

Eskolanmäen Sale, kaava nro 08/008, hyväksyminen

8764/10.02.04/2025

Tekninen lautakunta 08.05.2025 § 102

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, hannu.purho(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Eskolanmäen Salen lähialueen asemakaavan muutoksen tavoitteena ajanmukaistaa ja muokata Tasankotien ja Karhunpuiston välissä olevien korttelialueiden rajauksia ja maankäyttömerkintöjä siten, että ne vastaavat alueiden nykykäyttöä ja tulevaisuuden muutostarpeita. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan polttoaineenjakuaseman toteuttaminen alueelle.

Asemakaava on **oheismateriaalina**.

Kaavahankeen verkkosivut: www.kouvola.fi/eskolanmaensale

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

AKL 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.

Kaavahanke

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskustaajaman eteläpuolella rajautuen pohjoisessa Tasankotiehen, idässä Anjalanraittiin, etelässä Omenanpolkuun ja Oravanraittiin, lännessä Ojaäyräntiehen. Kaava-alueen laajuus on noin 4,2 ha.

Tavoite

Eskolanmäen Salen lähialueen asemakaavan muutoksen tavoitteena ajanmukaistaa ja muokata Tasankotien ja Karhunpuiston välissä olevien korttelialueiden rajauksia ja maankäyttömerkintöjä siten, että ne vastaavat alueiden nykykäyttöä ja tulevaisuuden muutostarpeita. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan polttoaineenjakuaseman toteuttaminen alueelle. Asemakaavassa huomioidaan asianmukaisilla merkinnöillä myös alueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset johdot, putket, laitteet ja kevyen liikenteen yhteydet.

Asianosaisten kuuleminen

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kymen Seudun Osuuskaupan aloitteesta 14.1.2025. Kaavamuutos sisältyy kaavoituksen vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin. Kaavan aloituskokous on pidetty 7.2.2025.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 5.3.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 5.3.–7.4.2025 välisenä aikana.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 5.3.–7.4.2025 välisen ajan. Asemakaava-aineisto lähetettiin kirjeitse tiedoksi kaava-alueella oleville ja siihen rajautuville kiinteistöjen omistajille ja haltijoille (9 kpl) 5.3.2025. Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kaavoitusta ohjaaville viranomaisille ja muille yhteistyötahoille (15 kpl) sähköpostitse 5.3.2025.

Kaavasta annettiin viisi (5) lausuntoa. Lausunnot sekä niiden vastineet on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 14–17. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnon perusteella on kaupungin ympäristöasiantuntija tehnyt 14.4.2025 maastokäyntiä perustuen arvion kaava-alueen luontoselvityksen laatimistarpeesta.

Uusi asemakaava

Asemakaavan muutosalueen keskeisin osa koostuu itä-länsisuuntaisesta Karhunpuiston lähivirkistysalueesta (VL) sekä sen ja Tasankotien välissä sijaitsevista korttelialueista. Asemakaavan muutoksessa on muokattu liikerakennusten korttelin (KL) 8208 rajausta sen pohjois- ja eteläreunasta. Kaava-alueen itäreunassa olevaan kortteliin 8213 on liitetty sen toimintojen käytössä oleva entinen yleinen pysäköintialue. Kyseisestä alueesta on myös liitetty Sippolankadun katualueeseen ajoradan vieressä oleva kevyen liikenteen väylä. Siihen rajautuva, Karhunpuistossa oleva kevyenliikenteen väylä on muutettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Muilta osin maankäyttöalueiden rajauksiin ei ole tullut muutoksia. Asemakaavassa on huomioitu erillismääräyksillä alueen käyttötarkoituksen joustavuuteen ja piha-alueiden toteutukseen liittyvät erityiskysymykset.

Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen ja kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 19–20.

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, [hannu.purho\(at\)kouvola.fi](mailto:hannu.purho(at)kouvola.fi) ja kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee kaupunginosan 8, Kankaro, kortteleita 8208, 8213, 8259, 8260, yleistä pysäköintialuetta sekä niihin rajautuvia puisto- ja katualueita.

Lautakunta asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Jukka Silén toimi tilapäisenä puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan.

Sari Melkko oli poissa kokouksesta tämän asian käsittelyn ajan (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § 1 mom. kohta 5).

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

Tekninen lautakunta 03.09.2025

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, hannu.purho(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Eskolanmäen Salen lähialueen asemakaavan muutos on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa ja muokata Tasankotien ja Karhunpuiston välissä olevien korttelialueiden rajauksia ja maankäyttömerkintöjä siten, että ne vastaavat alueiden nykykäyttöä ja tulevaisuuden muutostarpeita. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan polttoaineenjakuaseman toteuttaminen alueelle.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.5.-9.7.2025 välisen ajan. Kaavasta annettiin kolme lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa kaavasta, joten nähtävillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia. Kaava on valmis hyväksymiskäsittelyyn.

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää hyväksyä Eskolanmäen Salen asemakaavan muutoksen (kaava nro 08/008).

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Eskolanmäen Salen asemakaavan muutos on tullut vireille Kymen Seudun Osuuskaupan aloitteesta 14.1.2025. Kaavamuutos sisältyy kaavoituksen vuoden 2025 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille 5.3.2025. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen aineisto olivat nähtävillä 5.3.-7.4.2025 välisen ajan. Kaavaratkaisusta annettiin palautetta. Asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 8.5.2025, jolloin lautakunta päätti hyväksyä kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville § 102.

AKL 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.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo

Asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta oli kuulutus Kouvolan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 21.5.2025. Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä kaupungintalon infopisteessä ja kaavan internet-sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/eskolanmaensale 21.5.-9.7.2025 välisen ajan.

Tieto kaavamuutosehdotuksen lautakuntakäsittelystä ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta toimitettiin ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle 9.5.2025. Lausuntopyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta toimitettiin viranomaisille ja muille alueen toimijoille sähköpostitse 21.5.2025. Mahdollinen lausunto tai muistutus kaavaehdotuksesta pyydettiin toimittamaan 9.7.2025 mennessä. Julkisen nähtävillä olon aikana kaavasta annettiin kolme (3) lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi lausuntonaan, että sillä ei ole kaavasta huomautettavaa ja että kaavamuutos on kokonaisuudessaan asiantuntevasti laadittu. Kymenlaakson museo totesi kaavapalautteenaan, että sillä ei ole tarvetta lausua kaavasta. Kouvolan Vesi Oy totesi lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa kaavasta.

Ehdotusvaiheessa kaavasta annetut lausunnot ja niiden vastineet on kuvattu kokonaisuudessaan kaavaselostuksen sivuilla 17–18.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaavaan ei tehty muutoksia sen julkisen nähtävillä olon jälkeen. Eskolanmäen Salen asemakaavan muutosehdotus on valmis hyväksyttäväksi.

Asemakaavakartta on **liitteenä**. Kaavahankkeeseen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostus on **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/eskolanmaensale

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi) ja
kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, [hannu.purho\(at\)kouvola.fi](mailto:hannu.purho@kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Eskolanmäen Salen asemakaavan muutoksen (kaava nro 08/008).

Teknisen lautakunnan päätös: