

Asemakaava ja asemakaavan muutos, 10/009 Käyrälampi, hyväksyminen

3718/10.02.04/2021

Tekninen lautakunta 22.02.2022 § 46

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Tykkimäen kaupunginosassa Käyrälammen etelä- ja länsirannoilla. Kaava-alueeseen kuulu valtatie 15 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.

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Asemakaavan muutos sisältyy vuosien 2021 ja 2022 kaavoituskatsauksissa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin. Pääosa suunnittelualueen eteläosasta on Kouvolan kaupungin omistuksessa. Vesialueen omistaa Saarento-Jokelan osakaskunta ja alueen luoteis- ja länsiosa on lähes kokonaan yksityisessä omistuksessa.

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

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaavan ja Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan lisäksi Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaava, Käyrälampi-Utunmäki osayleiskaava sekä useita asemakaavoja. Suunnittelualueen luoteisosassa ei ole nykyisin asemakaavaa. Alueen asemakaavat ovat eri ajoilta ja ne eivät kaikin osin vastaa alueen toteutunutta maankäyttöä tai tavoitetilaa.

Kaavahanke kuulutettiin vireille 12.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa ja niiden vaikutuksista tehty yhteenvetotaulukko sekä muut liitteet olivat nähtävillä 12.5.-14.6.2021 välisen ajan kaavan verkkosivuilla ja Kouvolan kaupungin info-pisteessä. Kaavan vireilletulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 12.5.2021 (MRL 63§ MRA 30§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnosvaihtoehdoista pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa saatu palaute (yhteensä 10 palautetta) ja sen vaikutus kaavaratkaisuun on käsitelty kaavaselostuksen sivuilla 25-29.

Uusi asemakaava

Asemakaava koostuu erilaisista virkistysalueista, matkailua palvelevien rakennusten korttelialueista sekä yleisen tien alueesta ja katualueista. Alueen metsäinen itäosa on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), johon on merkitty erillinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) vesilaitoksen vedenottamolle. Etelä- ja lounaisosassa on matkailua palvelevien korttelialueiden 10001, 10003, 10005 (RM) lisäksi uimaranta-alue (VV) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä leveä Käyrälammentien katualue. Kaavan länsiosassa on Lautarontien katualue, jonka molemmin puolin on lähivirkistysaluetta (VL). Valtatien 15 itäreuna on merkitty meluhaittojen vuoksi suojaviheralueeksi (EV) ja Lautarontien eteläosan ja Käyrälammen välinen alue urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi vesiurheilutoimintoja varten (VU-4) nykyisen asemakaavan mukaisesti. Edelliseen liittyvät pysäköintialueet on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1). Pohjoisosaan on merkitty erillispientalojen korttelialue (AO), jossa on kaksi ohjeellista tonttia. Kaava-alueelle sijoittuva osa Käyrälamdesta on merkitty vesialueeksi (W).

Kortteleihin merkityt rakennusalat kattavat lähes koko kortteleiden alueen, jolloin ne taipuvat erilaisiin toteutusvaihtoehtoihin. Rakentamisen määrää ohjataan kaavassa rakennusoikeuksilla, jotka on ilmoitettu kortteleissa 10001 ja 10003 tehokkuusluvulla ja korttelissa 10005 kerrosneliömetreinä. Korttelissa 10003 tehokkuusluku on melko pieni ($e=0.3$), jolloin alueelle jää myös rakentamattomia alueita. Korttelissa 10001 tehokkuusluku on puolestaan suuri ($e=1.0$), mikä tarkoittaa kerrosalana 15 000 m². Korkein sallittu kerrosten määrä on korttelissa 10001 oleva neljä. Muualla kerrosten maksimimäärä on yhdestä kolmeen. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla vaaditaan majoitus ja ravintolapalveluiden osalta 1 autopaikka jokaista 80 kerrosalaneliömetriä kohti.

Alueen luonto- ja ympäristöarvot on huomioitu erillisillä merkinnöillä ja määräyksillä. Kevyen liikenteen reitit sekä alueen poikki kulkeva hiihtolatu on merkitty kaavaan ohjeellisilla merkinnöillä eli niiden sijaintia ei ole kaavassa määrätty tarkasti. Valtateiltä tulevan melun haittojen vähentäminen on huomioitu määräyksellä meluesteen sijoittamisesta.

Kaavamääräyksillä ohjataan sekä kortteli- että virkistysalueiden toteutusta rakentamisen laadun sekä sijainnin osalta. Virkistys- ja vesialueilla on sallittu alueen luonteeseen liittyvä rakentaminen, jotta myös yksityisten palveluntuottajien olisi mahdollista sijoittua alueelle täydentämään julkisia palveluita.

Muutokset ja vaikutukset

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna kaavamuutoksessa sallitaan enemmän rakentamista, mikä mahdollistaa kaavahankkeelle asetettujen tavoitteiden mukaisesti matkailupalvelujen lisäämisen ja virkistyskäytön

kehittämisen alueella. Suurimmat muutokset nykyiseen kaavaan ja myös nykytilaan verrattuna ovat kaava-alueen etelä ja lounaisosissa. Kaava-alueen lounaisosan nykyisen kaavan luonnontilaisena säilytettävä puistoalue on muutettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Eteläosan nykyisessä asemakaavassa verrattain pieni matkailupalvelujen korttelialue on laajennettu kattamaan nykyiset pysäköintipaikat ja osan Käyrälammentiestä. Vastaavasti Käyrälammentien linjaus on siirretty korttelin eteläpuolelle ja mitoitettu niin leveäksi, että sen sisälle voidaan rakentaa korvaavat yleiset pysäköintipaikat. Asemakaavoitetun alueen laajentaminen alueen länsiosassa mahdollistaa Lautarontien kevyen liikenteen väylän rakentamisen, mikä osaltaan toteuttaa kaavahankkeen tavoitetta turvallisten ja houkuttelevien kevyen liikenteen yhteyksien saamiseksi alueelle.

Käyrälammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksella on sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia. Merkittävimmät vaikutukset kaavahankkeella on alueen yhdyskuntarakenteeseen ja erityisesti palveluihin, joiden määrää voidaan kasvattaa merkittävästi nykyisestä sekä kortteli- että virkistysalueilla. Palvelujen kasvu vaikuttaa myös alueen työpaikkojen ja liikenteen määrään. Liikenneselvityksen mukaan vaikutukset eivät kuitenkaan sellaisia, että ne vaatisivat toimenpiteitä laajemman alueen liikennejärjestelyissä, kuten valtateillä. Liikenteen osalta vaikutukset ovat myös liikenneturvallisuutta parantavia, eli myönteisiä. Luonnonympäristöön kaavahanke ei merkittävästi vaikuta muualla, kuin alueen kaakkoisosassa, jossa erilaisten kulkuväylien toteuttaminen vaarantaa liito-oravien kulkuyhteydet. Kaavahankkeella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön, koska kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita kulttuuriperintökohteita tai tunnettuja muinaisjäännöksiä. Ihmisten elinympäristöön kaavaratkaisu vaikuttaa myönteisesti edesauttaessaan alueen kehittämistä entistä monipuolisemmaksi virkistysalueeksi. Yhdyskuntatalouden näkökulmasta kaavan toteuttamisella on sekä negatiivisia että positiivisia vaikutuksia. Matkailu- ja virkistyspalvelujen lisärakentaminen edellyttää sekä maanalaisen infran, kuten vesihuoltoverkoston rakentamista ja siirtoa sekä nykyisten pysäköintialueiden ja kadun siirtoa, mikä lisää kaupungin kustannuksia. Lisäksi Lautarontien kevyen liikenteen väylä ja Käyrälammentien jatke itään lisäävät kaupungille kohdistuvia kustannuksia. Kaupunki saa vastaavasti tuloja korttelialueiden myynnistä ja virkistysalueen osien vuokraamisesta yksityisille toimijoille. Kaavamuutoksen vaikutukset on esitelty tarkemmin kaavaselostuksen sivuilla 38-42.

