

Hiivurin alueen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

6629/10.02.04/2024

Tekninen lautakunta 08.02.2024 § 20

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

Yleistä

Tässä päätöksessä arvioidaan kaupunginosan 52, Korja, kiinteistöillä 286-463-6-162, 286-463-6-135, 286-463-4-235 ja 286-895-0-359 voimassa olevan 31.1.2000 hyväksytyyn rakennuskaavan (Elimäen kunta, Vilppulan kylä, korttelia 801 sekä lähivirkistys- ja kaavatiealueita koskeva rakennuskaavan laajennus) ajanmukaisuutta maankäyttö- ja rakennuslain (myöhemmin MRL) 60 §:ssä säädettyjen ehtojen mukaisesti. Kaava-alue sijaitsee Anjalantien ja Vilppulantien risteuksen pohjoispuolella teiden ja Kymijoen välisellä alueella. Ko. rakennuskaava-alue on MRL 60 §:ssä tarkoitettulla tavalla merkittävältä osalta toteutumatta. Kaavan hyväksymisestä on kulunut yli 13 vuotta, joten kaavan ajanmukaisuuden arviointi on tarpeen ennen mahdollisia rakentamistoimenpiteitä.

MRL 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan kaupungin hallintosäännön 26 §:n mukaisesti tekninen lautakunta päättää asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnista.

MRL 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. MRL 60 § 2 momentin mukaan sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Tällä alueella rakennuskaavan/asemakaavan ajanmukaisuutta ei ole arvioitu viimeisen viiden vuoden aikana. MRL 61 §:n mukaan, mikäli asemakaava todetaan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ja alueella tulee voimaan rakennuskielto.

Alueen kaavallinen tilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Arvioitava alue on todettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (Kymijokilaakson kulttuurimaisema). Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet on inventoitu vuosina 2010-2015 ja inventoinnin tulos otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 15.6.2020 hyväksytty Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Alue sijoittuu maakuntakaavassa pieneltä osin taajamatoimintojen alueelle (A). Suurin osa rakennuskaavasta/asemakaavasta on maakuntakaavan nk. valkoisella alueella, jolle ei ole merkitty alueina maankäyttövarauksia. Aluetta koskee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen merkintä. Alue on sekä maakunnallisesti (ma/m) että valtakunnallisesti arvokasta (ma/v tai ma/e) kulttuuriympäristö- ja maisema-alueita. Itä-länsisuuntaisesti on merkitty pääsähkölinja (z). Anjalantie on osoitettu seututien tai pääkadun merkinnällä. Lisäksi suunnittelua ohjaa maakuntakaavassa esitetyt yleismääräykset.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kouvolan kaupunginvaltuuston 16.11.2015 hyväksymä Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Osayleiskaavassa on otettu kantaa maisema-alueisiin. Arvioitava alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1). MA-1-aluemerkintään liittyy määräyksiä: *Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas peltoalue. Alueen peltujen ja niittyjen säilyttäminen avoimina – viljeltyinä peltoina, laidunmaina tai hoidettuina niittyinä – on erityisesti tällä alueella perusteltua. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen. Rakentaminen tulee ensi sijaisesti sijoittaa olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen tai metsäsaarekkeisiin. Rakennusten tulee sijoittelun, koon, muodon ja värityksen puolesta olla ympäröivään luonnon- ja kulttuurimaisemaan sopeutuvia.*

Yleiskaavaan on merkitty valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, johon liittyy määräyksiä: *Merkinnällä on osoitettu Kymijoen laakson*

valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Suunnittelussa on huomioitava maisema-alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuusluonne. Rakentamisen sijoittamista ei tule suunnitella avointa maisematilaa pirstovasti avoimelle viljelysalueelle ellei se olennaisesti liity maa- ja metsätalouden toimintoihin. Alueelle sijoitettavan uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota. Avoimen peltomaiseman reunavyöhykkeeseen rakennettaessa rakennetun alueen reunaan tulee muodostaa istutettu vyöhyke. Tonttien aitaamista maisemassa selvästi erottuvin aidoin ei suositella. Määräykseen kuuluu myös MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.

Ennen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan voimaantuloa alueella oli voimassa Elimäen kunnan laatima Korian osayleiskaavan muutos ja laajennus (hyväksytty oikaisukehotusten jälkeen 30.5.2005). Ko. Korian osayleiskaavassa nyt arvioitava alue oli osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Tuolloin on ollut voimassa valtioneuvoston 5.1.1995 periaatepäätöksen mukainen inventointi valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (VAMA), johon Kymijokilaakso on jo tuolloin luokiteltu. Valtakunnallisesta arvostuksesta huolimatta nyt arvioitavana oleva alue oli osoitettu teollisuudelle. Vuoden 2021 päätöksessä VAMA-alueetta laajennettiin Korian kohdalla.

Hiivurin maankäytön yleissuunnitelma

Korian Hiivurin alueelle on laadittu maankäytön yleissuunnitelma, joka on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 28.6.2022. Työssä laadittiin yleissuunnitelma Korian Hiivurin alueelle yritystoiminnan kehittämisedellytysten selvittämiseksi. Hyväksytty yleissuunnitelma ja siitä saatu palaute toimivat esiselvityksenä yleis- ja asemakaavoituksessa sekä kunnallisteknisen suunnittelun tukena. Yleissuunnitelma ei ole juridinen kaavamuoto, mutta yleissuunnitelman tarkkuustaso vastaa yksityiskohtaisen yleiskaavan tasoa ja vaikutusten arviointi on tehty yleiskaavatasoisesti. Yleissuunnitelmassa nyt arvioitava alue on osoitettu teollisuudelle. Yleissuunnitelma-aineisto oli nähtävillä tutustumista ja mielipiteiden antamista varten 31.8.-30.9.2022 ja siitä saadut lausunnot ja mielipiteet on liitetty osaksi yleissuunnitelma-aineistoa. Lisätietoja maankäytön yleissuunnitelmasta:

www.kouvola.fi/korianyleissuunnitelma

Voimassa oleva rakennuskaava/asemakaava

Alueella on voimassa 12.4.1999 Elimäen kunnan hyväksymä ja 31.1.2000 vahvistettu Vilppulan kylän korttelia 801 sekä lähivirkistys- ja kaavatiealueita koskeva rakennuskaavan laajennus. Kaava on laadittu rakennuslain mukaisena rakennuskaavana. MRL 213 §:n rakennuskaavoja koskevan siirtymäsäännöksen perusteella rakennuslain nojalla voimaan tullut rakennuskaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena asemakaavana, jossa ei ole

sitovaa tonttijakoa. Rakennuskaavan selostuksen mukaan kaavalla on luotu edellytykset teollisen toiminnan kehittämiseksi.

Rakennuskaavalla on muodostettu kortteli 801, joka on määritelty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Korttelin pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 14,6 ha. Korttelin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,40$, eli korttelin kokonaisrakennusoikeus on n. 58 500 $k\text{-m}^2$. Korttelissa on laaja rakennusala, jota reunustaa merkintä istutettavasta alueen osasta, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita. Korttelin eteläosaa halkoo voimajohto, jonka alue on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Korttelissa on myös merkintöjä johtoa varten varatusta alueen osasta. Kaavan yleismääräyksen mukaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennuspaikan istutussuunnitelma.

Rakennuskaavan Kymijoen puoleisella osalla on lähivirkistysalueeksi (VL) merkitty alue. Kaavalla on osoitettu myös lyhyt osuus rakennuskaavatietä (nyk. Vilppulantie).

Rakennuskaavan laatimisen aikaan on ollut voimassa valtioneuvoston 5.1.1995 periaatepäätöksen mukainen inventointi valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista (VAMA), johon Kymijokilaakso on jo tuolloin luokiteltu. Rakennuskaavan laatimisen aikaan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen status ei ole muodostanut estettä teollisuusalueen osoittamiselle rakennuskaavassa.

Vireillä oleva asemakaava

Alueella on vireillä asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava nro 52/010 Hiivurin laajennus. Kaavahanke on tullut vireille 21.6.2023. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto olivat nähtävillä 21.6 - 4.8.2023 välisen ajan. Tekninen lautakunta päätti Hiivurin laajennuksen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kokouksessaan 10.1.2024. Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 31.1.-1.3.2024. Lisätietoja vireillä olevasta kaavahankkeesta on saatavilla hankkeen verkkosivuilta: www.kouvola.fi/hiivurinlaajennus

Asemakaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa 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 tavoitteena on edistää turvallisen, viihtyisän ja kestävä elinympäristön turvaamista alueella.

Asemakaavaehdotuksessa kortteli 801 on esitetty teollisuusrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0.40$.

Kortteli sijoittuu kokonaisuudessaan maisemallisesti arvokkaalle alueelle (ma). Asemakaavaehdotuksessa on annettu maisema-arvojen myötä useita rakentamisen laatua koskevia yleismääräyksiä.

Kortteli ulottuu paikan mukaan noin sadan metrin päähän Kymijoen rantaviivasta. Joen ranta-alue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Laadittavaa asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten alueelle ei ole määrätty MRL 52 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Asemakaavan ajanmukaisuutta arvioidaan sen suhteen, vastaako voimassa oleva kaava kunnan nykyisiin tavoitteisiin, ovatko kaavan mitoitukset ja kaavassa osoitettu käyttötarkoitukset ajan tasalla tai minkälaisia vaikutuksia kaavan osittaisella toteutumisella on yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin ja palveluiden järjestämiseen. Myös esimerkiksi mahdollisilla rakennusperinnön suojelun huomioon ottamiseen liittyvien kaavamääräysten puuttumisella voi myös olla vaikutus kaavan ajanmukaisuuteen. Ajanmukaisuuden arvioinnissa on huomioitava edellisten lisäksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, ylemmän asteen kaavoituksen ohjeet ja selvitykset sekä mahdollisten alueella haettujen kaavapoikkeamisten määrä. Kouvolan kaupungissa asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnin valmistelee asemakaavojen laatimisesta vastaava kaavoitusyksikkö ja arvioinnista päättää tekninen lautakunta. Jos kunta katsoo asemakaavan olevan ajanmukainen, sitä koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla (MRL 60 § 2 mom.). Vanhentuneeksi todetun alueen osalta rakennuspaikan omistajalla tai haltijalla on oikeus hakea valittamalla muutosta.

Suhde ohjaavaan kaavoitukseen

Maakuntakaavoitus

MRL 32 § mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Korian alueella on tällä hetkellä lukuisia toteutuneita työpaikka- ja teollisuusympäristöjä. Kymenlaakson maakuntakaavassa näitä ei olla eritelty itsenäisiksi teollisuuden maankäyttövarauksiksi, vaan ne sisältyvät maakuntakaavan Korian taajamatoimintojen alueeseen (A). Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle voi sijoittua monipuolisesti

erilaisia maankäytönmuotoja. Useassa tapauksessa myös teollisuus- ja työpaikka-alueita on sijoitettu taajamatoimintojen alueelle. Näin ollen voidaan tulkita, että maankäyttövarausten suhteen asemakaavan ei nähdä vaikeuttavan maakuntakaavan toteutumista, kunhan maiseman arvoalue huomioidaan rakentamisessa.

Yleiskaavoitus

Voimassa oleva rakennuskaava/asemakaava on ristiriidassa alueen lainvoimaisen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan kanssa. MRL 42 §:n 1. momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. MRL 42 §:n 3 momentin mukaan yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Yleiskaavan ja asemakaavan välistä suhdetta on käsitelty kattavasti uudessa Hiivurin alueen asemakaavaehdotuksessa, jonka prosessiin yleiskaavalla on ohjausvaikutus. Kyseisessä asemakaavaprosessissa on otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Yleiskaavan sisältövaatimusten täyttämiseksi on hyödynnetty aiemmin laaditun Hiivurin maankäytön yleissuunnitelman aineistoja. Yleissuunnitelmassa alue on suunniteltu teollisuutta varten. Yleissuunnitelmassa teollisuuden vaikutukset on arvioitu yleiskaavalaajuudessa ja aluerakennetta on tutkittu yleiskaavatasoisesti.

Kouvolan kaupungin tavoitteena on tulevaisuudessa laatia laaja kokonaisyleiskaava, joka kattaisi keskeisten kaupunkialueiden taajamien liitoskuntien yleiskaavat. Kokonaisyleiskaava ei ole vielä vireillä, mutta se on listattu Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksen 2024 kaavoitusohjelmassa työnimellä "Kouvolan keskiosan yleiskaava 2050". Korian seutu teollisuusalueineen tullaan mitä todennäköisimmin käsittelemään ko. yleiskaavaprosessissa.

Asemakaavoitus

Kouvolan kaupunki ei ole nähnyt voimassa olevan rakennuskaavan/asemakaavan olevan vanhentunut, joten se ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin sen muuttamiseksi. Hiivurin laajennuksen asemakaavaehdotuksessa teollisuuskorttelia 801 edelleen laajennetaan voimassa olevaan rakennuskaavaan/asemakaavaan nähden, joten teollisuusrakentamiseen tullaan mm. liikenneyhteyksien ja muun infrastruktuurin osalta varautumaan. Voimassa olevan rakennuskaavan/asemakaavan alueella uusi asemakaavaehdotus vastaa perusratkaisuiltaan voimassa olevaa rakennuskaavassa/asemakaavassa osoitettua korttelia 801 ja sen pääkäyttötarkoitus on jatkossakin tarkoitus olla teollisuutta. Tehokkuusluku on uudessa asemakaavaehdotuksessa sama kuin voimassa olevassa rakennuskaavassa/asemakaavassa, eli $e=0.40$.

Näin ollen Kouvolan kaupunki Hiivurin laajennuksen asemakaavan laatimiseen ryhtyessään ja sitä edistäessään on jo toimillaan osoittanut arvioineensa korttelin 801 alueen olevan ajanmukainen. Mikäli voimassa oleva rakennuskaava/asemakaava olisi kaupungin näkökulmasta todettu vanhentuneeksi, olisi nyt laadittavassa asemakaavassa tullut ryhtyä toimenpiteisiin korttelin muuttamiseksi johonkin toiseen käyttöön.

Voimassa olevan rakennuskaavan/asemakaavan arvioidaan olevan ajanmukainen merkintöineen ja määräyksineen siltä alueen osalta, jolta se vastaa uuden Hiivurin laajennuksen asemakaavaehdotuksen mukaisen teollisuuskorttelialueen rajausta.

Alueen arkeologiaan ja maisemaan liittyvät arvot

Asemakaavan itäpuoli kuuluu Värälän taistelupaikan kiinteän muinaisjäännöksen alueelle. Alueella on käyty 1700-luvulla Venäjän ja Ruotsin välisiä taisteluja. Museoviraston palveluikkunan mukaan alueella on useita sekä ruotsalaisten että venäläisten rakentamia tykkipattereita ja sotilasleirialueiden jäännöksiä. Ne on merkitty muinaisjäännösrekisteriin kukin omana kohteena. Värälän taistelupaikan muinaisjäännös on laaja n. 11 km² kokoinen alue, jota museoviraston palveluikkunassa kuvataan mm. seuraavasti:

”Taistelupaikan kohdalla on nykyään runsaasti peltoja, useita maatiloja sekä maanteitä. Peltujen alueelta saattaa löytyä esineistöä vaikka kulttuurikerrokset ovat kyntöjen myötä sekoittuneet. Rakennetuilla alueilla taistelusta ei todennäköisesti ole säästynyt jälkiä.” ja ”Taistelutantereen alueelta on löytynyt runsaasti tykinkuulia ja muuta sodankäyntiin liittyviä tarvikkeita. Alueen asukkaiden keskuudessa on edelleen jäljellä suullista kertomusperinnettä taisteluista.”

Värälän taistelupaikkaa on tutkittu mm. Kouvolan kaupungin toimeksiannosta alueen rantaosayleiskaavaan liittyen (Kymijoen rantayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Mikrolliitti Oy). Selvityksessä on ehdotettu harkittavaksi, että muinaismuiston suojelustatus muutetaan joksikin muuksi kuin kiinteäksi muinaisjäännökseksi, esimerkiksi muuksi kulttuuriperintökohteeksi, joka olisi edelleen suojelun piirissä, mutta löyhemmin määräyksiin tai mahdolliseksi muinaisjäännökseksi, joka ei ole suojelukohde lainkaan. Toistaiseksi museovirasto ei kuitenkaan ole muuttanut kohteen suojelustatusta. Alueen rakentaminen saattaa tarvita muinaismuistolain mukaista kiinteän muinaisjäännöksen kajoamislupaa, joka tulee tarvittaessa hakea museovirastolta. Muun lain nojalla myönnetty lupa hankkeen toteuttamiseen, esim. rakennuslupa tai maa-aineslupa tai tämä asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi ei poista velvollisuutta hakea lisäksi kajoamislupaa.

Arvioitava alue on valtakunnallisesti arvokasta Kymijoen kulttuurimaisema-aluetta. Kymijoen kulttuuriympäristön alue on erittäin laaja ja se kattaa Kymijoen ranta-alueet Pyhäjärveltä Itämerelle.

Maisema-alueen laajuus on kaikkiaan n. 260 km². Nykytilassakin ko. alueesta rakennettua ympäristöä on n. 1887 hehtaaria. Nyt arvioitavana oleva alue on pinta-alaltaan 0,06 % maisema-alueen pinta-alasta. Kymijoen kulttuurimaisemaan liittyy jokimaisema ja sitä ympäröiviä viljelyalueita. Nykyisin voimassa olevassa rakennuskaavassa/asemakaavassa rantatörmä on merkitty osin lähivirkistysalueeksi ja osin teollisuuskorttelin istutettavaksi alueen osaksi, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita. Rantatörmä pysyisi siten nykyisenkin rakennuskaavan/asemakaavan mukaisesti toteutettuna puustoisena pehmentäen näkymää joelta katsottuna. Rakennuskaavan/asemakaavan toteuttamisella on vaikutuksia maisemaan Korian taajaman suunnalta katsottuna Vilppulantieltä tai Anjalantieltä itään Kymijoen suuntaan. Kymijoen ranta-alueita peltoineen on määritelty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi yli sadan kilometrin matkalta Kouvolasta Pyhäjärveltä Kotkaan ja Pyhtäälle Itämerelle saakka. Tälle alueelle mahtuu lukuisia pitkiä viljelysnäkymiä, eikä tarkasteltavana olevan rakennuskaavan/asemakaavan toteuttamisen arvioida hävittävän Kymijoen kulttuurimaiseman kokonaisarvoja. Kymijoella on pitkä teollisuushistoria ja jokivarrella on useita kiinteästi Kymijokeen liittyviä teollisuusalueita. Kymijokivarren arvot on tunnistettu ja ne ovat osa alueen ominaispiirteitä, jotka antavat osaltaan lähtökohtia alueen rakennusten suunnittelijoille ja alueelle sijoitettavien toimintojen luonteelle.

Mikäli kortteliin 801 haetaan rakennuslupaa nyt voimassa olevan rakennuskaavan/asemakaavan perusteella, on rakentamisessa syytä huomioida valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvot. Arvot voidaan parhaiten huomioida, kun noudatetaan mitä vireillä olevassa Hiivurin laajennuksen asemakaavaehdotuksessa on määrätty rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan. MRL 117 §:n 1 momentissa rakentamiselle asetettavissa vaatimuksissa määrätään, että rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimukset. Näin ollen on selvää, että valtakunnalliset maisema-arvot on otettava huomioon myös nyt voimassa olevan rakennuskaavan/asemakaavan perusteella tehtävissä rakentamistoimenpiteissä. Rakennusvalvontaa suositellaan pyytämään alueelle mahdollisesti haettavasta teollisuusrakentamisen rakennusluvasta kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

Johtopäätökset

Voimassa olevan rakennuskaavan/asemakaavan arvioidaan olevan ajanmukainen merkintöineen ja määräyksineen siltä alueen osalta, joka se vastaa uuden Hiivurin laajennuksen asemakaavaehdotuksen mukaisen teollisuuskorttelialueen rajausta. Ajanmukaiseksi arvioitu rakennuskaava-/asemakaava-alue on esitetty liitteenä.

Nykyinen rakennuskaava/asemakaava vastaa pääkäyttötarkoitukseltaan ja pääpiirteiltään alueella vireillä olevaa ja ehdotusvaiheeseen edennyttä Hiivurin laajennuksen (kaava nro 52/010) asemakaavaratkaisuja. Mahdollista rakentamista voidaan edistää nykyisen rakennuskaavan/asemakaavan puitteissa, kunhan maiseman erityispiirteet mm. rakentamisen sijoittelussa, laadussa ja väryksessä huomioidaan ja näin toimien varmistetaan rakentamisen soveltuminen maisemaan sekä rakentamisen kauneuden ja sopuuhaisuuden vaatimusten täyttäminen.

Vanhentuneeksi arvioidulle rakennuskaava-/asemakaava-alueelle rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Vanhentuneeksi todetulle alueelle tulee voimaan MRL 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta kerrallaan. Rakennuskielto raukeaa asemakaavan muuttamisen jälkeen.

Otteet Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040, Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavasta, voimassa olevasta rakennuskaavasta/asemakaavasta sekä Hiivurin alueen asemakaavaehdotuksesta ovat **oheismateriaalina**.

Ajanmukaiseksi arvioitu rakennuskaava-/asemakaava-alue ja rakennuskieltoon vanhentuneisuuden vuoksi määräytyvä rakennuskieltoalue ovat esitetty **liitteenä**.

Kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen on kokouksessa asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka uh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi ja kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, että Korian kaupunginosassa Hiivurin alueella toteutumaton Elimäen kunnan laatima Vilppulan kylän korttelia 801 sekä lähivirkistys- ja kaavatietalueita koskeva rakennuskaavan laajennus on asemakaavana ajanmukainen edellä esitetyin perustein liitekartassa esitetyn alueen osalta. Vanhentuneeksi todetulla alueella tulee MRL 61 §:n ja MRL 53 §:n mukaisesti voimaan rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 9.2.2024 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen oli paikalla kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.
