



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

PUTKINOTKO

Pvm. 10.3.2023

Täyd. 16.1.2024

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas kortteleita 1076, 1104, ja 1118, kortteleiden 1081, 1082 ja 1121 osia sekä puisto- sekä katualueita.

Asemakaava 01/036

Diaari / Tela 2193/10.02.04/2022

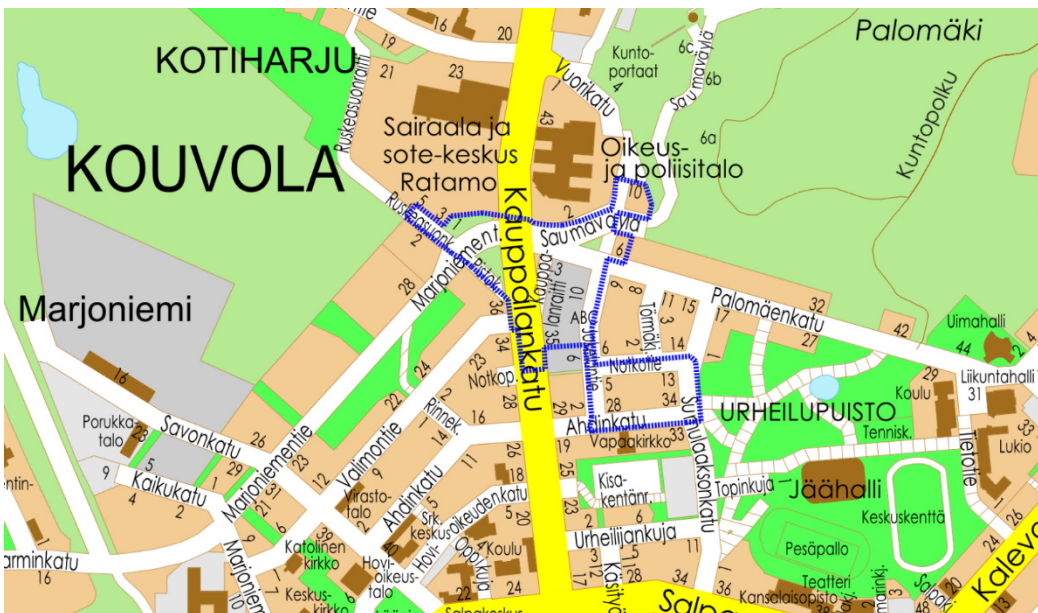
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla sivulla osoitteessa www.kouvola.fi/putkinotko ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustan pohjoispuolella Kauppalankadun molemmin puolin ja se rajautuu pohjoisessa Oikeus- ja poliisitalon sekä Ratamo-keskuksen kortteleihin ja etelässä Ahdinkatuun. Kaavamuuotosalueen laajuus on noin 6 hehtaaria ja se pitää sisällään Kauppalankadun, Ruskeasuonkadun ja Marjoniementien risteysalueen, Palomäenkadun länsipään, sekä sekä näihin liittyviä kortteleita tai niiden osia.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Kouvolan ydinkeskustan pohjoispuolella. Suunnittelualueen alustava raja on merkitty karttaan sinisellä viivalla.

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022 ja se on tullut vireille vuonna 2023. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2023 ja 2024 kaavoituskatsauksissa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

Tavoite

Asemakaavam muutoksen tarkoituksena on toteuttaa Ydinkeskustan osayleiskaavan ratkaisuja ja muuttaa alueen maankäyttöä korttelialueiden osalta erilaiset tulevaisuuden tarpeet huomioivaksi. Lisäksi tavoitteena on täsmentää katu- ja yleisten alueiden rajauksia vastaamaan toteutunutta tilannetta ja tulevaisuuden tarpeita. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävän elinympäristön kehittymistä alueella.

Nykytilanne

Alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja rakennettu. Kaavamuutosalueen eteläosassa Kauppalankadun itäpuolella sijaitsee kolme liikerakennusta, joista suurimmassa on Kouvolan Veden toimipiste, sen eteläpuolella elintarvikeliike ja polttoaineen tankkauspiste sekä länsipuolella pienehkö tyhjiällä oleva ravintolarakennus. Kaavamuutosalueen länsiosassa on pääosin katualuetta ja vähäiseltä osin korttelialuetta, jossa sijaitsee kevyen liikenteen väylä ja hulevesioja. Alueen koillisosassa on asuinkäytössä ja varastotiloina toimiva rakennus, rivitalo sekä katu- ja puistoalueita. Alueen kaakkoisosassa on katujen rajaama asuinkortteli, jossa sijaitsee yhdeksän erillispientaloa.



Kuva 2. Suunnittelualue sen pohjoispuolelta kohti eteläosaa kuvattuna. Kuvan oikeassa laidassa näkyy rakenteilla oleva Ratamo-keskus ja vasemmassa alakulmassa Oikeus- ja poliisitalo. Kuvan keskellä on Marjoniementien ja Kauppalankadun risteys. (kuva v. 2021).



