

Asemakaava ja asemakaavan muutos 42/002 Nurmiraanta, kaavan hyväksyminen

308/10.02.04/2022

Tekninen lautakunta 22.03.2022 § 75

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen(at)kouvola.fi

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin kaksi kilometriä Valkealan kirkonkylän eteläpuolella. Suunnittelualue sijoittuu Vanhatien ja Lappalanjärven väliselle alueelle rajautuen lounaassa Koivurannan asuinalueeseen. Alueen pinta-ala on noin 38 ha. Kaavoitettavan alueen laajuus tarkentunut kaavaprosessin edetessä.

Tavoite ja taustat

Asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpientaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Kohde on yksi Kouvolan maankäytön toteuttamissuunnitelmassa esitetyistä pientaloalueista. Nurmiraanta on Kouvolan kaavoitusohjelman mukainen suunnittelukohte. Alueella sijaitsevan seurakunnan toimintakeskuksen ja ympäröivää pientaloasutusta koskevaan asemakaavatilanteeseen tehdään muutoksia. Alueen luonto- ja kulttuuriarvot on huomioitu kaavasuunnittelussa.

Asianosaisten kuuleminen

Asemakaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 20.5.2020. Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineistot (ml. kaavaluonnos) olivat nähtävillä 20.5.-22.6.2021 välisen ajan. Kaavaluonnosta esiteltiin hankkeesta kiinnostuneille etäyleisötilaisuudessa 2.11.2021.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa kaavasta annettiin kymmenen lausuntoa ja viisi mielipidettä kuntalaisilta. Lausunnot ja mielipiteet sekä niitä koskevat vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavaselostuksessa. Kaakkois-Suomen ELY-keskus katsoi, että ottaen huomioon kaavaa varten tehdyt selvitykset, kohdealueen maankäytön, kaavaratkaisun sekä kaavassa annetut kaavamääräykset maankäytön asianmukaiselle järjestämiselle, esteitä kaavatyön eteenpäinviemiselle ei ole. Kymenlaakson museo ehdotti täydennyksiä alueella olevaa muinaisjäännettä koskeviin kaavamääräyksiin. Muinaisjäännettä koskevaa kaavamääräystä täydennettiin museon lausunnon mukaisesti. Kouvolan Vesi Oy lausui suunnitelmien toteutettavuudesta ja alueella tällä hetkellä olevasta vesihuoltoinfrastruktuurista. Kouvolan yhdyskuntateknikka lausui mm. meluntorjunnasta, katualueista,

ajoneuvoliittymistä ja pysäköinnin järjestämisestä. Yhdyskuntatekniikan lausunnon perusteella kaavaratkaisuun tehtiin useita muutoksia. KSS Verkko Oy toi ilmi suunnitelmansa alueen sähköverkon saneerauksista. Kouvolan seurakuntayhtymän kiinteistö- ja hautauspalvelujen johtokunta totesi, että hyväksyy asemakaavaluonnosratkaisun. Kymenlaakson liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnosta koskevista mielipiteistä esitettiin mm. useiden asuinkorttelinosien poistamista erilaisin perusteluin. Uusia suunniteltuja korttelialueita ei ole vähennetty, sillä palautteet eivät sisällä maankäytöllisesti pakottavia muutostarpeita, vaan palautteet kuvastavat lähinnä antajiensa henkilökohtaisia mielipiteitä. Kaavakarttaan tehtiin kuitenkin lukuisia muita muutoksia kuntalaispalautteen perusteella. Kuntalaispalaute ja niiden perustellut vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavaselostuksessa.

Uusi asemakaava (kaavaehdotus)

Asemakaavalla on esitetty Valkealan Koivurannan asuinalueen laajentaminen. Leiritien ympäristöön esitetään pariakymmentä uutta pientalotonttia. Asemakaava käsittää myös Kouvolan seurakuntayhtymän Niinirannan toimintakeskuksen sekä keskuksen pohjoispuolella olevan virkistyskäytössä olevan alueen asemakaavallisen päivityksen.

Alueen asuinkorttelit ovat joko erillispientalojen (AO) tai asuinpientalojen (AP) kortteleita. Kaavalla muodostetaan uusia asuinkortteleita. Lisäksi kaavamuuotos koskee osaa Koivurannan alueen jo toteutuneista asuinkortteleista.

Kouvolan seurakuntayhtymän omistuksessa olevan toimintakeskuksen korttelin käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa seurakuntayhtymän aloitteesta palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Palvelurakennusten korttelialueella saa sijoittaa liike-, palvelu-, toimisto-, ravintola- ja majoitustiloja. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa toimintakeskuksen alue on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK).

Asemakaavassa on esitetty virkistysalueita (lähivirkistys- ja puistoalueet) noin 19 ha. Suurimmaksi osaksi virkistysalueet ovat lähivirkistysalueita (VL).

Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen. Asemakaavalla lisätään pientalotonttien tarjontaa Valkealan Koivurannan alueella. Asemakaavassa on esitetty kahden uuden kadun rakentamista, joihin uudet tontit tukeutuvat. Kulku alueelle tapahtuu Leiritien kautta, joka on samassa yhteydessä tarpeen kunnostaa. Kaupungin panostusta vaativien investointien määrä tarkentuu yksityiskohtaisen infrasuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualan luonto- ja kulttuuriarvoja on selvitetty kattavasti ja maankäyttöratkaisuissa alueen arvot on pyritty ottamaan huomioon mahdollisimman hyvin. Huikeinlenkin luontopolun ympäristö on kokonaisuudessaan lähivirkistysaluetta, joka on tarkoitettu säilyttämään luonnontilaisena. Alueella luontoarvojen säilyttämistavoitteet ja ulkoilualuetarpeet täydentävät toisiaan. Suunnittelualueella sijaitseva muinaisjäännös turvataan.

Jatkotoimenpiteet ja -aikataulu

Teknisen lautakunnan hyväksyessä kaavaehdotuksen, se asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään siitä tarvittavat lausunnot ja kunnan jäsenille ja osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus).

Mikäli ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan ei ole tarpeita tehdä merkittäviä muutoksia, voidaan asemakaavaprosessissa siirtyä hyväksymiskäsittelyyn. Kaavoitettava alue ei ole kokonaisuudessaan Kouvolan kaupungin omistuksessa, joten alueella voi olla tarpeen tehdä maakauppoja/sopimuksia ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä, mikä voi vaikuttaa kaavaprosessin aikatauluun.

Asemakaava on **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/nurmiranta

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Nurmirannan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen (kaava nro 42/002).

Lautakunta asettaa kaavaehdotuksen vähintään 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (MRL 65 §, MRA 27 §, 28 §).

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 30.11.2022 § 240

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen@kouvola.fi

Asemakaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin verkkosivuilla sähköisellä ilmoitustaululla 30.3.2022. Kaavaehdotusaineisto oli julkisesti nähtävillä kaupungintalon info-pisteellä ja kaavan verkkosivuilla (www.kouvola.fi/nurmiraanta) 30.3.-3.5.2022 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnoissa ei tuotu esiin muutostarpeita kaavakarttaan. Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry jätti kaavaehdotuksesta muistutuksen. Muistutuksessa tuotiin ilmi erinäisiä huomioita ja toiveita. Muutosehdotuksena muistutuksessa toivottiin puuston säilyttämistä koskevan kaavamääräyksen tarkentamista. Vastineet lausuntoihin ja muistutukseen ovat luettavissa kaavaselostuksesta sekä kaavan liitteestä 9. Lausunnot ja muistutus eivät johtaneet kaavakarttaan tehtäviin muutoksiin.

Asemakaavan jakaminen kahteen osaan hyväksymiskäsittelyä varten

Nurmiraannan kaava-alueen pohjoisosaan liittyy Kouvolan kaupungin ja Kouvolan seurakuntayhtymän välisiä maakauppoja, jotka ovat vielä kesken syksyllä 2022. Uuden asuinalueen käsittävän eteläpuoliskon osalta ei ole avoimia sopimuskysymyksiä, joten uuden asuinalueen osan yhdyskuntateknisen suunnittelun ja toteuttamisen jouduttamiseksi asemakaava esitetään jaettavaksi kahteen osaan hyväksymiskäsittelyä varten. Ensivaiheessa hyväksymiskäsittelyyn saatetaan kaavan eteläosa, joka käsittää Niiniraannan olemassa olevaa asuinaluetta ja uuden asuinalueosan sekä Vanhatien katualuetta. Kaavan pohjoisosan, johon kuuluu seurakuntayhtymän toimintakeskus ja Huikeinlenkin luontopolun virkistysalue, hyväksymiskäsittely suoritetaan myöhemmin.

Varsinaiseen kaavaratkaisuun tai kaavan sisältöön ei ole tehty muutoksia, joten asemakaavaa ei ole tarpeen asettaa ehdotuksena uudelleen nähtäville.

Jatkotoimenpiteet ja -aikataulu

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 hyväksyessä liitteenä 9 olevat vastineet toimitetaan vastineet muistutuksen jättäjälle.

Asemakaavan hyväksymiskäsittely suoritetaan erillisessä teknisen lautakunnan kokouksessa tämän vastineiden käsittelyn jälkeen.

Muistutusten ja lausuntojen vastineraportti on **liitteenä**.

Muu kaava-aineisto on **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/nurmiraanta

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Nurmiraanan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen jakamisen kahteen osaan hyväksymiskäsittelyä varten.

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Nurmiraanan (kaava nro 42/002) asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävänä yleisessä tietoverkossa kaupungin verkkosivustolla 1.12.2022 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Sari Melkko saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alkaessa.

Tekninen lautakunta 13.12.2022 § 267

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen(at)kouvola.fi

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 30.11.2022 Nurmiraanan asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten vastineet. Vastineet on lähetetty niille muistutusten jättäjille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Asemakaava ja asemakaavan muutos on valmis hyväksyttäväksi.

Asemakaava on **liitteenä**.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Nurmiraanan (kaava nro 42/002) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
