

Asemakaavan muutos, Eskolanmäen Sale, 08/008, ehdotusvaihe

8764/10.02.04/2025

Tekninen lautakunta 08.05.2025

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 kaavaselistuksen 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 kaavaselistukseen ja kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselistuksen 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: