

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, 52/010, hyväksyminen

4597/10.02.04/2023

Tekninen lautakunta 10.01.2024 § 4

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

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Korian kaupunginosassa noin kuusi kilometriä Kouvolan keskustasta lounaaseen. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 60 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu lännessä Kyntäjätiehen ja Isopartiantiehen, pohjoisessa Kymijokeen, idässä peltoalueeseen sekä etelässä Vilppulantiehen ja Anjalantiehen.

Tavoite

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan kehittäminen alueella, luoda edellytyksiä uudelle yritystoiminnalle ja mahdollistaa maankäyttöä erilaiset tulevaisuuden tarpeet huomioiden. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa uuden kadun toteuttaminen nykyiselle yritysalueelle ja täsmentää katu- ja yleisten alueiden rajauksia vastaamaan tulevaisuuden tarpeita.

Kaavahankkeen vireilletulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaava on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta ja kaavahanke on mukana kaupungin kaavoituskatsauksessa, Kouvola suunnittelee ja rakentaa 2023. Alueelle laadittiin maankäytön yleissuunnitelma vuosina 2021-2022.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 21.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto olivat nähtävillä 21.6 - 4.8.2023 välisen ajan. Niistä pyydettiin palautetta alueen asukailta, toimijoilta, muilta osallisilta ja viranomaisilta. Kaavahankkeesta kiinnostuneille järjestettiin yleisötilaisuus kaavakävelynä 29.6.2023. Asemakaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.6.2023. Yleisötilaisuuden ja viranomaisneuvottelun muistiot ovat kaavan liiteaineistona.

Uusi asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueita (TY), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueita (AM), suojaviheraluetta (EV), maatalousaluetta (MT), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY),

puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL), yleisen tien aluetta (LT) ja katualuetta.

Asemakaavalla osoitetaan uusi katuyhteys, joka liittyy pohjoisessa Kirjapainontiehen. Olemassa olevat teollisuusalueet kortteleissa 77 ja 78 osoitetaan muuten nykytilanteen mukaisesti, mutta korttelirajoja tarkistetaan liikenteen vaatimien tilavarausten mukaisesti. Uuden katuyhteyden itäpuolelle osoitetaan yksi uusi suuri korttelialue (nro 801) teollisuustoimintaa (TY) varten. Olemassa olevien asuntoalueiden ja uuden teollisuusalueen väliin osoitetaan suojaviheraluetta (EV). Maatilojen talouskeskusten ympäristö säilytetään maaseutumaisena osoittamalla maa- ja metsätalousvaltaisista alueista (MT, MY). Rannassa mahdollistetaan vakituinen asuminen.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen. Olemassa olevien TY-korttelialueiden rakennusalat yhtenäistetään, jotta korttelialueella voidaan mahdollistaa erilaiset tonttijaot.

Kaavassa annetaan määräyksiä rakentamistavasta, maisemaa, luonnonympäristöä, rakennettua kulttuuriympäristöä ja muinaisjäännöksiä koskevista suojelumääräyksistä, maaperän, mahdollisesti pilaantuneiden alueiden ja muiden ympäristöhäiriöiden huomioimisesta rakentamisessa, yhdyskuntateknistä huollosta ja hulevesien hallinnasta sekä pysäköintipaikkamääräyksiä. Asemakaavan alueella on laadittava korttelialueille erillinen tonttijako.

Asemakaavan vaikutukset

Suunnittelualue on teollisuus-, asuin- ja maanviljelyaluetta. Merkittävin muutos tapahtuu maanviljelyalueella, minne kaavassa osoitetaan yksi laaja teollisuusrakennusten korttelialue. Koska osa alueesta kuuluu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen, niin kaavassa on annettu korttelialueita koskevia rakentamistapaa ohjaavia yleismääräyksiä tontin käytöstä, rakentamisen sovittamisesta maastoon ja maisemaan, viherrakentamistavoitteista, pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintialueiden maisemoinnista, lumitilojen varaamisesta, rakennusten rakentamistavasta ja ulkovarastoinnista.

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

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

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää:

1. hyväksyä Hiivurin laajennuksen (kaava nro 52/010) asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen.
2. asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (MRL 65§, MRA 27§, 28§).

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Teknisen lautakunnan jäsen Mia Ylä-Outinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Tekninen lautakunta 02.10.2024 § 174

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

Tekninen lautakunta hyväksyi Hiivurin laajennuksen (52/010) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen 10.1.2024 pitämässään kokouksessa. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti 31.1.-1.3.2024 välisen ajan.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitettiin 31.1.2024 Kouvolan Sanomissa ja sähköisellä kuulutuksella Kouvolan kaupungin verkkosivujen sähköisellä ilmoitustaululla. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ja mielipiteensä esittäneille lähetettiin asiaa koskevat kirjeet 24.1.2024. Lausuntopyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta toimitettiin viranomaisille ja muille alueen toimijoille sähköpostitse 23.1.2024. Kaavaehdotusmateriaali oli nähtävillä kaavan verkkosivuilla ja tulosteina Kouvolan kaupungin infopisteessä. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävillä oloaikana yhdeksän lausuntoa ja yksi muistutus. Kaavaan on tehty saadun palautteen pohjalta seuraavat muutokset:

- Täydennetty kaavaselostukseen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin sekä kaavan vaikutusten arviointia.

- Tarkennettu kaavamääräyksiin muinaisjäännösalueita koskien: "...on pyydettävä lausunto asiassa **toimivaltaiselta** museoviranomaiselta."
- Päivitetty ajantasainen asemakaavayhdistelmä kaavakartan taustalle.
- Korjattu kaavaselostuksessa esitettyjä laajuuskuvauksia niin, että lukija ymmärtää, mihin laajuutta on suhteutettu.

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

Kooste kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista sekä niihin laadituista vastineista on tämän päätösehdotuksen **liitteenä**. Muu kaava-aineisto on **oheismateriaalina**. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen.

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(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 52/010 Hiivurin laajennus kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Teknisen lautakunnan jäsen Maria Lammi poistui kokouksesta esteellisinä tämän asian päätöksenteon ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §, 1 mom. kohta 5).

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin tämän pykälän osalta Aimo Rautiainen Maria Lammin tilalle.

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

Yhteenveto

Suunnittelualue sijaitsee Korian kaupunginosassa noin kuusi kilometriä Kouvolan keskustasta lounaaseen. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 60 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan kehittäminen alueella, luoda edellytyksiä uudelle yritystoiminnalle ja mahdollistaa maankäyttöä erilaiset tulevaisuuden tarpeet huomioiden.

Hiivurin laajennuksen asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava nro 52/010) on tullut vireille kesällä 2023. Asemakaavan valmistelu on aloitettu kaupungin aloitteesta vuonna 2022. Asemakaava sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan. Kaavakävely järjestettiin 29.6.2023. Tekninen lautakunta hyväksyi kaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 10.1.2024 ja asetti sen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuskartta ja siihen liittyvät aineistot olivat nähtävillä 31.1.-1.3.2024. Ehdotuksesta saapui yhdeksän lausuntoa ja yksi muistutus. Lausuntojen ja muistutuksen vastineet käsiteltiin teknisen lautakunnan kokouksessa 2.10.2024. Kaavaan on tehty vastineiden mukaisesti seuraavat muutokset:

1. Kaavaselostukseen (luku 4.4.2) on täydennetty asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin sekä yleiskaavan sisältövaatimuksiin. Myös kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty.
2. Kaavamääräyksiä on yhdenmukaistettu muinaisjäännösalueita koskien "...on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta".
3. Kaavaselostuksessa on tarkennettu, milloin viitataan kaava-alueeseen ja milloin myös kaava-alueen ulkopuoliseen vaikutusalueeseen.
4. Kaavakartan taustalle on päivitetty ajantasainen asemakaavayhdistelmä.
5. Kaavaselostukseen on korjattu laajuuskuvauksia niin, että lukija ymmärtää, mihin alueiden laajuutta on suhteutettu.

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

Kaavakartta on **liitteenä**. Muu kaavaan liittyvä aineisto ovat **oheismateriaalina**.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Alueidenkäyttölain 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvola 1.1.2025 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 tai kaavoitusinsinööri Heikki Manninen, puh. 020 615 5276, heikki.manninen@kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Hiivurin laajennus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaava numero 52/010).

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 9.5.2025 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös: