

ASEMAKAAVA KOSKEE

Valkealan kylän tilojen 4:25 ja 4:28 osia.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 42, Niinistö, korttelin 711 osia sekä puisto- ja katualueita.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUVAT

kaupunginosan 42, Niinistö, korttelin 711 osat ja katualue.

Långinkuja, kaava nro 42/008

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 20.3.2019 päivättyyn ja 9.2.2023 täydennettyyn kaavakarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI

TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / KAAVOITUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

| | | |
|---|---|-------------------|
| Kunta | Kouvolan kaupunki | |
| Kaavan nimi | Långinkuja (42/008) , asemakaava ja asemakaavan muutos | |
| Asemakaavan muutos | ASEMAKAAVA KOSKEE Valkealan kylän tilojen 4:25 ja 4:28 osia. ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE kaupunginosan 42, Niinistö, korttelin 711 osia sekä puisto- ja katu- alueita. ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUO- DOSTUVAT Kaupunginosan 42, Niinistö, osa korttelista 711 ja katualue. | |
| Laatija | Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu | |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | | 20.3.2019 |
| Vireilletulo | kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla | 24.4.2019 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely | | 24.4. – 24.5.2019 |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) | kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla | 24.4.2019 |
| | Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä | 24.4. – 24.5.2019 |
| Julkinen nähtävilläolo | (kaavaehdotus) Tekninen lautakunta § kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo | XX.XX.XXXX |
| Hyväksyminen | Tekninen lautakunta § | XX.XX.XXXX |

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Valkealan Koivurannan asuinalueella. Alueen pinta-ala on noin 1 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti rajattuna punaisella katkoviivalla.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa vastaamaan alueen maanomistusoloja liittämällä Lap-
palanjärven ranta-alueella lunastettua vesijättöaluetta AO-tontteihin. Samalla tarkistetaan lähi-

alueen asemakaavaa liittämällä vähäinen puistokaista tonttiin ja osoittamalla jätevesipumppaamolle erityisalue.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-ase­makaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Maanomistuskartta

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvitys
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan virkistys- ja ulkoilualuevaraukset
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan tavoitteellinen liikenneverkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan tavoitteellinen kevyen liikenteen verkko

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on tullut vireille yksityisestä aloitteesta ja se sisältyy vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa esiteltyyn kaavoituksen työohjelmakohteisiin.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaavan verkkosivuilla 24.4.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen kaava-aineisto oli nähtävillä 24.4 – 24.5.2019 välisenä aikana. Saatu palaute ja lausunnot on käsitelty myöhemmin tässä kaavas­elostuksessa.

Valmisteluvaiheen jälkeen asemakaavaehdotus viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi. Hyväksymisen jälkeen tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi. Mikäli kaavaehdotuksesta ei jätetä muistutuksia eikä siihen tehdä merkittäviä muutoksia, kaava etenee teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijoittuu Koivurannan asuinalueelle ja rajoittuu Lappalanjärveen. Alue on rakennettua pientaloaluetta, joka on toteutunut viime vuosikymmeninä. Alue oli vielä 1990-luvulla pääosin metsää ja peltoa. Entinen vesijättöalue on nykyisen asemakaavan ulkopuolella.



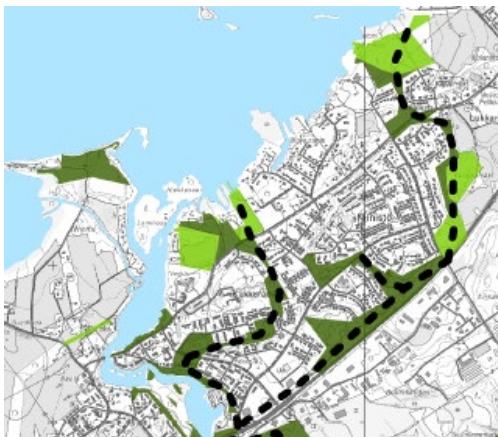
Kuva 2. Ilmakuva alueesta vuodelta 1998. Ajantasaiset kiinteistörajat.

Alueelle on rakennettu Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkostot ja kaavan katualueella on jätevesipumppaamo. KSS Verkko Oy:n sähköverkko on toteutettu maakaapeleina. Pääosa alueella olevista datakaapeleista on Telia Oyj:n omistuksessa. Suunnittelualueella on KSS Lämpö Oy:n maakaasuverkostoa.

Alueen kadut ja tontit on toteutettu. Kaupunki omistaa alueella kaavan katualueet. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa. Luontoarvoja selvitettiin kaavoittajan paikalla tehdyn tarkastelukäynnin avulla. Lisäselvityksille ei nähty tarvetta koska alue on toteutunut pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti eikä ehdotettu kaavamuutos muuta olennaisesti yhdyskuntarakennetta. Alueen maisemakuva säilyy ennallaan tai muuttuu vain vähäisessä määrin. Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvityksen mukaan suunnittelualue sijoittuu maastonmuodoiltaan vaihtelevalle kalliomoreeniselännejaksolle, johon liittyy paikoitellen lajittuneita aineksia. Alueen maaperä on yleiskartoituksen mukaan karkearakeista maalajia. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, pohjaveden muodostumisalueella tai vedenottamoiden suoja-alueella. Lähin pohjavesialue sijaitsee n. 300 metriä lounaaseen. Alueen ulkopuolella sen länsipuolella Lappalanjärven ranta on Natura-alueita.

Alue tukeutuu palvelutarjonnassa keskustan ja Valkealan alueen palveluihin. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet ja julkisen palvelun liikenne muualle kaupungin alueille. Virkistys- ja ulkoilu-mahdollisuudet alueella ovat hyvät.



Kuva 3. Ote osayleiskaavan virkistysalueeselvityksestä.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Voimaan tultuaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnyt ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavassa 2040 asemakaavoitettavaan alueeseen kohdistuu merkintä taajamatoimintojen alueesta (A).



Kuva 4. Kaavaote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Kirkonkylän-Jokelan osayleiskaava

Valkealan kunnanvaltuuston 1984 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa Koivurannan alue oli merkitty pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), ranta-alue oli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MU).



Kuva 5. Kaavaote Kirkonkylän-Jokelan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Alue kuuluu 6.1.2016 voimaan tulleeseen oikeusvaikutteiseen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavaan. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi osayleiskaavassa.



Kuva 6. Kaavaote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Ranta-alue suunnittelualueen kohdalla on osin asemakaavatonta aluetta. Muu alue on asemakaavoitettu vuonna 2002 (Ak 909/92). Asemakaavassa on erillispientalojen korttelialuetta (AO), asuinpientalojen korttelialuetta (AP), vähäinen puistokaista (VP) ja Långinkujan katualuetta.



Kuva 7. Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella katkoviivalla.

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

Maanomistaja esittää asemakaavoituksessa selvitettäväksi, voidaanko tontteja jatkaa vesirajaan tilanteessa, jossa vesijätö on lunastettu. Samoin tutkitaan tontin laajentamista katualueelle ja vähäisen puistokaistan liittämistä tonttiin.

4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Prosessin aikana tarkentuneina tavoitteina on yhdyskuntatekniikan huomioiminen kaavassa varaamalla jätevesipumppaamolle erityisalue. Prosessi oli ollut pysähdyksissä tovin, joten kaavoittaja katsoi parhaaksi pitää kaavasta uudelleen kaupungin organisaation sisäisen suunnittelukokouksen 30.9.2022. Kokouksessa ei noussut esiin uusia tavoitteita.

4.3. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on tullut vireille yksityisestä aloitteesta. Asemakaavan muutos on mainittu vireille tulevana kaavamuutoskohteena ja kaavoitusohjelmakohteena Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2019.

Kaavan laatimisesta on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maankäytösopimusta ei laadita.

4.4. Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1. Osalliset

Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Kymenlaakson pelastuslaitos
Kouvolan Vesi Oy
KSS Energia Oy, KSS Lämpö Oy
Kymenlaakson Sähkö Oy
TeliaSonera Finland Oyj ja Kymen Puhelin Oy
Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, asukkaat ja muut osalliset.

4.4.2. Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 24.4.2019.

4.4.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää suunnitteluprosessin kuluessa ja se on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle.

4.4.4. Viranomaisyhteistyö

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

4.5. Kaavaratkaisun perusteet

Esitettyyn ratkaisuun päädyttiin, koska suunnitelman katsottiin toteuttavan sille asetettuja tavoitteita, eikä sen katsota aiheuttavan merkittävää haittaa läheiselle asutukselle.

4.5.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 20.3.2019 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaava-aineiston 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. Kaava-alueen kiinteistöjen omistajille lähetettiin kirjeet. Viranomaisille toimitettiin tieto kaavan vireille tulosta sähköpostitse. Kaavaan liittyvä aineisto oli nähtävillä 24.4.-24.5.2019 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungin Tekniikka- ja ympäristötalolla ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/långinkuja.

Seuraavassa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaava-aineistosta valmisteluvaiheen nähtävillä olon aikana saadusta palautteesta sekä kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan seuraavaa: KASELY katsoo, että kaavaluonnos täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavaehdotuksesta ei ole tarpeen enää pyytää KASELYltä lausuntoa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

KSS Verkko Oy: Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Kymenlaakson pelastuslaitos: Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Yhdyskuntatekninen suunnittelu, Anne Ahtiainen toteaa mielipiteessään seuraavaa: ”Långinkujan kaavaa voisi laajentaa siten, että Veneilijänraitti tulisi kaavoitettua kaduksi? Nyt sinne päässä olevalle VV-alueelle ei pääse mitenkään kaavateiden kautta... Ja me ollaan luvattu pitää se kunnossa kustannuksellamme, kun on ajateltu, että se tulisi lähivuosina kaavoitettavaksi?”

Vastine: Långinkujan kaava (42_008) on hankekaava, joten ulkopuolisten alueiden liittäminen kaavaan ilman selkeitä perusteita ei ole suotavaa.

Luonnosvaiheen jälkeen saadun palautteen perusteella kaavakarttaan tehdyt tärkeimmät muutokset ja täydennykset (yhteenvedo):

- Kaavakarttaan merkitty istutettava alueen osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- Lisätty yleismääräyksiin määräys hulevesien käsittelysuunnitelmasta rakennuslupavaiheessa
- Autopaikkamääräykset muutettu pysäköintimääräyksiä

Tekninen lautakunta (kaavaehdotus)

Asemakaavan muutosehdotus (kaava nro 42/008) on käsittelyssä Teknisen lautakunnan kokouksessa 23.2.2023

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalue koostuu erillispientalojen (AO), asuinpientalojen (AP) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) ja katualueista.

5.1.1. Mitoitus

Erillispientalojen (AO) korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.20$, ja asuinpientalojen (AP) korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.20$

Alueiden pinta-alat ja pinta-alamuutokset ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro 3. Alueiden pinta-alat saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostuksen yhteydessä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ratkaisut säilyttävät alueen nykyisen toteutuneen rakenteen. Tonttien laajentaminen mahdollistaa niiden paremman hyödyntämisen. Tarpeettomat katu- ja puistoalueet tulevat käyttöön ja paremmin hoidettavaksi.

5.3. Aluevaraukset

AO Erillispientalojen korttelialue.

Kaava-alueella sijaitsee erillispientalojen korttelialue osassa korttelia 711.

Suunnittelualueella AO -kortteleissa suurimpana sallittuna kerroslukuna on käytetty $lu3/4$. Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla välillä $e=0.20$. Uudisrakentamisessa on noudatettava kaavakartan rakennusala ja rakennusoikeuksia koskevia määräyksiä.

AO-alueilla korttelirajauksiin ja kerroslukuun on tehty muutoksia. Kahta erillispientalotontteja on jatkettu vesirajaan liittämällä tontin omistajien lunastama vesijättö tonttiin. Toiseen tonttiin liitetään vähäinen alue lisäksi vähäinen alue katualueesta. Suurimpana sallittuna kerroslukuna on käytetty $lu3/4$, joka mahdollistaa aikaisempaa ($lu1/2$) tehokkaamman ullakkotilojen hyödyntämisen asuintiloina.

AP Asuinpientalojen korttelialue

Kaava-alueella sijaitsee asuinpientalojen korttelialue osassa korttelia 711.

Suunnittelualueella AO -kortteleissa suurimpana sallittuna kerroslukuna on käytetty $lu3/4$. Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla välillä $e=0.20$. Uudisrakentamisessa on noudatettava kaavakartan rakennusala ja rakennusoikeuksia koskevia määräyksiä.

AP-alueella korttelirajauksiin ja kerroslukuun on tehty muutoksia. Asuintalotonttia on laajennettu liittämällä tontin omistajan omistama vähäinen puistoalue tonttiin. Suurimpana sallittuna kerroslukuna on käytetty $lu3/4$, joka mahdollistaa aikaisempaa ($lu1/2$) tehokkaamman ullakkotilojen hyödyntämisen asuintiloina.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Katualueella olevalle jätevesipumppaamolle rajataan sen tarvitsema erityisalue.

Katualueet.

Kaavamuutoksen alueella sijaitsee osittain Långinkuja katualue, joka on toteutettu.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Asunnot: 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.

RAKENTAMISKORKEUS

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

TONTTIJAKO

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

HULEVEDET

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

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Suunnittelualue on tavanomaista omakotialuetta. Asemakaava mahdollistaa kaava-alueen pien-
talotonttien hyödyntämisen aikaisempaa paremmin.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Hulevesien käsittely on huomioitu asemakaavan yleismääräyksissä.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaavamuutos ei lisää yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, sillä siinä ei esitetä uusia rakennuspaikkoja.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikennemääriin.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Suunnittelualueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja.

Puistoalueen liittämällä tonttiin ei ole merkittävää vaikutusta alueen nykyiseen viherrakenneverkostoon.

AO-alueen kahta erillispientalotonttia on jatkettu vesirajaan liittämällä tontin omistajien lunastama vesijätö tonttiin. Ranta on jätetty vapaaksi rakentamisesta osoittamalla istutettava alueen osa yhteneväisesti viereisten omarantaisten tonttien mukaan.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää hulevesien käsittelysuunnitelma.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla ei ole ympäristöhäiriötekijöitä lisäävää vaikutusta.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita.

5.7. Nimistö

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta nimistöön.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymiskäsittelyyn 2023.

Asemakaavan toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus.

Kouvola kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen toteutusta ja käyttöä.

Kouvolassa

13.2.2023

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Heikki Manninen
kaavoitusinsinööri