

ASEMAKAAVA KOSKEE
Ruotsulan kylän tilojen 1:149 ja 33:4 osia

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 23, Kymintehdas kortteleita 457 ja 458 sekä ka-
tualuetta

ASEMAKAAVASSA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSESSA MUODOSTUVAT
kaupunginosan 23, Kymintehdas, kortteli 457 ja katualueet

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA POISTUVAT
kaupunginosan 23, Kymintehdas, kortteli 458 sekä kadut Keski-Anttilankatu ja Keski-Anttilanraitti

Puhjonaukea 2, kaava nro 23/029

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 27.3.2023 päivättyyn asemakaavakarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi **Puhjonaukea 2, kaava nro 23/029**

Asemakaava koskee Ruotsulan kylän tilojen 1:149 ja 33:4 osia

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 23, Kymintehdas kortteleita 457 ja 458 sekä katualueita

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 23, Kymintehdas, kortteli 457 ja katualueet

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa poistuvat kaupunginosan 23, Kymintehdas, kortteli 458 sekä kadut Keski-Anttilankatu ja Keski-Anttilanraitti

Laatija Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, Kaupunkiympäristön suunnittelu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.17.2023

Vireille tulo Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 15.2.2023
osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely 15.2.–20.3.2023

Valmisteluvaiheen kuuleminen 15.2.–20.3.2023
kuulutus Kouvolan Sanomissa 15.2.2023

Julkinen nähtävilläolo
Tekninen lautakunta x § 4.4.2023
kuulutus Kouvolan Sanomat ja internet-sivut 12.4.2023
kaavaehdotus nähtävillä 12.4.-15.5.2023

Tekninen lautakunta
Kaavan hyväksyminen 1.6.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

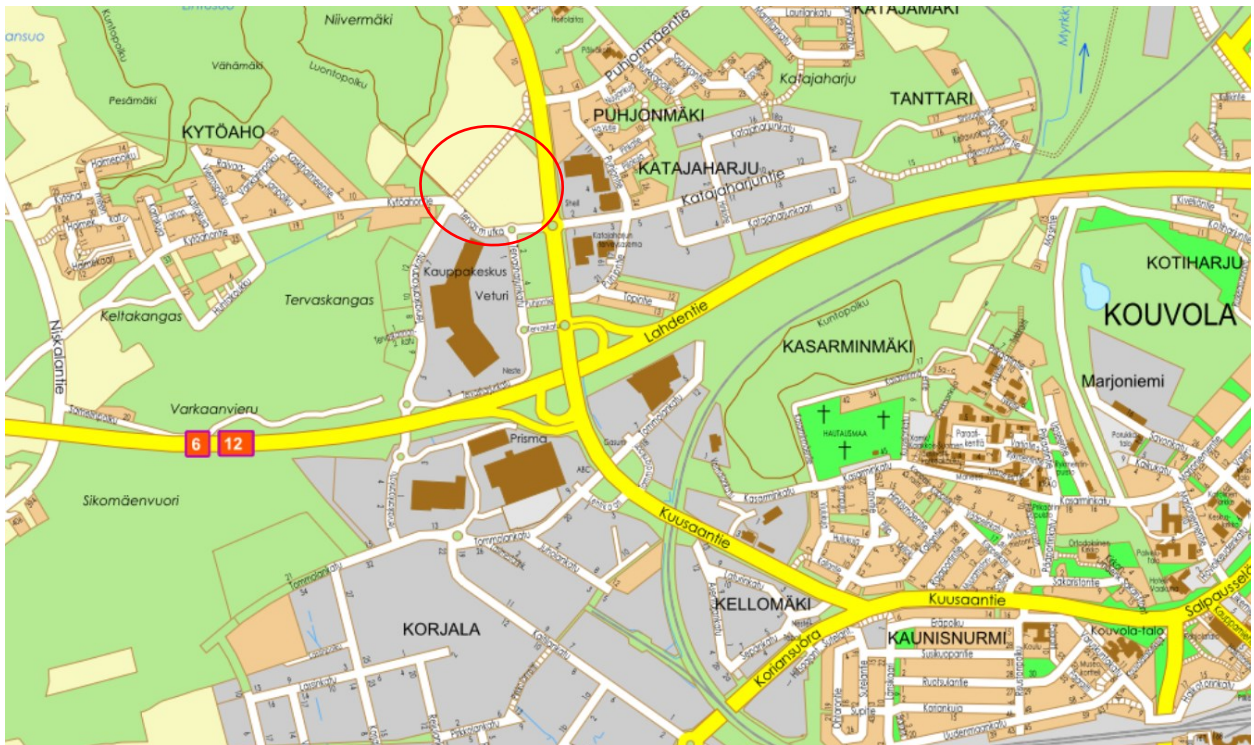
Suunnittelualue sijaitsee Kymintehtaalla kauppakeskus Veturin pohjoispuolella sijaitsevalla Keski-Anttilan peltoalueella. Alue rajautuu idässä Kuusaantiehen, etelässä Tervasmutkan katualueeseen ja pohjoisessa peltoaukean läpi kulkevan entisen Kytöahontien kohdalla kulkevaan kevyen liikenteen väylään. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 5,4 ha.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perusteet

Asemakaavan muutoksessa muokataan alueen maankäytöllistä suunnitelmaa siten, että alueelta olisi tulevaisuudessa mahdollista muodostaa tontteja nykyistä joustavammin. Kaavamuutoksessa siis poistetaan alueen keskeltä toteutumattomat katualuevaraukset ja mahdollistetaan tarvittaessa tonttiliittymän toteuttaminen Tervasmutkan katualueelle. Lisäksi kaavattomat Kytöahontie ja Tervaskankaankadun risteysalueen osat asemakaavoitetaan kaduiksi.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kymintehtaan alueelle Kuusaantien, Tervasmutkan ja Keski-Anttilan peltojen välissä olevalle alueelle.

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Korjala-Tervaskangas alueen tie- ja katuverkkosuunnitelma*. Pakse Ky ja Strafica. 6.6.2008.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016*, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017*. WSP Finland Oy, 17.3.2017.
- *Kouvolan kaupungin mailla olevat luonnon ydinalueet*. Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 20.6.2017.
- *Liittymätarkastelu / Tervaskankaankatu, Tervasmutka ja Kytöahontie*. Kouvolan kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, yhdyskuntatekninen suunnittelu, 2023.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin omasta aloitteesta vuonna 2022. Kaavamuutos ei sisälly kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2023 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Kaavahankkeen aloituspalaveri pidettiin 1.2.2023. Kaavahankkeeseen liittyvä erillinen suunnittelupalaveri Kouvolan Vesi Oy:n kanssa pidettiin 3.2.2023.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 15.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta oli ilmoitus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 15.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 15.2.–20.3.2023 välisenä aikana ja siitä annettiin palautetta. Puhjonaukeiden asemakaavahankkeesta oli uutinen Kouvolan Sanomissa 17.2.2023.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 15.2.–20.3.2023 välisen ajan. Kaavasta annettiin seitsemän (7) lausuntoa ja palautetta. Niiden perusteella tarkennettiin alueen yleiskaavatilanteen nykykuvausta. Lisäksi tarkennettiin Tervaskankaankadun, Tervasmutkan ja Kytöahontien risteysalueen liittymäsuunnittelua siten, että liittymä olisi mahdollista toteuttaa tulevaisuudessa kierto liittymänä. Kyseinen muutos vaatii tavanomaista risteysratkaisua enemmän tilaa, joten kaava-alueita päätettiin laajentaa. Lisäksi valmisteluvaiheen kuulemisen aikana annettun

palautteen perusteella vireillä olevaa kaava-aluetta laajennettiin siten, että se sisälsi myös asemakaavoittamattoman itäisimmän osan jo toteutetusta Kytöahontiestä. Muuttuneen kaavarajauksen vuoksi kaava-aineisto lähetetään ehdotusvaiheessa naapurikiinteistölle lausunnonle.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus eteni käsittelyyn Teknisen lautakunnan kokoukseen 4.4.2023, jolloin lautakunta hyväksyi kaavan ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 12.4.-15.5.2023 väliseksi ajaksi. Lausuntopyyntö lähetettiin viranomaisille 11.4.2023 ja mahdolliset lausunnot pyydettiin toimittamaan kaupungille 15.5.2023 mennessä. Lausuntoja annettiin kaikkiaan kolme (3). Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Kirjeet kaikille kaavaehdotukseen mukaan tulleeteseen Kytöahontien katualueen rajautuville kiinteistöjen omistajille 11.4.2023. Mahdollinen muistutus pyydettiin toimittamaan kaupungin kirjaamoon 15.5.2023 mennessä. Muistutuksia ei nähtävillä olon aikana jätetty.

Asemakaavaa ei ole muutettu julkisen nähtävillä olon jälkeen. Kaava etenee hyväksyttäväksi teknisen lautakunnan kokoukseen 1.6.2023. Jos lautakunta hyväksyy kaavan, kaava saa lainvoiman heinäkuussa 2023.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on entistä Keski-Anttilan tilan peltoaluetta, joka ei ole enää ollut viljelykäytössä vuosikymmeniin. Käytöstä poistuneelle peltoalueelle onkin kasvanut eri kokoista havu- ja lehtipuustoa. Kaava-alueen itäpuolella kulkee Kouvolan keskustaajaman ja Kuusankosken kaupunkikeskustan yhdistävä kokoojakatu Kuusaantie, joka on rakennettu nykyiselle linjaukselle 1950-luvulla. Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee Tervasmutka -niminen katu, johon liittyvät Tervaskankaan- ja Tervasharjunkadut. Tervasmutkan ja Tervasharjunkadun risteysalueelle on toteutettu kiertoliittymä vuonna 2012. Kiertoliittymästä on mahdollista toteuttaa tonttoliittymä sen pohjoispuolella olevalle peltoalueelle. Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Kytöahontie johtaa asuinalueen tonttikatujen liikenteen kokoojakaduille. Kadulla on erillinen ajoradasta erotettu kevyen liikenteen väylä.

Suunnittelualue rajautuu Keski-Anttilan maatalouskeskuksen entisten peltojen läpi kulkevaan Kytöahontien vanhaan tielinjaukseen, joka on tällä hetkellä käytössä kevyen liikenteen väylänä. Suunnittelualueen itäpuolella, Kuusaantien ja peltoalueen välissä kulkee Viitaoja -niminen valtaoja, joka kerää sekä peltoalueen pintavedet että laajemman valuma-alueen hulevedet. Oja laskee pohjoiseen kohti Kuusaanlampea ja Kymijokea. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Puhjonmäen kaupallinen alue ja eteläpuolella Tervaskankaan kauppakeskusalue. Suunnittelualue on kaavoitettu kaupalliseen toimintaan vuonna 2014, mutta alueen asemakaava ei ole toteutunut.



Kuva 2. Näkymä suunnittelualueelle etelästä kauppakeskus Veturin piha-alueelta. Entinen peltoalue on osittain metsittyä.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualueelle etelästä Kytöahontien itäpäästä. Kuvan vasemmassa reunassa kulkee entinen Kytöahontie, joka toimii nykyisin kevyen liikenteen väylänä.



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueelle lännestä Kytöahontien, Tervasmutkan ja Tervaskankaankadun risteysalueelta.



Kuva 5. Viistoilmakuva valtatie 6 ja Kuusaantien risteysalueelta. Taustalla Korjalan kaupallinen alue, keskellä Tervaskankaan alue ja kauppakeskus Veturi. Kuvan alareunassa on Puhjonmäen kaupallinen alue. Suunnittelualue on kuvan oikeassa alakulmassa oleva peltoalue.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualuetta rajaavat maisemallisesti sen itäpuolella sijaitseva Puhjonmäki, pohjoisessa Niivermäen kalliomäki ja etelässä sijaitseva Tervaskankaan kalliomäki. Mäkien välissä olevalla alueella maasto laskee itään kohti Kuusaantien itäpuolella olevaa Osonojaa ja sen takana sijaitsevan Mäyränkorven alueen kautta kohti Kymijoen Kuusaanlampea. Alueelta ei aukea pitkiä näkymiä peitteisten mäki-alueiden vuoksi.

Luonnonolot ja kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin viljelemätöntä entistä peltoaluetta sekä sitä rajaavaa jo rakennettua katu ympäristöä. Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella olevat katualueet on toteutettu vuonna 2012 Tervaskankaan kaupallisen alueen rakentamisen yhteydessä. Tällöin on myös kunnostettu alueen itäpuolella sijaitseva Kuusaantien katualue.



Kuva 6. Kaavamuutosalueen alustava rajaus on merkitty punaisella vuoden 2022 ilmakuvaan.

Entisellä, viljelykäytöstä noin 20 vuotta sitten poistuneella, pellolla kasvaa pääosin heinää. Pelto-alue on vähitellen metsittymässä ja sillä kasvaa eri kokoisia pajuja, koivuja, mäntyjä ja kuusia. Tervasmutkan katualueella olevat pihlajat on istutettu vuonna 2012. Muualla yleisillä alueilla ei ole istutettua kasvillisuutta.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on entistä Kymijoen pohjaa, joten alue on maaperältään pääasiassa savea. Alueelta on tehty useita maaperäkairauksia vuonna 2010, jolloin alueen esirakentamisesta tehtiin alustavat selvitykset. Kairausten perusteella alueen pohjoisosassa kokoonpuristuvan savikerroksen paksuus on noin 12 metriä, jonka jälkeen maa-aines muuttuu joko siltiksi tai hiekaksi. Alueen eteläosassa pehmeän savikerroksen paksuus on 6 metriä. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee tarkistaa aina maaperätutkimuksin ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Pilaantuneet maa-alueet

Alue on vanhaa maatalouskäytössä ollutta peltoaluetta. Alueella ei ole tiedossa olevia täyttöalueita. Alueella ei ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita. Suunnittelualueen itäosassa sijainnut Keski-Anttilan heinälato on palanut vuonna 2003 ja sen perustukset ja rakennuspaikka on vielä maastossa näkyvillä. Suunnittelualueelta ei ole tehty erityisiä selvityksiä pilaantuneista maa-aineksista.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjaveden muodostumisalueella eikä alueella ole tiedossa olevia erityisiä suojeltuja vesistöjä, noroja, puroja tai lähteitä. Kaavamuutosalueeseen rajautuvilla katualueilla kulkevat vesijohto-, jätevesi- ja sadevesiviemäröinnin putkilinjat. Alueen katujen vieressä ja varsinaisella kaava-alueella olevalla pellolla sijaitsevat avo-ojat laskevat joko itään Viitojaan tai pohjoiseen Osonojaan ja sitä pitkin Kymijokeen (Kuusaanlampeen). Kuusaantien vieressä sijaitsevaan Viitojaan ohjautuu hulevesiä sadevesiviemäriä pitkin sekä Tervaskankaan ja Puhjon kaupallisten alueiden lisäksi myös valtatie 6:n eteläpuolella sijaitsevilta rakennetuilta Prismakeskuksen ja entisen Citymarketin kaupallisilta alueilta.

Luonnonsuojelu

Alue on vanhaa, viljelyskäytöstä poistunutta Keski-Anttilan tilan peltoaluetta. Kuusankosken alueella olevia luontokohteita on selvittänyt vuonna 2009 Luontoselvitys Kotkansiipi osana laajempaa Kuusankosken arvokkaiden luontokohteiden inventointia. Luontokohteiden inventointia on tarkennettu vuonna 2012 osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitystä. Tehdyissä selvityksissä alueelta ei ole löytynyt tai huomioitu erityisiä luontoarvoja sisältäviä kokonaisuuksia tai uhanalaisten kasvi- ja eläinlajien kasvu- tai elinympäristöjä.

Asuminen ja väestö

Varsinaisella kaavamuuotosalueella ei ole asukkaita. Kaava-alueeseen kuuluvan Kytöahontien varrella olevassa neljässä kiinteistössä asuu seitsemän henkilöä. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan ydinkeskustan ja Kuusankosken kaupunkikeskustan väliselle alueelle, joka rajautuu Kytöahon asuinalueeseen.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupunkirakenteessa Kymintehtaaseen kuuluvaan Tervaskankaan - Puhjonmäen kaupalliseen alueeseen, jonka kaupunkirakenne on täydentynyt viime vuosien kuluessa. Kaava-alueen vaikutusalueella on 30 minuutin ajomatkan sisällä noin 100 000 asukasta. Tunnin ajomatkan sisällä asukkaita on yli 470 000. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan 30 minuutin vaikutusalueen väestö vähenee hiljalleen, mikäli kehitys jatkuu ennallaan. Samanaikaisesti väestö kuitenkin keskittyy lähemmäksi Kouvolan keskusta-alueita, mikä kasvattaa tulevaisuudessa kaava-alueen lähivaikutusalueen asukas- ja ostovoimapohjaa. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat Kytöahon, Puhjon- ja Katajamäen asuinalueet sekä laaja, osin toteutumaton Mäyränkorven asuinalue. Kaupunkikuvaltaan alue on avoin. Aluetta rajaavat jo toteutuneet katualueet sekä Puhjonmäen ja Tervaskankaan kaupalliset alueet.



Kuva 7. Näkymä Kytöahontien itäpäästä keväällä 2023.



Kuva 8. Näkymä Kytöahontien itäpäästä keväällä 2023. Kadun pohjoisreunassa kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä.

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennuksia, rakennuskulttuurikohteita tai tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Kaava-alueen kaakkoiskulmassa, kaava-alueen ulkopuolella on suurikokoinen valaistu mainostaulu. Tervaskankaankadun ja Tervasmutkan risteysalueella sijaitsi aiemmin suurikokoinen heinälato, joka tuhoutui vuonna 2003 tulipalossa. Rakennuksen sijaintipaikka on vielä nykyäänkin maastossa nähtävissä.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue sijoittuu keskelle Kouvolan kaupungin tärkeintä työpaikka-aluetta. Suunnittelualue sijoittuu noin 3,5 kilometrin etäisyydelle Kouvolan kaupungin ydinkeskustasta ja noin 4 kilometrin etäisyydelle Kuusankosken kaupunkikeskustasta aivan Puhjonmäen ja Tervaskankaan kaupallisten alueiden viereen. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Katajaharjun pienteollisuusalue. Kaava-alueen ja siihen liittyvien muiden kaupallisten alueiden vaikutusalueella on 30 minuutin ajomatkan sisällä lähes 35000 työpaikkaa. Vuonna 2013 laaditussa Tervaskankaan kaupallisessa ideasuunnitelmassa (Rambol Finland Oy) esitetään kauppakeskus Veturin pohjoispuolella sijaitsevaa aluetta varattavaksi kansainvälisten ketjujen sijoittumispaikaksi. Toisin sanoen tontti soveltuu sijaintipaikaksi toimijoille, jotka muodostavat alueelle uuden kaupallisen ankkurin. Selvityksen mukaan Tervaskankaan pohjoinen laajennus (= vireillä oleva kaava-alue) suositeltiin toteutettavaksi heti Tervaskaan itä- ja länsipuolen rakentamisen jälkeen.

Liikenne- ja katualueet

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä hyväksi käyttäen. Alueen läpi kulkeva Kuusaantie on toiminnalliselta luokaltaan kokoojakatu, joka johtaa liikennettä Kouvolan keskustaajaman ja Voikkaan kaupunkikeskuksen välillä. Kuusaantie on merkittävä joukkoliikenteen laatukäytävä, jota pitkin kulkee päivittäin lähes 100 linja-autovuoroa. Kaava-alueen pohjoispuolella on Kuusaantiellä pysäkipari ja niiden välissä Kuusaantien alittava kevyenliikenteen tunneli. Kuusaantien yhteydessä kulkee erillinen viherkaistalla erotettu kevyenliikenteen väylä, josta johtaa tunnelin kautta kulkuyhteys kaava-alueelle.

Kaava-alueen etelä- ja länsipuolella kulkeva Tervasmutkan, Tervasharjunkadun ja Tervaskaankadun katualueet ovat valmistuneet vuonna 2012. Samassa yhteydessä on parannettu Kuusaantien ja Katajaharjuntien liittymän toiminnallisuutta rakentamalla risteykseen osin kaksikaistainen kiertoliittymä. Kaava-alueeseen kuuluva Kytöahontie on toteutettu jo vuosikymmeniä sitten. Kytöahontiellä on ajoradan pohjoispuolella erillinen kevyen liikenteen väylä. Kaava-alueella oleva Tervasmutkan ja Tervasharjunkadun risteyksen kiertoliittymävaraus on suunniteltu siten, että liittymästä on tulevaisuudessa tarvittaessa mahdollista rakentaa katuyhteys korttelialueelle. Kaava-alueen eteläpuoleisella alueella sijaitsee valtatie 6:n Puhjon eritasoliittymä, jota pitkin alue on myös hyvin saavutettavissa laajemmasta valtatieverkosta, jonka keskimääräinen ajoneuvomäärä Tervaskankaan länsipuolella on noin 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itäpuolella noin 8 600 ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikennevirasto, 2010).

Alueen liikenneverkkoa ja sen toiminnallisuutta on analysoitu vuonna 2008 osana Kuusankosken ja Kouvolan kaupunkien yhteistä Korjala – Tervaskangas alueen tie- ja katuverkkosuunnitelmaa (Pakse ja Strafica, 6.6.2008). Siinä suunnittelualueeseen kuuluva Kytöahontien, Tervaskankaankadun ja Tervasmutkan risteysalue on esitetty toteutettavaksi yksikaistaisena kiertoliittymänä. Alueen kaupallista toimitilajakaumaa on määritetty vuonna 2013 Rambol Finland Oy:n laatimassa Tervaskankaan kaupallisessa ideasuunnitelmassa. Suunnitelmien mukaisesti kaava-alueen liikenne- ja katuverkko on huomioitu siihen rajautuvien katujen toteuttamisvaiheessa.

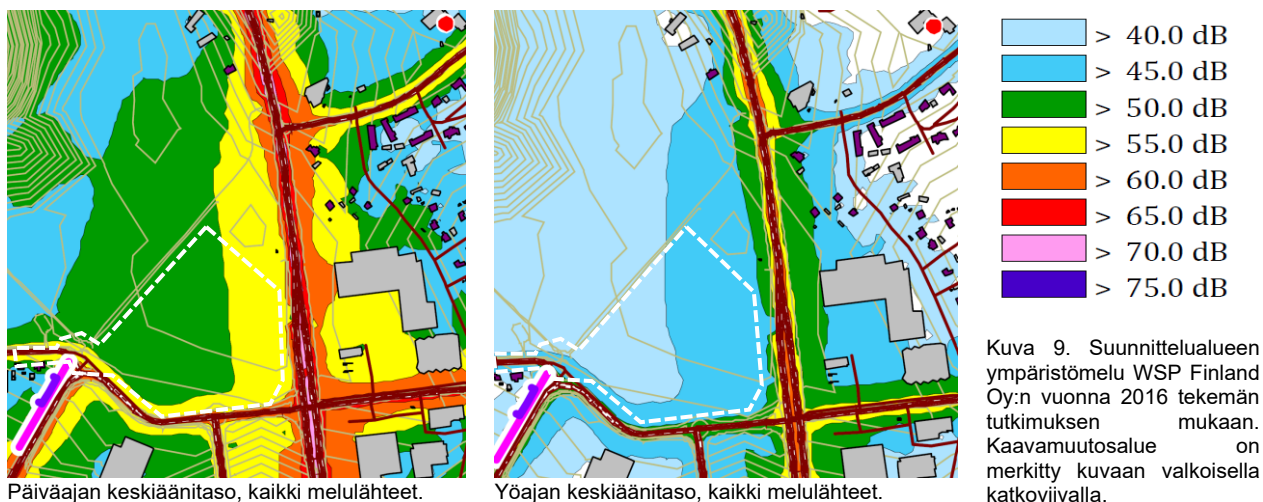
Tekninen huolto

Alueeseen rajoittuvilla katualueilla kulkevat olemassa olevat kaupungin vesihuoltoverkostot sekä TeliaSonera Finland Oyj:n ja KSS Verkko Oy:n kaapelit. Alueen etelä- ja länsipuolella sijaitsevat vesihuoltoverkostot on tehty vuonna 2012. Suunnittelualueen pohjoisosan läpi kulkee Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto- ja viemäriinjohto, joka yhdistää Kytöahon asuinalueen Kuusaantien varrella kulkevaan vesihuollon pääverkostoon. Putkilinjan sijaintipaikka on merkitty alueen asemakaavaan johdolle varattuna alueena. Kaava-alueen eteläosan läpi kulkee käytöstä poistettu TeliaSonera Finland Oyj:n kaapelilinja.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on sillä kulkevasta ja sen ohittavasta liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriötä. Kaupunkialueella olevaa melua on selvittänyt Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn tutkimuksen mukaan ko. suunnittelualueella on päiväaikana (klo 07–22) sen itäpuolella kulkevan Kuusaantien ja suunnittelualueen eteläpuolella olevan Tervasmutkan liikenteen aiheuttamaa melua. Suunnittelualueen päiväaikainen keskiäänitaso vaihtelee arvion mukaan 55–

50 dB siten, että suurin osa alueella olevasta melusta tulee päivä aikana alueen itäpuolella sijaitsevalta Kuusaantieltä, jonka nopeusrajoitus on nykyisin 50 km/h ja alueen eteläpuolella kulkevalta Tervasmutkalta ja Kytöahontieltä (nopeusrajoitus 40 km/h). Yöaikana (klo 22–07) alueelle kulkeuu melua ainoastaan Kuusaantieltä (kts. kuva 9).



Virkistysalueet

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole yleisiä puisto- tai virkistysalueita. Suunnittelualan pohjoispuolella kulkeva entinen Kytöahontie yhdistää Kytöahosta tulevan kevyen liikenteen yhteyden Kuusaantien varrella kulkevaan kevyen liikenteen väylään. Kyseinen väylä ja siihen liittyvä Kuusaantien alikulku ovat tärkeä yhteys Kytöahon asuinalueen sekä Mäyränkorven päiväkodin ja Kymintehtaan koulun välillä. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Niivermäen alue on laaja osin luonnontilainen metsäalue, joka kuuluu Metso-metsiensuojeluohjelmaan. Alueella kulkee opastettu luontopolku, jonka lähtöpiste ja pysäköintialue sijoittuvat aivan kaava-alueeseen kuuluvan Kytöahontien pohjoispuolelle. Suunnittelualan läheisyydessä kulkee myös noin viisi kilometriä pitkä Niivermäen – Huuhkajavuoren pururata.

3.1.3. Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa koko suunnittelualan (kts. maanomistus, liite 4).

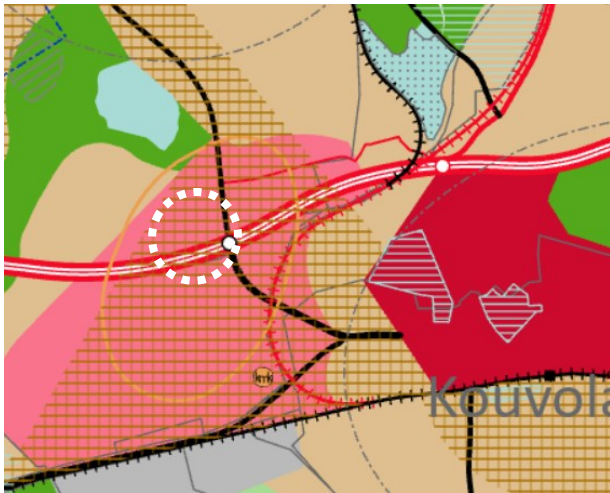
3.2. Suunnittelutilanne

Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Kaavassa muutosalue kuuluu kokonaisuudessaan Kouvolan taajamatoimintojen alueeseen ja kehitettävään kaupunkialueeseen, joka sisältää Kouvolan ydinkeskustan ja Kuusankosken taajaman välisen kaupunkialueen (verkkorasteri). Alue on osa Korjalan työpaikka-alueen (TP, vaaleanpunainen alue). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja. Alue on myös osa Puhjon eritasoliittymän lähelle merkittyä vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuetta (oranssi aluerajaus, km). Alue rajautuu itäosastaan Kuusaantiehen, joka maakuntakaavaan merkitty seututieksi.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

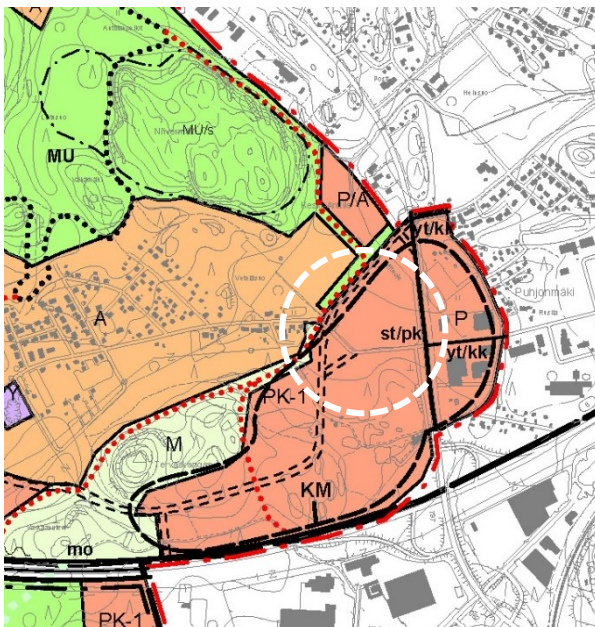
Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa koko suunnitteluala on merkitty alueeksi, jonka maankäyttö tullaan ratkaisemaan Niskala-Tervaskankaan osayleiskaavalla (harmaa-valkoinen vinoviivitus). Aluetta sivuavat kevyen liikenteen väylät on merkitty kaavaan ohjeellisina ulkoilureitteinä (vihreät palloviivat). Kuusaantielle johtava entinen Kytöahontie on merkitty kaavaan uutena ohjeellisena katulinjana (ruskea viiva).



Kuva 10. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen likimääräinen rajausta on merkitty punaisella katkoviivalla.



Kuva 11. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaa punaisella rajauksella.



Kuva 12. Ote Kuusankosken yleiskaavan 2020 oikeusvaikutteisesta osasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty valkoisella.

Kuusankosken yleiskaava 2020

Vireillä oleva kaava-alue on merkitty Kuusankosken kaupunginvaltuuston 21.5.2007 hyväksymässä yleiskaavan 2020 oikeusvaikutteisessa osassa palvelujen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (PK-1). Alue on myös merkitty Puhjon eritasoliittymän yhteydessä sijaitsevaan kaupallisten palveluiden alueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Merkintään liittyy suunnittelumääräys ”Merkinnän tarkoittamalla alueella voi olla, tai sille voi sijoittua maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla tarkoitetaan MRL 114§:n mukaan yli 2000 k-m² suuruista vähittäiskaupan myymälää. Suuryksiköiden palvelutarjonnassa, mitoituksessa ja tarkemmassa sijoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Suuryksikön tarkempi sijainti ja mitoitus ratkaistaan yksityiskohtaisessa kaavassa.”

Alueeseen kuuluva Kytöahontie on merkitty kaavaan asuinalueena (A).

Niskala – Tervaskangas osayleiskaava

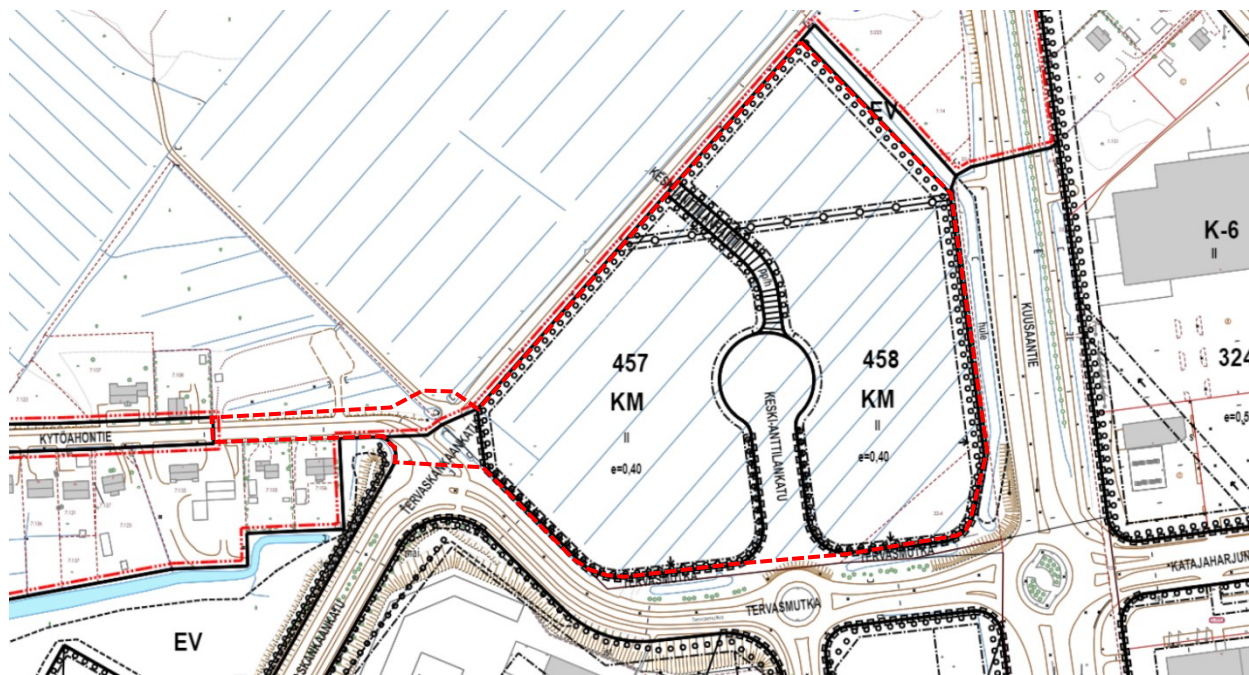
Kaava-alue liittyy osaksi laajempaa vireillä olevaa Niskala – Tervaskangas osayleiskaavaa. Kaavan tavoitteena oli tarkentaa alueen yleiskaavaa asutuksen, liikenneverkon ja virkistykseen sekä työpaikka-alueiden rajausten osalta. Kaava on kuulutettu vireille 20.3.2013 ja kaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.3.-20.4.2013. Kaavan oli tarkoitus olla yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava ja se oli tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Tämän hetken näkemys kuitenkin on, että kyseistä osayleiskaavatyötä ei edistetä, vaan Niskalan/Tervaskankaan alueen yleiskaavallinen tilanne käsitellään laajemman Kouvolan keskeiset kaupunkialueet kattavan yleiskaavapäivityksen yhteydessä.

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettu ja alueella on voimassa yksi asemakaava, joka on kokonaisuudessaan toteutumaton. Kyseinen asemakaava (286 23/016) on hyväksytty 9.6.2014. Kaavassa korttelit 457 ja 458 on merkitty liikerakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelialueiden maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla e=0,40 ja kaiken rakentamisen maksimikerroslukumäärä on II. Kaavaan liittyy erityisiä pysäköintiin, piha-alueiden ja rakennusten toteuttamiseen liittyviä lisämääräyksiä. Korttelialueen reunoille on merkitty istutettavat alueen osat ja niille on merkitty istutettavia puurivejä. Kortteleiden

Kuusaantien ja Tervasmutkan puoleisille rajoille on merkitty tonttiliittymäkiellot. Alueen keskellä on Keski-Anttilankatu -niminen katualue, josta kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Keski-Anttilanraitti -niminen kevyenliikenteen väylä alueen länsipuolella olevalle entiselle Kytöahontielle. Raitilla on sallittu huoltoajo (pp/h). Alueen pohjoisosan läpi kulkee itä-länsisuunnassa johdolle varattu alue. Suunnittelualueen läntisimmässä osassa sijaitsee Tervaskanakaankatu – niminen katualue, joka on osa Kytöahontien risteysaluetta.

Kytöahontien itäisin pääty ja osa Kytöahontien, Tervasmutkan ja Tervaskanakaankadun risteysalueesta on asemakaavoittamatonta aluetta.



Kuva 13. Ote suunnittelualueen voimassa olevasta asemakaavasta (13.3.2023). Asemakaavan muutosalueen alustava raja on merkitty kartalle punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 8.2.2021 hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen § 5.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu vuonna 2023.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Kymintehtaalla sijaitsevalle Keski-Anttilan entiselle peltoalueelle on tarve muodostaa tontteja nykyistä joustavammin. Kaavahankkeessa muokataan alueen maankäytöllistä suunnitelmaa siten, että alueen keskeltä poistetaan toteutumattomat Keski-Anttilankadun ja Keski-Anttilanraitin katualuevaraukset ja mahdollistetaan tarvittaessa tonttiliittymän toteuttaminen Tervasmutkan katualueelle. Lisäksi jo kaduksi toteutettu Kytöahontien itäisin osa kaavoitetaan kaduksi.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Puhjonaukea 2 asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2023. Kaavamuutos ei sisällä Kouvolan kaupunkisuunnittelun vuoden 2023 kaavoitusohjelman työkohteisiin.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Asemakaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy
- KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj ja Elisa Oyj
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, asukkaat ja muut osalliset

4.3.2. Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 15.2.2023. Tiedote kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta lähetettiin kirjeitse 4 alueeseen rajautuvalle maanomistajalle 14.2.2023. Tiedote alueella oleville toimijoille ja viranomaisille toimitettiin sähköpostitse 14.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 15.2.–20.3.2023 välisenä aikana ja siitä annettiin palautetta. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 15.2.–20.3.2023 välisenä aikana. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin kuusi (6) lausuntoa ja palautetta.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä viranomaisyhteistyö

Kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyiden suorittaminen sekä kaavoituksen vaiheiden alustava ajoitus on kuvattu 1.17.2023 laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. OAS on asemakaavan liite 2 ja se on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 14.2.2023.

