

3998/10.02.04/2024

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 23, Kymintehdas, kiinteistöjä 286-403-31-3, 286-896-5-1, 286-403-15-51, 286-403-15-50, 286-403-15-75, 286-403-15-49, 286-403-15-48, 286-403-15-47, 286-403-15-56, 286-403-15-55, 286-403-15-54, 286-403-15-53, 286-403-15-52, 286-403-1-105, 286-403-9-130, 286-403-9-131, 286-403-9-215, 286-403-9-214, 286-403-7-135, 286-403-7-136, 286-403-7-121, 286-403-7-137, 286-403-7-123, 286-403-7-133, 286-403-33-5, 286-403-7-105, 286-403-7-106, 286-403-33-4, 286-403-14-58, 286-403-14-59, 286-403-2-250, 286-895-1-4573, kortteleita 454 ja 456 sekä liikenne- ja katualuetta.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelit 456, 466, 467, 468, 469, 470, ja 471 sekä lähivirkistysalueita, suojaviheralueita ja katualueita

Tervaskangas 2, kaava nro 23/020 ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 22.1.2024 päivättyyn ja 10.6.2024 täydennettyyn kaavakarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI

TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / KAAVOITUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	Kouvolan kaupunki
Kaavan nimi	Tervaskangas 2 , asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaava ja asemakaavan muutos	ASEMAKAAVA KOSKEE kaupunginosan 23, Kymintehdas, kiinteistöjä 286-403-31-3, 286-896-5-1, 286-403-15-51, 286-403-15-50, 286-403-15-75, 286-403-15-49, 286-403-15-48, 286-403-15-47, 286-403-15-56, 286-403-15-55, 286-403-15-54, 286-403-15-53, 286-403-15-52, 286-403-1-105, 286-403-9-130, 286-403-9-131, 286-403-9-215, 286-403-9-214, 286-403-7-135, 286-403-7-136, 286-403-7-121, 286-403-7-137, 286-403-7-123, 286-403-7-133, 286-403-33-5, 286-403-7-105, 286-403-7-106, 286-403-33-4, 286-403-14-58, 286-403-14-59, 286-403-2-250 ja 286-895-1-4573 ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelia 454 ja 456 sekä liikenne- ja katualuetta.
Laatija	Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9.5.2023
Vireilletulo	kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 31.5.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	31.5. – 14.7.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	
	kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 31.5.2023
	Valmisteluvaiheen aineisto nähtävillä 31.5. – 14.7.2023
Julkinen nähtävilläolo	(kaavaehdotus) Tekninen lautakunta § 24 8.2.2024 kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 6.3.2024
	Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo 6.3.-5.4.2024
Hyväksyminen	Tekninen lautakunta § 26.6.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan 23. kaupunginosan, Kymintehtaan, alueella. Alue rajautuu etelässä valtatie 6:een, lännessä Niskalantiehen, pohjoisessa Kytöahontiehen ja idässä Tervaskankaankatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 68 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen rajausta merkittynä punaisella katkoviivalla.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Kaavahankkeessa on tarkoitus laatia valtaosalle aluetta ensimmäinen asemakaava sekä tarkastella voimassa olevan asemakaavan osalta sen maankäyttöä. Kouvolan kaupunki käynnisti vuoden 2023 alussa yritystontit-kärkihankkeen, jossa kasvatetaan kaupungin tonttitarjontaa yritysten tarpeisiin. Tervaskankaan alue on yksi kärkihankkeen kohteista.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asetuksesta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Luontoselvitys

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 2. Maisemaselvitys
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 3. Maiseman ja kulttuuriympäristön valtakunnallisesti arvokkaiden kohteiden kohdekuvaukset.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 8. Virkistys- ja ulkoilualueva-
raukset
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 9. Tavoitteellinen liikenneverk-
ko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 13. Vähittäiskaupan suuryksi-
köt Kouvola -selvitys
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 15. Lepakkopotentialin arvi-
ointi 2014
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 1. Maaperäkartta
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 2. Maisemaselvitys
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 3. Luontoselvitys
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 6. Asuinalueet
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 7. Teollisuus- ja palvelualueet
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 8. Liikenteen tavoiteverkko
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 9. Kevyen liikenteen tavoiteverkko
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 10. Viheralueverkko
- Tervaskankaan alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2023

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaava-alue on ollut mukana kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodesta 2022 lähtien. Kaava-hankkeen vireilletuloa alettiin valmistelemaan alkuvuonna 2023.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja kaavan verkkosivuilla 31.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen kaava-aineisto oli nähtävillä 31.5. – 14.7.2023 välisenä aikana. Saatu palaute ja lausunnot on käsitelty myöhemmin tässä kaavaselostuksessa.

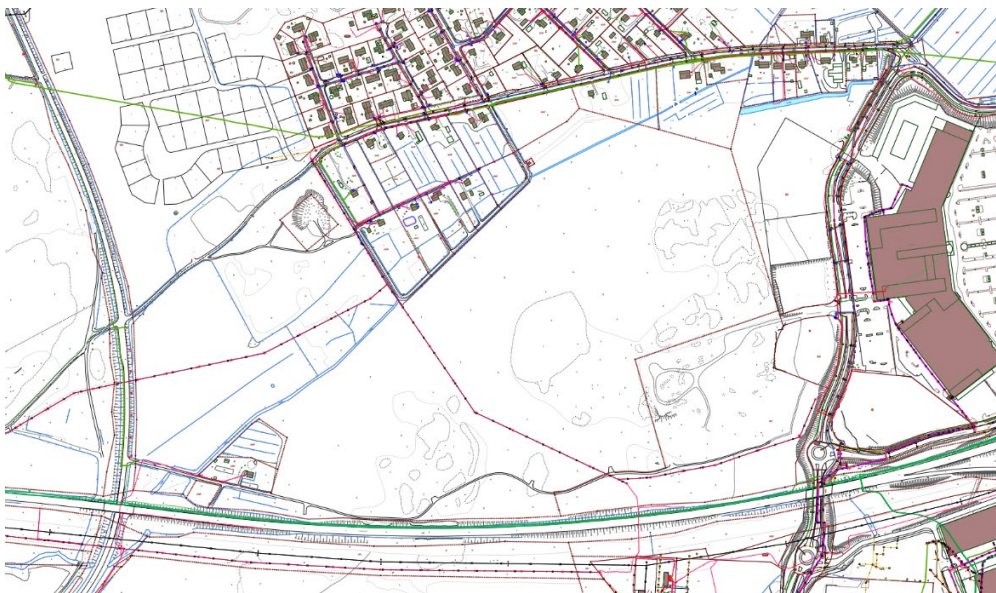
Valmisteluvaiheen jälkeen asemakaavaehdotus viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi. Hyväksymisen jälkeen tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi. Mikäli kaavaehdotuksesta ei jätetä muistutuksia eikä siihen tehdä merkittäviä muutoksia, kaava etenee teknisen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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee n. 3,5 km länteen Kouvolan keskustasta. Alue rajautuu etelässä valtatie 6:een, lännessä Niskalantiehen, pohjoisessa Kytöahontiehen ja idässä Tervaskankaankaatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 68 ha.

Suunnittelualueella sijaitsee omakotitaloasutusta Huhtakoukun ja Kytöahontien varrella sekä Samelinpolulla. Alueen itäosassa, kauppakeskuksen länsipuolella, sijaitsee liikerakennusten korttelialue. Muuten alue on pääosin metsä- ja maatalousaluetta, peltojen sijaitessa suunnittelualueen länsireunalla.

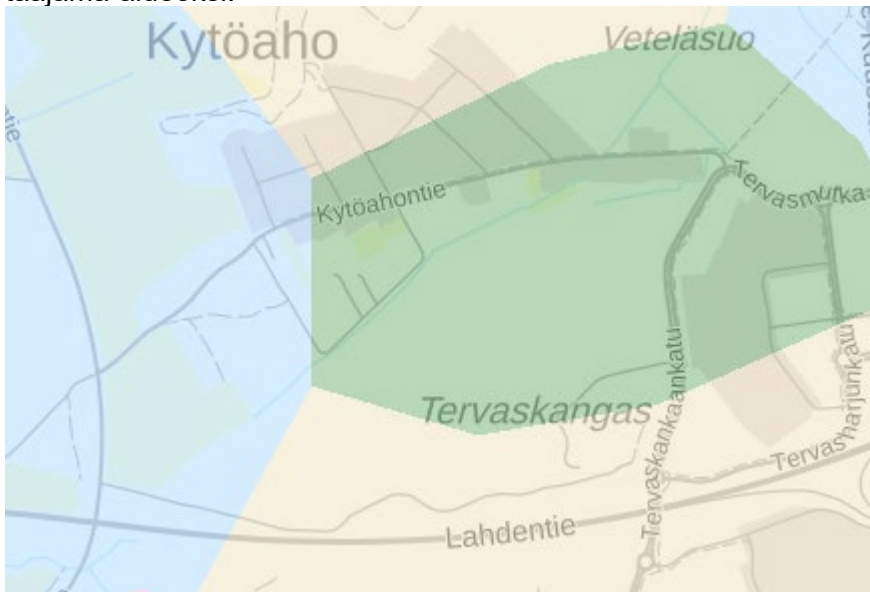


Kuva 2. Yhdyskuntatekniset rakenteet ja palvelut

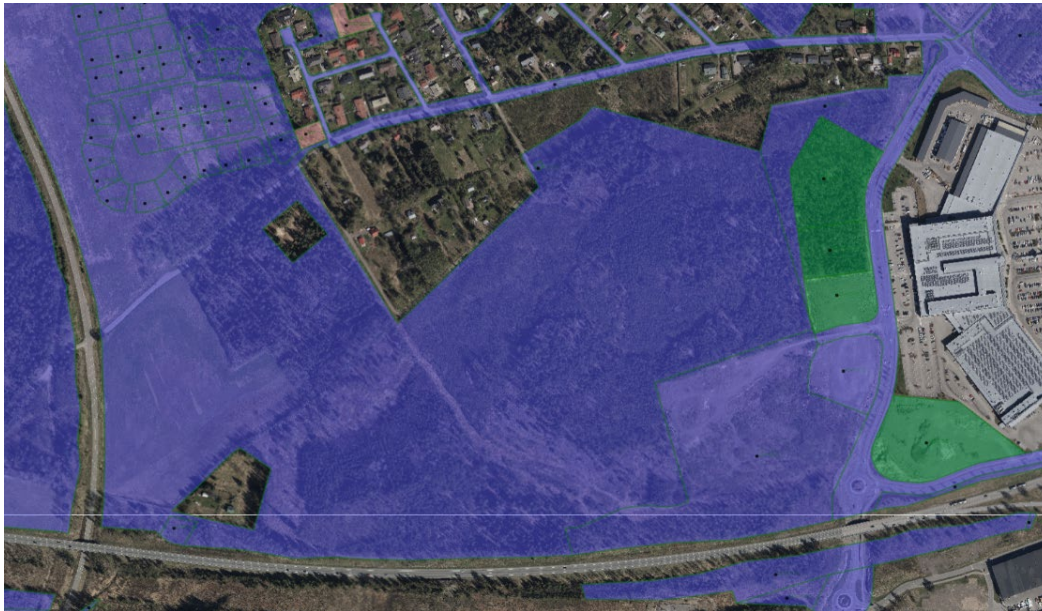
Kaupunki omistaa suurimman osan alueesta. Luontoarvoja selvitettiin paikalla tehdyn tarkastelukäynnin avulla keväällä 2023. Alueelle on tehty aiemmin lukuisia luontoselvityksiä ja tarkastelun tehtävänä oli täydentää ja päivittää alueelta jo kerättyä tietoa. Luontoselvitys valmistui loka-kuussa 2023 ja on osa tähän kaavahankkeeseen liittyviä selvityksiä.

Maaperältään suunnittelualue on suurimmaksi osaksi harjua, sora- ja hiekkamoreenia sekä savi- ja silttikerrostumaa. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee kalliolaki- ja jyrkäne, joka on luokiteltu luonnon monimuotoisuuskohteeksi. Aluetta sivuaa lännessä maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Maakuntakaavan merkintä

Huuhkavuori-Pioneeripuiston virkistysalueesta kulkee alueen poikki. Muuten alue on merkitty taajama-alueeksi.



Kuva 3. Maaperäolosuhteet.



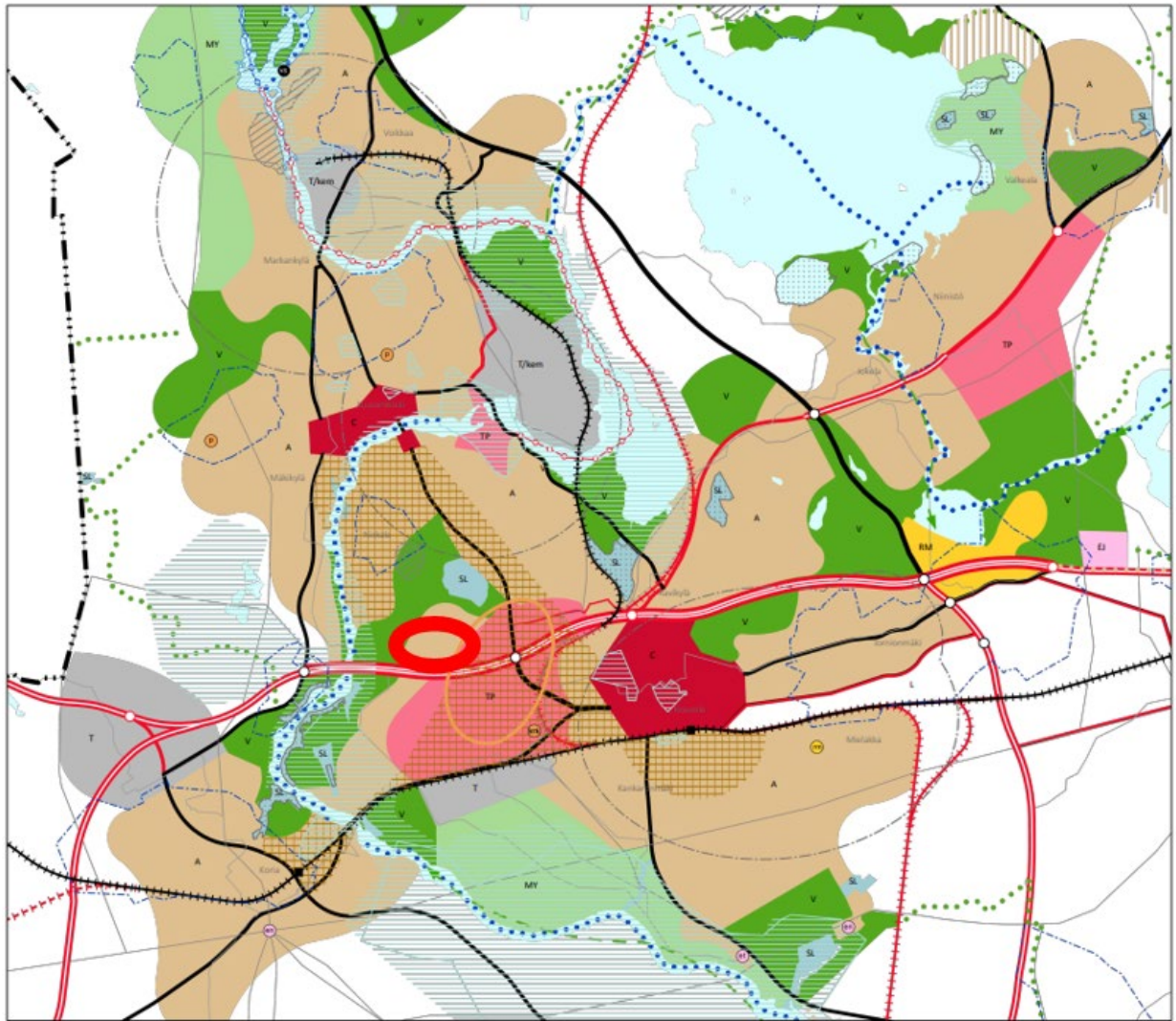
Kuva 4. Maanomistus alueella. Kouvolan kaupungin maa-alueet on merkitty sinisellä ja vihreällä.

Alueella on laaja palvelutarjonta ja sieltä on hyvät liikenneyhteydet sekä julkinen liikenne muualle kaupungin alueille. Virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet alueen läheisyydessä ovat hyvät. Niivermäen kuntopolku ja luontopolku sijaitsevat suunnittelualan pohjoispuolella.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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



Kouvolan keskusta- ja keskustaajama-alueet. Kouvola centrum och stadscentrumsområdet.

Kuva 5. Kaavaote maakuntakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti ympäröity punaisella

Suunnitteluala sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A), työpaikka-alueelle (TP), kehitettävälle ja tiivistettävälle kaupunkialueelle (akt) sekä vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle (kma, Kauppakeskusalue). Kaavamerkintöihin liittyy seuraavat suunnittelumääräykset:

A	<p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.</p> <p>Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.</p>
---	---

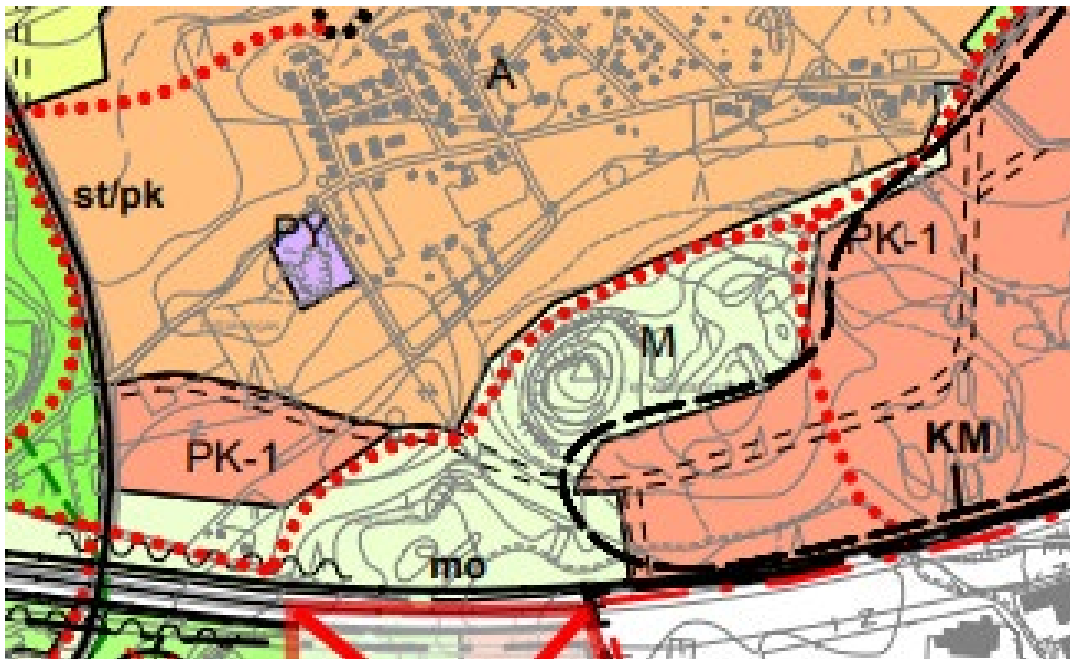
	Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.
TP	Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueiden hyvään saavutettavuuteen, ympäristöön ja olemassa olevaan rakenteeseen sopeutuvat ja viihtyisän työympäristön toteuttamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.
akt	Kehitettävillä ja tiivistettävillä alueilla tulee yhdyskuntarakennetta kehittää niin, että elinkeinotoiminnon, asutuksen, kaupan ja muiden palveluiden sekä joukko- ja kevyen liikenteen kehittämismahdollisuuksia edistetään. Yhdyskuntarakennetta kehittämällä tulee luoda rakenteellisia ja toiminnallisia kokonaisuuksia kaupunkialueiden osakeskusten välille. Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla alueen ominaispiirteet huomioiden.
kma	Suuryksiköiden palvelutarjonnassa ja tarkemmassa sijoituksessa on varmistettava seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Vähittäiskaupan suuryksiköjä kehitettäessä ja sijoitettaessa on varmistettava, etteivät tehtävät toimenpiteet heikennä mitoituksen tai ajoituksen suhteen palvelujen saavutettavuutta keskustoissa ja seudun muissa osissa. Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan myymälätilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään: Jumalniemi 230 000 k-m ² ; Kauppa-keskusalue 390 000 k-m ² ; Summa 120 000 k-m ² . Summaan voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 5 000 k-m ² .

Lisäksi on huomioitava, että seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on seuraavanlainen, ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta. Päivittäistavarakauppa: koko Kymenlaakso 4 000 k-m²; Erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa: Kotka, Kouvola 7 000 k-m², Hamina, Inkeroinen, Myllykoski 5 000 k-m², muu Kymenlaakso 4 000 k-m²; Tilaa vaativa kauppa: Kotka, Kouvola 5 000 k-m², muu Kymenlaakso 4000 k-m².

Alueeseen kohdistuvat osayleiskaavat

Kuusankosken Yleiskaava 2020

Yleiskaavassa alueeseen kohdistuvat merkinnät asuinrakennusten alueesta (A), julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta (PY), palvelujen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueesta (PK-1), maa- ja metsätalousvaltaisesta alueesta (M) sekä kaupallisten palveluiden alueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen poikki kulkee lounaasta koilliseen ulkoilureitin yhteystarve ja idästä länteen pääkadun/kokoojakadun/yhdystien yhteystarve. Suunnittelualueen länsireunaa sivuaa seututie/alueellinen pääväylä/pääkatu (st/pk) Niskalantie.



Kuva 6. Suunnittelualue Kuusankosken Yleiskaavassa.

Kouvolan keskeinen kaupunkialue

Suunnittelualue kuuluu Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa Niskala-Tervaskankaan osayleiskaavan alueeseen. Niskala-Tervaskangas osayleiskaava on kuulutettu vireille vuonna 2013. Tämän hetken näkemys kuitenkin on, että kyseistä osayleiskaavatyötä ei edistetä, vaan Niskalan/Tervaskankaan alueen yleiskaavallinen päivitys käsitellään laajemman Kouvolan keskeiset kaupunkialueet kattavan yleiskaavapäivityksen yhteydessä. Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan päällekkäismääräykset ja koko kaava-alueella koskevat yleiset määräykset ovat kuitenkin voimassa alueella. Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti ja uusi ohjeellinen tie-/katulinjaus. Alueen itäosassa, Tervaskankaankadun varrella oleva vinoviivamerkintä osoittaa rakentamattoman taajamatoimintojen alueen. Osayleiskaavassa maiseman ja kulttuuriympäristön valtakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi merkitty Kymijoen laakso sivuaa suunnittelualueita lännessä.



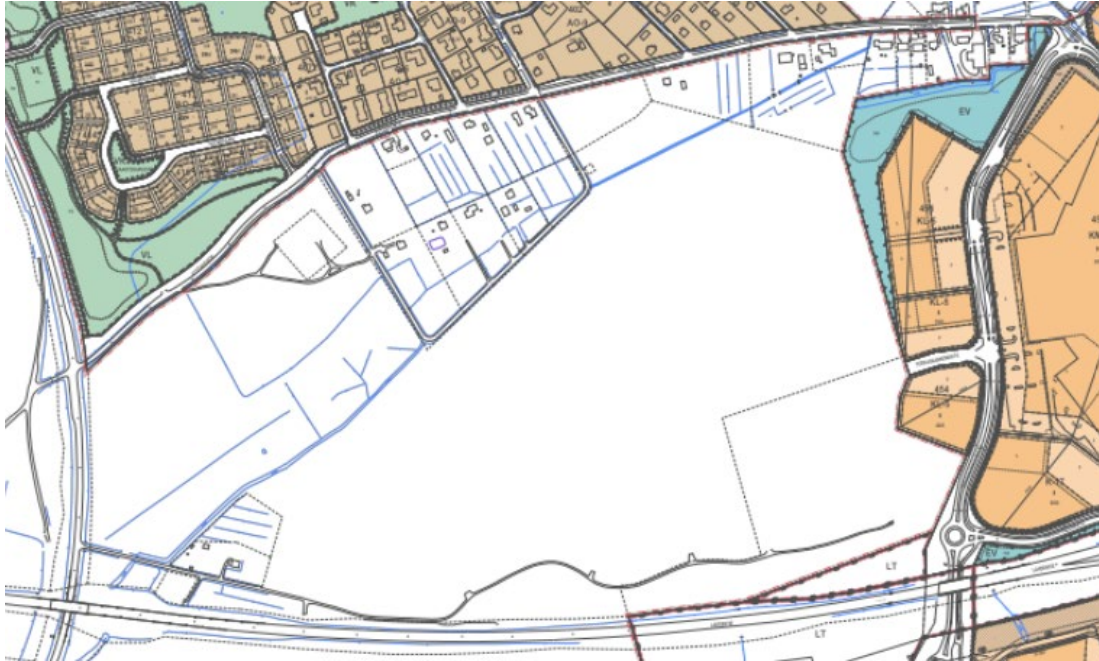
Kuva 7. Kaavaote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta

Asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen itäosassa on kaksi kortteli-alueita Tervaskankaan asemakaavan alueella ja suojaviheralue. Kortteliin kohdistuu kaavamääräys KL-5 *Liikerakennusten kortteli-alue, jonne saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueelle saa sijoittaa myös muun erikoiskaupan myymälöitä, yhteensä enintään 30% kaavanmu-*

kaisesta rakennusoikeudesta. Ulkomyynti- ja varastoalueet on rajattava ympäröivästä maisematilasta. Näkösuojaukseen käytetään ensisijaisesti rakennusmassoja, täydentävästi myös näkösuojan muodostavia aitoja sekä kasvillisuutta. Korttelialueella tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria, jolloin rakennuksia tarkastellaan yhtenä paloteknisenä kokonaisuutena. Autopaikoitus: tilaa vaativa erikoistavarakauppa 1 ap / 60 k-m², ravintolat 1 ap / 100 k-m² ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m².

Suojaviheralueella (EV) on lisäksi merkintä ohjeellisesta maisemarakenteesta (mai) missä aluetta voidaan muotoilla maamassoilla. Aluetta on istutettava ja hoidettava puistomaisesti.



Kuva 8. Ote ajantasakaavasta.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021 ja se on tullut voimaan 26.3.2021 alkaen.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

4. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Kouvolan kaupunki on käynnistänyt vuoden 2023 alussa yritystontit-kärkihankkeen, jossa kasvatetaan kaupungin tonttitarjontaa yritysten tarpeisiin. Tervaskankaan alue on yksi kärkihankkeen kohteista. Kaava-alue on ollut mukana kaavoituskatsauksessa vuodesta 2022 lähtien. Kaavahankkeessa on tarkoitus laatia valtaosalle aluetta ensimmäinen asemakaava sekä tarkastella voimassa olevan asemakaavan osalta sen maankäyttöä. Alueella on havaittu aiemmissä selvityksissä luontoarvoja. Kaavahankkeen aikana suoritetaan luontoarvojen tarkastelu ja ne otetaan huomioon kaavaa laadittaessa.

4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Kaavasta pidettiin organisaation sisäinen suunnittelukokouksen 28.3.2023. Kokouksessa esiin tulleita asioita olivat:

- Suojaviheralue muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi Samelinpolun kohdalta.
- Alueen katujen nimet
- Ohjeellisten luontopolkujen sijainti
- Huhtakoukun lenkki säilytetään huoltoajon läpiajoa varten
- Huhtakoukun katualuevarauksen leveys

- Kytöhalmeen asemakaavan kulkureittien yhteensovittaminen tämän kaavan kanssa
- Kevyen liikenteen väylän tarve Niskalantien reunassa.
- Hulevesialuevaraukset kaava-alueella
- Kaavamääräyksiin lisäykset toimitilarakennusten korttelialueelle. ”Suunnitelmista pyydettyä lausunto kaupunkikuvatyöryhmältä” ja ”Alueella ei sallita avovarastointia.”

4.3. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on mainittu vireille tulevana kaavamuutoskohteena ja kaavoitusohjelmakohteena Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2022.

4.4. Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1. Osalliset

Kaakkois-Suomen ELY-keskus

Kymenlaakson liitto

Museovirasto, Kymenlaakson museo

Kymenlaakson pelastuslaitos

Väylävirasto

Kouvolan Vesi Oy

KSS Energia Oy, KSS Lämpö Oy

Kymenlaakson Sähkö Oy

TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj

Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, asukkaat ja muut osalliset.

4.4.2. Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 31.5.2023.

4.4.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää suunnitteluprosessin kuluessa ja se on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Kaavahankkeesta pidettiin yleisötilaisuus 12.9.2023 Kytöahon kylätalolla. Saatu palaute liittyi pääosin Kytöahontien turvallisuuteen, Huhtakoukku-Vierunkatu tieyhteyteen ja valtatie 6:n rakentamiseen. Palautteet on otettu huomioon ehdotusvaiheessa siltä osin kuin ne liittyvät kaavahankkeeseen.

4.4.4. Viranomaisyhteistyö

Kaupungin kaavahankkeista pidettiin viranomaisneuvottelu 23.3.2023. Tämän kaavahankkeen osalta käsiteltiin yleiskaavojen ohjausvaikutusta ja tulevia yleiskaavoja, valtatie 6 suunnitelmien huomioimista asemakaavassa, arkeologisten inventointien tarvetta, suojaviheralueiden ja metsänkäsittelymääräyksiä tarvetta, liikenteen sujuvuutta sekä laatua, energiatehokkuutta sekä hulevesien hallintaa.

4.5. Kaavaratkaisun perusteet

Esitettyyn ratkaisuun päädyttiin, koska suunnitelman katsottiin toteuttavan sille asetettuja tavoitteita, eikä sen katsota aiheuttavan merkittävää haittaa läheiselle asutukselle. Kaava noudattaa yleiskaavan linjauksia asumisen ja toimitilakorttelien sijainnin sekä viher- ja liikenneyhteyksien suhteen. Toimitilarakennusten kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisen rakentamisen ja erillispientalojen korttelialueiden isoille kiinteistöille on jätetty mahdollisuus lisärakentamiseen.

4.5.1. Kaavaprosessin aikana annetut mielipiteet ja niiden huomioiminen

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 9.5.2023 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaava-aineiston valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan lehtikuulutuksella 31.5.2023. Kaava-alueen kiinteistöjen omistajille lähetettiin kirjeet. Viranomaisille toimitettiin tieto kaavan vireille tulosta sähköpostitse. Kaavaan liittyvä aineisto oli nähtävillä 31.5.-14.7.2023 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10) ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/tervaskangas2.

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

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue:

Eteläreunassaan asemakaavan muutosalue rajautuu valtatiehen 6, Lahdentie. Vt:lla 6 liikennemäärä on n. 11650 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita on n. 1540 ajon/vrk. Nopeusrajoitus ko. kohdassa on 100 km/h. Tästä johtuen kaavamuutosalueen eteläreunassa melutaso öisin ylittää arvon 55 dB laajahkolla alueella. Kaavamerkintöjen perusteella tämä on pyritty kaavoituksessa huomioimaan. Jatkossa asia on syytä ottaa huomioon myös kaavamääräyksissä.

Vt 6 osalta tulossa on useita erilaisia parantamistoimenpiteitä. Tiesuunnitelma parantamistoimenpiteistä Keltin ja Kouvolan keskustan väliselle osuudelle on tekeillä ja valmistuu vuoden 2024 aikana. Nyt käsittelyssä olevan kaavamuutoksen ja tekeillä olevan tiesuunnitelman ratkaisut tukevat toisiaan. Keltin sillan rinnalle tullaan rakentamaan uusi silta ja järjestämään liikenneyhteys nykyisen ajoratajärjestelyn kautta. Vasta tällöin päästää uudisrakentamaan Keltin nykyinen silta. Jollain aikataululla on tulossa vt 6 osuuden kaksiajorataistaminen kaavamuutoksen kohdalta Kouvolan keskustaan asti. Hevossuo-Nappa välin suuntauksen parantamisen tiesuunnitelma on valmis ja lainvoimainen. Hankkeelle on myönnetty rahoitus ja kohteen töiden käynnistymistä odotellaan.

Vastine:

Melutasot otetaan huomioon myös kaavaehdotusvaiheessa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue:

Luontoarvot

Alueelle laaditut olemassa olevat luontoselvitykset ovat jo osittain vanhentuneita. Lausuntopyyntöön liitetyn aineiston mukaan alueelle tullaan tekemään keväällä 2023 luontotietojen päivitys. Päivitetty luontoselvitys tulee liittää osaksi kaava-aineistoa. ELY-keskus pystyy ottamaan kantaa päivitetyn selvityksen vaikutuksista kaavaratkaisuun vasta selvityksen saatuaan.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita luo merkinnällä. Valmisteluaineistoon ei ole liitetty kaavaselostusta, josta selviäisi perustelut kyseisille alueille. Näin ollen ELY-keskus ei vielä tässä vaiheessa pysty ottamaan kantaa luo -alueiden rajauksista. Osa alueista on myös osoitettu kaavassa rakentamiseen varatuille alueille.

Valtatie 6 suunnittelutyön ympäristöryhmässä on käyty läpi liito-oravan mahdollisia kulkureittejä alueella. Puustoa on tarkoitus säästää tiealueella, mutta liito-oravan kulkuyhteyksien turvaamiseksi myös korttelin 469 eteläreunaan tulisi kaavaratkaisussa osoittaa esimerkiksi suojaveralue (EV).

Yleistä kaavaratkaisusta

Kaavakartalla on esitetty hulevesien hallintaan liittyviä käsittelyalueita. Kaavatyön edetessä on syytä tarkastella alueen hulevesien hallinta kokonaisuudessaan ja esittää siitä tarvittavat arvioinnit kaavaselostuksessa.

Alueella voimassa olevien yleiskaavojen voidaan katsoa olleen riittävästi ohjeena asemakaavaratkaisua laadittaessa. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavan valmisteluaineistosta.

Vastine:

Alueella suoritettiin luontotietojen päivitys keväällä 2023. Luontoselvitysraportti valmistui lokakuussa 2023. Luontoselvitys on lisätty kaavahankkeeseen liittyviin selvityksiin. Kaavaehdotukseen on lisätty suojaviheralue korttelin 469 eteläreunaan liito-oravan mahdollisen kulkureitin turvaamiseksi. Muut luontoselvityksessä esiin tulleet asiat on ratkaistu jo luonnosvaiheessa. Kaavaehdotuksessa on käyty läpi alueen hulevesien hallinta. Hulevesien käsittelyä varten on varattu alueita kaava-alueen länsiosasta.

Kymenlaakson liitto:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on käyty maakuntakaavatilanne yleispiirteisesti läpi. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on lainvoimainen. Kaavaluonnokseen ei ole liitetty kaavaselostusta, jossa maakuntakaavatilanne tulee kuvata tarkemmin. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A), työpaikka-alueelle (TP), kehitettävälle ja tiivistettävälle kaupunkialueelle (akt) sekä vähittäiskaupan kehittämisen kohdealueelle (kma).

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Kaavaselostukseen on kuvattu tarkemmin maakuntakaavatilannetta.

Kymenlaakson pelastuslaitos:

Pelastusviranomainen kehottaa huomioimaan kaavoituksen suunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyyden ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitukset. Nostolavayksikön käyttö voi olla tarpeen rakennuksen/rakennusten pelastus- ja sammutustyössä (kts. Pelastustieohje, Kymenlaakson pelastuslaitos). Lisäksi tiestön suunnittelussa on vältettävä pussinperien syntyminen. Mikäli pussinperiä syntyy ovat ne varustettava kääntöpaikoilla.

Alueen kaavoituksessa tulee varmistaa sammutusveden riittävyys pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Sammutusveden ottopaikoiksi voidaan katsoa esimerkiksi luonnonvesilähteet, palopostit sekä sammutusvesiasemat.

Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn Tervaskangas 2 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai kaavaluonnokseen.

Vastine:

Kiinteistön omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan huolehdittava siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet, kuten esimerkiksi pelastustiet, pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä ja että ne on merkitty asianmukaisesti. Kaavassa osoitetaan riittävät tilavaraukset pistokatujen kääntöpaikoille. Kaavoituksella mahdollistetaan sammutusvesisuunnitelman toteuttaminen alueella varaamalla vesi- ja viemärirakenteille riittävät katutilat.

Telia Oyj:

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

Vastine:
Merkitään tiedoksi

Yleiskaavoitus:

Tervaskangas 2 -kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu, että suunnittelualue kuuluu Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa Niskala-Tervaskankaan osayleiskaavan alueeseen ja että alueelle on tarkoitus laatia tulevina vuosina uusi osayleiskaava.

Niskala-Tervaskangas osayleiskaava on kuulutettu vireille vuonna 2013. Tämän hetken näkemys kuitenkin on, että kyseistä osayleiskaavatyötä ei edistetä, vaan Niskalan/Tervaskankaan alueen yleiskaavallinen päivitys käsitellään laajemman Kouvolan keskeiset kaupunkialueet kattavan yleiskaavapäivityksen yhteydessä.

Vastine:
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään saadun tiedon mukaisesti ja asia otetaan huomioon kaavaselostuksessa.

Kiinteistöt 286-403-14-58 ja 286-403-14-59

1.6.2023

Katsoin alustavasti jo Tervaskangas 2 asemakaavaa, kun sain tiedotteen siitä. Kyllä oli radikaali. Täytyy nyt kunnolla tutustua kaavaan. Olisin toivonut, että maa-alueeni olisivat katsottu suojaiseksi viheralueeksi koska liito-orava asustelee maa-alueellani ja on jääkauden aikainen kivi joka on katsottu tämän alueen ainutlaatuiseksi. Tämä kaava aiheuttaa nyt pelkoa ja huolta täällä ihmisissä.

26.7.2023

Teen kirjallisen muistutuksen Tervaskangas 2 kaavasta koskien asianomaisena. koskevaa maa-alueita; kiinteistö nro; 286-403-14-58 ja 286-403-14-59. Omistan maat perikunnan kautta. Kiinteistön välittömässä läheisyydessä on jääkauden aikainen ainutlaatuinen iso kivi ja lähde-Lähteestä saadaan käyttövesi asuinkiinteistöön. Maa-alueella on tummaa tulikukkaa, lehtopöllö pesii maa-alueella. Liito-oravasta on näköhavainto tänä kesänä. Palokärki, viher ja pikkutikka pesivät maa-alueella. Luontoarvoltaan maa-alue on monimuotoinen ja keväällä pelolle laitetaan perunaa kasvamaan.



Kirjeen mukana saapuneet kuvat tummatulikukasta, kivistä ja lehtopöllöstä.

Vastine:

Kiinteistöt on merkitty kaavaehdotukseen kiinteistönomistajan pyynnön mukaisesti suojaviheralueiksi. Kiinteistöjen läheisyydessä on luontoselvityksen mukaan liito-oravalle sopivaa metsää ja asia on otettu huomioon kaavamerkinnöissä. Kaavakarttaan on merkitty laajat suojaviher- ja lähivirkistysalueet suojelumerkintöineen varmistamaan alueen luontoarvojen säilymisen.

Kiinteistö 286-403-9-215:

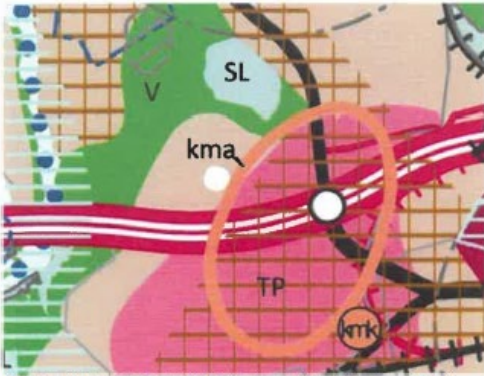
12.7.2023

Omistamme kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevaan Kytöahontiehen rajautuvan kiinteistön 286-403-9-215 (osoite Kytöahontie 15 45720 Kuusankoski), jonka pinta-ala on 14720 m². Kiinteistöllä sijaitsee kaksi rakennusta, vuonna 1951 valmistunut ja 1981 laajennettu päärakennus (165 m²) sekä vuonna 1951 valmistunut ja vuonna 2017 laajennettu talousrakennus (122 m²). Niiden lisäksi pihapiirissä sijaitsevat huvimaja- ja kasvihuonerakennukset. Rakennusten katoilta ja piha-alueelta tulevat hulevedet johdetaan putkien avulla valta-ojaan. Lisäksi ojaan johtavat rakennusten salaojajärjestelmään kertyvät vedet.

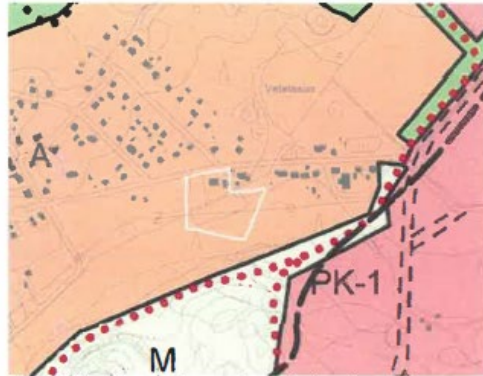
Kiinteistön läpi kulkee valtaoja, joka laskee itään Kymijokeen. Valtaojan pohjoispuolinen osa kiinteistöstä on varsinaista piha-aluetta, jossa on runsaasti hyöty- ja koristeistutuksia. Ojan eteläpuolella sijaitsee tilan entinen peltoalue. Peltoalueella sijaitsevat kiinteistön hyötypuutarha, hedelmäpuut sekä rakennuksen lämmittämiin liittyvän maalämpöjärjestelmän lämmönkeräysputket. Pellon etelä- ja itäpuolella olevat osat kiinteistöstä ovat metsämaata. Kuten oheisesta ilmavalokuvasta selviää, niin kiinteistön eteläisen osan puusto on kaadettu kirjanpainajantuhojen vuoksi noin 20 vuotta sitten. Alueelle on myöhemmin istutettu kuusia. Alueen taimikkoa ei ole harvennettu.



Kuva 1. Kiinteistön 286-403-9-215 rajat punaisella korostettuna ilmakuvaan. Kuvalähde, Kouvolan karttapalvelu.



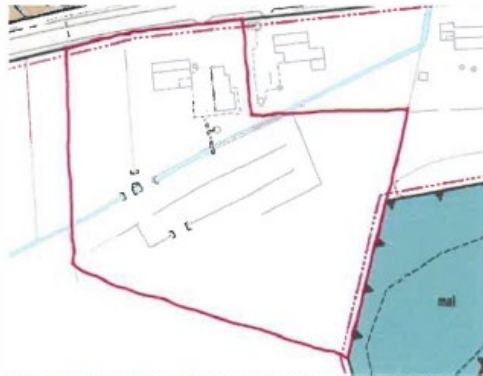
Kuva 2. Kaavamateriaaliin liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman tietojen mukaan kiinteistömme sijoittuu kokonaisuudessaan Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040 määritettyyn taajamatoimintojen alueeseen (valkoinen piste).



Kuva 3. Alueella on voimassa Kuusankosken kaupungin 21.5.2007 hyväksymä yleiskaava 2020, jossa kiinteistömme on merkitty kokonaisuudessaan asuinrakennusten alueeksi (A).



Kuva 4. Vuonna 2015 Kouvolan kaupunki hyväksyi keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan, jossa kiinteistömme sijoittuu kokonaisuudessaan alueelle, jolle on tarkoitus laatia uusi Niskala-Tervaskangas osayleiskaava. Kyseisessä kaavassa kiinteistömme eteläpuolelta kulkee varaus ohjeelliselle ulkoilureitille.



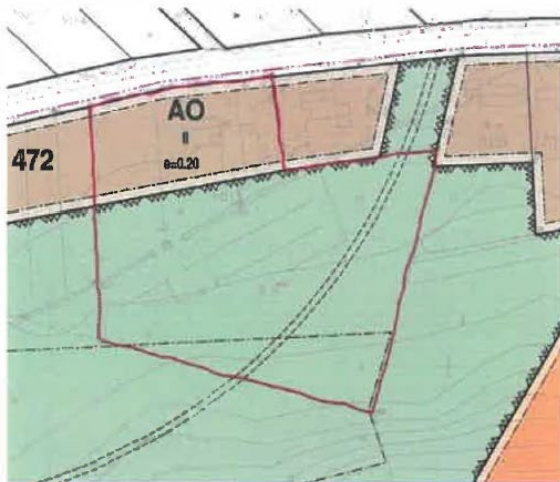
Kuva 5. Kiinteistömme alue on asemakaavoittamaton. Kiinteistö rajautuu kaakkoisosasta Tervakankaankadun varrella olevaan suojaviheralueeseen (EV).

Kiinteistön sijoittuminen maakuntakaavassa ja yleiskaavoissa

Vireillä olevan asemakaavan kaavaluonnoksen kartta on päivätty 11.5.2023. Kyseisessä kartassa esitetyn kaavaluonnoksen mukaan kiinteistömme on jaettu kahteen osaan, erillispientalojen korttelialueeseen AO (kartalta mitattu pinta-ala noin 3300 m²) ja lähivirkistysalueeseen VL (kartalta mitattu pinta-ala noin 11400 m²). Kyseisten alueiden raja on merkitty kiinteistölle siten, että se sijoittuu noin 4 metrin etäisyydelle kiinteistöllä sijaitsevan talousrakennuksen eteläpäädyistä, keskelle olemassa olevaa hyöttypuutarhaa.

Vastustamme kiinteistön omistajina kaavaluonnoksessa esitettyä kiinteistön pilkkomista.

Esitetty rajaus ei noudata olemassa olevia kiinteistöjen rajoja, alueen olemassa olevaa toteutunutta tilannetta tai alueen voimassa olevaa yleiskaavaa. Rajan sijoittaminen luonnoksessa esitettyyn paikkaan aiheuttaisi meille kiinteistön omistajina kohtuutonta haittaa ja vaivaa ja muuttaisi käytännössä melkein koko kiinteistön piha-alueen yleiseksi virkistysalueeksi.



Kuva 6. Kiinteistön rajat on merkitty punaisella viireille tulleen kaavaluonnokseen.



Kuva 7. Kiinteistön maalämpöjärjestelmän lämmönkeräysputkien likimääräinen sijainti ilmavalokuvaan piirrettynä.

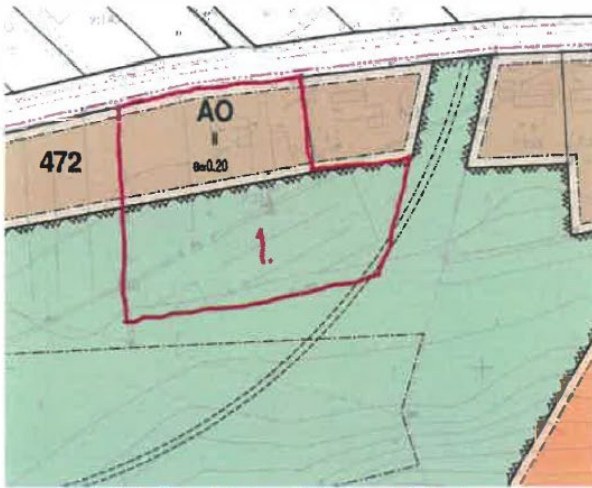
Kiinteistön rajat kaavaluonnoksessa sekä maalämpöjärjestelmän sijainti ilmavalokuvaan piirrettynä

Ilmeisesti kyseessä on kaavan laatijan epähuomioissa tekemä virhearvio, sillä kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu ei millään tavoin vastaa kiinteistön piha-alueen nykyistä toteutunutta tilannetta. Kyseiseen kohtaan sijoitettuna aiheuttaisi sen, että piha-alueella oleva hyötypuutarha, kasvihuone huvimaja ja kaikki muut istutukset sekä kiinteistön hulevesi- ja maalämpöjärjestelmän lämmönkeräysputket olisivat yleisellä virkistysalueella. Vastaisiko tällaisessa tapauksessa kaupunki alueen kunnossapidosta siten, että kyseinen valtaojo pidetään avoimena ja peltoalueelta ajetaan nurmikko ja estetään alueen metsittyminen?

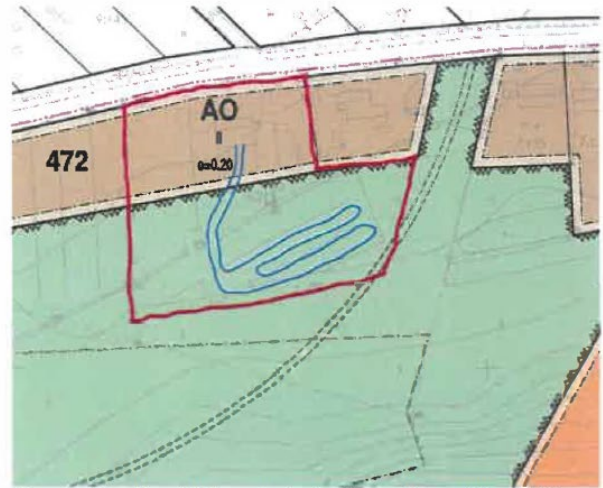
Toivomme, että kaavan laatija käy oikeasti paikan päällä katsomassa tilannetta kiinteistömme piha-alueen rajaamisen osalta. Kiinteistön omistajan toive on se, että **lähtökohtaisesti kaavoitettavan uuden AO-kortteli-alueen rajauksen tulisi noudattaa olemassa olevia kiinteistön rajoja.**

Jos jostain erityisen painavasta syystä näin ei voida tehdä, niin rajauksen tulisi olla vähintäänkin sellainen, että kiinteistön piha- ja kaikki siihen liittyvät nurmialueet ovat jatkossakin osa kiinteistöä (alue 1, kaavakartalle punaisella merkitty alue).

Kiinteistön omistajina emme ymmärrä miten kiinteistömme eteläreunassa olevalla hakkuuaukealla voisi olla sellaisia erityisiä ulkoiluun tai virkistykseen liittyviä arvoja, jotta se olisi tarpeen kaavoittaa kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla yleiseksi lähivirkistysalueeksi (VL). Voiko lähivirkistysalue olla yksityisen omistuksessa, vai ostaako Kouvolan kaupunki kyseisen alueen meiltä? Mitä kustannuksia kaavoitus meille tuo?



Kuva 8. Kiinteistön omistajan esittämä minimi rajaus AO-alueelle (punaisella rajattu 1-alue). Onko kiinteistön eteläisellä osalla sellaista erityistä yleistä virkistysarvoa, jotta kyseinen alue on pakko kaavoittaa lähivirkistysalueeksi (VL)?



Kuva 9. Maalämpöjärjestelmän keräysputkiston likimääräinen sijainti kaavakartalle sijoitettuna. Punaisella esitetty aluerajaus on minimi AO-korttelialueen rajaus, jolle putket mahtuvat.

Kiinteistön omistajan esittämä minimi rajaus AO-alueella ja maalämpöjärjestelmän likimääräinen sijainti kaavakartalle sijoitettuna

Kiinteistön omistajina haluamme vielä painottaa, että nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa esitetty AO-korttelirajaus ei mahdollista alueen lisärakentamista ja on siten alueen tulevaisuuden kehittämisen kannalta erittäin tehoton kaavallinen ratkaisu.

Kytöahonttiellä kulkevat viemäri-, vesijohto- ja hule-vesijärjestelmän putket sekä sähkö-, tele ja datakaapelit. Esitetty AO-rajaus mahdollistaisi jatkossa sen, että kiinteistön länsiosassa olevalle entiselle peltoalueelle jäisi tuolloin vielä tulevaisuuden varaus noin 2400 m² rakennuspaikalle (punainen katkoviiva). Kyseinen rakennuspaikka olisi siis mahdollista liittää suoraan Kytöahonttien varrella kulkevaan vesihuoltoverkkoon.

Kiinteistön omistajien esittämä AO-korttelialuerajaus (valkoinen aluerajaus) mahdollistaisi siis:

- Kiinteistön piha-alueiden säilymisen nykytilassa.
- Lämmönkeräysjärjestelmän sijoittumisen kiinteistön omalle alueelle ja omaan kunnossapitoon (keltainen piirustusmerkintä).
- Riittävän tilavarauksen säilymisen mahdolliselle tulevaisuuden lisärakentamiselle (sininen piirustusmerkintä).
- Riittävän tilavarauksen yleiskaavassa esitetylle virkistysyhteydelle ja puistopolulle Ter-vaskankaan ja Niivermäen välille (valkoinen nuoli merkintä).

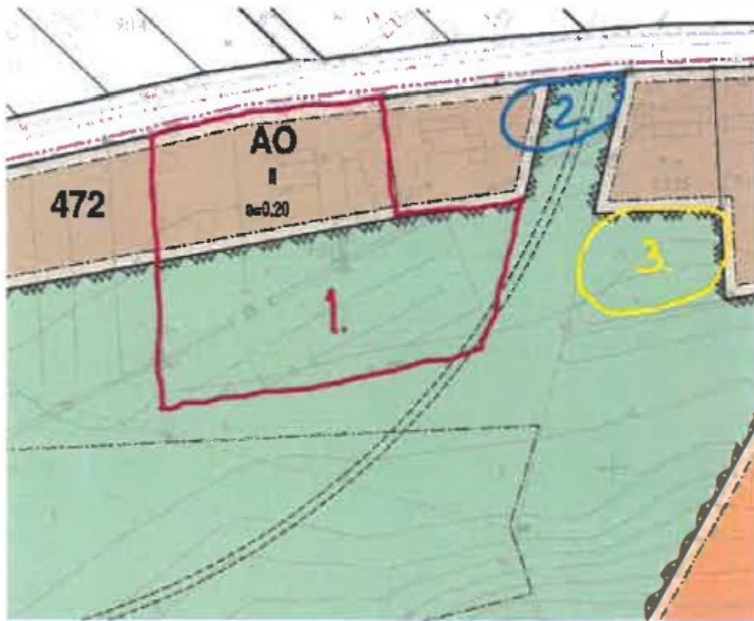


Kiinteistön omistajien esittämä AO-korttelialuerajaus

Lisäksi kaavoittajan on hyvä tietää, että

2)osoitteessa Kytöahontie 13 sijaitsevan kiinteistön piha-alueella oleva puusto on poistettu ja alue on tasoitettu. Kiinteistön omista on suunnitellut toteuttavansa kyseiseen kohtaan autotallirakennuksen. Kaavaluonnoksessa ko. kohtaan on merkitty VL-alue.

3)osoitteessa Kytöahontie 11 olevaan kiinteistöön on toteutettu maalämpöjärjestelmä, jonka lämmön-keräysputkistot sijoittuvat kiinteistön eteläosaan, kaavaluonnoksessa VL-alueeksi osoitetulle alueelle



Kuvassa kohta 2. poistettu puusto ja tasoitettu alue, kohta 3 maalämpöjärjestelmä

Vastine:

Erillispientalojen korttelialue on muutettu kaavaehdotukseen palautteessa esitetyn mukaisesti. Kaupunki toteuttaa kaavan omalla työllään, joten sen laatimisesta ei aiheudu kustannuksia lausujalle.

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

- Suojaviheralueen laajentaminen valtatie 6:n varrella.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden rajauksien tarkentaminen luontoselvityksen mukaan.
- Tervaskannonkadun läpiajon korvaaminen pistokaduilla
- Kortteleiden 456 ja 454 yhdistäminen
- Huhtakujan ja Huhtakoukun tiejärjestelyiden tarkentaminen
- Korttelin 472 numeroinnin muutos kortteliksi 471 ja sen rajauksen muuttaminen vastaamaan kiinteistörajoja
- Lähivirkistysalueen pienennys korttelin 471 laajenemisen vuoksi
- Muutoksia ohjeellisessa ulkoilupolussa
- ET-alueen poisto

Tekninen lautakunta (kaavaehdotus)

Asemakaavan muutosehdotus (kaava nro 23/020) on käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 8.2.2024

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtävillä olo (ehdotusvaihe)

Tieto ehdotusvaiheesta julkisesta nähtävillä olosta lähetettiin kirjeitse ja sähköpostitse kaava-alueen ulkopaikkakuntalaisille ja palutteen antaneille maanomistajille.

Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta julkaistiin Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 6.3.2024. Kaava-hankkeeseen liittyville viranomaisille ja muille toimijoille lähetettiin lausuntopyyntö sähköpostitse 27.2.2024.

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.3.-5.4.2024. Ehdotuksesta saatiin yhdeksän lausuntoa.

Kaavakarttaan tehdyt muutokset nähtävillä olon jälkeen

Kaavasta saadut lausunnot ja niiden vastineet hyväksyttiin teknisen lautakunnan kokouksessa 30.5.2024. Kaavakarttaan lisättiin merkintä liito-oravan elinympäristöstä EV-alueella, määräys liittyen haitallisten vieraslajien hävittämisestä, läheisiltä liikennealueilta mahdollisesti tulevan liikennemelun huomioiminen rakennettaessa, määräys vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksista sekä määräys mahdollistamaan puistomuuntamot lähivirkistysalueille ja suojaviheralueille siten, etteivät ne vaaranna luontoarvoja. Lisäksi kaavaselostusta täydennettiin maakuntakaavan suunnittelumääräysten osalta taulukkomuodossa ja perusteltiin, miten määräykset on otettu huomioon kaavan laadinnassa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalue koostuu erillispientalojen korttelialueista (AO), toimitilarakennusten korttelialueista (KTY), lähivirkistysalueista (VL), suojaviheralueista (EV) ja katualueista.

5.1.1. Mitoitus

Erillispientalojen (AO) korttelialueiden ja asuinpientalojen (AP) korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.20$. Liikerakennusten korttelialueiden rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.40$

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

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ratkaisut turvaavat alueen luontoarvot mahdollistaen samalla asuin- ja yritysra-
kentamisen. Alueen länsiosaan on osoitettu kaksi hulevesien käsittelyaluetta yleisten alueiden hulevesiä varten. Tonttien hulevedet käsitellään erillisen rakennuslupahakemukseen liitettävän hulevesisuunnitelman mukaan. Valtatie 6 varteen on osoitettu suojaviheralue, joka toimii samalla liito-oravien mahdollisena reittinä. Alueella on laajat virkistysalueet ja ohjeelliset ulkoilupolut.

5.3. Aluevaraukset

AO Erillispientalojen korttelialue.

Kaava-alueelle osoitetaan kaksi erillispientalojen korttelialuetta, joille on osoitettu suurimpana sallittuna kerroslukuna II. Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla välillä $e=0.20$. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Tontille saa rakentaa myös auton säilytystilan ja muita tarpeellisia talousrakennuksia.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialueelle on osoitettu kaavakartassa ohjeita rakentamistavasta. Rakennusten julkisivupintoja tulee pyrkiä porrastamaan ja katujen puoleiset julkisivut on käsiteltävä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena näyteikkunajulkisivuna. Rakennusten maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Väriyksessä voidaan käyttää useita värejä ja väritys tulee valita siten, että rakennuksista muodostuu harmoninen kokonaisuus. Rakennusten

räystäslinjat ja nurkat tulee käsitellä seinän värisinä. Katolla sijaitsevat tekniset laitteet tulee sijoittaa mahdollisimman keskitetysti ja varustaa suojakaiteilla. Mainoslaitteet tulee sijoittaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainoslaitteita voidaan sijoittaa myös rakennuksen katolle. Tontit tulee rajata katuun rajoittuvilta osiltaan puurivistöllä. Tontin rakentamattomasta osasta saa ajoteiksi, pihamaaksi ja autopaikoiksi päällystää vain toiminnallisesti välttämättömän osan. Rakentamattomat tontinosat on istutettava ja hoidettava puistomaisesti. Alueella ei sallita avovarastointia.

VL Lähivirkistysalue

Aluetta halkoo koillisesta lounaaseen ja länteen laaja lähivirkistysalue. Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita, ohjeellinen ulkoilupolku sekä hulevesien käsittelyalueita.

EV Suojaviheralue

Alueen eteläreunaa seuraa suojaviheralue valtatie 6 suuntaisesti. Alueella sijaitsee liito-oravan elinympäristö. Alueen luontoa ja metsää on hoidettava siten, että liito-oravan elinympäristö ja siellä kasvavat suuret puuyksilöt säilytetään.

Katualueet.

Alueelle osoitetaan kaavassa uusi yhteys Tervaskankaankadun ja Niskalantien välille, Vierunkatu. Vierunkadulta osoitetaan yhteys pohjoiseen Kytöahontielle, Huhtakoukku. Huhtakoukulta osoitetaan kortteliin 470 yksi katu lisää, Huhtakuja. Kaavassa esitetään kaksi pistokatua, Keltakatu ja Tervaskannonkatu, korttelille 456.

Muut määräykset

PYSÄKÖINTIPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Toimitilarakennusten korttelialueella:

Tilaa vaativa erikoistavarakauppa 1 autopaikka / 60 k-m²

Teollisuus-, toimitila- ja varastotilat: 1 autopaikka / 200 k-m²

Liike- ja palvelutilat: 1 autopaikka / 100 k-m²

Oppilaitos- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 100 k-m²

Pyöräpysäköintiä 1 pp / 100 k-m²

HULEVEDET

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin sisäinen hulevesisuunnitelma ja rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma. Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä/suodatettava ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon

RAKENTAMISTAPA

Toimitilarakennusten korttelialueet:

Rakennusten julkisivupintoja tulee pyrkiä porrastamaan. Katujen puoleiset julkisivut on käsiteltävä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena näyteikkunajulkisivuna, minkä tulee näkyä julkisivun käsittelyssä ja yksityiskohtissa. Rakennusten maantasokeroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennettavien rakennusten, rakennelmien sekä piha-alueiden suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

Rakennusten väriyksessä voidaan käyttää useita värejä, esimerkiksi harmaata, valkoista ja tiilenpunaista. Väritys tulee valita siten, että rakennuksista muodostuu harmoninen kokonaisuus. Rakennusten räystäslinjat ja nurkat tulee käsitellä seinän värisinä. Katoksissa käsittelytapa on vapaa. Rakennuksiin tulee tehdä katoksia. Katosten rakentaminen sallitaan myös rakennusalan ulkopuolelle.

Vesikaton yläpuolelle sijoittuvien teknisten tilojen ja laitteiden sijoittelussa on otettava huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Katolla sijaitsevat tekniset laitteet tulee sijoittaa mahdollisimman keskitetysti ja varustaa suojakaiteilla.

Mainoslaitteet tulee sijoittaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainoslaitteita voidaan sijoittaa myös rakennuksen katolle.

Tontit tulee rajata katuun rajoittuvilta osiltaan puurivistöllä. Tontin rakentamattomasta osasta saa ajoteiksi, pihamaaksi ja autopaikoiksi päällystää vain toiminnallisesti välttämättömän osan. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä liikenne- tai pysäköintialueina, on istutettava ja hoidettava puistomaisesti. Istutuksissa tulee käyttää myös ainavihreitä pensaita ja havupuita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Alueella ei sallita avovarastointia.

Erillispientalojen korttelialueet:

Tontille saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Asemakaavakartalle merkitty tehokkuusluku osoittaa asuinkerrosalan rakennusoikeuden. Asuinkerrosalan lisäksi tontille saadaan rakentaa auton säilytystiloja ja muita tarpeellisia talousrakennuksia yhteensä enintään 5 % tontin pinta-alasta. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän naapuritonttien rajoista.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää. Puistomuuntamoita voi tarvittaessa sijoittaa lähivirkistysalueille ja suojaviheralueille siten, etteivät ne vaaranna luontoarvoja.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueelle ei saa sijoittaa melua, pölyä, hajua, savua, hiukkasia tai ääntä aiheuttavaa toimintaa. Rakentamisessa on huomioitava alueelle läheisiltä liikennealueilta mahdollisesti tuleva liikennemelu.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnolle välttämätön osa. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Kaava-alueella on todettu esiintyvän haitallisia vieraslajeja. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajiesiintymien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntyminen ennaltaehkäisemisestä.

Rakentamisessa on otettava huomioon maakuntakaavan määräykset liittyen vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoittamiseen.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Kaava edistää maakuntakaavan tavoitetta yhdyskuntarakenteen eheytyemisestä mahdollistamalla toimitilarakentamisen ja asuinrakentamisen lisäämisen jo toteutuneen alueen sisällä kuitenkin samalla luonnonympäristöä säilyttäen.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöskohteita, joten kaavahankkeella ei ole vaikutusta muinaismuistojen tai arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen. Alueella ei myöskään ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka tulisi huomioida kaavassa.

Kaavan itäpuolella sijaitsee laaja ostoskeskus, joka tukee kaava-alueen laajoja toimitilakortteita. Kaavamääräyksissä on huomioitu viereisen alueen rakentamisohjeet.

Tekninen huolto

Kaavalla on vaikutusta alueen olemassa olevaan tekniseen huoltoon. Kaavassa on esitetty uusia katualueita, joiden toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksia. Kaava-alueen hulevesien poisjohtamiseen on rakennettava katujen rakentamisen yhteydessä uusia reittejä ja hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja alueita. Puistomuuntamoita voi tarvittaessa sijoittaa lähivirkistysalueille ja suojaviheralueille siten, etteivät ne vaaranna luontoarvoja. Rakentamisen vaikutuksia luontoon vähennetään suosittamalla energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

Liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen toteuttaminen koko laajuudessaan aiheuttaa muutoksia alueen liikenteeseen ja pysäköintiin. Liikenteen ohjautuminen uudelle kadulle voi vähentää liikennettä kaava-alueen läheisyydessä mutta toisaalta uudet palvelut kaava-alueella saattavat lisätä kaava-alueelle tulevaa liikennettä. Kaavassa on annettu määräyksiä pysäköintialueiden määrästä. Alue on hyvin saavutettavissa.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Suunnittelualueella on luontoarvoja, jotka on otettu huomioon kaavakartassa. Luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä alueita ympäröi laaja lähivirkistysalue, joka halkoo suunnittelualueen koillisesta lounaaseen ja länteen. Alueen eteläosassa on laaja suojaviheralue vt 6 varrella. Suojaviheralueille on asetettu merkintä mahdollistamaan liito-oravien reitit.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Alueen rakentumisella voi olla lisäävää vaikutusta lähialueen palveluihin ja työpaikkoihin. Palveluiden ja työpaikkojen mahdollinen lisääntyminen saattaa vaikuttaa lähialueen kiinteistöjen kysyntään ja arvonnousuun.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla ei ole ympäristöhäiriötekijöitä lisäävää vaikutusta. Rakentamisen aikana saattaa syntyä väliaikaisia ympäristöhäiriöitä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa melua, pölyä, hajua, savua, hiukkasia tai tärinää aiheuttavaa toimintaa. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon läheiseltä liikennealueelta mahdollisesti tuleva melu.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.7. Nimistö

Asemakaavalla muodostuvat uudet kadut, Vierunkatu, Keltakatu, Tervaskannonkatu ja Huhtakuja.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavamuutos valmistuu hyväksymiskäsittelyyn **2024**.

Asemakaavan toteutumisesta ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Kouvolan kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvonnalla alueen toteutusta ja käyttöä. Kadun toteuttamissuunnitelmat laatii yhdyskuntatekniset palvelut ja hyväksyy tekninen lautakunta. Alue on osa kaupungin yritystontit-kärkihanketta, joka ohjaa ja valvoo alueen toteutusta.

Kouvolassa 13.6.2024

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Heikki Manninen
kaavoitusinsinööri