

Vuorilaaksontien asemakaavan muutos, kaava 21/014, hyväksyminen

94/10.02.04/2022

Tekninen lautakunta 16.10.2024 § 187

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

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 0,5 km Kuusankosken kaupunkikeskustasta pohjoiseen, Mäenpääntien, Kuusaantien ja Messutien rajaamalla alueella. Alueen pinta-ala on noin 5 ha.

Tavoite

Kouvolan Asunnot Oy on suunnitellut alueella olevien kolmen 1960-luvulla rakennetun asuinkerrostalon korvaamista uusilla asuinkerrostaloilla, jonka vuoksi Vuorilaaksontien varrella olevien asuinkerrostalojen korttelin 42 rajaukset ja rakentamisen määrä tarkennetaan vastaamaan muuttunutta tarvetta. Kuusaan-, Messu- ja Mäenpääntien rajaavien korttelien 41 ja 43 osalta asemakaavan muutos on nykyisen tilanteen toteava. Alueella olevasta lähivirkistysalueesta ja käytöstä poistuneesta leikkikenttäalueesta muodostetaan uusi Vuorilaaksonpuisto niminen lähivirkistysalue. Muutoksessa päivitetään alueen kaavamerkinnot ja huomioidaan alueella olevat arvokkaat rakennuskulttuurikohteet sekä yhdyskuntateknisten järjestelmien ja hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet.

Asianosaisten kuuleminen

Vuorilaaksontien lähialueen asemakaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2024 ja siihen liittyy alueella olevien Kouvolan Asunnot Oy:n kerrostalojen muutoshanke. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoitusohjelman kohteisiin. Asemakaavoituksen aloituskokous on pidetty 18.5.2022.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 24.4.2024. Myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta oli ilmoitus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 24.4.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 24.4.–28.5.2024 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pyydettiin täydentämään alueen yleiskaavatilanteen osalta.

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 24.4.–28.4.2024 välisen ajan. Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen

kuulemisesta lähetettiin kaava-alueeseen kuuluville sekä siihen rajautuville kiinteistöjen omistajille kirjeitse sekä kaavoitusta ohjaaville viranomaisille ja muille yhteistyötahoille sähköpostitse 19.4.2024.

Valmisteluvaiheen aikana kaavasta annettiin neljä (4) lausuntoa ja neljä (4) palautetta. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana annetun palautteen perusteella on tehty kaavaratkaisuun tarkennuksia. Lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 17–24.

Uusi asemakaava

Kaavaratkaisu muodostuu alueelle, joka koostu lähes kokonaan jo rakennetusta kaupunkiympäristöstä. Kaava-alueeseen kuuluva Mäenpääntiehen rajautuva ja kortteliin 43 kuuluva erillispientalojen korttelialue (AO) on kokonaisuudessaan toteutunut. Sen ja Kuusaantien välissä olevasta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) on toteutunut kaksi eteläisintä tonttia, kun taas korttelin pohjoisin osa korttelialueesta on rakentumaton. Suunnittelualan luoteisosassa oleva kortteli 42 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja pohjoisosassa oleva kortteli 41 asuin, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (ALP). Alueen keskellä sijaitseva metsäinen osa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja alueella olevat kadut risteysalueineen katualueiksi. Asemakaavaan liittyy yleisiä määräyksiä, joilla ohjataan huomioimaan mahdollisissa muutoksissa mm. pohjaveden suojeluun, hulevesien hallintaan, taajaluonnon ja rakennetun kulttuuriympäristön erityiskohteiden säilymiseen liittyvät seikat.

Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen ja kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 27–28.

Asemakaava on **oheismateriaalina**.

Kaavahankeen verkkosivut: www.kouvola.fi/vuorilaaksontie

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@kouvola.fi ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, hannu.purho@kouvola.fi

Vs. teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää:

- Hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee kaupunginosan 21, Kuusankoski, kortteleita 41–43, sekä lähivirkistys-, leikkikenttä- ja katualueita
- Asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi
- Pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen johtaja Hannu Tylli poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (Yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §, 1 mom. kohta 5). Hallintosäännön §141 esittelijän ollessa esteellinen, toimii esittelijänä hänen sijaisensa. Tämän pykälän osalta esittelijänä toimi Anne Kangasniemi-Kuikka.

Teknisen lautakunnan jäsen Erja Vanhala poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (Intressijäävi, hallintolaki 28 §, 1 mom. kohta 3).

Lakimies Teppo Vuorenpää poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin tämän pykälän osalta Susanna Rasimus Erja Vanhalan tilalle.

Tekninen lautakunta 22.01.2026 § 16

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

Yhteenveto

Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolella sijaitsevan Vuorilaaksontien varrella olevien asuinkerrostalojen korttelin 42 rajaukset ja rakentamisen määrä tarkennetaan vastaamaan muuttunutta tarvetta. Kuusaan-, Messu- ja Mäenpääntien rajaavien korttelien 41 ja 43 osalta asemakaavan muutos on nykyisen tilanteen toteava. Alueella olevasta lähivirkistysalueesta ja käytöstä poistuneesta leikkikenttäalueesta muodostetaan uusi Vuorilaaksonpuisto niminen lähivirkistysalue. Muutoksessa päivitetään myös alueen muut kaavamerkinnot ja huomioidaan siellä olevat arvokkaat luonto- ja rakennuskulttuurikohteet sekä yhdyskuntateknisten järjestelmien ja hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

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.

Kaavalla mahdollistetaan alueen asumisen ja palveluiden kehittäminen Kuusankosken kaupunkikeskustan ydinalueella, joten kaava vastaa kaupunkistrategian tavoitekohtaan: *Kestävä elämäntapa: Kouvola on luonnollinen perusta.*

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo

Ilmoitus asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta toimitettiin kirjallisesti tiedoksi alueella olevalle ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle 17.10.2024. Niille kaavan osallisille, jotka olivat antaneet palautetta jo kaavan valmisteluvaiheen aikana, toimitettiin vastine palautteesta sähköpostitse 18.10.2024.

Kaavan julkisesta nähtävillä olosta oli kuulutus Kouvolan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 23.10.2024. Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja kaavan internet-sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/vuorilaaksontie 23.10.-27.11.2024 välisen ajan.

Lausuntopyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta toimitettiin viranomaisille ja muille alueen toimijoille sähköpostitse 23.10.2024. Mahdollinen lausunto tai muistutus kaavaehdotuksesta pyydettiin toimittamaan 27.11.2024 mennessä. Nähtävillä olon aikana kaavasta annettiin viisi (5) lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnot ja lisäselvitykset

Kaakkois-Suomen ELY keskus otti lausunnossa kantaa mm. alueen luontoselvitysten ajanmukaisuuteen ja siihen, että luontodirektiivin liitteen IV a lajien esiintyminen kaavamuutosalueella sekä siellä olevissa rakennuksissa tulisi selvittää asemakaavan laatimisen yhteydessä. Lisäksi kaavaan tulisi merkitä tarkat ohjeet mahdollisille lisäselvityksille. Kyseiset ELY-keskuksen vaatimat lisäselvitykset oli käytännössä mahdollista tehdä vain kesäaikaan, joten asemakaavahanke jäi odottamaan kesää ja syksyä 2025. Tällöin kyseisen alueen luontoarvot kartoitettiin osana laajempaa Kouvolan asemakaavoitettavien kohteiden luontoselvitystä. Selvitykseen liittyneen luontokohteiden kartoitus- ja arviointityön teki Luontoselvitys Kotkansiipi ja lepakkokartoituksen ja -arvion Luontoselvitys Metsänen.

Kymenlaakson pelastuslaitos otti lausunnossaan huomioimaan pelastustoiminnan edellytykset. Kymenlaakson museo esitti

lausunnossaan, että kaava-alueella olevien asuinkerrostalojen rakennuskulttuuriarvot arvioidaan. Kouvolan Vesi Oy ja Telia Company totesivat lausunnoissaan, että niillä ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Muutokset kaavaan

Tehtyjen luontoselvitysten perusteella vireillä olevaan asemakaavaan lisättiin sl-suojelumerkintä selvityksessä esille tulleen jalopuumetsäalueelle. Lisäksi kaavan yleismääräyksiä täydennettiin luontoarvojen ja lepakkojen huomioimisen osalta. Kaavaan liittyvät vuoden 2025 luontoselvitykset toimitettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle joulukuussa 2025. ELY:n palautteen lisäksi kaava-aineistoa tarkennettiin siten, että yleismääräyksiin lisättiin määräys, että AK-korttelialueille on mahdollista sijoittaa palveluasumista. Kaavamuutosalueella olevien asuinkerrostalojen rakennuskulttuuriarvoja on arvioitu osana Kouvolan kaupungin modernin rakennuskannan inventointia.

Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (AKL 65 §).

Ehdotusvaiheessa kaavasta annetut lausunnot ja niiden vastineet on kuvattu kokonaisuudessaan kaavaselostuksen sivuilla 28–32. Kaavahankkeeseen liittyy ennakkovaikutusten arviointi, joka on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 36–37.

Asemakaavakartta on **liitteenä**.

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/vuorilaaksontie

Lisätietoja: kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, [hannu.purho\(at\)kouvola.fi](mailto:hannu.purho(at)kouvola.fi) ja kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, [kaisa.niilo-rama\(at\)kouvola.fi](mailto:kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Vuorilaaksontie asemakaavan muutoksen (kaava nro 21/014).

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
