

Asemakaavan muutos 01/042 Halkotarhantie 1, hyväksyminen

7338/10.02.04/2024

Tekninen lautakunta 29.01.2025 § 16

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Susanna Rutqvist, puh. 020 615 4065, susanna.rutqvist(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustan eteläpuolella Halkotarhantien varrella rautatiealueen ja Kotkankallion asuinalueen välissä. Kaavamuutosalueen koko on n. 1,29 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa voimassa oleva asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja varautua alueella pieniin rakennusten laajennuksiin. Suunnittelualueella rautatiealuetta (LR) ja katualuetta muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen ehdotuksen 01/042 Halkotarhantie 1 julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2023. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 27.6.2023.

Kaavahanke kuulutettiin vireille (AKL 63 § MRA 30 §) 2.10.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 2.10.-6.11.2024 välisen ajan ja niistä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta.

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä on pyydettävä tarvittavat lausunnot (AKL 65 § MRA 27 § MRA 28 §).

Asemakaavojen hyväksyminen kuuluu Teknisen lautakunnan toimivallan piiriin (Hallintosääntö 26 §).

Asian selostus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.10.-6.11.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin viisi (5) lausuntoa. Lausunnoissa otettiin kantaa kaava-alueen rajaukseen. Lausunnot ja niiden vaikutus kaavaehdotuksessa esitettyyn ratkaisuun

on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1. Kaavasuunnittelua on jatkettu syksyn ja talven 2024–2025 aikana tarkentamalla kaavam muutoksen suunnittelualuetta, kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

Asemakaavan muutosalueelle muodostuu kortteli 1130, joka on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelialueelle on merkitty rakennusala, rakennusten maksimikerrosmäärä sekä rakennusoikeus tehokkuusluvulla.

Asemakaavamuutos ajanmukaistaa voimassa oleva asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja mahdollistaa alueella pienet rakennusten laajennukset.

Muutoksen vaikutukset alueen kaupunkikuvaan, viheryhteyksiin, pienilmaston tai luontoarvoihin ovat vähäisiä. Mahdollisten rakennusten laajennusten laatu ja sopivuus ympäristöön on varmistettu kaavamääräyksin ja -merkinnöin. Liikenne ratkaisuihin ei kaavamuutoksella puututa. Asemakaavan muutos ei lisää ympäristön häiriötekijöitä.

Asemakaavaehdotus on **oheismateriaalissa**.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola.fi/halkotarhantie1. Vaikutusten arviointi on tehty AKL:n mukaisesti ja se löytyy kaavaselostuksesta.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi ja kaavoitusinsinööri Susanna Rutqvist, puh. 020 615 4065, susanna.rutqvist@kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen ehdotuksen 01/042 Halkotarhantie 1 julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 05.06.2025 § 128

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Susanna Rutqvist, puh. 020 615 4065, susanna.rutqvist@kouvola.fi

Yhteenveto

Asemakaavan muutos 01/042 Halkotarhantie 1 on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Kaavahanke sijoittuu Kouvolan ydinkeskustan eteläpuolelle, kaupunginosaan 01, Kangas ja sen tavoitteena on ajanmukaistaa voimassa oleva asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja varautua alueella pieniin rakennusten laajennuksiin.

Suunnittelualueella rautatiealuetta (LR) muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/042 Halkotarhantie 1.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2023. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 27.6.2023 ja kaavahanke kuulutettiin vireille (AKL 63 § MRA 30 §) 2.10.2024. Suunnittelualue sijaitsee Kaupunginosassa 01, Kangas, Kouvolan ydinkeskustan eteläpuolella Halkotarhantien varrella, rautatiealueen ja Kotkankallion asuinalueen välissä. Kaavamuutosalueen koko on n. 1,29 hehtaaria. Kaavahankkeen tavoitteena on ajanmukaistaa voimassa oleva asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja varautua alueella pieniin rakennusten laajennuksiin.

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 29.05.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 2.10.-6.11.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi (5) palautetta. Palautteissa otettiin kantaa kaava-alueen rajaukseen. Palautteet ja niiden vaikutus kaavaehdotuksessa esitettyyn ratkaisuun on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.1. Kaavasunnittelua on jatkettu syksyn ja talven 2024–2025 aikana tarkentamalla kaavamuutoksen suunnittelualuetta, kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

Tekninen lautakunta päätti 29.1.2025 kokouksessaan (16 §) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Nähtävilläolo toteutettiin 12.2.-14.3.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa, joissa ei ollut huomautettavaa kaavan sisällöstä tai kaavaprosessista, joten vastineita ei ollut tarpeen erikseen käsitellä lautakunnassa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä korjauksia. Kaavaehdotuskartassa ohjelmistoteknisistä syistä paikon vähäisesti väärällä kohdalla kulkeneet kaupunginosan rajat on siirretty oikealle kohdalle. Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä korjauksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olen-naisina, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville (AKL 65 §).

Asemakaavan muutosalueelle muodostuu kortteli 1130, joka on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelialueelle on merkitty rakennusala, rakennusten maksimikerrosmäärä sekä rakennusoikeus tehokkuusluvulla.

Vaikutusten arviointi on tehty Alueidenkäyttölain (entinen MRL) mukaisesti. Kaavamuutoksen vaikutukset alueen kaupunkikuvaan, viheryhteyksiin, pienilmaston tai luontoarvoihin ovat vähäisiä. Mahdollisten rakennusten laajennusten laatu ja sopivuus ympäristöön on varmistettu kaavamääräyksin- ja merkinnöin. Liikennetkaisuun ei kaavamuutoksella puututa. Asemakaavan muutos ei lisää ympäristön häiriötekijöitä.

Kaavamuutoksen sisältö ja vaikutukset on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavan aiemmissa käsittelyvaiheissa sekä kaavaselostuksen luvussa 5.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola.fi/halkotarhantie1.

Alueidenkäyttölain 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Asemakaavojen hyväksyminen kuuluu Teknisen lautakunnan toimivallan piiriin (Hallintosääntö 26 §).

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunginosan 01, Kangas rautatiealuetta koskeva asemakaavan muutos 01/042 Halkotarhantie 1 on valmis hyväksyttäväksi.

Kaavahankkeen valmistelu on edennyt Alueidenkäyttölain (entinen MRL) mukaisesti. Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 01, Kangas, kortteli 1130.

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

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi ja kaavoitusinsinööri Susanna Rutqvist, puh. 020 615 4065, susanna.rutqvist@kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/042 Halkotarhantie 1.

Teknisen johtajan muutettu päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutoksen 01/042 Halkotarhantie 1 sillä ehdolla, että asemakaavan muutosta 01/042 koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 30.6.2025 mennessä.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.
