

Asemakaava ja asemakaavan muutos 10/008 Kullasvaara 3, vastine muistutukseen ja kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville

13/10.02.04/2022

Tekninen lautakunta 26.06.2024 § 134

Tekninen lautakunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 29.6.2021 § 141:

Suunnittelualue sijoittuu Teholan logistiikka-alueen pohjoisosaan. Alue sijoittuu entisen yhdyskuntajätteen kaatopaikan, rakenteilla olevan intermodaaliterминаalin, Tykkimäen moottoriratojen sekä Karjalankadun, valtatie 6 ja Härkäojantien rajaamalle alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 ha. Tavoitteena on laatia asemakaava Teholan logistiikka-alueen pohjoisosalle. Laadittavalla asemakaavalla osoitetaan logistiikka-alueen pohjoisosan korttelirakenne sekä sisäiset katuyhteydet. Laadittava asemakaava on alueen ensimmäinen ja alue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta pelto- ja metsämaata.

Maanomistukseltaan alue on tällä hetkellä osittain kaupungin omistuksessa ja osittain yksityisten maanomistajien omistuksessa. Yksityisten maanomistajien kanssa neuvotellaan maa-alueiden ostamisesta kaupungille.

Asianosaisten kuuleminen

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta. Kaavahanke sisältyi vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Asemakaavan vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustauluilla Kouvolan kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.5.–22.6.2020. Tieto kaavahankkeen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille ja -haltijoille sekä sähköpostitse tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten ao. viranomaisille. Kaavahankkeesta järjestettiin viranomaisten työneuvottelu 8.1.2021 ennen kaavan valmisteluvaihetta ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

Kullasvaara 3 asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville 3.2.-10.3.2021 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suunnittelusta. Yksi kaavoitettavaan alueeseen rajautuvan alueen asukas esitti kysymyksiä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana kaavoittajalle puhelimitse. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen alueella asuva maanomistaja on ilmaissut puhelimitse vastustavansa kaavahanketta. Asianomaisilta viranomaisilta ja muilta toimijoilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta. Saadut kannanotot on esitelty vastineineen

kaavaselostuksessa. ELY-keskuksen lausunnossa on kiinnitetty huomiota liito-oravan elinympäristöjen säilymiseen ja liito-oravan liikkumiseen alueella sekä pohjavesien suojeluasioihin. Liikenteen osalta ELY-keskus tuo lausunnossaan esille kaavassa osoitetun Terminaalikadun merkityksen osana valtatie 6 liikennejärjestelmää.

Uusi asemakaava

Asemakaavaratkaisu koostuu kaavalla muodostettavista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista 10015 ja 10016 (TVL) ja toimitilarakennusten korttelialueista 10017 ja 10018 (KTY) sekä niitä rajaavista katu- ja suojaviheralueista. TVL-korttelialueita on yhteensä noin 9,3 ha ja niille saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja. KTY-korttelialueita on yhteensä noin 5,2 ha ja niille saa sijoittaa toimistotiloja, oppilaitos- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja. Osa kaava-alueesta sijoittuu Tornionmäen pohjavesialueelle.

Kaavassa esitetyssä maankäyttöratkaisussa huomioidaan alueella olevat luontokohteet. Erityisesti liito-oravan elinalueisiin ja niiden välisten puustoisten yhteyksien säilyttämiseen ja vahvistamiseen on kiinnitetty huomiota. Kaava-alueen suojaviheralueilla (EV) on merkittävä rooli alueen luontoarvojen turvaamisessa ja logistiikka-alueen hulevesien käsittelyssä. Lisäksi ne toimivat puskurivyöhykkeenä logistiikka-alueen ja sitä ympäröivän asutuksen välillä.

Asemakaava käsittää Kultasuontien pohjoisosan sekä uuden Terminaalikaduksi nimetyn kadun. Asemakaavan kanssa samanaikaisesti valmistelussa olevan Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan yhteydessä laaditaan Vt6 aluevarausuunnitelmaa välillä Tykkimäki-Häkämäki. Aluevarausuunnitelma tulee toimimaan Vt6:en yleissuunnitelmaratkaisuna. Asemakaavassa esitetty Terminaalikatu on osa aluevarausuunnitelmassa esitettävää Vt6:en rinnakkaisväylää. Kaava-aluetta halkova 110 kV:n sähkölinja on huomioitu johtoalueen merkinnällä.

Asemakaavan vaikutukset

Kaavahankkeen vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen. Kaava-alue on tällä hetkellä rakentamatonta pelto- ja metsämaata, joten asemakaavan toteuttamisella on merkittäviä vaikutuksia mm. ympäristöön, yhdyskuntatalouteen, elinkeinoelämän edellytyksiin, alueella asuviin ihmisiin ja alueen toteuttamisen kustannuksiin.

Asemakaava on oheismateriaalina.

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/kullasvaara3 Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020

615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi) ja kaavoitusinsinööri

Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy asemakaavaehdotuksen Kullasvaara 3 (kaava nro 10/008).

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

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Marja-Leena Vainio poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 16.05-16.16 (yhteisöjäävi).

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

Suunnittelualue sijoittuu Teholan logistiikka-alueen pohjoisosaan. Alue sijoittuu entisen yhdyskuntajätteen kaatopaikan, intermodaaliterminaalin, Tykkimäen moottoriratojen sekä Karjalankadun, valtatie 6 ja Härkäojantien rajaamalle alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30 ha. Tavoitteena on laatia asemakaava Teholan logistiikka-alueen pohjoisosalle. Laadittavalla asemakaavalla osoitetaan logistiikka-alueen pohjoisosan korttelirakenne sekä sisäiset katuyhteydet. Alue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta pelto- ja metsämaata. Maanomistukseltaan alue on tällä hetkellä suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa.

Kaavasuunnittelun vaiheet

Asemakaava on tullut vireille vuonna 2020. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.2.-10.3.2021. Kaavaehdotus oli teknisen lautakunnan päätöksellä (26.6.2021 § 141) nähtävillä 7.7.-31.8.2021 välisen ajan. Asemakaavaa ei viety hyväksymiskäsittelyyn ehdotusvaiheen jälkeen, sillä alueen maanhankinta oli vielä kesken ja samanaikaisesti laadittiin Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavaa, joka osittain koskee tämän asemakaavan mukaista suunnittelualueita. Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan yhteydessä on selvitetty laajemmin alueen luontoarvoja ja osayleiskaavassa on osoitettu viheryhteydet, jotka palvelevat mm. liito-oravan liikkumista sen tunnistettujen elinympäristöjen välillä. Kullasvaara 3 -asemakaavaa päädyttiin laajentamaan siten, että se noudattaa voimaan tullessa Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavassa esitettyjä viherverkostoja sekä liito-oravaa koskevien asiantuntijaselvitysten johtopäätöksiä. Lisäksi kaavoitettavasta alueesta on rajattu pois osa yksityisomistuksessa olevista alueista.

Uusi asemakaava

Asemakaavaratkaisu koostuu kaavalla muodostettavista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista 101005, 10016 ja 10019 (TVL) ja toimitilarakennusten korttelialueista 10017 ja 10018 (KTY) sekä niitä rajaavista katu- ja suojaviheralueista. TVL-korttelialueita on yhteensä noin 6,1 ha ja niille saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja. KTY-korttelialueita on yhteensä noin 4,5 ha ja niille saa sijoittaa toimistotiloja, oppilaitos- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja. Osa kaava-alueesta sijoittuu Tornionmäen pohjavesialueelle.

Kaavassa esitetyssä maankäyttöratkaisussa huomioidaan alueella olevat luontokohteet. Erityisesti liito-oravan elinalueisiin ja niiden välisten puustoisten yhteyksien säilyttämiseen ja vahvistamiseen on kiinnitetty huomiota. Kaava-alueen suojaviheralueilla (EV) on merkittävä rooli alueen luontoarvojen turvaamisessa ja logistiikka-alueen hulevesien käsittelyssä. Lisäksi ne toimivat puskurivyöhykkeenä logistiikka-alueen ja sitä ympäröivän asutuksen välillä.

Muistutus kaavaehdotuksesta

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta (muistutus). Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto (vastine) esitettyyn mielipiteeseen. Teknisen lautakunnan hyväksyessä liitteenä oleva vastine, toimitetaan se muistutuksen jättäneelle.

7.7.-31.8.2021 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta annettiin yksi muistutus, jossa vastustettiin mm. muistuttajan maa-alueelle esitettyä rakentamista, tieyhteyden katkaisemista ja pohjavesialueelle rakentamista sekä vaadittiin suoalueen jättämistä ennalleen. Vastine on liitteenä. Muistutuksen antajan omistamat maat ovat Kultasuontien katualuetta lukuun ottamatta rajattu tämän asemakaavan ulkopuolelle. Muistuttajan rakennuspaikalle on järjestettävissä kulkuyhteys uuden Kultansuontien tai Hyötykuormantien kautta. Asemakaavassa on osoitettu asianmukaiset pohjavesien suojelua koskevat kaavamääräykset. Muistutuksessa mainitulla suoalueella tarkoitettaneen Sammalsuon lähteikköaluetta, joka on tässä asemakaavaratkaisussa jäämässä kaavoitettavan alueen ulkopuolelle.

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville, jos sitä on olennaisesti muutettu. Kullasvaara 3 -asemakaavaa on olennaisesti muutettu edellisen ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen, joten se on asetettava uudelleen nähtäville. Olennaisia muutoksia ovat olleet kaava-alueen

rajausmuutokset, eli edellisessä kappaleessa kuvatut liito-oravan kulkureittejä koskevat muutokset sekä osan yksityisomistuksessa olevien alueiden jättäminen pois kaavaratkaisusta.

Asemakaavaehdotus on **oheismateriaalina**. Vastine muistutukseen on **liitteenä**.

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/kullasvaara3

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Kullasvaara 3 (kaava nro 10/008) asemakaavaehdotuksesta annetun muistutuksen vastineen.

Tekninen lautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen Kullasvaara 3 (kaava nro 10/008) 30 päivän ajaksi uudelleen nähtäville siihen tehtyjen olennaisten muutosten takia. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
