

Miehonkankaan osayleiskaavan hyväksyminen

44/10.02.03/2022

Tela 29.06.2021 § 142

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, marko.luukkonen(at)kouvola.fi

Kaavan tavoitteet ja lähtökohdat:

Kaavoituksen lähtökohtana on ollut selvittää alueiden varaamista pääasiassa liikennehakuisille hyvää saavutettavuutta hyödyntäville yritystoiminnoille. Tavoitteena on ollut myös osaltaan täydentää litin kunnassa sijaitsevan KymiRing moottoriurheilukeskuksen maankäyttöä.

Sijainti:

Kaava-alue sijaitsee valtatie 12 eteläpuolella Kouvolan Miehonkankaan alueella, noin viisi kilometriä Korian taajamasta Kausalan suuntaan. Kaava-alue rajautuu etelä-, länsi- ja pohjoisreunoiltaan Kouvolan ja litin väliseen kuntarajaan. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä valtatie 12 pohjoispuolella sijaitsee Kymiringin moottoriurheilualue. Kaava-alueen pinta-ala on noin 325 ha.

Asian aikaisempi käsittely:

Kaavoitusohjelmaan alue on otettu vuonna 2015. Alueen kaavoitus on tullut vireille 13.12.2017. Vuonna 2018 tavoitekuvavaiheessa haarukoitiin maankäytön reunaehdoja ja tarkasteltiin mm. alueen potentiaalia, mahdollisuuksia sekä maankäytöllistä roolia. Samassa yhteydessä tutkittiin mm. alueen luonnonympäristöä, rakentamisolosuhteita ja vesihuoltoon liittyviä kysymyksiä. Tavoitekuvan pohjalta laadittua kaavaluonnosta käsiteltiin keväällä 2019, jolloin tekninen lautakunta asetti kaavaluonnoksen nähtäville. Miehonkankaan osayleiskaavan kaavaluonnos oli nähtävänä 17.4.- 31.5.2019. Kaavaluonnoksesta saatiin 10 lausuntoa ja osallisilta 11 kirjallista mielipidettä. Aihetta koskeva yleisötilaisuus järjestettiin 21.5.2019, jossa saatiin lisää asiaan liittyvää palautetta. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja erityisesti viranomaislausuntojen pohjalta suunnittelualueella on tehty tarvittavia lisäselvityksiä. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä suunnittelutilanteesta on keskusteltu myös teknisessä lautakunnassa (tekninen lautakunta 23.2.2021 § 52) ja viranomaisten kanssa.

Keskeisiä suunnitteluun liittyviä kysymyksiä kaavaluonnoksen jälkeen ovat olleet alueen arkeologiaan ja vesihuoltoon sekä pohjavesiin liittyvät kysymykset. Museoviraston lausunnon mukaisesti uusille rakennuspaikoille laadittiin arkeologinen maastoinventointi kesällä 2020. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikaan ajoittuneen pohjavesiluokitustilanteen päivittymisen (statuksen nosto tärkeäksi

pohjavesiesiintymäksi) johdosta selvitettiin alueen pohjavesitilannetta lisää vuosina 2019-2020. Selvityksiä tehtiin kairauksin, mittauksin ja analysoimalla tuloksia asiantuntijoiden ja viranomaisten toimesta. Pintavesiä koskeva hulevesisuunnitelma laadittiin aikaisemmin laaditun hulevesiselvityksen ja kaavaehdotuksen maankäyttöratkaisun pohjalta keväällä 2021. Vesihuollon (puhdas ja jätevesi) yleissuunnitelmaa tarkennettiin yhteistyössä Kouvolan ja Iitin kunnan vesiyhtiöiden kanssa keväällä 2021. Lisäksi on selvitetty alueen geologiaa mahdollisten arvokkaiden geologisten muodostelmien löytämiseksi. Suunnittelussa on alueen topografian ja pohjavesiolosuhteiden johdosta paneuduttu normaalia enemmän alueen toteuttamistapaan ja -edellytyksiin.

Kaavaratkaisu:

325 ha:n kokoisesta suunnittelualueesta puolet eli n. 160 ha on osoitettu hyödynnettäväksi rakentamiseen tai muuhun maankäyttöön. Aluerajaukset sijoittuvat kaavassa pääsääntöisesti itä-länsi suuntaisille vyöhykkeille. Muu osa kaava-alueesta jää suurelta osin suojaviheralueeksi tai maa- ja metsätalousalueeksi puskuroimaan alueen sisäistä tai ulkoista maankäyttöä. Sisäisesti suojaviheralueilla on erityistä merkitystä alueen pintavesien hallinnassa ja johtamisessa. Reuna-alueiden suojaviheralueet muodostavat suoja- ja siirtymävyöhykkeen suunnitellun maankäytön ja lähiympäristön haja-asutuksen välille. Alueen erityispiirre on kaava-alueen pohjoisosaan VT12 tien varteen sijoittuva pohjavesialue, joka on merkitty kaavakartalle viivamerkinnällä. Pohjavedet on huomioitu myös kaavan aluevarausmerkintöjä koskevissa määräyksissä. Alla tarkemmin kerrottu kaavaratkaisusta.

Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu VT 12:n eteläpuoliseen rinnakkaistiehen vyöhykemäisesti rajautuva työpaikkatoimintojen alue, jolla ympäristöalueen sijoittuminen pohjavesialueelle asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TPY-1, TPY). Alue varataan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille toimisto-, työpaikka- ja teollisuustoiminnoille, sekä niihin liittyville myymälä- ja varastointitiloille. Työpaikkatoiminnoille (TPY-1, TPY) osoitettujen alueiden pinta-ala on noin 72 ha. Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettujen TPY-1-alueiden lopullinen hyödynnettävyys ja tehokkuus riippuu alueen yksityiskohtaisesta topografiasta, suunnittelusta ja pinnantasaukseen käytettävän pinta-alan määrästä. Alueen suhteellisen haastavan topografian ja pohjavesien suojelutarpeen asettaminen rakentamista koskevien rajoitteiden vuoksi korttelialueista voidaan joutua osoittamaan tavanomaista suurempi osa rakentamiselta vapaaksi alueeksi.

Kaava-alueen keskiosa säilyy jätteenkäsittelyalueena (EJ).

Jätteenkäsittelyalueelle (EJ) osoitetun alueen pinta-ala on noin 43 ha.

Jätteenkäsittelyalueen itä- ja länsipuolille on osoitettu maa-ainesten oton päätyttyä työpaikkatoimintojen alueeksi (EO/TPY), teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (EO/T), sekä suojaviheralueeksi (EO/EV) muuntuvat alueet. Maa-ainestenoton päätyttyä rakennuskäyttöön

otettavien alueiden pinta-ala on noin 44 ha. Kaava-alueen lounaisosalle maanoton jälkeen muodostuvan teollisuus- ja varastorakennuksen alueen pinnantasausta voidaan suunnitella ja toteuttaa suhteellisen joustavasti ja alueen perustamisolosuhteet ovat suhteellisen hyvät, mistä johtuen alueelle yksityiskohtaisemman maankäytön suunnittelun (asemakaavoituksen) yhteydessä osoitettavan kerrosalan määrä voi olla suhteessa suurempi kuin pohjoisosan rinne- ja maasto-alueella.

Alueella sijaitsevat muinaismuistoiksi luokitellut taistelupaikat on rajattu kaavakartalle asianomaisilla kaavamerkinnoilla. Länsiosan muinaismuistoalueen ympäristö on alueen historiallisten arvojen, hankalan rakennettavuuden ja luontoarvojen takia jätetty nykyisen kaltaisesti maa- ja metsätalousalueeksi.

Yritysalueet muodostuvat yleensä suhteellisen laajoista ja tasaisista korttelialueista, jollaisia Miehonkankaalta ei kuitenkaan luonnostaan juurikaan löydy. Miehonkankaan alueen vähäistä laajempi toteuttaminen edellyttää käytännössä liki koko kaava-alueen mittakaavassa toteutettavaa suunnitelmallista kortteleiden alueellista tasaamista. Mäkiä tulisi tasata ja saatavilla leikkausmassoilla vastaavasti rinteitä pengertää. Asia tulee huomioida, kun arvioidaan tulevan maankäytön tonttikokoa. Myös katuverkon pituusleikkauksiin ja tonttien tasauksiin sekä tonttiliittymien sijoitteluun on kiinnitettävä alueen jatkosuunnittelussa riittävää huomiota.

Yleiskaavoituksen yhteydessä on tehty suuntaa-antavia laskelmia kortteleiden investointitaloudesta. Sisäisen vesihuollon investointien lisäksi alueen toteuttaminen edellyttää investointeja alueen ulkoiseen vesihuoltoverkkoon.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen:

Kaavaehdotus asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään lausunnot. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Muistutukseen kaavoittaja laatii vastineen, joka käsitellään teknisessä lautakunnassa ennen kaavan hyväksymistä. Vastine laaditaan vain niihin muistutuksiin ja lausuntoihin, jotka jätetään kuulutuksessa ilmoitetun määräajan puitteissa

Kaavoituksen jatko:

Mikäli kuulemisen yhteydessä ei esille nouse merkittäviä kaavoitusaikatauluun tai kaavaratkaisuun vaikuttavia seikkoja, kaava pyritään saamaan hyväksymiskäsittelyyn talvella 2021/2022.

Kaavamateriaali:

Kaavakartta ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus on päätöksen liitteenä ja muu kaava-aineisto on **ohjeismateriaalina**.

Kaavakartta ja kaavamääräykset, kaavaselostus ja muu kaavamateriaali on nähtävillä Kouvolan kaupungin kotisivulla www.kouvola.fi/paatoksenteko.

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, marko.luukkonen(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Miehonkankaan osayleiskaavaehdotuksen.

Lautakunta asettaa osayleiskaavaehdotuksen vähintään 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (MRL 65 §, MRA 19 §, 20 §).

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa kaupungin verkkosivustolla 30.6.2021.

Marko Luukkonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 16.37.

Tekninen lautakunta 28.06.2022 § 160

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, marko.luukkonen(at)kouvola.fi

Miehonkankaan osayleiskaava on edennyt kaavaehdotusvaiheen jälkeen hyväksymisvaiheeseen. Teknisen lautakunnan käsiteltävänä on nyt 1) osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana saatujen lausuntojen ja muistutusten vastineet, 2) osayleiskaavakarttaan ja -määräyksiin sen nähtävillä olon jälkeen tehdyt vähäiset tarkennukset sekä 3) osayleiskaavan esittäminen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja edelleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaupunginvaltuustolle.

Alla esittelytekstissä on kuvattu yleiskaavan yleisesittely, sen jälkeen muistutusten ja lausuntojen vastineet ja kolmantena kaavakarttaan ja -määräyksiin tehdyt tarkennukset.

1) Yleiskaava

Yleiskaavoituksen tavoite ja lähtökohdat:

Kaavoituksen lähtökohtia ja tavoitteita on tarkasteltu ennen varsinaisen kaavoituksen aloittamista erillisen markkinaselvityksen yhteydessä. Suunnittelua raamittaviksi lähtökohdiksi hyvä saavutettavuus, VT12:n uusi eritasoliittymä, lähellä sijaitseva Kymiring moottoriurheilukeskus, haastava topografia, alueella jo oleva jätteenkäsittelyalue sekä suunnittelualueeseen idässä rajautuva loma-asutus. Yleiskaavoituksen tavoitteena on ollut tarkastella Miehonkangasta hyvin saavutettavissa olevana valtatiehen 12 tukeutuvana ja naapurikunnan puolella litissä sijaitsevan Kymiring -alueen maankäyttöä täydentävänä yritysalueena.

Yleiskaavoituksen kulku:

Kaavoitusohjelmaan alueen kaavoittaminen on otettu vuonna 2015 ja tuolloin kaavoitus oli määrä aloittaa vasta vuosikymmenen loppupuolella. Hanketta aikaistettiin kuitenkin 2–3 vuodella mm. kaava-alueen kiinteistönomistajan aloitteellisuuden ja Kymiring-hankkeen liikkeelle lähdön vuoksi.

Ennen varsinaista kaavoitusta tehtiin 2017 markkinaselvitys ja tavoitekuva alueen kaavoituksen tueksi ja lähtökohdaksi.

Kaavoituksen vireille tulo siihen ja liittyvät kuulemiset ja neuvottelut sekä suunnittelun edellyttämät perusselvitykset tehtiin vuoden 2017 lopun ja vuoden 2018 kuluessa. Kaavaluonnos oli teknisen lautakunnan käsittelyssä ja julkisesti nähtävillä keväällä 2019. Vuoden 2019 lopun ja vuoden 2020 aikana suoritettiin alueen pohjavesitilannetta kartoittavia lisätutkimuksia ja muita kaavoituksen edellyttämiä täydentäviä selvityksiä.

Osayleiskaavaehdotus käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 29.6.2021, jonka jälkeen kaava-asiakirjat sekä muut ehdotusvaiheen aineistot olivat nähtävillä Kouvolan kaupungintalolla sekä kaupungin verkkosivuilla 07.07.- 31.08.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta järjestettiin nähtävillä olon aikana yksi infotilaisuus. Kaavaehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 20.01.2022. Kaavaehdotusta on viimeistelty vuoden 2022 alkupuoliskolla tekemällä siihen joitakin teknisluonteisia tarkennuksia ja täydennyksiä.

Edellä mainittujen päävaiheiden lisäksi kaavoituksesta on lukuisia kertoja neuvoteltu ja keskusteltu eri viranomaisten ja alueen asukkaiden sekä muiden sidosryhmien kanssa.

Osayleiskaavan sisältö:

Osayleiskaavaratkaisu perustuu alueelta laadittuihin lukuisiin selvityksiin ja niiden perusteella tehtyihin suunnitteluratkaisuihin, kaupungin tahtotilaan ja strategiaan, viranomaislausuntoihin ja sidosryhmäyhteistyöhön sekä alueen maanomistajan/käyttäjän näkemyksiin. Osayleiskaavassa osoitettava maankäyttö toimii alueen tarkemman suunnittelun ja asemakaavoituksen perustana.

Yleiskaavassa on ositettu alueen tulevan maankäytön periaatteet suurtonttirakenteen ja tieverkon osalta.

Pohjoisosan työpaikka-alueet: Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu VT 12:n eteläpuoliseen rinnakkaistiehen vyöhykemäisesti rajautuvia työpaikkatoimintojen alueita, jolla ympäristö alueen sijoittuminen pohjavesialueelle asettavat toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TPY-1). Alueet varataan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille toimisto-, työpaikka- ja teollisuustoiminnoille, sekä niihin liittyville myymälä- ja varastointitiloille. Työpaikkatoiminnoille (TPY-1) osoitettujen alueiden pinta-ala on noin 74 ha.

Jätteenkäsittelyalue: Kaava-alueen keskiosa säilyy jätteenkäsittelyalueena (EJ). Jätteenkäsittelyalueelle (EJ) osoitetun alueen pinta-ala on noin 43 ha.

Maa-ainesten otto ja teollisuus: Jätteenkäsittelyalueen itä- ja länsipuolille on osoitettu maa-ainesten oton päätyttyä työpaikkatoimintojen alueeksi (EO/TPY), teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (EO/T), sekä suojaviheralueeksi (EO/EV) muuntuvat alueet. Maa-ainestenoton päätyttyä rakennuskäyttöön otettavien alueiden (EO/TPY ja EO/T) pinta-ala on yhteensä noin 20 ha.

Suojaviheralueet ja maa- ja metsätalousvaltaiset alueet: Jätteenkäsittelyalueen ja sen itä- ja länsipuolille osoitettujen maa-ainesten oton jälkeen rakennuskäyttöön kehitettävien alueiden ympärille on osoitettu suojaviheralue (EV), johon kohdistuvia toimenpiteitä ohjataan maisematyöluopalvelvoitteella. Suojaviheralueet liittyvät kaava-alueen länsiosalle osoitettuun, rakentamiselta vapaaseen maa- ja metsätalousalueeseen. Rakentamiselta vapaat alueet muodostavat kaava-alueelle yhtenäisen, eri toimintoja yhteensovittavan viherverkon. Suojaviheralueille sijoittuvia luontaisia uomia hyödynnetään alueellisessa hulevesien hallinnassa. Kaava-alueen itäosalle on osoitettu laaja yhtenäinen, Kontjärven ranta-asutuksen suuntaan puskuroiva suojaviheralue. Suojaviheralueiden määrittelyssä on huomioitu edellä kuvattujen lähtökohtien ja tavoitteiden ohella kaava-alueelle sijoittuvien, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden (luo) lähtökohdat. Kaava-alueen koillis- ja länsiosille on osoitettu kolme erillistä muinaismuistoaluetta (SM), joihin kohdistuvia toimenpiteitä ohjataan muinaismuistolain perusteella asetetuilla määräyksillä ja lausuntovelvoitteilla. Rakentamiselta vapaiden alueiden (M-, EV-, SM-, EO/EV-alueet) pinta-ala on noin 164 ha.

Edellä kerrotun mukaisesti kaava-alue jakautuu liki tasan rakentamiselle tarkoitettuihin ja rakentamiselta vapaaksi jäävien alueiden kesken.

Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettujen TPY-1-alueiden lopullinen hyödynnettävyys ja tehokkuus riippuu alueen yksityiskohtaisesta topografiasta, suunnittelusta ja pinnantasaukseen käytettävän pinta-alan määrästä. Alueen suhteellisen haastavan topografian ja

pohjavesien suojelutarpeen asettaminen rakentamista koskevien rajoitteiden vuoksi korttelialueista voidaan joutua osoittamaan tavanomaista suurempi osa rakentamiselta vapaaksi alueeksi. Kaava-alueen lounaisosalle maanoton jälkeen muodostuvan teollisuus- ja varastorakennuksen alueen pinnantasausta voidaan suunnitella ja toteuttaa suhteellisen joustavasti ja alueen perustamisolosuhteet ovat suhteellisen hyvät.

Osayleiskaavan toteuttaminen:

Osayleiskaava on pitkän aikavälin yleispiirteinen maankäytönsuunnitelma, jolla esitetään suunnittelualueen tulevan maankäytön periaateratkaisut. Yleiskaava mahdollistaa alueen tarkemman suunnittelun, eli esimerkiksi asemakaavojen laatimisen.

Kaavoituksen ajoittuminen liittyy logistiikka-alueen kehittymiseen ja siihen kytkeytyviin tarpeisiin. Alueelle on mahdollista tarvittaessa sijoittaa suhteellisen suuria tontteja vaativia liikenneverkkohakuisia toimintoja. Taloudellisteknisesti arvioituna topografialtaan vaihteleva alue on tällöin syytä mahdollisimman laajasti esirakentaa pyrkien alueelliseen massatasapainoon, jotta kustannukset saadaan pidettyä kohtuullisina.

Yleiskaava mahdollistaa alueen toteuttamisen kaavassa päätetyllä tavalla. Alueen toteuttamisen aikajänne vaihtelee hyvin paljon. Alue voisi nopeimmillaan olla toteutunut 2030-luvun alkupuolella, mutta todennäköisesti vähintäänkin osia alueesta on toteuttamatta huomattavasti pidemmän aikaa. Yritysaluekäyttöön kaavoitetuilta alueilta kaupunki pyrkii hankkimaan ennen asemakaavoitusta maapohjan omistukseensa. Miehonkankaan alueella sijaitseva jätteenkäsittelyalue ja siihen välittömästi rajautuvat yritysalueet tulevat kuitenkin suurella todennäköisyydellä jäämään nykyisen maanomistajan haltuun myös jatkossa. Omistusjärjestelyistä ja mahdollisista sopimusteknisistä asioista sovitaan viimeistään asemakaavoitusvaiheessa.

2) Muistutukset ja lausunnot sekä kaavanlaatijan vastine

Kaavaehdotuksesta saatiin sen nähtävilläoloaikana 10 lausuntoa ja 12 muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavaselostuksen liitteestä nro 14.

Suurin osa yleiskaavaehdotusta koskevista muistutuksista koski kaava-alueen toteuttamisesta mahdollisesti koituvia negatiivisia vaikutuksia ja erityisesti Kontjärvelle ja sen asutukselle. Muistutuksissa tuotiin esille pelko mm. Kontjärven pinta- ja pohjavesien pilaantumisesta sekä kannettiin huolta Miehonkankaan alueen virkistyskäyttöarvojen puolesta. Muistutuksissa esitettiin mm. itäisimmän yritysaluevarauksen (TPY-1) poistamista ja Kontjärven ja yritys- ja teollisuusalueiden välisen suojavyöhykkeen kasvattamista. Kaavanlaatija on tutkinut muistutukset, mutta ei ole nähty tarvetta muuttaa kaavaehdotusta muistutuksissa

esitettyillä tavoilla ja perusteella. Syynä on se, että yritysalueet sijoittuvat pintavesien ja pohjavesien näkökulmasta katsottuna Kontjärven alapuolelle, joten Kontjärven vesien pilaantuminen Miehonkankaalla tehtävän rakentamisen tai toiminnan takia ei ole mahdollista. Myöskään itäisimmän yritysaluevarauksen poistamiselle ei ole löydetty perusteita. Etäisyys Kontjärven ja yritysalueen välillä on riittävä, sillä asumisen ja lähimmän yritysaluevarauksen väliin jää useiden satojen metrien levyinen suojaviheralue. Kontjärven näkökulmasta selkeä ympäristöhäiriön lähde on sen sijaan VT12:n liikennemelu ja Kymiringin moottoriurheilukeskus, mutta niihin ei tällä kaavalla varsinaisesti voida vaikuttaa. Kymiringillä on voimassa oleva ympäristölupa, jossa on määrätty melutasoista ja –ajoista. VT12 on toteutettu lainvoimaisten suunnitelmien ja asianomaisen suunnitteluprosessin seurauksena. Yleiskaavaan on muistutusten johdosta päädytty merkitsemään VT12 tuntumaan Kontjärven länsipään kohdalle varaus/mahdollisuus puhtaiden maamassojen toteuttamiseksi. Yleiskaava ei sitä määrää, mutta mahdollistaa sen. Yhdessä muistutuksessa esille nostettu kevyen liikenteen ohjaustarve on sen sijaan todettu tarpeelliseksi ja huomiota edellyttäväksi asiaksi, joten se on otettu kaavassa asianomaisin merkinnöin nyt huomioon.

Lausunnonantajilta eli viranomaisilta ja yhteisöiltä tuli kaavakarttaan ja –selostukseen liittyviä pienehköjä teknisluonteisia huomioita. Niiltä osin kaava-asiakirjoihin on tehty tarvittavia teknisluonteisia tarkennuksia.

Kaikki lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet niihin ovat
kaavaselostuksen liitteessä nro 14.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta (muistutus). Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto (vastine) esitettyyn mielipiteeseen. Teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen vastineet toimitetaan niille muistutusten jättäjille, jotka ovat muistutuksessa ilmoittaneet osoitteensa tai se on muutoin kaupungin kaavoittajan tiedossa. Vastineita ei käsitellä enää lautakunnan jälkeen kaupunginhallituksessa tai –valtuustossa. Vastineita koskevasta päätöksestä ei voi hakea muutosta.

Osayleiskaavasta järjestettiin MRL 66 § 2 momentin mukainen ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeinen viranomaisneuvottelu 20.1.2022. Neuvotteluun osallistui Kouvolan kaupungin lisäksi Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto ja Kymenlaakson museo sekä Kymenlaakson pelastuslaitos. Neuvottelussa käytiin läpi em. keskeisten viranomaisten lausunnot sekä niihin laaditut vastineet. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että lausunnot on otettu kaavaan tehdyissä tarkennuksissa riittävässä määrin huomioon ja osayleiskaavan hyväksymiselle ei nähty esteitä.

Muistutusten ja lausuntojen vastineet ovat kaava-asiakirjana kaavaselostuksen liitteenä nro 14. Kaikki liitteet on yhdistetty yhdeksi isoksi PDF-tiedostoksi. Kaavaselostuksen liitteiden suuren tiedostokoon takia vastineasiakirja on myös erikseen tämän esityslistan oheismateriaalina.

3) Yleiskaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkennukset:

15.06.2021 päivättyyn kaava-aineistoon on tehty ehdotusvaiheen jälkeen 22.02.2022 päiväyksellä seuraavat tekniset tarkistukset:

Kaavakartta:

Kaava-alueen koillisosalle on lisätty ohjeellinen aluevaraus, jolle saa sijoittaa melu- tai maisemavallin (mv).

Pohjavesialuetta koskevan kaavamääräyksen (pv) muotoilua on tarkistettu siten, että alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai hulevesiviemäriin, eikä vesihuoltolaitoksen viemäriin, kuten kaavaehdotuksessa viitattiin.

Kaava-alueen itäosan liikenneverkolle lisättiin ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä koskevat merkinnät tarpeelliseksi katsottuihin kohtiin.

TPY-1-alueita koskevaan kaavamääräykseen lisättiin maininta siitä, ettei alueelle saa sijoittaa Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kaavakartassa osoitettujen muinaismuistoalueiden (SM) rajaukset on tarkistettu muinaisjäännösrekisterin mukaisiksi.

Kaava-alueen eteläosalle on lisätty rautatieliikenteen suoja-aluetta koskeva osa-aluemerkintä (lr/s), joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähimmän raiteen keskilinjasta. Suoja-alueen maanmuokkaus ja alueelle rakentaminen edellyttää radanpitäjän suostumusta.

Kaava-alueen pohjoispuolinen rajausta tarkistettiin hankkeen aikana päivittyneen kuntarajan mukaiseksi. Kaavakarttaan lisättiin kuntarajaa koskeva merkintä.

Yleiskaavaan tehdyt teknisluonteiset mm. pohjavesien suojeluun liittyvät tarkennukset eivät ole MRA 32 §:n tarkoittamia olennaisia muutoksia, joten osayleiskaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Varsinaisen kaavakartan ja määräysten ohella on täydennetty muita kaava-asiakirjoja.

Kaavaselostus:

Kaavaselostukseen on lisätty kohta 7 Kaavan suhde muihin suunnitelmiin, jonka alakohdissa tarkastellaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kymenlaakson maakuntakaava 2040 huomioimista osayleiskaavassa.

Kaavaselostuksessa viitatus käyttötarkoitukselliset pinta-ala tiedot, sekä kaavakarttaotteet päivitettiin hyväksymisvaiheen kaavakartan mukaisiksi.

Kohtaan 12 lisättiin liiteluettelo.

Liikenneverkkosuunnitelma (liite):

Kaava-alueen itäosan liikenneverkolle lisättiin ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä koskevat merkinnät tarpeelliseksi katsottuihin kohtiin.

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/miehonkangasOYK

Muistutusten ja lausuntojen vastineet, osayleiskaavakartta, kaavaselostus ja kaavaselostuksen liitteet sekä OAS ovat **liitteenä**.

Muistutusten ja lausuntojen vastineet ovat **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, marko.luukkonen(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Miehonkankaan osayleiskaavaehdotuksesta sen julkisen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen ja muistutusten vastineet.

Tekninen lautakunta hyväksyy osayleiskaavakarttaan ja -määräyksiin sekä muuhun kaavamateriaaliin tehdyt vähäiset tarkennukset.

Tekninen lautakunta hyväksyy yleiskaavan ja esittää Miehonkankaan osayleiskaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 15.08.2022 § 216

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, marko.luukkonen(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallituksen ehdotus kaupunginvaltuustolle:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Miehonkankaan osayleiskaavan.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