Asemakaavaehdotus on **oheismateriaalissa**.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola/kayralampi. Vaikutusten arviointi on tehty MRL:n mukaisesti ja se löytyy selostuksesta.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 10/009 Käyrälampi ehdotuksen, joka koskee Jokelan kylän tiloja 2:14, 6:31, 11:5, 11:6, 12:1, 13:62, tilojen 13:1, 11:3, 11:7, 4:105 ja 25:12 osia, yhteisen vesialueen 7:1 sekä lunastusyksikön 0:15 osia, 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 ja asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Sari Melkko ja Mia Ylä-Outinen poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §; 1 mom. kohta 5).

Merja-Liisa Voutilainen (Sari Melkon varajäsen) oli paikalla kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Maria Lammi saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana. Esko Lavonen (Maria Lammin varajäsen) poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Tekninen lautakunta 03.05.2022 § 104

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

Tekninen lautakunta hyväksyi Käyrälammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen 22.2.2022 pitämässään kokouksessa ja asetti sen julkisesti nähtäville 2.3.-4.4.2022 väliseksi ajaksi MRL 65§ MRA 27§ mukaisesti.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitettiin 2.3.2022 lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja sähköisellä kuulutuksella Kouvolan kaupungin verkkosivujen sähköisellä ilmoitustaululla. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille lähetettiin asiaa koskevat kirjeet 23.2.2022 ja muita asianosaisia tiedotettiin 2.3.2022 lähetetyllä sähköpostilla. Kaavaehdotusmateriaali oli nähtävillä sähköisesti kaavan verkkosivuilla ja paperitulosteina Kouvolan kaupungin info-pisteessä. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä kahdeksan lausuntoa. Yhtään muistutusta ei saatu.

Lautakunnan hyväksyttyä kaavaehdotuksista saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet, kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn seuraavaan lautakunnan kokoukseen. Vastineiden hyväksymispäätös ei ole valituskelpoinen.

Kaavahankkeen tarkempi kuvaus on esitetty aiemmassa käsittelyvaiheessa (Tela 22.2.2022).

Kooste kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista sekä niihin laadituista vastineista on **liitteenä** (liite 7).

Kaavahankkeeseen liittyvä muu aineisto, kuten asemakaavakartta ja -selostus on oheismateriaalina ja nähtävissä kaavan verkkosivuilla www.kouvola.fi/kayralampi

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi) ja kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, [kaisa.niilo-rama\(at\)kouvola.fi](mailto:kaisa.niilo-rama@kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 10/009 Käyrälampi kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Sari Melkko ja Mia Ylä-Outinen poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §; 1 mom. kohta 5).

Tekninen lautakunta 31.05.2022 § 136

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, [kaisa.niilo-rama\(at\)kouvola.fi](mailto:kaisa.niilo-rama@kouvola.fi)

Tekninen lautakunta hyväksyi Käyrälammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet kokouksessaan 3.5.2022. Kaava on siten valmis hyväksyttäväksi.

Kaavakarttaan on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä muutoksia. Korttelin 10003 rajausta on tarkennettu sen pohjoisreunasta. Samalla urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) alueella olevaa erillistä rakennusala on siirretty hieman kaakkoon. Näiden muutosten johdosta myös ohjeellista jalankululle ja pyöräilylle varattua alueen osaa (Käyrälammenraitti) on siirretty. Lisäksi korttelissa 10001 oleva rakennukseen jätettävän kulkuaukon merkintä on muutettu sitovasta ohjeelliseksi ja lisätty määräys mahdollistaa ajoyhteys korttelin

läpi Käyrälammentieltä uimarannalle. Muutoksia ei voida katsoa niin merkittäviksi, että kaavaehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville.

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.

Kaavakartta on **liitteenä**.

Kaavahankeeseen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostus on **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi ja kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 10/009 Käyrälampi.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Sari Melkko, Mia Ylä-Outinen ja Milla Raunio poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §; 1 mom. kohta 5).

Merja-Liisa Voutilainen (Sari Melkon varajäsen) oli paikalla kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Einar Vahla poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.