Kuva 3. (vasemmalla) Näkymä Kauppalankadulta kohti pohjoista. Taustalla Ratamo-keskus.



Kuva 4. (oikealla) Näkymä Ruskeasuonkadulta kohti itää. Taustalla vasemmalla Oikeus- ja poliisitalo.



Kuva 5. (vasemmalla) Kauppalankadun, Saumaväylän ja Marjoniementien risteys. Taustalla Oikeus- ja poliisitalo sekä Palomäki.



Kuva 6. (oikealla) Näkymä Saumaväylälle kohti itää. Kuvan vasemmassa laidassa tyhjiillään oleva ravintolarakennus.



Kuva 7. (vasemmalla) Näkymä entisen ravintola Tabascon ja Kouvolan Veden toimipisteen välistä kohti ydinkeskustaa.



Kuva 8. (oikealla) Näkymä Saumaväylältä kohti etelää. Kuvan keskellä Jokelanpuisto.



Kuva 9. (vasemmalla) Näkymä Notkotieltä kohti länttä



Kuva 10. (oikealla) Näkymä Ahdinkadun ja Sumulaaksonkadun risteyksestä kohti luodetta.



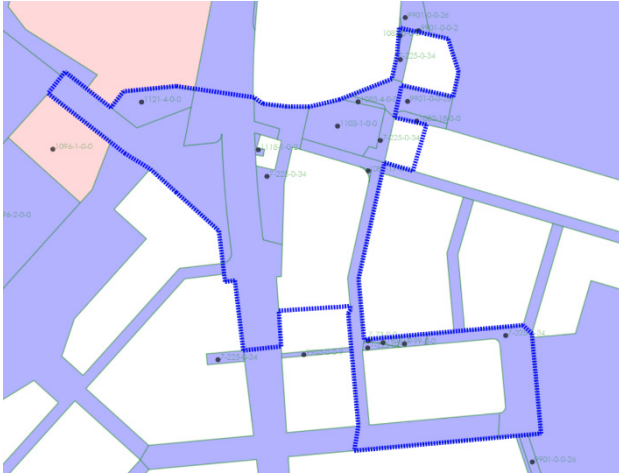
Kuva 11. (vasemmalla) Näkymä Jokelantieltä kohti etelää. Vanhan autoliikkeen ajoramppi työntyy lähelle kadun reunaa.



Kuva 12. (oikealla) Näkymä Jokelantieltä kohti pohjoista. Katualueella ei ole nykyisin ollenkaan lumitilaa.

Maanomistus

Suunnittelualueesta noin puolet on Kouvolan kaupungin omistuksessa. Alueen koillisosan pohjoisimman kiinteistön omistaa kiinteistöaskeyhtiö Palomäensivu ja Saumaväylän, Jokelantien ja Palomäenkadun rajaamalla alueella olevan kiinteistön As Oy Palomäenkatu 6-8. Alueen keskellä olevan kiinteistön määräalan omistaa yksityishenkilö. Suunnittelualueen keskiosassa olevat kaksi kiinteistöä ovat Kiinteistö Oy Kouvolan Kauppalankatu 37 ja Kymen Seudun osuuskaupan omistuksessa. Kaakkoisosan pientalotontit ovat yksityisomistuksessa.

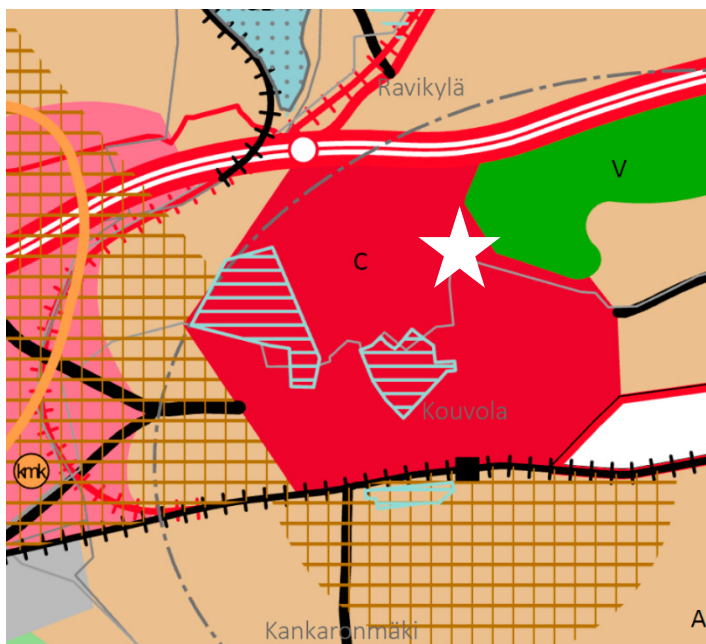


Kuva 13. Maanomistus suunnittelualueella. Kouvolan kaupungin maa-alueet on merkitty sinisellä ja vuokralle annettu alue vaaleanpunaisella. Valkoisella näkyvät yksityisessä omistuksessa olevat maa-alueet. Suunnittelualueen rajaus on merkitty kuvaan mustalla paksulla viivalla.

