

## Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52/010, ehdotusvaihe

4597/10.02.04/2023

### Tekninen lautakunta 10.01.2024 § 4

**Valmistelija:** kaavoitusinsinööri Heikki Manninen, puh. 020 615 5276, heikki.manninen(at)kouvola.fi

#### *Kaava-alueen sijainti*

Suunnittelualue sijaitsee Korian kaupunginosassa noin kuusi kilometriä Kouvolan keskustasta lounaaseen. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 60 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu lännessä Kyntäjätiehen ja Isopartiantiehen, pohjoisessa Kymijokeen, idässä peltoalueeseen sekä etelässä Vilppulantiehen ja Anjalantiehen.

#### *Tavoite*

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan kehittäminen alueella, luoda edellytyksiä uudelle yritystoiminnalle ja mahdollistaa maankäyttöä erilaiset tulevaisuuden tarpeet huomioiden. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa uuden kadun toteuttaminen nykyiselle yritysalueelle ja täsmentää katu- ja yleisten alueiden rajauksia vastaamaan tulevaisuuden tarpeita.

#### *Kaavahankkeen vireilletulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen*

Asemakaava on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta ja kaavahanke on mukana kaupungin kaavoituskatsauksessa, Kouvola suunnittelee ja rakentaa 2023. Alueelle laadittiin maankäytön yleissuunnitelma vuosina 2021-2022.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 21.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto olivat nähtävillä 21.6 - 4.8.2023 välisen ajan. Niistä pyydettiin palautetta alueen asukkailta, toimijoilta, muilta osallisilta ja viranomaisilta. Kaavahankkeesta kiinnostuneille järjestettiin yleisötilaisuus kaavakävelynä 29.6.2023. Asemakaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.6.2023. Yleisötilaisuuden ja viranomaisneuvottelun muistiot ovat kaavan liiteaineistona.

#### *Uusi asemakaava*

Asemakaavassa osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueita (TY), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueita (AM), suojaviheraluetta (EV), maatalousaluetta (MT), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY),

puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL), yleisen tien aluetta (LT) ja katualuetta.

Asemakaavalla osoitetaan uusi katuyhteys, joka liittyy pohjoisessa Kirjapainontiehen. Olemassa olevat teollisuusalueet kortteleissa 77 ja 78 osoitetaan muuten nykytilanteen mukaisesti, mutta korttelirajoja tarkistetaan liikenteen vaatimien tilavarausten mukaisesti. Uuden katuyhteyden itäpuolelle osoitetaan yksi uusi suuri korttelialue (nro 801) teollisuustoimintaa (TY) varten. Olemassa olevien asuntoalueiden ja uuden teollisuusalueen väliin osoitetaan suojaviheraluetta (EV). Maatilojen talouskeskusten ympäristö säilytetään maaseutumaisena osoittamalla maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (MT, MY). Rannassa mahdollistetaan vakituinen asuminen.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen. Olemassa olevien TY-korttelialueiden rakennusalat yhtenäistetään, jotta korttelialueella voidaan mahdollistaa erilaiset tonttijaot.

Kaavassa annetaan määräyksiä rakentamistavasta, maisemaa, luonnonympäristöä, rakennettua kulttuuriympäristöä ja muinaisjäännöksiä koskevista suojelumääräyksistä, maaperän, mahdollisesti pilaantuneiden alueiden ja muiden ympäristöhäiriöiden huomioimisesta rakentamisessa, yhdyskuntateknistä huollosta ja hulevesien hallinnasta sekä pysäköintipaikkamääräyksiä. Asemakaavan alueella on laadittava korttelialueille erillinen tonttijako.

#### *Asemakaavan vaikutukset*

Suunnittelualue on teollisuus-, asuin- ja maanviljelyaluetta. Merkittävin muutos tapahtuu maanviljelyalueella, minne kaavassa osoitetaan yksi laaja teollisuusrakennusten korttelialue. Koska osa alueesta kuuluu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen, niin kaavassa on annettu korttelialueita koskevia rakentamistapaa ohjaavia yleismääräyksiä tontin käytöstä, rakentamisen sovittamisesta maastoon ja maisemaan, viherrakentamistavoitteista, pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintialueiden maisemoinnista, lumitilojen varaamisesta, rakennusten rakentamistavasta ja ulkovarastoinnista.

Asemakaava ja siihen liittyvä aineisto on **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeeseen liittyvä aineisto on nähtävissä myös Kouvolan kaupungin kotisivuilla [www.kouvola.fi/hiivurinlaajennus](http://www.kouvola.fi/hiivurinlaajennus).

#### *Päätösvallan peruste*

MRL 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan 1.6.2023 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, kaavoitusinsinööri Heikki Manninen, puh. 020 615 5276, heikki.manninen(at)kouvola.fi

**Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää:

1. hyväksyä Hiivurin laajennuksen (kaava nro 52/010) asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen.
2. asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (MRL 65§, MRA 27§, 28§).

**Teknisen lautakunnan päätös:**

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Teknisen lautakunnan jäsen Mia Ylä-Outinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

---