

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Tervaskangas 2, 23/020, hyväksyminen

3998/10.02.04/2023

Tekninen lautakunta 08.02.2024 § 24

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

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan 23. kaupunginosan, Kymintehtaan, alueella. Alue rajautuu etelässä valtatie 6:een, lännessä Niskalantiehen, pohjoisessa Kytöahontiehen ja idässä Tervaskankaankatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 68 ha.

Tavoite

Kaavahankkeessa on tarkoitus laatia valtaosalle aluetta ensimmäinen asemakaava sekä tarkastella voimassa olevan asemakaavan osalta sen maankäyttöä. Kouvolan kaupunki käynnisti vuoden 2023 alussa yritystontit-kärkihankkeen, jossa kasvatetaan kaupungin tonttitarjontaa yritysten tarpeisiin. Tervaskankaan alue on yksi kärkihankkeen kohteista. Alueelle osoitetaan laajoja toimitilarakennusten korttelialueita ja kaavoitetaan pientaloasumisen korttelialueita jo rakentuneille, yksityisessä omistuksessa oleville kiinteistöille. Samalla turvataan alueen luontoarvot lähivirkistys- ja suojaviheralueilla.

Kaavahankkeen vireilletulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaava on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta ja kaavahanke on mukana kaupungin kaavoituskatsauksessa, Kouvola suunnittelee ja rakentaa 2023.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 31.5.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto olivat nähtävillä 31.5 - 14.7.2023 välisen ajan. Niistä pyydettiin palautetta alueen asukkailta, toimijoilta, muilta osallisilta ja viranomaisilta. Kaavahankkeesta kiinnostuneille järjestettiin yleisötilaisuus 12.9.2023. Asemakaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 23.3.2023. Yleisötilaisuuden ja viranomaisneuvottelun muistiot ovat kaavan liiteaineistona.

Uusi asemakaava

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa muodostuu erillispientalojen korttelialueita (AO), toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), lähivirkistysalueita (VL), suojaviheralueita (EV) ja katualueita.

Asemakaavalla osoitetaan uusi yhteys Tervaskankaankadun ja Niskalantien välille, Vierunkatu. Vierunkadulta osoitetaan yhteys pohjoiseen Kytöahontielle, Huhtakoukku. Huhtakoukulta osoitetaan kortteliin 470 yksi katu lisää, Huhtakuja. Kaavassa esitetään kaksi pistokatua, Keltakatu ja Tervaskannonkatu korttelille 456.

Kaavassa annetaan määräyksiä rakentamistavasta, pysäköintipaikoista, hulevesien käsittelystä ja ympäristöhäiriöistä. Asemakaavan alueella on laadittava korttelialueille erillinen tonttijako.

Asemakaavan vaikutukset

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan metsää, maanviljelyaluetta ja asuinalueita. Koska alue liittyy olennaisesti kauppakeskuksen alueeseen, niin kaavassa on annettu korttelialueita koskevia yleismääräyksiä tontin käytöstä, pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintialueiden maisemoinnista ja rakennusten rakentamistavasta.

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

Kaavahankkeeseen liittyvä aineisto on nähtävissä myös Kouvolan kaupungin kotisivuilla www.kouvola.fi/tervaskangas2.

Päätösvallan perusteena Kouvolan kaupungin hallintosäännön 26§.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi tai kaavoitusinsinööri Heikki Manninen, puh. 020 615 5276, heikki.manninen(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Tervaskangas 2 (kaava nro 23/020) asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen.

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

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 30.05.2024 § 111

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

Tekninen lautakunta hyväksyi Tervaskangas 2 23/020 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen 8.2.2024 pitämässään kokouksessa ja asetti sen julkisesti nähtäville 6.3.-5.4.2024 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitettiin 6.3.2024 Kouvolan Sanomissa ja sähköisellä kuulutuksella Kouvolan kaupungin verkkosivujen sähköisellä ilmoitustaululla. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille lähetettiin asiaa koskevat kirjeet ja muita asianosaisia tiedotettiin 27.2.2024 lähetetyllä sähköpostilla. Kaavaehdotusmateriaali oli nähtävillä sähköisesti kaavan verkkosivuilla ja tulosteina Kouvolan kaupungin infopisteessä. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävillä oloaikana yhdeksän lausuntoa. Kooste kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista sekä niihin laadituista vastineista on tämän päätösehdotuksen **liitteenä**. Muu kaava-aineisto on **ohesimateriaalina**. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen.

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

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: Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi tai kaavoitusinsinööri Heikki Manninen, puh. 020 615 5276, heikki.manninen (at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 23/020 Tervaskangas 2 kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

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

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 30.5.2024 Tervaskangas 2 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta (kaava nro 23/020) annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet. Vastineet on lähetetty lausuntojen ja muistutusten jättäjille. Asemakaava ja asemakaavan muutos on valmis hyväksyttäväksi. Kaavaan on tehty vastineiden mukaisesti seuraavat lisäykset:

1. Kaavakarttaan on lisätty EV-alueelle merkintä liito-oravan elinympäristöstä.
2. Kaavakarttaan on lisätty määräys haitallisten vieraslajien torjumisesta.
3. Kaavakarttaan on lisätty määräys ”Rakentamisessa on huomioitava läheisiltä liikennealueilta mahdollisesti tuleva liikennemelu.”
4. Kaavakarttaan on lisätty määräys, joka mahdollistaa puistomuuntamoiden sijoittamisen tarvittaessa lähivirkistysalueille ja suojaviheralueille siten, että ne eivät vaaranna luontoarvoja.
5. Kaavaselostusta on täydennetty maakuntakaavan suunnittelumääräysten osalta ja perusteltu miten määräykset on otettu huomioon. Maakuntakaavaotteeseen on lisätty merkintä osoittamaan suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Kaavaan on lisätty määräys vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoituksesta.

Kaavaan tehtyjä lisäyksiä ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisena, joten kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (MRA 32 §). Asemakaava on valmis hyväksyttäväksi.

Asemakaava on tämän päätösehdotuksen **liitteenä**.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Tervaskangas 2 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaava numero 23/020).

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
