

Öljymäen asemakaavan muutos, kaava nro 23/026

539/10.02.04/2020

Tela 23.03.2021 § 69

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, hannu.purho(at)kouvola.fi

Öljymäki sijaitsee Kuusankosken Kymintehtaalla Kolarintien, Varismäentien, Suoratien ja Kyminkadun rajaamalla alueella. Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan noin 8,9 ha.

Öljymäen kallioisille rinteille on kaavoitettu 1970-luvulla asuntokerrostalojen korttelialueita ja katuja, joka ovat kokonaan toteutumatta. Alueella on runsaasti jälkiä alueella aiemmin vuosina 1890-1980 sijainneesta rakentamisesta, niiden pihakasvillisuudesta ja muista rakenteista. Alueesta on muodostunut tärkeä virkistysalue lähiseudun asukkaille ja alueelta tehdyn luontoselvityksen mukaan sillä on myös merkittäviä luontoarvoja. Alueen asemakaavan muutoksessa huomioidaan alueen rakennettavuus ja luontoarvot sekä muutetaan alueen maankäyttöratkaisu soveltumaan paremmin nykytilanteeseen.

Asianosaisten kuuleminen

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 20.1.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.1.–26.2.2021 välisenä aikana. Myös kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 20.1.–26.2.2021 välisen ajan. Kaavasta annettiin kahdeksan lausuntoa ja yksi palaute, joiden vastineet ovat kaavaselostuksen sivuilla 15-19.

Uusi asemakaava

Kaavarakaisu muodostuu Harakkamäentiehen liittyvistä kahdesta tonttikadusta Öljymäentiestä ja -kujasta sekä niihin tukeutuvista asuinrakentamisen korttelialueista. Alueen pohjoisosassa olevien luontokohteiden ympärille on muodostettu yksi laaja lähivirkistysalue, jolla ympäristö on säilytettävä (VL/s). Alueen itäosassa olevan Kolarintien rajausta on tarkennettu kadun toiminnallisuus ja luontoalueet huomioiden.

Kaavamuutoksessa korttelit 201 ja 202 on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueista asuinpientalojen alueiksi siten, että Kolarintien varrelle on kaavassa muodostettu uusi erillispientalojen korttelialue ja sen viereen uusi asuinpientalojen korttelialue. Korttelialueiden rajaukset on muutettu vastaamaan alueen maasto-olosuhteita ja alueen erityispiirteitä. Jo toteutuneen korttelin 200 ja sen tonttien rajaukset

vastaavat olemassa olevaa tilannetta, mutta alueen asemakaavamääräykset ja merkinnät on ajanmukaistettu. Öljymäen laki- ja rinnealueet on määritetty kaavamuutoksessa lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö on säilytettävä (VL/s). Alueelta tehdyn luontoselvityksen mukaan kyseisellä alueella on arvokkaita kulttuuriluontokohteita ja luonnonsuojelun kannalta merkittäviä kohteita, jotka tulisi säilyttää. Alueelta on esitetty ohjeellisilla merkinnöillä kulkuyhteydet ja luontokohteiden tarkemmat rajaukset. Kaavassa on tarkennettu alueella olevien katualueiden rajauksia siten, että ne vastaavat katualueiden toteutunutta tilannetta tai niille suunniteltuja tulevaisuuden muutostarpeita. Kaava-alueen lähellä olevat maankäyttöä rajoittavat toiminnot on huomioitu kaavassa yleismääräyksillä.

Asemakaavan vaikutukset

Kaavahankkeen ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen ja kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 22-23.

Asemakaava on **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeeseen liittyvä muu aineisto, kuten asemakaavaselostus on nähtävissä Kouvolan kaupungin kotisivuilla www.kouvola.fi/maatoksenteke.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee kaupunginosan 23, Kymintehdas, kortteleita 200, 201 ja 202, sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.

Lautakunta asettaa kaavan 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Mikäli kaavasta ei jätetä muistutuksia eikä siihen tehdä merkittäviä muutoksia, lautakunta esittää sitä kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä oli kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä ja Kouvolan Sanomissa 31.1.2021. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 31.3.–4.5.2021 välisen ajan ja tieto siitä lähetettiin tiedoksi tai mahdollista lausuntoa varten kaavoitusta ohjaaville viranomaisille, alueen toimijoille sekä niille henkilöille, jotka olivat aiemmin jättäneet palautetta asemakaavasta. Kaava-alueella sijaitseville ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille toimitettiin 24.3.2021 kirjallisesti tieto kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä.

Kaavasta ei jätetty muistutuksia. Asemakaavan muutoksesta annettiin kuusi lausuntoa. Lausunnot ja niiden vastineet ovat kaavaselostuksen sivulla 19-21.

Julkisesti nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa esitettyjä katu- ja korttelialueiden rajauksia on tarkennettu nähtävillä olon jälkeen siten, että yhdyskuntateknisen suunnittelun lausunnossa esille tuodut yhdyskuntateknisten järjestelmien putkilinjat ja alueen hulevesien hallintaan liittyvät avo-ojat on mahdollista toteuttaa. Muutokset kohdistuvat kokonaisuudessaan Kouvolan kaupungin omistamiin ja vielä rakentumattomiin alueisiin.

Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtävillä (MRL 65 §).

Kaavakartta on **liitteenä**.

Asemakaavaselostus ja muu aineisto ovat nähtävissä Kouvolan kaupungin kotisivuilla www.kouvola.fi/paatoksenteko.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi)

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallituksen ehdotus kaupunginvaltuustolle:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Öljymäen asemakaavan muutoksen, kaava nro 23/026.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kehittämispäällikkö Heli Veripää ja hyvinvointijohtaja Arja Kumpu liittyivät kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 15.07.
