

## ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 21, Kuusankoski, kortteleita 41–43, sekä lähivirkistys-, leikkikenttä- ja katualueita

## ASEMAKAAVASSA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSESSA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 21, Kuusankoski, kortteleit 41–43 sekä lähivirkistys- ja katualueet

# Vuorilaaksontie, kaava nro 23/014

# ASEMAKAAVASELOSTUS



KOUVOLAN KAUPUNKI  
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAAVOITUS

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI

Alueen nimi **Vuorilaaksontie, kaava nro 23/027**

Asemakaavan muutos koskee, kaupunginosan 21, Kuusankoski, kortteleita 41–43, sekä lähivirkistys-, leikkikenttä- ja katualueita

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 41–43 sekä lähivirkistys- ja katualueet

Laatija Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15.4.2024	
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	24.4.2024 24.4.–28.5.2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen	kuulutus Kouvolan Sanomissa	24.4.–28.5.2024 24.4.2024
Julkinen nähtävillä olo	Tekninen lautakunta § kuulutus Kouvolan Sanomat ja internet-sivut kaavaehdotus nähtävillä	16.10.2024



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kymintehtaan Savontalon alueelle, Kouvolan kaupungin ydinkeskustan pohjoispuolelle.

### 1.2. Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 0,5 km Kuusankosken kaupunkikeskustasta pohjoiseen, Mäenpääntien, Kuusaantien ja Messutien rajaamalla alueella. Alueen pinta-ala on noin 5 ha.

### 1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perusteet

Kouvolan Asunnot Oy on suunnitellut alueella olevien kolmen 1960-luvulla rakennetun asuinkerrostalon korvaamista uusilla moderneilla asuinkerrostaloilla, jonka vuoksi Vuorilaaksontien varrella olevien asuinkerrostalojen korttelin 42 rajaukset ja rakentamisen määrä tarkennetaan vastaamaan muuttunutta tarvetta. Kuusaan-, Messu- ja Mäenpääntien rajaavien korttelien 41 ja 43 osalta asemakaavan muutos on nykyisen tilanteen toteava. Alueella olevasta lähivirkistysalueesta ja käytöstä poistuneesta leikkikenttäalueesta muodostetaan uusi Vuorilaaksonpuisto niminen lähivirkistysalue. Muutoksessa päivitetään alueen kaavamerkinnot ja huomioidaan alueella olevat arvokkaat rakennuskulttuurikohteet sekä yhdyskuntateknisten järjestelmien ja hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet.

### 1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

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

### 1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Luonnossuunnitelma / Vuorilaaksontie, kortteli 43.* Arkkitehtitoimisto Junkkari-Käppi-Toppila Oy, 15.3.2000.
- *Luontonsa puolesta merkittäviä kohteita Kuusankoskella.* Sten Stenius ja Risto Hamari, 1976–1977. Tarkistus ja täydennys, Jukka Airola 1979–1982.
- *Kuusankosken kaupungin yleiskaavan luontoselvitys 2003–2004.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 2004.
- *Kuusankosken arvokkaat luontokohteet 2009.* Luontoselvitys Kotkansiipi 28.9.2009.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Lepakkopotentialin arviointi 2014.* Luontoselvitys Metsänen ja Luontoselvitys Kotkansiipi.
- *Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset.* Timo Metsänen ja Petri Parkko 30.9.2015.
- *Kouvolan kaupungin mailla olevat luonnon ydinalueet.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 24.1.2018.
- *Kouvolan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2021.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 19.11.2021.
- *Kuusankosken rakennetun ympäristön ja kaavatilanteen inventointi.* Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna 2015.
- *Kouvolan kaupungin meluseelvitys 2016,* WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017.* WSP Finland Oy, 17.3.2017.
- *Tontinkäyttösuunnitelmat / Vuorilaaksontie, Kuusankoski.* Arkkitehtitoimisto Käppi Oy, 10.3.2021.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vuorilaaksontien lähialueen asemakaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2024 ja siihen liittyy alueella olevien Kouvolan Asunnot Oy:n kerrostalojen muutoshanke. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoitusohjelman kohteisiin. Asemakaavoituksen aloituskokous on pidetty 18.5.2022.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla internet-sivuilla 24.4.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 27.9.2023.



Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisen ajan. Kaavasta annettiin neljä (4) lausuntoa ja neljä (4) palautetta. Lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 17–24.

Asemakaavan muutosehdotus on käsittelyssä Teknisen lautakunnan kokouksessa 16.10.2024.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolella olevaan Vuorilaaksoon, jossa sijaitsee kolme arkkitehti nelikerroksista asuinkerrostaloa. Kerrostalojen pohjoispuolella oleva kioskirakennus on valmistunut vuonna 1984 ja arkkitehti Bertel Liljequistin suunnittelema Naukion saunarakennus vuonna 1931. Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat useat pohjois-eteläsuuntaiset liikenneväylät, joiden vuoksi alueen läpi kulkevan katualueen leveys korostuu. Mäenpääntiehen liittyvät virkistysalueet jatkuvat suoraan kerrostalojen pihoihin. Kaava-alueeseen kuuluvan Mäenpääntien varrella olevat eri ikäiset erillispientalot sijoittuvat hyvin lähelle katua ja paikoitellen maastollisesti haastaville kohdille. Suunnittelualueen eteläosaan on toteutunut vain osa kaavoitetuista kerrostalotonteista (kerrostalot 1994 ja 2023). Alueen läpi kulkevaa ojaa pitkin johdetaan laajemman alueen pintavesiä etelään kohti Kymijokea. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia luontokohteita, rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.

##### 3.1.2. Luonnonympäristö

###### *Maisemakuva ja -rakenne*

Kaavamuutosalue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän harjualueen pohjoispuolelle alueelle, Sairaanmäen ja Kettumäen kalliomäkien väliin. Suunnittelualueen korkein kohta sijoittuu alueen kaakkoiskulmaan, Mäenpääntielle korkeusasemalle 71,6 mpy ja alin korkeusasema 64 mpy sijoittuu kaavamuutosalueen eteläosaan Kuusaantien varrella olevalle kevyen liikenteen väylälle. Alue viettää loivasti lounaaseen kohti Kuusaantietä. Alueen maisemakuvaa hallitsevat alueen itäpuolella olevan Sairaanmäen ja länsipuolella olevan Kettumäen puustoiset rinteet. Suunnittelualueelta aukeaa pitkiä näkymiä vain Kuusaantietä etelään Kuusankosken kaupunkikeskustan suuntaan.



Kuva 2. Näkymä lännestä nykyisen Kuusaantien takaa Wilmänin peltoalueelle ja Mäenpääntielle 1900-luvun alussa ennen, kuin Pilkanmaan Myllykalliolle johtava rautatie rakennettiin. Taustalla kohoaa Sairaanmäki. Kuva Poikilo-museot.

### *Luonnonolot ja kasvillisuus*

Suunnittelualue sijoittuu Sairaalanmäen ja Kettumäen kalliomäkien väliselle alueelle, joka on ollut rakennettuna 1880-luvulta alkaen. Mäenpääntien ja Kuusaantien välissä sijainneiden asutokorttelien kohdalla näkyy vielä maastossa kulttuurivaikutteista kasvillisuutta, villiintyneitä hedelmäpuita, marjapensaita ja syreenejä. Alueella kasvaa myös suurikokoisia pajuja ja koivuja. Vuorilaaksontien varrelle on istutettu rivistö puistolehmuksia. Muulta osin alueen kasvillisuus on tavanomaista erikäisen asuinalueen kasvillisuutta.



Kuva 3. Kuusankosken kunta perusti vuonna 1925 Kunnanpellon asuinalueen. Vuokratonttien rakentamista säädeltiin rakennusjärjestyksellä ja pakollisilla rakennuspiirustuksilla. Ajan henki suosi mansardikattoa, joka mahdollisti tilavien lisähuoneiden rakentamisen ullaakolle. Kuva on otettu 1970-luvun alussa. Kuvan keskellä olevan Kuusaantien alapuolella olevat rakennukset sijoittuvat kaavamuutosalueelle. Kuva Poikilo-museot.

### *Maaperä ja rakennettavuus*

Käytössä olevan maaperäkartan mukaan suunnittelualueen maaperä on moreenia, sekä sora- ja hiekkapitoista. Suunnittelualueen eteläosassa kalliopinta hyvin lähellä maanpintaa. Suunnittelualueen keskellä olevalla rakentamattomalla tontilla tehtyjen painokairausten perusteella maaperä koostuu useista päällekkäisistä siltti ja savikerroksista, joiden alla oleva kallioperä on 8–10 metrin syvyydellä. Alueella ei ole tiedossa olevia täyttöalueita. Suunnittelualueelta ei ole tehty selvityksiä pilaantuneista maa-aineksista. Alueelta ei ole tehty maaperäkairauksia. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee tarkistaa aina maaperätutkimuksin.

### *Vesitalous ja hulevedet*

Suunnittelualue sijoittuu osittain Tähteen pohjavesialueelle ja pohjaveden muodostumisalueelle. Suunnittelualueella ole tiedossa olevia erityisiä suojeltuja vesistöjä, noroja, puroja tai lähteitä.

Kuusaantiellä kulkevat vesijohto, jätevesiviemäri ja sadevesiviemäröinnin putkilinjat sekä KSS Lämpö Oy:n kaukolämpölinja, johon alueella oleva asuinrakennukset ja osa erillispientaloista on liittynyt. Mäenpääntiellä kulkee kaukolämpö ja vesijohto, viemärin siirtolinja sijoittuu kadun varrella olevien pientalotonttien takaosaan. Osa alueella olevista teknisistä järjestelmistä on vanhoja.

Kuusaantien varrella kulkee huleveden runkolinja, johon johdetaan korttelialueilta tulevat pintavedet sekä alueen läpi kulkevaa avo-ojaa pitkin kulkevat vedet. Leikkipuistoalueen eteläosassa oleva avo-oja on tukkeutunut, joten alueelle kertyy keväisin runsaasti sulamisvesiä. Metsittyneen peltoalueen läpi itä-länsisuunnassa kulkevat avo-ojat johtavat pintavedet Mäenpääntien suunnasta kohti Kuusaantieltä ja siellä olevaa hulevesiviemäriä.



Kuva 4. Alueen maaperäkartta, punainen=kallio, vihreä = hiekka/moreeni, sininen = savi. Lähde www.gtk.fi

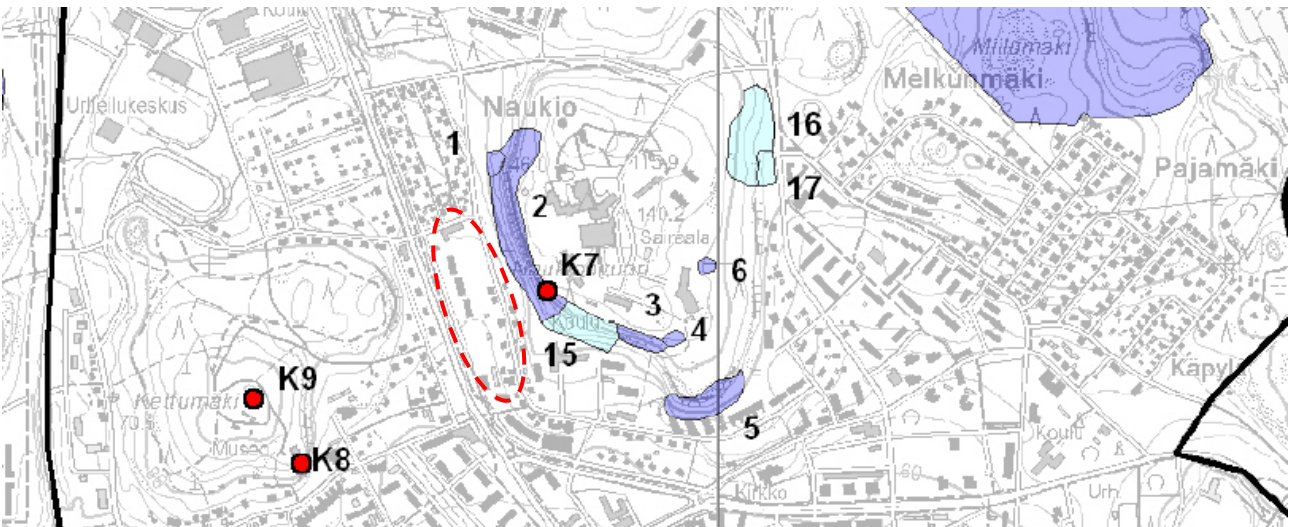


Kuva 5. Alueen maastomalliin on merkitty miten hulevedet kulkevat nykyisin alueen läpi. Lähde www.gtk.fi

### Luonnonsuojelu

Lähes koko suunnittelualue on vanhaa Willmänin peltoaluetta ja asuinrakentamisen aluetta, joka on ollut käytössä jo 1800-luvun loppupuolelta asti. Alueelle on tehty luontoselvitys osana Kuusankosken alueen arvokkaiden luontokohteiden inventointia vuonna 2009. Alueen luontokohteita on arvioitu uudelleen vuonna 2014 osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen luontoselvitystä sekä vuonna 2018 osana Kouvolan luonnon ydinalueiden selvitystyötä. Sairaalanmäen ja Kettumäen sekä niihin rajoituvien alueiden luontokohteet ja rajaukset on tarkistettu vuonna 2021 osana Kouvolan asemakaavoitukseen liittyviä luontoselvityksiä. Selvitystyön teki tuolloin Luontoselvitys Kotkansiipi. Selvitystyön aikana alueilta havaittiin useita uusia pistekohteita (kasveja) ja arvokkaiden kallionaluslehtojen rajauksiin tuli muutoksia. Suunnittelualueelta ei ole aiemmissa selvityksissä löytynyt sellaisia uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja tai muita selvitettäviä lajeja, joiden vuoksi alueen luontoselvityksiä olisi nyt vireillä olevan asemakaavahankkeen yhteydessä tarvetta päivittää.

Kuusankosken kaupunkikeskustan alueelta on tehty vuonna 2014 arvio niistä kohteista, joiden osalta olisi syytä tehdä tarkempia tutkimuksia luontodirektiivin liitteen IV lajien levinneisyydestä ja niiden mahdollisista vaikutuksista muuttuvaan maankäyttöön. Vireillä olevan asemakaavan muutosalue tai sen lähialue ei ole selvityksessä esille tuotujen kohteiden listauksessa.



Kuva 6. Ote Kuusankosken arvokkaat luontokohteet selvityksestä Kuusankosken kaupunkikeskustan osalta. Selvityksessä on käyty kattavasti läpi alueella olevat maankäytössä ja alueen hoidossa huomioitavat alueet ja pistemäiset kohteet. Kyseisiä alerajauksia on tarkennettu ja täydennetty myöhemmissä selvityksissä. Tehdyissä selvityksissä ei ole tunnistettu asemakaavan muutosalueelta (merkitty punaisella katkoviivalla) sellaisia luontoarvoja, jotka olisi huomioitu luontoselvityksissä.



## Rakennettu ympäristö

### *Asuminen ja väestö*

Suunnittelualueella sijaitsee seitsemän erillispientaloa, yksi paritalo ja viisi asuinkerrostaloa. Asuinkerrostaloista kolme on Kouvolan Asunnot Oy:n omistamia ja hallinnoimia vuokra-asuntotaloja. Alueella asuu kaikkiaan 81 henkilöä (tilanne v. 2024).

### *Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva*

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupunkirakenteessa Kuusankosken kaupunkikeskustan ydinalueeseen. Kaupunkikuvallisesti suunnittelualue on rakentamattomien tonttien vuoksi kesken-eräisen oloinen. Purettujen korttelialueiden ylikasvanut pihakasvillisuus sekä useiden pohjois-eteläsuuntaisten katujen vuoksi alueen kaupunkiympäristö on poikkeuksellisen putkimainen, eikä varsinaista katutilaa muodostu.

### *Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai -alueita.

Willmånin vanhalla peltoalueella kulkevan Vuorilaaksontien (entisen Pengertien) varrella sijaitsee kolme *Rakennusliike Sainio & Potinkara Oy*:n rakentamaa ja espoolaisen arkkitehti *Teuvo Lindforsin* suunnittelemaa nelikerroksista asuinkerrostaloa, jotka ovat valmistuneet vuonna 1965. Rakennuksissa on teräsbetoni runko ja niiden julkisivut ovat osin tiilimuurattuja ja osin elementtirakenteisia. Rakennuksissa on yhteensä 54 asuntoa. Rakennusten sähkötöistä vastasi *Sähkö-Parho* ja lämpö-, vesi- ja ilmastointitöistä *Kuusankosken Vesi- ja Lämpö E. Vaateri*.

Rakennusten ulkopuolelta on peruskorjattu vuonna 1995, jolloin julkisivujen, sokkelien ja parvekkeiden rakenteet korjattiin ja maalattiin. Peruskorjauksessa uusittiin vesikate ja julkisivun metalliosat. Osa ikkunoista kunnostettiin ja niihin asennettiin tuuletusventtiilit. Pihalle rakennettiin grillikatos. Peruskorjauksen suunnitteli *Insinööritoimisto Raimo Kajander Ky*. Peruskorjaus ei kohdistunut rakennuksen sisätiloihin, joten ne ja kaikki rakennusten tekniset järjestelmät ovat yhä lähes alkuperäisessä asussa. Rakennusten paikalta purettiin kaksi Kymiyhtiön rakennuttamaa ja rakennusmestari *Yrjö Lindströmin* piirtämä, alkujaan kahden perheen, myöhemmin neljän perheen taloa. Rakennukset olivat samanlaisia kuin Kuusaantien länsipuolella, Kunnanpellontien varrella.



Kuva 7. Näkymä Vuorilaaksontieltä etelään kohti Kuusankosken kaupunkikeskustaa. Kuvassa oleva lehmusrivistö ja autopaikat sijoittuvat Vuorilaaksontien katualueelle, vailla tosiasiallisesti ovat kerrostaloasukkaiden käytössä.



Kuva 8. Näkymä Vuorilaaksontien eteläpäässä olevalta käänköpaikalta. Kuvan oikeassa reunassa oleva kulkuyhteys yhdistää Vuorilaaksontien Mäenpääntiehen. Kuvan keskellä olevalla rakentamattomalla kerrostalotontilla kasvaa sekalaista puustoa.



Kuva 9. Kerrostalo Vuorilaaksontien puolelta tarkasteltuna.



Kuva 10. Kerrostalo pihan puolelta tarkasteltuna.



Kuva 11. Rakennusten maantasokerroksessa on autotalleja.



Kuva 12. Pohjoisimman rakennuksen pääty.

Kerrostalojen pohjoispuolella oleva kioskirakennus on valmistunut vuonna 1984 ja sen on suunnitellut rakennusmestari *Matti Typpö*. Rakennuksen paikalla sijaitsi aiemmin Kymiyhtiön rakennuttama ja rakennusmestari Yrjö Lindströmin piirtämä neljän perheen talo. Rakennus purettiin Kuusankosken asuntomessujen jälkeen 1983.



Kuva 13. Kioskirakennus Vuorilaaksontien suunnasta.



Kuva 14. Kioskirakennus saunan suunnasta.

Messutiellä sijaitsee arkkitehti *Bertel Liljequistin* suunnittelema Naukion asuntoalueen yhteinen sauna-, pesula- ja pakarirakennus, joka on valmistunut vuonna 1931. Rakennus sijaitsee tulipalossa tuhoutuneen, ja vuonna 1923 rakennetun puurakenteinen saunarakennus paikalla. Rakennusta on muutettu ja laajennettu nykyiseen kokoonsa vuonna 1950 *Arkkitehtitoimisto Bertel Liljequist & Arne Helanderin* piirustusten mukaisesti. Sauna lopetti toimintansa vuonna 1980. Kuusankosken kaupunginhallitus päätti 30.11.1981 kokouksessaan luovuttaa saunaan kuuluvat tilat Työväenopiston kuvataideopetustiloiksi ja rakennuksen päässä olevan asunnon Kuusankosken Taideseuran käyttöön. Naukion sauna siirtyi Kymiyhtiöltä Kuusankosken kaupungin omistukseen 30.6.1982 ja rakennuksen muutostyöt valmistuivat vuonna 1983. Rakennuksen seinässä on pronssinen kuvanveistäjä *Juha Lapin* tekemä *Kuvataide* -niminen reliefi vuodelta 1983. Rakennus on huomioitu maakunnallisesti merkittävänä rakennuksena Kuusankosken alueen rakennuskulttuuri-inventoinneissa.





Kuva 15. Saunarakennus idästä Mäenpääntien suunnasta tarkasteltuna.



Kuva 16. Saunarakennus Messutien suunnalta. Pääsisäänkäynti on rakennusrunkojen liituskohdassa.



Kuva 17. Saunarakennus etelästä.



Kuva 18. Saunarakennus pohjoisesta Messutien suunnasta.

Suunnittelualueen eteläreunassa oleva Kuusaantien alittava kevyen liikenteen tunneli on rakennettu vuonna 1977. Kyseisellä paikalla sijaitsi Kuusankosken Seudun Huonokuuloiset ry:n kioskirakennus, jonka oli suunnitellut Kuusankosken kauppalan arkkitehti Maija-Liisa Mikkonen. Rakennus oli rakennettu talkoilla vuonna 1967. Koska lähes kaikki rakentajat olivat huonokuuloisia, toistui usein kysymys *Mitä?* Tämän vuoksi kioskia kutsuttiinkin *Mitä, mitä -kioskiksi*. Rakennus siirrettiin entisen Pengertien toiselle puolelle 20.5.1977 ja purettiin vuonna 1983, kun uusi kioski valmistui Vuorilaaksoon.

Mäenpääntien varrella olevat eri ikäiset erillispientalot sijoittuvat hyvin lähelle katua ja paikoitellen maastollisesti haastaville kohdille. Pientalot ovat peräisin usean vuosikymmenen ajalta ja edustavat

eri aikakausien rakentamisen tyylejä. Alueen eteläisimmän, Stenrosin torpan (rakennettu 1886) paikalle rakennetun pientalon on suunnitellut rakennusmestari Erkki Typpö vuonna 1968 (Mäenpääntie 40). Rakennusta on muutettu useaan otteeseen. Emil ja Meeri Honkasen talo (Mäenpääntie 42) on valmistunut vuonna 1932. Talossa toimi Kymintehtaalla sijainnen Anderssonin ruumisarkkuliikkeen haaraliike, maito-, kerma- ja juustokauppa. Rakennusta on laajennettu 2000-luvulla.

Osoitteessa Mäenpääntie 46 sijaitseva paritalo on valmistunut Wallènin talojen paikalle vuonna 1997. Sen vieressä sijainneen Lahtisen talon paikalle (Mäenpääntie 48) valmistui uusi pientalo vuonna 2005. Lindemanin mansardikattoinen talo (Mäenpääntie 50) on valmistunut vuosina 1925–26 litin Kymentaan kylästä siirretystä hirsikehikosta. Talon Mäenpääntien puolella oli kaksi isoa näyteikkunaa ja niiden takan olevat huoneet toimivat sekavarakauppana. Vuosina 1940–50 talossa oli Puolakan ompelimo, vuosina 1950–56 Koranderin autokoulu ja myöhemmin Aaro Lampilan kukka-kauppa ja hautaustoimisto. Lampovaaran talo (Mäenpääntie 54) on valmistunut vuonna 1957. Perälän talo (Mäenpääntie 58) on valmistunut vuonna 1961 ja sen on suunnitellut itselleen kymintehtaalainen rakennusmestari Reijo Perälä.



Kuva 19. Asuinrakennus Mäenpääntie 38, Jalmari Alén 1950.



Kuva 21. Asuinrakennus, Mäenpääntie 40, 1968.



Kuva 20. Honkasen talo, Mäenpääntie 42, 1932.



Kuva 22. Mäenpääntie 40, taustalla As Oy Villiviini, 2003.



Kuva 23. Näkymä Mäenpääntieltä pohjoiseen. Vasemmalla asuinrakennukset vuosilta 1997, 2005 sekä Lindemanin talo vuodelta 1926.





Kuva 24. Näkymä Mäenpääntieltä etelään. Oikealla Perälän ja Lampovaaran talot.



Kuva 25. Näkymä Mäenpääntien varrella sijaitsevalta leikkipuistoalueelta. Leikkivälineet on poistettu.



Kuva 26. As Oy Vanhaviini, 1995.



Kuva 27. As Oy Villiviini, 2003.

Pengertien pohjoispäässä (Pengertie 23) sijaitseva, *Junkkari, Toppila & Arkkitehdit Oy*:n suunnittelema ja Rakennusliike P. Lahtisen rakennuttama Asunto Oy Vanhaviinin kerrostalo valmistui vuonna 1995. Rakennuksen paikalta purettiin rakennusmestari *Oiva Kolsin* suunnittelema ns. Heinosen talo, jossa toimi Einar Heinosen kauppa. *Arkkitehtitoimisto Junkkari-Käppi-Toppila Oy*:n suunnittelema ja Rakennusliike P. Lahtisen rakentama Asunto Oy Villiviini kerrostalo (Vuori-laaksontie 14) valmistui vuonna 2003 Ilmari Vileniuksen amerikkalaistyyllisen kaksikerroksisen, lautarakenteisen puutalon paikalle.

Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat useat pohjois-eteläsuuntaiset liikenneväylät Mäenpääntie, Vuori-laaksontie, Kuusaantie, Kunnanpellontie, joiden vuoksi alueen läpi kulkevan katualan leveys koroostuu. Mäenpääntiehen liittyvä puistoalue ja tyhjen tonttien puustoiset alueet jatkuvat suoraan kerrostalojen pihoihin. Kaava-alueeseen kuuluvan Suunnittelualan eteläosaan on toteutunut vain osa kaavoitetuista kerrostalotonteista (kerrostalot 1995 ja 2003). Alueella oleva käytöstä poistettu leikkikenttä ja rakentumaton, pusikoitunut osa on entistä Willmänin talon peltoaluetta, joka pysyi avoimena alueen 2000-luvun alkuun asti. Hulevedet johdetaan Kymijokea kohti alueen läpi kulkevia pellon sarakojuja pitkin.

### Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitseva Vuorilaakson kioskia on laajemmin muutettu vuosina 2014 ja 2017. Nykyisin myös rakennuksen sisätiloissa on asiakaspaikkoja. Naukion saunarakennuksessa järjestetään useita Kouvolan kansalaisopiston kursseja, mm. tekstiilitöihin ja kuvataiteisiin liittyvät kurssit. Rakennuksessa sijaitsee myös Kuusankosken Taideseuran tila.

### Liikenne- ja katualueet

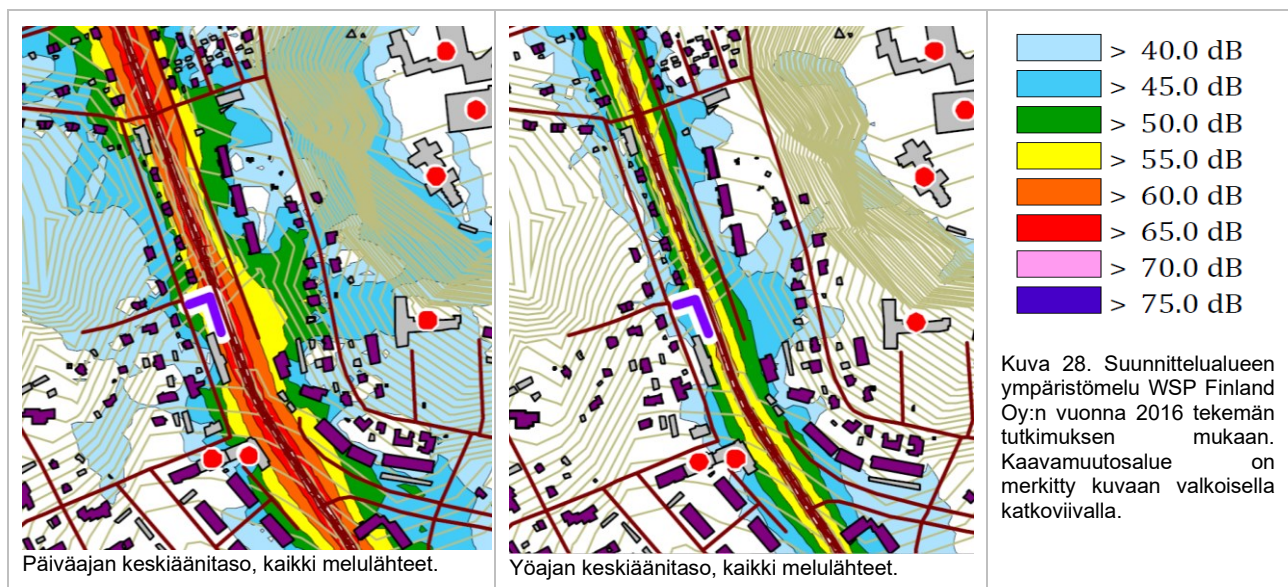
Kaava-alue on hyvin saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä hyväksi käytäen. Suunnittelualueen länsireunassa kulkeva Kuusaantie on seudullinen kokoojkatu. Tien nopeusrajoitus on kaava-alueen kohdalla 40 km/h. Kuusaantiellä tehdyn liikennelaskennan mukaan kyseisen katuosuuden keskimääräinen ajoneuvomäärä oli 8900 ajoneuvoa / vrk. Tehdyn liikennelaskennan mukaan alueen ohittavista ajoneuvoista yli 99 % ajoi ylinopeutta. Suurimmat ajoneuvojen nopeudet olivat lähes 90 km/h. Mittausajanjakson aikana alueen ohitti 825 raskasta ajoneuvoa, joiden keskinopeus oli 65 km/h. Mäenpääntie on kokoojkatu, jonka ajorata sijoittuu osittain asema-kaavan mukaisen katualueen ulkopuolelle.

### Tekninen huolto

Alueella on olemassa olevat kaupungin vesihuoltoverkostot, KSS Lämpö Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuverkostot sekä TeliaSonera Finland Oyj:n ja KSS Verkko Oy:n kaapelit. Alueen hulevesijärjestelmä perustuu teiden varsilla ja entisellä peltoalueella oleviin avo-ojiin, joiden vedet ja korttelialueilta tulevat hulevedet johdetaan suoraan ojaverkostoa pitkin Kymijokeen.

### Ympäristöhäiriöt / melu ja tärinä

Alueella on sillä kulkevasta ja sen ohittavasta liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriötä. Kaupunki-alueella olevaa melua on selvittänyt Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn tutkimuksen mukaan ko. suunnittelualueella on päiväaikana (klo 07–22) alueella kulkevan ja sen ohittavan ajoneuvoliikenteen aiheuttamaa melua. Suunnittelualueen keskiäänitaso vaihtelee mittauksen mukaan 40–65 dB siten, että suurin osa alueella olevasta melusta tulee alueen keskellä kulkevalta Kuusaantieltä. Huomioitavaa on se, että Vuorilaaksontien varrella olevat kerrostalot muodostavat niiden tausta-alueelle liikennemelulta suojaavan vyöhykkeen. Yöaikana (klo 22–07) alueelle kulkeutuu melua alueen läpi kulkevalta Kuusaantieltä (kts. kuva 28). Kouvolan meluntorjuntasuunnitelmassa vuonna 2017 on esitetty meluntorjuntatoimenpiteitä (rengasmelua suuntaava melueste) Kuusaantielle Messutien pohjoispuolelle. Rakennetta ei ole toteutettu, mutta kadun nopeusrajoitus on laskettu 50 -> 40 km/h.





## Virkistysalueet

Suunnittelualueella sijaitsee käytöstä poistettu leikkikenttä, jolla ei enää ole leikkivälineitä. Rakentumattoman korttelialueen läpi kulkee useita kävelypolkuja Mäenpääntien ja Kuusaantien välillä.

### 3.1.3. Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueella olevat kadut sekä Naukion saunan ja alueella olevat rakentumattomat kerrostalotontit. Alueen keskellä olevien kolmen kerrostalon tontit on vuokrattu Kouvolan Asunnot Oy:lle. Osa suunnittelualueen keskellä olevasta lähivirkistysalueesta sekä Mäenpääntiehen rajautuvat erillispientalot ja eteläiset kerrostalot ovat yksityisomistuksessa, kts. kaava liite 4.

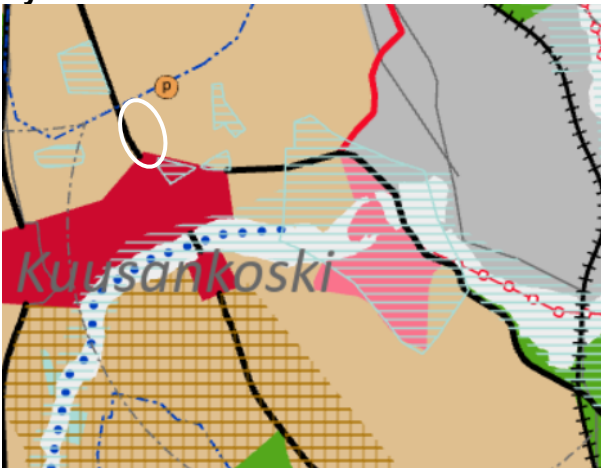


Kuva 29. Vuorilaaksontie, kortteli 43 luonnos 1. Arkkitehtitoimisto Junkkari - Käppi - Toppila Oy, 15.3.2000.



Kuva 30. Vuorilaaksontie, kortteli 43 luonnos 2. Arkkitehtitoimisto Junkkari - Käppi - Toppila Oy, 15.3.2000.

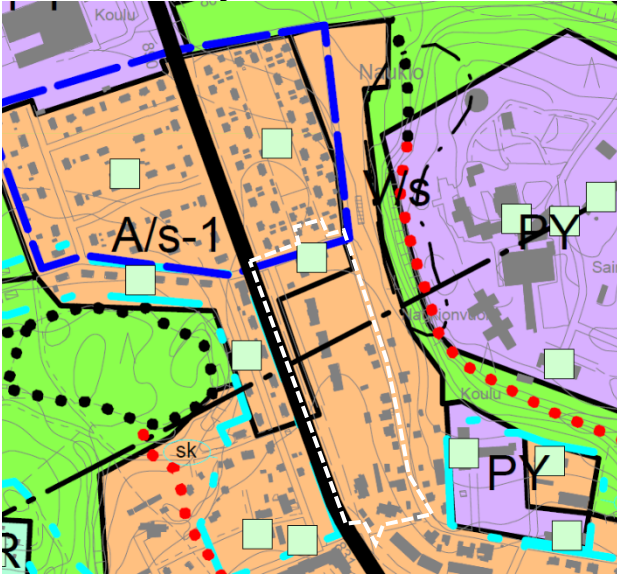
## 3.2. Suunnittelutilanne Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 asema-kaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A, (Merkinnällä osoitetaan yksityiskoh- taista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin va- rattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taaja- mien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väy- lät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.). Kuusaantie (seututie) on merkitty kaavakarttaan. Suunnittelualue kuuluu myös kokonaisuudessaan Kuusanniemen Seveso III-direktiivin konsultaatio- vyöhykkeelle ja osin Tähteen pohjavesialueelle.

Kuva 31. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

### Kuusankosken yleiskaava 2020



Kuusankosken kaupunginvaltuuston 21.5.2007 hyväksymässä Kuusankosken yleiskaavassa 2020 (oikeusvaikutukseton osa) alue on merkitty asuinrakennusten alueeksi (A) ja saunan alue asuinrakennusten alueeksi, joka on valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä rakennuskulttuuri arvojen vuoksi (A/s-1). Pohjoisin osa alueesta on Tähteen pohjavesialueella (pitkä musta pistekatkoviiva). Alueen pohjoisosassa sijaitseva Naukion saunarakennus on merkitty kohteeksi, jonka merkittävyys perustuu kulttuurihistorialliseen, rakennustaiteelliseen tai kaupunkikuvalliseen arvoon. Messutie ja siihen liittyvä pysäköintialue on osa Kuusankosken teollisuusympäristöt ja asuinalueet nimistä RKY-alueita.

Kuva 32. Ote voimassa olevasta oikeusvaikutuksettomasta Kuusankosken yleiskaavasta 2020. Kaavahankkeen alustava rajausta on merkitty kuvaan valkoisella katkoviivalla.

### Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Kouvolan kaupunginvaltuusto hyväksyi oikeusvaikutteisen keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 16.11.2015. Kyseisessä kaavassa Vuorilaakson alue on esitetty informatiivisella merkinnällä, eli harmaalla aluetäytöllä taajama-toimintojen alueeksi. Pohjoisin osa alueesta sijaitsee Tähteen pohjavesialueella (sininen pistekatkoviiva). Alueen eteläosa rajautuu osayleiskaavassa mukana olevaan Kuusankosken kaupunkikeskustan erillisalueeseen (Kuusaantie).

Kuva 33. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Alustava rajausta on merkitty kuvaan valkoisella katkoviivalla.

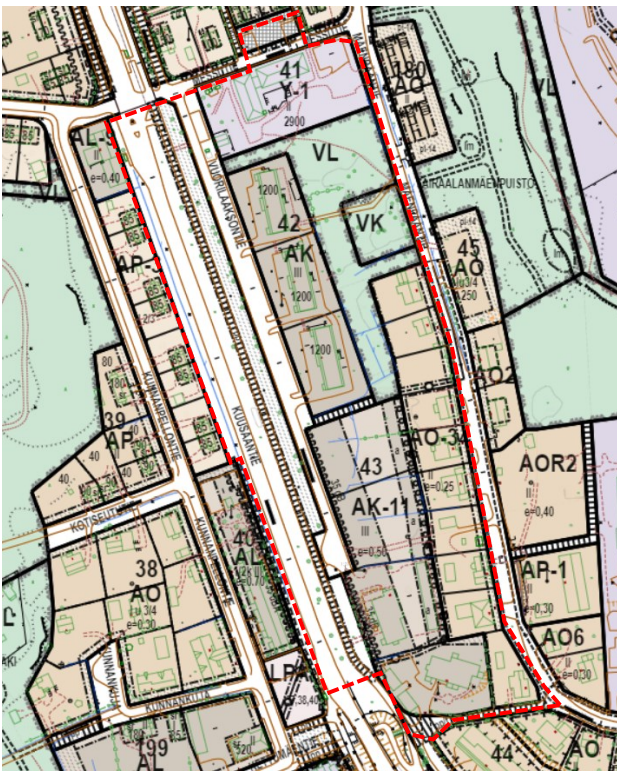
### Asemakaava

Alueella on voimassa neljä eri-ikäistä asemakaavaa. Asemakaava (306Ak165) on hyväksytty 12.2.1982. Siinä Messutie on määritetty kaduksi, siihen liittyvä paikoitusalue katuaukioksi ja Naukion saunan kortteli 41 yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1). Pysäköinnistä määrätään kaavassa seuraavaa: "Tontille on järjestettävä yksi autopaikka jokaista 100 m<sup>2</sup> huoneistoalaa kohti.". Asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on 2900 k-m<sup>2</sup> ja kerroslukumäärä II. Asemakaava (306Ak167) on hyväksytty 27.8.1982. Kaavassa alueen keskelle on muodostettu Mäenpääntiehen rajautuen lähivirkistysalue (VL) ja leikkipuisto (VK). Samaa asemakaavaa on suunnittelualueen eteläosassa oleva pienikokoinen katualuetta sisältävä kolmio.

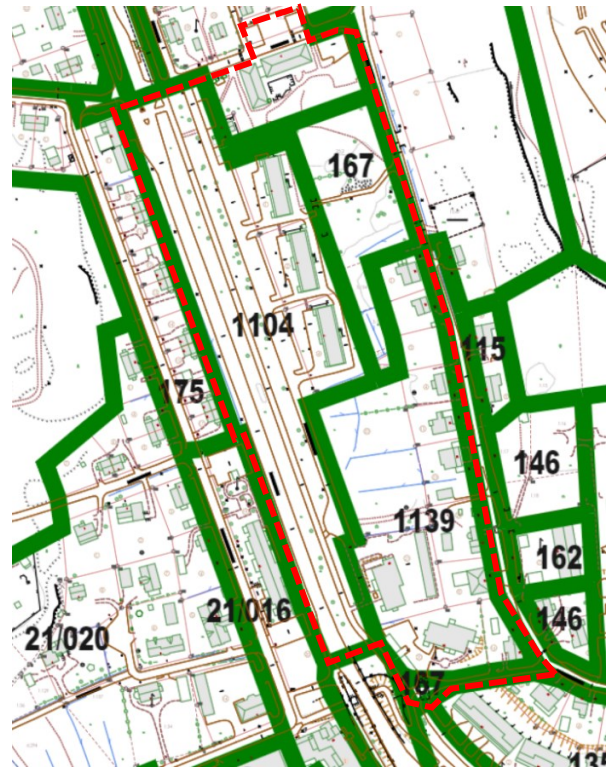
Vuorilaakson kerrostalojen korttelin 42, Vuorilaakson tien ja Kuusaantien katualueet sisältävä asemakaava (306Ak1104) on hyväksytty 10.6.1991. Kaavassa kortteli 42 on määritetty asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Kortteli on jaettu kolmeen tonttiin, joille jokaiselle on osoitettu rakennusoikeutta 1200 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen maksimikerroslukumäärä on III. Kuusaantien itäpuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (p).



Korttelin 43 asemakaava (**306Ak1139**) on hyväksytty 26.6.2000. Kaavassa Mäenpääntien puoleinen osa korttelista on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-3). Rakentamista on tarkennettu lisämääräyksellä ”Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Tontille saa sijoittaa autosuojia ja muita tarpeellisia taloustiloja enintään 50 m<sup>2</sup> kerrosalaa. Tontille on järjestettävä kaksi autopaikkaa.” Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla e=0.25 ja maksimikerroslukumäärä on II. Korttelin Kuusaantien puoleinen osa on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-11). Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla e=0.50 ja maksimikerroslukumäärä on III. Alueen toteuttamista on ohjattu lisämääräyksillä ”Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asuintalon ulkopuolisia varasto-, huolto- ja autosuojarakennuksia. Julkisivuissa on käytettävä poltettua tiiltä ja puuta. Rakennuksissa on käytettävä harja- tai murettua harjakattoa. Tontille on varattava leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 m<sup>2</sup> jokaista sataa asuinkerrosalaneliometriä kohti. Tontille on järjestettävä yksi autopaikka jokaista 80 kerrosalaneliometriä kohti tai vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.” Korttelin 43 länsireunaan on merkitty rakentamisen ääneneristysmääräys (35 dB) ja korttelin itäreunaan autokatosten rakennusala (a).



Kuva 34. Vuorilaaksontien lähialueen voimassa oleva asemakaava (Kouvolan karttapalvelu 22.12.2023).



Kuva 35. Vuorilaakson alueen kaavoitustilanne kartta (Kouvolan kartta-palvelu 22.12.2023).

### 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

Kouvolan Asunnot Oy on suunnitellut alueella olevien kolmen 1960-luvulla rakennettujen asuinkerrostalon korvaamista uusilla moderneilla asuinkerrostaloilla, joten Vuorilaaksontien varrella olevien asuinkerrostalojen korttelialueen rajauksia ja rakentamisen määrä tarkennetaan vastaamaan muutunutta tarvetta. Kuusaantien ja Mäenpääntien välissä olevan korttelin 43 osalta asemakaavan muutos on nykyisen tilanteen toteava. Muutoksessa päivitetään alueen kaavamerkinnot ja huomioidaan alueella olevat yhdyskuntateknisten järjestelmien ja hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet.

### 4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta. Kaava liittyy alueella toimivan Kouvolan Asunnot Oy:n kerrostalojen muutossuunnitelmiin ja siten myös alueella olevien toimintojen muutoksiin. Samalla tarkistetaan laajemman alueen asemakaavaa siten, että alueen asemakaava on ajanmukainen. Kaavahanke sisältyy Kouvolan kaupunkisuunnittelun vuoden 2024 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Asemakaavan muutoksen aloituskokous pidettiin 18.5.2022.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Asemakaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson Museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos, Kouvolan Asunnot Oy
- 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 24.4.2024. Tiedote kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta lähetettiin kirjeitse alueella oleville maanomistajille 19.4.2024. Tiedote alueella oleville toimijoille ja viranomaisille toimitettiin sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisenä aikana ja siitä annettiin palautetta. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisenä aikana. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin neljä (4) lausuntoa ja kolme (3) palautetta.

#### 4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu 15.4.2024 laaditussa ja 4.9.2024 täydennetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2.

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta ei ole pidetty erillistä MRL 66:n mukaista viranomaisneuvottelua. Viranomaisten kuuleminen on hoidettu kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olon aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaava-aineisto on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle tiedoksi ja lausunnonle kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana.

### **Kaavan aloituskokous 18.5.2022**

Vuorilaaksontien lähialueen kaavahanketta (kaava 21/014) käsiteltiin 18.5.2022 pidetyssä kaavahankkeiden aloituskokouksessa. Kokouksessa mukana olivat kaupungin viranomaisten lisäksi alueella olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien suunnittelijoita ja muita toimijoita.



#### **4.4. Kaavaratkaisun perusteet**

##### 4.4.1. Mielenpitoet ja niiden huomioiminen

##### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulo 24.4.2024**

Asemakaavahankkeen vireille tulosta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan kirjeellä 19.4.2024 sekä lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 24.4.2024 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä.

##### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo 24.4.-28.5.2024**

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.4.2024 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan kirjeellä ja lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 24.4.2024 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaavoitukseen tai kirjaamoon 28.5.2024 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautetta.

##### **Kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) 24.4.-28.5.2024**

Kaavahankkeen 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 sekä lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 24.4.2024 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa [www.kouvola.fi/vuorilaaksontie](http://www.kouvola.fi/vuorilaaksontie).

Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta lähetettiin sähköpostitse alueella oleville viranomaisille ja muille toimijoille 19.4.2024. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaavoitukseen tai kirjaamoon 28.5.2024 mennessä. Nähtävillä olleesta kaavaratkaisusta annettiin neljä (4) lausuntoa ja kolme (3) palautetta. Seuraavassa ovat kaavan valmisteluvaiheen aikana annetut lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet.

##### **Kaakkois-Suomen ELY-keskus** toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Asemakaava ja asemakaavan muutos, 21, Kuusankoski, korttelit 41–43 sekä lähivirkistys- ja katualueet, Kuusankoski, Kouvola, 21/014

##### Lausuntopyyntö

Kouvolan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (myöh. ELY-keskus) lausuntoa asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella Vuorilaaksontien varrella olevien asuinkerrostalojen korttelialueen rajausta sekä päivittää sallitun rakentamisen määrää. Lisäksi kaavamuutoksessa muutetaan korttelin 41 käyttötarkoitus asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP) ja asetetaan siellä sijaitsevalle Naukion saunarakennukselle suojelumerkintä.

##### *Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausunto*

Kaavahankealue sijaitsee katuverkoston ytimessä, eikä kaavalla ole vaikutuksia valtion maanteihin, eikä maanteiden liikenteen sujuvuuteen tai turvallisuuteen. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

### *Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen lausunto*

#### *Luontoarvot*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on koottu olemassa olevat selvitykset, joissa luontoselvitysten osalta mainitaan Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Suunnittelualue ei kuitenkaan sisälly kyseisen luontoselvityksen selvitysalueisiin. Suunnittelualueella on jonkin verran vielä rakentamatonta aluetta ja puistoa, joilla voi olla merkitystä luonnon monimuotoisuudelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lisäksi kaavan tavoitteena todettu mm. Kouvolan Asunnot Oy:n suunnitelmat alueella olevien kolmen 1960-luvulla rakennettujen asuinkerrostalon korvaamisesta uusilla moderneilla asuinkerrostaloilla. Kaava-alueelta tulee tehdä luontoselvitys, joka sisältää myös selvityksen uusilla korvattaviksi suunniteltujen rakennusten merkityksestä luontodirektiivin liitteen IV a tiukkaa suojelua edellyttävien lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana sekä luonnonsuojelulla rauhoitettujen toistuvasti samaa pesää käyttävien lajien (mm. pääskyt) pesäpaikkana.

#### *Pohjavesien suojelu*

Pohjavesiä koskevan määräyksen ensimmäinen kappale kattaa pohjaveden pilaamiskiellon ja vesilain säännöksen, mutta määräykseen on syytä lisätä vielä maaperän pilaamiskielto.

#### *Yleistä*

Kaavaluonnoksessa on kortteliin 41 osoitettu ohjeellinen tontti kioskin alueelle. Kyseiselle ohjeelliselle tontille ei ole osoitettu kulkuyhteyttä, ja kioskin tämänhetkiset parkkipaikat jäävät Naukion saunan tontille. ELY-keskus esittää kyseistä kohtaa tarkennettavaksi, jotta kioskin pysäköintijärjestelyt ovat tulevaisuudessa helpompi toteuttaa.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen vaatimukset. Kaavan valmisteluaineiston lausuntopyyntöön ei ollut liitetty kaavaselostusta. Tämä vaikeuttaa osaltaan kaavaratkaisun arviointia. ELY-keskus suosittaa, että kaavaselostus liitetään jatkossa kaava-asiakirjoihin ennen luonnoksen nähtäville asettamista. Edellä mainitusta syystä ei pysyttyä ottamaan kantaa kaavan vaikutusten arviointiin tai sen riittävyteen. ELY-keskus ei edellä esitetyn luontoselvityksen lisäksi tunnista muita lisäselvitystarpeita kaavahankkeen osalta.

Yleisesti ELY-keskus pitää hyvänä, että kaupunki ajantasaistaa asemakaavoja alueellaan. Kyseinen valmisteluaineisto antaa hyvät lähtökohdat kaavaehdotuksen laatimiselle.

#### **Vastine:**

##### *Luontoselvitysten tarve*

Lähes koko suunnittelualue on vanhaa Willmånin peltoaluetta ja asuinrakentamisen aluetta, joka on ollut käytössä jo 1800-luvun loppupuolelta asti. Kuusankosken kaupunkikeskustan rakennetulle alueelle on tehty luontoselvityksiä useaan otteeseen viimeisten vuosikymmenten aikana. Laajemmin alueen luontoarvoja arvioitiin osana Kuusankosken alueen arvokkaiden luontokohteiden inventointia vuonna 2009. Alueen luontokohteita on arvioitu uudelleen ja tarkistettu olemassa olevien kohteiden rajauksia vuonna 2014 osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen luontoselvitystä sekä vuonna 2018 osana Kouvolan luonnon ydinalueiden selvitystyötä. Sairaalanmäen ja Kettumäen sekä niihin rajautuvien alueiden luontokohteet ja rajaukset on lisäksi tarkistettu vuonna 2021 osana Kouvolan asemakaavoitukseen liittyviä luontoselvityksiä. Selvitys-



työn teki tuolloin Luontoselvitys Kotkansiipi. Kyseisen selvitystyön aikana alueilta havaittiin useita uusia pistekohteita (kasveja) ja sen lisäksi jo aiemmin arvokkaiksi luontokohteiksi luokiteltujen kallionaluslehtojen rajauksiin tuli muutoksia.

ELY on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa esittänyt, että koska nyt vireillä olevaa kaavamuutosaluetta ei ole mainittu Kuusankosken kaupunkikeskustan alueen luontoselvityksissä, niin alueelta tulisi laatia erillinen luontoselvitys vireillä olevan asemakaavan muutoksen maankäyttöratkaisun tueksi. Kouvolan kaupungin kaavoitusyksikkö toteaa, että luontoarvojen selvittäminen maankäytön muutoksissa on tärkeää, että muutoksien suunnittelussa on mahdollista turvata mahdollisimman monimuotoisen ja -lajisen taajamaluonnon säilyminen tuleville sukupolville. Vireillä olevalta asemakaavan muutoksen suunnittelualueelta ei ole aiemmissa selvityksissä löytynyt sellaisia uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja tai muita selvitettäviä lajeja, joiden vuoksi alueen luontoselvityksiä olisi nyt vireillä olevan asemakaavahankkeen yhteydessä tarvetta päivittää. Huomioitavaa on se, että vireillä olevassa muutoksessa ei muuteta voimassa olevan asemakaavan maankäyttöä, vaan lähinnä tarkennetaan korttelin 42 maksimirakennusoikeutta ja -kerroslukumäärää siten, että kaava mahdollistaa mahdollisimman joustavasti erilaiset rakentamisen ratkaisut tulevaisuudessa. Tämän vuoksi erillisen luontoselvityksen laatiminen ei ole asemakaavassa esitetyn maankäytön ja asemakaavan ohjausvaikutuksen kannalta tarkoituksenmukaista.

Kuusankosken kaupunkikeskustan alueelta on tehty vuonna 2014 arvio niistä kohteista, joiden osalta olisi syytä tehdä tarkempia tutkimuksia luontodirektiivin liitteen IV lajien levinneisyydestä ja niiden mahdollisista vaikutuksista muuttuvaan maankäyttöön. Vireillä olevan asemakaavan muutosalue tai sen lähialue ei ole selvityksessä esille tuotujen kohteiden listauksessa. ELY:n lausunnossa esitetty toive siitä, että asemakaavatyön yhteydessä tulisi tehdä selvitys siitä, *miten luontodirektiivin liitteen IV a tiukkaa suojelua edellyttävien lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä luonnonsuojelulla rauhoitettujen toistuvasti samaa pesää käyttävien lajien (mm. pääskyt) pesäpaikat tulisi huomioida kaava-alueella olevien kerrostalojen muutostöissä.* Kouvolan kaupungin kaavoitusyksikkö toteaa, että ELY:n lausunnossa esille tuotuja lajien esiintymistä olemassa olevalla, jo rakennetulla asumiseen määritetyllä kaupunkialueella tai yksittäisissä rakennuksissa ei erikseen selvitetä. Kyseisten lajien suojelusta ei myöskään tehdä erillisiä kaavamerkintöjä kaavakartalle. Alueella mahdollisesti olevien luontoarvojen huomiointi muutosten yhteydessä on asemakaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti tarkoituksenmukaisinta huomioida kaavan yleismääräyksiä avulla. Asemakaavan yleismääräyksiin lisätään seuraava lisämääräys: *Muutos- ja rakennushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee varmistua siitä, että muutokset eivät heikennä alueella olevan taajamaluonnon arvoja.*

#### *Pohjavesien suojelu*

ELY on lausunnossaan esittänyt, että kaavan yleismääräyksissä olevaa *Pohjaveden suojelu* -yleismääräystä täydennetään maaperän pilaamiskiellolla. Esitys on asiallinen, mutta tällöin yksittäisen asemakaavan kaavamääräysten perusteella voi tulkita, että maaperän pilaamiskiello on voimassa vain kyseiseen asemakaavaan merkityllä pohjavesialueella, mutta ei sen ulkopuolella. Lähtökohtaisesti maaperää ei saa pilata millään alueella, joten siltä osin kyseisen määräyksen tulisi tällöin kohdistua koko muutosalueeseen pelkän pohjavesialueen sijasta. Toisaalta kyseistä maaperän pilaamiskiellomääräystä ei ole aiemmin merkitty Kouvolan asemakaavoihin asuinalueiden osalta, joten tällöin voi olla vaara, että toisella kaava-alueella arvioidaan, että koska sitä ei ole kielletty asemakaavassa, niin se on sallittua. Epäselvyyden ja kaavan tulkinnanvaraisuuden välttämiseksi vireillä olevaan asemakaavaan, joka sisältää asuinrakentamisen korttelialueita ja katuja, ei merkitä erillistä mainintaa maaperän pilaamiskiellosta. Kiel-

lon merkitsemistä asemakaavaan on mahdollinen sellaisissa kaavoissa tai kaavamuu- toksissa, joissa maankäyttö saattaa sisältää tai joille saattaa ohjautua sellaista toimin- taa, jolla voi olla haitallisia vaikutuksia maaperään ja siten pohjaveteen.

#### *Tonttijako*

Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen ja alueelle laaditaan tarvittaessa ase- makaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen erillinen, sitova tonttijako. Tällöin esimer- kiksi Vuorilaakson kioskin tonttia on mahdollista laajentaa siten, että tosiasiallisesti sen asiakkaiden käytössä oleva autopaikoitus olisi osa kiinteistöä. Tällä hetkellä kyseinen autopaikoitusalue on osa Vuorilaaksontien katualuetta. Jos kiinteistöä ei laajenneta, on pysäköinnin ja kulun järjestäminen mahdollista järjestää joko kahdenvälisellä sopimuk- sella tai kiinteistörasitteen perustamisella. Tulkintaepäselvyyksien vuoksi kaavaehdo- tuskartasta poistetaan kioskin tontin osalta ohjeelliset tonttien rajat.

*Kymenlaakson museo*: Kouvola: Vuorilaaksontie, asemakaavamuutos 23/014, osallistumis- ja arvi- ointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Kouvolan Kuusankoskella sijaitsevan Vuorilaakson- tien alueen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnok- sesta. Suunnittelualue sijaitsee noin 0,5 km Kuusankosken kaupunkikeskustasta pohjoiseen, Mäen- pääntien, Kuusaantien ja Messutien rajaamalla alueella. Alueen pinta-ala on noin 5 hehtaaria. Mu- seo on tutustunut valmisteluvaiheen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkentaa Vuorilaaksontien varrella olevien asuinkerrostalojen kort- telialueen rajausta Kuusaantien puolella siten, että Vuorilaaksontien varrella oleva autopaikoitus si- joittuu muutoksen jälkeen korttelialueelle. Kouvolan Asunnot Oy on suunnitellut alueella olevien kol- men 1960-luvulla rakennetun asuinkerrostalon korvaamista uusilla moderneilla asuinkerrostaloilla, joten muutoksessa tarkennetaan alueen rakentamisen määrä ja korttelien rajaukset vastaamaan muuttunutta tarvetta. Kuusaantien ja Mäenpääntien välissä olevan korttelin 43 osalta asemakaavan muutos on nykyisen tilanteen toteava. Muutoksessa päivitetään alueen kaavamerkinnot ja huomioi- daan alueella olevat yhdyskuntateknisten järjestelmien ja hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

Suunnittelualueella sijaitsee eri ikäisiä rakennuksia, joista vanhimmat ovat valmistuneet 1900-luvun alussa ja nuorin 2020-luvulla. Alue rajautuu pohjoisessa 1900-luvun alussa syntyneeseen Itä- Naukion työväenasuinalueeseen ja suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Länsi-Naukion työväenasuinalue, joka on osa Kuu- sankosken-Kymintehtaan teollisuusympäristö -RKY-alueita.

Työväenasuinalueen historiasta kertova, suunnittelualueella sijaitseva Naukion saunarakennus on kaavaluonnoksessa asianmukaisesti esitetty suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Kaavassa suojellaan myös korttelialueilla sijaitsevaa vanhaa puustoa.

Kaavan yhtenä tavoitteena on arkkitehti Teuvo Lindforsin (1922–2015) suunnitteleminen kolmen asuinkerrostalon (1965) purkaminen ja uusien asuinkerrostalojen rakentaminen niiden paikalle. Ark- kitehti Lindfors teki pitkän uran suunnitellen etupäässä omakoti- ja kerrostaloja. Kouvolassa Lindfor- sin suunnittelema kerrostaloja ovat Vuorilaaksontie 4–8 lisäksi ainakin Pikku-Palomäessä sijaitsevat Petäjätie 3–7:n kerrostalot. Lindforsin suunnittelema rakennuksia sijaitsee myös mm. Jyväskylässä, Helsingissä ja Espoossa.

Kuusankosken alueella ei ole inventoitu ja arvioitu 1960-luvulta alkaen rakennettua rakennus-kan- taa. Kaavaluonnoksen aineistossa ei ole kaavaselostusta, jossa kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön olisi arvioitu. Näin ollen purettavaksi suunniteltujen 1960-luvulla valmistuneiden kerrostalojen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, rakennusten mahdollisia suojeluarvoja sekä



kaavan vaikutuksia niihin sekä Kuusankosken rakennusperintöön ei ole tässä vaiheessa esitetyn aineiston perusteella mahdollista arvioida.

Museo suosittelee Kuusankosken 1960–90-lukujen rakennusperinnön inventoimista, jotta kaavoituksen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan luotettavasti arvioida.

#### *Arkeologinen kulttuuriperintö*

Kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita eikä alueelta ole tehty ilmoituksia mahdollisista muinaisjäännöksistä. Lisäksi kaavamuutosalue sijaitsee rakennetussa kaupunkiympäristössä, jossa maa on jo valmiiksi muokattua. Tämän vuoksi alue ei ole arkeologisesti potentiaalista eikä sinne ole tarpeellista tehdä arkeologisia lisäselvityksiä.

Edellä olevaan viitaten hankkeelle ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

#### **Vastine:**

Kuusankosken alueen rakennettua kulttuuriperintöä on kartoitettu useaan kertaan, mutta selvityksissä on ollut mukana vain vähän 1960-luvun jälkeen rakennettuja kohteita. Kuusankosken yleiskaava 2020 sisältämä rakennuskulttuuri-inventointi vuodelta 2006 käsitti koko silloisen Kuusankosken alueen rakennuskannan läpikäynnin ja se sisälsi myös 1900-loppupuolella valmistuneita kohteita. Vuonna 2010 käynnistetty Kuusankosken rakennus- ja kaavoitusperinnön inventointiprojektin yhteydessä on esille nostettu useita ns. modernin rakennusperinnön kohteita, joilla on vähintäänkin paikallista merkitystä. Inventointityön käynnisti arkkitehti Rurik Wasastjerna ja kerätyn aineiston perusteella julkaistiin kolme kirjaa Kuusankosken rakennus- ja kaavoitusperinnöstä vuosilta 1850–1959. Vuodesta 1960 alkaneen kunnan oman asemakaavoitustyön kuvaus ja sen myötä vilkastuneen rakennetun ympäristön analysointi on käytössä olleiden vähäisten resurssien vuoksi jäänyt pahasti kesken. Näin ollen varsinaista koostetta koko Kuusankosken alueen modernista rakennuskannasta (v. 1960 -), sen arvoista ja yleisemmin maankäytön suunnitelmista ei ole valmiina. Varsinainen inventointityö on tehty ja aineisto on paperiversiona, mutta tulokset ovat analysoimatta. Arvokeskustelua esimerkiksi Kymenlaakson museon kanssa ei siis ole vielä tehty. Kouvolan kaupungilla on käynnistymässä koko kaupungin alueella olevan modernin rakennusperinnön inventointiprojekti, jossa analysoidaan ja yhteismitallistetaan aikaisemmat inventoinnit, jonka jälkeen kohteet arvotetaan. Projekti on tarkoitus tehdä osin opinnäytetyönä ja siihen toivotaan myös Kymenlaakson museon asiantuntija-apua.

Vuorilaaksontien kerrostaloja ei ole huomioitu arvokkaina kohteina Kuusankosken alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinneissa. Rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan ja rakenteiltaan tavanomaisia 1960-luvun vuokrakerrostaloja. Rakennuksilla ei ole todettu olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä niillä ole laajempaa seutukunnallista merkitystä, vaikka rakennusten suunnittelija on ulkopaikkakuntalainen. Tämän vuoksi Vuorilaaksontien varrella olevaa kolmea asuinkerrostaloa ei ole huomioitu suojelumerkinnöillä vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa.

Naukion saunarakennus on osa paikallista kulttuurihistoriaa ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennuksen suunnittelija Bertel Liljequist on vaikuttanut laajasti myös entisen Kuusankosken rakennetun kulttuuriympäristön muotoutumiseen, joten Naukion saunarakennus on huomioitu asemakaavan muutoksessa suojelumerkinnällä sr, Suojeltava rakennus.

Kymenlaakson museon lausunto arkeologisen kulttuuriperinnön osalta merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Kouvolan 21. kaupunginosassa Kuusankoski. Alue sijoittuu Kuusankosken keskustan läheisyyteen, noin puoli kilometriä Voikkaan suuntaan Kuusaantien itäpuolelle. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa nykyisten asuinkerrostalojen pysäköintialue osaksi korttelialuetta ja samalla lisätä kerrostalokorttelin rakennusoikeutta ja kerroslukua, jolloin vanhat kerrostalot olisi mahdollista korvata uusilla rakennuksilla.

Asemakaava-alueen vesihuoltoverkoston iästä ei ole tarkkaa tietoa, mutta todennäköisesti se on rakennettu samoihin aikoihin kuin kaava-alueella sijaitsevat kolme asuinkerrostaloa, eli 1960-luvulla. Verkosto alkaa siis olla lähellä saneerausikää. Vesihuoltoverkostossa on arviomme mukaan riittävästi kapasiteettia asemakaavassa esitettyjen muutosten tarpeisiin. Mäenpääntien jätevesiviemäri laskee korttelin 43 keskeltä Kuusaantielle ja sitä varten on kaavassa osoitettu johtoja varten varattu alueen osa. Samaiselle alueen osalle on mahdollisesti myöhemmin tarpeen rakentaa hulevesiviemäri Mäenpääntien pientalokiinteistöjen kuivatusta varten.

Vuorilaaksontien nykyinen hulevesiviemäri on kapasiteettinsa ääri rajoilla ja rankemmilla sateilla siinä saattaa esiintyä tulvimista. Tämän vuoksi alueelle tulevaisuudessa rakennettavilla uudisrakennuksilla on suositeltavaa varautua hulevesien viivästyttämiseen.

**Vastine:** Kouvolan Vesi Oy:n lausunnossa mainitun jätevesiviemäriin kohdalle on merkitty kaavassa johdolle varattu alue, jolle on mahdollista muodostaa erillinen kiinteistörasite.

Alueen läpi kulkeva avo-oja johdattaa Mäenpääntien itäpuolelta tulevat hulevedet Kuusaantien varrella olevaa sadevesiviemäriin. Avo-ojan lähiympäristö on kaavassa muutettu lähivirkistysalueeksi ja alueen rajausta on laajennettu voimassa olevasta asemakaavasta. Laajentunut aluevaraus mahdollistaa esimerkiksi nykyistä huomattavasti leveämmän avo-ojan toteuttamisen. Avo-oja antaa mahdollisuuden hulevesien hetkelliselle viivyttämiseksi ennen niiden johtamista sadevesiviemäriverkkoon. Kiinteistökohtaisten hidastusjärjestelmien toteuttaminen alueen rakentamattomalla osalla voi olla haasteellista, sillä alueen maaperä on vettä läpäisemätöntä silttiä ja savea. Asemakaavan yleismääräyksiä on tarkennettu Kouvolan Vesi Oy:n lausunnon perusteella siten, että ne sisältävät hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä, jotka tulee ottaa huomioon alue- ja rakennushankkeita suunniteltaessa.

KSS Verkko Oy toteaa kaavasta seuraavaa: KSS Verkko Oy:llä sijaitsee asemakaavan alueella sähköverkko. Nykyinen sähköverkko sijoittuu Vuorilaaksontien varteen ja asuinkerrostalojen korttelialueelle sekä lähivirkistysalueelle.

Vuorilaaksontien talot 4–8 on ketjutettu sähköverkon osalta ja sähköverkko sijoittuu talojen lähivirkistysalueen puolelle. Sähköverkko tullaan saneeraamaan tulevaisuudessa ja korvaava sähköverkko sijoitetaan Vuorilaaksontien varteen tai talojen takapuolelle riippuen, miten sijoittaminen pystytään toteuttamaan.

Asemakaavan maininta puistomuuntamoiden rakenteesta on hyvä. Puistomuuntamot varustetaan yleisesti kaukalolla. Uuden asemakaavan myötä alueen sähköntarve voi lisääntyä. Asemakaavan tulee mahdollista sähköverkon komponenttien sijoittaminen alueelle, jotta tarvittava sähkönjakelu pystytään takaamaan. Asemakaavan alueelle tulee olla mahdollista sijoittaa sähköverkko ja sen komponentteja.

KSS Verkko Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa.

**Vastine:** KSS Verkko Oy:n lausunto merkitään tiedoksi. Toive uusien muuntamotkaisujen sijoittamisesta alueelle on välitetty Kouvolan Asunnot Oy:lle.

### Osallisten palautteet 3 kpl:

Mielenkiintoinen hanke. Keskeisellä paikalla, päiväkotia ja koulut lähellä. Mainio lapsiperheille mutta ehkä sinne mahtuisi asumaan myös muutama eläkeläinenkin? Säälä vaan Kuusankosken uimahallin kohtalo. Uutta, ainakin itselleni, oli polkupyöräpaikat. Hieno homma! Asemakaavamerkintäluettelosta en löytänyt suurinta sallittua kerroslukua osoittavaa roomalaista numeroa ja selitystä sille? Onko muuttunut, eikö enää laiteta? Olisiko sinulla heittää jotain arviota, milloin rakentaminen voisi alkaa olettaen, ettei kaavasta valiteta?

**Vastine:** Asemakaavamääräyksiin on lisätty niistä puuttunut maksimikerroslukumäärämerkintä (IV) ja merkintä pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoitusmahdollisuudesta rakennusten kellaritiloihin (2/3 k).

Kouvola kaupungilla on asemakaavamuutos suunnitelma meneillään. Materiaalissa puhutaan Kouvola Asuntojen kolmesta kerrostalosta ja niiden parkkipaikoista. Kartta rajauksessa on alue suurempi. Miten tämä asemakaavamuutos suunnitelma vaikuttaa Asunto Oy Kuusankosken Villiviinin osalta? Onko taloyhtiön huomioitava jotakin olennaista?

**Vastine:** Kouvola Asunnot Oy:n muutossuunnitelmat alueelle ovat vielä alustavia, mutta niiden perusteella on kuitenkin mahdollista hahmottaa alueen tavoitteellista rakentamista. Luonnostelmien mukaan alueella olevat kolme vuokra-asuntokerrostalo puretaan ja niiden paikalle toteutetaan kahdessa vaiheessa kaksi uutta maksimissaan kuusikerroksista kerrostaloa. Nykyisten kerrostalojen korttelialue, eli tontit ovat kapeat, joten niitä laajennetaan noin viisi metriä sekä Sairaalanmäen että Vuorilaaksontien suuntaan. Muutoksen jälkeen nykyisin Vuorilaaksontien varrella oleva pysäköinti on osa tonttia, kun nyt se on katualueella. Rakennusten seinälinja olisi likimain samalla linjalla Vuorilaakson kioskin kanssa. Kyseisten talojen muutoksia on suunniteltu useaan otteeseen vuosien kuluessa, mutta aiemmat visiot eivät ole toteutuneet. 2000-luvun alussa alueen muutostöitä visioi Arkkitehtitoimisto Junkkari, Käppi, Toppila Oy, joiden suunnitelmien mukaisesti toteutui myös As Oy Villiviinin asuinkerrostalo vuonna 2003. Kouvola Asuntojen muutostyön tarkasta aikataulusta ei ole tietoa. Olemassa olevien asuinkerrostalojen tekninen kunto kuitenkin ohjaa suunnittelua siten, että rakentaminen

Olemme tutustuneet kaavamuutoksen tietoihin. Haluaisimme nostaa esiin tonttimme (Mäenpääntie 42) kulkuyhteyden ja sen haasteet erityisesti talvisin. Olemme saaneet suullisella sopimuksella käyttää kulkuyhteytenä reittiä Vuorilaakson tieltä tonttillemme. Se on meille tärkeä yhteys, koska reitti on esteetön liikuntavammaisen poikamme liikkumiselle sähkömopolla ympäri vuoden sekä autolla liikuttaessa (omat autot ja koulutaksi) se on käytettävissä ympäri vuoden. Liittyä Mäenpääntielle on jyrkkä ja liukkaalla kelillä vaikea käyttää turvallisella nopeudella. Tämä koskee omien ajoneuvojen lisäksi invataksia sekä mahdollisia pelastusajoneuvoja. Tätä reittiä Vuorilaakson tieltä Mäenpääntielle käyttävät myös monet jalankulkijat. Onko kaavassa mahdollista jättää tämä kulkuyhteys edelleen käytettäväksi?

**Vastine:** Kiinteistörekisterin tietojen mukaan kyseiselle palautteessa mainitulle, osoitteessa Mäenpääntie 42 sijaitsevalle kiinteistölle 286-21-43-24 ei ole muodostettu kulkurasitetta kiinteistön 286-21-43-22 kautta länteen Vuorilaaksontielle. Maastossa voi kuitenkin selkeästi havaita, että alueella kulkee selkeä vilkkaasti käytössä oleva kulkuyhteys. Kyseistä kulkuyhteyttä käyttää ilmeisesti myös osoitteessa Mäenpääntie 46 sijaitseva kiinteistö 286-21-43-23, jonka autotalli sijaitsee tontin länsireunassa. Kulkuyhteys on alueen käytön kannalta perusteltu, sillä molempien kiinteistöjen autotallien kohdalla maanpinnan korkeusasema on noin neljä (4) metriä alempana (66 mpy) kuin niiden vieressä olevan Mäenpääntien keskiviivan taso (70 mpy). Liittyminen katuun on



siis kadun korkeusaseman ja maaston lyhyen nousuetaisyyden vuoksi varsinkin talvis-aikaan varsin hankalaa, ellei mahdotonta. Tontille ajo saattaa onnistua, mutta sieltä poistuminen liikenneturvallisuusnäkökohdat huomioiden on varmasti vaikeaa.

Tulevaisuudessa alueen tonttijaossa tehtävän kiinteistönmuodostamisen yhteydessä olisi hyvä muodostaa ko. kohtaan asianmukainen kulkurasite. Se voi olla joko kahden maanomistajan välinen sopimusperusteinen rasite tai kiinteistörekisteriin merkitty kulkurasitealue. Alueen kiinteistönmuodostaja on Kouvolan kaupunki, joten rasitteen muodostaa silloin kaupungin maankäyttö. Kyseinen kulkurasiteasia on välitetty maankäyttöön, joka ottaa yhteyttä niihin kiinteistöjen omistajiin, jotka kyseistä kulkurasitetta käyttävät. Vireillä olevaan asemakaavan muutokseen ei kyseistä rasitetta merkitä.

Alueen infratoimijat (5 kpl): Ei toimitettua lausuntoa.

### **Tekninen lautakunta 16.10.2024**

Vuorilaaksontien lähialueen asemakaavan muutosehdotus on käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 16.10.2024, jolloin lautakunta arvioi hyväksyykö se asemakaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä asianmukaiset lausunnot.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

Kaavaratkaisu muodostuu alueelle, joka koostuu lähes kokonaan jo rakennetusta kaupunkiympäristöstä. Kaava-alueeseen kuuluva Mäenpääntiehen rajautuva ja kortteliin 43 kuuluva erillispientalojen korttelialue (AO) on kokonaisuudessaan toteutunut. Sen ja Kuusaantien välissä olevasta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) on toteutunut kaksi eteläisintä tonttia, kun taas korttelin pohjoisin osa korttelialueesta on rakentumaton. Suunnittelualan luoteisosassa oleva kortteli 42 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja pohjoisosassa oleva kortteli 41 asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP). Alueen keskellä sijaitseva metsäinen osa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja alueella olevat kadut risteysalueineen katualueiksi. Asemakaavaan liittyy yleisiä määräyksiä, joilla ohjataan huomioimaan mahdollisissa muutoksissa mm. pohjaveden suojeiluun, hulevesien hallintaan, taajaluonnon ja rakennetun kulttuuriympäristön erityiskohteiden säilymiseen liittyvät seikat.

#### 5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa esitetty rakentamisen määrä suurenee voimassa olevassa asemakaavassa määritetystä rakentamisesta 3429 k-m<sup>2</sup> lähinnä siksi, että asemakaavaan merkityn korttelin 42 rakennusoikeus on kasvanut 3600 k-m<sup>2</sup> -> 7500 k-m<sup>2</sup>. Kasvava rakennusoikeus mahdollistaa tarvittaessa vaiheittain esimerkiksi alueelle vuonna 2021 suunnitellun kahden noin 3600 k-m<sup>2</sup> maksimissaan kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Erillispientalojen korttelialueen osalta kaava ei muuta rakentamisen määrän nykytilannetta. Tarkemmat kaava-alueen pinta-alat, rakennusoikeudet sekä muutokset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna selviävät kaavan liitteestä 3 *Asemakaavan tiedot*.

#### 5.1.2. Palvelut

Kaavassa muodostuva uusi asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (APL) mahdollistaa joustavasti alueella jo olevan toiminnan kehittämisen ja laajentamisen sekä tarvittaessa kokonaan uusien palvelutilojen tai -toimintojen sijoittamisen ja rakentamisen alueelle. Vuorilaaksontien kioskin aluetta ja rakennusta on tarvittaessa mahdollista laajentaa. Kioskin asiakkaiden käytössä

olevat autopaikat on jatkossa mahdollista yhdistää kioskin tonttiin, jolloin niiden käyttö on paremmin kioskiyrittäjän valvottavissa.

## **5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Kaavahanke mahdollistaa alueen liikenneverkon ja korttelialueiden rajausten selkeyttämisen. Asemakaava ohjaa rakentamisen sijoittumista, mutta korttelialueen tarkempi rakentuminen ja alueen pihatilojen toteutuminen ja niiden liittyminen yleisiin alueisiin ratkaistaan vasta rakennusten lupahankkeiden yhteydessä. Kaavassa ei ole asetettu alueelle sijoittuvalla rakentamiselle erityisiä arkkitehtonisia tai kaupunkikuvallisia määräyksiä. Rakennusten piha-alueiden rakentamista on ohjattu kaavan yleismääräyksillä.

## **5.3. Aluevaraukset**

### ***AK Asuinkerrostalojen korttelialue.***

Maankäyttömerkintää on käytetty sekä korttelissa 42 että korttelin 43 Kuusaantiehen ja Vuorilaaksontien rajautuvalla osalla. Korttelin 42 pohjoisosa sijoittuu Tähteen pohjavesialueelle. Asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on määrätty rakennuslakohtaisesti siten, että korttelissa 42 se on 7500 k-m<sup>2</sup> ja korttelin 43 osassa 2400 tai 1200 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 43 pohjoisin tontti ja sen rakennusoikeus on mahdollista jakaa tonttijaolla kahteen erilliseen tonttiin. Korttelien Kuusaantien puoleisten rakenteiden ja rakennusosien minimiääneneristävydestä on määrätty asemakaavassa. Yleismääräyksellä on myös ohjattu ko. alueiden suunnittelua siten, että niille olisi mahdollista toteuttaa melulta suojattuja pihatiloja. Kaavan yleismääräyksissä on myös määrätty, että AK-korttelialueille saa sijoittaa myös rivitaloja. Kyseinen määräys mahdollistaa korttelin 43 Kuusaantiehen rajautuvan osan toteuttamisen esimerkiksi yksi tai kaksikerroksisina rivitalotontteina.

### ***AO Erillispientalojen korttelialue.***

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelin 43 Mäenpääntiehen rajautuvalla osuudella, jossa sijaitsee kahdeksan erillispientaloa. Maankäyttöalueen maksimikerroslukumäärässä on huomioitu alueen korkeusasemat siten, että rakennusten kellarikerrokseen on mahdollista sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen kuuluvia tiloja (2/3 k). Muuten alueen rakentamisen maksimikerroslukumäärä on II. Rakentamisen maksimirakennusoikeus on esitetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tehokkuusluvulla  $e=0.25$ , joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan (25% tontin pinta-alasta). Asemakaavalla ei ole määrätty rakennusten sijoittumista, rakennuksissa käytettäviä materiaaleja ja värejä. Maankäyttöalueen länsireunassa kulkeva viemäriinjo on huomioitu kaavaan merkityllä johdolle varattuna alueena.

### ***ALP Asuin, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.***

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelissa 41, joka sijoittuu kokonaisuudessaan Tähteen pohjavesialueelle. Korttelialueella sijaitseva Naukion saunarakennus on huomioitu suojelumerkinnällä sr (*Suojeltava rakennus*). Korttelin maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla  $e=0.30$ , josta 765 k-m<sup>2</sup> on käytetty Naukion saunarakennuksen rakennusalalla. Rakentamisen maksimikerroslukumäärät on merkitty rakennuslakohtaisesti. Korttelialueetta on laajennettu Vuorilaaksontien suuntaan siten, että kadun varrella oleva autopaikotus on jatkossa osa korttelia. Vuorilaaksontien kioskirakennus sijoittuu korttelialueella olevalle rakennusalalle. Korttelialueen läpi kulkevien putki- ja johdolinjojen kohdille on merkitty johdoille varatut alueen osat. Kaavan lisämääräyksillä on tarkennettu maankäytön toimintoja (*ALP-korttelialueelle saa sijoittaa palveluasumista, hotelli- ja majoitustoimintaa sekä erilaisia kulttuuritoimintoja*) sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön ja taajamaluonnon ympäristöarvojen huomioimista.

### **VL Lähivirkistysalue.**

Maankäyttömerkintää on käytetty Mäenpääntiehen rajautuvien entisen lähivirkistysalueen ja leikkikenttäalueen paikalle muodostuvalla alueella, joka ulottuu pohjois- ja eteläosistaan Vuorilaaksontiehen. Alueen läpi kulkee avo-oja, jota pitkin Sairaalanmäen suunnasta tulevat hulevedet kulkevat kohti Kuusaantien varrella olevaa hulevesiviemäriä. Oja päättyy korttelien 42 ja 43 välissä olevalle alueelle, jonne muodostuu varsinkin keväisin suurikokoinen lammikko. Kaavassa kyseinen maankäyttöalue on ulotettu Vuorilaakson tielle asti, joten alueelle on tulevaisuudessa tarvittaessa mahdollista rakentaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita. Maankäyttöalueella sijainneen poistetun leikkikentän kohdalle on kaavaan merkitty ohjeellinen alue, jolle voi sijoittaa leikki- ja oleskelualueen. Kaavassa muodostuva lähivirkistysalue on nimetty Vuorilaaksonpuistikoksi.

### **Katualueet.**

Kaavahankkeessa kavennetaan voimassa olevaa Kuusaantien ja Vuorilaakson tien katualuetta siten, että katualueella nykyisin oleva ajoneuvojen pysäköinti sijoittuu tulevaisuudessa korttelialueelle. Messutien varrella oleva Naukion saunan asiakkaiden käytössä oleva, kaavassa pelkästään jalankululle varattu alue, muutetaan kaavassa katualueeksi alueen nykyisen käytön mukaisesti. Kuusaantien ja Vuorilaakson tie ovat samansuuntaisia ja vierekkäisiä katuja, joiden välistä rajaa ei ole merkitty asemakaavaan. Katujen ja niiden risteysalueiden tarkempi toiminnallisuus ja mahdolliset muutokset ratkaistaan tarvittaessa erillisessä katusuunnitelmassa. Kaavassa ei ole muutettu alueella olevien katujen nimiä.

Tähän asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

#### **PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET**

Asunnot: 1 autopaikka / 85 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 ap/asunto.

Palvelut: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup>

Yleiset rakennukset: 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup>

#### **Polkupyöräpaikat**

Asunnot: 2 kpl / 100 k-m<sup>2</sup>

Palvelut: 0,4 kpl / 100 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikat on toteutettava esteettöminä ja niistä vähintään 30 % on sijoitettava säältä suojaiseen tilaan.

#### **HULEVEDET**

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt.

Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä / suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon.

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

#### **MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS**

Alueen rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida Kuusaantieltä alueelle mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu- ja värinähaitta. Häiriötä tulee pyrkiä lieventämään rakennusten sijoittelulla suhteessa katualueisiin.

#### **POHJAVEDEN SUOJELU**

Alue sijoittuu osittain Tähteen pohjavesialueelle. Pohjaveden muodostuminen on turvattava. Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää.



Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Siirtoputket on rakennettava niin, että niiden kuntoa voidaan tarkkailla.

Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-altain tai muilla soveltuvilla ratkaisuilla. Saneerattaessa vanhoja muuntamoita uudella muuntamokanteella, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta muuntamoa vastaavaksi.

#### SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöiden sekä niissä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Suojeltua rakennusta ei saa purkaa.

Suojellun rakennuksen rakennusrungon sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja -kerroslukumäärän rajoittamatta.

Suojellun rakennuksen läheisyyteen sijoitettavien uudisrakennusten julkisivu- ja vesikattomateriaalien tulee olla sellaisia, että alueen yhtenäinen ja arvokas luonne säilyy. Rakennuksissa tulee olla harja-, eli satulakatto ja räystäät. Vesikaton väri on punainen.

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

#### MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

ALP-korttelialueelle saa sijoittaa palveluasumista, hotelli- ja majoitustoimintaa sekä erilaisia kulttuuritoimintoja. AK-korttelialueelle saa sijoittaa rivitaloja.

Muutos- ja rakennushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee varmistua siitä, että muutokset eivät heikennä alueella olevan taajamaluonnon arvoja.

Korttelialueilla sijaitseva suurikokoinen puusto on säilytettävä. Kaavaan merkityltä rakennusosalta ei saa poistaa kaikkea puustoa.

Lähivirkistysalueelle saa sijoittaa hulevesien hallintaan sekä yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, toimintoihin ja verkostoihin liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita, tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

#### TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

## 5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

### *Muinaismuistot, rakennettu ympäristö ja kulttuuriperinnön vaaliminen*

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöskohteita, joten kaavahankkeella ei ole vaikutusta muinaismuistojen tai arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen. Asemakaavan muutosalueella oleva Naukion vanha saunarakennus on huomioitu erillisellä kohdekohtaisella suojelumerkinällä sr *Suojeltava rakennus*. Kaavalla on positiivinen vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön.

### *Tekninen huolto ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset*

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen olemassa olevaan tekniseen huoltoon. Kaavassa ei ole esitetty uusia katu- tai tiealueita, joiden toteuttaminen saattaisi aiheuttaa yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksia. Kaava-alueella kulkevien hulevesien poisjohtamiseen tarkoitettujen avo-ojien kunnostamisen yhteydessä on mahdollista täydentää ja tehostaa laajemman alueen hulevesien hallintatoimia ja kunnostaa olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkostoja. Verkostojen täydentäminen ja avo-ojien kunnostaminen aiheuttavat rakentamiskustannuksia. Korttelin 42 keskellä kulkevan viemärin kohdalle on kaavassa merkitty johtoalue. Korttelin pohjoisosassa, Naukion saunan tontilla kulkevien putkilinjojen kohdille on merkitty johtoalueet.

### *Liikenne*

Kaava-alueilla kaduilla Kuusaantiellä ja Mäenpääntiellä on nykyisellään runsaasti läpiajoliikennettä. Kaavassa esitetty Kuusaantien rajaus vastaa nykytilannetta. Asemakaavan muutoksessa on kaven-

nettu Vuorilaakson tien katualuetta sen itäpuolelta siten, että katualueella sijainnut autopaikoitus sijoittuu tulevaisuudessa korttelialueelle. Vuorilaakson kioskin kohdalla oleva autopaikoitus on mahdollista tulevaisuudessa liittää tonttijaossa kokonaisuudessaan tonttiin tai pitää kiinteistöön liittyvänä vuokra-alueena.

#### *Sosiaalinen ympäristö ja palvelut*

Alueen kaavoittamisella ei ole vaikutusta lähialueen asukkaiden sosiaaliseen ympäristöön. Alueen pohjoisosassa olevan saunan korttelialueen palvelutoimintojen kehittymisellä ja alueen täydentymisellä voi kuitenkin olla vaikutusta lähialueella asuvien ihmisten lähipalveluihin, työpaikkoihin ja lisätyöllistymismahdollisuuksiin. Lisääntyvillä työpaikoilla ja niihin liittyvällä tukitoiminnoilla voi olla positiivinen vaikutus lähialueen kiinteistöjen kysyntään ja siten lähialueen asuinkiinteistöjen arvokehitykseen.

#### *Viher- ja virkistysalueet*

Asemakaavahanke vähentää laskennallisesti asemakaavan mukaisia viheralueita. Käytännössä kaavalla ei kuitenkaan ole vaikutusta yleisessä käytössä olevien viher- tai virkistysalueiden määrään, sillä osa olemassa olevasta leikkikenttäalueesta on tosiasiallisesti siihen rajautuvien kiinteistöjen piha-alueita tai kiinteistöihin kuuluvaa maa-alueita. Kyseinen leveydeltään kapea virkistysalueen osa ei ole osa Kuusankosken kaupunkiympäristön virkistysalueverkostoa, eikä sillä ole muodostunut oikopolkua Mäenpäätien ja Kuusaantien välille.

#### *Luonnonympäristö*

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pohjavesialueisiin tai pohjaveden muodostumisalueisiin. Asemakaavassa esitetty maankäyttö, eli asuminen, ei aiheuta pilaantumisriskiä maaperälle. Kaavalla ei ole tiedossa olevia vaikutuksia uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien elinolosuhteisiin. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien Sairaanmäen tai Kettumäen luontokohteiden säilymisedellytyksiin. Alueella kulkevien avo-ojien muutoksilla ja laajemmin alueen hulevesiverkoston uudistamistoimenpiteillä on vaikutus ojien ja niiden reuna-alueiden luonnonympäristöön. Alueen läpi kulkevan ja sen hulevesijärjestelmänä toimivan avo-ojan kunnostaminen ja asianmukaisten viivytysrakenteiden toteuttaminen saattaa muodostaa alueelle tulevaisuudessa nykyisestä poikkeavan luonnonympäristön.

### **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueen mahdollisesti täydentyvällä rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen asukkaiden elin- ja toimintaympäristöön. Kuusaantien varren tiivistyvä rakentaminen ja varsinkin rakennukset saattavat rajoittaa kadulta tulevan liikennelähtöisen häiriön leviämistä Mäenpäätien suuntaan. Toisaalta alueen täydentyvä asuinrakentaminen ja saattaa lisätä liikennettä lähialueen katuverkolla. Kuusaantie on yksi Kouvolan joukkoliikenteen laatuikäytävistä, joten tulevaisuudessa osa alueen yksityisautoilijoista saattaa myös siirtyä joukkoliikenteen asiakkaiksi, jolloin henkilöauto-liikenne vähenee.

### **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 oikeusvaikutuksettoman Kuusankosken yleiskaavan 2020 maankäyttöratkaisuja.

### **5.7. Nimistö**

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta alueen katujen nimiä. Muutosalueella oleva lähivirkistysalue on nimetty Vuorilaaksonpuistiksi.

## 6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

### *Toteuttamisen ajoitus ja seuranta*

Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa mukana olevien katualueiden toiminnallinen jäsentely sekä niiden risteysalueiden mahdolliset muutokset ratkaistaan vasta asemakaavan jälkeen hyväksyttävissä katusuunnitelmissa.

Alueelle tulevaisuudessa mahdollisesti rakentuvat uudisrakennukset voidaan liittää jo olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin ja muihin teknisiin järjestelmiin. Alueelle kertyvät hulevedet johdetaan alueen jo olemassa olevaan hulevesijärjestelmään. Hulevesijärjestelmän toiminnan varmistaminen saattaa vaatia vesien hidastamiseen tarkoitettujen rakenteiden, esimerkiksi kosteikon rakentamista korttelien 42 ja 43 välissä olevalle lähivirkistysalueelle. Alueen tarkempi toteutus ratkaistaan tarvittaessa yleisen alueen toteutussuunnitelmassa, jonka hyväksyy Tekninen lautakunta.

Alueelle ei ole laadittu erillistä rakentamistapaohjetta. Rakentamisen ohjaamiseksi kaavaan on merkitty seuraava määräys *”Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.”* Korttelialueiden rakentaminen ratkaistaan erillisissä rakennusluvissa, jotka myöntää rakennusvalvonta.

Kouvolassa 7.10.2024

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho  
kaavoitusarkkitehti