

ASEMAKAAVA KOSKEE

Jokelan kylän tiloja 2:14, 6:31, 11:5, 11:6, 12:1 ja 13:62 sekä tilojen 13:1, 11:3, 11:7, 4:105 ja 25:12 osia ja yhteisen vesialueen 7:1 sekä lunastusyksikön 0:15 osia.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 10, Tykkimäki, korttelia 10001, urheilu- ja virkistyspalvelujen ja yleisen tien alueita sekä vesi-, uimaranta-, retkeily- ja leirintä-, leirintä-, puisto-, lähivirkistys-, suojaviher-, pysäköinti- ja katualueita.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU

kaupunginosan 10, Tykkimäki, kortteli 10018 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen, virkistyspalvelujen, autopaikkojen ja yleisen tien alueet sekä vesi-, suojaviher- ja katualueet.

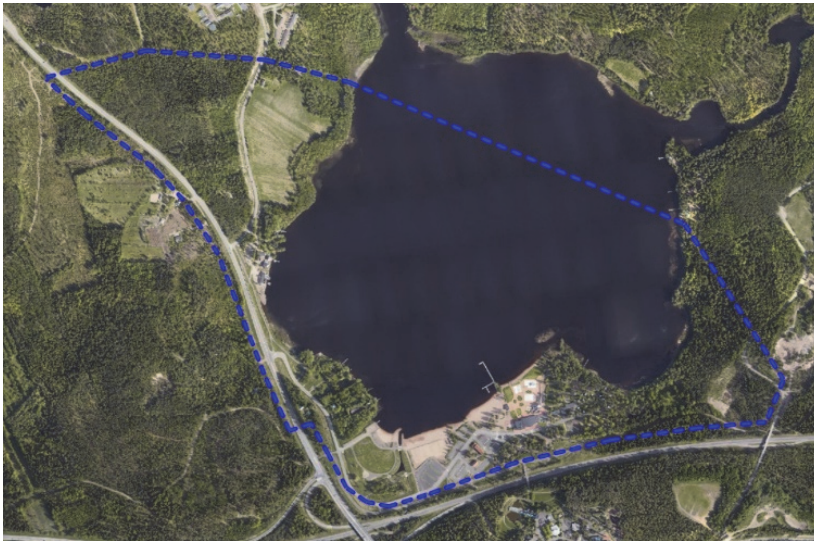
ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

kaupunginosan 10, Tykkimäki, korttelit 10001, 10003 ja 10005 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen, yleisen tien ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet sekä vesi-, uimaranta-, lähivirkistys-, retkeily- ja ulkoilu-, suojaviher- ja katualueet.

Käyrälampi, kaava nro 10/009

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 14.2.2022 päivättyyn ja 13.5.2022 täydennettyyn asemakaavakarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU 2022

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavamutoksen tarkoitus ja perustelut.....	4
1.4	Asemakaavan liiteasiakirjat	5
1.5	Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	16
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	24
4.1	Suunnittelun tarve.....	24
4.2	Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	24
4.3	Maankäyttösopimus.....	24
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.5	Kaavaratkaisun perusteet.....	26
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	36
5.1	Kaavan rakenne	36
5.2	Kaavan vaikutukset	42
5.3	Ympäristön häiriötekijät	46
5.4	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	47
5.5	Nimistö.....	47
6	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS	48

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi	Käyrälampi (10/009) Asemakaava koskee Jokelan kylän tiloja 2:14, 6:31, 11:5, 11:6, 12:1 ja 13:62 sekä tilojen 13:1, 11:3, 11:7, 4:105 ja 25:12 osia ja yhteisen vesialueen 7:1 sekä lunastusyksikön 0:15 osia. Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 10, Tykkimäki, korttelia 10001, urheilu- ja virkistyspalvelujen ja yleisen tien alueita sekä vesi-, uimaranta-, retkeily- ja leirintä-, leirintä-, puisto-, lähivirkistys-, suojaviher-, pysäköinti- ja katualueita. Asemakaavalla muodostuu kaupunginosan 10, Tykkimäki, kortteli 10018 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen, virkistyspalvelujen, autopaikkojen ja yleisen tien alueet sekä vesi-, suojaviher- ja katualueet. Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 10, Tykkimäki, korttelit 10001, 10003 ja 10005 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen, yleisen tien ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet sekä vesi-, uimaranta-, lähivirkistys-, retkeily- ja ulkoilu-, suojaviher- ja katualueet.
Laatija	Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö, Kaupunkiympäristön suunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	OAS nähtävillä 12.5.-14.6.2021
Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin internet-sivuilla	12.5.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen	
Kuulutus ilmoituslehdessä	12.5.2021
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo	12.5.-14.6.2021
Tekninen lautakunta	22.2.2022
Kuulutus ilmoituslehdessä	2.3.2022
Julkinen nähtävilläolo	2.3.-4.4.2022

Hyväksyminen

Tekninen lautakunta (vastineet)	3.5.2022
Tekninen lautakunta (kaava)	31.5.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Tykkimäen kaupunginosassa Käyrälammen etelä- ja länsirannoilla. Kaava-alueeseen kuulu valtatie 15:sta tiealuetta, metsää, peltoa, uimaranta- ja leirintäaluetta, pysäköintialueita, julkista puistoa, vesipuiston alue sekä noin kaksi kolmasosaa Käyrälammen vesialueesta. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 1,25 km², josta maa-alueen osuus on noin 60 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti valtatie 15:sta ja valtatie 6:n koillispuolella. Suunnittelualueen raja on merkitty karttaan mustalla viivalla.

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Asemakaavan muutos sisältyy vuosien 2021 ja 2022 kaavoituskatsauksissa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tukea alueen kehittäminen niin, että matkailupalveluiden sijoittuminen ja virkistyskäytön kehittäminen alueella olisi mahdollista. Lisäksi kaavahankkeella on tarkoitus luoda edellytykset turvallisten ja houkuttelevien kevyen liikenteen yhteyksien rakentamiseksi. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän ja kestävä elinympäristön kehittymistä alueella ja turvata sen luonto-, virkistys- ja maisema-arvot.

1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Maanomistuskartta

Liite 5. Viranomaisneuvottelun muistio

Liite 6. Kaava-alueen eteläosan havainnekuva

Liite 7. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja vastineet

1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Liikenteen tarveselvitys, Ramboll, 2/2022
- Kouvolan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 19.11.2021
- Kullasvaaran alueen liito-orava-arviointi 2021, Luontoselvitys Kotkansiipi, 26.5.2021
- Kouvolan Käyrälammen lounaisosan asemakaavamuutokseen liittyvä luontoselvitys 2020, Luontoselvitys Kotkansiipi, 27.9.2020
- Kullasvaara-Tykkimäki OYK Luontoselvitys 2019, Luontoselvitys Kotkansiipi, 22.1.2020
- Kouvolan kaupungin mailla olevat luonnon ydinalueet, Luontoselvitys Kotkansiipi, 24.1.2018
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, Luontoselvitys Kotkansiipi, 3.3.2009
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Käyrälammen rakennettavuusselvitys, 8.12.2020 Ramboll Finland Oy
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, 31.3.2016 WSP Finland Oy

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa matkailupalvelujen tarjonnan kasvattaminen alueella sekä tukea asukkaiden virkistysmahdollisuuksien kehittämistä. Samalla tavoitteena on turvata alueen maisema- ja luontoarvot.

Kaavahankkeesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ennen sen vireilletuloa 13.4.2021. Kaavahanke kuulutettiin vireille 12.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa olivat nähtävillä 12.5.-14.6.2021 välisen ajan ja niistä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavahankkeesta kiinnostuneille asukkaille järjestettiin kaavaluonnosten esittely- ja keskustelutilaisuus 25.5.2021 Teams-etäyhteyden välityksellä.

Kaavan valmistelua jatkettiin syksyllä 2021 käyden erillisiä neuvotteluita muun muassa liikenteeseen, melunsuojaukseen ja pohjaveden suojeluun liittyen. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 2.3.-4.4.2022, jolloin kaavaehdotuskartta ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaehdotuksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta. Kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet hyväksyttiin Teknisen lautakunnan kokouksessa 3.5.2022.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin asemakaavoitettu ja osittain rakennettu. Alueen luoteisosassa ei ole nykyisin asemakaavaa. Luoteisosan halki kulkevan Lautarontien ja valtatie 15 välinen alue on talousmetsää ja tien itäpuoli peltoa ja rantametsää. Alueella on yksi asuinrakennus.

Alueen länsiosassa sijaitsee kaupallisia virkistyspalveluita tuottava Tykkimäen sauna sekä kaksi muuta rantaan tukeutuvaa rakennettua kiinteistöä. Niiden eteläpuolella on arvokas rantaluhta, joko toimii kahden luonnonsuojelulain mukaisesti rauhoitetun eläinlajin elinympäristönä.

Alueen lounaisosassa on sekametsää, muutamia vanhoja asuin- ja lomarakennuksia, rakennettua puistoa leikkipaikkoineen, Kouvolan suurin julkinen uimaranta, vesipuisto Tykkimäki Aquapark sekä Tykkimäen leirintäalue. Alueen kaakkoisosassa on vanha soranottoalue, tyhjillään oleva huonokuntoinen vanha asuinrakennus ja metsää. Yksi Kouvolan suosituimmista latuyhteyksistä kulkee alueen poikki itä-länsisuunnassa.

3.1.2 Maisema

3.1.2.1 Maisemakuva

Kaava-alueen maisemakuva on monipuolinen. Käyrälammen vesialue muodostaa Salpausselän reunamuodostelman pohjoispuolelle laajan avoimen maisematilan. Näkymät alueen sisällä ovat pitkiä avoimien vesi-, pelto ja uimaranta-alueiden ansiosta. Rinnemaasto tarjoaa vaihtelevuutta näkymiin. Länsiosan avoin peltoaukea on metsän rajaama ja siten tunnelmaltaan vahva ja mittakaavaltaan miellyttävä. Vaikka merkittävä osa alueesta on rakennettu, on alueen tunnelma hyvin luonnonläheinen ja vehreä. Valtatiet, pysäköintialueet ja vesipuisto värikkäine liukumäkineen rikkovat muuten eheää miljöötä eniten. Niiden vaikutus on suurin tarkasteltaessa aluetta vesialueelta käsin ja uimarannan suuntaisesti. Alueen maamerkkeinä toimivat suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevat huvipuiston korkealle nousevat laitteet, Käyrälammen itäpuolella oleva tietoliikennemasto ja alueen sisällä olevat Tykkimäen saunan valomainos, vesipuiston liukumäet, sekä valtatie 6:n ylittävä "Aurinkosilta".

3.1.2.2 Maisemarakenne

Kaava-alueen maisemarakenne on vaihteleva, mutta selkeä. Lampea reunustavat melko korkealle nousevat puustoiset selänteet, joiden rinteisiin suunnittelualueetta etelässä ja lännessä rajaavat valtatie on sovitettu. Alueen korkeimmat kohdat ovat +69 metrin korkeudella merenpinnasta ja alavimmat kohdat + 59 metrissä.

Alueen maaperä on vaihtelevaa. Valtaosin se on hiekkaa, mutta lounais- ja eteläosassa on myös savea ja silttiä sekä länsiosassa kalliota. Savikkoalueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella savi-/silttikerroksen paksuus on suurimmillaan noin yhdeksän ja ohuimmillaan noin kaksi metriä, jonka jälkeen maaperä vaihtuu soraksi. Osalla alueesta pinnassa on vajaan kahden metrin paksuinen kuivakuorikerros. Paksummat savikerrokset ovat uimarannan ja leirintäalueen kohdalla ja ohuimmat alueen lounaisosassa. Maaperän tiiveys vaihtelee löyhästä tiiviiseen. Käyrälammen lounaisosassa Käyrälammentien länsipuolella maaperä muodostuu tiivistä ja keskitiivistä paikoin silttisistä hiekka- ja sorakerrostumista.

Kallio on paikoin lähellä maanpintaa. Kadun itäpuolella on muutaman metrin paksuisia sitkeitä savikerroksia ja keskitiiviitä silttikerrostumia, joiden alla on tiiviitä hiekka- ja sorakerrostumia. Lähempänä rantaa maaperä on länsiosaa löyhempää ja paksumpana kerroksena. Maaperä muuttuu rakentamisen kannalta paremmaksi siirryttäessä kohti alueen luoteisosia.

Rakennettavuuden osalta Käyrälammen lounaisosa voidaan jakaa kolmeen alueeseen. Helposti rakennettava alue sijoittuu Käyrälammentien ja Valtatie 15 väliin. Sen alueella myös raskaammat rakennukset voidaan perustaa maanvaraisin anturoin perusmaan varaan. Normaalisti rakennettava alue sijoittuu Käyrälammentien kohdalle ja paikoin myös sen itä- ja länsipuolelle. Kyseisellä alueella kevyet ja raskaat rakennukset voidaan perustaa maanvaraisin anturoin massanvaihdon varaan tai syväperustuksin tiiviisiin maakerroksiin. Loppuosa Käyrälammen lounaisrannasta on vaikeasti rakennettavaa, mikä tarkoittaa, että myös kevyet rakennukset tulee perustaa pilarianturaperustuksin (syväperustukset) tai laattaperustuksin käytettäessä kantavaa alapohjaa. Osin perustaminen on mahdollista massanvaihdon tai kevennyksen varaan, osin maanvaraisesti rakennuspohjan esikuormituksen jälkeen. Raskaammat rakennukset tulee aina perustaa paaluperustuksin ja alapohjan tulee olla kantava.

Vesiolosuhteiltaan alue on selkeä. Käyrälampi kuuluu Kymijoen vesistöön ja sen Valkealan reittiin. Käyrälampeen liittyy kaksi vesipuidedirektiivin jokea; Käyräjoki ja Jyräänjoki. Käyrälammen keskivedenpinnan korkeus on +58,1 m mpy. Lammen keskisyvyys on 2,8 m. Alue kuuluu Lappalanjärven valuma-alueeseen. Valuma-alue ulottuu aina Viitakumpuun ja Tornionmäkeen saakka, joten suunnittelualueen läpi virtaa hyvin laajan alueen hulevesiä. Pintavedet valuvat alueen lounaisosassa Käyrälampeen sitä ympäröiviltä rinteiltä pääasiassa liikenneväyliä mukailevia oja pitkin. Ojat yhtyvät toisiinsa valtateiden risteyskohdassa ja muodostavat pienen rakennetun hulevesialtaan ennen laskua Käyrälampeen. Yhteensä suunnittelualueella on reilu kymmenen laskuojaa. Käyrälampeen laskevien hulevesien laadulla on suuri merkitys koko Käyrälammen vedenlaatuun. Käyrälampi on pintavesityypiltään hyvin lyhytviipymäinen järvi. Käyrälammen yleinen tila on hyvä, kuten myös sen kemiallinen tila. Käyrälammen tilaa heikentää maatalouden hajakuormitus. (OIVA 2013) Alueen itäosa on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta (Tornionmäki, 0528601, luokka 1E), jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen ja jonne sijoittuu myös pohjavedenotto.

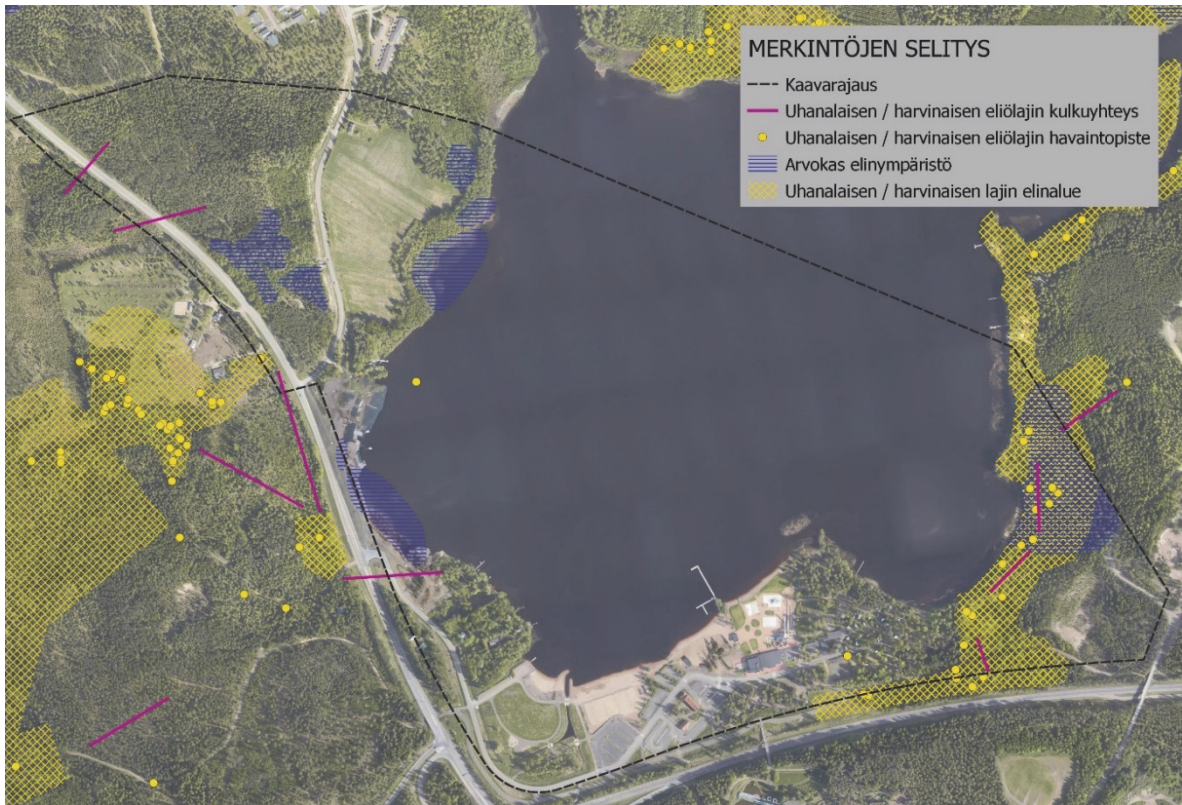
Ilmastoltaan Käyrälampi on ympäröivää aluetta viileämpi kylminä vuodenaikoina johtuen kylmän veden vaikutuksesta pienilmastoon. Kesällä pienilmasto on taas Salpausselän muita osia viileämpi samasta syystä eli veden viilentävän vaikutuksen ansiosta. Alueen rinteet suuntautuvat pohjoiseen ja itään, jolloin ne ovat melko varjoisia eivätkä siten kerää lämpöä samalla lailla kuin etelään ja länteen suuntautuvat rinteet. Hiekkainen ja kalliainen maaperä toisaalta varastoi ja luovuttaa lämpöä pitkälle yöhön lämpiminä vuodenaikoina. Kouvolassa päätuulensuunta on lounaasta ja vähiten tuulee idästä. Kaava-alue on siten suojassa voimakkailta tuuilta pois lukien pohjoistuuli, joka pääsee voimistumaan Käyrälammen selällä.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueen kasvillisuus vaihtelee merkittävästi sen eri osissa. Luoteisosissa Lautarontien länsipuolella kasvaa varttunutta talousmetsänä hoidettua sekametsää. Valtapuulajeina ovat kuusi ja mänty. Lautarontien itäpuoli on puolestaan avointa heinäpeltoa, jonka itäreunassa on rehevää lehtipuuvaltaista rantametsää. Alueen itäosassa on pääosin vanhaa kuusivaltaista mustikkatyyppin havumetsää, jossa on myös lehtomaisia kankaita. Rantojen tuntumassa kasvaa myös suuria haapoja ja aivan alueen itäosassa on mustikkatyyppin mäntyvaltaista kangasmetsää. Etelä- ja lounaisosissa on sekapuustoa, joka on tiheimmillään ja rehevimmillään Käyrälammentien ja lammen välissä vanhojen asuin- ja lomarakennusten ympäristössä. Alueen kasvillisuus on hyvin kulttuurivaikutteista. Pihapiireissä esiintyy myös

haitallisia vieraslajeja (jättipalsami, komealupiini, japanintatar ja kanadanpiisku ja valkokarhunköynnös). Alueella kasvaa lisäksi suurikokoinen tammi. Käyrälammen rannoilla on järveä kiertävät kapeat luhtavyöt, jotka levenevät korteluhdiksi järven länsi- ja luoteisosien lahdelmissa. Suuressa osassa rantavyöhykettä kasvaa järviruokoa. Alueen kaakkoisosassa on lähteitä, jotka vaikuttavat paikallisesti kasvillisuuteen rehevöittäen sitä.

Alueelle on tehty lukuisia luontoselvityksiä liittyen eri kaavahankkeisiin. Niissä alueella on havaittu useita erilaisia arvokkaita luontokohteita ja luontodirektiivin mukaisia lajeja.



Kuva 2. Suunnittelalueen luontoarvot sijoittuvat sen itä- ja luoteisosiin.

Kaava-alueen luoteisosassa virtaa vesilain suojelema noro, jota reunustava metsä saattaa täyttää metsälain 10 § vaatimukset. Metsäkuvio on pieni, varttuneiden kuusten seassa kasvaa sekapuuna suurempia haapoja. Lisäksi valtatie läheisyydessä kasvaa huomattavan paljon nuorta haapaa. Metsäkuvio sopisi ainakin liito-oravan ruokailualueeksi. Näiden pohjoispuolella on luontaisesti syntyntä ja puustoltaan varttunutta mustikkatyypin kangasta, jossa esiintyy vähän lahoppua. Varttuneet havupuuvaltaiset tuoreet kankaat on uhanalaiseksi (VU) arvioitu luontotyyppi. Kohteella laului kevään 2021 maastokäynnillä töyhtötiainen (*Lophophanes cristatus*), joka on määritelty uhanalaiseksi (VU). Länsiosan rantametsässä on sekä monimuotoisuutta lisäävä lehtolaikku että tulvavaikutteinen rantametsä. Kaava-alueen länsi ja luoteisosissa on liito-oravan kulkuyhteystarve valtatie yli. Valtatie länsipuolen yksityinen luonnonsuojelualue on todettu liito-oravan elinalue. Käyrälammen ja valtatie välistä ei ole viime vuosina tehty havaintoja lajista, mutta myös Jokelassa on elinvoimainen kanta. Sopivia valtatie ylityspaikkoja on vähän, sillä puusto on enimmäkseen liian matalaa liittämiseen.

Lounaisosassa ja länsiosassa olevat rantaluhdat ovat sekä täplälampikorennon että viitasammakon elinympäristöjä. Lajit ovat luontodirektiivin II ja IV (a)- liitteen mukaisia ja siten niiden elinympäristöt ovat luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja. Viime vuosina tehdyt

rakennustoimenpiteet ovat vaikuttaneet elinympäristöihin heikentävästi, sillä korttealueelle on läjitetty maamassoja ja rantaa on ruopattu.

Kaava-alueen kaakkois- ja itäosassa on laajahko liito-oravan (luontodirektiivin IV (a)- liite) elinympäristö. Sen merkitys on viime vuosina kasvanut entisestään, kun valtatie 6:n eteläpuolella tehty rakentaminen ja avohakkuut ovat heikentäneet merkittävästi liito-oravan elinympäristöjä ja kulkuyhteyksiä. Osa elinympäristöstä on kuusivaltaista uudistusian ylittänyttä metsää, joka on liito-oravan lisäksi vaarantuneeksi luokitellun pyyn ja silmälläpidettäväksi luokitellun närhen elinaluetta. Itärannalla on myös oravanmarja-käenkaalityypin lehtolaikku, joka lisää alueen monimuotoisuutta. Metsässä on lahopuuta yli 10 m³/ha ja se täyttäisi todennäköisesti METSO-kriteerit. Liito-oravan elinalueet tulisi jättää kokonaan hakkuiden ja rakentamisen ulkopuolelle.

Liito-oravien kulkuyhteys valtatie 6:n yli kulkee selvitysten leirintäalueen itäpuolella ja sen säilyminen tulee taata kaikin keinoin sekä kaavoituksessa että alueeseen kohdistuvissa rakentamis- ja metsänhoidollisissa toimenpiteissä.

Kaakkoisosassa lähellä leirintäalueen itäreunaa on huonokuntoinen vanha asuinrakennus, joka on arvioitu lepakoiden potentiaaliseksi lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Alueen varttuneet rantametsät ovat luokiteltavissa II-alueiksi, sillä niissä on lepakoiden päivehtimiseen sopivia kolohaapoja, varjoisia kulkuväyliä sekä rannassa ruokailu- ja siirtymäalueita. Nämä alueet tulisi jättää rakentamisen ja hakkuiden ulkopuolelle.

Käyrälampi on linnustollisesti melko monipuolinen. Lintudirektiivin I-liitteen lajeista järvellä pesii laulujoutsen. Vesilinnustoon kuuluvat lisäksi silkkiuikku, sinisorsa, haapana, tavi, isokoskelo ja telkkä. Rantamalla pesii rantasipejä. Melko säännöllisesti järvellä tavataan harmaahaikaroita. Rantametsissä pesivät mm. lintudirektiivin I-lajeihin lukeutuvat pyy ja palokärki. Myös pohjantikasta on tehty havaintoja.

3.1.4 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei ole vakituiseen asumiseen tarkoitettuja rakennuksia kuin neljä. Näistä vain yksi on asumiskäytössä ja toinen loma-asuntona. Asukkaita ei alueella täten ole kuin muutama.

3.1.5 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen yhdyskuntarakenne on hyvin monipuolinen. Sitä reunustavat kaksi valtatieä (vt 6 ja vt 15) ja vesistö, sekä pohjoispuolella Lautaron pientaloalue. Alueen länsi ja itäosat ovat metsää ja peltoa. Eteläosassa on yhtenäisenä kokonaisuutena puisto, uimaranta-alue, vesipuisto ja leirintäalue pysäköintipaikkoineen. Alueen länsiosan läpi kulkee Lautarontie ja eteläosan läpi Käyrälammentie sekä kuntopolku/hiihtolatu. Alueella on myös Kouvolan Veden vedenottamo sekä vanha käytöstä lähivuosina poistuva vesilaitos.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

3.1.6.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen vanhin rakennuskanta koostuu 1940-luvulla rakennetuista rakennusajankohdalleen tyypillisistä pientaloista ja 1950-luvun alussa rakennetuista vesilaitoksen rapatuista rakennuksista, joista toinen on ollut asuin- ja toimistokäytössä. Lisäksi alueella on 1970-luvun lopun jälkeen rakennettuja leirintäalueen huolto-, sauna- ja majoitusrakennuksia sekä 2000-luvulla rakennetut vesipuiston ja uimarannan sekä yleisen saunan toimintaan liittyvät rakennukset. Alueella olevia rakennuksia ei ole tehdyissä inventoinneissa arvioitu arvokkaiksi kulttuuriympäristökohteiksi.



Kuva 3. Leirintäalueen rannassa on vuonna 1987 rakennettu puurakenteinen sauna.

Kuva 4. Uimarannalle valmistui vuonna 2019 uusi uimavalvojen tila, jossa on myös WC ja suihkutilat uimarannan käyttäjille.



Kuva 5. Vesipuiston lipunmyynti, sauna ja ravintolarakennus valmistui uimarannan itäpuolelle vuonna 2014.

Kuva 6. Vanhat vesilaitoksen toimintaan liittyvät rakennukset valmistuivat vuosina 1952 ja 1953. Osa suuremmasta rakennuksesta purettiin noin vuonna 2013 uusien pysäköintipaikkojen tieltä ja valkoinen rakennus purettiin keväällä 2022.



Kuva 7. Tykkimäen Sauna valmistui vuonna 2017 ja sen pohjoispuolella oleva kokousrakennus vuonna 2020. Tontilla sijaitsee lisäksi talousrakennus ja vanha 1951 valmistunut asuinrakennus. Niiden pohjoispuolella on yhdistyksen käytössä oleva sauna-/lomarakennus ja yksityisessä omistuksessa oleva rantsauna.

3.1.6.2 Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

3.1.6.3 Liikenne- ja katualueet

Suunnittelualueeseen kuuluu noin kilometrin pituinen osuus valtatie 15 (Kotka-Mikkeli) ja se rajautuu etelässä valtatie 6:n (Helsinki-Lappeenranta). Suunnittelualueen länsiosassa sen halki kulkee Lautarontie, joka on tällä hetkellä suunnittelualueen kohdalla yksityistietä, koska alueella ei ole asemakaavaa. Alueen eteläosassa kulkee Käyrälammentie, jonka itäpäässä on ajoradassa kiinni oleva kevyen liikenteen väylä. Sekä Lautarontie että Käyrälammentie liittyvät valtatie 15 alueen länsiosassa. Lautarontien reunassa ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää ja sen rakentamisen mahdollistaminen onkin yksi kaavan tärkeimmistä tavoitteista. Suunnittelualueen eteläpuolella olevasta huvipuistosta alueelle pääsee valtatie 6:n ylittävää ”Aurinkosiltaa” pitkin. Keskustan suunnasta alueelle pääsee kevyen liikenteen väylää pitkin, joka liittyy Käyrälammentiehen alueen eteläosassa. Lisäksi Tykkimäen saunan ja Käyrälammentien valtatieliittymän välillä kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä. Alueen kevyen liikenteen yhteydet eivät tällä hetkellä ole sujuvia ja jatkuvia.

Suunnittelualueella ei ole linja-autoliikenteen pysäkkejä. Lähimmät pysäkit ovat Tykkimäen huvipuiston edustalla, jonne uimarannalta on kevyen liikenteen väyliä pitkin noin 700 m. Koska alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on varsin heikko, korostuu kevyen liikenteen olosuhteiden, autoilun ja pysäköinnin merkitys alueen suunnittelussa.

Alueella on nykyisin noin 400 yleistä pysäköintipaikkaa ja lisäksi lännessä Tykkimäen Saunan ja idässä leirintäalueen yhteydessä on niiden asiakkaille tarkoitettuja autopaikkoja. Ruuhkaisimpina aikoina kaikki yleiset pysäköintipaikat ovat täynnä ja autoja on myös niiden ulkopuolella. Pysäköintipaikat ovat maksuttomia, eikä niissä ole aikarajoitusta.

3.1.6.4 Tekninen huolto

Alueella on toimiva vesihuoltoverkosto. Käyrälammen poikki kulkee Tykkimäki-Voikkaa sekä Utti-Jaala päävesijohdot. Kaava-alueen kaakkoisosassa on Kouvolan Veden vedenottamo. Kaava-alueen länsiosan vesihuolto on hoidettu pohjoisesta käsin Lautarontien kautta. Eteläosan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto liittyy Tornionmäen ja Viitakummun alueen verkostoon. Alueella on nykyisin yksi jätevesipumppaamo. Leirintäalueelle ja eteläosan pysäköintialueille on rakennettu hulevesiverkosto, joka purkaa suoraan Käyrälampeen.

Koko suunnittelualue on sähkönjakeluverkon piirissä. Sähkökaapelit kulkevat pääasiassa katuverkon ohessa. Lisäksi alueella on eri teleliikenneoperaattoreiden kaapeleita.

Lautarontien reunassa kulkee maakaasuputki aina Tykkimäen Saunalle saakka. Eteläosassa ei ole tällä hetkellä mahdollisuutta liittyä maakaasu tai kaukolämpöverkkoon. Pohjavesialueen vuoksi myös geotermisen lämmön hyödyntäminen alueella on rajallinen.



Kuva 8. Suunnittelualan johtokartta. Vesijohdot näkyvät kartassa sinisellä, sähköjohdot (ohut) ja maakaasu (paksu) punaisella, telekaapelit vihreällä, hulevesiputket keltaisella ja viemärit ruskealla värillä.

3.1.7 Palvelut ja työpaikat

Alueella on Tykkimäen saunan lisäksi kaupallisia palveluja myös vesipuistossa ja leirintäalueella. Käyrälammen uimaranta, kuntopolku/hiihtolatu, frisbeegolfrata sekä koirien koulutusranta ovat julkisia virkistyspalveluita. Sauna, vesipuisto, leirintäalue sekä uimaranta työllistävät kesäaikaan useita kymmeniä työntekijöitä. Talvikaudella työntekijöitä on vain muutama.

3.1.8 Virkistysalueet ja viherverkko

Käyrälampi ja sitä ympäröivä alue kokonaisuudessaan on hyvin tärkeä virkistysalue kaupungin asukkaille ja myös matkailijoille. Alueen länsiosa liittyy Valtatie 15 länsipuolella olevaan laajaan metsäiseen virkistysalueeseen, jossa kulkee sekä tallattuja polkuja että kaksi kuntopolkua / hiihtolata, joista toinen johtaa Lautaron kautta Jokelaan ja toinen Käyrälammen ja Paaskosken kautta Valkealan Harjunmäelle. Suunnittelualan länsiosassa viher- ja virkistysverkon jatkuvuus molemmin puolin Lautarontietä on kokonaisverkon ja sekä ekologisten, virkistys- että viheryhteyksien kannalta tärkeää. Myös suunnittelualan itäosassa viher- ja virkistysalueiden laajuus ja jatkuvuus on tärkeää. Jatkuva viheralueverkko turvaa myös alueen luontoarvoille tärkeät ekologiset käytävät. Alueella on vanhaa metsää ja se on suosittua virkistysaluetta. Kaakkoisosan kuntopolku/hiihtolatu on aktiivisessa käytössä ja metsässä kulkee paljon myös tallattuja polkuja.

Yhtä aikaa kaavahankkeen kanssa suunnitellaan Käyrälammen kiertävää ulkoilureittiä, joka ylittää Käyräjoen Lautaron uimarannan kohdalla. Ulkoilureitti vahvistaa alueen virkistyskäyttöä ja luo mahdollisuuksia myös kaupallisten virkistyspalveluiden kehittämiseksi.



Kuva 9. Suunnittelualan virkistysreitit ja keskeisimmät virkistyspalvelut

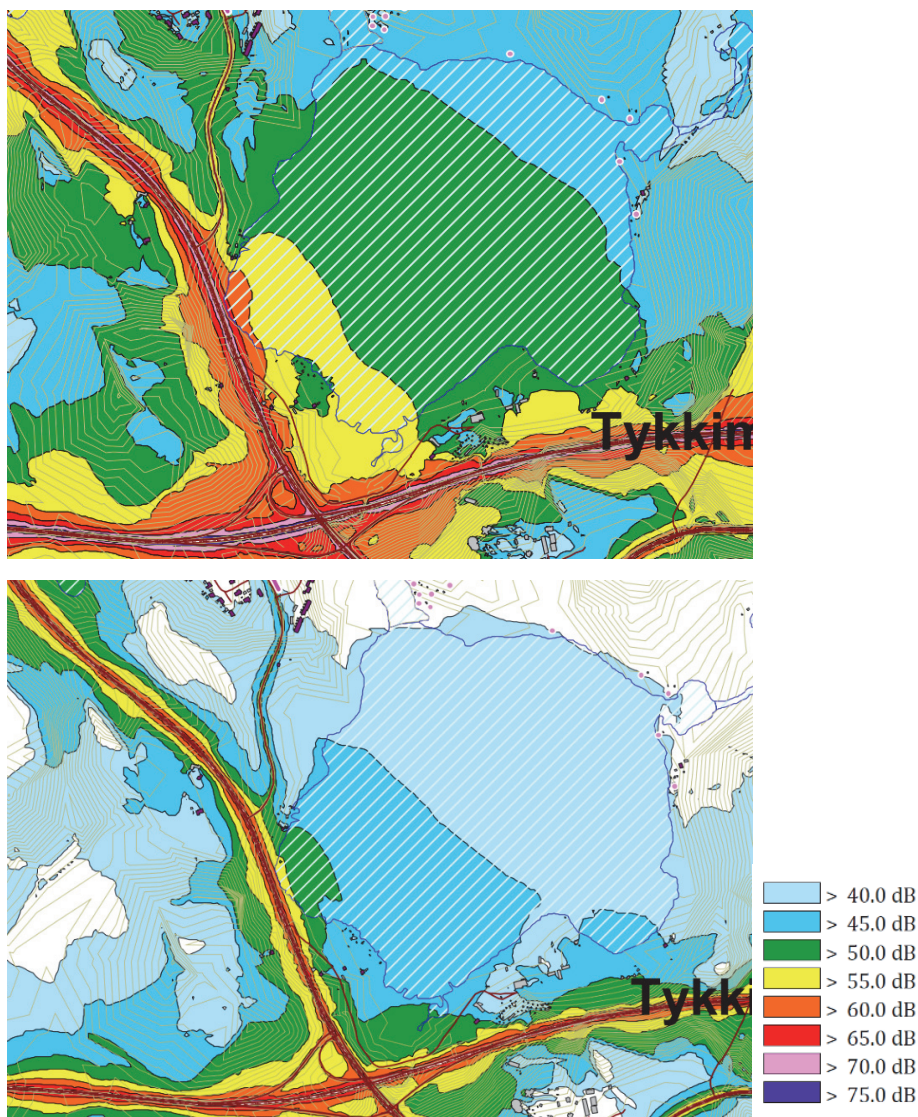
3.1.9 Maanomistus

Suunnittelualan eteläosa on pääosin Kouvolan kaupungin omistamaa aluetta. Vesialueen omistaa Saarento-Jokelan osakaskunta ja alueen luoteisosa on lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa. Maanomistustilanne on esitetty kaavan liitteessä 4.

3.1.10 Ympäristöterveys

3.1.10.1 Melu

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa 1 momentissa mainittuja ohjearvoja. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikennemelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Otteet meluselvityksen liitekartoista on esitetty alla. Valtatiet erottuvat kartoista selvästi punaisina meluvyöhykkeinä.



Kuva 1. Suunnittelalueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

Suunnittelualueelle melua aiheuttavat sen etelä- ja länsipuolella kulkevat valtatie 15 on korkeusasemaltaan hieman suunnittelualuetta korkeammalla ja sen reunaan on rakennettu melukaide Tykkimäen Saunan kohdalle. Kaide ei kuitenkaan suojaa vesialuetta koko valtatie lampeen reunustavalla matkalla. Kaavamuutosalueen eteläosassa valtatie 6 kulkee ranta-aluetta ylempänä, mutta osalla matkaa rannan ja valtatie välissä on maavalli. Suurimmalta osalta valtatie on myös maaleikkauksessa, mikä estää jonkin verran melun leviämistä Käyrälammen virkistysalueelle. Kaava-alueen itäpuolella on maa-aineksen ottoalue (louhos), josta kantautuu toisinaan melua myös Käyrälammen alueelle.

Melusta eniten kärsivät alueet sijoittuvat suunnittelualueen lounais- ja länsiosaan alueille, joissa valtatie kulkevat suunnittelualuetta korkeammalla eikä välissä ole maavallia tai melunsuojarakenteita. Hiljaisimmat alueet sijoittuvat puolestaan kaava-alueen luoteisosaan ja leirintäalueelle sekä suunnittelualueen koillisosaan. Valtatie 6 yleissuunnitelman raportissa Käyrälammen alueen meluongelma on arvioitu kohtalaiseksi.



Kuva 1. Tykkimäen saunan kohdalla valtatie reunassa on melukaide noin 130 m matkalla. Melukaide ei kuitenkaan ulotu koko sille matkalle, jolla vesialue on lähellä valtatieä, jolloin melu kantautuu Käyrälammen pohjoisrannalle saakka.



Kuva 2. Suunnittelualueen eteläosassa valtatie kulkee pääosin maaleikkauksessa. Valtateiden risteyskohdassa tiet ovat kuitenkin virkistysaluetta korkeammalla ja melu pääsee etenemään esteettömästi.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa valkoisella katkoviivalla.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020. Siinä suunnittelualueen eteläosa on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (keltainen / RM), jota koskee seuraava määräys:

”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee toimintojen sijoittumisen ohjauksella ja rakentamisen mitoituksen määrittelyllä turvata alueen erityisten luontoarvojen, kulttuuriympäristön ja rakennushistoriallisten ominaispiirteiden säilyminen.” Alueen luoteis- ja itäosa on merkitty virkistysalueeksi (vihreä / V), jota koskevat seuraavat määräykset: ” Alue varataan yleiseen virkistykseen ja retkeilyyn. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttödellistyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin sekä ekologisen verkoston että virkistys- ja retkeilyalueverkoston osana. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi haja-asutusluonteista rakentamista jo käytössä olevilla rakennusalueilla.” Aluetta koskee seuraava rakentamismääräys: ”Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt.”

Valtatie 6 on esitetty maakuntakaavassa merkinnällä kaksiajoratainen valta-, kanta- tai seututie tai pääkatu, suunniteltu tai kehitettävä. sitä koskevat seuraavat määräykset: ”Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Maankäytön suunnittelulla ei saa estää varauksen myöhempää suunnittelua tai toteuttamista. Ympäriöivän maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että väylälle pääsy tapahtuu järjestettyjen liittymien kautta. Väylien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.”

Valtatie 15 on esitetty maakuntakaavassa merkinnällä valtatie tai kantatie. Kaavakarttaan on merkitty myös tärkeä pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta heikkene, eikä pohjaveden määrä pysyvästi vähene. Pohjavedelle riskiä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle.”

Lisäksi maakuntakaavaan on suunnittelualueen kohdalle merkitty ylimaakunnallinen melontareitti (sininen pisteviiva), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava melontareittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Huomioon on otettava reitin aloitus ja lopetuspaikan, taukopaikkojen sekä välinevajojen yhteiskäyttömahdollisuus.”

Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty maakuntakaavassa sini-viheryhteystarve (vihreä katkoviiva ja nuoli), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava sini-viheryhteyksien säilyminen ja edistettävä niiden toteutumista tavalla, joka huomioi alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen ja laajiston liikkumismahdollisuudet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda alueidenkäytöllisiä edellytyksiä merkittävien virkistyskäytön verkostojen muodostamiselle. Sini-viheryhteyden mitoituksessa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä luontomatkailun ja virkistystarpeiden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset.”

Maakuntakaavaan on merkitty lisäksi suunnittelualueen halki etelä-pohjoissuunnassa linjattu vesihuollon runkolinjana toimiva Utti-Jaala -päävesijohto (harmaa viiva).

Koko maakuntakaavan alueeseen liittyvistä määräyksistä seuraavat on koskettavat Käyrälammen aluetta:

”Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen.

Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Maankäytön tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vaelluskalakantojen luontaiselle lisääntymiselle jokialueilla. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.”

3.2.2 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

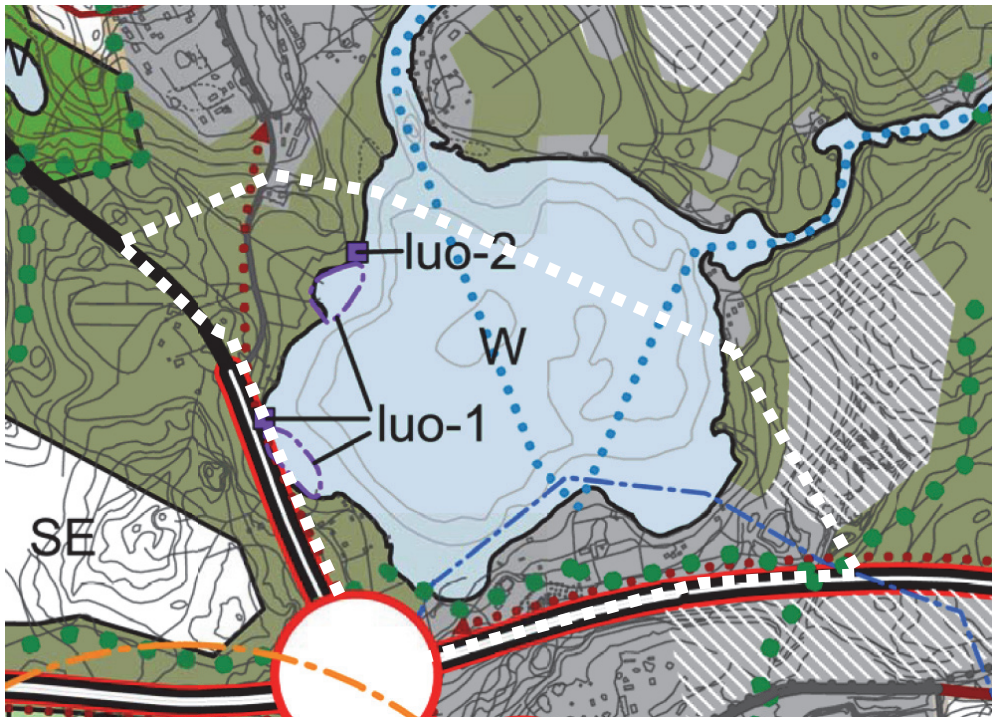
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015) suunnittelualueen eteläosa on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi (harmaa), jonka maankäyttö on ratkaistu asemakaavalla. Suunnittelualueesta osa on myös merkitty rakentamattomaksi taajamatoimintojen alueeksi (valkoinen viivarasterointi harmaalla pohjalla). Suunnittelualueen itä-, lounais- ja luoteisosat on merkitty myös informatiivisella merkinnällä pääviherverkkoon kuuluviksi alueiksi (vihreä).

Käyrälammen länsirannalle on merkitty neljä arvokasta luontokohdetta (lila neliö / pistekatkoviiva). Kolme eteläisintä kohdetta (luo-1) ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta

erityisen tärkeitä alueita, joita koskevat seuraavat määräykset: ”Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen.” Pohjoisin kohde (pistemäinen luo-2) on luonnon monimuotoisuuden kannalta muu arvokas elinympäristö ja sitä koskevat samat määräykset kuin luo-1 -merkinnällä merkityjä kohteita.

Suunnittelualueen etelä- ja länsirajalle on osayleiskaavassa merkitty kevyen liikenteen yhteystarve (viininpunainen nuolipäinen pisteiviiva). Yhteystarve on merkitty valtatie 6:n pohjoislaitaan ja valtatie 15:sta itäreunaan sekä Lautarontien varteen. Valtatie 6:n pohjoispuolelle sekä suunnittelualueen itäosaan on merkitty myös ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä pisteiviiva). Vesialueelle on merkitty ohjeellinen vesiliikennereitti (sininen pisteiviiva), joka kulkee Jyräänjoelta Käyrälammen uimarannan kautta Käyräjokeen.

Suunnittelualueen eteläosaan on merkitty tärkeä pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva / pv-1), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto) sekä vesilain 3:2 § (vesitaloushankkeen luvanvaraisuus, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää). Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.”



Kuva 4. Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta (suunnittelualue rajattu valkoisella)

3.2.3 Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaava

Saarenmaa – Tykkimäki osayleiskaava on hyväksytty 8.4.2013. Osayleiskaavassa suunnittelualueen luoteisosassa on merkitty virkistysalueeksi (vihreä / V), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen ja viereisille

virkestysalueille jatkuva reittiverkosto. Osan reiteistä tulee olla liikkumisesteisten käyttöön soveltuvia. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavia toimenpiteitä varten on oltava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.”

Suunnittelualan lounaisosa ja itäosan ranta-alue on merkitty urheilu- ja virkestyspalvelujen alueeksi (vihreä / VU), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, golf-, virkestys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen ja viereisille virkestysalueille jatkuva reittiverkosto. Osan reiteistä tulee olla liikkumisesteisten käyttöön soveltuvia. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavia toimenpiteitä varten on oltava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.”

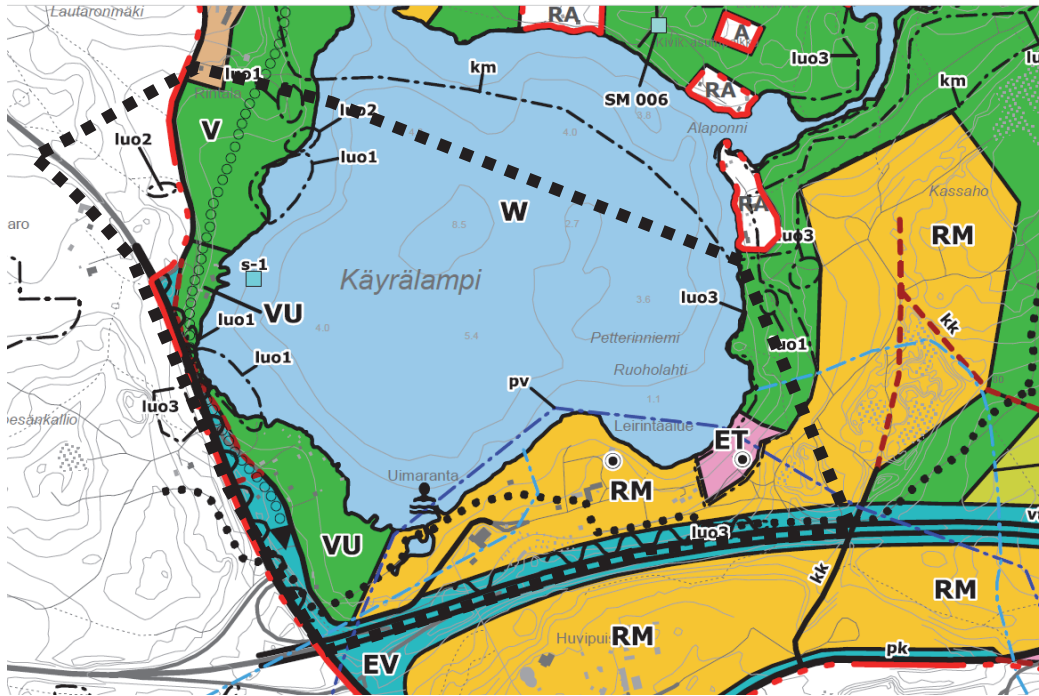
Valtateiden reuna-alueet on merkitty suojaviheralueiksi (turkoosi / EV) ja niiden kohdalle on merkitty meluntorjuntatarve (aaltoileva viiva). Käyrälammen vesialue on merkitty kaavassa vesialueeksi ja Käyrälammen kaakkoisrannalle on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alue (pinkki / ET). Kyseisiin aluumerkintöihin ei liity erityisiä määräyksiä.

Suunnittelualan eteläosa on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (keltainen / RM), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa laadittaessa tai toteuttamista valmisteltaessa on otettava huomioon liito-oravalle tärkeiden pesäpuiden, niiden ympäristöjen sekä liito-oravan liikkumisen turvaaminen.”

Kaavakartalle on merkitty vedenottamo sekä yhdyskuntateknisen huollon alueelle että matkailupalvelujen alueelle. Lisäksi kaavakartalle on merkitty nykyinen ulkoilureitti (musta pisteiviiva), joka on osa ylismaakunnallista, mutta rakentamatonta ja opastamatonta E6-E10 reittiä. Suunnittelualan länsiosaan on merkitty myös uusi ohjeellinen ulkoilureitti (ontto pisteiviiva ja nuolet). Valtatiet 6 ja 15 on merkitty kaavaan valtateinä (vt).

Suunnittelualueelle on merkitty tärkeä pohjavesialue (tummansininen pistekatkoviiva / pv) ja vedenottamon suojavyöhyke (vaaleansininen pistekatkoviiva / pv/s). Pohjavesialuetta koskevat seuraavat määräykset: ”Alueella on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voisi aiheutua vesilain 3 luvun 2 §:n sekä ympäristönsuojelulain 8 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) ja 7 §:n (maaperän pilaamiskielto) tarkoittamia seurauksia. Asemakaavaan on otettava tarpeelliset määräykset pohjaveden suojelusta.”

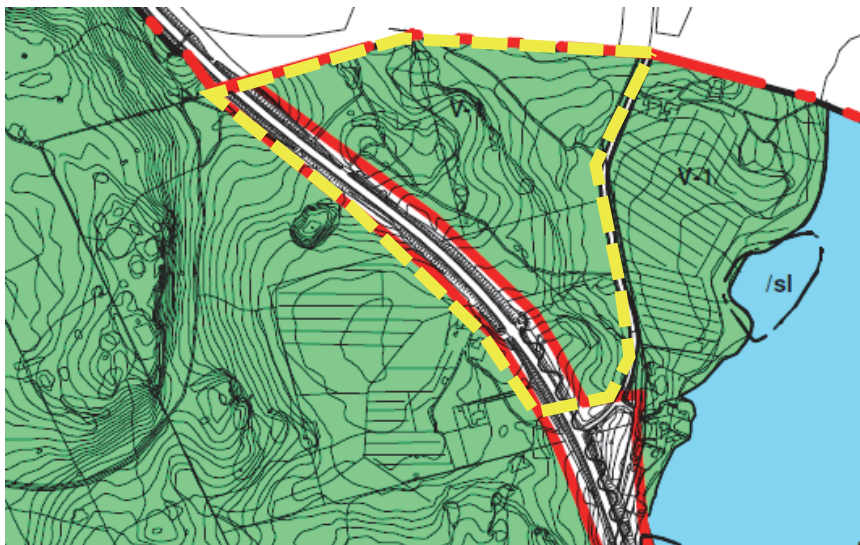
Suunnittelualueella on lukuisia arvokkaita luontokohteita, jotka on merkitty merkinnöillä luo-1, luo-2 ja luo-3 sekä s-1. Erityisen arvokkaita elinympäristöjä (luo-1) ja muita arvokkaita elinympäristöjä (luo-2) koskevat seuraavat määräykset: ”Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja alueen läheisyyteen rakennettaessa on varmistettava, ettei alueen luontoarvoja vaaranneta tai heikennetä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavia toimenpiteitä varten on oltava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.” Liito-oravan elinalueita (luo-3) koskevat seuraavat määräykset: ”Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja alueen läheisyyteen rakennettaessa on otettava huomioon liito-oravalle tärkeiden pesäpuiden, niiden ympäristöjen sekä liito-oravan liikkumisen turvaaminen. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavia toimenpiteitä varten on oltava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.” Suunnittelualueella on yksi suojelukohde (s-1), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella kielletty. Aluetta ei saa ruopata tai muutoin muuttaa alueen luonnontilaa.”



Kuva 5. Ote Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty kuvaan mustalla katkoviivalla.

3.2.4 Käyrälampi-Utunmäki osayleiskaava

Suunnittelualan luoteisosassa on voimassa 24.4.2006 hyväksytty osayleiskaava Käyrälampi-Utunmäki. Siinä Käyrälammen luoteisosassa on merkitty virkistysalueeksi (V-1), jolla on metsätaloutta. Aluetta koskevat seuraavat suunnitelmääräykset ”Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen ja viereisille virkistysalueille jatkuva reittiverkosto. Osan reiteistä tulee olla liikkumisesteisten käyttöön soveltuvia. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia pienehköjä rakennuksia ja rakenteita. Alueen luontoarvot on selvitettävä ennen asemakaavan tai muun rakentamista tai alueen käyttöä valmisteleavan suunnitelman hyväksymistä. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on virkistys- ja luontoarvojen säilyttämisen vuoksi erityisesti kiinnitettävä huomiota metsien käsittelyn periaatteisiin sekä polku- ja reittiverkoston sijoittumiseen.” Valtatie 15 on merkitty kaavaan yleisen tien alueeksi.

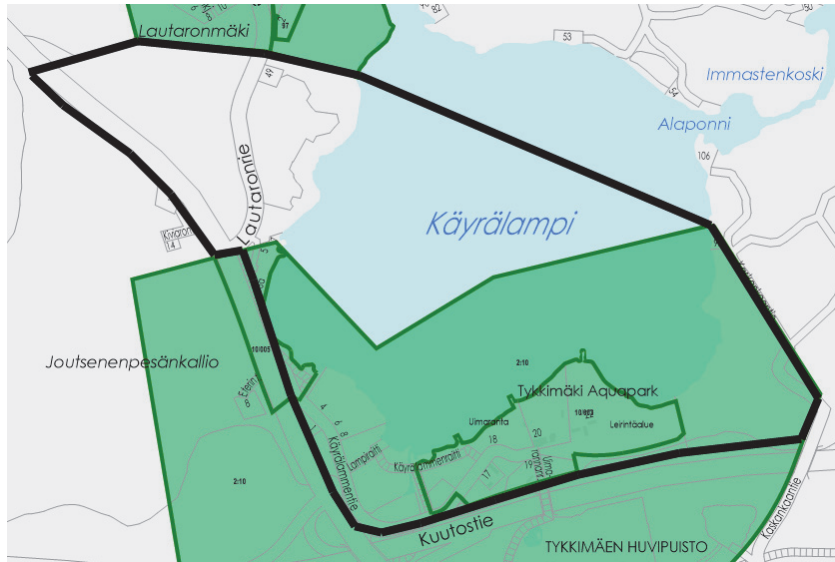


Kuva 6. Ote Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavasta. Suunnittelualan osa, jossa Käyrälampi-Utunmäki osayleiskaava on voimassa, on merkitty kuvaan keltaisella katkoviivalla.

3.2.5 Asemakaava

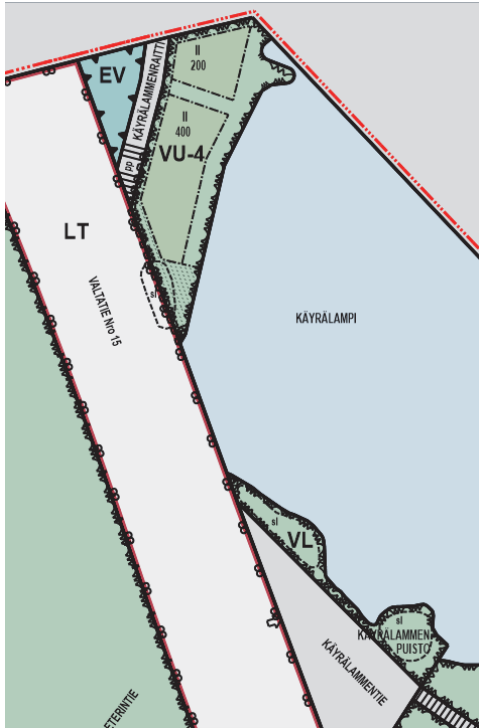
Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettu. Alueen asemakaavat ovat eri ajoilta ja ne eivät kaikin osin vastaa alueen toteutunutta maankäyttöä tai tavoitetilaa. Suunnittelualueen luoteisosassa ei ole nykyisin asemakaavaa, mutta sen pohjoispuolinen Lautaron alue on kuitenkin kaavoitettu.

Suunnittelualueen lounais- ja itäosassa on voimassa 11.11.1976 hyväksytty asemakaava 2:10 Käyrälampi – Huvipuisto. Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa 1.10.2012 hyväksytty asemakaava 10/003 Tykkimäen vesipuisto. Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa 8.6.2015 hyväksytty asemakaava 10/005 Käyrälammenranta.



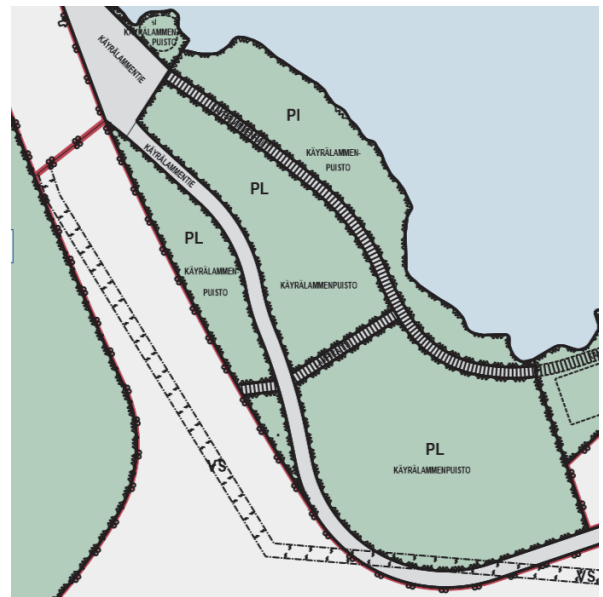
Kuva 7. Ote asemakaavojen hakemistokartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan mustalla paksulla viivalla.

Alueen länsiosan asemakaavassa 10/005 Käyrälammenranta Valtatie 15 on merkitty yleisen tien alueeksi (LT) ja sen koillispuolelle on merkitty suojaviheralue (EV), Käyrälammenraitti niminen katualue sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue vesiturheilutoimintoja varten. Viimeksi mainitulle on merkitty kaksi erillistä rakennusala rakennusoikeuksineen (400 ja 200 k-m²). Rakennusaloille on lisäksi merkitty suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi kaksi (II). Virkistysalueen etelä- ja länsiosa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi ja eteläreunaan on merkitty ohjeellinen alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde (sl). Kaava-alueen kaakkoisosaan on merkitty Käyrälammentien katualue sekä sen itäpuolelle lähivirkistysalue (VL), jonka sisällä on kaksi ohjeellista alueen osaa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde (sl).



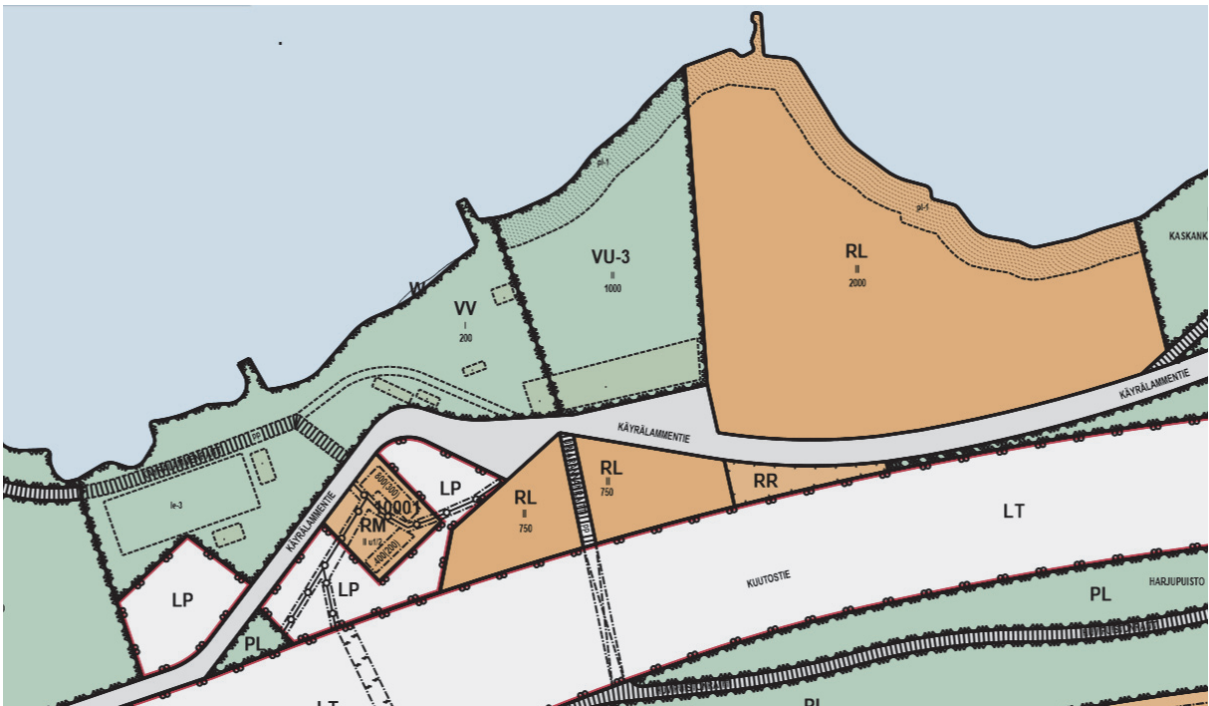
Kuva 8. Suunnittelalueen länsiosan asemakaava

Suunnittelalueen lounais- ja itäosassa on voimassa 1976 hyväksytty asemakaava 2:10 Käyrälampi – Huvipuisto. Siinä suurin osa alueesta on merkitty *luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi* (PL), jonka läpi on merkitty sekä *Käyrälammenraitti* että *Käyräjoenraitti* – nimiset yleiselle jalankululle varatut *katualueet*. Lounaisosassa raitin ja vesialueen välinen alue on merkitty *istutettavaksi puistoalueeksi* (PI). Alueen länsireunaan ja itäosan eteläreunaan on merkitty *Käyrälammentieksi* nimetty *katualue*. Alueen halkaisee sen puolivälistä *Lampiraitiksi* nimetty yleiselle jalankululle varattu *katualue*. Valtatie 6:n pohjoisreunassa on pieni *Retkeily- ja leiriytymisalueeksi* (RR) merkitty osa. Käyrälampi on merkitty vesialueeksi (W).



Kuva 9. ja 10. Suunnittelalueen lounais- ja itäosan asemakaavat.

Suunnittelualueen eteläosan asemakaavassa 10/003 Tykkimäen vesipuisto on Valtatie 6:n pohjoispuolelle merkitty kaksi erillistä *leirintäaluetta* (RL) aluetta, joiden väliin on merkitty *Uimarannanraitiksi* nimetty *jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu*. Niiden länsipuolelle on merkitty kaksi erillistä *yleistä pysäköintialuetta* (LP) sekä kortteli 10001, joka on määritelty *matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi* (RM). Kortteliin on merkitty kaksi erillistä rakennusala ja niille rakennusoikeudet, jotka on eritelty nykyisten ja uudisrakentamisen osalta. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on ilmaistu merkinnällä *Ilu1/2*, joka tarkoittaa, että rakennuksessa saa olla kaksi täyttä kerrosta, joiden lisäksi ullakkokerroksen kerrosalaksi laskettava pinta-ala saa olla puolet suurimman kerroksen pinta-alasta. Pysäköinti- ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle on merkitty johtoa varten varattuja alueita. Käyrälammentien ja vesialueen väliin on merkitty kolme eri maankäyttöaluetta. Alueen länsiosassa on merkitty *uimaranta-alueeksi* (VV), keskiosassa *urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi vesipuistoa varten* (VU-3) ja itäosa *leirintäalueeksi* (RL). Kaikille näille alueille on merkitty rakennusoikeus sekä rakennusten suurin sallittu määrä. Uimaranta-alueella rakennusoikeus on 200 k-m² ja kerrosluku yksi (I), vesipuiston alueella 1 000 k-m² ja kaksi (II) ja leirintäalueella 2 000 ja k-m² ja kaksi (II). Leirintäalueen ja vesipuiston ranta-alue on merkitty *Ohjeelliseksi istutettavaksi alueen osaksi, joka on rakennettava puistomaiseksi säilyttäen ja täydentäen olevaa puustoa*. Uimarannan ja vesipuiston alueelle on merkitty ohjeellisia rakennusaloja. Lisäksi uimarannalle on merkitty *ohjeellinen liikuntapaikaksi varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa rantalentopallokenttiä (le-3) sekä ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa* (Käyrälammenraitti) ja *ohjeellinen ulkoilureitti*. Lisäksi kaavaan on merkitty muina määräyksinä: *Kaava-alue sijaitsee veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien pilaantumista. Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako*.



Kuva 11. Suunnittelualueen eteläosan asemakaava.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021 (§5).

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan ja sen muutoksen tavoitteena on mahdollistaa matkailu- ja virkistyspalvelujen kehittäminen Käyrälammen etelä- ja länsiosissa alueen tärkeät luonto- ja maisema-arvot säilyttäen. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa Lautarontien kevyen liikenteen yhteyden jatkaminen Lautaron asuinalueen ja Valtatie 15 välille.

4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Työn taustaksi on laadittu vuonna 2020 valmistunut Käyrälammen kehittämissuunnitelma, jossa koko Käyrälammen laajemman ympäristön maankäytön kehittämistä on ideoitu. Käyrälammen kehittäminen on yksi kaupungin kärkihankkeista vuonna 2022.

4.3 Maankäyttösopimus

Kaavahankeeseen katsottiin sen alkuvaiheessa liittyvän maankäyttösopimuksia, joiden tarve on kuitenkin kaavahankkeen aikana rauennut. Maankäyttösopimuksessa määritetään kaavamuutoksen myötä kasvavan rakennusoikeuden hinta yksityisessä omistuksessa oleville kiinteistöille. Yksityisten maanomistajien kanssa on saatu kaavahankkeen aikana sovittua erilaisia maanhankintaan, lunastukseen ja vaihtoon liittyviä toimenpiteitä, joiden seurauksena tarvetta maankäyttösopimuksille ei enää ole.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Kouvolan kaupungin konsernipalvelut (tilapalvelut)
- Kouvolan kaupungin liikunta- ja kulttuuripalvelut
- Telia Oyj, Elisa Oyj, DNA Oy
- Kouvolan Nuorisovaltuusto
- Ydinkeskustan aluetoimikunta
- Valkealan aluetoimikunta
- Kouvolan yrittäjät
- Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry

- Pohjois-Kymen Luonto ry
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 12.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.5.-14.6.2021 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 12.5.2021.

4.4.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää suunnittelun edetessä.

Lounaisosan kiinteistönomistajille järjestettiin keskustelutilaisuus 5.11.2020. Tilaisuuteen osallistui neljän eri kiinteistön edustajia ja siinä keskusteltiin kaavan tavoitteista sekä kiinteistön omistajien että kaupungin näkökulmasta.

Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa kaavahankkeesta kiinnostuneille järjestettiin kaavaluonnosten esittely- ja keskustelutilaisuus 25.5.2021 Teams-etäyhteyden välityksellä. Tilaisuuteen osallistui kaupungin työntekijöiden lisäksi kahdeksan henkilöä. Asukkaat esittivät tilaisuudessa kysymyksiä lähinnä virkistysreittien ja rakenteiden aikataulusta, mutta myös liikennejärjestelyistä ja lounaisosan maankäytöstä.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ennen sen vireilletuloa 13.4.2021. Neuvottelun muistio on kaavan liite 5. Lisäksi kaavaprosessin edetessä käytiin erillisiä neuvotteluita liikenteeseen, melunsuojaukseen ja pohjaveden suojeluun liittyen.

4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 12.5.-14.6.2021, jolloin kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa ja niiden vaikutuksista tehty yhteenvedotaulukko sekä muut liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 12.5.2021. Kaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta. Kouvolan Sanomat julkaisi 17.5.2021 lehtiartikkelin Käyrälammen kehittämissuunnitelmasta ja kaavaluonnoksen sisällöstä.

4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus

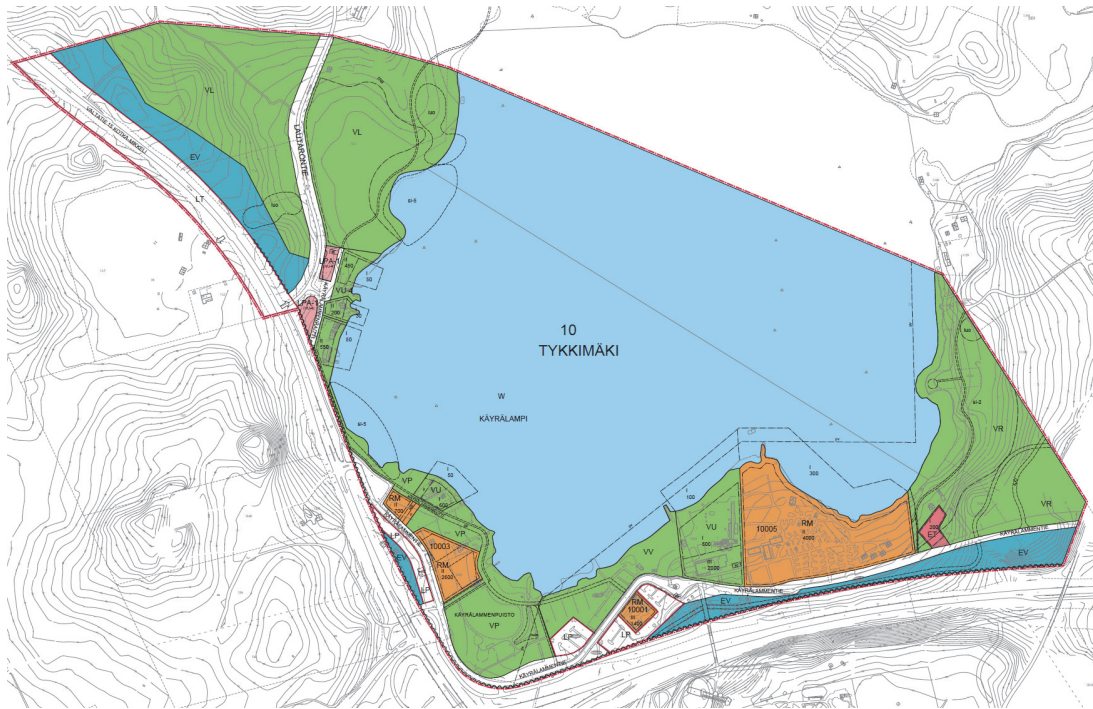
Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo järjestettiin 2.3.-4.4.2022, jolloin kaavaehdotuskartta ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 2.3.2022. Kaavaehdotuksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta.

4.5 Kaavaratkaisun perusteet

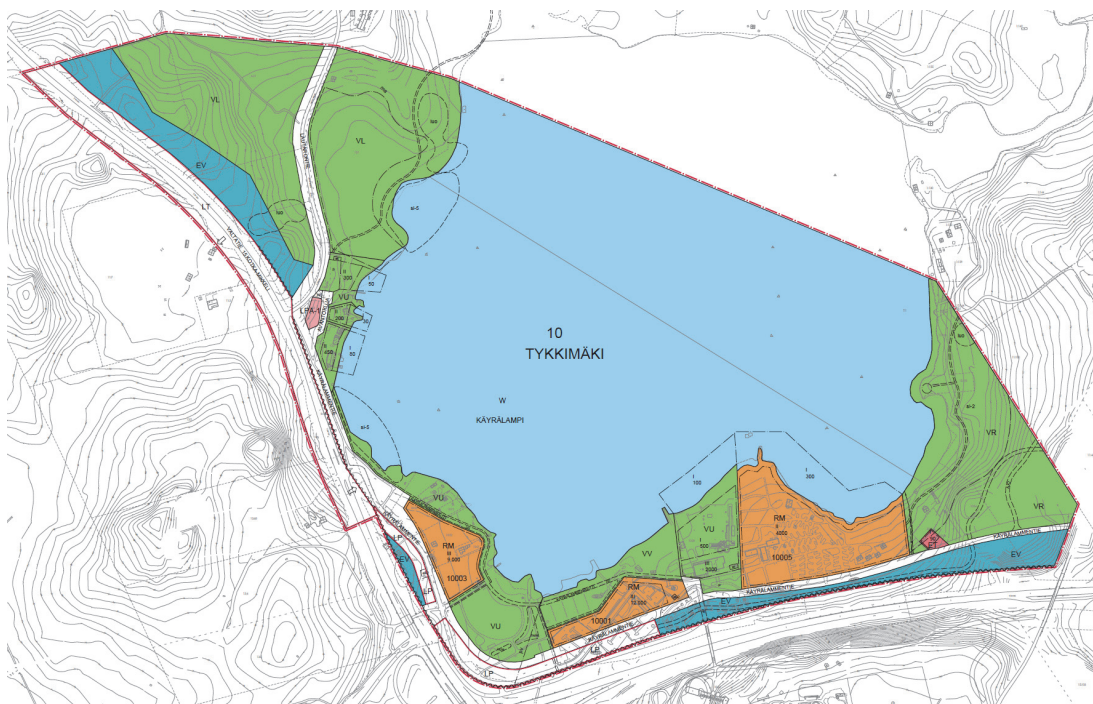
4.5.1 Mielipiteet ja niiden huomioiminen (kannanotot ja lausunnot sekä vaikutukset kaavaratkaisuun)

4.5.1.1 Asemakaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä-olo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnokset (vaihtoehdot A ja B) olivat nähtävillä 12.5.-14.6.2021. Niistä saatiin yhteensä kymmenen palautetta.



Kuva 12. Kaavaluonnoksen ve A



Kuva 13. Kaavaluonnoksen ve B

Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: "Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen näkökulmasta VE B on liikennejärjestelyjen kannalta parempi vaihtoehto. VE B on myös alueidenkäytön kannalta sovelias. Luonnoksen VE B mukainen ratkaisu jäsentää nykyistä ja tulevaa maankäytön aiheuttamaa, valtatielle 15 liittyvää liikennettä siten, että valtatie nykyisen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus voidaan säilyttää pidempään. Samalla VE B:n mukainen ratkaisu jättää enemmän mahdollisuuksia vt 15 tulevalle kehittämiselle."

Valtatien melunsuojaus on suunniteltu nykyisen maankäytön mukaan. Kaavaluonnoksissa esitetty maankäyttö muuttaa melunsuojauksen tarvetta ja suunniteltu suojaus ei ole välttämättä riittävä.

"Mahdollisesti tulevaisuudessa tarvittavien kaava-alueen länsipuolisia alueita palvelevien kulkuyhteyksien osalta tulisi tehdä alueen kokonaisvaltaisempi liikennetarveselvitys. Osana sitä tulisi tarkastella uuden yhdistetyn Lautarontien ja Käyrälammentien liittymän kapasiteettia kaava-alueen esitetyn maankäytön kasvaessa ja siten huomattavasti lisätessä liittymässä risteävää liikennettä. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta ko. liittymään on ongelmallista saada mahtumaan turvalliset liittymisnäkemät mahdollistava erillinen kääntymiskaista oikealle."

"Edellä mainittujen seikkojen aiheuttamat kustannuspaineet tulee ottaa huomioon aiheuttajaperusteisina tekijöinä kustannusjaosta toteutusvaiheessa sovittaessa."

Pohjaveteen liittyen ELY-keskus esitti seuraavia huomioita: Kaavaluonnoskartaalta VE B puuttuu pohjavesialueen raja-alue. OAS:n ja selostukseen on hyvä lisätä pohjavesialueen tarkemmat tiedot. Pohjavesialueen suojelumääräyksessä on hyvä viitata vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen sijaan. Lausunnossa on myös yksityiskohtaisempia muutosehdotuksia pohjaveden suojelumääräyksiin. Lähin E-luokan perusteet täyttävä pohjavesialue pohjavedestä riippuvainen ekosysteemi (Sammalsuon lähteikkö) sijaitsee arviolta noin 1,3 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. ELYn arvio on, että kaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia Sammalsuon lähteikköön.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Ennen kaavaehdotusta laaditaan erillinen liikennetarveselvitys. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydennetään pohjaveden osalta ELY-keskuksen esittämien huomioiden pohjalta.

Kymenlaakson museo totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: Kaava-alueeseen kuuluva Käyrälammen vesialue on osa ylimaakunnallista kulttuuriympäristöä, Väliväylää. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavan taustaselvitykset ovat riittäviä. Kaava-alueella ei ole tunnettuja muinaismuistorekisterin kohteita. Kaava-alueella ei ole tehty systemaattisia maa- tai vesialueen arkeologisia inventointeja, mutta sen alueelle on ulottunut osittain kolme 2010-luvulla tehtyä inventointia. On epätodennäköistä, että kaava-alueella sijaitsee aiemmin tuntemattomia muinaisjäänneksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kymenlaakson museo pitää kaava-alueella ja sen lähialueilla suoritetuista aiempia inventointeja riittävinä kaavan laatimiseen, minkä vuoksi museo ei esitä hankkeeseen lisäselvityksiä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavaluonnosvaihtoehtoista museo pitää parempana vaihtoehtona veA, jossa rakentaminen on maltillisempaa ja vaikutukset kulttuuriympäristöön vähäisempiä.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson Liitto totesi lausunnossaan seuraavasti: "Asemakaavan muutoksen asiakirjoissa tulee huomioida koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset. Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kymenlaakson Liiton lausunto merkitään tiedoksi. Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaaselostukseen ja ne huomioidaan kaavaratkaisussa.

Kymenlaakson Pelastuslaitos totesi lausunnossaan seuraavasti: "Kaava-alue sijaitsee noin 7,5 km etäisyydellä Kouvolan paloasemasta ja alue on luokiteltu pelastustoimen IV-riskialueeksi. kaava-alue tavoitetaan sille asetetussa toimintavalmiusajassa. Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavamuutokseen."

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kymenlaakson Pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: Kaavaluonnoksissa esitetyt matkailupalvelujen alueet sijoittuvat Kouvolan Veden toiminta-alueelle, mutta alueella ei ole vielä vesihuoltoverkostoa. Korttelialueiden toteuttaminen vaatii jätevesipumppaamon ja sen tarvitseman ajoyhteyden rakentamista korttelin 10003 läheisyyteen. Vaihtoehdon B toteuttaminen vaatii vesihuoltoverkon siirtotöitä noin 230 m matkalla. Vaihtoehdossa A esitetty vedenottamon korttelialue on parempi, kuin vaihtoehdossa B.

Kouvolan Vesi katsoo vaihtoehdon A paremmaksi, mutta huomauttaa, että myös siinä sekä nykyiselle että uudelle jätevesipumppaamolle tulee varata riittävät aluevaraukset. Alueen pohjaveden suojeluun tulee kiinnittää erityistä huomiota sekä asemakaavoitus- että alueen toteutusvaiheessa.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kouvolan Veden lausunto merkitään tiedoksi. Uudelle jätevesipumppaamolle varataan alue korttelin 10003 läheisyydestä. Myös nykyinen pumppaamo huomioidaan aluevarauksella.

KSS Verkko Oy totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: Alueella olevat nykyiset puistomuuntamot on huomioitu aluevarauksilla molemmissa kaavaluonnoksissa. Kaavassa tulee muuntamoille varata riittävä alueet, jotta niiden uusiminen nykyisten viereen on mahdollista. Versiossa A Käyrälammentie noudattelee nykyistä linjausta. KSS Verkko Oy:n omistamat 20 kV ja 0,4 kV maakaapelit on sijoitettu katualueen reunaan Käyrälammen puolelle. Versiossa B aluetta on osittain muutettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tämä muutos vaatii tulevaisuudessa kaapelisiirtoja. Siirtokustannuksista vastaa siirrättävä. Versiossa B tulee huolehtia kaapeleiden sijoitusmahdollisuudesta uudelle sijainnille. Esimerkiksi uuden katulinjauksen varten.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: KSS Verkon lausunto merkitään tiedoksi. Kaavan ehdotusvaiheessa puistomuuntamoille varattujen alueiden laajuuden riittävyys ja sijainti varmistetaan KSS Verkolta. Jos kaavaratkaisu edellyttää sähkökaapeleiden siirtoa, niiden sijoitusmahdollisuudet varmistetaan.

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri totesi palautteessaan mm. seuraavaa: Alue on jo pääosin asemakaavoitettu. Miksi nyt tehdään uusi asemakaava sekä asemakaavan muutos? Käyrälammen kaakkoisosassa on kaavakarttaan merkitty luo -alue. Sen halki ei tulisi linjata uutta kulkuväylää. Nykyiset kaavamääräykset edellyttävät alueen metsänhoitotoimenpiteiltä maisematyölupaa, mutta se koskee ainoastaan päätehakkua. Kaavamääräyksiä tulisi metsänhoidon kannalta olla nykyistä tiukempia, jotta alueen luontoarvot säilyvät.

Luoteisosan lähivirkistysalueeksi merkityllä alueella on paikoin monimuotoisuudelle merkittävää eri-ikäistä ja lajistoltaan monipuolista sekametsää.

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry:tä ei ole listattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osalliseksi. Saimme kuitenkin sähköpostitse tiedotteen ja lausuntopyynnön asiassa, missä meitä puhuteltiin osallisena.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: SLL Kymen piirin lausunto merkitään tiedoksi. Kaavaluonnokseen merkityn luo-alueen läpi kulkee nykyinen Kaskankaantie, joka sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella. Kaskankaantien linjausta on kaavaluonnoksessa muutettu ainoastaan sen eteläosasta, jossa Kaskaantie on merkitty liittymään Käyrälamentien jatkeeseen. Merkintä on tehty ohjeellisena, jotta yksityistien tarkka linjaus voidaan määrittää vasta myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Lähes koko suunnittelualueen kaakkois- ja itäosa on liito-oravan elinympäristöä, minkä vuoksi kaavamääräyksissä tullaan ottamaan kantaa myös metsän hoitoon nykyistä enemmän. Luoteisosan luontoarvoja selvitetään kaavatyön aikana ja kaavaehdotukseen tullaan merkitsemään mahdolliset uudet havainnot luontoarvojen osalta. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa SLL Kymen piiri on lukeutunut muihin osallisiin. Osallisten luettelo on tarkennettu valmisteluvaiheen jälkeen.

Tykkimäen Sauna / Reporanka Invest Oy totesi palautteessaan mm. seuraavaa: Tykkimäen Sauna on ilmaissut 2018 vuodesta saakka investointihalukkuutensa tontille (286-401-10-22) tai / ja sen välittömään läheisyyteen. Suunnitellut palvelut vaativat rantaan sijoitettua rakennusoikeutta noin 1500 m², sekä sen lisäksi noin 1000 m² rakennusoikeutta kevyen liikenteen väylän toiselle puolelle. Kevyen liikenteen väylän tulisi sijoittua noin 80 m päähän rantaviivasta ainakin lounaisosan eteläpäässä.

Käyrälamentien jatke pohjoiseen tulisi yrityksen sijoittaa VT15 länsipuolelle, mikä edesauttaisi myös esittämäämme liikenneasema/matkailukeskus hankkeen toteuttamista VT15/VT 6 risteykseen ja mahdollistaisi myös mm. katuyhteyden Lehtomäkeen jne. Näin toimittaessa saunan rannan liikenteen aiheuttama melu ei kasvaisi ja parkkialueiden lisärakentaminen lähelle rantaa olisi mahdollista. Parkkialueen ja vesistön väliin voimme toteuttaa erillisen julkisessa käytössä olevan suoja-alueen.

Yritys toivoo palautteessaan tontille 286-401-13-3 noin 800m² rakennusoikeutta ja tontin 286-401-2-14 rakennusoikeuden toteutuvan A vaihtoehdon mukaisesti. Lisäksi yritys toivoo yhteistyötä rakennusalan rajojen määrittämisessä.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Tykkimäen Saunan lausunto merkitään tiedoksi. Käyrälammen eteläosa pitää sisällään sekä yksityisiä matkailupalveluita että julkisia virkistysalueita. Kaavaluonnoksissa on tutkittu alueen lounaisosan kehittämistä samalla periaatteella eli julkisten viher- ja virkistysalueiden ja yksityisten matkailupalveluiden yhteensovittamista. Alueen halki kulkeva nykyiset reitit yhdistävä kevyen liikenteen väylä on sen selkäranka. Näkymät väylältä vesistöön ovat tärkeät ja niiden peittäminen massiivisella rakentamisella ei ole tarkoituksenmukaista. Toisaalta yleisen saunan kaltaisten toimintojen tulee sijaita rannassa.

Matkailupalvelujen sijoittaminen suurikokoisina rakennusmassoina aivan rantaan ei siis ole yksinkertaista ilman, että alueen virkistysarvot kärsivät.

Käyrälammentien jatkeen sijoittaminen valtatie 15 länsipuolelle tarkoittaisi kahden yli/alikulun rakentamista valtatie 15:n poikki 300 m päähän toisistaan. Koska tarve liittymille tulisi kaupungilta / yrityksiltä, lisäksi ratkaisu mittavasti kaavan toteuttamiskustannuksia eli olisi kaavataloudellisesti kyseenalainen ratkaisu sen tuomiin hyötyihin nähden. Kaavaluonnoksissa esitetty ratkaisu mahdollistaa alikulun rakentamisen nykyisen Käyrälammentien liittymän kohdalle, jolloin liittymä valtatie 15:n länsipuolelle on tulevaisuudessa mahdollinen. Liikennetarkeitä on tutkittu erillisessä liikennetarveselvityksessä, jonka johtopäätökset eivät tue valtatie 15 länsipuolelle rakentamista.

Alueen länsiosan rakennusoikeudet on mitoitettu niin, että rakentamisen tehokkuus on alueen luonteeseen sopivaa. Pysäköintiin käytössä oleva tila on rajallinen ja sen asettamat reunaehdot on huomioitava kaavaratkaisussa. Rakennusoikeuden määrän mukaiset autopaikat tulee pystyä sijoittamaan tontille Käyrälammentien, jossa julkisen ja kevyen liikenteen kulkutapaosuus on verrattain pieni.

Kiinteistön edustaja 1 totesi palautteessaan mm. seuraavaa: Kaskankaantien ja nykyisen leirintäalueen väliin jäävälle alueella on vanhaa metsää. Kaavaluonnoksessa kyseisen metsän poikki kulkisi uusi tie rantaa myötäisesti Kaskankaantien kolmelle tontille. Tällöin pitäisi kaataa vanhaa metsää ja tuhota arvokas luonto. Ehdottaisin tien vetämistä kauempaa metsän reunasta, nykyistä pururadan vierustaa, ja sora- ja hiekkanosturien välistä nykyiselle Kaskankaantielle. Mahdollinen uusi hiihtolatu pitäisi kulkea tämän uuden tien oikealta puolelta.

Kaskankaantie 106 pitää majaa Karjalamajan saunaseura ry. Kehittämissuunnitelma osiossa Erävyöhyke puhutaan alueesta jolla "on mahdollisuudet tulla nykyistä tärkeämmäksi osaksi Kouvolaisten virkistysharrastusta, kun opastusta ja tiedotusta lisätään ja taukopaikkoja kehitetään. Alueen luontoa ja näkyviä on kuitenkin samalla suojeltava. Alueen kehittäminen tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuuden pohjalta."

Karjalamajan saunaseura on perustettu 1996 ja sauna on ollut kyseisellä paikalla neljäkymmentäluvulta lähtien. Kun mietitään lisää virikkeitä kyseiselle alueelle eikö silloin pitäisi olla enemmän aktiivisessa yhteydessä nykyiseen alueen virikepitäjään? Kyseiseltä seuralta kuitenkin löytyy jo: onkimislaituri, sauna, mukava auringonlaskunranta, rantautumispaikka, tulentekopaikka, autoyhteys ja on historiallinen kulttuuripaikka Kouvolaissa.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kiinteistön 1 edustajan lausunto merkitään tiedoksi. Kaskankaantien ja rannan väliin ei ole esitetty kaavaluonnoksessa uutta katu-yhteyttä, vaan ohjeellinen ulkoilureitin linjaus, joka on toteutuessaan noin 1,5 m leveä. Nykyisessä kaavassa on sen sijaan merkitty Käyrälammentien jatke metsän halki. Hiihtolatu joudutaan siirtämään valtatie 6:n pohjoispuolelle siinä vaiheessa, kun valtatie parannetaan ja levennetään pohjoiseen. Hiihtoladun siirto ei ole merkittävä, kuin Kaskankaantien poistuvan sillan kohdalla, jossa latupohja joudutaan linjaamaan muutaman sadan metrin matkalla uudelleen. Samassa yhteydessä Kaskaantie liitetään Käyrälammentien jatkeeseen. Kaavaluonnoksessa tien uusi linjaus on esitetty ohjeellisena ja kadun jatkeen uusi linjaus on merkitty katualueena.

Kaavan vireilletulo ja siihen liittyvä kirje kiinteistön omistajille aloittaa normaalisti ja myös tässä tapauksessa vuoropuhelun kiinteistön omistajien kanssa. Kaavahankkeen edetessä vuoropuhelua eri kiinteistön omistajien kanssa jatketaan tarpeen mukaan. Karjalamajan saunaseuran omistama kiinteistö sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Kaavahanke vaikuttaa suoraan kiinteistöön vain muuttuvan

ajoyhteyden linjauksen osalta. Välilliset vaikutukset ovat vähäiset, koska kiinteistöä ympäröivään maankäyttöön ei ole suunniteltu muutoksia. Alue on kaavaluonnoksessa merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Sen sisältämien luontoarvojen vuoksi kaavassa otetaan kantaa myös alueen metsän hoitoon.

Kiinteistön edustaja 2 totesi palautteessaan seuraavasti: ”Käyrälammen lounaisosan yksityisomistuksessa olevat tontit pitää kaavoittaa mökkitonteiksi, mukaan lukien 286-401-10-9. Myös lounaisosan matkailua palveleva kortteli olisi lähempänä huvipuistoa, kaupungin omistamalla ja hallitsemalla alueella huvipuiston itäpuolella, tämä vähentäisi autoliikennettä paikkojen välillä.

Palutteen vaikutus kaavan sisältöön: Kiinteistö 2 edustajan lausunto merkitään tiedoksi. Suunnittelualueen kaavaratkaisun tulee noudattaa alueen yleiskaavaa. Yleiskaavassa alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jota koskevat seuraavat määräykset: ”Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, golf-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Sinänsä loma-asunnot eivät ole ristiriidassa yleiskaavan merkinnän kanssa, mutta niiden tulisi olla yksityisten loma-asuntojen sijaan majoituspalveluita, joiden lähiympäristö on puolijulkista ulkotilaa. Yksityiset loma-asunnot alueella rajoittavat alueen yleistä virkistyskäyttöä, jonka lisääminen on yksi kaavamuutoksen päätavoitteista. Huvipuiston viereinen alue tulee säilymään tulevaisuuden kehittämiskohteena, mutta koska se ei rajaudu suoraan vesistöön, on sen potentiaali matkailupalvelujen alueena erilainen. Käyrälammen ranta-alueelle asemakaavan muutoksessa osoitettava rakennusoikeus perustuu osaltaan alueen liikenteelliseen kantokykyyn ja pysäköinnin järjestämismahdollisuuksiin.

Kouvolan kaupungin liikuntapalveluiden, konsernipalveluiden sekä tekniikka ja ympäristö -toimialan edustajien kanssa käytiin vuoropuhelua kaavaluonnoksista esitetyistä ratkaisuista nähtävilläoloaikana. KSS Lämpö Oy, Telia Oyj, Elisa Oyj, DNA Oy, Kouvolan Nuorisovaltuusto, Ydinkeskustan aluetoimikunta, Valkealan aluetoimikunta, Kouvolan yrittäjät ja Pohjois-Kymen Luonto ry eivät lausuneet kaavaluonnoksista.

Kirjallisten mielipiteiden lisäksi kaavoittaja keskusteli kaavaluonnoksien sisällöstä puhelimesta muutamien alueen kiinteistönomistajien kanssa nähtävilläoloaikana. Kaavaprosessin aikana maanomistajien kanssa pidettiin myös useita neuvotteluja.

4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotus oli liitteineen nähtävillä 2.3.-4.4.2022. Siitä saatiin yhteensä kahdeksan lausuntoa. Lausuntoihin laaditut vastineet (liite 7) hyväksyttiin Teknisessä lautakunnassa 3.5.2022. Lausunnot ja kaavoittajan laatimat vastineet on esitetty alla.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan seuraavaa: ”Kaavamerkinnällä RM varustettujen kortteleiden 10001 ja 10005 osalta Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue tuo julki huolen aiemmin suunniteltujen melusuojausten riittävydestä nyt kaavassa esitetyn ratkaisun muuttaessa oleellisesti maankäytön tilannetta siitä tilanteesta, jonka perusteella melusuojaukset on suunniteltu. Valtatien 6 mahdollisen 2-ajorataiseksi kehittämisen aikataulua ei ole olemassa. Tästä johtuen tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet on ensi vaiheessa toteutettava nykyiseen tielinjaan perustuvina. Tämä seikka vaikuttaa oleellisesti myös meluntorjunnan toimenpiteiden kumulatiivisiin kustannuksiin sekä niiden kertymisen aikajänteeseen.

Kaavoittaja on käsitellyt asemakaavaluonnoksesta annetun palautteen ja antanut asiaankuuluvat vastineet. Kaava-asiakirjoista ilmenee tehtyjen, kaavaan kuuluvien selvitysten, kaavapalautteen ja annettujen vastineiden perusteella, että erityisiä hanketta estäviä ongelmia ei ole. Kaakkois-Suomen ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutos täyttää MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.”

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen antama lausunto merkitään tiedoksi. Kaavassa on esitetty merkintänä tarve melunsuojaukselle sekä valtatie 6 että 15 Käyrälammen puoleisessa reunassa. Kaavamääräysten mukaisesti kaupunki pyrkii toteuttamaan melunsuojausta valtateiden 6 ja 15 Käyrälammen puoleiselle sivulle vaiheittain melunsuojausta edellyttävien uusien rakennushankkeiden yhteydessä, jotta riittävä melunsuojaus suhteessa alueen muuttuvaan maankäyttöön saavutetaan. Melunsuojaus toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan.

Kymenlaakson Liitto totesi lausunnossaan seuraavaa: ”Kymenlaakson liitolla ei ole huomautettavaa ehdotusvaiheen lausunnolla olevaan Käyrälammen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen, kaava numero 10/009.”

Vastine: Kymenlaakson liiton lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo totesi lausunnossaan seuraavaa: ”Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoksen ehdotukseen. Museolla ei ole huomioitavaa kaavaehdotuksesta.”

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson pelastuslaitos totesi lausunnossaan seuraavaa: ”Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn Käyrälampi (10/009) kaavaehdotukseen.”

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy totesi lausunnossaan seuraavaa: ”Kouvolan Vesi on antanut lausunnon kaavan valmisteluvaiheessa 11.6.2021. Tämä lausunto tarkentaa Kouvolan Veden aiempaa lausuntoa.

Kaavaehdotuksessa osoitettu RM-1 kortteli 10001 edellyttää toteutuessaan Kouvolan Veden nykyisen vesihuoltoverkoston siirtoa. Siirto koskee DN250 päävesijohtoa, DN100 jakelujohtoa sekä DN100 paineviemäriä. Johdot on rakennettu vuonna 2014, jolloin ne ovat vielä kunnoltaan lähes uuden veroiset. Johtosiirron kustannusarvio on karkeasti 100 000 –150 000 €.

Kaavaehdotuksessa osoitettu RM kortteli 10003 edellyttää Kouvolan Veden toiminta-alueen laajentumista. Vesihuollon järjestäminen alueelle edellyttää myös uuden jätevesipumppaamon rakentamista. Vesihuollon toteutuksesta ei ole vielä suunnitelmia. Vesihuollon järjestämiskustannusten suhteellinen suuruus riippuu alueelle rakennettavien toimijoiden vedentarpeesta, jota ei lausuntovaiheessa pysty tarkasti arvioimaan.

Kaavaehdotuksessa osoitettu AO-kortteli 10018 edellyttää myös Kouvolan Veden toiminta-alueen laajentumista. Vesihuollon järjestämiskustannukset ovat todennäköisesti tonttimäärään nähden poikkeuksellisen korkeat, jonka vuoksi näiden osalta on todennäköisesti sovellettava korotettua vesihuollon liittymismaksua.”

Vastine: Kouvolan Veden lausunto merkitään tiedoksi. Korttelin 10001 alueella olevan vesihuoltoverkoston siirtotarve on tiedostettu kaavatyön aikana. Korttelin maankäytön toteutumisaikataulusta ja laajuudesta ei ole vielä tietoa. Korttelin toteuttaminen täysimittaisena on kustannuksiltaan ja vaikutuksiltaan niin mittava, että vesihuollon siirrosta aiheutuvat kustannukset on katsottu siihen suhteutettuna kohtuullisiksi, vaikka ne jäävätkin Kouvolan kaupungin tai rakennushankkeeseen ryhtyvän maksettaviksi.

RM 10003 korttelin osalta vesihuoltojärjestelmän tarvetta ja mitoitusta tarkastellaan kaavan hyväksymisen jälkeen laadittavassa yleissuunnitelmassa. Tarve vesihuollon järjestämiselle kyseiselle alueelle on tiedostettu jo kaavahankkeen alkuvaiheessa ja kaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan asia mahdollisimman hyvin. Vesihuoltojärjestelmät on mahdollista sijoittaa Käyrälammentien ja/tai Käyrälammenraitin alle/viereen ja kaavamääräyksissä on huomioitu pumppaamon ja mahdollisesti muiden teknisten rakenteiden sijoitustarve yleisille alueille ja kortteleihin.

Korttelin 10018 osalta kaavahankkeen yhteydessä on varmistettu, että korttelin toteuttaminen on mahdollista myös tonttikohtaisilla järjestelmillä, jolloin vesihuollon toiminta-alueen laajentaminen ei ole välttämätöntä.

KSS Verkko Oy totesi lausunnossaan seuraavaa: ”KSS Verkko Oy:llä sijaitsee 20 kV ja 0,4 kV sähköverkkoa asemakaavan alueilla. Alueella on 20 kV ja 0,4 kV maakaapeleita sekä neljä puistomuuntamo. Sähköverkkoa on saneerattu vuosien 2014–2019 välillä. Asemakaavan itäreunassa Kaskankaantien alueella on 90-luvulla rakennettua 0,4 kV ilmajohtoverkkoa.

Käyrälammenraitilla on merkitty autopaikkojen korttialue. Alueen sisällä on KSS Verkon puistomuuntamo. Puistomuuntamo voi sijaita tällä korttelialueella. Kaavassa on maininta et-2 puistomuuntamon alueesta. Merkinnän tulee olla riittävän suuri, jotta puistomuuntamo pystytään uusimaan tarvittaessa nykyisen läheisyyteen. Käyrälammentien varressa vesipuiston lähellä olevat puistomuuntamot on huomioitu et-2 alueilla. Merkinnän tulee olla riittävän suuri, jotta puistomuuntamo pystytään uusimaan tarvittaessa nykyisen läheisyyteen.

KSS Verkko Oy:n omistamat 20 kV ja 0,4 kV maakaapelit on sijoitettu katualueen reunaan Käyrälammen puolelle. Aluetta on osittain muutettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tämä muutos vaatii tulevaisuudessa kaapelisiirtoja. Siirtokustannuksista vastaa siirrättäjä. Tässä ratkaisussa tulee huolehtia kaapeleiden sijoitusmahdollisuudesta uudelle sijainnille. Esimerkiksi uuden katulinjauksen varteen.

KSS Verkko Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavasta.”

Vastine: KSS Verkko Oy:n lausunto merkitään tiedoksi. Korttelin 10001 alueella olevien maakaapeleiden siirtotarve on tiedostettu kaavatyön aikana. Korttelin maankäytön toteutumisaikataulusta ja laajuudesta ei ole vielä tietoa. Korttelin toteuttaminen täysimittaisena on kustannuksiltaan ja vaikutuksiltaan niin mittava, että kaapeleiden siirrosta aiheutuvat kustannukset on katsottu siihen suhteutettuna kohtuullisiksi, vaikka ne jäävätkin Kouvolan kaupungin tai rakennushankkeeseen ryhtyvän maksettaviksi.

Puistomuuntamoiden osalta kaavaan merkityt aluevaraukset on mitoitettu KSS Verkolta saatujen ohjeiden mukaisesti niin, että muuntamoiden uusiminen nykyisten viereen on mahdollista.

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry totesi lausunnossaan seuraavaa: ”Kaava huomioi alueen luontoarvot varsin hyvin. Luontonselvityksen parhaille kohteille ei ole ehdotettu rakentamista. Ehdotettu kaavamääräys on metsien kannalta melko hyvä. Se kuitenkin sallii tulkinnanvaran niiden käsittelyssä. Jotta ei syntyisi väärinkäsityksiä, on harkittava tulisiko luontonselvityksessä arvokkaiksi todetut alueet osoittaa merkinnällä SL.

Vastine: Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry:n lausunto merkitään tiedoksi. Kaavamääräykset on laadittu Käyrälammen kaavahankkeessa niin, että lain tai direktiivin mukaan suojellut kohteet on merkitty sl-alkuisella merkinnällä ja muut luonnon arvokohteet luo-merkinnällä.

Kaava-alueen itäosassa ”luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue” (luo) ja ”liito-oravan elinympäristö” (sl-2) kattavat lähes saman alueen, jolloin alueen metsän käsittelyn mahdollisuudet ovat hyvin rajattuja ja samalla luontoarvot turvaavia. Alue on Kouvolan kaupungin omistama, se on kaavoitettu virkistysalueeksi ja se on asukkaiden aktiivisessa virkistyskäytössä, jolloin samanlaista riskiä luontoarvojen tuhoutumisen kannalta ei ole, kuin yksityisomistuksessa olevissa metsissä. Alueen luonto- ja virkistysarvot on myös tunnistettu kaikilla kaupungin toimialoilla.

Kaava-alueen länsiosan luonnon arvokohteet sijaitsevat yksityisellä maalla, mutta kaavan virkistysaluemerkintä turvaa osaltaan niidenkin säilymistä. Lisäksi kaupungilla on lunastusvelvollisuus virkistyskäyttöön kaavoitettuihin alueisiin. Asemakaavoitetuilla alueilla vaaditaan metsänhoitotöiden toteuttamiseksi maisematyölupa, jonka myöntämisen yhteydessä huomioidaan kaavan määräykset: ”Retkeily- ja ulkoilualueella (VR) sekä lähivirkistysalueella (VL) tulee metsänhoito toteuttaa luonnon monimuotoisuus ja virkistysarvot edellä. Metsä tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena tai sen kaltaisena. Eläinlajien kulkureitit tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa, hoidossa ja käytössä.” Näiden määräysten noudattamisen katsotaan olevan riittävä tae luontoarvojen säilymiseksi metsänhoitotoimenpiteitä ja alueen käyttöä suunniteltaessa huomioiden alueen arvojen merkittävyys.

Valkealan aluetoimikunta totesi lausunnossaan seuraavaa: ”Lautaron uimarannan kehittäminen turvallisiksi ja sopivaksi uimapaikaksi. Kaupunki on lopettanut uimarannan ylläpidon. Uimaranta on kuitenkin alueen ihmisille tärkeä virkistyspaikka ja sen kehittämistä tulisi harkita. Suunniteltu ulkoilureitti kulkee uimarannan vierestä.

Käyrälammen alueen toiminnallinen ja liikenteellinen yhdistäminen Lautaron asuinalueeseen olisi tärkeää alueen asukkaille. Lautaron asuinalueelle on suunniteltu kaavoitettavan uusia omakotitontteja, minkä seurauksena alueen asukasmäärä tulee nousemaan. Lautarontien kevyenliikenteen väylä sekä muutkin liikenteelliset toimet tulee sisällyttää suunnitelmaan. Lautarontien bussiyhteydet tulee myös selvittää ja miettiä liikennehidasteiden paikat.

Käyrälampi-Lautaro –alueen lähiliikuntapaikka/paikat tulisi selvittää.

Lisäksi olisi tärkeää huomioida Jokelan myllyn alue ja sieltä joustava yhteys Lautaron uimarannalle esim. olemassaolevaa polkua pitkin. Lautaroon suunnitellut uudet tontit rajoittuvat Vennanlampeen. Vennanlammen ympäristö tulisi huomioida myös kokonaisuudessa.

Vastine: Valkealan aluetoimikunnan lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa esitetyt asiat liittyvät sijainniltaan pääasiassa muualle kuin Käyrälammen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ja sisällöltään kaavatasoa tarkempaan suunnitteluun.

Aluetoimikunnan esiin nostama Lautarontien kevyen liikenteen väylän rakentaminen on yksi kaavan päätavoitteista, eli asia on huomioitu ulottamalla asemakaava koskemaan nykyisin kaavatonta osaa Lautarontiestä, ja varaamalla katualue riittävän leveäksi katua ja erillistä kevyen liikenteen väylää varten. Lautarontien eteläpäähän on suunniteltu bussipysäkkejä ja niitä varten on kaavassa varattu tilaa. Mahdolliset liikennehidasteet liittyvät tarkempaan suunnitteluun ja niistä on mahdollisuus kertoa mielipiteensä Lautarontien katusuunnitelman nähtävilläoloaikana. Joukkoliikenteen reitistön muutostarpeita tarkastellaan kaavahankkeesta erillään. Kaavassa ainoastaan mahdollistetaan reitistön sijoittaminen alueelle.

Lähiliikuntapaikat liittyvät liikunnan palveluverkkoon. Käyrälammen uimarannan toimintoja ja palveluja tarkastellaan alueen yleissuunnitelmassa, joka laaditaan kaavan hyväksymisen jälkeen. Vennanlammen ja Jokelan myllyn alueet eivät sijaitse tämän kaavan ja kaavamuutoksen alueella ja niiden virkistyskäytön kehittäminen huomioidaan muussa suunnittelussa sekä vireillä olevassa Lautaro IV asemakaavahankkeessa. Valkealan aluetoimikunnan palaute on toimitettu Lautaro IV kaavamuutoksesta vastaavalle kaavoittajalle ja liikuntapäällikölle.

Ehdotusvaiheen aikana käytiin vuoropuhelua Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö - toimialan, konsernipalveluiden (tilapalvelut) sekä liikunta- ja kulttuuripalveluiden kanssa kaavan sisällöstä. Toimialojen edustajien esittämä palaute on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa.

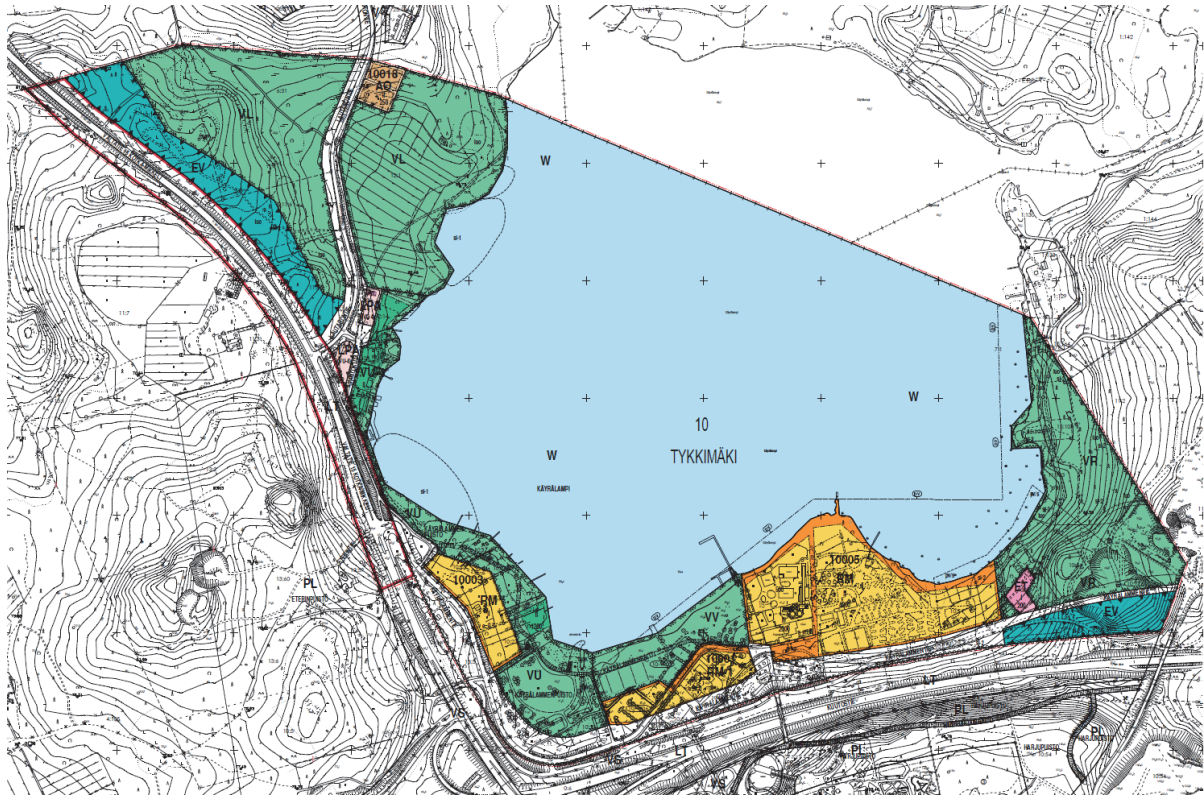
KSS Lämpö Oy, Telia Oyj, Elisa Oyj, DNA Oy, Kouvolan Nuorisovaltuusto, Ydinkeskustan aluetoimikunta, Kouvolan yrittäjät, Pohjois-Kymen Luonto ry eivät lausuneet kaavaehdotuksesta.

4.5.1.3 Kaavakarttaan kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset.

Kaavakarttaan tehtiin joitakin vähäisiä teknisiä tarkennuksia kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen. Korttelin 10003 pohjoisreunan rajausta tarkennettiin, minkä myötä korttelin pinta-ala supistui hieman aikaisemmasta. Lisäksi urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella sijaitsevaa erillistä rakennusala siirrettiin hieman itään päin ja samalla ohjeellista jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa sovitettiin uudelleen korttelialueen ja rakennusalan väliin. Korttelissa 10001 oleva rakennukseen jätettävä kulkuaukko muutettiin sitovasta ohjeelliseksi ja määräyksiin lisättiin velvoite mahdollistaa ajoyhteys korttelin läpi Käyrälamentieltä uimarannan keskiosaan. Korttelissa 10005 rakennusalan rajaa siirrettiin vähäisesti rannan puolella korttelialuetta, jotta hiljattain valmistuneet rakennukset ovat kokonaan rakennusalan sisäpuolella. Muutokset ovat vähäisiä eikä niiden johdosta katsota tarpeelliseksi asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 10. Ote asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta

5.1.1 Mitoitus

Korttelien rakennusoikeus on merkitty osassa kortteleita kerrosalaneliömetreinä (k-m²) ja osassa tehokkuusluvuna (e=), joka kertoo rakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan nähden.

Länsiosassa erillispientalojen korttelialueella (kortteli 10018) tonttikohtaisesti rakennusoikeudeksi on merkitty 250, mikä vastaa tonttitehokkuutta 0.1 tonttien ollessa pinta-alaltaan hieman yli 2000 m². Tonttien mitoitus perustuu nykyisen paikalla olevan rakennuksen pihapiirin laajuuteen. Rakennusten maksimikerrosmääräksi on merkitty kaksi (II) ja autopaikkoja on määrätty tekemään kaksi per asunto.

Länsiosan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella vesiurheilutoimintoja varten rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0.15, joka vastaa yhteensä noin 1 700 k-m². Rakennusoikeus on hieman suurempi, kuin nykyisessä asemakaavassa, mutta silti maltillinen huomioiden rakennuspaikan sijainnin vesistön rannalla hieman Käyrälammen rakennetusta ydinalueesta sivussa. Rakennusten maksimikerrosmääräksi on merkitty kaksi (II). Ravintolapalvelujen osalta vaadittava autopaikkamäärä on 1 autopaikka / 80 k-m².

Kaava-alueen lounaisosan matkailupalvelujen rakennusten korttelialueella 10003 rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0.3, joka vastaa noin 3 300 k-m². Melko pienellä tehokkuudella on pyritty siihen, että yleiseen virkistysalueeseen (Käyrälammenpuisto) saumattomasti liittyvälle alueelle jää riittävästi viheralueita, vaikka rakentaminen tapahtuisi suurehkoina yksiköinä. Jos alue toteutuu pienempimittakaavaisena rakentamisena, jää yhtenäistä viheraluetta vähemmän, mutta rakennukset maastoutuvat

ympäristöönsä paremmin. Rakennusten maksimikerrosmääräksi on merkitty kaksi (II). Matalalla tehokkuudella on myös haluttu ehkäistä laajojen pysäköintialueiden syntymistä Käyrälammentien pohjoispuolelle. Autopaikkanormiksi on ravintola- ja majoituspalveluille määrätty 1 autopaikka / 80 k-m², mikä korttelissa 10003 tarkoittaa maksimissaan 50 autopaikka. Palvelun tuottajilla on mahdollisuus rakentaa autopaikkoja myös enemmän, jos he näkevät sen toimintansa kannalta tarpeelliseksi.

Eteläosan matkailupalvelujen rakennusten korttelialueella 10001 rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla 0.1. Tämä tarkoittaa hieman yli 15 300 k-m². Rakennusten maksimikerrosmääräksi on merkitty neljä (IV), mikä on katsottu maiseman ja ympäröivän maankäytön kannalta sopivaksi. Autopaikkanormiksi on ravintola- ja majoituspalveluille määrätty 1 autopaikka / 80 k-m², mikä korttelissa 10001 tarkoittaa jopa 192 autopaikkaa. Asumisen osalta autopaikkoja vaaditaan kaksi per asunto. Vaadittavan autopaikkamäärän sijoittaminen korttelialueelle tarkoittaa laitospysäköinnin rakentamista tai paikkojen sijoittamista osittain rakennuksen maantasokerrokseen tai katolle, jos koko kaavan sallima rakennusoikeus käytetään ravintola- ja majoituspalveluihin sekä asumiseen.

Korttelissa 10005 matkailupalvelujen rakennusten korttelialueen rakennusoikeus on merkitty kerrosalaneliömetreinä, koska alue on hyvin laaja ja pääosin toteutunut. Korttelin länsiosassa rakennusala on jaettu kahteen niin, että eteläosassa rakennusoikeuden määräksi on merkitty 2 000 k-m² ja pohjoisosassa 500 k-m². Eteläosassa rakennusten maksimikerrosmääräksi on merkitty kolme (III) ja pohjoisosassa lähempänä rantaa yksi (I). Tällä ohjataan suurempimittakaavaisen rakentamisen sijoittumista kauemmas rannasta. Itäisemmän rakennusalan rakennusoikeudeksi on merkitty 4 000 k-m² ja maksimikerrosmääräksi kaksi (II). Alue on jo toteutunut tiiviinä ja melko pienimittakaavaisena, jolloin erillisen rakennusoikeuden määrittäminen lähemmäs rantaa ja kauemmas rannasta ei ole tarkoituksenmukaista. Rakennusten maksimikerrosmäärällä ohjataan rakentamista maisemaan sopivaksi.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueella (ET) rakennusoikeudeksi on merkitty 200 k-m² ja maksimikerrosmääräksi yksi (I).

5.1.2 Palvelut

Matkailupalvelujen rakennusten korttelialueille (RM ja RM-1) on mahdollista sijoittaa monipuolisesti erilaisia majoitus-, ravintola-, vuokraus- ja elämyspalveluita. Palveluja ei ole kaavamääräyksillä tarkemmin rajattu muutoin kuin majoituksen osalta. Majoituksen ja asumisen, sekä loma-asumisen sijoittaminen muualle kuin matkailupalvelujen rakennusten korttelialueille on kielletty. Urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU ja VU-4) sekä uimarannan (VV) alueelle on mahdollista sijoittaa sekä yksityisiä että julkisia palveluja, kuten kioskeja, välinevuokraamoja, kahviloita, ulkokuntosaleja, leikkipaikkoja ja nuotiopaikkoja.

5.1.3 Aluevaraukset

5.1.3.1 Erillispientalojen korttelialue (AO).

Kaava-alueen pohjoisosaan nykyiselle rakennuspaikalle merkittyyn erillispientalojen korttelialueeseen ei liity erityisiä määräyksiä. Autopaikkojen osalta kaavassa on määrätty rakentamaan kaksi autopaikkaa per asunto.

5.1.3.2 Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueen länsiosa on merkitty pääosin lähivirkistysalueeksi. Alueelle on merkitty arvokkaita luontokohteita (luo ja sl-1) sekä ohjeellinen ulkoilupolku. Aluetta koskee seuraava yleismääräys: "Retkeily- ja ulkoilualueelle sekä lähivirkistysalueelle saa rakentaa

vähäisiä alueen toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia, kuten laavuja, tulipaikkoja ja käymälöitä.”

5.1.3.3 Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU)

Kaava-alueen lounaisosaan on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, jota koskee useita yleismääräyksiä. Alueen avoimuutta ja julkista luonnetta on pyritty edistämään aitaamista koskevalla määräyksellä: ”Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella sekä uimaranta- ja vesialueella on aitaaminen kielletty ilman erityisiä, esimerkiksi turvallisuuteen liittyviä syitä.”

Yhdyskuntateknisten järjestelmien sijoittamista on ohjattu seuraavalla määräyksellä: ”Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle ja uimaranta-alueelle saa sijoittaa niiden toimintaan, yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia ja laitteita.”

Koska kaavasta on haluttu tehdä mahdollisimman joustava, on yleismääräyksillä erikseen tuotu esiin erilaisten toimintojen, rakennusten ja rakennelmien sijoittamismahdollisuuksia kyseiselle alueelle seuraavalla määräyksellä: ”Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle sekä uimaranta- ja vesialueelle saa sijoittaa niiden toimintaa tukevaa rakentamista, kuten kioskeja, kahviloita, pukuhuoneita, pelikenttiä, saunoja, uima- ja venelaitureita, -luiskia, pysäköintipaikkoja sekä edellä mainittuihin toimintoihin liittyviä rakenteita.” Alueelle on haluttu sallia sen toimintaan liittyvää rakentamista, mutta ei lukita tarkkoja tai edes ohjeellisia rakennuspaikkoja. Rakentamisen laajuutta ja käyttötarkoitusta on kuitenkin ohjattu seuraavin määräyksin: ”Käyrälammenraitin pohjoispuolelle rakennuksia saa sijoittaa vain erityisistä toiminnallisista syistä ja yksittäisen rakennuksen maksimikoko on 80 k-m². Käyrälammenraitin eteläpuolella rakennusten maksimikoko on 200 k-m². Rakennusten maksimikerrosmäärä on yksi, ellei kaavassa muuta erikseen määrätä ja niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 600 k-m². Kyseisille alueille ei saa sijoittaa majoitusta, loma-asumista tai asumista.” Rantaan sijoitettavaa rakennusalamerkinnällä osoitettua rakennuspaikkaa koskee lisäksi määräys: ”Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle erikseen osoitetulle rakennusosalalle saa sijoittaa korkeintaan kaksi erillistä rakennusta.” Määräyksellä ohjataan rakentamisen massoittelua suuremmiksi yksiköiksi, koska paikka on alueen ainoa laajaa rakentamista mahdollistava.

5.1.3.4 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue vesiuurheilutoimintoja varten (VU-4)

Kaava-alueen länsiosaan on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alue vesiuurheilutoimintoja varten, joka vastaa alueen nykyistä asemakaavaa hieman pohjoisen suuntaan laajennettuna. Aluetta koskevat pääasiassa samat yleismääräykset kuin urheilu- ja virkistyspalvelujen aluettakin (VU), joka on käsitelty selostuksen kohdassa 5.1.3.3.

5.1.3.5 Retkeily- ja ulkoilualue (VR)

Kaava-alueen itäosa on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi. Sitä koskee seuraava yleismääräys: ”Retkeily- ja ulkoilualueelle sekä lähivirkistysalueelle saa rakentaa vähäisiä alueen toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakennelmia, kuten laavuja, tulipaikkoja ja käymälöitä.”

5.1.3.6 Uimaranta-alue (VV)

Käyrälammen yleinen uimaranta on merkitty asemakaavaan uimaranta-alueeksi. Aluetta koskevat yleismääräykset on esitetty ja perusteltu selostuksen kohdassa 5.1.3.3.

5.1.3.7 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM ja RM-1)

Korttelit 10001, 10003 ja 10005 on varattu matkailupalveluihin liittyvään rakentamiseen. Kortteliin 10001 saa matkailupalvelujen yhteyteen sijoittaa myös pysyvää asumista. Tällä on haluttu parantaa korttelin toteuttamisedellytyksiä. Asumisen osuus on sidottu

toteutettavaan matkailupalvelujen kerrosalaan, jolloin alueelle ei voi muodostua pelkkää asumista ilman matkailu- ja majoituspalveluja.

Rakennusalat on merkitty kattamaan lähes koko korttelialueet ja määräyksillä on pyritty mahdollisimman joustavaan ratkaisuun. Autopaikkojen osalta on määrätty, että kortteleiden rakentamisen vaatimat autopaikat tulee sijoittaa kokonaisuudessaan korttelialueelle. Tällä on pyritty turvaamaan yleisten alueiden käyttäjien autopaikkojen riittävyys. Korttelin 10001 osalta on sallittu pysäköinnin toteuttaminen rakenteellisena ratkaisuna. Korttelin toteuttaminen edellyttää nykyisten yleisten autopaikkojen siirtämistä toisaalle. Kavasuunnittelun aikana on varmistettu, että nykyisten paikkojen siirtäminen liikennealueiden reunaan on mahdollista, mutta paikkamäärän merkittävä lisääminen ilman rakenteellista pysäköintiä ei onnistu.

Matkailupalvelujen rakennusten korttelialueita koskee useita yleismääräyksiä, joilla pyritään takaamaan laadukas ja ympäristöön soveltuva rakentaminen. Korttelissa 10003 tulee rakennukset sijoittaa kaavamääräyksen mukaisesti ryhmiksi ja niiden väleihin jättää puustoisia alueita. Määräyksellä pyritään turvaamaan alueen säilyminen vehreänä.

Rakennusten sijoittamista ohjataan seuraavalla määräyksellä: ”Rakennus tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta, ellei kaavan merkitty rakennusala salli rakentamista lähemmäs rajaa.” Istutusalueiden riittävyyttä viihtyisyyden lisääjänä ja hulevesien hallinnan apuna on turvattu seuraavilla määräyksillä: ”Tontin rakentamattomasta osasta saadaan päällystää liikenteelle ja pihamaan toiminnoille välttämätön osa. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.” Rakentamisen sopivuutta ympäristöönsä on ohjattu seuraavilla määräyksillä: ”Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ominaispiirteisiin ja rakennusten sopivuuteen maisemaan sekä ranta-alueen käsittelyyn. Vesi- ja ranta-alueelle sijoitettavien rakennelmien tulee sopia maisemaan korkeudeltaan, muodoltaan ja väritykseltään. Ne saa perustaa kelluviksi tai pilareiden päälle. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksen huoltotiloja ei saa sijoittaa kohti vesistöä tai katua / kevyen liikenteen reittiä. Alueelle suunniteltujen rakennusten suunnitelmista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvasta vastaavalta työryhmältä.

Kortteleissa 10001, 10003, 10005 ja 10018 rakennusosalalle ja sen ulkopuolelle saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja muita rakennelmia.

Korttelissa 10001 oleva merkintä ”ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko” tulee huomioida siinä tapauksessa, että määräys ajoyhteydestä Käyrälammentieltä uimarannan keskiosaan toteutetaan nykyistä Käyrälammentien linjausta pitkin korttelin länsiosasta. Jos ajoyhteys toteutetaan itäosasta tai etelä-pohjoissuuntaisen, ei kulkuaukkoa ole välttämätöntä jättää.

5.1.3.8 Yleisen tien alue (LT)

Valtatien 15 kaava-alueeseen kuuluva osa on merkitty yleisen tien alueeksi. Alueelle on merkitty liittymien paikat sekä osat, joihin tulee rakentaa melunsuojaus. Lisäksi hulevesiä ja pohjaveden suojelua koskevissa määräyksissä on yleisen tien aluetta koskevia määräyksiä: ”Alueelle ei saa rakentaa uusia yleisiä liikenneväyliä, ellei niiden vettä läpäisevällä maaperällä sijaitseviin luiskiin rakenneta uusimpien ohjeiden ja tekniikoiden mukaisia pohjaveden suojauksia. Liikenneväylien sivuojen vedet on johdettava ohjeellisen lähisuojavyöhykkeen ulkopuolelle. Yleisillä liikenneväylillä tarkoitetaan valtion

tieverkkoon kuuluvia maanteitä, kaupungin ylläpitämiä katuja sekä tiekuntien yksityisteitä. Alueen teitä ja liikenneväyliä saa suolata vain poikkeusolosuhteissa. Alueen täyttöihin saa käyttää vain puhtaita kivennäismaita. Yleisen tien alueelta tulevien hulevesien virtausreitit tulee varustaa öljynerotuskaivoin tai muilla vastaavilla rakenteilla, johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja puhdistaa ennen niiden purkua Käyrälammen laskuoihin.”

5.1.3.9 Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaava-alueen länsiosaan on merkitty kaksi erillistä autopaikkojen korttelialuetta, jotka on tarkoitettu viereisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alue vesiturheilutoimintoja varten (VU-4) käyttöön. Alueisiin ei kohdistu erityisiä yleismääräyksiä, mutta niiden Lautarontien puoleiseen reunaan on merkitty kielto ajoneuvoliittymän sijoittamiselle.

5.1.3.10 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Kaava-alueen itäosaan vesilaitoksen vedenottamon alueelle merkittyy yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen ei liity erityisiä määräyksiä. Vedenottamon ympärille on merkitty ohjeellinen vedenottamon lähisuojavao-ohyke (pv/s), jonka laajuus on määritelty vesilaitoksen (Kouvolan Vesi) toimesta. Lähisuojavao-ohykettä koskevat seuraavat yleismääräykset: ”Ohjeelliselle vedenottamon lähisuojavao-ohykeelle rakennettavien rakennusten jätevedet on johdettava tiiviiseen täyttymishälyttimellä varustettuun umpisäiliöön tai tiiviissä viemärisä pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa rakentaa uusia yleisiä liikenneväyliä, ellei niiden vettä läpäisevällä maaperällä sijaitseviin luiskiin rakenneta uusimpien ohjeiden ja tekniikoiden mukaisia pohjaveden suojauksia. Liikenneväylien sivuojien vedet on johdettava ohjeellisen lähisuojavao-ohykeen ulkopuolelle. Yleisillä liikenneväylillä tarkoitetaan valtion tieverkkoon kuuluvia maanteitä, kaupungin ylläpitämiä katuja sekä tiekuntien yksityisteitä. Alueen teitä ja liikenneväyliä saa suolata vain poikkeusolosuhteissa. Alueen täyttöihin saa käyttää vain puhtaita kivennäismaita.” Määräyksillä pyritään turvaamaan vedenottamon toiminta ja veden laatu.

5.1.3.11 Suojaviheralue (EV)

Kaava-alueen länsi- ja itäosaan on merkitty kaksi erillistä suojaviheraluetta valtateiden liikennemelun virkistysalueita koskevat raja-arvot ylittävälle alueelle. Molemmille alueille on merkitty luonnon arvokohteita (sl-2 ja luo) ja itäisemmälle alueelle myös ohjeellinen vedenottamon suojavyo-ohyke (pv/s), johon liittyvät määräykset on esitetty selostuksen kohdassa 5.1.3.10.

5.1.3.12 Vesialue (W)

Käyrälampi on kaavaan kuuluvalla osalla merkitty vesialueeksi. Vesialueelle on merkitty sekä ohjeellisella rajauksella kaksi luonnonsuojelulain mukaista elinympäristöä (sl-1) että luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo). Lisäksi pohjavesialueen (pv) ja vedenottamon lähisuojavao-ohykeen (pv/s) rajaukset ulottuvat vesialueelle. Vesialuetta koskevat seuraavat yleismääräykset, joilla halutaan ohjata alueelle rakentamista muun muassa ympäristöön soveltuvaksi: ”Vesi- ja ranta-alueelle sijoitettavien rakennelmien tulee sopia maisemaan korkeudeltaan, muodoltaan ja väritykseltään. Ne saa perustaa kelluviksi tai pilareiden päälle. Kelluviksi tai pilareiden päälle rakennettavien rakennelmien suunnitelmat on hyväksyttävä alueesta vastaavalla vesilaitoksella ja tarvittaessa laadittava suunnitelma vedenlaadun heikkenemisen estämiseksi rakentamisen aikana. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksen huoltotiloja ei saa sijoittaa kohti vesistöä tai katuja / kevyen liikenteen reittiä. Alueelle suunniteltujen rakennusten suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä.

Rakennelmien suunnittelussa tulee ottaa huomioon vedenpinnan vaihtelut ja talviolosuhteet. Ennen vesialueelle tai virkistysalueille tehtäviä toimenpiteitä, tulee alueen luontoarvot selvittää.”

5.1.3.13 Katualueet

Lautarontie, Avantokuja ja Käyrälammentie on merkitty katualueiksi. Niihin ei kohdistu erityisiä määräyksiä, mutta niiden rajoille on merkitty osia, joihin ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymää. Käyrälammentien katualueelle on merkitty ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelmia ja laitteita. Käyrälammentien katualueen itäpäässä siihen kohdistuu pohjavesialueeseen (pv), vedenottamon lähisuojavyöhykkeeseen (pv/s) sekä luonnon arvokohteisiin (sl-2) liittyviä määräyksiä.

5.1.3.14 Muut määräykset

Hulevesien osalta kaavassa määrätään seuraavasti: ”Rakennusluvan yhteydessä on laadittava kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma ja siitä tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Korttelialueille kertyneet hulevedet tulee käsitellä ennen niiden johtamista Käyrälampeen tai sen laskuoihin. Käyrälampeen saa ilman puhdistusta johtaa ainoastaan kasvipeitteisiltä alueilta ja katoilta kertyneitä hulevesiä. Yleisen tien alueelta tulevien hulevesien virtausreitit tulee varustaa öljynerotuskaivoin tai muilla vastaavilla rakenteilla, johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle ja puhdistaa ennen niiden purkua Käyrälammen laskuoihin. Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.” Määräyksillä pyritään turvaamaan Käyrälammen veden laatu.

Melun ja tärinän osalta asemakaavassa määrätään seuraavasti: ”Valtateiltä 6 ja 15 tuleva melu ja tärinä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Meluhäiriötä tulee pyrkiä lieventämään rakennusten sijoittelulla suhteessa virkistys- ja piha-alueisiin.” Määräyksellä pyritään vähentämään melun haitallisia vaikutuksia alueen käytölle.

Noin kaksi kolmasosaa kaava-alueesta sijoittuu pohjavesialueelle. Tämän vuoksi pohjavesien suojeluun liittyvät määräykset koskevat lähes kaikkia maankäyttöalueita. Pohjavesien suojeluun liittyvät seuraavat määräykset: ”Kaava-alue sijaitsee osittain veden hankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Rakentaminen tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua ja määrää. Pohjaveden pinnan alle sijoittuvat maanalaiset tilat ovat kiellettyjä. Rakennettaessa pohjavesialueelle tulee tehdä selvitys pohjaveden pinnan sijainnista ja hyväksyttävä suunnitelma alueesta vastaavalla vesilaitoksella.

Koska alueelle on mahdollista sijoittaa paljon erilaisia toimintoja ja etenkin uimaranta-alueelle voi samanaikaisesti kokoontua paljon ihmisiä, on kaavamääräyksissä haluttu ottaa kantaa erikseen pelastustoimen toimintaedellytyksiin seuraavalla määräyksellä: ”Pelastusajoneuvojen kulkureitteihin tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen tarkemmassa suunnittelussa.” Uimarannan liikuntaesteisten pysäköintipaikat, alueen huolto ja mahdolliset onnettomuustilanteet on huomioitu korttelissa 10001 ajoyhteyden järjestämistä koskevalla määräyksellä.

Rakentamisen ja energiatalouden osalta kaavassa on seuraavat määräykset: ”Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.”

Yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyy useita määräyksiä, joilla halutaan turvata niiden rakentaminen koko alueella. ”Kortteleissa 10001, 10003, 10005 ja 10018 rakennusalueelle ja sen ulkopuolelle saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja muita rakennelmia. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle ja uimaranta-alueelle saa sijoittaa niiden toimintaan, yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia ja laitteita. Katualueisiin rajautuvilla tonttien osilla tulee varautua mahdollisiin johtorasitteiden perustamisiin.”

Kaavamääräyksissä on otettu kantaa myös alueen metsänhoitoon: ”Retkeily- ja ulkoilualueella sekä lähivirkistysalueella tulee metsänhoito toteuttaa luonnon monimuotoisuus ja virkistysarvot edellä. Metsä tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena tai sen kaltaisena. Eläinlajien kulkureitit tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa, hoidossa ja käytössä.”

Alueelle rakennettavien kevyen liikenteen reittien osalta kaavaan on merkitty seuraavat määräykset: ”Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen turvallisiin ja viihtyisiin olosuhteisiin sekä reittien sujuvuuteen. Alueelle rakennettavat ulkoilureitit ja niihin liittyvät taukopaikat sekä alueen kevyen liikenteen väylät tulee toteuttaa mahdollisuuksien mukaan esteettöminä.”

Tonttijaon osalta kaavassa on seuraava määräys: ”Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.”

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kaavan merkittävimmät vaikutukset alueen yhdyskuntarakenteeseen liittyvät matkailupalveluille tarkoitettujen alueiden lisäämiseen. Alueen nykyinen pääpaino on yleisessä virkistyksessä, mutta kaavan ja kaavamuutoksen myötä mahdollisuudet matkailurakentamisen kasvavat merkittävästi. Asumisen mahdollistaminen korttelissa 10001 muuttaa toteutuessaan alueen luonnetta vierailukohteesta arkiympäristöksi. Muutoin kaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

5.2.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä maisema

Asemakaavamuutos tulee toteutuessaan vaikuttamaan merkittävästi alueen kaupunki- ja maisemakuvaan, sillä siinä muutetaan maankäyttömuotojen rajoja, lisätään alueen rakennusoikeutta ja muutetaan liikennejärjestelyjä.

Alueen pohjois- ja länsiosassa kaavaratkaisun kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset ovat melko merkityksellisiä. Metsäalueiden kaavoittaminen virkistysalueiksi vaikuttaa niiden hoitoon ja takaa kyseisten alueiden säilymisen metsäisinä. Ranta-alueelle merkitty maisemallisesti arvokas alue (ma) ja siihen liittyvät kaavamääräykset säilyttävät viimeisen alueella jäljellä olevan viljelyaukean pienimittakaavaisena kulttuuriympäristönä ja avoimena maisema-alueena. Alueen pohjoisosaan merkityt kaksi pientalotonttia eivät aiheuta merkittäviä maisemallisia muutoksia, koska alueella on jo nykyisin vanha talo ja uusi tontti sijoittuu sen viereen. Länsiosassa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta on laajennettu nykyisestä hieman pohjoiseen. Tälläkään maankäytön muutoksella ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia, koska mahdollinen lisärakentaminen liittyy jo nykyisin rakennettuun alueeseen. Nykyisen kaavan suojaviheralue toimii jo tällä hetkellä pysäköintialueena, joten sen muutoksella autopaikkojen korttelialueeksi ei ole merkittäviä vaikutuksia suhteessa nykyiseen maankäyttöön. Pohjoisempi autopaikkojen korttelialue sijaitsee sekin vanhan sähkölinjan alueella ja toimii nykyisin varastointialueena. Koska Lautarontie on merkitty kaavaan nykyiselle paikalleen, ei sillä ole maisemallisia vaikutuksia.

Kadun reunaan suunniteltu kevyen liikenteen väylä tulee sijoittumaan nykyisen maakaasuputken päälle, eikä väylän kohdalta siten tarvitse poistaa puustoa.

Alueen lounaisosaan merkitty matkailupalvelujen alue mahdollistaa kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen Käyrälammentien varteen. Rakentamisen määrä ei alueen pinta-alaan suhteutettuna ole kovinkaan suuri (tehokkuus 0,2), joten vaikutuksia ei voida pitää sen osalta merkittävänä. Rakentamisen laatu, massoittelu ja sijoittelu ovat avainasemassa maisemallisten vaikutusten merkittävyyden osalta. Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta tullaan tulevaisuudessa kehittämään toiminnalliseksi yleiseksi alueeksi, jolloin rantamaisema muuttuu avoimemmaksi ja nykyistä rakennetummaksi. Nykyiset pihapiirit muuttuvat julkisiksi puistomaisiksi alueiksi, joissa on erilaisia virkistykseen liittyviä rakenteita ja toimintoja. Vaikutukset ovat lähinnä laadullisia ja alueen käyttäjien kannalta positiivisia alueen siistiytessä ja käytettävyyden parantuessa.

Alueen eteläosaan merkitty matkailupalvelujen korttelialue tulee toteutuessaan muuttamaan uimarannan ja valtatie 6 välistä aluetta merkittävästi. Korttelin toteuttaminen vaatii Käyrälammentien ja nykyisten pysäköintipaikkojen siirtämisen valtatie reunaan luoden laajan melko yhtenäisen asfaltoidun alueen kaava-alueen eteläreunaan. Muutoksen kaupunkikuvallisia negatiivisia vaikutuksia lieventää liikenne- ja pysäköintialueiden sijoittuminen hieman eri korkeustasoille ja nykyistä kauemmas uimarannasta. Enimmillään neljäkerroksisten rakennusten rakentaminen alueen keskelle muuttaa miljöötä rakennetummaksi. Vaikutusten suuruus on suoraan suhteessa rakentamisen määrään. Rakentamisen laadulla ja massoittelulla on merkittävä rooli kaupunkikuvallisten vaikutusten osalta. Uimarannan osalta kaavaratkaisulla ei ole maisemallisia vaikutuksia.

Kaava-alueen kaakkois- ja itäosassa vaikutukset keskittyvät matkailupalvelujen alueelle, jossa alueen rakennusoikeutta on nostettu suhteessa nykyiseen asemakaavaan. Toteutuessaan rakentamisen maisemalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittäviä, koska alue on jo nykyisin hyvin rakennettua ja kaavan mukainen suurin sallittu kerrosmäärä on kaksi. Kaakkoisosaan merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue mahdollistaa vedenottamon tarvitsemien rakennusten rakentamisen nykyisen vanhan huonokuntoisen talon lähetyville. Rakentaminen poikkeaa tarkoitukseltaan nykyisestä, mutta on määrältään ja siten myös vaikutuksiltaan suhteellisen vähäistä.

Koska alueella ei ole varsinaisia kulttuuriperintökohteita, ei niihin kohdistu myöskään vaikutuksia.

5.2.3 Tekninen huolto

Teknisen huollon osalta kaavalla on jonkin verran vaikutuksia. Pohjoisosan pientalotontit eivät ulotu Kouvolan Veden toiminta-alueelle, joten niiden osalta kiinteistökohtainen järjestelmä on ainakin tällä hetkellä ainut ja kustannuksiltaan edullisin vaihtoehto järjestää vesihuolto. Tämä pätee myös lounaisosan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen vesihuoltoon. Kaava-alueella tapahtuva lisärakentaminen vaatii useamman jätevesipumppaamon rakentamisen. Korttelin 10001 alueella on nykyisin johtoja ja putkia, jotka joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä. Vedenottamon toiminnan kannalta kaavaratkaisulla on positiivisia vaikutuksia, sillä se mahdollistaa tarvittavan rakentamisen. Nykyisille ja tarvittaville puistomuuntamoille on merkitty aluevaraukset kaavaan, jolloin sähkönjakelu on huomioitu kaavaratkaisussa.

5.2.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa merkittäviä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Osa kustannuksista syntyy jo nykyiseen kaavaan merkittyjen tai muutoin jo pidemmän aikaa

tarpeellisiksi koettujen liikenneväylien rakentamisen ja osa kaavamuutoksen mahdollistamien maankäytön muutosten seurauksena. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten vaikutusten arvioinnissa on keskitytty jälkimmäisiin eli kaavaratkaisun toteuttamisen myötä aiheutuviin kustannuksiin.

Alueen eteläosan matkailupalvelujen korttelialuetta laajennetaan kaavamuutoksessa merkittävästi. Alueen rakentaminen aiheuttaa tarpeen sijoittaa nykyiset pysäköintipaikat sekä osan Käyrälammentiestä korttelin eteläpuolelle. Näiden toimenpiteiden hankeosatasoinen kustannusarvio on 1,6 miljoonaa euroa. Lounaisosan puistoalueen rakentamisen kustannuksiksi on arvioitu vähintään 90 000 €. Kustannusten määrään vaikuttaa merkittävästi toteutuksen laatutaso ja rakenteiden määrä. Lounaisosan läpi kulkevaa raittia ei ole laskettu mukaan puiston toteutuksen kustannuksiin. Alueen toteuttamisen suurin kustannuserä on melunsuojauksen rakentaminen valtateiden Käyrälammen puoleiselle reunalle. Melunsuojausta tarvitaan noin 1 500 metrin matkalle ja arvio sen toteuttamiskustannuksista on 2,25 miljoonaa euroa. Koska tarve melunsuojauksen rakentamiselle tulee kaupungin kaavoitus- ja kehittämistyön seurauksena, jää pääosa kustannuksista kaupungin maksettavaksi. Ennen mainittujen kustannusten lisäksi tarvittavan jätevesipumppaamon rakentaminen ja johtosiirrot sekä pintavesien laadun varmistukseen liittyvät toimenpiteet maksavat yhteensä noin 400 000 €. Yhteensä kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset tulevat olemaan yli 5 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi jo nykyisessä asemakaavassa olevien tarpeellisten, mutta vielä toteutumattomien väylien rakentaminen synnyttää kustannuksia noin 2,5 miljoonaa euroa.

Energiatalouden osalta alueen kehittäminen on haasteellista. Alueen eteläosassa ei ole nykyisin muuta lämmitysmahdollisuutta kuin suora sähkölämmitys. Pohjavesialueesta johtuen perinteinen maalämpö (porakaivo) on mahdollinen vaihtoehto ainoastaan alueen lounaisosassa. Pintavedestä saatavan geoenergian eli järvilämmön hyödyntämismahdollisuutta ei ole tarkemmin tutkittu kaavahankkeen aikana. Kaava-alueen länsiosassa on KSS Lämpö Oy:n maakaasuverkko, jonka jatkaminen alueen eteläosaan on mahdollista tietyin ehdoin, mutta tarkempaa selvitystä asiasta ei ole tehty. Todennäköinen energiaratkaisu alueella voisi olla hybridiratkaisu, jossa suurempien rakennusten lämmitys tapahtuisi järvilämmön, aurinkolämmön ja ilmalämpöpumppujen yhdistelmällä.

5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin. Kaavan lisäksi liikenteellisiä muutostarpeita aiheuttaa tulevaisuudessa valtatie 6 parantaminen Käyrälammen kohdalla.

Kaavamuutos mahdollistaa jo pitkään kaavaillun Lautarontien kevyen liikenteen väylän rakentamisen, mikä lisää huomattavasti alueen länsiosan liikenneturvallisuutta. Tällä hetkellä Lautaron asuinalueen ja Käyrälammen välillä kevyt liikenne on joutunut kulkemaan ajoradalla.

Kaavamuutoksen myötä Avantokujan rakentaminen kaduksi on mahdollista. Tällä hetkellä vain osa Lautarontien ja Tykkimäen saunan välisestä osuudesta on asemakaavoitettu ja siksi ajoyhteyttä ei ole voitu rakentaa asianmukaiseksi päällystetyksi ja valaistuksi tonttikaduksi.

Eteläosan matkailupalvelujen korttelin toteuttaminen kaavan mahdollistamassa laajuudessa edellyttää Käyrälammentien siirtoa korttelin eteläpuolelle. Siirto vaikuttaa jonkin verran alueen kunnossapidon reitteihin, pelastusväyliin ja uimarannan saavutettavuuteen. Leveä katualue ei juurikaan ohjaa tarkempaa suunnittelua kevyen liikenteen yhteyksien osalta. Siksi niiden laadun, turvallisuuden ja sujuvuuden kannalta on tärkeää, että asiaan kiinnitetään erityistä huomiota tarkemmassa suunnittelussa.

Käyrälammentien jatke itään on merkitty jo nykyiseen asemakaavaan, mutta sen sijaintia on tarkennettu tässä asemakaavan muutoksessa. Kaskankaantien yksityistien liittyminen Käyrälammentiehen tulee muuttumaan lähinnä valtatieparantamistoimenpiteiden vuoksi, mutta asia on huomioitu kaavamuutoksessa ohjeellisella ajoväylän merkinnällä virkistysalueen läpi. Käyrälammentien jatke muodostaa myös virallisen ajoyhteyden vedenottamolle.

Kaavan toteutuksella on merkittäviä vaikutuksia alueen pysäköintijärjestelyihin. Korttelin 10001 rakentaminen täysimääräisesti edellyttää nykyisten yli 400 pysäköintipaikan rakentamisen valtateiden reuna-alueille osin nykyisen hiihtoladun alueelle. Tämä lisää kävelymatkaa pysäköintipaikoilta uimarannalle ja vesipuistoon, mutta toisaalta mahdollistaa tehokkaan maankäytön, kun hiihtolatu voidaan linjata kulkemaan pysäköintipaikkojen läpi. Asemakaavamuutos mahdollistaa lisäpaikkojen rakentamisen Käyrälammentien ja valtatie 15 väliin alueen lounaisosassa, mutta pysäköintipaikkojen kokonaismäärä suhteessa virkistysalueiden ja palveluiden määrään ei kasva.

5.2.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaavaratkaisu vaikuttaa toteutuessaan positiivisesti alueen virkistys- ja matkailupalvelujen määrään. Alueelle on mahdollista sijoittaa muun muassa majoitusta huomattavasti nykyistä enemmän. Muutoinkin kaava mahdollistaa virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämisen, sekä kouvolaisten että alueella vierailevien matkailijoiden näkökulmasta.

Rakennettujen kaikille avointen virkistysalueiden / puistojen pinta-ala kasvaa, jolloin asukkaiden ja vierailijoiden vapaa-ajanviettomahdollisuudet paranevat ja satunnaiset kohtaamiset lisääntyvät.

Alueen yleistä viihtyvyyttä on kaavamuutoksen myötä mahdollista parantaa, mutta rakentamisen seurauksen miljöö voi ainakin osin muuttua yleisestä virkistysalueesta yksityisemmäksi.

Liikuntapalveluita voidaan kaavamuutoksen seurauksena kehittää alueella nykyistä paremmin. Hiihtolatu joudutaan siirtämään korttelin 10001 toteutuessa pysäköintipaikkojen päälle asfaltille, mutta vaikutukset eivät ole sen osalta merkittävät. Hiihtoladun sijaintia joudutaan valtatie 6 parantamisen yhteydessä muuttamaan alueen itäosassa, mutta muutostarve on huomioitu kaavassa ohjeellisella merkinnällä. Hiihtoladun ja Käyrälammentien risteäminen joudutaan ratkaisemaan siltaratkaisulla, mikä lisää liikuntapaikkarakentamisen kustannuksia.

5.2.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaava ja sen toteuttaminen vaikuttaa viheralueisiin ja luonnonympäristöön usealla eri tapaa. Kaava-alueen länsiosaan merkitty lähivirkistysalue (VL) luonnon arvokohteineen (luo ja sl-1) ja niihin liittyvät erillismääräykset turvaavat osaltaan arvokkaiden elinympäristöjen säilymistä jatkossakin.

Kaava-alueen lounaisosassa nykyinen metsäinen ja osin villiintynyt puutarhakaasvillisuuden alue muuttuu rakennetummaksi ja hoidetummaksi puistoalueeksi. Rakentamisen määrä ja laatu ratkaistaan vasta tarkemmassa suunnittelussa. Alueelle tehtävissä toimenpiteissä voidaan vaikuttaa positiivisesti alueen vieraslajiongelman ja tukea alueen monimuotoisuutta. Toteutuessaan matkailupalveluiden kortteleiden pihat muodostavat nykyisen piknikpuiston kanssa rakennettua viherympäristöä. Uhanalaisten eläinlajien elinympäristö kaava-alueen lounaisosassa on merkitty kaavakarttaan, jolloin se tulee huomioida alueen tarkemmassa maankäytön suunnittelussa.

Suurten rakennusten ja laajojen pysäköintikenttien rakentaminen muuttaa alueen maisemaa, tuuliolosuhteita ja pienilmastoa. Vaikutuksia voidaan lieventää muun muassa pysäköintialueiden jakamisella puuistutuksin ja rakennusten laadukkaalla arkkitehtuurilla. Pohjavesialueella maanalainen rakentaminen on kielletty ja kaavamääräyksissä on myös kielletty pohjaveden laatuun, määrään tai pinnan tasoon vaikuttaminen.

Kaava-alueen itäosassa kaavan toteuttamisella on negatiivisia vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Alueen luontoarvot on huomioitu kaavamerkinnöissä (luo, sl-2) mikä turvaa osaltaan niiden säilymisen. Valtatien 6 parantamisen yhteydessä toteutettava Käyrälammentien jatkaminen itään, kuntoradan siirto ja Kaskankaantien uudelleen linjaus sekä kaava-alueen ulkopuolelle suunniteltu kevyen liikenteen väylä tulevat kuitenkin vaikuttamaan merkittävästi alueen puustoisuuteen ja sitä kautta liito-oravien kulkureitteihin. Koska kyseinen alue on rinnettä, vaatii uusien kulkuväylien rakentaminen maaston pengertämistä, mistä johtuen puustoa on hyvin vaikeaa säilyttää alueen kapeimmassa kohdassa. Haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää jonkin verran tarkemmassa suunnittelussa, mutta ei poistaa kokonaan.

Pintavesien laatuun on pyritty vaikuttamaan hulevesiä koskevilla kaavamääräyksillä. Alueen virkistyskäytön edellytyksenä on hyvä veden laatu. Matkailu- ja virkistyskäyttö eivät suoranaisesti vaikuta veden laatuun, mutta niihin liittyvä liikenne ja pysäköinti muodostavat moottoriajoneuvojen osalta riskin Käyrälammen veden laadulle.

5.2.8 Muut vaikutukset

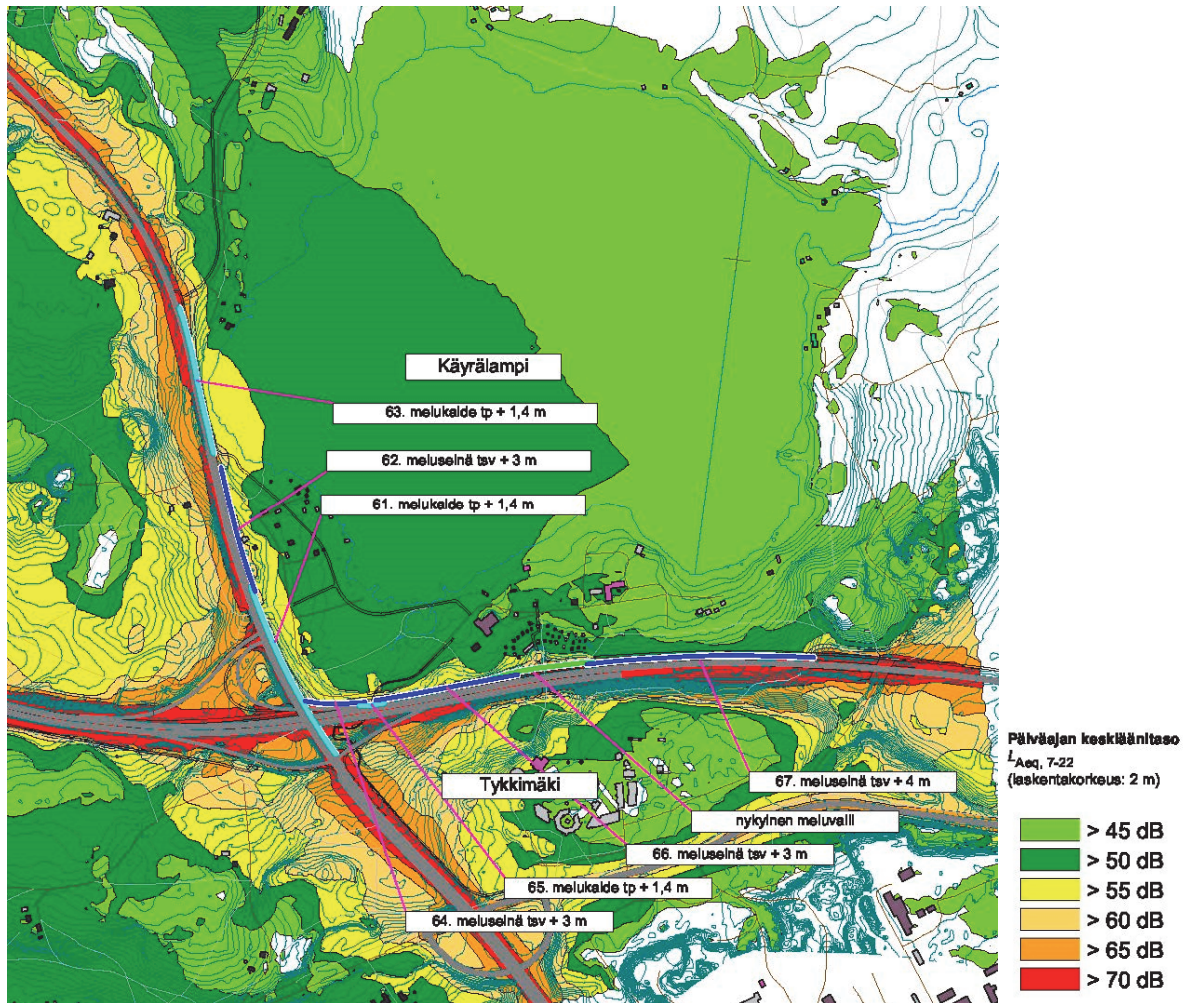
Kaavaratkaisun myötä kaupungille syntyy lunastusvelvollisuus nykyisin kaavattoman alueen lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueille. Tämä lisää kaavan toteuttamisen kustannuksia. Alueen osien käyttötarkoituksen muutokset ja rakennusoikeuden lisäys lisäävät kaupungin tuloja (maankäyttömaksu / vuokra- / myyntitulot).

Yksityisten kiinteistönomistajan näkökulmasta kiinteistöjen rajoihin tulee muutoksia erityisesti valtatie 15 ja Lautarontien kaavoittamisen osalta.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei itsessään muodosta ympäristön häiriötekijöitä, mutta sen toteuttamisen ehtona on olemassa olevien häiriötekijöiden vaikutusten vähentäminen. Aluetta rajaavilta valtateilta tuleva liikennelähtöinen melu ylittää kaava-alueella oleville ja sinne suunnitelluille virkistysalueille ja matkailupalveluille sallitut raja-arvot. Kaavakartassa on merkintä melunsuojaustarpeesta: ”merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella, jonka ääneneristävyyys liikennemelua vastaan esitetään tarkemmissa suunnitelmissa.” Kaavan toteuttaminen melusuojauksen osalta vähentää melun aiheuttamaa häiriötä suunnittelualueella ja luo edellytykset muulle toteutukselle.

Meluesterakenteita ja niiden vaikutuksia on tutkittu Valtatie 6 parantamisen yleissuunnitelmassa vuonna 2014. Alla olevassa kuvassa on esitetty ote yleissuunnitelmaan liittyvästä tieliikenteen meluvyöhykekartasta päiväajan melutasoilla, vuoden 2040 liikenneennusteen mukaisilla liikennemäärillä ja suunnitellulla meluntorjunnalla. Melusuojauksella saavutetaan pääosin alle 55 dB ja alueen itäosassa myös alle 45 db meluarvot.



Kuva 14. Selvitys valtatie 6 ja 15 melunsuojaustoimenpiteiden vaikutuksesta alueen melutasoihin.

5.4 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavamerkinntät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

5.5 Nimistö

Alueen nimistöön tulee kaavahankkeen seurauksen joitakin muutoksia. Alueen länsiosassa nykyisessä asemakaavassa oleva *Käyrälammenraitti* muuttuu *Avantokujaksi*. *Lautarontien* eteläosa saa kaavan myötä virallisen nimen, joka vastaa jo aiemmin asemakaavoitettua pohjoisosan nimeä (*Lautarontie*). Kaava-alueen eteläosassa *Uimarannanraitti* poistuu nimistöstä, sillä alue liitetään osaksi *Käyrälammentien* katualuetta. Valtatie 15 nimi on nykyisessä asemakaavassa *Valtatie Nro 15* ja se muutetaan ELY-keskuksen tekemän linjauksen mukaisesti muotoon *Valtatie 15 Kotka-Mikkeli*.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn kevään 2022 aikana ja sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia ja hyväksyä kaavaratkaisun mukaisia katu- ja yleisen alueen suunnitelmia. Vesialueelle rakentaminen voi vaatia lisäksi vesilain mukaisten lupien hakemista.

Kouvolassa 17.5.2022

Kaisa Niilo-Rämä
kaavoitusarkkitehti

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti