

## Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2023-2027

4541/10.00.00/2023

### Tekninen lautakunta 20.04.2023 § 75

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

#### *Suunnitelman tarkoitus ja tavoitteet:*

Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla ohjataan Kouvolan kaupungin tonttituotantoa seuraavien viiden vuoden aikana. Suunnitelmalla sovitetaan yhteen ja aikataulutetaan kaavoitus, maanhankinta, yhdyskuntatekniikan rakentaminen, tonttien luovutus ja taloussuunnittelu eli varmistetaan toimialan ja päätöksentekijöiden yhteinen näkemys maankäytön toteuttamisessa. Samalla sitoutetaan toimiala ja päätöksentekijät tavoitteiden toteuttamiseen.

Suunnitelman tavoitteena on:

- edistää tonttituotannon jatkuvuutta, suunnitelmallisuutta ja ennakoitavuutta sekä
- parantaa kaupunkistrategian mukaisesti elinvoiman ja hyvinvoinnin kasvua ja erityisesti yritysten kasvukärkeä.

Maankäytön toteuttamissuunnitelma tuottaa lähtökohdat vuosittaiselle kaavoitusohjelmalle, maanhankinnalle ja investointiohjelmalle. Suunnitelmassa määritellään maankäytön kehittämisen painopistealueet sekä ajoitetaan asuin- ja yritystonttituotanto seuraaville viidelle vuodelle.

#### *Maankäytön toteuttamissuunnitelma vuosille 2023–2027:*

Seuraavien viiden vuoden aikana Kouvolan kaupunki kaavoittaa ja rakentaa luovutettavaksi arviolta reilut 100 pientalotonttia omistamilleen maille. Tavoitteena on kohdistaa uudet tontit alueille, joilla on ollut eniten kysyntää. Tarjonnassa korostuu joukkoliikenteen ja palveluiden järjestämisen kannalta edulliset alueet keskeisellä kaupunkialueella.

Pientalotonttitarjontaa lisätään seuraavina vuosina eniten Kuusankosken ja Valkealan alueilla. Kuusankoskella Sepäntien-Lassilanpellontien kohteesta päästään luovuttamaan tontteja vuonna 2023, Valkealan Nurmiraunan alueelta vuonna 2024.

Yritystonttituotannon vahvistamiseksi Kouvolan kaupunki on käynnistänyt vuonna 2023 viisivuotisen kärkihankkeen. Hankkeessa keskitytään seitsemän alueen kehittämiseen: Tehola, ydinkeskusta, Jokela, Tervaskangas, Korjala, Hiivuri sekä Suvioja. Nämä alueet ovat

myös maankäytön toteuttamissuunnitelman 2023–2027 kohteita lukuun ottamatta ydinkeskustaa, joka on muista alueista poikkeava kehittämiskohde.

Uusien yritystonttien asemakaavoitus ja yhdyskuntatekninen suunnittelu etenee maanhankinnan edetessä. Teholassa, Jokelan Liisakarhunmäellä sekä Tervaskankaalla tontteja päästään jo vuonna 2023 rakentamaan ja luovuttamaan. Korjalassa yritysalueita laajennetaan asemakaavoittamalla ja uusia tontteja alueelta päästään luovuttamaan arviolta vuonna 2025. Korian Hiivurin alueelle laadittiin vuoden 2022 aikana maankäytön yleissuunnitelma, jossa tutkittiin mm. liikenneverkkoa ja yritystonttitarjonnan kasvattamista. Vuonna 2023 alueella käynnistetään asemakaavoitus ja infran suunnittelu.

#### *Suunnitelman ennakkovaikutusten arviointi:*

Maankäytön toteuttamissuunnitelman vaikutuksia kuntalaisiin, yrityksiin, organisaatioon ja henkilöstöön sekä kuntatalouteen on arvioitu ennakkovaikutusten arvioinnilla. Vaikutuksia ympäristöön ei ole arvioitu koko suunnitelman osalta, vaan vaikutuksia tarkastellaan kohdekohtaisesti kaavoitusvaiheessa.

Arvioinnin toteutusvaihtoehtoina käytettiin seuraavia skenaarioita:

- Vaihtoehto 0: maankäytön toteuttamissuunnitelman kohteita ei toteuteta
- Vaihtoehto 1: toteutetaan kohteet maankäytön toteuttamissuunnitelman mukaisesti
- Vaihtoehto 2: toteutetaan puolet maankäytön toteuttamissuunnitelman kohteista
- Vaihtoehto 3: toteutetaan maankäytön toteuttamissuunnitelman lisäksi 50 % seuraavan viisivuotissakson kohteista

Vaikutukset on arvioitu asteikolla: myönteinen vaikutus tai kehityssuunta (+), neutraali vaikutus tai kehityssuunta (0), kielteinen vaikutus tai kehityssuunta (-).

Maankäytön toteuttamissuunnitelma päivitetään vuosittain. Suunnitelma on valmisteltu kaupunkisuunnittelun palvelussa yhteistyössä kaupunkiympäristön suunnittelun, maaomaisuuden, paikkatiedon, Kinnon ja Kouvolan Veden kanssa.

Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2023–2027 on **liitteenä**.

**Lisätietoja:** tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi, kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi, kaupungeingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436,

sami.suoknuuti(at)kouvola.fi, kaupungininsinööri Anne Ahtiainen, puh.  
020 615 8574, anne.ahtiainen(at)kouvola.fi

**Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta hyväksyy Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamissuunnitelman 2023-2027 omalta osaltaan ja esittää sen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

**Teknisen lautakunnan päätös:**

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

---