muualta kaava-alueelta kaavan toteuttamisesta syntyville maa-aineksille.

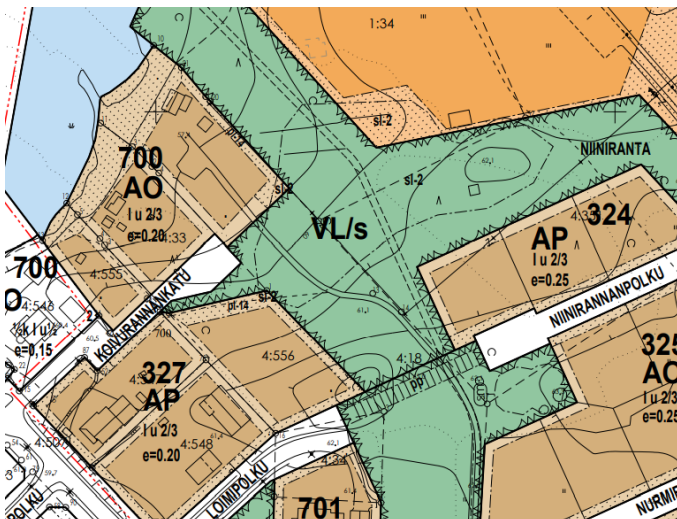
Samaiseen kortteliin 703 edelleen liittyen, kaavamutoksessa on tehty mielestäni epätarkoituksenmukaisia ratkaisuja, kun korttelin poikki on merkitty johtoa varten varattu alueen osa. Onko kortteli tämän johdosta rakennuskelpoinen? / Voiko johtoja järjestellä katualueelle?

Loimipolun ja Niinirannanpolun väliin on merkitty pp-tie. Kuva alla.



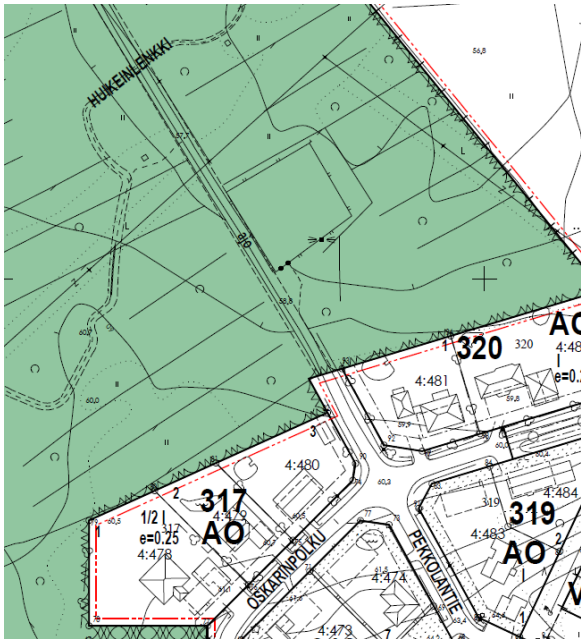
Käytäntö on osoittanut, että jos tuo pp-tie rakennetaan ja siihen yhtyvät kadut ovat kaikki suoria, niin moottoriajoneuvot oikaisevat pp-tien kautta säännöllisesti eikä välttämättä pienillä nopeuksilla. Olisi siten suositeltavaa, että Loimipolusta tehtäisiin suoraan läpiajokatu Leiritielle. Mikäli jostain syystä Nurmiraannantaa ja Koivuranta ei voida yhdistää yhdellä kadulla, tulee kaavamerkintöjä muuttaa niin, että jo kaava ohjaa oikeaa liikennettä oikeaan paikkaan eikä yhdyskuntateknikan tarvitse paikata asiaa myöhemmin rakenteellisin estein. (Tietty pp-tien talvihoidon mahdollistava linjaus on huomioitava). Vaihtoehtona ovat siten joko pp-tien linjaaminen mutkaisemmaksi tai se, että pp-merkintä muutetaan ohjeelliseksi ulkoilupoluksi, jolloin jo väylän rakenne estää moottoriajoneuvoliikenteen läpikulun (ja kun ulkoilupolkua ei auratakaan, tilanteesta ei muodostu ongelmaa kunnossapitokaan ajatellen).

Kunnossapidon näkökulmasta kaavan laatijaa kehoitetaan pohtimaan uudelleen myös, onko korttelin 700 tonteille tarkoituksenmukaista viedä kulkuyhteys Koivurannankadun kautta vai voisiko katuyhteys tulla niille esim. jatkettavan Niinirannanpolun kautta, jolloin voitaisiin käyttää hyödyksi jo nyt olevaa maastoaukkoa (kantakartalla näkyy joku tieyhteys). Koivurannankadun jatkeeksi merkitty katuyhteys on kapea ja mutkikas, jolloin talvihoito lumitiloineen tulee olemaan vaikeaa. Kuva kohteesta alla.





Kaavaselostuksen mukaan Nurmirannaksi nimetyllä virkistysalueella sijaitsee koirapuisto ja koirapuiston pysäköintialueelle on merkitty ohjeellinen pysäköintialue. Alla kuva nähtävillä olleesta kaavasta.



Kaavassa ei näy merkintää ohjeellisesta pysäköintialueesta eikä sellaista kaavamerkintääkään ole mainittu kaavamerkintöjen luettelossa. Koska koira-aitaukset kuuluvat kaupungin ei-lakisääteisiin palveluihin ja niiden olemassaoloa selvittellään vähän väliä, olisi kaavassa syytä varata Pekkolantien päähän katualuetta, johon mahtuu kääntöpaikka. (Eli katualue ja kääntöpaikka tulisi nyt suunnitellulle VL-alueelle). Tilanne voi olla joskus niin, ettei kaupungilla ole syytä aurata VL-alueelle merkittyä ajoyhteyttä ja tällöin on tarpeen, että talvihoito voidaan suorittaa katualueen rajojen sisäpuolella.

Samaiseen Niirannan virkistysalueeseen liittyen: Kaavaselostuksessa mainitaan, että suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee luontopolku "Huikeinlenkki". Luontopolku lähtee Paunulanpolun päästä kulken kohti pohjoista Valkealan kirkonkylän venevalkaman suuntaan. (Ensinnäkin, kaavassa on Paununpolku...)

Lisäksi toisaalla todetaan, että alueella ei sijaitse erillisiä pysäköintialueita, vaan pysäköinti on toteutettu tonttikohtaisesti.

- ➔ Luontopolun sanotaan siis lähtevän Paununpolun päästä. Luonto- ja ulkoilupolkujen kävijämäärät ovat lisääntyneet suuresti koronan aikana. Esim. Kymijoen ulkoilureitin kävijöitä varten tehdyt pysäköintialueet ovat olleet jossain paikoissa riittämättömiä. Kun tässä yhteydessä on mahdollista, toivoisin tähän kaavaan kuitenkin otettavan erillisiä pysäköintialueita, nimenomaan Huikeinlenkin kävijöitä ajatellen. Ja tähän tulevaan pysäköintialueeseen vedoten, onko tarkoituksenmukaista, että Huikeinlenkki alkaa Paununpolun päästä eli voisiko ohjeellisen ulkoilupolun merkintää siirtää kaavassa alkavaksi paikasta, johon voidaan sujuvasti sijoittaa (edes ohjeellinen) pysäköintialue. Esim. jatkaa Leiritietä niin, että sen päähän saadaan pysäköintialue ja kääntöpaikka (jota siinä kadulla ei näy nyt olevan eikä kaavakaan sitä mahdollista)? Paununpolun (eli tonttikadun) päähän pysäköintialuetta ei liene tarkoituksenmukaista sijoittaa.

Katujen osalta kaavoittajan tulee varmistaa yhdyskuntatekniikan suunnittelun kanssa, että katujen päihin mahtuu kääntöpaikat lumitiloineen.

Lisäksi vielä todettakoon, että kaupunkia velvoittaa pelastuslain 30 § eli kaupungin on huolehdittava sammutusveden hankinnasta ja sammutusveden ottoapaikoista luonnonvesilähteisiin. Tämän

johdosta tässä kaavassa tulisi mahdollistaa pelastuslaitoksen vedenottaminen Lappalanjärvestä. Nyt laadittu kaavaehdotus ei päästä pelastuslaitosta mitenkään katuyhteyksien kautta järven rantaan. Tulisi kaupungille edullisemmaksi tehdä mahdollisuus vedenottamiseen luonnonvedestä kuin tehdä tarvittavat putkiverkostot tarvittavalle kapasiteetille.

Edellisestä aasinsiltana aiemmin lausuttuun palautteeseen Loimipolusta. Olisi tarkoituksenmukaista, että kaavassa ei tehtäisi niin paljon päättyviä katuja, jotta pelastuslaitos pääsisi paremmin paikalle ja muut ylimääräiset pois toista kautta. (=Loimipolusta voisi tehdä tämänkin takia läpiajokadun Leiritielle). Tässä kaavassa lähes kaikki kadut ovat päättyviä teitä.

Lähes viimeisenä palautteena uudelleen kaava-alueen rajoista: kun asemakaavaa muutetaan lähellä Oskarinpolkua (ja jos sekin jää umpitieksi), sen kadun päähän tulee varata alue autojen kääntöpaikalle. Kuvat alla (oikealla kaavaehdotus, vasemmalla nykykaava)



Asemakaavassa on hyvin huomattu muuttaa Vanhatien maantie-merkintä kaduksi idässä aina Pekkolantielle asti. Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueella sijaitsee kadut Leiritie, Loimipolku, Vanhatie, Varsapolku, Uimarannantie, Maalarinpolku, Niinirannanpolku sekä Nurmirannantie. Nurmirannantie ja Niinirannanpolku ovat uusia asemakaavan mukaan rakennettavia katuja. Uimarannantie on tällä hetkellä yksityistie ja se on tarkoitus tämän asemakaavan myötä muuttaa kaupungin kaduksi. Täsmennettäköön, että kaavassa on tehty jatkoa myös Koivurannankadulle (vaikkakin edellä miltei esitetään sen jatkeen poistamista...).

- ➔ Kun kaava ulotetaan Uimarannantien yksityistieosaankin asti ja se muutetaan kaduksi ((hyvä juttu!), niin kysymys kaavan laatijalle: miksei Vanhatien L-kaavamerkintä (liikennealue) osuutta noin Sattumantieltä Uimarannantien (kadun) liittymään ole myös muutettu kaduksi?

Myös uuden Uimarannantien kadun päähän olisi syytä varata alue kääntöpaikkaa varten, vaikkakin kunnossapitokaluston kääntyminen tapahtunee tulevina talvina uimaranta-alueella.

### **Vastine:**

#### Leikkialue

Kaavateknisesti leikkipuistomerkintä (VK) vastaa käyttötarkoitukseltaan samaa asiaa kuin puistoalue (VP), jolle on tehty merkintä leikkialueesta. Kaavoituksessa maankäyttömuodoille on yleensä useita eri vaihtoehtoisia merkintätapoja.

#### Katu- ja pysäköintialueet

Ympäristöministeriön oppaan ”Asemakaavamerkinnet ja määräykset” mukaan auto-paikkojen sijoittaminen puistoon edellyttää siihen oikeuttavaa kaavamerkintää tai -määräystä. Sijoittamisen edellytyksenä on, ettei alueen käyttäminen kaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu. Asemakaavakartalle on lisätty ohjeelliset pysäköintialueet.

eet Nurmirannan lähivirkistysalueelle Leiritien ja Pekkolantien pohjoispuolelle koirapuiston vierelle. Leiritien päädyssä oleva autopaikoitus palvelisi Huikenlenkin luontopolun käyttäjiä ja Pekkolantien alue koirapuiston käyttäjiä.

Vanhatie on muutettu liikennealueesta katualueeksi Nurmirannan suunnittelualueen kohdalla. Sattumatien ja Uimarannantien välinen osa Vanhatiestä käsitellään osana Hirsitien alueen asemakaavamuutosta (Hirsitie, kaava nro 41/011, lisätietoja kaavahankkeesta: [www.kouvola.fi/hirsitie](http://www.kouvola.fi/hirsitie)).

Koivurannankadun jatke poistetaan. Myös alueen maanomistaja toivoi vastaavaa ratkaisua. Asemakaavaratkaisua on tarkennettu siten, että Koivurannankujan päätyyn on varattu tila kääntöpaikkaa varten. Oskarinpolun päättyvä katualueen osa on hyvin lyhyt ja kyseisen kadun varrella olevat tontit ovat kokonaisuudessaan rakennettuja. Kaavoittajan näkemys on, että alueen kunnossapito voidaan toteuttaa ilman kääntöpaikkaa, jonka osoittaminen aiheuttaisi tonttien käytölle suurta haittaa. Kaava-alueetta ei ole laajennettu kattamaan Oskarinpolkua ja siihen rajautuvia tontteja.

Katujen leveydet yms. asiat on suunniteltu yhteistyössä Kouvolan kaupungin yhdyskuntateknisen suunnittelun kanssa ja katualueiden tilantarve on tarkastettu asemakaavan valmisteluvaiheen jälkeen.

#### Ajoneuvoliittymäkiellot

Suunnittelualueella on ollut asutusta hyvin pitkään ja nykyinen Vanhatie sijaitsee samalla paikalla kuin missä on jo nähtävissä 1800-luvun senaatin kartoissa. Alueelle on sallittu rakentaa 60-50 -luvuilla siten, että rakennuspaikoille on ollut kulku suoraan Vanhatieltä. Alueelle on laadittu asemakaavoja myöhemmin vasta 1990-2000 -luvuilla, jolloin alueelle on osoitettu Vanhatieltä erkanevia tonttikatuja tai alueellisia kokojakatuja. Jo tuolloin alkuperäisissä asemakaavoissa olisi pitänyt suunnitella alueen alempien luokkien kadut siten, että jo rakennetuilta rakennuspaikoilta voitaisiin järjestää kulku muualta kuin Vanhatien kautta. Osalle rakennuspaikoista on mahdollista järjestää kulkuyhteys toista kautta aiheuttamatta kohtuutonta haittaa. On syytä huomata, että Vanhatielle on lukuisia ajoneuvoliittymiä tämän asemakaavasuunnitelukohteen ulkopuolella. Kaava-alueetta laajennetaan Vanhatien osalta siten, että Vanhatielle voidaan asettaa ajoneuvoliittymäkielloja.

#### Liikennemelu

Asumisen osalta alueidenkäytön suunnittelussa sovelletaan valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista vuodelta 1992. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Alueen liikennemelua on tutkittu Kouvolan kaupungin meluselvityksessä vuonna 2016 (Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016). Selvitystä ja siihen liittyviä meluvyöhykekarttoja on hyödynnetty tämän asemakaavan suunnittelussa. Selvityksen melumallinnus on perustunut liikennemäärien mittaukseen ja alueen maastomalliin, joten se antaa hyvän kuvan alueen liikennemelutilanteesta. Alueella olemassa olevilla vanhoilla rakennuspaikoilla ja alueelle kaavalla osoitettavilla uusilla rakennuspaikoilla melutilanne on kaikkiaan alle päiväohjearvon (alle 55 dB(A)) ja alle yöohjearvon (vanhoilla alueilla alle 50 dB(A) ja uusilla alueilla alle 45 dB(A)), joten nykytilanteessa liikennemelun ei voida katsoa aiheuttavan erityistä meluhaittaa. Suunnittelualue erottuu pikemminkin varsin hiljaisena alueena. Laadittavana oleva

asemakaava ei merkittävässä määrin lisää Vanhatien liikennemääriä, eikä Valkealassa Koivurannan, Hirsmäen, Niinistön ja Kukkuranmäen alueella ole nähtävissä sellaisia maankäytön muutoksia, jotka lisääisivät Vanhatien liikennemääriä merkittävästi lisäten liikennemeluhaittaa. Pitkämatkainen liikenne kulkee Valkealanväylällä (Niinistön alueen kohdalla KVL 8348 ajon./vrk), eikä ole syytä olettaa, että tätä liikennettä ohjattaisiin alemman tason katuverkkoon Vanhatielle. Täten kaavasuunnittelualueen kohdalla ei ole nähtävissä meluntorjuntatarpeita nyt tai tulevaisuudessa, joten Vanhatiehen rajautuvien lähinnä olemassa olevien rakennuspaikkojen osoittamiselle asumiselle ei nähdä esteitä, eikä Vanhatien katualuetta ole tarkoituksenmukaista leven-tää olemassa oleville rakennuspaikoille meluntorjuntarakenteiden toteuttamista var-ten.

#### Sammutusvesi

Kymenlaakson pelastuslaitos ei ole tuonut lausunnossaan ilmi tarvetta Lappalanjär-ven luonnonveden ottamiselle. Tällaisen mahdollisuuden tarjoaminen asemakaa- vassa on haastavaa. Sammutusveden toimittaminen on alueen yksityiskohtaista suunnittelua ja tarvittaessa hätätilanteessa pääsystä Lappalanjärven rantaan on syytä keskustella Kouvolan seurakuntayhtymän kanssa, sillä toimintakeskuksen kautta on käytännössä ainoa mahdollisuus päästä järven rannalle pelastuskalustolla. Kouvolan Vesi Oy toi ilmi lausunnossaan, että sammutusveden ottoa varten voidaan alueelle järjestää vesihuollon rakentamisen yhteydessä sammutusvesiasema, jonka alustava sijainti olisi katualueella Leiritien ja Nurmiraannantien eteläisessä risteyksessä. Sam- mutusvesiaseman tarve ja sijainti sovitaan erikseen pelastuslaitoksen kanssa.

Lisäksi huomautetaan, että nähtävillä ollut kaavasuunnitelma oli kaavaluonnos, eikä kaavaehdotus. Lausunnossa esille tuotuja kaava-aineistossa esiintyneitä kirjoitusvir- heitä on ja teknisluonteisia virheitä on korjattu selostuksesta ja kaavakartasta.

#### Palautteen perusteella tehdyt muutokset kaavakarttaan:

- Kaavamääräykseen on lisätty puistoalueen (VP) selite.
- Pekkolantie on katkaisu siten, että nykyisin voimassa olevassa asemakaa- vassa oleva pohjoinen osa kadusta on poistettu. Täten kääntötialle ei ole tarvetta.
- Nurmiraannan lähivirkistysalueelle nykyisen koirapuiston vierelle on merkitty ohjeellinen pysäköintialue (p)
- Koivurannankadun jatke on poistettu ja kulku rantatonteille on merkitty ajo- yhteyksin.
- Loimipolun ja Niiniraannanpolun välinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp) on muutettu ohjeelliseksi ulkoilupoluksi.
- Leiritien katualuetta on jatkettu koilliseen ja sen päätyyn on varattu tila kääntöpaikalle. Leiritien päätyyn Nurmiraannan lähivirkistysalueelle on mer- kitty ohjeellinen pysäköintialue (p). Huikeinlenkin luontopolulle varattua oh- jeellisen ulkoilupolun merkintää on jatkettu Leiritien päätyyn.
- Uimaraannantien päätyyn on merkitty kääntöpaikka.
- Vanhatielle on merkitty lisää ajoneuvoliittymäkieltoja.

**Kouvolan seurakuntayhtymä, kiinteistö- ja hautauspalvelujen johtokunta:** Keskustelun pe- rusteella kiinteistö- ja hautauspalvelun johtokunta toteaa yksimielisesti lausuntonaan, että ase- makaavaluonnos hyväksytään muutoksitta.

**Vastine:** Kouvolan seurakuntayhtymän kiinteistö- ja hautauspalvelujen johtokunnan lausunto kirjataan tiedoksi.

**KSS Verkko Oy:** KSS Verkko Oy:llä sijaitsee 20 kV ja 0,4 kV sähköverkkoja alueella. maakaape- leita asemakaavan alueella. Alueen sähköverkkoja on tarkoitus saneerata osittain vuoden 2022

aikana. Vanhantien varressa olevien kiinteistöjen 400 V sähköverkko tullaan saneeraamaan vuoden 2022 aikana. Lisäksi uutta sähköverkkoa rakennetaan Leiritien varteen.

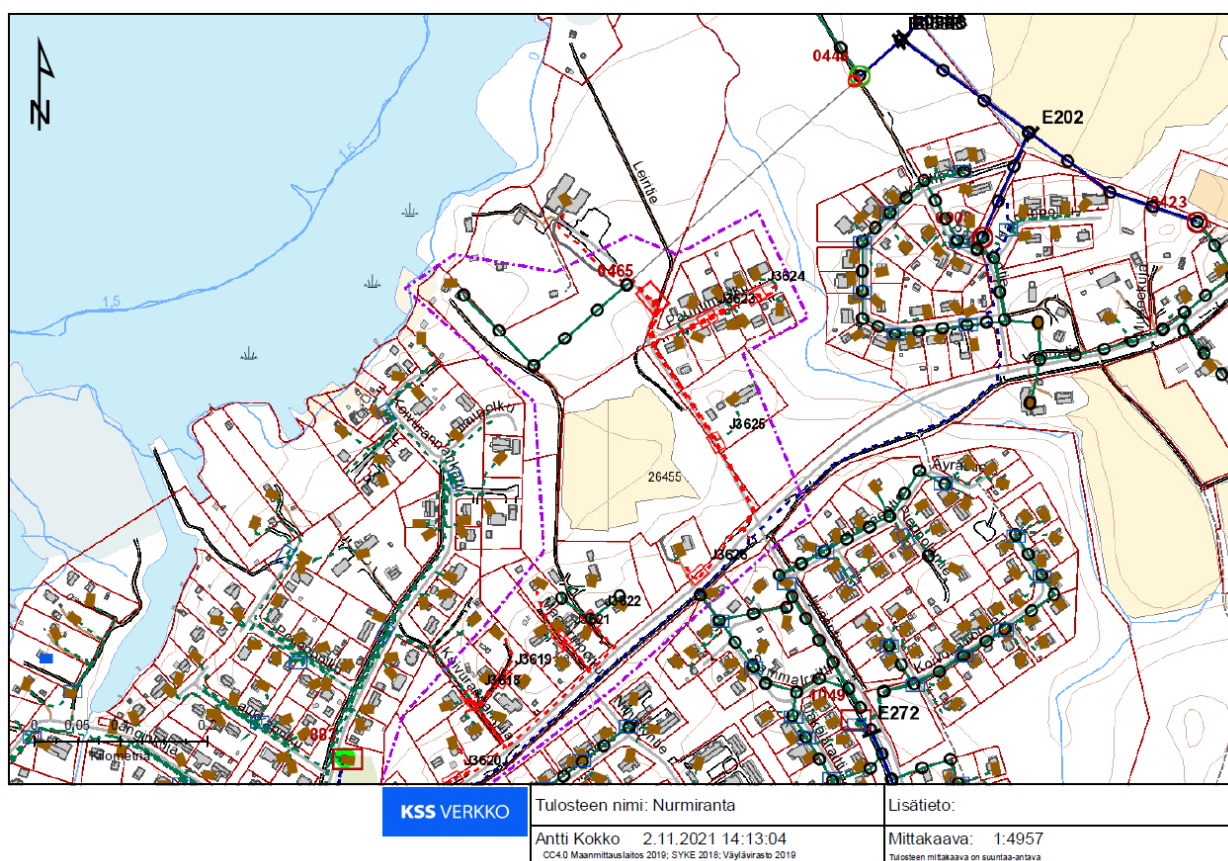
Uudet kaapeliyhteydet sijoitetaan Leiritien varteen ja uusi puistomuuntamo sijoitetaan Leiritien päähän. Muuntamolta lähtee jäävä ilmajohto, joka kulkee Vanhatie 46 B kiinteistölle Lappalanjärven rantaan. Ilmajohto kulkee VL/s alueella. Ilmajohto sijaitsee myös sl-2 alueella. Ilmajohto tullaan purkamaan ja korvaamaan maakaapelilla Niinirannapolun ja raitin varteen alueen sähköverkon saneerauksen yhteydessä. Tätä ilmajohtoa ei saneerata vuoden 2022 suunnitelmassa.

Uusille tonteille ja katuosuuksille rakennetaan sähköverkko alueen rakentamisen yhteydessä.

Valkealan alueen sähköverkosta on tehty yleissuunnitelma ja yleissuunnitelman pohjalta asemakaavalla ei ole vaikutusta yleissuunnitelman mukaisen sähköverkon toteutukseen. Yleissuunnitelman mukaiset toimenpiteet tehdään vuoden 2022 saneerauksessa.

Liitekartassa on esitetty vuonna 2022 rakentuva sähköverkko.

KSS Verkko Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa.



**Vastine:** KSS Verkko Oy:n lausunto kirjataan tiedoksi. Sähkönjakeluinfran sijoittelussa on syytä ottaa huomioon laadittava asemakaava. KSS Verkkoa pyydetään huomioimaan, että uudelle asuinalueen osalle tehdään maanrakennustöitä sitä toteutettaessa. Samassa yhteydessä myös Leiritien katualue on tarpeen saneerata.

**Mielipide 1 (kirjattu muistiin suullisten keskustelujen perusteella):** Asemakaavasta pitäisi poistaa kaksi uutta tonttia korttelista 703 sekä eteläisin tontti korttelista 325. Niinirannapolun ja Loimipolun välille ei saa tulla autoliikennettä.

**Vastine:** Ajoneuvoliikenne ei ole mahdollista Niinirannapolun ja Loimipolun välillä. Katujen välinen alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL), johon on merkitty ohjeellinen ulkoilupolku. Lähivirkistysalue on yleistä virkistykseen käytettävää aluetta, jolloin siellä moottoriajoneuvolla ajo on lähtökohtaisesti kiellettyä.

Asemakaavassa rakennuskorttelit on muodostettu siten, että ne muodostavat teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden. Koivurannan alue on tyyppillistä erillispientalojen asuinalueita ja nyt laadittavana oleva asemakaava täydentää kyseistä asuinalueita. Kortteleiden sijoittelusta huolimatta alueelle ohjeellisina tontteina esitetyt rakennuspaikat ovat kohtuullisen suuria, mikä tuo väljyyttä alueelle. Mieli-  
pide ei johda kortteleiden pienentämiseen.

Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.

**Mielipide 2 (kirjattu muistiin suullisten keskustelujen perusteella):** Leiritielle olisi hyvä saada kevyen liikenteen väylä. Lappalanjärven rantaan pitäisi olla yleinen pääsy leirikeskukseen lounaispuolelta. Alueen uusille tonteille pitäisi saada rakentaa yhteen kerrokseen. Asuinpientalojen kortteli 324 pitäisi poistaa kaavasta järvelle avautuvan maiseman, huonon rakennettavuuden ja liito-oravan vuoksi. Kaavoitettavan alueen tulisi kattaa Huikeinlenkin luontopolun koko alue, jotta luontopolun tulevaisuus olisi turvattu. Vanhatien ja Leiritien risteyksen pohjoispuolelle (Leiritien koillispuolelle) voisi osoittaa rakentamista tai ainakin aluetta pitäisi siistiä.

**Vastine:** Alueen nykyiset ja ennakoitavat liikennemäärät eivät vaadi kevyen liikenteen väylän rakentamista. Asemakaava ei suoranaisesti estä kevyen liikenteen väylän rakentamista, sillä Leiritie on osoitettu yhtenäisenä katualueena. Leiritien katualuevarauksen laajuus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän suunnittelun alueelle. Asia ratkaistaan Leiritielle asemakaavan voimaantulon jälkeen laadittavassa katusuunnitelmassa.

Asemakaava ei estä rakentamista yhteen kerrokseen. Asemakaavassa on esitetty lähivirkistysalueita, jotka rajautuvat Lappalanjärveen.

Korttelin 324 poistamiselle ei ole maankäytöllisiä perusteita. Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, jonka perusteella kortteli sijoittuu maaperäolosuhteiltaan Koivurannan asuinalueella tyyppilliselle alueelle. Liito-oravan esiintyminen on otettu kaavaratkaisussa huomioon, eikä kortteli sijoitu liito-oravan elinympäristöksi sopivalle metsäalueelle.

Asemakaavoitettava alue on mahdollista laajentaa kattamaan Huikeinlenkin pohjoisosa.

Tämä laadittavana oleva asemakaava ei kata Vanhatien ja Leiritien pohjoispuolista kulmausta, joka on nykyisessä asemakaavassa merkitty virkistysalueeksi. Alueen poikki kulkee vesi- ja viemärijohtoja, jotka tulisi siirtää, mikäli alueelle aiottaisiin toteuttaa rakentamista. Kouvolan Vesi Oy on asemakaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan todennut, että kyseisen viemärin pienen kaltevuuden johdosta viemärin siirtäminen olisi haasteellista. Asemakaavoitettavaa aluetta ei laajenneta koskemaan Leiritien ja Vanhatien kulmausta. Voimassa oleva asemakaavassa alueelle ei esitetä suunnitteluohjeita puuston suhteen. Alue liittyy kuitenkin kiinteästi samaan kokonaisuuteen Huikeinlenkin lähivirkistystyksen kanssa, jolla on tavoitteena säilyttää alueen luonto sellaisenaan.

Palautteen perusteella tehdyt muutokset kaavakarttaan:

- Nurmirannan lähivirkistysaluetta on laajennettu siten, että se kattaa koko Huikeinlenkin luontopolun alueen.

- Huikeinlenkin luontopolku on kokonaisuudessaan merkitty ohjeellisena ulkoilureittinä.
- Leiritien katualuetta on levennetty, jolloin katualueen tilavaraus mahdollistaa kevyen liikenteen väylän suunnittelun alueelle. Asemakaava ei kuitenkaan velvoita kevyen liikenteen väylän rakentamista. Päätös mahdollisesta kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta tehdään katusuunnitelman laatimisen yhteydessä.

**Mielipide 3:** Kiitos asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen esittelytilaisuudesta 2.11.2021. Toiveemme muutosten ja tarkennusten osalta ovat seuraavat:

Tontti 4:555 Koivurannankadun ja Lappalanjärven välissä on tehokkuusluvultaan 0,20 ja suurimmalta sallitulta kerrosluvultaan 1. Tontti on pieni ja kapea, joten esitämme kerrosluvun muuttamista 2.ksi (kahdeksi) ja tehokkuusluvun nostamista 0,25-0,30:ksi. Näin saamme toteutettua siihen riittävän kokoisen erillistalon, joka entisestään nostaa Lappalanjärven ranta-alueen arvoa ja houkuttelee kuntaan maksukykyisiä uusia kaupunkilaisia.

Tontti 4:556 Loimipolun ja Koivurannankadun välissä: Leikkautuuko tontista tai sen rakennusalueesta osa pois Koivurannankadun kääntöpaikasta johtuen? Esitämme, että tontin tehokkuusluku nostetaan 0,25:een. Lisäksi tiedustelemme onko rakennettavien asuntojen määrä rajoitettu tontilla?

Maalarinpolku Vanhantien ja Niinistöntien kohdalla, tuleeko tielle ja sen varrella oleviin tontteihin jotain muutoksia?

**Vastine:** Asemakaavaluonnoksessa esitettiin mielipiteen antajan toiveesta em. korttelialueiden rakentamisen tehokkuuden nostoa nykyisestä  $e=0.15 \rightarrow e=0.20$ . Nyt mielipiteessä on esitetty rakentamisen tehokkuuden nostamisesta edelleen  $e=0.25-0.30$ . Mielipiteessä esitetty kerrosluvun muutos on toteutettavissa, mutta yhdenvertaisuusperiaatteen rakentamisen tehokkuutta ei lisätä.

Tila 4:556 on merkitty asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle on mahdollista rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja. Asemakaavalla on osittainen vaikutus asuntojen määrään. Erillispientalojen korttelialueella (AO) voidaan toteuttaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillispientaloja, eli omakotitaloja tai paritaloja. Asuinpientalojen korttelialueille (AP) on mahdollista rakentaa omakotitaloja, paritaloja tai rivitaloja. AP-kortteleissa asuntojen määrä ei ole rajoitettu.

Maalarinpolku on tällä hetkellä katualueena hyvin kapea. Maalarinpolun katualuetta on levennetty ja sen päätyyn on osoitettu kääntöpaikka. Katualueen leventyessä osa katuun rajoittuvista korttelialueista tultaisiin liittämään osaksi katualuetta.

Palautteen perusteella tehdyt muutokset kaavakarttaan:

- Osalla asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden suurin sallittu kerrosluku muutetaan kahteen (II).

**Mielipide 4:** Koemme, ettei meitä ole kuultu valmisteluvaiheessa. Alustavasti ilmoitimme, että haluaisimme toteuttaa tontillamme pientalorakentamista ja että tonttiliittymä hoidettaisiin kuten se on tähänkin asti hoidettu.

Kaavaluonnos ei anna tähän mahdollisuutta. Kaavailtu rakennuspaikka ei enää luonnoksessa kuulu ollenkaan tonttiimme.

Suunniteltu rakennuspaikka on myös ainoa luonnollinen ja järkevästi toteutettavan rakentamisen paikka. Tähän vaikuttavat perustustyöt (kaupungin oman maaperätutkimuksen mukaan), tontin

topografia (talo halutaan tontin korkeimmalle osalle eikä vaikeaan alarinteeseen) ja kunnallistekniikka (ettei tarvitsisi turvautua pumppusysteemeihin).

Tonttikatselmuksessa 9.11.2021 Olli Ruokosen kanssa todettiin yhteisesti em. seikat. Todettiin myös, että naapuritontin liittymätarpeet voidaan toteuttaa poiketen luonnosehdotuksesta. Ne voitaneen toteuttaa tierasitteen avulla. Tämä olisi kannaltamme paras ratkaisu, jos tonttiamme tässä yhteydessä täytyy hyödyntää.

Haluaisimme, että kaavaluonnosta muutetaan niin, että voimme toteuttaa oman projektimme suunnitellusti.



**Vastine:** Mielenpitemässä on annettu asialliset perustelut muutoksille. Tulevan asemakaavan mahdollistama asuinrakentaminen on maaperä- ja maisemaolosuhteista sekä maastonmuodoista johtuen tarkoituksenmukaista sijoittaa mielenpitemässä esitettyyn paikkaan kauemmas rantaviivasta.

#### Palautteen perusteella tehdyt muutokset kaavakarttaan:

- Poistetaan Koivurannankadun jatke ja laajennetaan erillispientalojen korttelialuetta ja rakennusala muistutuksessa esitetyn kiinteistön kohdalla. Koivurannankadun katualueen jatke korvataan ajoyhteyden merkinnällä. Ajoyhteys tulee perustettavaksi rasiitteenä asemakaavan voimaantumisen jälkeen.

**Mielipide 5:** Tutustuin tähän Nurmiraanan asemakaavaluonnokseen ja kerron tässä nyt vakavan mielenpitemeni. Tuo seurakunnan toiminta-/leirikeskuksen kaava-alue pitäisi kyllä jättää ennalleen! Aluetta ja rakennuksia on käytetty runsaasti erilaisiin seurakuntaan liittyviin tilaisuuksiin ja sitä toimintaa voisi vielä lisätäkin. Ihmettelen suuresti, jos seurakunta voisi luovuttaa / myydä sen liiketaloudelliseen toimintaan, esim. hotelli- tai ravintolatoimintaan. - Seurakuntayhtymä luultavasti myisi sen ja saisi vähän hetkellisesti rahaa - ikävä ja lyhytaikainen ajatus. Koko aluehan muuttuisi totaalisesti ikävään kaupalliseen suuntaan ja rajoittaisi yleiskäyttöäkin.

Ko aluetta on hoidettu huolella ja sydämellä. Alue on luonnoltaan todella kaunis, enkä usko, että liike-elämän rakennukset sitä paljon säästäisi - järveähän ei voi onneksi hävittää. Lisäksi se on Valkealan seurakunnan verovaroilla rakennettu ja kenen tahansa ihmisen vapaasti saavutettavissa jalan tai vaikka polkupyörällä. Lähellä on koko kirkonkylä ja siellä asukkaitakin lapsista ikäihmisiin. Muistetaan myös luonto- ja ympäristöarvot!



**Vastine:** Toimintakeskuksen käyttötarkoitus on asemakaavassa esitetty muutettavaksi kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jota voi käyttää myös mm. mielipiteessä mainittuun majoitus- tai ravintolatoimintaan. Asemakaavallisen käyttötarkoituksen muutosta on lähdetty tekemään Kouvolan seurakuntayhtymän esityksestä ja toiveesta. Uusi esitetty käyttötarkoitus ei rajaa pois nykyistä käyttöä, mutta se ei myöskään estä alueen käyttöä esimerkiksi em. kaupallisiin tarkoituksiin. Asemakaavoituksen yhteydessä asian arviointi on tehty omistajatahosta riippumatta. Suunnittelun yhteydessä on katsottu, että alueen kehittäminen on mahdollista em. käyttötarkoituksen puitteissa.

Mielipide ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan.



Kuva 24. Ote 20.10.-26.11. nähtävillä olleesta Nurmiraanta-alueen kaavaluonnoksesta, jota edellä kuvatut mielipiteet ja lausunnot koskivat. Kuntalaisten/osallisten mielipiteiden kohdistuminen on osoitettu numeroin kaavaluonnoskartalla.

### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo**

Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta oli kuu- lutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla 30.3.2022. Kaavaehdotus ja siihen liitty- vät aineistot olivat julkisesti nähtävillä 30.3.-3.5.2022 välisenä aikana Kouvolan kaupungintalon

infopisteessä (Torikatu 10) sekä kaavahankkeen verkkosivuilla. Asianosaisille viranomaisille ja muille alueen toimijoille annettiin mahdollisuus lausua kaavaehdotuksesta sen nähtävilläolon puitteissa. Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus.

#### **Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta:**

**Kaakkois-Suomen ELY-keskus:** Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunut 21.10.2021 ko. kaavamuutoksesta sen valmisteluvaiheessa. Kaavoittaja on käsitellyt asemakaavaluonnoksesta annetun palautteen ja antanut asiaankuuluvat vastineet. Kaava-asiakirjoista ilmenee tehtyjen, kaavaan kuuluvien selvitysten, kaavapalautteen ja annettujen vastineiden perusteella, että erityisiä hanketta estäviä ongelmia ei ole.

