

Korian Hiivurin maankäytön yleissuunnitelman hyväksyminen

1903/10.03.01.00/2022

Tekninen lautakunta 28.06.2022 § 161

Valmistelija: Yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, 0206157169, marko.luukkonen(at)kouvola.fi

Suunnittelun tarve:

Korialla Hiivurin alueen maankäyttöä on tarkasteltu kuluvan alkuvuoden 2022 aikana laatimalla alueelle kaavoitusta tukeva maankäytön yleissuunnitelma. Työn tarkoituksena on ollut laatia yleissuunnitelma Korian Hiivurin alueen yritystoiminnan kehittämisedellytysten selvittämiseksi. Akuutti tarve suunnittelulle on selvittää alueella toimivan ison elintarvikeyrityksen maankäytöllistä ja liikenteellistä asemaa ja toisaalta kaupungin lähtökohtana on alueen yleiskaavoituksen ajantasaisuuden arviointi.

Suunnitelmassa tarkasteltiin alueen mahdollista hyödynnettävyyttä yritysalueena ja vastaamista suuronttien kysyntään. Työssä tutkittiin lisäksi liikenneverkon ratkaisuvaihtoehtoja kaikki liikennemuodot ja alueen kytkeytyminen maanteihin huomioiden sekä arvioitiin nykyisen liikenneverkon kehitystarpeet.

Suunnitelma:

Yleissuunnitelman pohjaksi koottiin alueelta tiedossa olevat maisema- ja luontoarvot, rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot, liikenneverkon nykytilatiedot, tekniset verkostot ja maaperätiedot. Työn alussa järjestettiin työneuvottelu maakuntamuseon ja ELY-keskuksen. Yleissuunnitelmaluonnosvaihtoehtojen yhteydessä arvioitiin vaihtoehtojen keskeisiä vaikutuksia ja laadittiin vaihtoehtojen vertailu.

Yleissuunnitelmassa on esitetty alueen suurkorttelirakenne ja tavoitteellinen liikenneverkko. Suunnitelman päälinjat ovat seuraavat: Kymijoen rantavyöhyke on määrä säilyttää jatkossakin maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Olemassa olevan Hiivurin asuinalueen ja uuden yritysalueen väliin, Myllykoskentieltä aina Kymijoen rantaan asti jäisi yhtenäinen suoja- ja vihervyöhyke. Enimmillään hieman yli 20 ha suuruinen yritysalue kytkeytyy isolta osin jo asemakaavoitettuun entisen Korian jätevesilaitoksen sisältävään alueeseen, ulottuen sieltä Myllykoskentielle asti. Mahdollisena yleissuunnitelmaa täydentävänä pitkänaikavälin laajenemissuuntana on suunnitelmakartassa esitetty Myllykoskentien ja Kymijoen välistä joen alajuoksun suuntaa, mutta siellä suunnalla on ennen tarkempia suunnittelupäätöksiä tehtävä muinaismuistoinventointi alueen historiallisten arvojen kartoittamiseksi. Kyseisen laajennusoption hyödyntämistä rajoittaa sen halkaiseva suurjännitevoimajohtolinja.

Kokonaisarviona voidaan todeta, että yleissuunnitelman mukainen maankäyttö mahdollistaisi yritystoimintaa edullisella sijainnilla olemassa olevan infraverkoston yhteyteen. Työpaikka-alue kytkeytyisi samalla luontevasti osaksi Korian yhdyskuntarakennetta. Edellisten positiivisten näkökohtien ohella on myös joitakin negatiivisia tai huomioon otettavia seikkoja. Alueen rakennettavuus ei ole paras mahdollinen edellyttäen rakennusten perustamisessa varsin pitkiä paalusyvyysjä ja viemärikaivantojen tuentaa. Edellä mainitut toimenpiteet vaikuttavat rakentamisen kustannuksiin. Erytishuomio jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää alueen yleisilmeeseen Kymijokilaakson maisema-aluetta rajaavana maankäyttönä. Myös läheinen asutus asettaa tulevan toiminnan luonteelle ja ympäristövaikutuksille tiettyjä reunaehdoja.

Suunnitelman merkitys:

Yleissuunnitelma vastaa suunnitelmana tarkkuudeltaan aluevarausyleiskaavaa, mutta varsinaista kaavoitukselle tyypillistä juridista asemaa siihen ei liity, vaan kyse on kaavoituksen taustasuunnitelmasta. Yleissuunnitelma on tämänhetkisten tavoitteiden ja selvitysten pohjalta laadittu suunnitelma alueen tulevaksi maankäytöksi. Yleissuunnitelma toimii tulevaisuudessa Hiivurin alueella yleiskaavoituksen tukena, sen tavoitesuunnitelma- ja lähtötietoaineistona. Asemakaavoituksessa siihen voidaan tukeutua niiltä osin, kun on tarvetta arvioida voimassa olevan yleiskaavan ajantasaisuutta ja sovittaa asemakaavoitusta laajempaan maankäytön kokonaiskuvaan. Mm. Hiivurin alueen yleiskaavoitus tulee ajankohtaiseksi jo lähivuosina osana laajempaa yleiskaavojen päivityskierrosta. Asemakaavoja laaditaan/muutetaan rakentamisen edellyttämän tarpeen mukaan. Valmis yleissuunnitelma antaa selkänöjää ja osviittaa myös kaupungin maanhankinnalle sekä yritystonttitarjonnan suunnittelulle.

Kuuleminen ja vuorovaikutus:

Maankäytön yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä on keskusteltu suunnittelukysymyksistä viranomaisten ja alueen asukkaiden sekä yrittäjien kanssa. Valmistuneesta yleissuunnitelmasta on syytä pyytää palautetta, jotta siinä esitetyistä ratkaisuksista saadaan näkemykset mm. heiltä, joiden asumiseen, työhön tai elämiseen suunnitelman toteuttaminen vaikuttaisi. Yleissuunnitelmasta pyydetään viranomaisilta lausunnot ja se asetetaan julkisesti nähtäville kuntalaispalautetta varten.

Jatko:

Yleissuunnitelma asetetaan kesälomakauden 2022 jälkeen nähtäville ja sen jälkeen syksyllä 2022 saatu palaute saatetaan tekniselle lautakunnalle tiedoksi. Yleissuunnitelma ja siitä saatava palaute (+ suunnittelijan lyhyet vastineet) muodostavat lopullisen yleissuunnitelma-aineiston. Palautteen pohjalta ei yleissuunnitelmakarttaa enää muuteta,

vaan palaute liitetään osaksi Hiivurin maankäytön yleissuunnitelman aineistoa. Palaute huomioidaan jatkosuunnittelun ja –kaavoituksen yhteydessä.

Yleissuunnitelma-aineisto on **liitteenä**.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Hiivurin alueen maankäytön yleissuunnitelman. Tekninen lautakunta päättää asettaa Korian Hiivurin maankäytön yleissuunnitelman 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville mielipiteen esittämistä varten. Suunnitelmasta pyydetään myös lausunnot asianomaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Anne Ahtiainen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (intressijäävi, hallintolaki 28 § 1 mom, kohta 3).

Jukka Silén ja Marko Luukkonen poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn päätyttyä.
