

Asemakaavan muutos 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue, kaavaehdotus

4980/10.02.04/2023

Tekninen lautakunta 05.06.2025 § 126

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Asemakaavan muutos 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavahanke sijoittuu Käpylän kaupunginosaan ja sen tavoitteena on mahdollistaa koulurakennuksen laajentaminen ruokalaosalla ja ajanmukaistaa alueen asemakaava sekä mahdollistaa myös yksityinen kiinteistönomistus.

Asemakaavan muutoksessa alueen osien käyttötarkoituksia on muutettu, ja rakennusalojen rajoja on siirretty olevan maanalaisen infran mahdollistamissa rajoissa. Samalla on huomioitu alueella olevan kasvillisuuden sekä rakennusperinnön merkitys ja arvot osana kokonaisuutta.

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen ehdotuksen 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Kouvolan kaupungin tilapalvelut yksikön aloitteesta ja se on kuulutettu vireille 13.12.2023. Kaavahankkeen alue käsittää Käpylän kaupunginosassa Pikku-Palomäen alueella sijaitsevat Mansikkamäen koulun piha-alueineen, Mansikka-ahon urheiluhallin, keskuskeittiön sekä niitä ympäröivät pysäköinti-, virkistys- ja rakentumattomat korttelialueet sekä katualueita. Kaavahankkeen tavoitteena on ajanmukaistaa Mansikkamäen koulun korttelin ja sen lähialueiden rajaukset ja maankäyttömerkinnät siten, että ne vastaavat toteutunutta maankäytöllistä tilannetta. Tulevien vuosien aikana keskuskeittiön rakennus on tarkoitus poistaa käytöstä ja purkaa, sekä rakentaa uusi ruokala koulurakennuksen laajennoksena. Tämän toteuttaminen vaatii asemakaavan muuttamista. Lisäksi asemakaavaa muutetaan siten, että alueen nykyinen viherverkko ja koulun pihan viihtyisyys säilyvät. Kaavamuutoksessa huomioidaan myös suunnittelualueeseen kuuluvien liikenneväylien ja -verkon muutostarpeet sekä maanomistuksen muutosmahdollisuudet.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 13.12.2023-22.1.2024.

Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi palautetta viranomaisilta ja muilta alueella toimivilta tahoilta. Palautteissa otettiin kantaa muun muassa rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin, vesihuoltoon ja sähkönjakeluun.

Kaavaratkaisun esittely ja vaikutukset

Kaavan valmistelua jatkettiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle muodostuu palvelurakennuksille tarkoitettu alue, joka pitää sisällään koulun ja urheiluhallin sekä osittain nykyisen keskuskeittiön alueen. Kaavaratkaisu mahdollistaa uudisrakentamista nykyisten koulun piha-alueiden sekä keskuskeittiön paikalle. Mansikka-ahon liikuntahalli, eli MLL Areena on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Alueen eteläosan metsäinen osa on muutettu rakentamiselle tarkoitettu alueesta suojaviheralueeksi, koska sillä on oleellinen merkitys alueen pienilmaston, ilmanlaadun sekä viheryhteyksien kannalta. Alueen pohjoisosassa ei ole tehty merkittäviä muutoksia nykyiseen kaavaan nähden. Alueen länsiosa on varattu koko korttelia palvelevalle pysäköinnille. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueella oleva runsas maanalainen johto-, kaapeli- ja putkiverkosto sekä kokonaisuuden kannalta tärkeät puustoiset alueet.

Vaikutusten arviointi on tehty Alueidenkäyttölain (entinen MRL) mukaisesti. Keskeisimpiä vaikutuksia ovat kaavan entistä parempi joustavuus tulevaisuuden tarpeisiin sekä viherverkon vahvistuminen. Lisäksi kaavamuutos turvaa tärkeimmät rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja keskittää pysäköinnin alueen reunoille. Kaavamuutoksen sisältö ja vaikutukset on kuvattu yksityiskohtaisesti kaavan aiemmissa käsittelyvaiheissa sekä kaavaselostuksen kohdassa 5.2.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola.fi/mansikkamaenkoulu

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

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

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

Korttelin 5042 osaa, puisto-, urheilu- ja virkistyspalvelualueutta sekä yleistä pysäköinti- ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue on valmis asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Kaavahankkeen valmistelu on edennyt Alueidenkäyttölain (entinen MRL) mukaisesti vireilletulosta julkiseen nähtävilläoloon. Asemakaavan

muutoksella muodostuvat kaupunginosan 05, Käpylä, korttelin 5042 osa, lähivirkistysalue sekä suojaviher- ja katualueet.

Kaavaehdotus ja siihen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostus on **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi ja kaavoitusarkkitehti Kaisa Niilo-Rämä, puh. 020 615 7404, kaisa.niilo-rama(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää asettaa asemakaavan muutoksen 05/005 Mansikkamäen koulun lähialue ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vrk ajaksi, ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