Kaavatilanne

Suunnittelualueeseen vaikuttaa kolme kaavatasoa - maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava - joista yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 14. Suunnittelualueen sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa valkoisella tähdellä

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020. Siinä suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty keskustatoimintojen alueeksi (punainen / C). Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä

huomiota alueen viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen ja kaupunkikuvan tasapainoisuuteen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumuodot huomioiden. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan kehittämiseen sekä rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyttämiseen sekä keskustatoimintaa tukevaan palvelurakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.”

Maakuntakaavaan on merkitty konsultointivyöhyke (harmaa pistekatkoviiva / sev). Siihen liittyvät seuraavat suunnittelumääräykset: ”Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.”

Maakuntakaavaan on merkitty lisäksi suunnittelualueen halki itä-länsisuunnassa linjattu vesihuollon runkolinjana toimiva Utti-Elämäki -päävesijohto (harmaa viiva).

Koko maakuntakaavan alueeseen liittyvistä määräyksistä seuraavat on koskettavat Kouvolan ydinkeskustan aluetta:

”Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.”

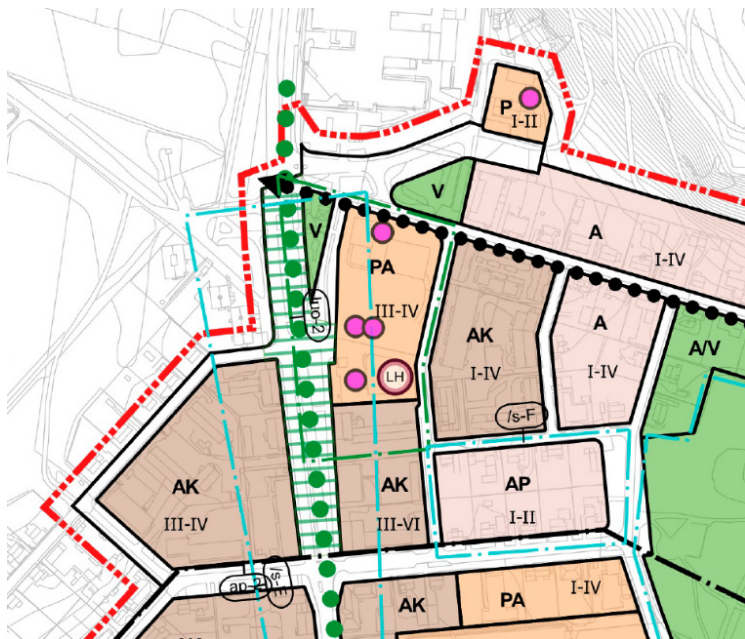
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



Kuva 15. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) Suunnittelualueen keskiosaan on merkitty Asuntoalue (A), jota koskee määräys: ”Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi”. Suunnittelualueen länsiosaan on merkitty uusi ohjeellinen tie-/katulinjaus (viininpunainen viiva) ja alueen keskiosaan ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä pisteiviiva). Muuten suunnittelualue on merkitty informatiivisellä merkinnällä ”taajamatoimintojen alue” (harmaa väri) ja ”rakentamaton taajamatoimintojen alue” (valkoinen viivoitus harmaalla taustalla).

Ydinkeskustan osayleiskaava



Kuva 16. Ote Ydinkeskustan osayleiskaavasta.

Kouvolan ydinkeskusta osayleiskaava on hyväksytty 8.6.2020. Se kattaa suunnittelualueen itäosan. Osayleiskaavassa suunnittelualueen koillisosa on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), jossa rakentamisen korkeus on yhdestä kahteen kerrosta. Alueelle on myös merkitty pilaantunut / mahdollisesti pilaantunut maaperä (pinkki piste), jota koskee määräys: ”Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä, ja maaperä on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

Suunnittelualueen keskiosa (Jokelanpuisto) on osayleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi (V) samoin kuin kapea kiilamainen alue Kauppalankadun itäpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluvat itäosan korttelialueet on merkitty osayleiskaavassa yhdistetyksi palvelujen ja asuinrakennusten alueeksi (PA), jossa kerrosten määrä on kolmen ja neljän välillä. Lisäksi alueelle on merkitty neljä pilaantunut / mahdollisesti pilaantunut maaperä (pinkki piste) merkintää sekä huoltoasema-alueen merkki (LH), jota koskee määräys: ”alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että alueella varastoitavat ja käsiteltävät aineet eivät aiheuta pohjavesien pilaantumisvaaraa.”

Suunnittelualueen läpi Palomäenkadulle on kaavaan merkitty itä-länsisuuntaisesti kehitettävä kevyen liikenteen yhteys (musta nuolipäinen pisteiviiva). Kauppalankadulle eli suunnittelualueen keskelle on merkitty etelä-pohjoissuuntainen ulkoilureitin merkintä (vihreä pisteiviiva). Kauppalankatu on myös merkitty puistokaduksi eli viherverkon osana toimivaksi kaduksi, jolla tulee olla puuistutuksia.

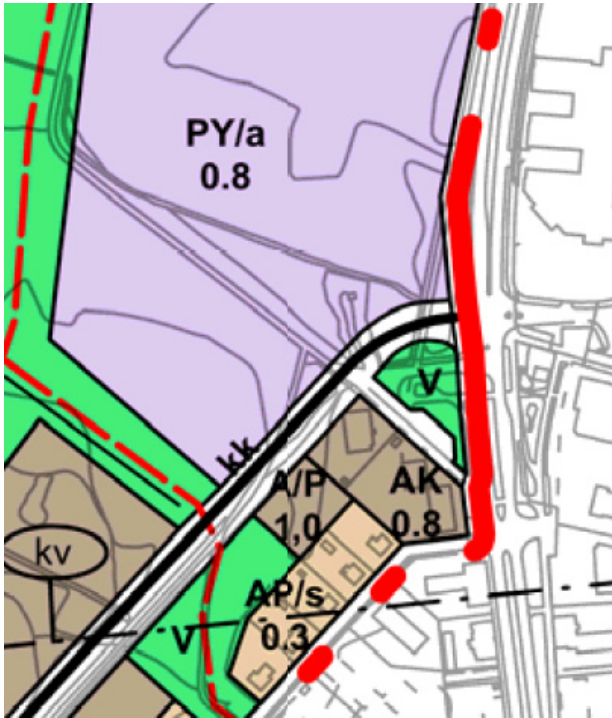
Kauppalankatu ja sitä reunustavat korttelit on merkitty alueellisella suojelumerkinnällä Rakennus- ja kultuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue (turkoosi pistekatkoviiva /s-E), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Alue tulee suojella asemakaavalla. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla. Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kunhan aluekokonaisuuden kultuurihistoriallisen arvon säilyttäminen taataan. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen ympäristön arvoihin merkittävästi vaikuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Kirjainindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteluun ja perusteluihin.”

Suunnittelualueen itäosaan on merkitty harvinaisen ja uhanalaisen lajin esiintymisalue (vihreä pistekatkoviiva / luo-2), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Alueen käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueen asemakaavoituksessa tulee

huomioida alueella oleva harvinaisen ja uhanalaisen eliölajin esiintymä ja selvittää kaavaratkaisun vaikutukset kyseiseen lajiin. Kasvilajien osalta tulee tutkia edellytykset kasviyksilöiden siirrolle, jos alueelle suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä.”

Lisäksi osayleiskaavassa on lukuisia koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä, jotka esitellään tarkemmin asemakaavamuutoksen selostuksessa.

Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan tarkistus



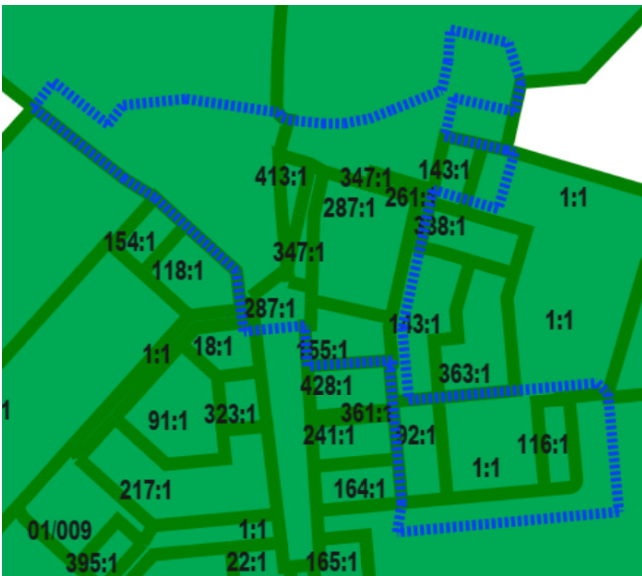
Kuva 17. Ote Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan tarkistuksesta.

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavan tarkistus, joka on hyväksytty 10.6.2013. Suunnittelualueeseen kuuluu osayleiskaavan tarkistuksesta julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolle voidaan sijoittaa asumista (PY/a), virkistysalue (V) sekä kokoajakatu (kk) ja katu. Palvelujen ja hallinnon alueen korttelitehokkuudeksi on kaavassa merkitty 0.8.

Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Alueen vanhin asemakaava on vuodelta 1931 ja uusin vuodelta 2013.

Alueen luoteisosassa on voimassa asemakaava 01/015 Ratamo, joka on hyväksytty 9.12.2013. Siinä suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty pääosin katualueeksi (Ruskeasoukatu, Marjoniementie, Kauppalankatu ja Pistokatu), johon on merkitty istutettava alueen osa (pisterasteri) ja säilytettävä/istutettava puurivi (pisteviiva). Lisäksi Pistokadun päähän on merkitty henkilöautojen pysäköintiä varten varattu alueen osa, jota sopimuksen mukaisesti saadaan käyttää asukaspaikoitukseen. Aluetta koskee myös seuraava määräys: ”Pysäköintialue on reunustettava pensasaidalla ja pidettävä huolitellussa kunnossa”. Lisäksi alueen pohjoisosassa on osa Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Korttelialueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia majoitus- ja toimistotiloja sekä pysäköintitalon. Suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi ja lisäksi siihen on merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule) sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita. Rakennusosalalle saa sijoittaa yksikerroksisen korkeintaan 30 k-m2 suuruisen rakennuksen. Korttelin ja katualueen rajaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Kuva 18. Ote asemakaavojen hakemistokartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä katkoviivalla.

Edellisen eteläpuolella on voimassa asemakaava 287:1 Delta-auto, joka on hyväksytty 25.9.1978. Kaavassa suunnittelualueeseen kuuluvasta osasta eteläisempi on kokonaan Kauppalankadun katu- aluetta. Pohjoisempi osa (kortteli 1081) on merkitty liikerakennusten ja moottoriajoneuvojen huolto- asemien korttelialueeksi (ALM), jolle merkitys rakennusalan suurin sallittu kerrosmäärä on kolme (III) ja tonttitehokkuus 1,5. Korttelia koskevat seuraavat autopaikkamääräykset: ”Liikehuoneistot, joista jäljempänä ei ole määrätty ja niihin välittömästi liittyvät varastotilat: Yksi autopaikka yhteenlasketun huoneistoalan 35 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka liikehuoneistoa kohti. Toimistot, vi- rastot ja autoliikkeet sekä niihin välittömästi liittyvät varastotilat: Yksi autopaikka yhteenlasketun huoneistoalan 25 m² kohti. Autokorjaamot: Korjaus- ja huoltopaikkojen lisäksi 1,5 autopaikkaa työssä olevaa henkilöä kohti, kuitenkin vähintään 3 autopaikkaa korjaus- tai huoltopaikkaa kohti. Autojen huolto- tai polttoainejakeluasemat: Huoltopaikkojen lisäksi 5 autopaikkaa kutakin auton pesu- tai muuta huoltopaikkaa kohti sekä lisäksi yksi autopaikka 1,5 työntekijää kohti, kuitenkin vähintään 5 autopaikkaa asemaa kohti.”

Suunnittelualueen keskellä on voimassa asemakaava 413:1 Kioski Patarouvat, joka on hyväksytty 21.6.1999 sekä asemakaava 347:1 Kauppalanraitti, joka on hyväksytty 1.10.1986. Kyseisissä kaa- voissa on kolme maankäyttöaluetta. Pohjoispää (kortteli 1118) on merkitty liike- ja toimistorakennus- ten korttelialueeksi (K), johon on merkitty rakennusala korkeintaan kaksikerroksista ja 350 k-m² suu- ruista rakennusta varten. Korttelin pohjoisosa on merkitty pysäköimispaikaksi ja länsireuna istutetta- vaksi alueen osaksi. Korttelin länsirajalla on myös merkintä: ”Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää”. Korttelin eteläreunaan on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp). Sen eteläpuolinen osa on merkitty puistoksi (VP). Puiston itäpuolinen osa on mer- kitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp), joka on nimetty Kauppalanraitiksi. Alueen itäreuna on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolle on merkitty lisäksi säilytettävä/istutettava puu- rivi.

Suunnittelualueen koillisosassa on voimassa asemakaava 415:1 Oikeus- ja poliisitalo, joka on hy- väksytty 17.4.2000. Suunnittelualueella olevat osat kyseisestä asemakaavasta on merkitty pääosin katualueeksi (Saumaväylä, Vuorikatu, Palomäenkatu, Jokelantie), mutta myös teollisuus-, varasto-, liike- ja/tai toimistorakennusten korttelialueeksi (TK-7) sekä Jokelanpuistoksi (VP). Korttelia 1104 koskevat seuraavat määräykset: ”Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä sille saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn, savun tai muun saastevaikutuksen tai häi- riön vuoksi aiheuttaa pysyvää rasitusta tontilla tai ympäristössä asuville.” Korttelille ei ole merkitty rakennusala, mutta sen suurimmaksi sallituksi kerrosmääräksi on merkitty kaksi (II) ja rakennusoi- keuden määräksi 1500 k-m², josta 30% saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Korttelin eteläreunaan on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelia koske- vat seuraavat autopaikkamääräykset: Asunnot: 1 autopaikka/85 k-m², Liike- ja toimistotilat: 1 ap/50 k-m², Hallinto- ja virastorakennukset: 1 ap/60 k-m², Teollisuus- ja varastorakennukset: 1 ap/100 k- m². Jokelantie on merkitty pihakaduksi (vinorasteri)

Alueen itäosassa on voimassa asemakaava 143:1 Jokelantie, joka on hyväksytty 29.12.1958 sekä asemakaava 261:1 Kauppalankatu-Valkealantie 6, joka on hyväksytty 1972. Jokelantien kaavasta suunnittelualueeseen kuuluu Jokelantien katualue, johon ei kaavassa liity erityisiä määräyksiä. Kauppalankatu-Valkealantie 6 on voimassa suunnittelualueella lyhyellä osaa Palomäenkatua eikä siinä ole katua koskevia erityisiä määräyksiä.

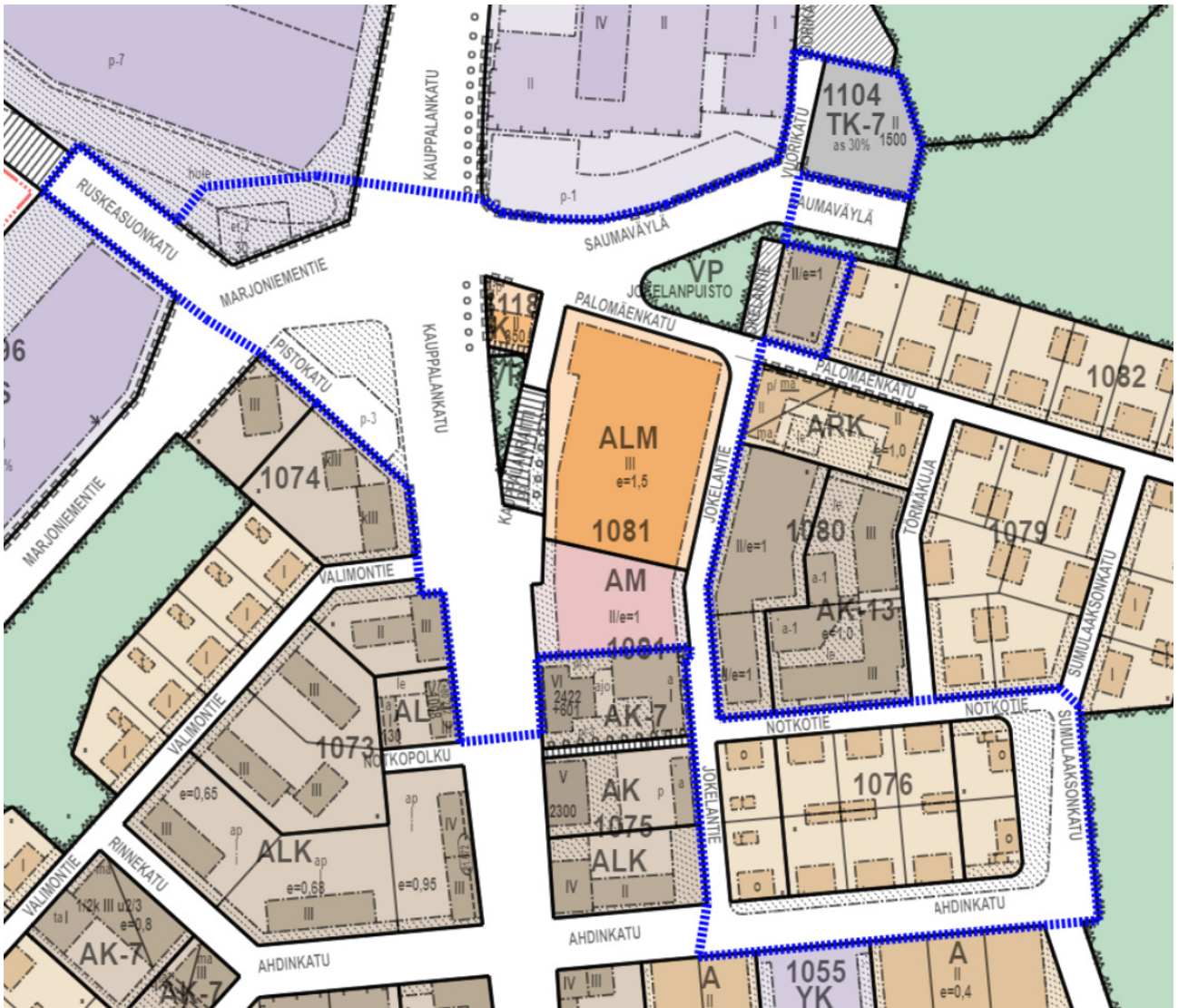
Alueen eteläosassa on voimassa asemakaava 155:1 Kortteli 1081, joka on hyväksytty 30.11.1960. Siinä korttelin 1081 eteläosa on merkitty tontiksi, ”jolle saa rakentaa yhden autojen huoltoa ja säilytystä palvelevan rakennuksen, johon saa sijoittaa enintään yhden muusta rakennuksen osasta paljonkestävästi eristetyn asuinhuoneiston sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo tontilla on aivan välttämätön. Rakennuksen tulee sijaita vähintään 6 m päässä naapuritontin rajasta. Tontista saa rakentaa 2/5.” Korttelialueen keskiosassa on merkintä II/e=1, joka tarkoittaa ”tonttimaata, jolle rakennettaessa on noudatettava Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 28 pykälässä säädettyjä määräyksiä. Rakennuksiin sisältyvä kerrospinta-ala, joka lasketaan rakennuksen ulkoisten ääripintojen määrittämin bruttomitoin, ei saa ylittää tontin pinta-alaa (tonttiteholuku e = 1).” Merkinnän alussa oleva roomalainen numero II voidaan tulkita tarkoittavan yleisen käytännön mukaista kerrosten suurinta sallittua määrää. Korttelin itä- ja länsireuna on merkitty pisterasterilla, joka tarkoittaa ”Tontinosa, jolle ei saa rakentaa ja joka on varustettava istutuksin”.

Alueen eteläisin osa eli kortteli 1076 koostuu kolmesta eri asemakaavasta. Korttelin kaksi läntisintä tonttia sekä Jokelantie kuuluvat 3.11.1954 hyväksytyyn asemakaavaan 92:1 Kortteli 1075 ym. Siinä alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (käyttötarkoituksilyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole merkitty kaavakarttaan). Kaavan korttelissa 1076 olevalle kahdelle tontille on kadun reunaan merkitty rakennusala yksikerroksista, enintään kaksiasuntoista, ullakkohuoneellista, yksinomaan asumiseen käytettävää rakennusta varten sekä sen taakse erillinen rakennusala yksikerroksista, enintään 3,5 m korkea talusrakennusta varten. Muita rakennusoikeutta koskevia määräyksiä kaavassa on seuraavasti: ”Rakennuksia saa rakentaa vain rakennusosalaksi merkitylle tontinosalle. Kuitenkin saa avoimia portaita ja vilpeloita ulottaa enintään 2 m rakennusalan ulkopuolelle ehdolla, että ne eivät ulotu 3 m lähemmäksi naapuritontin rajaa.”

Korttelin keskiosa kuuluu 29.7.1931 hyväksytyyn Kouvolan ensimmäiseen asemakaavaan 1:1 nimeltään 1. ja 5. kaup.osa. Siinä korttelin 1076 keskialue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (käyttötarkoituksilyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole merkitty kaavakarttaan). Kaavaan on merkitty kadun reunaan kiinni rakennusala yksikerroksista rakennusta varten sekä erillinen rakennusala yksikerroksista talusrakennusta varten, johon liittyy määräys: ”Jos tällainen rakennusala ulottuu naapuritontin rajaan asti, saa talusrakennuksen joko rakentaa rajaan kiinni tai vähintään 4,5 metrin etäisyydelle siitä.” Kaavaan liittyy muita määräyksiä seuraavasti: Rakennusta ei saa rakentaa eikä sen umpinaista osaa ulottaa rakennusalojen ulkopuolella olevalle tontinosalle paitsi yleisten rakennusten tonteilla; ja tulee rakennuksen ja sen kerrosluvun olla asemakaavaan tehdyn merkinnän mukainen. Talusrakennukseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Korttelin itäosa kuuluu 27.8.1955 hyväksytyyn asemakaavaan 116:1 Urheilupuisto. Kaavassa suunnittelualueella olevat kaksi tonttia on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (käyttötarkoituksilyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole merkitty kaavakarttaan). Tonttien itäreunaan on merkitty ”rakennusala yksikerroksista, enintään kaksiasuntoista, ullakkohuoneellista, yksinomaan asumiseen käytettävää rakennusta varten.” Sekä edellisessä kiinni oleva ”rakennusala enintään 3,5 m korkea talusrakennusta varten, johon ei saa tehdä asuinhuoneita.” Ahdinkadun ja Notkotien puoleisille tonttien reunoille on merkitty ”Esipiha, joka on järjestysoikeuden antamia tarkempia määräyksiä noudattaen pidettävä huolitellussa puistomaisessa kunnossa. Esipihalle saa tehdä välttämättömiä teitä. Järjestysoikeus voi myös määrätä, että esipiha on jätettävä aitaamatta tai, että aita on rakennettava esipihan sisärajaan.”

Suunnittelualueeseen kuuluvat osat Sumulaaksonkatua ja Ahdikatua kuuluvat 15.1.2001 hyväksytyyn asemakaavaan 417:1 Urheilupuisto. Siinä molemmille kaduille on merkitty istutettava alueen osa (pisterasteri), johon ei kuitenkaan liity erityisiä määräyksiä.



Kuva 19. Suunnittelalueen (sininen rajaus) ajantasa-asemakaava.

Seveso / VAK-ratapihat

Kaava-alue on VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeiden sisäpuolella. Etäisyys VAK-ratapihan länsi-/pohjoisreunaan on noin yksi kilometri.

Vaikutusten arviointi

Kaavasuunnitelman vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Selvitysten pohjalta tehtävä vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

Keskeiset selvitykset:

- Kouvolan ydinkeskustan liikenneverkon ja pysäköinnin kehityssuunnitelma 2030, 7.9.2016 Trafix Oy
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentialin arviointi 2014, 6.10.2014 Timo Metsänen ja Petri Parkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, 3.3.2009 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Suojeltavat rakennukset ja ympäristöt 1.6.2017 Kouvolan kaupunki/Kaupunkisuunnittelu
- Muutakin kuin rautatieristeys -kirja, Rurik Wasastjerna 2012
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi, Kouvolan kaupunki / Rurik Wasastjerna 2009
- Kouvolan ratapiha - Turvallisuusselvitys, Liikennevirasto 19.12.2018
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP 31.3.2016

Selvitystarpeet

Suunnittelualueella on selvitystarve pilaantuneen maan osalta suunnittelualueen pohjois- ja eteläosissa. Mahdollisesti pilaantuneet maat sijaitsevat yksityisessä omistuksessa olevilla kohteilla ja niiden selvittämisestä vastaa kiinteistön omistaja. Korttelissa 1081 maanperän pilaantumisriskiä aiheuttava toiminta jatkuu, joten selvitystarve tulee ajankohtaiseksi sen osalta vasta toiminnan päätyttyä.

Korttelin 1081 osalta selvitystarve koskee yleiskaavan mukaisesti harvinaisen ja uhanalaisen eliölajin esiintymää. Kaavamuutoksen sisällössä tulee huomioida lajin elinympäristön säilyttämisedellytykset ja selvittää kaavaratkaisun vaikutukset kyseiseen lajiin. Yleiskaavan merkinnällä viitataan lepakoihin, joiden siirtymäreittejä ja/tai saalistusalueita vuonna 2014 laaditussa luontoselvityksessä on arvioitu mahdollisesti olevan korttelissa 1081 ja sen lähiympäristössä. Koska siirtymäreitit ja saalistusalueet eivät ole kiinteitä kohteita, vaan ne muuttuvat ympäristön muuttuessa ja koska kortteliin ei tällä hetkellä ole suunnitteilla rakennushankkeita, on tämänhetkisen tilanteen selvittäminen katsottu tarpeettomaksi.

Yleiskaavan määräysten mukaisesti kortteliin 1076 on laadittu kaavamuutosprosessin aikana korjaus- ja rakentamistapaohje.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asuamiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Tässä kaavamuutoksessa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- Traficom
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Telia Finland Oyj, Elisa Oyj
- Kouvolan Nuorisovaltuusto
- Kouvolan Vammaisneuvosto
- Kouvolan Vanhusneuvosto
- Ydinkeskustan aluetoimikunta
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitettiin tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle kaavamuutoksen vireilletulovaiheessa. Asemakaavan muutoksesta järjestetään MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu vain, jos se katsotaan kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Asukkaille järjestettiin erillinen tilaisuus kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa 27.3.2023 Kouvolan kaupungintalolla. Lisäksi on järjestetty erillisiä neuvotteluita alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa.

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluu aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet.

Kaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

Tavoiteaikataulu

Aloitus ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §) 15.3.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §) 15.3.-24.4.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §) 15.3.-24.4.2023

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely 18.4.2024
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk
(MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §) keväät 2024

Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy tekninen lautakunta

Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §) syksy 2024
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §) syksy 2024



Kuva 20. Näkymä suunnittelualueen keskiosasta kaakkoa. Keskellä kuvaa ABC tankkausasema ja Sale

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

<p>1. ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE</p> <p>Kaavoitus alkaa eli tulee viireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).</p> <p>Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan viireille tulosta, OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan: Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset Kouvolan Sanomissa www.kouvola.fi/putki-notko</p> <p>OAS, kaavaluonnos, sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä määräajan: Kaupungintalon info-pisteessä (Torikatu 10) ja www.kouvola.fi/putkiotko</p> <p>Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitetaan tiedote kaavan viireille tulosta ja linkki asiakirjoihin.</p> <p>Asukkaille järjestetään kuulemistilaisuus 27.3.2023 klo 17.00 Kouvolan kaupungintalolla.</p>	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>OAS:sta ja kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p>Kouvolan kaupunki, kirjaamo PL 85 45100 Kouvola</p> <p>tai</p> <p>kirjaamo(at)kouvola.fi</p> <p>Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>2. EHDOTUSVAIHE</p> <p>Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14-30 päiväksi.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/putkinotko Kouvolan Sanomissa kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selustus ja muu aineisto asetetaan nähtäville:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaupungintalon info-pisteeseen (Torikatu 10) www.kouvola.fi/putkinotko 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävänäoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p>Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta, PL 85, 45100 Kouvola tai kirjaamo(at)kouvola.fi</p> <p>Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja osoitteensa ilmoittaneet.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>3. HYVÄKSYMISVAIHE</p> <p>Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> www.kouvola.fi/putkinotko ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana. 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>Telan päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaiкана (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.</p>
<p>4. VOIMAANTULO</p> <p>Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta teknisen lautakunnan päätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/putkinotko 	<p>-</p>

Asemakaavan laatija

Kaisa Niilo-Rämä
Kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
PL 85, 45100 Kouvola
puhelin: 020 615 7404
email: kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

Paula Niemelä
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
PL 85, 45100 Kouvola
puhelin: 020 615 5275
email: paula.niemela(at)kouvola.fi