

Asemakaavan muutos, kaava nro 01/034 Marjoniemen yhtenäiskoulu, hyväksyminen

32/10.02.04/2022

Tekninen lautakunta 30.11.2022 § 239

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

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustan pohjoispuolella Kymenlaaksontien, Salpausselänkadun, Kasarminkadun ja Marjoniementien välisellä alueella. Kaavamuutosalueen laajuus on noin kahdeksan hehtaaria, ja se pitää sisällään käytöstä poistuneen pääterveysaseman pysäköintialueineen, Original Sokos Hotel Vaakunan pysäköintialueineen, Paimen- ja Mutkapuiston, kaksi palvelutaloa (Marjoniemen palveluasunnot I ja II), vanhan varuskuntasairaalan sekä korttelialueita ympäröiviä katualueita.

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2021. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

Asemakaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa keskustan yhtenäiskoulun rakentaminen entisen terveyskeskuksen tontille. Lisäksi tavoitteena on muuttaa alueen muun osan asemakaavaa käyttötarkoituksen osalta nykyistä joustavammaksi ja monipuoliset palvelut mahdollistavaksi. Kaavahankkeen tavoitteena on myös vahvistaa viihtyisän, turvallisen ja kestävä elinympäristön kehittymistä alueella.

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava, Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava, Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava sekä useita eri-ikäisiä asemakaavoja. Pääosa suunnittelualueesta on Kouvolan kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta (MRL 63§ MRA 30§) oli ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa 30.3.2022 sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelma sekä kaavaluonnos liitteineen olivat nähtävillä palautteen antamista varten 30.3.-2.5.2022 välisen ajan kaavan verkkosivuilla ja Kouvolan kaupungintalon info-pisteessä. Kaavahankkeesta kiinnostuneille asukkaille järjestettiin kaavaluonnoksen ja kouluhankkeen esittely- ja keskustelutilaisuus 13.4.2022 Teams-etäyhteyden välityksellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kymmenen palautetta, joista lähes kaikissa pyydettiin huomioimaan erityisiä asioita. Palautteet ja niiden vaikutus kaavaratkaisuun on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1.

Kaavasuunnittelua on jatkettu kesän ja syksyn 2022 aikana. Lähtöaineistoa on täydennetty uusilla luontoarvoja ja pilaantuneita maita koskevilla selvityksillä. Lisäksi on käyty erillisiä neuvotteluja alueen toimijoiden ja kouluhankkeesta vastaavan Tilapalvelut yksikön kanssa.

Uusi asemakaava

Asemakaava pitää sisällään korttelit 1108, 1111 ja 1112 sekä Mutkapuisto nimisen virkistysalueen (VP). Kortteli 1108 koostuu kahdesta eri osasta. Korttelin pohjoisosa, jonne uusi yhtenäiskoulun on tarkoitus rakentaa, on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Alueen keskiosa on merkitty palvelurakennusten korttelialueeksi (P) ja eteläosa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Alueen halkaisee Saumaraitti niminen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Kortteleiden 1111 ja 1112 välissä sijaitsee Hovioikeudenkatu ja Paimenpolunraitti kuten voimassa olevassa asemakaavassakin.

Kaavaehdotuksessa on kortteleihin merkitty rakennusalat, rakennusoikeudet, korkeimmat sallitut kerrosluvut ja ohjattu rakentamisen sekä pysäköinnin sijoittamista. Rakennusten korkein sallittu kerrosmäärä on koko alueella viisi (V). Alueen rakennusoikeus noudattelee pääosin nykyisen asemakaavan mukaista ja jo toteutunutta. Poikkeuksena tästä on korttelialue, johon uusi yhtenäiskoulu on tarkoitus rakentaa. Siinä rakennusoikeuden määrää on kasvatettu koulun hankesuunnitelman pohjalta 17 000 kerrosneliömetriin.

Muutokset ja vaikutukset

Kaavamuutoksen ehdotuksessa esitetyt ratkaisut eivät poikkea merkittävästi alueen nykyisestä voimassa olevasta asemakaavasta tai toteutuneesta tilanteesta, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia. Suurimmat muutokset liittyvät alueen pohjoisosan yleisten rakennusten korttelialueen laajuuteen, sen rakentamisoikeuden määrään ja pysäköintiin sekä virkistysalueiden määrään ja rajauksiin. Rakennusoikeutta on kasvatettu kaava-alueen pohjoisosassa 12 012 kerrosalaneliömetristä 17 000 kerrosalaneliömetriin ja kerrosten maksimimäärää neljästä viiteen. Mitoitus perustuu koulun hankesuunnitelmaan.

Pysäköinnin osalta muutokset liittyvät autopaikkojen sijoittumiseen. Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) laajentamisen myötä nykyisin koko suunnittelualueen pohjois- ja keskiosaa palvelevan autopaikkojen korttelialue (LPA) poistuu. Kaavamuutoksen myötä pysäköintipaikat tulee osoittaa korttelialueilta/tonteilta. Muutos koskee etenkin alueen kesiosassa sijaitsevia palveluasuntoja, joiden tarvitsemien autopaikkojen sijoitus tontille on mahdollistettu laajentamalla kyseistä korttelialuetta etelään. Samalla alueen keskiosassa nykyisin oleva Paimenpuisto muuttuu korttelialueiden pysäköintialueeksi ja istutettavaksi osaksi sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi

Saumaraitiksi. Saumaraitti parantaa yleiskaavan määräysten mukaisesti korttelin läpikulkumahdollisuuksia ja liittyy tulevaisuudessa rakennettavaan Kymenlaaksontien jatkeen kevyen liikenteen väylään.

Asemakaavaratkaisussa vanhan varuskuntasairaalan pohjoispuolella oleva ajoyhteys palvelee jatkossa myös palveluasuntoja. Nykyinen jyrkkä ajoyhteys terveysaseman tontin kautta ei koulun valmistuttua ole enää toiminnallisesti ja turvallisuuden näkökulmasta mahdollinen ja siksi on päädytty kyseiseen ratkaisuun. Uudesta ajoyhteydestä on mahdollista tehdä myös nykyisiä tonttiliittymiä loivempi ja siten toimivampi. Vanhan varuskuntasairaalan alueella muutokset ovat ajoliittymää lukuun ottamatta vähäisiä. Käyttötarkoituksen väljentämisen lisäksi korttelinosan rakennusala on supistettu huomioiden välttämättömät ajoyhteydet korttelin sisällä.

Korttelin eteläosassa nykyisin oleva toteutumaton yleisten rakennusten korttelialue (Y-1) poistuu ja tilalle tulee korttelin 1111 (hotelli Vaakuna) tarpeita palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA). Lisäksi Mutkapuiston (VP) alue laajenee kattamaan yleiskaavan mukaisesti jo rakentuneen Salpausselänkadun pohjoisreunan puistoalueen.

Kaavaratkaisu on alueella voimassa olevien osayleiskaavojen mukainen, eikä sen toteuttamisella ole merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia, joista ei olisi jo päätetty liikenneverkkoon ja palveluverkkoihin liittyvässä päätöksenteossa. Kaavamuutos vaikuttaa jonkin verran kaikkien sen alueella olevien kiinteistöjen rajoihin ja edellyttää siten kiinteistöjen uudelleen muodostamista. Tästä aiheutuvia kustannuksia (1000-2000 €) ei voida kuitenkaan pitää alueen omistajille kohtuuttomina.

Asemakaavaehdotus on **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola.fi/marjoniemenyhtenäiskoulu. Vaikutusten arviointi on tehty MRL:n mukaisesti ja se löytyy kaavaselostuksesta.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/034 Marjoniemen yhtenäiskoulu ehdotuksen, ja asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Sari Melkko poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §, 1 mom. kohta 5).

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

Tekninen lautakunta 16.05.2023 § 97

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

Tekninen lautakunta hyväksyi Marjoniemen yhtenäiskoulun asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen 30.11.2022 pitämässään kokouksessa ja asetti sen julkisesti nähtäville 21.12.-30.1.2023 väliseksi ajaksi MRL 65§ MRA 27§ mukaisesti.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitettiin 21.12.2022 lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja sähköisellä kuulutuksella Kouvolan kaupungin verkkosivujen sähköisellä ilmoitustaululla. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille lähetettiin asiaa koskevat kirjeet 13.12.2022 ja muita asianosaisia tiedotettiin 21.12.2022 lähetetyllä sähköpostilla. Kaavaehdotusmateriaali oli nähtävillä sähköisesti kaavan verkkosivuilla ja paperitulosteina Kouvolan kaupungin info-pisteessä. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä kymmenen lausuntoa ja muistutusta.

Kaavahankkeen tarkempi kuvaus on esitetty aiemmassa käsittelyvaiheessa (Tela 30.11.2022).

Lautakunnan hyväksytyä kaavaehdotuksista saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet, kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn johonkin tulevista lautakunnan kokouksista. Vastineiden hyväksymispäätös ei ole valituskelpoinen.

Kooste kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laadituista vastineista on **liitteenä**.

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

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 muutoksen 01/034 Marjoniemen yhtenäiskoulu kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Sari Melkko poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §, 1 mom. kohta 5).

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

Tekninen lautakunta 15.06.2023 § 129

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

Tekninen lautakunta hyväksyi Marjoniemen yhtenäiskoulun asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten vastineet kokouksessaan 16.5.2023. Kaava on siten valmis hyväksyttäväksi.

Kaavakarttaan on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä teknisiä muutoksia. Korttelin 1108 rajoja on muutettu niin, että Kymenlaaksontien katualueelle saadaan sovitettua tarpeelliset asiat, kuten kadun kuivatukseen liittyvät rakenteet. Korttelin keskiosassa olevaa korttelin osien rajaa on siirretty hieman pohjoiseen, jotta palveluasuntojen pihatoiminnot saadaan tarkoituksenmukaisiksi, ja korttelinosien itäreunaan on lisätty varaus muuntamolle (et-2). Lisäksi Saumaraitin länsipäätä on laajennettu, jotta kevyen liikenteen väylän reunaluiskat mahtuvat katualueelle. Myös kaavamääräyksiin on tehty joitakin tarkennuksia. Pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maan alle on sallittu koko korttelissa 1108 ja määräys rakennusten suunnitelmien hyväksymisestä kaupunkikuvatyöryhmässä on muutettu lausuntotarpeeksi. Muutoksia ei voida katsoa niin merkittäviksi, että kaavaehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville. Ne on myös käyty läpi niiden osallisten kanssa, joihin muutokset vaikuttavat.

Kaavakartta on **liitteenä**.

Kaavahankkeeseen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostus on oheismateriaalina. Kaavamutoksen sisältö ja vaikutukset on kuvattu kaavan aiemmissa käsittelyvaiheissa sekä kaavaselostuksessa.

MRL 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan 1.1.2023 voimaan tulleen hallintosäännön 26 § mukaan asemakaavan hyväksyminen on siirretty tekniselle lautakunnalle.

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 muutoksen 01/034 Marjoniemen yhtenäiskoulu.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta päätti jättää asian pöydälle.

Tekninen lautakunta piti neuvottelutauon tämän asian käsittelyn aikana klo 17.00-17.11.

Sari Melkko poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §, 1 mom. kohta 5).

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