



Kouvolan kaupunki
PL 85
45100 Kouvola

Lausuntopyyntöne 23.1.2024

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaava ja asemakaavan muutos, Hiivurin laajennus, Korja, Kouvola, 52/010

Taustaa

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunut Hiivurin laajennuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta kaavatyon luonnosvaiheessa 4.8.2023.

Ennen asemakaavoituksen aloittamista Kouvolan kaupunki laati Korian Hiivurin alueelle maankäytön yleissuunnitelman, jossa tutkittiin yritystoiminnan kehittämisen edellytyksiä taajaman itäpuolella. Yleissuunnitelmassa tutkittiin maankäytön ohella alueen liikenneverkkoa. Vaikka laadittu selvitys ei ole kaavaan verrattava juridinen suunnitelma, ELY-keskus totesi, että se tulee toimimaan tulevan yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen taustaselvityksenä. ELY-keskus lausui maankäytön yleissuunnitelmasta 29.9.2022.

Muun kaavoituksen suhde asemakaavaehdotukseen

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on 4.8.2024 asemakaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, että alueen maankäyttöä ohjaavat voimassa olevat osayleiskaavat, Korian osayleiskaava ja Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, eivät mahdollista teollisuusalueen toteuttamista alueelle. Lisäksi Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan mukaan puolet alueesta on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

MRL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

MRL 42.4 §:n mukaan, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Asemakaavaehdotuksesta on pääteltävissä, Kouvolan kaupunki pitää voimassa olevia osayleiskaavoja ilmeisen vanhentuneina. Kaupunki aikoo

27.2.2024

MRL 42.4 §:n mukaisesti laatia asemakaavan ilman, että maankäyttöä ohjaavia osayleiskaavoja muutetaan. Asemakaavan perusteissa huomioidaan, mitä on säädetty yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Koska asemakaavaehdotus poikkeaa yleiskaavojen tavoitteista, niin asemakaavaa laadittaessa on tullut ottaa huomioon maakuntakaavan ohjaus. Suunnitteluala sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A), jolla osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen merkintä (A) voi käsittää kaikki taajamissa esiintyvät toiminnot, ellei niitä ole toimintojen seudullisen merkittävyyden tai muun ylikunnallisen ohjaustarpeen vuoksi tarpeellista osoittaa erikseen. Asemakaavalla ollaan osoittamassa nykyisen asemakaavoitetun teollisuusaluevarauksen (T) ja asuinalueen väliin uutta teollisuusaluetta arviolta n. 12 ha. Asemakaavaehdotuksen mukaan jatkossa kaikkea teollista rakentamista ohjaisi merkintä TY. Asemakaavamääräyksen mukaan kyseessä olisi *Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia*. Kaavamääräyksen on osoitettu tapa, jolla suunnittelualan maankäyttö yhteensovitaan alueen maisemallisiin ja muihin laadullisiin tavoitteisiin. Asemakaavaselostuksessa kaavaratkaisun suhde on jäänyt perusteluissa vaatimattomaksi

ELY-keskuksen arvio maankäytön muutoksesta on, että asemakaavaehdotus ei sisällä erityisiä ylikunnallisia tai valtakunnallisia merkityksiä. Asemakaavaratkaisu voi ympäristövaikutusten kannalta olla jopa nykyistä parempi, koska nykyisessä asemakaavassa alueen teollisuusrakentamiselle ei aseteta erityisiä ympäristön huomioivia laatuvaatimuksia. Asemakaavaehdotus velvoittaa suunnittelussa ja lupaharkinnassa ottamaan huomioon suunnittelualaeseen kohdistuvat erityiset laadulliset tavoitteet.

Asemakaavan mahdollistamaa teollisuusrakentamista ei kuitenkaan voi pitää erityisen onnistuneena ratkaisuna, koska alueen rakennettavuus pehmeästä maaperästä johtuen on huono, mikä tulee vaikuttamaan merkittävästi toteutuskustannuksiin. Yhtenäisen viljelyalueen pienentyminen ja irralliseksi jäävä peltolohko heikentävät alkutuotannon mahdollisuuksia. Tulevan rakentamisen yhteensovittaminen asumisen ja maisema-arvojen kanssa asettaa toteutukselle monia haasteita.

Luonto

Suunnittelualaella on tehty luontoselvitys keväällä ja kesällä 2023 (Hiivurin alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys, Kotkansiipi 2023).

Asemakaavamuutosalueella havaitut erityiset luontoarvot on kaavamuutoksessa ja rakentamisen sijoittelussa otettu huomioon.

27.2.2024

Tie ja liikenne

Suunnittelualueen maankäytön synnyttämä liikenne on tarkoitus johtaa alueelle etelästä maantieltä 359 Vilppulantien kolmihaaraliittymän kautta sekä pohjoisesta maantien 364 Koriantien ja Tanssilavantien avoimen nelihaaraliittymän sekä Koriantien ja Vilppulantien nelihaaraliittymän kautta.

Mt 359 Anjala-Venäläistöyry, katuverkkonimeltään Anjalantie on verkolliselta luonteeltaan vilkas seututie. Sen liikennemäärä ko. kohdassa on noin 2200 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita on n. 120 ajon./vrk. Nopeusrajoitus ko. kohdassa on yleisrajoitus eli 80 km/h. Liikenneympäristö kyseissä kohdassa on avoin ja väljä tarjoten pitkät näkemät. Nykyisellään liikenneympäristö ei tue nopeusrajoituksen alentamista.

Mt 364, katuverkkonimeltään Koriantie on verkolliselta luonteeltaan vilkas seututie. Sen liikennemäärä ko. kohdassa on noin 5500 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista raskaita on n. 230 ajon./vrk. Nopeusrajoitus ko. kohdassa on yleisrajoitus eli 40 km/h. Liikenneympäristö kyseissä kohdassa on hyvin kadunomainen. Nykyisellään liikenneympäristö ei tue nopeusrajoituksen korottamista.

Kaavamuutoksella synnyttävän maankäytön aiheuttaman liikenteen suuntautumista on tässä vaiheessa vaikea ennustaa. Mahdolliset liikenteellisesti haastavat pisteet ovat edellä mainitut kolme liittymää. Kyseisten liittymien mahdollisia parannustarpeita tulee aikanaan tarkastella erillisessä prosessissa huomioiden mahdollisen maankäytön muutoksen vaikutukset liikenteeseen ja sen tarvitsemaan infrastruktuuriin.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Antti Pyysaari ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Tiedoksi

Kymenlaakson liitto
Kymenlaakson museo