Asemakaavamuutos ei koske maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, joten kaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) lähetettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle, Kymenlaakson museolle ja Kymenlaakson pelastuslaitokselle tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten 14.2.2023.

Kaavan aloituskokous 1.2.2023

Puhjonaukean 2 kaavahanketta (kaava 23/029) käsiteltiin 1.2.2023 pidetyssä kaavahankkeiden aloituskokouksessa. Kokouksessa mukana olivat kaupungin viranomaisten lisäksi kaupunkialueella olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien suunnittelijoita ja muita toimijoita. Kokouksen jälkeen kaavaratkaisusta annettiin palautetta, joka kohdistui alueella olevien kaavoittamattomien katujen kunnossapitoon ja niiden kaavoitustarpeeseen.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mieliapiteet ja niiden huomioiminen

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

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 9.9.2021 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 kirjeellä 14.2.2023 (4 kpl) sekä lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 15.2.2023 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan kaupunkisuunnitteluun 20.3.2023 mennessä.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 15.2.–20.3.2023 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/puhjonaukea2

Tiedote kaavan vireille tulosta lähetettiin sähköpostitse alueella oleville viranomaisille ja muille toimijoille 15.2.2023.

Kouvolan Sanomissa oli lehtiartikkeli kaavahankkeeseen liittyen 17.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin palautetta, joka kohdistui kaavan otsikkoon. Kaavan valmisteluvaiheen aineistosta annettiin nähtävillä olon aikana 6 lausuntoa ja palautetta.

Valmisteluvaiheen aikana annetut lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet sekä niiden myötä tehdyt muutokset valmisteluvaiheessa nähtävillä olleeseen kaavaratkaisuun on kuvattu seuraavassa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausuntonaan kaavan valmisteluaineistosta seuraavaa: Asemakaavan muutos, Puhjonaukea 2, Kaupunginosa 23, Kymintehdas korttelit 457 ja 458 sekä katualue, Kaava 23/029, Kouvola

Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksessa poistetaan kaava-alueen keskeltä toteutumattomat katualuevaraukset ja mahdollistetaan tonttiliittymän toteuttaminen Tervasmutkan katualueelle. Tuloksena syntyvän KM-korttelin (liikerakennusten korttelialue) kerroskorkeudeksi on merkitty III ja rakentamisen tehokkuudeksi 0,40.

Asemakaavamuutosalueeseen ei liity erityisiä tavoitteiden yhteensovittamistarpeita. Esitetty maankäyttö nivoutuu hyvin yhteen aiemmin kaavoitetun ja jo osittain rakennetun liikerakentamiselle varatun alueen kanssa.

Tie ja liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kouvolan kaupungin katuverkolla. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia valtion tieverkolle niin sujuvuuden kuin liikenneturvallisuudenkaan osalta.

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

Kymenlaakson museo toteaa kaavasta seuraavaa. Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Puhjonaukea 2:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Museo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Kymintehtaalla kauppakeskus Veturin pohjoispuolella sijaitsevalla Keski-Anttilan peltoalueella. Alue rajautuu idässä Kuusaantiehen, etelässä Tervasmutkan katualueeseen ja pohjoisessa peltoaukean läpi kulkevan entisen Kytöahontien kohdalla kulkevaan kevyen liikenteen väylään. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 4,9 ha. Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa alueelle nykyistä joustavampi tonttien muodostaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä alueen keskeltä poistetaan toteutumattomat katualuevaraukset ja mahdollistetaan tonttiliittymän toteuttaminen Tervasmutkan katualueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on entistä peltoa, jolla ei ole erityisiä maisemallisia arvoja. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lisäselvityksille maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei ole tarvetta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Puhjonaukea 2:n kaavamuutosalueelta tai sen lähistöltä ei tunneta muinaisjäännösrekisterin (https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx) mukaan muinaismuistolain

(295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Asemakaavoitettu suunnittelualue sijaitsee Kouvolan kauppakeskus Veturin pohjoispuoleisella liikerakennusten korttelialueella. Suunnittelualue on entistä Keski-Anttilan tilan peltoaluetta, jonka itäpuolella kulkeva Kuusaantie on rakennettu 1950-luvulla. Suunnittelualueen arkeologista potentiaalia voi alueen käyttöhistorian perusteella pitää vähäisenä, minkä vuoksi Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.

Museolla ei ole muita huomioita asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson hyvinvointialue / Kymenlaakson pelastuslaitos totesi kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 15.2.2023 Puhjonaukea 2 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Kouvolan kaupungissa. Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Kymintehtaalla kauppakeskus Veturin pohjoispuoleisella peltoalueella. Asemakaavan muutoksessa muokataan alueen maankäytöllistä suunnitelmaa siten, että alueelle on tulevaisuudessa mahdollista muodostaa tontteja nykyistä joustavammin. Kaavamuutoksessa poistetaan alueen keskeltä toteutumattomat katualuevaraukset ja mahdollistetaan tonttiliittymän toteuttaminen Tervasmutkan katualueelle.

Kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittelemään riskiluokkaan 2. Kaava-alue sijaitsee noin 4 kilometrin etäisyydellä Kuusankosken paloasemasta ja noin 5 kilometrin etäisyydellä Kouvolan paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa.

Pelastusviranomaisen lausuu seuraavaa: Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa Puhjonaukea 2 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy toteaa kaavalausuntonaan seuraavaa: Asemakaavan muutos sijoittuu Kouvolan 23. kaupunginosaan Kymintehdas. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelin alueella tonttien muodostaminen nykyistä joustavammin. Keskeisin muutos kaavassa on toteutumattoman katualueen poistaminen, jolloin kaava-alueesta muodostuu yksi kortteli nykyisen kahden sijaan.

Nykytilanteessa kaava-alueen poikki kulkee Kouvolan Veden omistama pääviemäri DN400 ja jakelujohto DN150. Pääviemäri laskee Kuusaantien itäpuolella sijaitsevaan Puhjontien jätevesipumppaamoon. Viemäri palvelee Kytöahon alueen jätevesien viemäröintiä. Kouvolan Vesi on tuonut ilmi kaavahankkeeseen liittyvässä suunnittelupalaverissa 3.2.2023, että vesihuoltolinjojen siirto on tarvittaessa teknisesti mahdollista, mutta vain siten, että viemäriin pituus ei merkittävästi lisäänty. Viemäriin kaltevuus on nykyisin suositusten mukaisella minimitasolla, jolloin pituuden oleellinen lisääntyminen muuttaisi kaltevuuden suositusten alapuolelle. Nykyiset vesihuoltolinjat on rakennettu vuonna 1984. Mikäli vesihuoltolinjoja on tarpeen siirtää, Kouvolan Vesi olettaa, että siirto on mahdollinen myös muualle kuin kaavassa esitetyle johtoja varten varatulle alueen osalle. Linjojen siirto on suoritettava, mikäli niiden päälle tai välittömään läheisyyteen sijoittuva rakennus tai rakennelma haittaa niiden kunnossapitoa. Siirron kustannusvastuista sovitaan erikseen.

Kaava-alueelle muodostettavien tonttien vesihuolto on mahdollista järjestää edellä mainituista linjoista. Kaava-alueen hulevedet voitaisiin johtaa alueen koillis-, länsi- tai eteläpuolella olevaan ojaan.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa esille tuodut seikat huomioidaan alueen toteuttamisen suunnittelussa ja ne on jo välitetty alueen rakentamista suunnittelevalle taholle.

Telia Finland Oyj toteaa kaavapalautteenaan seuraavaa: Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine: Alueella on todellakin Telian omistuksessa olevia kaapeleita. Peltoalueen läpi kulkeva kaapeli on kuitenkin merkitty johtokarttoihin käytöstä poistetuksi kaapeliksi, joten kaavoittaja otti uudelleen yhteyttä Teliaan 27.2.2023 ja pyysi tarkennusta lausuntoon. Telia tarkensi alueen kaapelitietoja sähköpostitse 28.2.2023. Kaapelit huomioidaan alueen muutostöitä suunniteltaessa. Tieto on välitetty alueen rakentamista suunnittelevalle taholle.

Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikka totesi kaavapalautteestaan seuraavaa: OASin mukaan asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 23, Kymintehtas, kortteli 457 ja katualue. Mikä katualue kaavamuutoksessa muodostuu? Asia ei selviä OAS:ista eikä allekirjoittaneen kaavakarttaan tutustumisella.

Kaavamuutosalueen raja

OASin mukaan suunnittelualue sijaitsee Kymintehtaalla kauppakeskus Veturin pohjoispuolella sijaitsevalla Keski-Anttilan peltoalueella. Alue rajautuu idässä Kuusaantiehen, etelässä Tervasmutkan katualueeseen ja pohjoisessa peltoaukean läpi kulkevan entisen Kytöahontien kohdalla kulkevaan kevyen liikenteen väylään. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 4,9 ha.

Suunnittelualue rajautuu siis pohjoisessa entisen Kytöahontien kohdalla kulkevaan kevyen liikenteen väylään. Em. kevyen liikenteen väylä on Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa merkitty kaavaan ohjeellisena ulkoilureittinä. Kevyen liikenteen väylän alue ei ole asemakaavoitettu. Väylä on kuitenkin tärkeä reitti Kytöahosta Kuusaantien suuntaan ja Kymintehtaan koululle. Väylän hallinnoinnin ja vastuiden takia yhdyskuntatekniikka vaatii, että kyseinen väylä merkittäisiin tähän asemakaavaan, kun asialle ei ole yleiskaavallista estettä. Nykyisellään väylä on yksityistie, jota kunta ei saisi edes lain mukaan ylläpitää.

Suunnittelualue rajautuu idässä Kuusaantiehen. Kuusaantie on samaisessa em. osayleiskaavassa osoitettu seututienä / pääkatuna. Alue rajautuu käytännössä myös siihen osaan Kuusaantietä, jota ei ole asemakaavoitettu. Väylän hallinnoinnin ja vastuiden takia yhdyskuntatekniikka vaatii, että kyseinen väylä merkitään tähän asemakaavaan katualueeksi, kun asialle ei ole yleiskaavallista estettä. Nykyisellään väylä on (sellainen) yksityistie, jota kunta ei saisi edes lain mukaan ylläpitää.

Kaavoittaja on etukäteen perustellut, miksei Kuusaantien ko. kohta asemakaavoiteta seuraavasti:

Kyseinen Kuusaantien kohta pitäisi katsoa samalla kertaa, kun ratkaistaan miten Mäyränkorventien ja Kuusaantien liittymä korjataan. Asia tulee ajankohtaiseksi, kun Keski-Anttilan tilakeskuksen kohtalo ratkeaa. Lisäksi tuolloin pitää ihan oikeasti tehdä päätös siitä, millaista maankäyttöä Niivermäkeen rajautuvalle peltoalueelle halutaan. Uusia katuja on ihan turha tehdä, jos niiden varrelle ei saada tuottavaa maankäyttöä. Niskalan - Tervaskankaan alueen osayleiskaava on yhä keskeneräinen ja siten tämänkään alueen asemakaavaa ei ole kannattanut viedä eteenpäin.

Yhdyskuntatekniikka ei pidä em. perustelua kestäväenä. Olemassa olevan kadun lisääminen tähän asemakaavaan ei voi riippua Keski-Anttilan tilakeskuksen kohtalosta. Lisäksi suunnittelualue rajautuu lännessä Kytöahontiehen, jota ei ole asemakaavoitettu. Mikäli tällä kaavalla on vaikutusta myös Kytöahontiehen, tulisi ko. katuosuus myös asemakaavoittaa.

Kaavakarttaan liittyvä palaute

Korttelin 457 lounasreunalta on poistettu liittymäkielto, mutta merkitty kuitenkin säilytettävä/istutettava puurivistö. Puurivistö ja mahdollinen tonttiliittymä eivät ehkä ole paras yhdistelmä.

Samaisen korttelin länsireunalta on myös poistettu liittymäkieltomerkinä (verrattuna nykyiseen kaavaan). Liittymiä sallivasta muutoksesta ei ole annettu selvitystä OASissa. Nykyisellä kaava-alueella / kaavaluonnoksessa esitettyllä aluevarauksella tontin liittyminen katuverkkoon näyttäytyy kovin hankalaksi monine mutkineen.

Yhdyskuntatekniikan suunnittelusta saadun tiedon mukaan Tervasmutkan, Tervaskankaankadun ja Kytöahontien liittymään on suunniteltu kiertoliittymää. Kiertoliittymän tarve nykyisillä em. katu-
jen liikennemäärillä tulisi selvittää ennen kuin kiertoliittymää aletaan edes suunnitella tai sille va-
rataan kaavassa alueita. Ottaen lisäksi huomioon, että kaavaluonnoksessa (tms.) varattu alue edes ole riittävä liikenneympyrälle. Riittävän liittymäalueen varaamiseksi tässäkin kaavassa olisi
tarkoituksenmukaista ottaa suunnittelualueeseen mukaan myös Kytöahontietä, senkin osalta,
että ko. nykyisellään väylä on kaavoittamattomana (sellainen) yksityistie, jota kunta ei saisi edes
lain mukaan ylläpitää.

Kaavakartan pysäköintimääräykset; ottaen huomioon, että kortteli 457 on puurivistöaluetta lukuun ottamatta merkitty rakennusalueeksi, määräykset eivät oikein tunne kosketuspintaa kaavaan.

*Autopaikoitusalueet tulee jäsentää puuriveillä ja riittävän kokoisilla istutusalueilla enintään 40 au-
topaikan yksiköiksi. Pysäköimispaikoille sijoittuvat kevyen liikenteen alueet tulee erottaa ajoteistä
erilaisilla päällystysmateriaaleilla. Pyöräpysäköintipaikat on toteutettava esteettömästi saavutet-
tavina ja runkolukittavina. Vähintään 30 % paikoista on sijoitettava katettuun tilaan. Autopaikkoja
saa sijoittaa rakennusalueelle.*

Vastine: Palautteessa on otettu kantaa sekä nähtävillä olevaan osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelmaan että valmisteluvaiheen aineistoon. Palautteessa esitettyjen
muutostoiveiden vaikutukset kaavaratkaisuun on esitetty seuraavassa alleviivat-
tuna.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö

Palautteessa on otettu kantaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja siinä
esitettyyn kaavahankkeen kuvaukseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ku-
vataan nimensä mukaisesti, miten siihen liittyvän kaavahankkeen vaikutukset on
tarkoitettu arvioida, mihin vaikutusten arviointi perustuu ja millä tavoin kaavahank-
keen osallisten kuuleminen on tarkoitettu järjestää. Osallistumis- ja arviointisuunni-
telma sisältää alueen ja sen kaavatilanteen lyhyet nykytila- ja tavoitekuvaukset sekä
arvion kaavahankkeen aikataulusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei sisällä
varsinaisia kaavamerkintöjen selityksiä, tulkintoja tai varsinaisen kaavaratkaisun
vaikutuksen arviota. Palautteessa esitetyt asiat kuvataan tässä asemakaavan se-
lostuksessa, joka täydentää asemakaavan muutosehdotusta.

Kaavan otsikkotekstin sisältö

Palautteessa on otettu kantaa kaavan otsikkotekstiin, joka kertoo mitä korttelia ja
yleistä aluetta kyseinen kaavahanke koskee. Kouvolassa käytössä olevan kaava-
kohteiden nimeämistavan mukaan kaavan otsikossa ei erikseen mainita siihen kuu-
lujen maankäyttöalueiden, esimerkiksi katujen, puistojen, lähivirkistysalueiden jne.
nimiä. Poikkeuksen muodostavat ne kohteet, jotka poistuvat kokonaisuudessaan
ko. kaavahankkeen yhteydessä. Useassa muussa kunnassa on käytössä ni-
meämisjärjestelmä, jossa kaavahankkeet yksilöidään ainoastaan juoksevalla nume-
rolla, ja varsinainen vaikutusalue kuvataan liitekartalla. Kouvolassa kaavahank-
keessa muodostuvat ja poistuvat alueet sekä alueiden osat ja erilliset nimistömuu-
tokset kuvataan kaavaselostuksessa, joka täydentää kaavakarttaa.

Kaava-alueen laajentaminen

Palautteessa on otettu kantaa vireillä olevan kaava-alueen ulkopuolella oleviin Kouvolan kaupungin kokonaisuudessaan omistamiin, nykyisellään liikennekäytössä oleviin alueisiin ja toivottu niiden asemakaavoittamista siten, että kaikki kyseiset alueet liitettäisiin mukaan tähän vireillä olevaan kaavahankkeeseen.

Kaavoitettavan alueen laajentamisesta on keskusteltu jo aiemmin, jolloin kaavoittaja on todennut, että vireillä olevassa asemakaavahankkeessa on tarkoitus parantaa Keski-Anttilan peltoalueella olevan kaupallisen alueen toteuttamisedellytyksiä ja poistaa korttelialueiden keskeltä toteutumattomat katualueet. Kaavoittaja on todennut, että kaavoittamattomien katualueiden asemakaavoittaminen ratkaistaan erillisessä kaavahankkeessa pl. Kytöahontien itäisin osa, jonka alue liitetään tähän kaavaan. Palautteessa esitetyn kaavoittamattomien vanhan Kytöahontien paikalla kulkevan kevyen liikenteen väylän alueen ja Kuusaantien osan asemakaavoitus ratkaistaan erillisessä kaavasuunnitelmassa. Kyseinen kaavahanke ei sisällä kaavoituskatsauksessa esitettyyn kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2023 kaavoituksen työohjelmaan. Kaavahanke on kuitenkin mahdollista käynnistää erillisenä hankekaavanaan jo vuoden 2023 aikana.

Risteysaluesuunnittelu

Asemakaava on strateginen maankäyttölinen suunnitelma, jossa varataan riittävät alueet eri toiminnolle ja tarpeille. Tämän vuoksi yhdyskuntatekniikan suunnittelu on tutkinut Kytöahontien, Tervaskankaankadun ja Tervasmutkan risteysalueen toiminnallista järjestelyä. Lähtökohtana on pidetty alueen liikennesuunnitelmaa vuodelta 2008, jonka perusteella alueen katuverkko on toteutettu. Kyseisessä suunnitelmassa palautteessa esille tuotu risteys on esitetty toteutettavaksi kiertoliittymänä, joten yhdyskuntatekniikan suunnittelu on siis tutkinut kiertoliittymän toteuttamista ja sen vaatimaa tilatarvetta. Kaavaehdotuksessa onkin kortteli- ja katualueiden rajausta tarkennettu siten, että ne tarvittaessa mahdollistavat kiertoliittymän ja siihen liittyvien kevyen liikenteen väylien sekä hulevesien poistamiseen liittyvien reunojen toteuttamisen alueelle. Liittymäalueen laajentumisen ja yhdyskuntatekniikan antaman palautteen johdosta kaava-alue on laajennettu käsittämään myös Kytöahontien itäinen kaavaton osa. Varsinaisen risteysalueen toteutustapa ratkaistaan vasta kaavan hyväksymisen jälkeen laadittavassa katusuunnitelmassa.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Palautteessa on otettu kantaa nähtävillä olevassa asemakaavakartassa kuvatun korttelin 457 Tervasmutkan puoleisen reunan asemakaavamääräyksiin. Asemakaavassa korttelialueelle on merkitty rakennusala, joka ulottuu viiden (5) metrin etäisyydelle palautteessa mainitun Tervasmutkan katualueen reunasta. Korttelin katualueisiin rajautuville alueille on myös merkitty istutettavat puurivistöt (palloviiva). Kyseiset kaavamerkinnät ohjaavat korttelialueen toteuttamista siten, että tontin rakennetun alueen ja julkisen yleisen katualueen väliin muodostuu kaupunkitilaa rajaava vyöhyke, johon on istutettava puita. Kyseisen kaltainen tilamuodostus on tärkeä varsinkin alueella, jossa varsinainen katualue on toteutettu kokonaisuudessaan ilman katutilaa rajaavia elementtejä. Palautteessa kuvatut kaavamerkinnät (puurivistö ja tonttiliittymä) eivät poissulje toisiaan tai estä mahdollisen kiinteistön tonttiliittymän toteuttamista sellaiseen kohtaan, johon sitä ei erikseen ole kielletty. Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekninen suunnittelu on tutkinut kyseisessä kohdassa tonttiliittymän toteutusmahdollisuuksia ja on todennut, että liittymä on kyseiseen mahdollista toteuttaa. Tervasmutkan ajorata on koko kadun matkalla jaettu kahteen osaan keskikorokkeella, joten lähtökohtaisesti kyseisessä tapauksessa tonttiliittymä on toteutettava suuntaisliittymänä. Tonttiliittymän tarkempi sijainti ja toteutustapa ratkaistaan vasta myöhemmin tontin rakennusluvan yhteydessä yhteistyössä yhdyskuntateknisen suunnittelun kanssa.

Palautteessa on otettu kantaa siihen, että asemakaavamääräyksissä olevilla korttelialueen toteuttamiseen, kaupunkikuvaan sekä pysäköinnin ja hulevesien hallintaan

liittyvillä määräyksillä ei ole kosketuspintaa kaavaan. Kaavamerkinnoilla ja määräyksillä ohjataan alueen rakentamisen suunnittelua ja toteutusta ja niiden tulkinta ja toteutustapa ratkaistaan rakennuslupahankkeen yhteydessä. Vireillä olevan asemakaavaehdotuksen yleismääräykset ovat polkupyöräpysäköintimääräyksiä lukuun ottamatta likimain samat, kun kauppakeskus Veturin korttelialueen kohdalla, jossa toteutunut rakennus ja sen piha-alueet havainnollistavat hyvin vireillä olevan kaavan määräysten tavoitetasoa. Palaute ei aiheuta muutoksia kaavan yleismääräyksiin.

Kouvolan kaupunkiympäristön suunnittelun yleiskaavoituksen huomio alueen kaavatilanteesta:

Puhjonaukea 2 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on huomioitu yleiskaavatilanteen osalta vain Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (kv. hyv. 16.11.2015). Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty informatiivisella merkinnällä "Niskala-Tervaskangas osayleiskaavan alue". Niskala-Tervaskangas osayleiskaava on kuulutettu vireille vuonna 2013. Tämän hetken näkemys kuitenkin on, että kyseistä osayleiskaavatyötä ei edistetä, vaan Niskalan/Tervaskankaan alueen yleiskaavallinen tilanne käsitellään laajemman Kouvolan keskeiset kaupunkialueet kattavan yleiskaavapäivityksen yhteydessä.

Alueen voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava on Kuusankosken kaupungin yleiskaava 2020. Suunnittelualue on kyseisessä osayleiskaavassa määritetty kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Asemakaavan muutoshanke on voimassa olevan yleiskaavatilanteen mukainen. Tiedot Kuusankosken kaupungin yleiskaavasta 2020 tulee sisällyttää kaava-asiakirjoihin.

Vastine: Asemakaava-aineistoon on lisätty alueen kaavoituksellista nykytilannetta kuvaavat tiedot yhä vireillä olevasta Niskala – Tervaskangas osayleiskaavasta ja voimassa olevasta Kuusankosken yleiskaava 2020 oikeusvaikutuksettomasta osasta.

Tekninen lautakunta 4.4.2023 (kaavaehdotus)

Keski-Anttilan peltoalueen, eli Puhjonaukea 2:n asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli käsiteltyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 4.4.2023, jolloin lautakunta hyväksyi kaavan, päätti asettaa sen julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä asianmukaiset lausunnot, § 65.

Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kuulutus Puhjonaukea 2:n asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta oli Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin virallisella internet-sivulla 12.4.2023. Kaavahanke oli julkisesti nähtävillä Kouvolan kaupungintalolla ja kaavan internet-sivuilla 12.4.-15.5.2023 välisen ajan.

Lausuntopyynnöt lähetettiin sähköpostitse viranomaisille 11.4.2023 ja mahdolliset lausunnot pyydettiin toimittamaan kaupungille 15.5.2023 mennessä. Lausuntoja annettiin kaikkiaan kolme (3). Kaavasta lausunnon antaneilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Kaikille kaavaehdotukseen mukaan tulleeseen Kytöahontien katualueen rajautuville kiinteistöjen omistajille lähetettiin kirjeet postitse 11.4.2023. Mahdollinen muistutus pyydettiin toimittamaan kaupungin kirjaamoon 15.5.2023 mennessä. Muistutuksia ei nähtävillä olon aikana jätetty.

Seuraavassa kaavasta annetut lausunnot ja kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

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

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunut Puhjonaukean asemakaavan muutoksesta 17.3.2023 kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavaluonnoksesta annetuissa lausunnoissa ei ole tullut esille muutostarpeita. Kaavan maankäyttöratkaisu on säilynyt ennallaan. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole kaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvää estettä.

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

Kymenlaakson museo totesi kaavalausunnossaan seuraavaa: Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Puhjonaukea 2 Kymintehdas -asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Kymenlaakson museo on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheesta 15.3.2023 (KyM60). Museolla ei ole lisättävää lausuntoon.

Vastine: Kymenlaakson museon kaavalausunto merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oyj totesi kaavalausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa kaavasta.

Vastine: Telia Finland Oyj:n kaavalausunto merkitään tiedoksi.

Tekninen lautakunta 1.6.2023 (kaavan hyväksyminen)

Keski-Anttilan peltoalueen, eli Puhjonaukea 2:n asemakaavahanke etenee hyväksymiskäsittelyyn teknisen lautakunnan kokoukseen 1.6.2023. Jos lautakunta hyväksyy kaavan, niin kaava saa lainvoiman heinäkuussa 2023.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava-alue koostuu liikerakennuksen korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä siihen rajautuvista katualueista.

5.1.1. Mitoitus

Kaavalla on muutettu noin 3900 m² alueelle aiemmin kaavoitettuja, mutta toteutumattomia katualueita korttelialueeksi. Kaavassa korttelialueen maksimirakennusoikeus on esitetty tonttitehokkuuslukuna ($e=0,40$), joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Koska korttelialueen pinta-ala suurenee, niin myös alueen maksimirakennusoikeus kasvaa 1559 k-m². Korttelialueelle on merkitty kaksi rakennusala, joille rakennettavien rakennusten maksimikerroslukumäärä on esitetty roomalaisella numerolla (III). Alueiden pinta-alat saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostumisen yhteydessä. Kaava-alueen pinta-alat, rakennusoikeudet sekä muutokset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna selviävät kaavan liitteestä 3 *Asemakaavan tiedot*.

5.1.2. Palvelut

Asemakaavassa alueelle esitetty maankäyttö (KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) mahdollistaa joustavasti monenlaisten kaupallisten palveluiden sijoittumisen alueelle. Kaavassa ei ole määritetty sallittua palvelujakaumaa tai erikseen kielletty tiettyjen palvelutoimintojen sijoittamista alueelle.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos antaa edellytykset asema- ja yleiskaavan tavoitteiden toteuttamiselle. Kaavalla vaikutetaan katujen ja muiden liikennealueiden sijaintiin, mitoitukseen ja liikenneympäristön turvallisuuden perustekijöihin, korttelien rakennusoikeuksiin ja rakennusmassojen sijoitukseen. Vireillä

olevassa asemakaavassa annetaan lisäksi tiettyjä laatu- ja kaupunkikuvallisia lisämääräyksiä rakennusten ja niiden piha-alueiden julkisen ulkotilan suunnittelulle ja rakentamiselle. Varsinainen rakentaminen ja piha-alueen tarkempi toteutus ratkaistaan rakennuslupien yhteydessä.

5.3. Aluevaraukset

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavassa muodostuvassa korttelissa 457. Korttelialueen keskellä kulkeva johtoalue jakaa rakennusalan kahteen osaan. Johtoalueella kulkee Kouvolan Vesi Oy:n viemäri- ja vesijohto. Korttelialueen maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0,40$, joka osoittaa kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Korttelialueen maksimikerrosluku on III. Korttelialueen Kuusaantien rajalle ja Tervasmutkan Kuusaantien puoleisille rajoille on merkitty tonttiliittymäkielto. Kulku korttelialueelle tulee järjestää alueen eteläpuolella olevalta kiertoliittymä-alueelta tai suuntaisliittymänä Tervasmutkan katualueelta. Korttelialueen reunoille on osoitettu osat, joille tulee istuttaa julkista ja yksityistä kaupunkitilaa rajaavat puurivistöt. Kaavaan liittyy erityisiä yleisiä kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä, pysäköintipaikkamäärien mitoitus sekä erityisiä määräyksiä piha-alueiden toteuttamiselle. ”Autopaikoitusalueet tulee jäsentää puuriveillä ja riittävän kokoisilla istutusalueilla enintään 40 autopaikan yksiköiksi. Pysäköimispaikoille sijoittuvat kevyen liikenteen alueet tulee erottaa ajoteistä erilaisilla päällystysmateriaaleilla.” ja ”Autopaikoitusta saa sijoittaa rakennusalalle.”.

Katualueet.

Tervaskankaankadun, Tervasmutkan ja Kytöahontien katujen risteysalueella katualuetta on laajennettu siten, että raja-alue mahdollistaa tarvittaessa kiertoliittymän toteuttamisen katujen risteykseen. Laajentuvalla katualueella on myös mahdollista sijoittaa tarvittavat kevyen liikenteen väylät ja hulevesien hallintaan liittyvät reunaosat. Olemassa oleva, mutta kaavoittamaton Kytöahontien itäisin, jo toteutunut osa on kaavoitettu kaduksi. Katualueen raja-alue noudattaa olemassa olevia kiinteistörajoja.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Liiketilat 1 ap / 60 k-m²

Ravintolat 1 ap / 100 k-m²

Toimistotilat 1 ap / 80 k-m²

Polkupyöräpaikat 1 pp / 150 k-m²

Autopaikoitusalueet tulee jäsentää puuriveillä ja riittävän kokoisilla istutusalueilla enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Pysäköimispaikoille sijoittuvat kevyen liikenteen alueet tulee erottaa ajoteistä erilaisilla päällystysmateriaaleilla. Pyöräpysäköintipaikat on toteutettava esteettömästi saavutettavina ja runkolukittavina. Vähintään 30 % paikoista on sijoitettava katettuun tilaan.

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusalalle.

HULEVEDET

Korttelialueille kertyviä hulevesiä tulee hidastaa tonttikohtaisesti.

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

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

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

Rakennusten julkisivupintoja tulee pyrkiä porrastamaan. Kuusaantien varrella rakennusten julkisivut on koko matkalla käsiteltävä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena kokonaisuutena, joka tulee näkyä julkisivun käsittelyssä ja yksityiskohdissa. Rakennusten väriyksessä tulee käyttää useita värejä. Värityksen tulee valita siten, että rakennuksista muodostuu harmoninen kokonaisuus.

Vesikaton yläpuolelle sijoittuvien teknisten tilojen ja laitteiden sijoittelussa on otettava huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat, mm. näkymä Kuusaantielle. Katolla sijaitsevat tekniset laitteet tulee sijoittaa mahdollisimman keskitetysti ja varustaa suojakaiteilla. Mainoslaitteet tulee sijoittaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainoslaitteita voidaan sijoittaa myös rakennuksen katolle.

Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

TONTTIJAKO

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

5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

Muinaismuistot, rakennettu ympäristö ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöskohteita, joten kaavahankkeella ei ole vaikutusta muinaismuistojen tai arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen.

Tekninen huolto ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaavalla voi olla vaikutusta alueen tekniseen huoltoon. Kaavassa katualueille on esitetty tilavaara-avojille. Alueetta rajaavilla katualueilla sijaitsevat käytössä olevat vesijohto-, sadevesi- ja viemäriverkostot sekä KSS Verkko Oy:n sähkökaapelit. Asemakaavamuutoksessa ei ole muutettu alueella olevia yhdyskuntateknisiä järjestelmiä. Korttelialueen läpi kulkeva Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinja on huomioitu johtoalueena. Kouvolan Vesi Oy:n kanssa on pidetty erillinen neuvottelu kaavaan liittyen. Tervaskankaankadun ja Tervasmutkan risteysalueella sijaitsee vesijohtoverkon vesiasema.

Liikenne

Asemakaavamuutoksessa on tehty muutoksia katualueiden rajauksiin, mutta asemakaavalla ei lähtökohtaisesti ole vaikutusta alueen liikennejärjestelmään. Kaavassa muodostuva uusi Kytöahontien katualue on toteutunut ja sen liittyminen olemassa olevaan katuverkkoon on jo huomioitu alueen liikenneverkon suunnittelussa ja sen toteutuksessa. Kaavalla ei ole merkitystä Tervasmutkan katu- ja risteysaluejärjestelyihin. Katu- ja risteysalueiden toiminnallinen järjestely ja niihin mahdollisesti tehtävät muutokset mm. kevyen liikenteen ylistysten tai katujen risteysalueiden osalta määritetään tarvittaessa asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Kaavalla on vaikutusta alueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen lisää alueella olevia palveluja ja työpaikkoja ja siten lisää lähialueella asuvien ihmisten lähipalveluja. Palvelutarjonnan ja työpaikkojen lisääntyminen parantavat kaava-alueen läheisyydessä olevien rakentamattomien asuinalueiden toteuttamismahdollisuuksia ja toivottavasti tulevaisuudessa lisäävät niiden asukasmäärää. Lisääntyvä asukas- ja palvelutarjontamäärä lisäävät joukkoliikennettä ja mahdollistavat alueen paremman saavutettavuuden.

Viher- ja virkistysalueet

Asemakaavahanke ei vähennä tai lisää alueella olevia viher- tai virkistysalueita.

Luonnonympäristö

Viljelykäytöstä poistuneen peltoalueen muuttamisella liikerakentamiseen on vaikutusta luonnonympäristöön. Tehtyjen inventointien mukaan kaava-alueella ei kuitenkaan ole uhanalaisten kasvi- tai eliölajien kasvu- tai esiintymisalueita, joten asemakaavalla tai alueen rakentamisella ei ole vaikutusta niiden säilymisedellytyksiin.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla on vaikutuksia alueen lähiympäristön häiriötekijöihin. Mahdollinen lisärakentaminen tuo alueella oleville kaduille ja kevyenliikenteen väylille lisää henkilö- ja huoltoliikennettä. Alueen rakentuminen saattaa myös lisätä läpiajoa Kytöahontiellä. Toisaalta palveluiden toimipisteiden lisääntyminen jakaa asiointiliikennettä laajemmalle Tervaskankaan ja Puhjonalueen katuverkkoon ja siten tasoittaa olemassa olevia liikennelähtöisiä häiriötekijöitä. Kaavamuutosalueen rakentuminen muodostaa Kuusaantien ja Kytöahon asuinalueen väliin liikennelähtöisen melun leviämistä rajoittavan rakennusten vyöhykkeen. Lisäksi liikenteen aiheuttamia pienhiukkaspäästöjä on mahdollista vähentää korttelialueille tehtävien suojaistutusten avulla.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta ja ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja tukevat voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan 2040, oikeusvaikutteisen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan ja oikeusvaikutteisen Kuusankosken yleiskaavan 2020 maankäyttöratkaisuja.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa alueelta poistuvat kadut Keski-Anttilankatu ja Keski-Anttilanraitti. Asemakaavassa muodostuva Kytöahontien katualue on nimetty kadun mukaisesti Kytöahontieksi. Tervasmutkan ja Tervaskankaankadun risteysalueeseen kaavoitettava lisäkatualue on nimetty Tervaskankaankaduksi. Muulta osin alueen nimistö vastaa olemassa olevaa tilannetta.

6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Asemakaavassa mukana olevien katualueiden toiminnallinen jäsentely sekä katujen ja niiden risteysalueiden varsinainen toteutustapa ratkaistaan tarvittaessa asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa.

Alueelle muodostuva korttelialue liitetään jo olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin. Tulevissa muutoksissa alueelle kertyvät hulevedet johdetaan alueen jo olemassa olevaan hulevesijärjestelmään.

Alueelle ei ole laadittu rakentamistapaohjetta. Korttelialueelle muodostettavien tonttien rakentamisen erityiskysymykset ja tonttien liittymisratkaisut yleisiin katualueisiin ratkaistaan erillisissä rakennusluvuissa, jotka myöntää rakennusvalvonta.

Kouvolassa 17.5.2023

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti