

Asemakaavan muutos 01/036 Putkinotko, kaavaehdotus

2193/10.02.04/2022

Tekninen lautakunta 02.05.2024 § 89

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

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

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

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava ja sen eri osissa eri osayleiskaavoja; Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava (Yk 1/10), Keskusta ja Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osatarkistus (Yk 1/3), Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava sekä useita erikäisiä asemakaavoja vuosilta 1931-2013. Noin puolet suunnittelualueesta on Kouvolan kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta (MRL 63§ MRA 30§) oli ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa 15.3.2023 sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelma sekä kaavaluonnos liitteineen olivat nähtävillä palautteen antamista varten 15.3.-24.4.2023 välisen ajan kaavan verkkosivuilla ja Kouvolan kaupungintalon info-pisteessä. Kaavahankkeesta kiinnostuneille asukkaille järjestettiin kaavaluonnoksen esittely- ja keskustelutilaisuus 27.3.2023 Kouvolan kaupungintalolla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kuusi palautetta. Niissä otettiin kantaa muun muassa tonttien laajentamiseen sekä mahdollisiin luontoarvoihin. Palautteet ja niiden vaikutus kaavaehdotuksessa esitettyyn ratkaisuun on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.

Kaavasuunnittelua on jatkettu vuoden 2023 aikana. Korttelin 1081 mitoitusta on tutkittu 3D-mallin avulla ja lisäksi on odotettu alueen vesihuoltosuunnittelun etenemistä. Kortteliin 1076 on laadittu korjaus- ja rakentamistapaohje ja lisäksi kiinteistön omistajien kanssa on käyty vuoropuhelua kaavaratkaisuista.

Uusi asemakaava

Asemakaava pitää sisällään korttelit 1076, 1104 ja 1118, kortteleiden 1081 ja 1082 osat sekä katualueita. Korttelin 1076 käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue (AO), jossa ympäristö tulee säilyttää (/s). Tonteille on merkitty rakennusalat ja niille rakennusoikeuden määrät (300/350) sekä maksimikerrosmäärät (I / lu2/3). Kaavamerkintöjen ja määräysten lähtökohtana on nykyisten rakennusten säilyttäminen ja korttelin rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen. Kaava kuitenkin mahdollistaa uudisrakentamisen, mutta ohjaa sitä sopeutumaan olevaan rakennuskantaan.

Korttelin 1081 pohjoisosan käyttötarkoitukseksi on merkitty asuin-, liike-toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP). Rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla $e=1.1$ ja maksimikerrosmääräksi on merkitty IV2/3. Rakennusala kattaa lähes koko korttelinosan. Korttelinosan länsireunaan on merkitty nuolet, jotka osoittavat rakennusalan sivun, johon ainakin osa rakennuksista on rakennettava kiinni. Merkinnällä halutaan turvata Kauppalankadun valeperspektiivin säilyminen, mikä on arvioitu kulttuuriympäristön- ja kaupunkikuvan osalta arvokkaaksi. Lisäksi korttelinosaan on merkitty polttoaineen jakelupisteen sijoittamisen mahdollistava merkintä (pj).

Korttelinosan 1082 käyttötarkoitukseksi on merkitty asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL), jolle on merkitty hyvin joustava rakennusala, maksimikerrosmäärä (II) ja rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä (1600).

Korttelin 1104 käyttötarkoitukseksi on merkitty varastorakennusten korttelialue (TV) ja sille on merkitty rakennusala, maksimikerrosmäärä (II) ja rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä (1500). Sallittu asumisen osuus 45% on toteutuneen tilanteen mukainen.

Kortteli 1118 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi ja sille on merkitty erillinen rakennusala puistomuuntamolle tai muulle vastaavalle (et-1). Kortteliin on merkitty myös liikerakentamisen rakennusala, maksimikerrosmäärä (II) ja rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä (350).

Jokelantien pohjoisosa on merkitty pihakaduksi. Marjoniementien katualueen pohjoislaitaan on merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyalue ja Kauppalankadulle istutettava/säilytettävä puurivi. Lisäksi katualueiden reunoihin on merkitty ajoneuvoliittymän kieltomerkintöjä.

Sanallisilla kaavamääräyksillä ohjataan alueen pysäköimistä, turvallisuuden parantamista, hulevesien hallintaa, melunsuojausta, pilaantuneiden maiden huomiointia, piha-alueiden käsittelyä, rakennusoikeuden käyttöä, rakentamistapaa, rakennusten ja ympäristön suojelua, yhdyskuntateknistä huoltoa ja tonttijakoa. Määräysten tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja viihtyisä elinympäristö sekä ilmastonmuutoksen vaikutusten huomioiminen rakentamisessa.

Muutokset ja vaikutukset

Nykyisen asemakaavan pienet puistoalueet on muutettu katualueen sisällä oleviksi istutettaviksi alueiksi. Tämä lisää joustoa liikennejärjestelyihin. Alueet ovat pieniä ja eri katujen rajaamia, etteivät ne sovellu virkistykseen. Ne ovat kuitenkin kaupunkikuvan, pienilmaston ja viihtyisyyden kannalta tärkeitä elementtejä. Vuorikadun ja Saumaväylän katujen nimeämiseen on tehty vähäisiä muutoksia, joilla ei ole merkittäviä vaikutuksia kiinteistöjen osoitteisiin. Kortteleiden 1104 ja 1118 osalta muutokset ja vaikutukset ovat hyvin vähäisiä.

Korttelissa 1076 suurimmat muutokset kohdistuvat tonttien laajuuteen. Tontteja on laajennettu nykyiseen asemakaavaan verrattuna, jotta rakennusten perustukset ja räystäät eivät ulottuisi katualueen puolelle. Lisäksi tarpeettoman leveää Sumulaaksonkatua on kavennettu ja vastaavasti tontteja laajennettu. Muutoin vuodelta 1931 olevaa asemakaavaa on kyseisen korttelin osalta lähinnä ajanmukaistettu. Muutosten vaikutukset kohdistuvat sekä kiinteistöjen omistajiin että kaupunkiin. Kiinteistöjen tulee hankkia kaavan tuoma lisämaa hallintaansa ja kaupungin tutkia liikennejärjestelyjä uudelleen, jotta liikenne saadaan myös talviaikana toimimaan.

Korttelin 1081 osassa muutokset nykyiseen asemakaavaan nähden ovat koko kaavamuutosalueen suurimmat, sillä alueen käyttötarkoitus laajenee oleellisesti mahdollistamaan sekä asumisen, palvelut, toimistorakentamisen ja liiketoiminnan. Nykyiseen käyttöön suhteutettuna muutokset eivät kuitenkaan ole merkittäviä. Asuminen on alueelle uusi toiminto, mutta luonteva ja yleiskaavan mukainen. Korttelinosan ulkorajojen pienet muutokset turvaavat ympäröiville kaduille nykyisellään puuttuvat lumitilat pinta-alan pysyessä lähes nykyisellään. Asemakaavan muutos luo mahdollisuudet korttelin kehittämiseksi nykyiset ja tulevaisuuden moninaiset tarpeet huomioiden.

Korttelinosan 1082 muutokset kohdistuvat lähinnä alueen itäosaan, joka muuttuu käyttötarkoitukseltaan. Alueella olevat rakennukset ovat samaa asunto-osaakeyhtiötä ja kokonaisuutta, mutta ne ovat nykyisessä asemakaavassa eri käyttötarkoitusalueilla (AL ja AO). Kaavamuutos siis toteaa toteutuneen tilanteen ja mahdollistaa alueen uudisrakentamisen kokonaisuutena, jos sellaiseen tulevaisuudessa tulee tarvetta.

Asemakaavaehdotus on **oheismateriaalissa**.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola.fi/putkinotko
Vaikutusten arviointi on tehty MRL:n mukaisesti ja se löytyy
kaavaselostuksesta.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh.
020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi ja
kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, [kaisa.niilo-
rama@kouvola.fi](mailto:kaisa.niilo-rama@kouvola.fi)

Vs. teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen
01/036 Putkinotko ehdotuksen, ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30
päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Sari Melkko poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi
(yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §, 1 mom. kohta 5).

Sari Melkon varajäsen Merja-Liisa Voutilainen oli paikalla kokouksessa
tämän asian käsittelyn ajan klo 16.33 – 16.44.