#### *Tie ja liikenne*

Kaavamuutosalueen sisäinen ja sitä sivuava tieverkko on jo nykyisellään kaupungin katuverkkoa. Asemakaavan muutosalue sijaitsee siten, että sen maankäyttöön liittyvä liikenne tulee kuormittamaan sekä valtatieä 15 Jyräntien liittymän kautta että maantietä 368 Vanhatien liittymän kautta. Keskimääräiset vuorokautiset liikennemäärät ovat valtatiellä 15 noin 8500 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita n. 530 ajon./vrk ja maantiellä 386 noin 4500 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita n. 180 ajon./vrk. Nopeusrajoitus valtatiellä 15 Jyräntien liittymän kohdalla on 70 km/h ja maantiellä 386 Vanhatien liittymän kohdalla 40 km/h. Asumiseen painottuvan maankäytön lisääntymisestä huolimatta vt 15 ja mt 368 kapasiteetti riittää eikä sujuvuuden tai liikenneturvallisuuden osalta ole odotettavissa merkittävää muutosta verrattuna nykytilaan. Ottaen huomioon kaavaa varten tehdyt selvitykset, kohdealueen maankäytön, kaavaratkaisun sekä kaavassa annetut kaavamääräykset maankäytön asianmukaiselle järjestämiselle, ELY-keskus katsoo, että esteitä kaavatyon eteenpäinviemiselle ei ole. Kaakkois-Suomen ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutos täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

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

**Kymenlaakson liitto:** Kymenlaakson maakuntakaava on saanut lainvoiman. Maakuntakaavatilanne tulee tältä osin korjata kaavaselostukseen. Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

**Vastine:** Tieto maakuntakaavan lainvoimaisuudesta lisättiin kaavaselostuksen maakuntakaavatilannetta käsittelevään kappaleeseen.

**Kymenlaakson museo:** Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoksen ehdotuksen aineistoon. Kymenlaakson museon kaavamuutokseen esittämät lisäykset on huomioitu kaavaehdotuksessa. Museolla ei ole muuta huomaitavaa asemakaavaehdotuksesta.

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

**Kymenlaakson pelastuslaitos:** Ilmoitan, että pelastuslaitoksella ei ole tarvetta lausua kaavaa enää tässä vaiheessa. Aiempi pelastuslaitoksen lausunto (8.11.2021, nro 1296) hankkeen asemakaavaluonnoksesta on meidän osaltamme riittävä.

**Vastine:** Palaute kirjataan tiedoksi.

**KSS Verkko Oy:** KSS Verkolla ei ole huomautettavaa asemakaavaan ehdotusvaiheessa. KSS Verkko on lausunut kaavan valmisteluvaiheessa eikä tarpeita lausunnon muuttamiseen ole.

**Vastine:** Palaute kirjataan tiedoksi.

**MTK Kaakkois-Suomi:** Tähän kaavaan meillä ei ole lausuttavaa.

**Vastine:** Palaute kirjataan tiedoksi.

**Muistutus, Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry:** Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry kiittää muistutuspyynnöstä.

*Yleisesti:*

Kaava vaikuttaa valmistellun varsin perusteellisesti. Alueelta on tehty uusi luontoselvitys. Tosin vuonna 2020 tehty luontoselvitys kattaa vain alle 1/3 suunnittelualueesta. Voi myös pohtia, miksi Kouvolan kaupunki kaavoittaa lisää rakentamisalaa, vaikka väestöennusteet ennakoivat kaupungin väkiluvun entisestään vähenevän. Asia tunnustetaan jopa tulevassa kaupunkistrategiassa, joka tähtää vuoteen 2032. Kaavan toteuttaminen toisaalta heikentää virkistysmahdollisuuksia Lappalanjärven eteläosassa nykyisestä, millä on vaikutusta nykyisille asukkaille.

On myös syytä ottaa huomioon, että EU:n komission valmistelemissa biodiversiteettistrategiassa korostetaan tarvetta säilyttää kaikki luonnontilaiset ja vanhat metsät. EU:n komission luonnon ennallistamista koskevassa valmistelussa taas tulisi vuoteen 2030 mennessä palauttaa kaupunkien viheralueiden määrä siihen mitä se oli vuonna 2021 ja lisätä tuota alaa vuodesta 2030 eteenpäin 5% vuoteen 2050 mennessä.

Vaikka komission suunnitelmat eivät ole vielä sitovaa lainsäädäntöä EU-maissa, on varsin mahdollista, että niin tulee tapahtumaan.

*Kaavan toteuttamisen vaikutus alueen luontoon:*

Puustoltaan paras osa suunnittelualuetta on kortteli 325, joka sijaitsee leirikeskuksen lounaispuolella. Korttelin toteuttamisessa katoaisi noin 1/3 puustosta. Näin, vaikka kaavamääräyksissä kehoitetaan säilyttämään haapoja ja kuusia tonttialueilla. Puuston säilyminen rakennettavilla tontteilla on epävarmaa, koska puustoa tyypillisesti raivataan tonttia perustettaessa, joskus jopa kokonaan. Vaikka puustoa säilyisikin rakentamisvaiheessa, puita voidaan kaataa asukkaiden vaatimuksesta myöhemmin, jopa vastoin rakennustapaohjeita ja/tai kaavamääräyksiä. Vaatimukset puuston säilyttämisestä tulisikin olla esitettyä yksityiskohtaisemmat.

*Muuta:*

Kaavaselostuksen sivun 9 kuvassa risteyksessä etualalla olevan männyn voisi rauhoittaa luonnonmuistomerkkinä.

Kaava-aineisto sisältää epätarkkuuksia Lappalanjärven vedenpinnan korkeustasossa. Korkeustasoksi esitetään aineistossa kolmea erilaista lukemaa.

**Vastine:** Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry:n muistutuksessa tuodaan esille erinäisiä huomioita ja toteamuksia. Muutoksena yhdistys esittää kaavan puuston säilyttämistä koskevien määräysten tarkentamista.

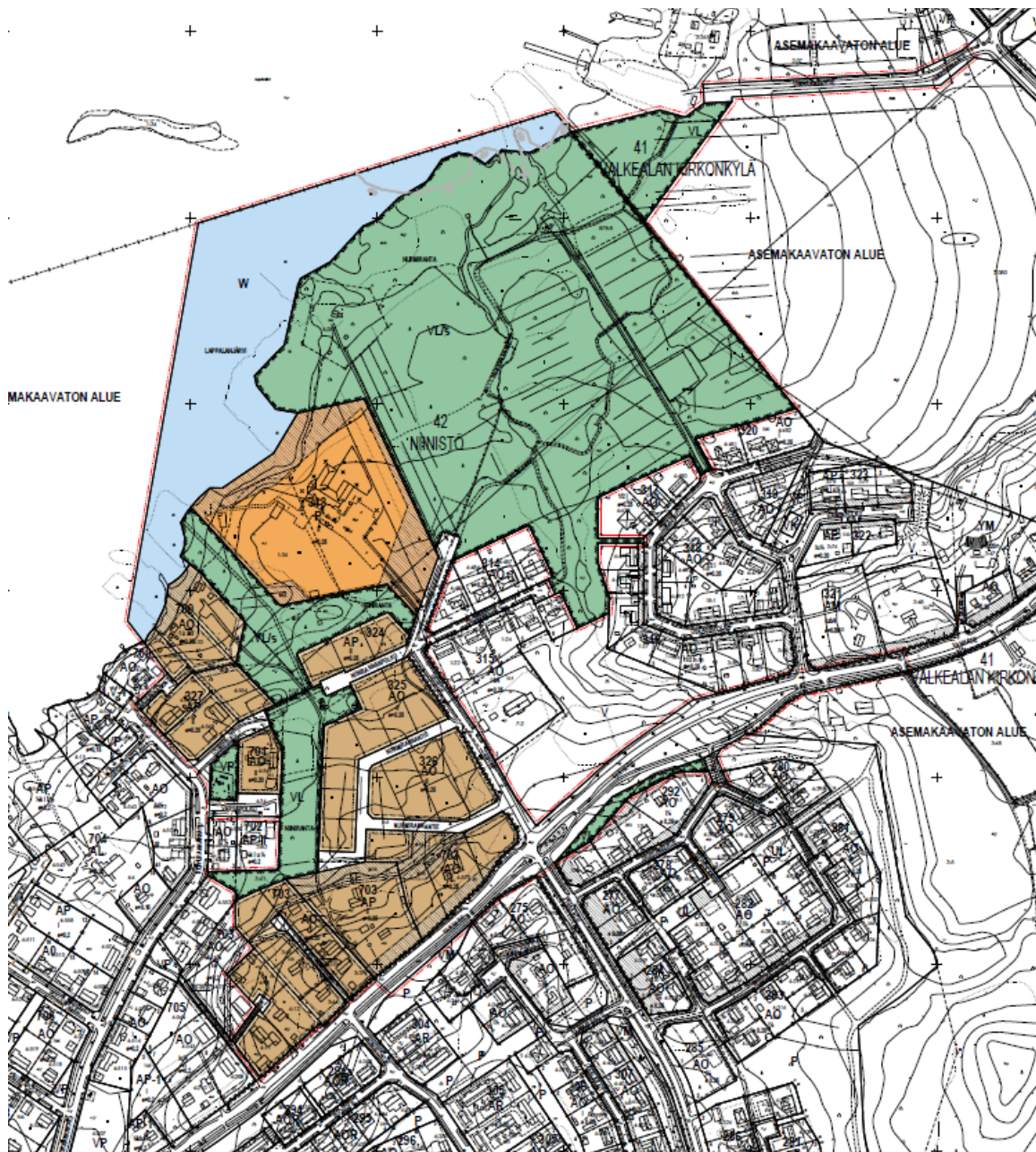
Alueen luonnonoloja on selvitetty kattavasti jo ennen tämän asemakaavan laatimista. Viimeisin vuonna 2020 valmistunut selvitys kattoi nyt rakennettavaksi aiotut alueet. Aiemmat luontoselvitykset on listattu kaavaselostuksessa ja olennaisilta osin referoitu. Virkistysalueille jäävät luontoarvot voidaan turvata. Koko Nurmiraannan kaavaehdotuksen kattavasta alueesta huomattava osa oli merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Kaava-alueen pohjoisosan laajalle virkistysalueelle ei ole tarkoitus toteuttaa laajaa rakentamista, ja kaavassa on määräyksiä koskien alueen luonnon säilyttämistä. Nurmiraannan asemakaava on sen hyväksymisvaiheessa jaettu kahteen osaan ja pohjoinen virkistysalueen kattava osa kaavasta etenee hyväksymiskäsittelyyn myöhemmin.

Korttelin 325 kohdalla kaksi uuden Niiniraannanpolun puoleista ohjeellista tonttia ovat metsäisiä. Samoin metsää poistuisi Niiniraannanpolun katualueen kohdalta sekä korttelista 324. Korttelin 324 hyväksyminen on eriytetty tästä asemakaavasta erillisesti hyväksyttäväksi kaavaksi. Osalle kaavan istutettaville alueen osille on esitetty erillisiä puuston säilyttämistä koskevia määräyksiä. Olennaisimmat luonnon arvoalueet sijaitsevat rakennettavaksi aiottujen kortteleiden ulkopuolella, joten korttelien sisällä tapahtuvaa puuston käsittelyä ei ole tarkoituksenmukaista säännellä kaavaehdotuksessa esitettyä enempää.

Kaavaselostuksessa esiintyy kolme eri lukua, jotka liittyvät Lappalanjärven pinnankorkeuteen, mutta luvut kertovat keskenään eri asioista.

Jyräntien ja Vanhatien risteuksen itäpuolella olevat männyt on merkitty asemakaavassa säilytettäväksi/istutettavaksi puuriviksi. Kaavaratkaisu siten tukee vahvasti mäntyryhmän säilyttämistä. Asemakaavoituksen näkökulma on, että kaavan säilyttämistä tukevat merkinnät olisivat tässä yhteydessä riittävät. Mahdollinen luonnonmuistomeriksi rauhoittaminen tehtäisiin eri päätöksellä luonnonsuojelulain mukaisesti. Mänty sijaitsee Kouvolan kaupungin omistamalla maa-alueella. Luonnonmuistomerkeistä päättäminen on Kouvossa delegoitu Kouvolan kaupungin ympäristösuojelulle. Mikäli Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry haluaa edistää männyn merkitsemistä luonnonmuistomeriksi, voi se esittää sitä vapaamuotoisella hakemuksella kaupungin ympäristösuojelulle. Lisätietoa: [www.kouvola.fi/luonnonmuistomerkit](http://www.kouvola.fi/luonnonmuistomerkit)

Muistutuksen johdosta asemakaavakarttaan ei tehdä muutoksia.

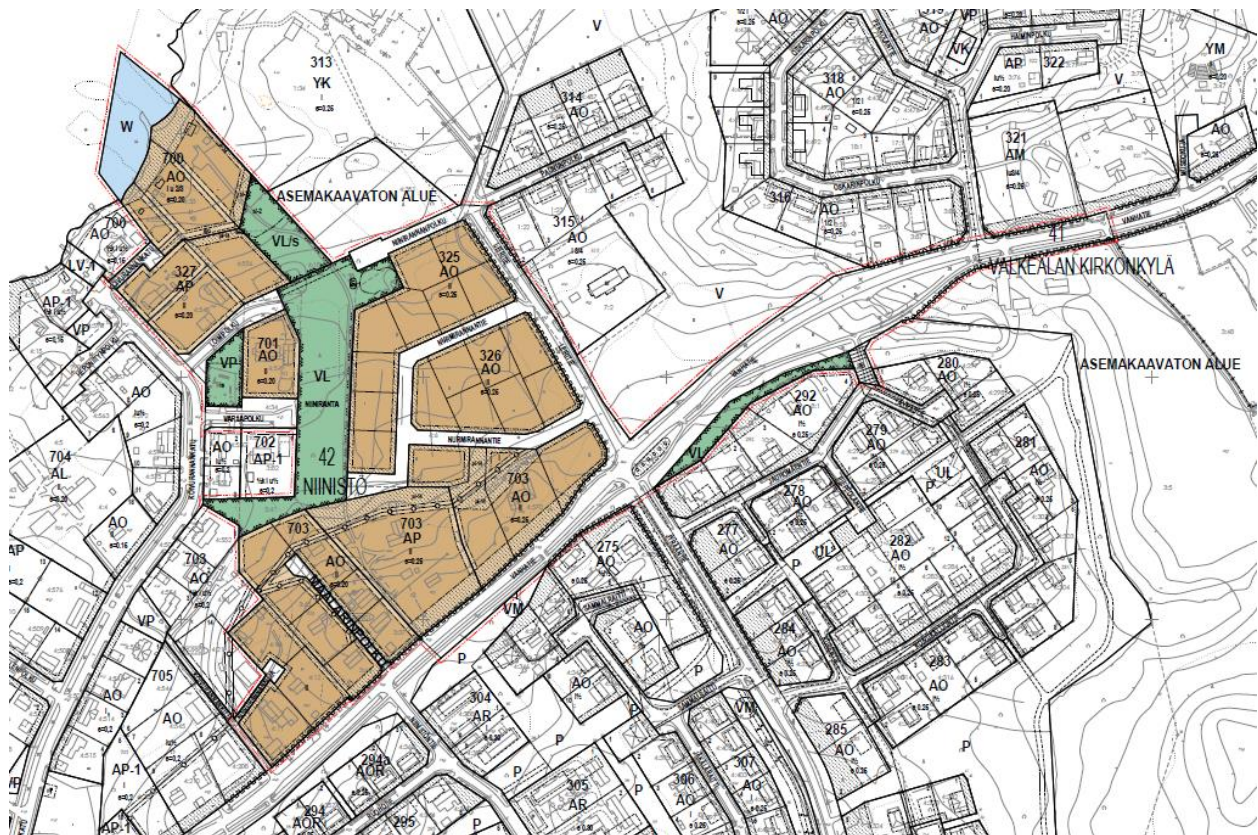


Kuva 25. Ote julkisesti nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta, jota edellä olevat lausunnot ja muistutukset koskivat. Ehdotusvaiheen jälkeen ennen hyväksymiskäsittelyä kaava jaettiin kahteen osaan. Ensivaiheessa hyväksymiskäsittelyyn etenee kaavan eteläosa, joka käsittää asuinkortteleiden alueet.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu erillispientalojen korttelialueista (AO), asuinpientalojen korttelialueista (AP), sekä lähivirkistys-, puisto-, vesi- ja katualueista.



Kuva 26. Ote ensivaiheessa hyväksymiskäsittelyyn etenevästä Nurmiraan asemakaavan eteläosasta. Kaava on jaettu kahteen osaan ja pohjoisosan virkistysalueen ja seurakuntayhtymän toimintakeskuksen kattavan osan hyväksymiskäsittely tapahtuu myöhemmin.

#### 5.1.1. Mitoitus

Erillispientalojen korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.2-0.25$ . Alueelle muodostuu yhteensä kaikkiaan 41 ohjeellista pientalotonttia, joista kaavallisesti uusia on 22 tonttia. Asuinpientalojen korttelialueilla rakentamisen tehokkuus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.2-0.25$ . Asuinkortteleiden rakennusoikeus kokonaisuudessaan yhteensä noin 19 000  $k\text{-m}^2$ .

### 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan tavoitteena on tarjota laadukas asuinympäristö alueen tuleville asukkaille.

Kaava-alue rajautuu Lappalanjärven rantaan. Rantaan rajautuvilla alueilla alin sallittu rakentamiskorkeus on +57,5 m (N2000). Alimmalla sallitulla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan rakennuksen osia, jotka vaurioituvat kastumisesta. Korkeus on määritelty *Tulviin varautuminen rakentamisessa, opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla* –oppaan perusteella (Ympäristöopas 2014). Alin rakentamiskorkeus määräytyy kerran viidessäkymmenessä vuodessa toistuvaksi arvioidun tulvaveden korkeuden mukaan, johon lisätään 0,3 metriä ja vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus.

### 5.3. Aluevaraukset

#### **Erillispientalojen korttelialue (AO)**

Kaava-alueelle muodostetaan uusia erillispientalokortteleita (korttelit 325 ja 326). AO-korttelialueita on myös Maalarinpolun, Koivurannankujan ja Vanhatien varrella (kortteli 703) ja Lappalanjärven rannalla (kortteli 700) sekä Loimipolun varrella (kortteli 701). Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvuilla  $e=0.25-0.2$ . Erillispientalojen korttelialueilla kerrosluvuksi on määritelty II tai I u  $\frac{3}{4}$ , joka mahdollistaa ns. puolitoistakerroksisen rakennuksen rakentamisen.

#### **Asuinpientalojen korttelialue (AP)**

Asuinpientalojen korttelialueiksi on osoitettu korttelit 324 ja 327 ja osa korttelista 703. Asuinpientalojen korttelialueita on sijainnut jo aiemmin voimassa olevassa asemakaavassa Loimipolun ja Koivurannankadun varrella. Asuinpientalojen korttelialueen merkintä mahdollistaa erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen rakentamisen. AP-kortteleissa tehokkuus vaihtelee  $e=0.2-0.25$ . Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

#### **Lähivirkistysalueet (VL)**

Kaavassa on esitetty Niinirannan lähivirkistysalue. Lähivirkistysalueilla on luonnonarvoja, joten osa lähivirkistysalueista on merkitty alueiksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Pienet maisemahoidolliset tai virkistyskäyttöä helpottavat työt ovat alueella sallittuja. Asemakaavan yleismääräyksissä todetaan, että Nurmirannan lähivirkistysalueelle saa sijoittaa alueen luonto- ja ympäristöarvot huomioon ottavaa virkistystoimintaa tukevia rakennelmia ja vähäisiä rakennuksia. Lähivirkistysalueen toteuttamista voidaan ohjata myös erillisellä yleisen alueen suunnitelmalla.

#### **Puistoalueet (VP)**

Loimipolun ja Varsapolun välissä on pienialainen puistoksi (VP) merkitty alue. Alueelle on merkitty ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (Ie). Paikalla sijaitsee kaupungin ylläpitämä leikkipaikka.

#### **Vesialueet (W)**

Lappalanjärven ranta-alueet on merkitty vesialueeksi.

#### **Katualueet.**

Kaava-alueella sijaitsee kadut Leiritie, Loimipolku, Vanhatie, Varsapolku, Maalarinpolku, Niinirannapolku, Koivurannankuja, Koivurannankatu sekä Nurmirannantie. Nurmirannantie ja Niinirannapolku ovat uusia asemakaavan mukaan rakennettavia katuja. Asemakaavalla on tarkistettu katualueiden leveyksiä ja varmistettu riittävät kääntöpaikkojen tilavaraukset. Tämä johtaa siihen, että paikoin korttelialueita on liitettävä osaksi katualueita.

Vanhatie on tämän asemakaavan kohdalla voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yhä maantiealueeksi. Tällä kaavamuutoksella Vanhatie on tarkoitus osoittaa kaupungin katualueeksi. Vanhatie on ollut jo pitkään kaupungin ylläpidossa. Vanhatie on alueellinen kokoojakatu, jolle ei lähtökohtaisesti ole suotavaa sallia suoria ajoneuvoliittymiä tonteille liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden vuoksi. Tämän asemakaavan alueella Vanhatien kohdalla kadun ja korttelialueen rajalle on merkitty ajoneuvoliittymäkieltoja. Kaavan alueella on tällä hetkellä kuusi suoraa liittymää rakennuspaikoille, joista asemakaavalla kielletään viisi. Näille rakennuspaikoille mahdollistetaan kulku muita reittejä myöten, joten muutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa asukkaille. Vanhatien ja Jyrääntien risteyksessä olevat männyt on merkitty katualueella ohjeellisenä istutettavana alueen osana ja istutettavana/säilytettävänä puurivinä.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Asunnot: 2 ap/asunto

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalalle.

Tontin istutettavalle alueen osalle saa istutusten lisäksi sijoittaa pysäköintiä.

HULEVEDET

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

#### MELUSUOJAUS

Rakentamisessa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida Vanhatieltä mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu ja tärinä.

#### PIHA-ALUEET

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnolle välttämätön osa. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

#### RAKENTAMISTAPA

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys, joka on huomioitava alueen rakentamisessa.

Rakennuspaikan alin sallittu rakentamiskorkeus on +57,5. Korkeusjärjestelmä N2000.

#### RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän tonttien välisistä sivurajoista.

Olemassa olevassa, ennen vuotta 2020 rakennetussa luvanvaraisessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten sijoittumisesta rakennusalueelle.

Niirirannan lähivirkistysalueelle saa sijoittaa alueen luonto- ja ympäristöarvot huomiioon ottavaa virkistystoimintaa tukevia rakennelmia ja vähäisiä rakennuksia.

#### SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Kaava-alueella sijaitsee muinaisjäänös (Nurmiraanta).

#### YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutetuille alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

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

Virkistysalueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä putkia, rakennelmia, rakennuksia ja laitteita.

Virkistysalueille saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.

Katuun tai muihin yleisiin alueisiin rajautuvilla tonttien osilla on varattava mahdollisuus johtojen kunnossapitoon ja varauduttava mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.

#### YMPÄRISTÖARVOT

VL/s -alueilla sijaitsee merkittäviä luonto- ja ympäristöarvoja. Alueen lähivirkistysalueet tulee säilyttää puustoisina alueina. Alueella tehtävät mahdolliset muutostyöt tulee toteuttaa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaen ja niitä mahdollisuuksien mukaan täydentäen. Lähivirkistysalueilla sijaitsevat liito-oravan liikkumisen tai lisääntymisen kannalta tärkeitä puita ei saa poistaa.

Kortteleissa 313 ja 703 puustoisilla tonttien osilla ja niiden käytössä tulee huomioida mahdollinen liito-oravan elinympäristöksi sopiva puusto kortteleiden istutettavaksi alueen osaksi merkityillä alueilla, joilla puustoa tulee säilyttää (pl-14).

#### TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

## 5.4. Kaavan vaikutukset

### *Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen*

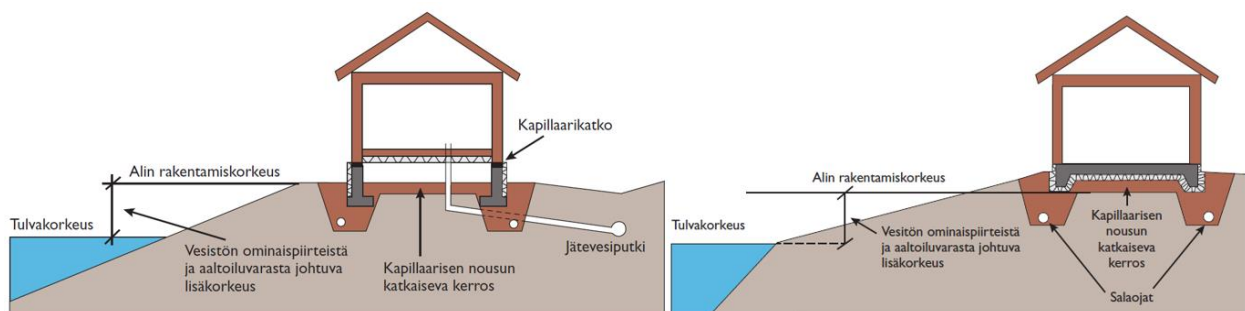
Alueen olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ovat alueen muutamat asuintalot. Seurakuntayhtymän toimintakeskus sijaitsee alueen vierellä. Suunnittelualueella sijaitsevilla rakennuksilla ei ole sellaisia rakennetun ympäristön arvoja, joita tulisi vaalia erityisin kaavamääräyksiin. Suunnittelualue on kuulunut Valkealan pappilan maihin. Vuonna 1880 valmistunut pappilarakennus sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Leiritien varrella. Pappilan ympäristöön on kaavoitettu 80-90 –luvulla pientaloasutusta ja pappilarakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Nurmirannan kaavahanke ei heikennä pappilarakennuksen suojeluarvoa.

Suunniteltu rakentaminen muuttaa nykyisen avoimen peltomaiseman. Uutta rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksiin. Alueella sijaitseva muinaisjäänös on merkitty asemakaavakartalle ja se on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

### *Vaikutukset rakentamiseen*

Nurmirannan alueelle on laadittu rakennettavuus selvitys, joka on alueen rakentajien käytettävissä. Kaava-alueen tontit ovat rakennettavuus selvityksen mukaan pääosin luokiteltu helposti tai normaalisti rakennettaviksi. Osa tonteista sijoittuu selvityksen perusteella vaikeasti rakennettavalle vyöhykkeelle, jossa löyhät maakerrostumat ulottuvat 2-9 metrin syvyyteen. Rakennettavuus selvitys antaa yleiskatsauksen alueen maaperäolosuhteisiin. Kaikilla alueilla on tehtävä tonttikohdainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisten tarvittavien pohjanvahvistus toimenpiteiden laadun ja laajuuden selvittämistä varten.

Kaava-alue rajautuu Lappalanjärven rantaan. Rantaan rajautuvilla alueilla alin sallittu rakentamiskorkeus on +57,5 m (N2000). Alimmalla sallitulla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan rakennuksen osia, jotka vaurioituvat kastumisesta. Korkeus on määritelty *Tulviin varautuminen rakentamisessa, opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla* –oppaan perusteella (Ympäristöopas 2014). Alin rakentamiskorkeus määräytyy kerran viidessäkymmenessä vuodessa toistuvaksi arvioidun tulvaveden korkeuden mukaan, johon lisätään 0,3 metriä ja vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus. Rakentamiskorkeudessa on huomioitava perustustavan vaikutus rakenteen kosteudenkestävyyteen. Rakentamisessa ja rakennus lupaa myönnettäessä on siis huomioitava alin sallittu rakentamiskorkeus, vaikka alue olisi asemakaavassa muutoin merkitty rakennus alaksi. Alimman sallitun rakentamiskorkeuden tason +57,5 m alapuolelle voi rakennusalan niin salliessa toteuttaa sellaisia rakennelmia ja rakenteita, jotka eivät kärsi kosteudesta, esimerkiksi erilaiset katokset ja terassit. Päärakennus on alttiimpi kosteudelle ja on siten rakennettava siten tyyppillisesti kauemmaksi rannasta.



Kuva 27. Ote ympäristöoppaasta *Tulviin varautuminen rakentamisessa* (2014). Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan tasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastumisesta vaurioituvia rakenteita. Vasemmalla periaate sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Oikealla periaatekuva maanvaraisen laattaperustuksen osalta.

Asuinalueeseen rajautuvat Lappalanjärven rannalla sijaitsevia vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikkoja on muutettu Koivurannan 17.6.2002 voimaan tulleella asemakaavalla erillispientalonteiksi. Koivurannan asemakaava-alueeseen rajautuvat kaksi nykytilassa asemakaavattomalla alueella sijaitsevaa vapaa-ajan käytössä olevaa rakennuspaikkaa on vastaavasti osoitettu erillispientalokorttelialueeksi.



### *Tekninen huolto*

Täydennettävälle asuinalueelle on rakennettava uutta asuinalueen osaa palveleva kunnallistekniikka. Kouvolan Vesi Oy:n toiminta-alue kattaa nykyisen asemakaavoitetun alueen, joten Nurmirannan asuinalueen toteutuessa toiminta-alue tulee laajennettavaksi ja siitä tulee tehdä tarvittavat päätökset. Asuinalueen laajentaminen aiheuttaa jonkin verran putki- tai johtosiirtoja. Yhdyskuntateknisten rakennelmien ja laitteiden sijoittaminen on sallittu virkistysalueille. Korttelialueille sijoitettavia vesihuoltojohtoja ei ole mahdollista siirtää, joten ne on merkitty asemakaavaan ja ne on huomioitava kortteleiden rakentamisessa.

### *Yhdyskuntarakentamisen kustannukset*

Asemakaavalla osoitetaan uusia korttelialueita ja katuyhteyksiä. Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuu kustannuksia kaupungille. Alueelle laaditun rakennettavuusselvityksen mukaan kadut voidaan perustaa koko tutkimusalueella maanvaraisesti. Rakennettavuusluokan 3 alueella tulee kuitenkin huomioida löyhien koheesiomaakerrosten kokoonpuristuvuus ja näin syntyvät painumat, mikäli kadun taso sijoittuu yli 0,5 metriä nykyisen maanpinnan yläpuolelle. Selvityksen mukaan putkijohdot perustetaan kiviainesarinan välityksellä maanvaraisesti.

Asemakaavassa on esitetty kahden uuden kadun rakentamista, joihin uudet tontit tukeutuvat. Kulku alueelle tapahtuu Leiritien kautta, joka on samassa yhteydessä tarpeen kunnostaa. Alueen katujen ja niiden yhteydessä toteutettavan vesihuollon kustannusten suuruusluokkaa on arvioitu Fore-infrarakentamisen kustannushallintaohjelmalla. Kustannusarviot tarkentuvat asemakaavoituksen jälkeen tapahtuvan yksityiskohtaisen infrasuunnittelun yhteydessä. Kahden uuden kadun (Nurmirannantie ja Niinirannanpolku) rakentamisen suuntaa antava kustannusarvio on yhteensä noin 406 000 € (Alv. 0%) ja Leiritien kunnostamisen kustannusarvio on noin 211 000 € (Alv. 0%) (kustannusarviot 15.12.2021). Leiritien katualueen laajuus on määriteltä siten, että Leiritielle on mahdollista toteuttaa myös kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylän lisäkustannus olisi noin 50 000 € (Alv. 0%).

### *Liikenne ja pysäköinti*

Alueen rakentuessa liikenne lisääntyy jonkin verran Leiritiellä. Asuntokohtainen pysäköinti tapahtuu korttelialueilla tonteilla.

### *Sosiaalinen ympäristö, väestö ja palvelut*

Alueelle on suunniteltu kaikkiaan 22 uutta pientalotonttia ja lisäksi kaksi olemassa olevaa tällä hetkellä vapaa-ajan asuintoimivaa rakennuspaikkaa on osoitettu pientalotonteiksi. Kaavaratkaisu sisältää myös nykyisen kaavan mukaisia tyhjillään olevia tontteja. Rakentamattomia rakennuspaikkoja kaava-alueella on siten kaikkiaan 26. Alueen väestömäärän lisääntymistä peilattiin paikallisiin olosuhteisiin Nurmirannan läheisyydessä pääosin 2000-luvulla rakennettuun Koivurannan alueeseen. Koivurannan alueella 77 rakennetulla pientalojen rakennuspaikalla asui yhteensä 245 asukasta, jolloin asukastiheydeksi muodostuu 3,22 asukasta rakennuspaikkaa kohden. Täten voidaan arvioida, että valmiiksi rakentuessaan Nurmirannan alueen 22 uudelle rakennuspaikalle voisi asettua vastaavalla mitoituksella n. 71 henkilöä. Nurmirannan kaava-alueen kaikkien rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutuessa alueelle voisi em. mitoituksella tulla n. 84 uutta asukasta.

### *Viheralueet ja luonnonympäristöt*

Lappalanjärvi on määriteltä maakunnallisesti arvokkaaksi lintualueeksi. Järven rehevillä lahdilla pesii edustavaa kosteikkolinnustoa. Matalat rannat vesikasvillisuuksineen ovat tärkeitä rantakuistien kalojen kuten hauen ja ahvenen poikastuotantoalueita. Kutualueita uhkaavat rehevöityminen, liettyminen, rantarakentaminen sekä ruoppaukset. Edellä kuvatut uhkatekijät ovat ihmisen aiheuttamia. Rantoja halutaan hyödyntää esimerkiksi ulkoiluun, venepaikkoina ja uimapaikkoina tai rakennuspaikalta halutaan avata veneväyliä järvelle ja järvinäkymiä halutaan lisätä puustoa poistamalla. Luontoarvoiltaan monimuotoinen ja tärkeä alue voi ulkoilijan tai asukkaan näkökul-

masta olla vaikeakulkuinen ja hankala. Matala ja ruovikkoinen ranta ei sovellu uimapaikaksi. Mahdollisissa muutoksissa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot ja muutostöiden tulee olla mahdollisimman hienovaraisia.

Suunnittelualueen rakennettavaksi aiotulla alueella on kartoitettu vuonna 2012 kaksi liito-oravan elinympäristöä, joilla sijaitisi lisääntymispaikaksi soveltuvat kolopuut. Alueella on tehty sittemmin yksityisten maanomistajien toimesta harvennushakkuita. Keväällä 2020 alueelta ei löytynyt papanoita, joten liito-oravan esiintyminen alueella nykypäivänä on epävarmaa. Vuoden 2020 talvi oli lumeton ja selvityksessä todetaan, että tuoreimpiin kartoitustuloksiin tulee suhtautua varauksella. Vuoden 2020 selvityksessä alueet oli merkitty liito-oravan elinympäristöksi soveltuviksi metsiksi. Pohjoinen elinympäristö sijoittuu pääosin lähivirkistysalueelle, jolloin sen säilyminen voidaan turvata. Pohjoinen liito-oravalle soveltuva metsä on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö tulee säilyttää. Eteläinen liito-oravalle soveltuva metsä sijoittuu kortteli- ja katualueille. Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että korttelien 313 ja 703 tonteilla ja niiden käytössä tulee huomioida mahdollinen liito-oravalle soveltuva puusto. Erityisesti tonteilla olevia haapoja tulee pyrkiä säilyttämään pihapuina.

Lepakoille erityisen tärkeät ajourat ja polut on pääosin mahdollista säilyttää valitulla kaavaratkaisulla. Alueen virkistysalueiden toteuttamisen tavoitteena on säilyttää alueet metsäisinä ja erityistä huomiota tulee kiinnittää suuriin puuyksilöihin. Liito-oravan ja lepakoiden suojelutavoitteet täydentävät toisiaan. Nurmirannan kaava-alueella ja sen ympäristössä sijaitsee jonkin verran vanhoja asuinrakennuksia, jotka voivat olla lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

### **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Kaavaratkaisun perusteella alueelle suuntautuu hieman aiempaa enemmän liikennettä. Uusi asuinalueen osa ei ole kuitenkaan läpiajettava toteutuneelle Koivurannan alueelle, joten liikenteen lisääntymisellä ei ole suurta häiritsevää vaikutusta olemassa olevalle asutukselle. Alueelle muodostuu parikymmentä tonttia, joten asuinalueen liikennemäärät eivät ole kovin suuria. Seurakunnan toimintakeskuksen alueelle suuntautuu myös ajoneuvoliikennettä. Asemakaava ei lisää liikennettä alueella siinä määrin, että sen perusteella aiheutuisi merkittävää liikenneperäistä meluhaittaa. Vanhatien liikennemeluhaittaa on selvitetty Kouvolan liikennemeluselvityksessä vuonna 2016. Selvityksen perusteella Vanhatieltä ei aiheudu merkittävää häiritsevää melua kaava-alueelle.

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

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät alueen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* merkintöjä ja määräyksiä. Seurakunnan omistaman Niinirannan toimintakeskuksen alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

### **5.7. Nimistö**

Alueelle on suunniteltu uusi asuinalueen osa katuineen. Nurmirannantie ja Niinirannanpolku ovat alueelle rakennettavia uusia katuja. Alueella oleva lähivirkistysalue on nimetty Niinirannaksi.

## 6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

### *Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta*

Nurmirannan asemakaavan asuinalueen käsittävä osa saatetaan hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2022. Nurmiranta on maankäytön toteuttamissuunnitelman 2021-2025 yksi asumisen kohteista. Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla ohjataan Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamista seuraavien viiden vuoden aikana. Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla sovitetaan yhteen kaavoitus, maanhankinta, yhdyskuntatekniikan suunnittelu ja rakentaminen, tonttien luovutus sekä niihin liittyvä taloussuunnittelu. Suunnitelmassa alueen asemakaavoitus on ajoitettu vuosille 2021, kunnallistekniikan suunnittelu vuodelle 2022 ja kunnallistekniikan rakentaminen vuodelle 2023. Alueen tontit valmistuisivat em. aikataulun mukaisesti luovutuskelpoiseksi vuodelle 2025.

Kouvolassa 11.10.2021, täyd. 3.2.2022, 17.10.2022

(Asiakirja on digitaalisesti allekirjoitettu kts. erillinen liite)

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti

Olli Ruokonen  
kaavoitusinsinööri