

Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

08_004_Peltolanleipomo_SELOSTUS_221220.pdf
Tiedosto

2b2034e564783632bfd402349aa3301cc8d0a40d9711f87ab2225e520
474b35b633957c8fdbf436d3b0e0345e91afe8ddb1798e8eed59e5863c
Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Anne Kristiina Kangasniemi-Kuikka

Nimi

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

22.12.2022

Päivämäärä

Hannu Juhani Purho

Nimi

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

22.12.2022

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=6O5vgltPw3lPt9xQvGOos5rgM0KCO2wVsuYMEMCDJtsNT8jZ8l>

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

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

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

Peltolan leipomo, kaava nro 08/004

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 20.10.2022 päivättyyn kaavakarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / KAAVOITUS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

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

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

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 8, Kankaro, korttelia 8053 sekä katu- ja vaara-alueita Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 8, Kankaro, kortteli 8053 ja katualue

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkiympäristön suunnittelu / kaavoitus

Kaavoitusanomus 1.10.2010 ja 29.11.2012

Kaavoituksen aloituskokous 18.5.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.8.2022

Vireille tulo Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 31.8.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely 31.8.–3.10.2022

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) 31.8.–3.10.2022
kuulutus Kouvolan Sanomissa 31.8.2022

Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)
Tekninen lautakunta § 226 3.11.2022
Kuulutus / Kouvolan Sanomat 9.11.2022
Kaavaehdotus nähtävillä 9.11.-14.12.2022

Kaavan hyväksyminen 12.1.2023
Tekninen lautakunta

1.2. Kaava-alueen sijainti

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



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

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Peltolan leipomom aloitteesta vuonna 2012. Kaavamuutos sisältyy kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2022 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 8053 kiinteistöjen piha-alueiden laajentaminen voimassa olevassa kaavassa vaara-alueeksi varatulle alueelle sekä kaavattomalle alueelle, jossa kulkee rasiitteena Gasgrid Finland Oy:n kaasuputki. Tällä hetkellä akuutti laajennustarve on Peltolan leipomom tontilla muiden tonttien kohdalla laajentuva korttelialue jää reservialueeksi. Kaavassa myös huomioidaan kaasulinjan aiheuttama käyttörasite.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

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

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos sisältyy kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2022 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Peltolan leipomom lähialueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2010 sekä Peltolan leipomom aloitteesta alkujaan jo vuonna 2012. Kaavaratkaisua on muokattu Peltolan leipomom tontin lisämaan vuokraukseen liittyen vuonna 2015.

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

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

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

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 3.11.2022, jolloin lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville (§ 226). Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.11.-14.12.2022. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin ilmoitustaululla 9.11.2022. Lausuntopyyntö lähetettiin viranomaisille ja muille toimijoille 9.11.2022. Kaavasta annettiin viisi lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Lausunnot ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen sivuilla 13–14.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 30.8.2022. Asemakaavan muutoshanke ei kohdistu vaikutuksiltaan merkittäviin maakunnallisiin maankäyttöratkaisuihin, valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöalueisiin, eikä se ole muuten rakennetun kulttuuriympäristön tai valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten MRL 66 § mukaista kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välistä viranomaisneuvottelua ei järjestetä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

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



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

3.1.1. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän eteläpuolella alueella, joka on lähes tasaista. Korkeusasetmat vaihtelevat suunnittelualueella tasoilla +52-53 mpy. Alueen maisemakuvaa rajaa Alakyläntien

varrella oleva rakennuskanta ja puistojen metsäiset osuudet sekä kaukana kaakossa Eskolanmäen puustoiset osat ja rakennettu ympäristö. Maisematilallisesti alue avautuu etelään kohti Alakylän kulttuurimaisema-alueetta, jonne myös pitkät näkymät aukeavat.

Maaperä ja rakennettavuus

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



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



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



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



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



Kuva 7. Alakyläntie 7 on valmistunut vuonna 1974.



Kuva 9. Alakyläntie 9 on valmistunut vuonna 1979.



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



Kuva 10. Alakyläntie 9 ja Alakyläntien katualue.

Kasvillisuus

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

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, pohjaveden muodostusalueella tai vedenottamoiden suoja-alueella. Yleisillä katualueilla kulkevat Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto- ja viemärijohdot sekä hulevesiviemärit. Korttelialueilta hulevedet ohjautuvat tonttien eteläreunassa olevaa avo-ojaa pitkin etelään kohti Kymijokea. Kaava-alueeseen kuuluvan peltoalueen ojat laskevat etelään kohti Kymijokea.

Luonnonsuojelu

Alueella olevat luontokohteet on kartoitettu osana 2012–13 osana *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitystä* (Luontoselvitys Kotkansiipi). Luontoselvityksen tietoja on täydennetty Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2014. Samana vuonna alueelta on myös tehty lepakkopotentialin kartoitus. Kyseisten selvitysten mukaan suunnittelualueella ei ole maankäytön muutoksissa huomioitavia luontokohteita tai uhanalaisten kasvi- ja eläinlajien elin- tai esiintymisalueita.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Kaavamuutosalueella ei ole asuinrakennuksia tai asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

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

Muinaismuistot

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

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

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

Liikenne- ja katualueet

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

Tekninen huolto

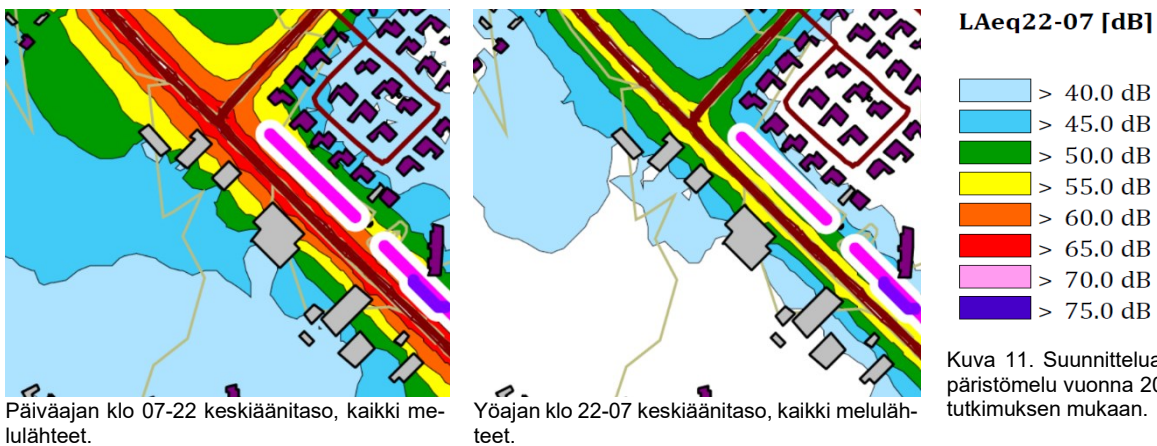
Kaavamuutosalueen läpi kulkee luode-kaakkosuuntaisesti Gasgrid Finland Oy:n maakaasuverkon päärunkolinja, jolla on vaikutusta alueen maankäyttöön. Lauttarannantiellä kulkee KSS Verkko Oy:n 20 kV sähkölinja ja alueella on sähköverkon pienjännitekaappi. Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalla Alakyläntielle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

Ympäristöhäiriöt / Melu ja värinä

Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikenne- ja teollisuusmelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Alueella kulkevan Alakyläntien katualueen keskimääräinen liikennemäärä oli meluselvitykseen tehtyjen mittauksen mukaan päiväaikaan (klo 07–22) Koriansuoran ja Hanskilantien välissä 7727 ajoneuvoa / vrk ja yöaikaan (klo 22–07) 473 ajoneuvoa / vrk. Vastaavat liikennemäärät olivat Alakyläntielle Hanskilantien ja Kymenlaaksontien välisellä osuudella päiväaikaan 7300 ajoneuvoa / vrk ja yöaikaan 448 ajoneuvoa / vrk. Alueen ohittavat

liikennemäärät ovat siis päiväaikaan varsin huomattavia, jos niitä verrataan tavanomaisten asuinalueiden läpi kulkevien kokoojakatujen liikennemääriin (yleensä noin 1000 ajoneuvoa / vrk). Meluselvitykseen tehtyjen mittausten mukaan korttelissa 8053 on päiväaikana (klo 07–22) Alakyläntieltä tulevaa liikennemelua. Suunnittelualan keskiäänitaso on päivisin selvityksen mukaan jopa yli 65 dB (päiväajan raja-arvo 55 dB) siten, että eniten melua on alueen rataan rajoittuvalla osalla. Yöaikana (klo 22–07) katualueilla ja rautatiellä kulkevan liikenteen melu on vähäisempi 55 dB (kts. kuva 11). Kaava-alueen ulkopuolella, Alakyläntien pohjoispuolella sijaitsevat meluntorjuntarakenteet vähentävät asuinalueelle kantautuvaa melua selvityksen mukaan merkittävästi.

Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsevalle asuinalueelle Alakyläntieltä kantautuvaa liikennelähtöistä melua ja tärinää on selvittänyt kadun risteysalue muutosten yhteydessä insinööritoimisto Taratest Oy 18.11.2021.



Kuva 11. Suunnittelualan ympäristömelu vuonna 2016 tehdyn tutkimuksen mukaan.

Virkistysalueet

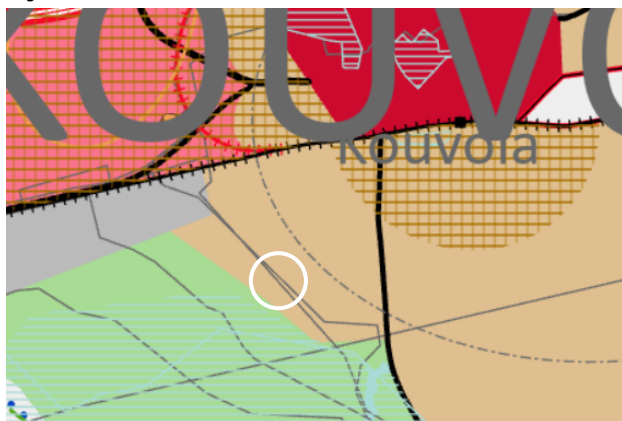
Suunnittelualueella ei ole viher- tai virkistysalueita. Asemakaavan mukaiselta vaara-alueelta on poistettu KSS Verkko Oy:n voimajohtolinja vuonna 2010, jonka jälkeen alueelta on raivattu vesakkoja vain Gasgrid Oy:n maakaasuputken kohdalta. Kaava-alueella ei kulje rakennettuja tai rakentamattomia ulkoilupolkuja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

Maanomistus

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

3.2. Suunnittelutilanne

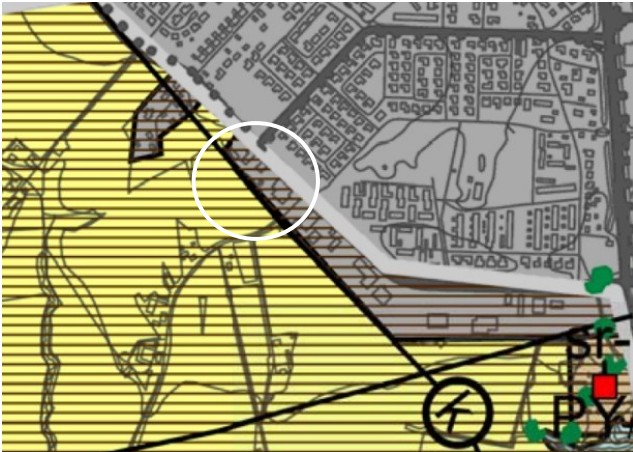
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



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

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 30.8.2020. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty Kouvolan taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen vieressä kulkeva Kouvolan maakaasun päälinja ja Kouvola-Kaijiainen siirtoviemäri on merkitty kaavaan. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueiden kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvalisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



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

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

Asemakaava

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



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

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

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

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaupunkiympäristön suunnittelun kaavoitusohjelman työkohteisiin. Peltolan leipomon lähialueen asemakaavan muutos on tullut vireille jo Kouvolan kaupungin aloitteesta 2010, kun alueella ollut sähkölinja on poistettu. Kaavahankkeeseen liittyy Peltolan leipomon kaava-aloite vuodelta 2012, jolloin leipomolla oli lisätilarpeita piha-alueella. Asemakaavoituksen aloituskokous on pidetty 18.5.2022.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset, kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osalliset on määritetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on laadittu 24.8.2022. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 31.8.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 31.8.–3.10.2022 välisenä aikana. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 31.8.–3.10.2022 välisen ajan. Tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta on lähetetty kirjeitse alueella oleville ja alueeseen rajautuville kiinteistöjen omistajille, viranomaisille ja muille asiaan liittyville toimijoille. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin neljä lausuntoa, muuta palautetta ei jätetty.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle ja muille viranomaisille 30.8.2022. Viranomaiset eivät ole esittäneet muutostarpeita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai vaatineet lisäselvityksiä.

4.3.2. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä ole kulttuuriympäristön arvojen täydentymisen kannalta merkittävä, joten kaavasta ei ole järjestetty erillistä viranomaisneuvottelua.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos):

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 24.8.2022 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 31.8.2022, kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä erillisellä kirjeellä (7 kpl). Osallisille lähetettiin postitse saatekirje, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ote ajantasakaavasta ja kaavaluonnos. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaupungin maankäytön suunnitteluun 3.10.2022

mennessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 31.8.–3.10.2022 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja kaupungin sivuilla internetissä osoitteessa www.kouvola.fi/peltolanleipomo

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

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

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

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

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

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

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

Tie ja liikenneasiat

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

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

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

asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 8053 kiinteistöjen piha-alueiden laajentaminen voimassa olevassa asemakaavassa vaara-alueeksi varatulle alueelle sekä kaavattomalle alueelle, jossa kulkee rasitteena Gasgrid Finland Oy:n kaasuputki. Tällä hetkellä akuutti laajennustarve on

Peltolan leipomon tontilla muiden tonttien kohdalla laajentuva korttelialue jää reservialueeksi. Kaavassa myös huomioidaan kaasulinjan aiheuttama käyttörasite. Kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittelemään riskiluokkaan 2. Kaava-alue sijaitsee noin 5 kilometrin päässä Kouvolan paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa.

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

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

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

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

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

Vastine: Telia Finland Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi.

Suunnittelualueen verkostotoimijat 7 kpl, ei toimitettuja lausuntoja tai palautteita.

Muut yhteistyökumppanit 2 kpl, ei toimitettuja lausuntoja tai palautteita.

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

Tekninen lautakunta 3.11.2021 (kaavaehdotus)

Peltolan leipomon lähialueen asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 3.11.2022, jolloin lautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti asettaa ne julkisesti nähtäville sekä pyytää niistä asianmukaiset lausunnot (§ 226).

Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kuulutus Peltolan leipomon lähialueen asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä oli Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin virallisella internet-sivulla 9.11.2022. Kaavahanke oli julkisesti nähtävillä Kouvolan kaupungintalolla ja kaavan internet-sivuilla 9.11.-14.12.2022 välisen ajan.

Julkisesti nähtävillä olevan kaavahankkeen lausuntopyyntöt lähetettiin 9.11.2022 viranomaisille ja niille toimijoille, jotka olivat antaneet palautetta kaavahankkeesta sen aiemmissa vaiheissa. Kaavahankkeesta ja Peltolan leipomon laajennushankkeesta oli artikkeli Kouvolan Sanomissa 2.11.2022. Julkisen nähtävillä olon aikana kaavaa kävi tutustumassa kaksi (2) osallista. Kaavasta annettiin viisi (5) lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

Seuraavassa kaavasta annetut lausunnot ja kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi kaavasta antamassaan lausunnossaan seuraavaa:

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

Kaavaprosessin aiempi vaihe

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on aiemmin lausunut Peltolan leipomon lähialueen kaavasta sen valmisteluvaiheessa 21.9.2022. Tällöin ELY-keskus esitti vähäisiä parannusehdotuksia muutettavaan kaavaan.

Lausunto

Kaavoittaja on käsitellyt kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja antanut niihin vastineensa. Kouvolan kaupunki on ottanut huomioon ELY-keskuksen lausunnon ja kaavamääräyksiä on tarkistettu lausunnon mukaiseksi. KASELY katsoo, että asemakaava perustuu riittäviin selvityksiin ja täyttää tarvittavat ohjausvaikutukset.

Asemakaavan TVL-alue sijaitsee kaupungin katuverkolla. Kaavamuutoksella ei ole havaittavia vaikutuksia maantieverkon sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Asemakaavamuutos täyttää MRL 1 §:n Lain yleiset tavoitteet, 5 §:n Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet sekä 54 §:n mukaiset Asemakaavan sisältövaatimukset.

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

Kymenlaakso museo toteaa kaavalausunnossa seuraavaa: KOUVOLA: Peltolan leipomon lähialue, asemakaava ja asemakaavamuutos (kaava nro 08/004), kaavaehdotus

Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotukseen. Museolla ei ole huomioitavaa kaavamuutokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Kymenlaakson museon kaavalausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson pelastuslaitos toteaa kaavalausunnossaan seuraavaa: Kymenlaakson pelastuslaitos on antanut lausunnon 28.9.2022 Peltolan leipomon kaavan 08/004 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa esitettyyn kaavaehdotukseen.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen kaavalausunto merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oyj toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa, että Teliällä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Vastine: Telia Finland Oyj:n kaavalausunto merkitään tiedoksi.

Gasgrid Finland Oy toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa, että Gasgridin DN200 kaasuputki on otettu hyvin suunnittelussa huomioon. Uusia rakennuksia sijoitettaessa on otettava huomioon asetuksen 551/2009 määräämät suojaetäisyydet niin, ettei asetuksen vastainen rakentaminen ole mahdollista. Suojaetäisyydet maakaasuputkesta asetuksen A ja B ryhmän rakennuksiin on joko 5 tai 10 metriä rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen. Liitteenä ote asetuksen suojaetäisyyksistä.

Vastine: Kaava-alueella kulkeva Gasgrid Finland Oy:n maakaasuverkon runkoputki on paksuudeltaan 200 mm. Kaavalausunnon liitteessä olevan taulukon mukaisesti teollisuusrakennusten (ryhmän B-kohteet) vähimmäisetäisyys putkesta on 5 metriä. Vireillä olevassa kaavassa etäisyys on 8 metriä, joten siltä osin vähimmäisetäisyys täyttyy. Gasgrid Finland Oy:n kaavalausunto merkitään tiedoksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

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

Mitoitus

Kaavassa muodostuvan teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (TVL) maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.40$. Kaavamuutoksessa kyseisen korttelialueen pinta-ala kasvaa vaara-alueen liittämisen vuoksi 2706 m² ja rakennusoikeus kasvaa 1082 k-m². Korttelialueelle on esitetty yhtenäinen rakennusala ja korttelialueen eteläreunaan kaasujohdolle varattu alue. Alueen pinta-ala ja rakennusoikeus ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueen pinta-ala saattaa tarkentua kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

Palvelut

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

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueen mahdollinen uudis- ja lisärakentaminen sekä korttelialueen tonttien sisäiseen toiminnallisuuteen, ajoneuvojen pysäköintiin, piha-alueiden istutuksiin tms. tehtävät muutokset ratkaistaan erillisissä rakennusluvilla. Kaavamuutoksen mahdollistama Alakyläntien varteen sijoittuva lisärakentaminen rajaa toteutuessaan kaupunkitilaa. Kaavalla on myös määrätty, että koska alue rajautuu

valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueeseen (VAMA 2021). Aluetta täydennys rakennettaessa tulee ympäristömuutokset toteuttaa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaen ja niitä mahdollisuuksien mukaan täydentäen. Kaavassa ei ole annettu määräyksiä kortteli- tai katualueilla olevan kasvillisuuden hoidosta.

5.3. Aluevaraukset

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

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

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

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

Katualue.

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

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Työpaikat: 1 autopaikka / 100 k-m²

Varastotilat: 1 autopaikka / 400 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka varastotyöntekijää kohti

Polkupyöräpaikoitus: 1pp / 300 k-m²

HULEVEDET

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

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

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

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

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

YMPÄRISTÖARVOT

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

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan/asekaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavassa ei esitetä uusia suojeltavia rakennuksia tai alueita. Kaavalla ei ole vaikutusta olemassa olevan rakennetun kulttuuriperinnön vaalimiseen tai muinaismuistojen säilymiseen. Kaavaan on lisätty läheisyydessä olevan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen erityispiirteiden huomioimiseen liittyviä määräyksiä.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Alueen läpi kulkeva KSS Verkko Oy:n sähkön siirtojohto ja linjaan liittyvä muuntamo sijoittuvat katualueelle. Alueen läpi kulkeva Gasgrid Finland Oy:n kaasuputki on merkitty kaavaan johdolle varattuna alueena. Kortteli-alueelle on merkitty rakennusala, jolle rakentamisen tulee sijoittua. Kyseinen rakennusala estää johdosten päälle rakentamisen. Asemakaava ei estä Alakyläntieltä tulevien hulevesien johtamista suunnittelualueen läpi.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

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

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen liikennejärjestelmään, eikä se aiheuta muutoksia jo toteutettuihin Alakyläntien ja Lauttarannantien katualueisiin tai kaava-alueella olevaan katujen riisteyalueeseen. Asemakaavassa ei ole esitetty kortteliin 8053 nykytilanteesta poikkeavaa maankäyttöä. Mahdollinen korttelin lisärakentaminen ei maankäytön vuoksi lisää merkittävästi asiointiliikennettä alueella. Mahdollisella lisäliikenteellä ei ole vaikutusta alueella olevan liikenneverkon toimivuuteen tai lähialueen mahdollisten liikennelähtöisten häiriöiden kasvamiseen, sillä tällä hetkellä suurin osa Alakyläntiellä olevasta liikenteestä on Koriasuoran ja Kymenlaaksontien välillä kulkevaa läpiajoliikennettä. Asemakaavassa on määritetty korttelialueelle vähimmäispysäköintivaatimukset sekä autopaikkojen että polkupyörien pysäköinnin osalta. Katualueelle ei ole kaavassa esitetty pysäköintiä.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

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

Viheralueet ja luonnonympäristöt

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

5.5. Ympäristön häiriötekijät

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

5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät ja tarkentavat 6.1.2016 lainvoiman saaneen oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* maankäyttömerkintöjä. Asemakaavan muutos on maankäytöltään myös voimassa olevan *Kymenlaakson maakuntakaavan 2040* maankäyttöratkaisun mukainen.

5.7. Nimistö

Asemakaavahankkeessa ei muuteta alueen olemassa olevaa nimistöä.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn vuonna 2023.

Alakyläntien varrella oleva korttelialue on jo pääosin toteutunut. Alueen pohjoisosan hajanaisen korttelialueen tiivistyminen ja sen mahdollinen lisärakentaminen tiivistävät jatkossa kaupunkirakennetta ja julkista Alakyläntien katutilaa.

Kaavamuutosalue sijoittuu kaupunkirakenteessa paikalle, joka on myös erittäin hyvin näkyvillä valtakunnallisestikin merkittäväksi kulttuurimaisema-alueeksi (VAMA) arvioidun Alakylän kulttuurimaisema-alueen suuntaan. Tämän vuoksi asemakaava sisältää erilaisia alueen kaupunkikuvan huomiointiin liittyviä määräyksiä. Kyseiset piha-alueiden rajaukseen ja rakennusten väriytykseen liittyvät asiat tulee huomioida rakennuslupahankkeiden yhteydessä. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaava-alueella tai sen ulkopuolella olevan kaupunkiympäristön, liikennejärjestelmän tai luonto- ja virkistysalueverkostojen toimintaan.

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

Kouvolassa 20.12.2022

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti