

Maankäytön toteuttamissuunnitelma 2021-2025

Yleistä

Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla ohjataan Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamista seuraavien viiden vuoden aikana. Suunnitelma on valmisteltu yhteistyössä Kouvolan kaupungin maaomaisuus ja paikkatiedon, kaupunkisuunnittelun ja yhdyskuntatekniikan palveluiden kesken teknisen johtajan johdolla. Lisäksi suunnitelman laadintaan ovat osallistuneet kaupungin omistamat yhtiöt Kinno ja Kouvolan Vesi. Suunnitelma viedään hyväksyttäväksi tekniseen lautakuntaan ja kaupunginhallitukselle, sekä tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Suunnitelman tavoitteet

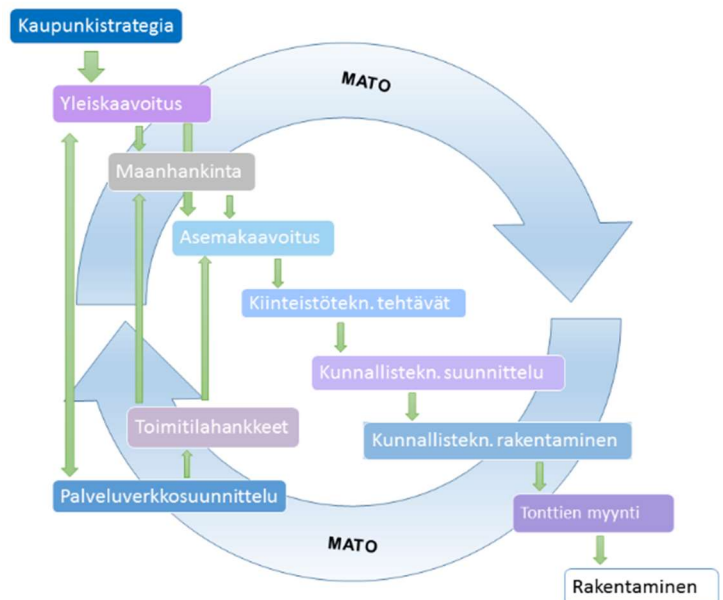
Maankäytön toteuttamissuunnitelman tavoitteena on:

- edistää asuin- ja yritystonttutuotannon jatkuvuutta, suunnitelmallisuutta ja ennakoitavuutta
- parantaa kaupunkistrategian mukaisesti elinvoiman ja hyvinvoinnin kasvua ja erityisesti yritysten kasvukärkeä

Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla pyritään siihen, että uudet asuin- ja yritystontit sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille huomioiden nykyinen ja suunniteltu palveluverkko ja liikenneverkko. Uusia tontteja rakennetaan niihin kaupunginosiin, joille on viime vuosina kohdistunut eniten kysyntää. Kouvolan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehitystä ohjaavat vuonna 2012 hyväksytyt Kouvolan rakennemalli ja yleiskaavat sekä asemakaavat.

Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla:

- määritellään maankäytön kehittämisen painopistealueet
- ajoitetaan pientalotonttien sekä yritystonttien tuotanto seuraaville viidelle vuodelle
- sovitaan yhteen kaavoitus, maanhankinta, yhdyskuntatekniikan suunnittelu ja rakentaminen, tonttien luovutus sekä niihin liittyvä taloussuunnittelu
- tuotetaan lähtökohdat kaavoitusohjelmalle, maanhankinnalle ja investointiohjelmalle
- varmistetaan toimialan ja toimielimien yhteinen näkemys maankäytön toteuttamisesta
- sitoutetaan toimiala ja toimielimet tavoitteiden toteuttamiseen

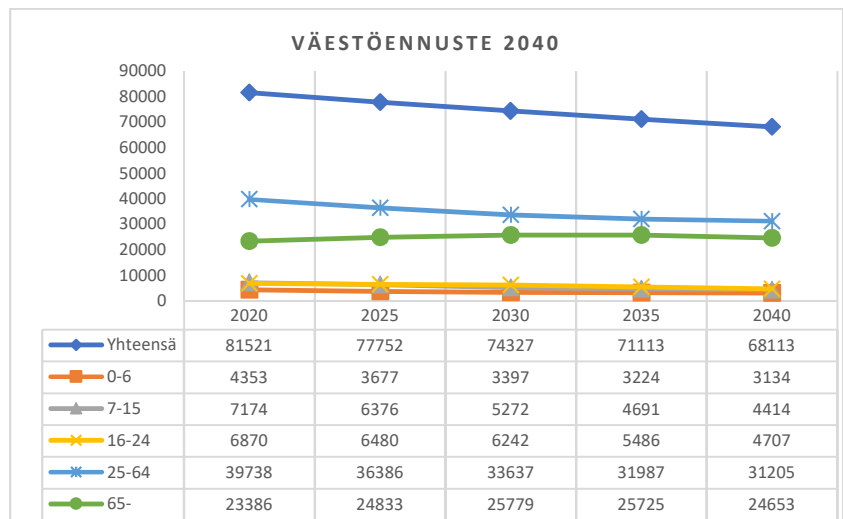


Kuva 1. Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla sovitaan yhteen monen palvelun tarpeet

Lähtötiedot

Väestö

- Kouvolassa asuu 81 383 asukasta (31.10.2020). Muutos vuodenvaihteeseen oli - 730 henkilöä.
- Tilastokeskuksen vuoden 2020 ennusteen mukaan Kouvolan väkiluku jatkaa loivaa laskuaan myös tulevaisuudessa (kuva 2).

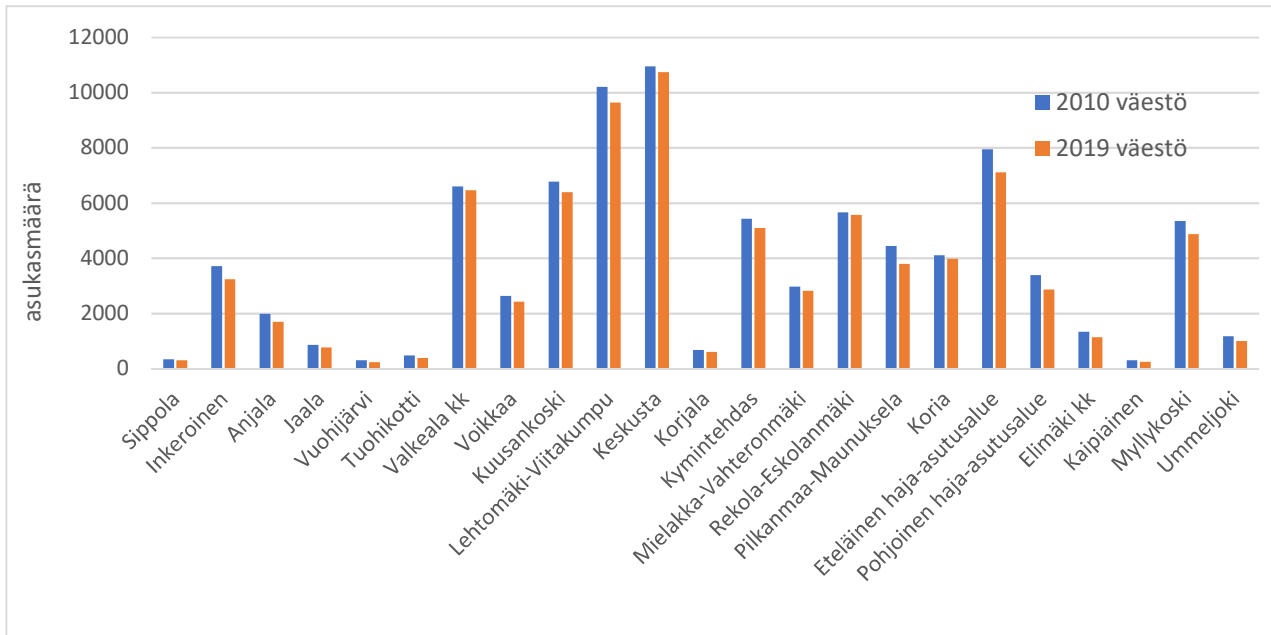


Kuva 2. Väestöennuste ikäryhmittäin 2020-2040

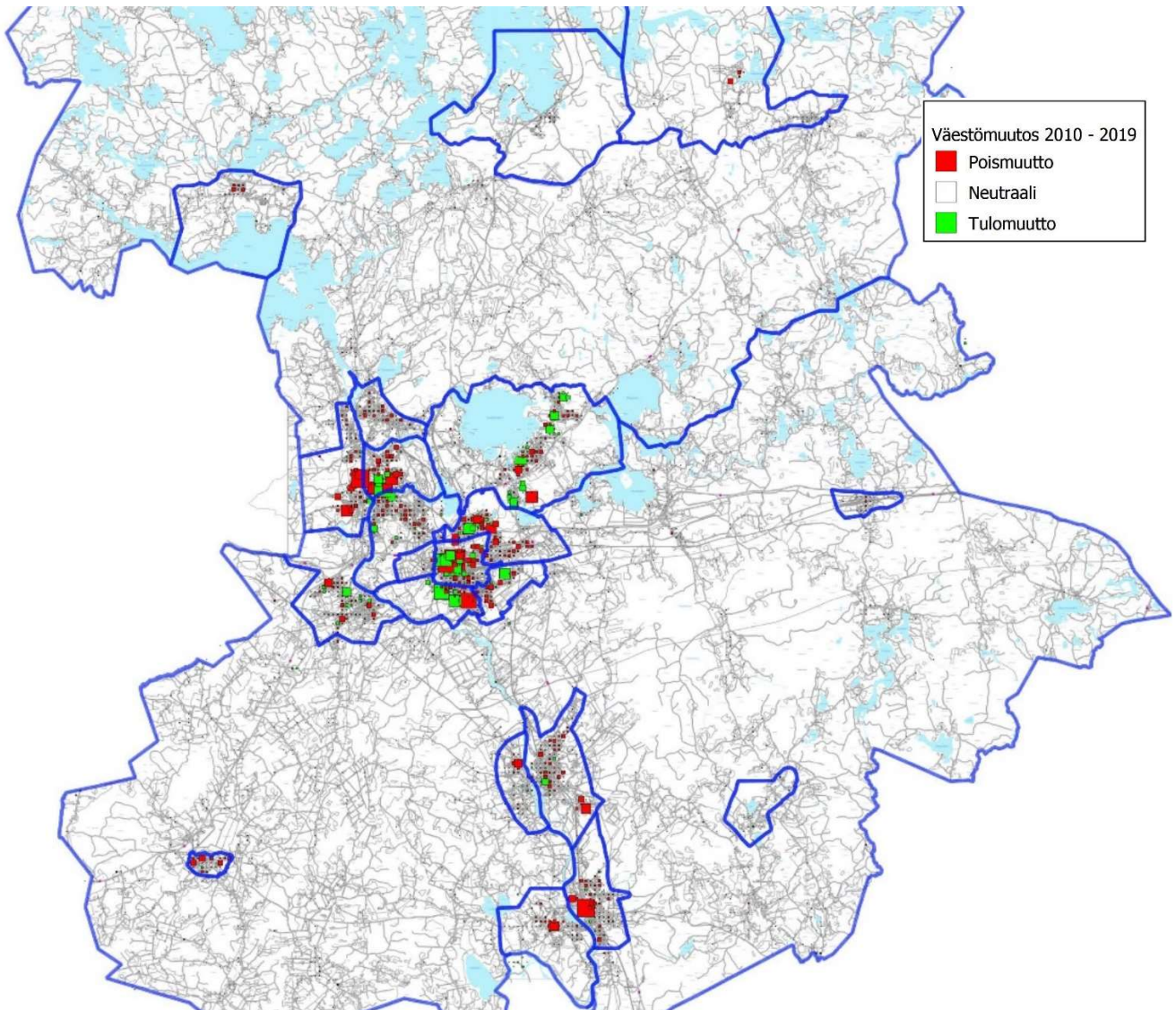
- Väkiluku on laskenut sekä taajamissa että maaseudulla.
- Jyrkintä lasku on ollut maaseudulla, Tuohikotissa, Vuohijärvellä ja Kaipiaisissa.
- Taajamissa kuten Kouvolan ydinkeskustassa ja Rekola-Eskolanmäki kaupunginosissa sekä Valkealan kirkonkylällä väestömuutos on ollut alueen asukasmäärään suhteutettuna pienintä (taulukko 1, kuvat 3-4).

| Alue | 2010 | 2019 | Tulomuutto | Poismuutto | Muutos% |
|----------------------------------|-------|-------|------------|------------|---------|
| Keskusta | 10947 | 10741 | 608 | -814 | -1.88 |
| Lehtomäki-Viitakumpu | 10206 | 9639 | 240 | -807 | -5.56 |
| Kuusankoski | 6772 | 6395 | 326 | -703 | -5.57 |
| Voikkaa | 2638 | 2426 | 67 | -279 | -8.04 |
| Valkeala kk | 6597 | 6462 | 697 | -832 | -2.05 |
| Tuohikotti | 476 | 383 | 43 | -136 | -19.54 |
| Vuohijärvi | 302 | 236 | 25 | -91 | -21.85 |
| Jaala | 862 | 766 | 76 | -172 | -11.14 |
| Inkeroinen | 3717 | 3234 | 116 | -599 | -12.99 |
| Sippola | 339 | 305 | 28 | -62 | -10.03 |
| Ummeljoki | 1173 | 1005 | 56 | -224 | -14.32 |
| Myllykoski | 5343 | 4873 | 180 | -650 | -8.8 |
| Kaipiainen | 304 | 245 | 10 | -69 | -19.41 |
| Elimäki kk | 1337 | 1141 | 28 | -224 | -14.66 |
| Pohjoinen haja-asutusalue | 3392 | 2864 | 470 | -998 | -15.57 |
| Koria | 4109 | 3975 | 323 | -457 | -3.26 |
| Piikanmaa-Maunuksela | 4449 | 3794 | 119 | -774 | -14.72 |
| Rekola-Eskolanmäki | 5662 | 5574 | 296 | -384 | -1.55 |
| Mielakka-Vahteronmäki | 2970 | 2824 | 133 | -279 | -4.92 |
| Kymintehdas | 5425 | 5099 | 245 | -571 | -6.01 |
| Korjala | 678 | 606 | 6 | -78 | -10.62 |
| Eteläinen haja-asutusalue | 7947 | 7111 | 1074 | -1910 | -10.52 |
| Anjala | 1983 | 1700 | 60 | -343 | -14.27 |

Taulukko 1. Väestömuutos alueittain 2010-2019



Kuva 3. Väestönmuutos alueittain 2010-2019



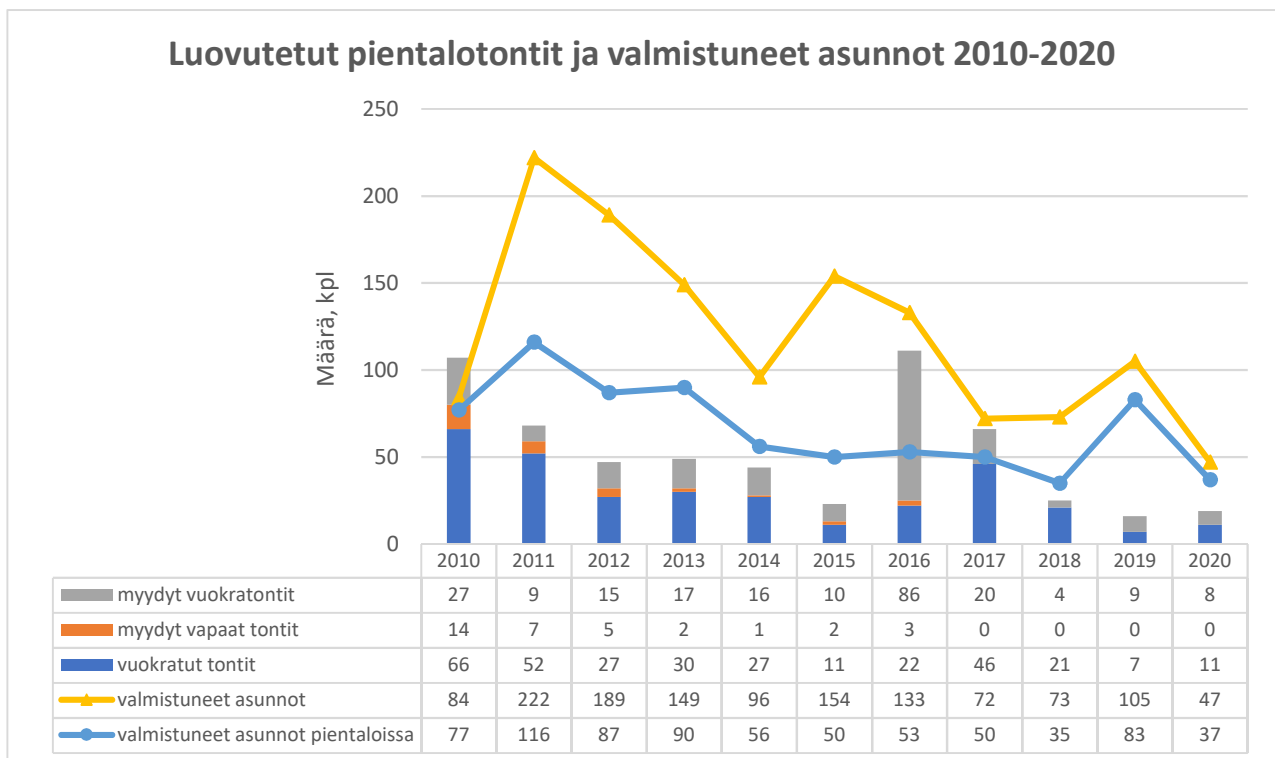
Kuva 4. Väestönmuutos alueittain 2010-2019, suhteellinen muutos kartalla

Varannot

- Yleiskaavavaranto antaa suuntaviivat maanhankinnalle ja asemakaavoitustarpeille.
- Kunnallistekniikkaa vailla olevaa asemakaavavarantoa on noin 600 pientalotonttia.
- Tonttivarantoa kaupungilla on noin 300 pientalotonttia. Tonteilla on kunnallistekniikka valmiina ja niistä suurin osa on luovutuksessa (vuokraus/myynti).
- Kaupungin varantotietojen päivittäminen on käynnissä, joten osa tiedoista on suuntaa antavia. Esimerkiksi asemakaavavarantoon sisältyy mm. rakennettavuudeltaan huonoja alueita, joista kaikkea ei voida lukea todelliseksi varannoksi.

Tontinluovutus

- Kaupunki luovuttaa pientalotontteja pääsääntöisesti vuokraamalla. Vuokrattujen tonttien määrä nousi edellisvuodesta hieman mutta on silti huomattavasti alhaisempi kuin tarkastelujakson alkuvaiheessa. (kuva 4)
- Viimeisen 10 vuoden aikana pientalotontteja on luovutettu keskimäärin 52 vuodessa.
- Tontinluovutus on ollut vilkkainta keskeisellä kaupunkialueella (Kouvola, Valkeala, Kuusankoski, Koria).
- Alueellisiin eroihin vaikuttaa kysynnän lisäksi tarjonnan vähäisyys joillakin alueilla.



Kuva 5. Luovutetut pientalotontit ja valmistuneet asunnot 2010-2020

Rakentaminen

- Enemmistö asunnoista on viimeisen neljän vuoden aikana valmistunut Kouvolassa pientaloihin eli omakoti- tai paritaloihin. (kuva 5)
- Uusien asuntojen määrä on ollut pääosin laskeva asuntomessuvuotta 2019 lukuun ottamatta. Messuja varten valmistui omakotitaloja mutta myös ennätyskellisen paljon paritaloja, mm. Virkkula-kylään.
- Valmistuneiden asuntojen määrä 2010-2020 jäi ensimmäisen kerran alle 50 asunnon vuonna 2020.

Maankäytön toteuttamissuunnitelma vuosille 2021-2025

Tavoitteet uusille asuin- ja yritysalueille

- Aluevaraus tulee olla oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vähintään 10 vuotta ennen alueen toteuttamista.
- Vähintään 80% maa-alueista tulee olla hankittu kaupungin omistukseen ennen asemakaavoituksen käynnistämistä.
- Alue tulee olla asemakaavoitettu kolme vuotta ennen toteuttamista.
- Yhdyskuntatekniikka tulee olla suunniteltu vähintään kaksi vuotta ennen tontinluovutusta.
- Yhdyskuntatekniikka tulee rakentaa vuotta ennen tontinluovutusta.

Uusien pientalotonttien ajoitus 2021-2025

Vuosien 2021-2025 aikana kaupunki rakentaa yhteensä noin 180 pientalotonttia omistamilleen maille. Tämä tarkoittaa vuotuisena keskiarvona noin 35 uutta pientalotonttia, mikä on linjassa viime vuosina haettujen pientalojen rakennuslupien määrien kanssa (32 lupaa vuonna 2019, 33 vuonna 2020).

Uudet asuintontit rakennetaan alueille, joille on viime vuosina ollut eniten kysyntää eli pääasiassa Kouvolan keskustajaman ja Kuusankosken alueille (taulukko 1).

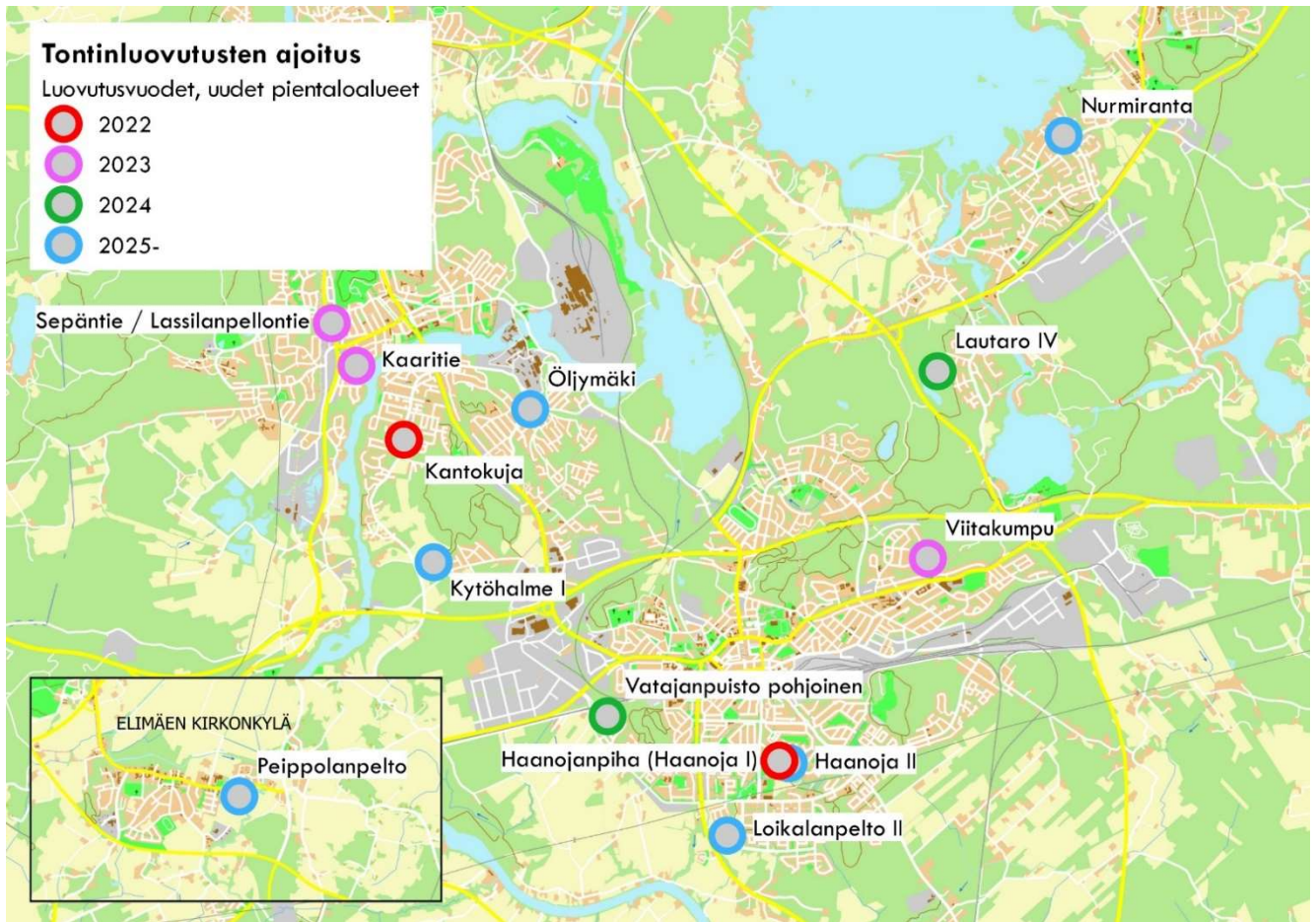
Kouvolan suuralueelta on tavoitteena luovuttaa yhteensä noin 80 tonttia. Pientalotonttien asemakaavoitus ja rakentaminen kohdistuu Haanojalle, Eskolanmäkeen ja Viitakumpuun. Haanojan alueella rakennetaan kunnallistekniikkaa kuluvana vuonna, jonka jälkeen tontit ovat valmiit luovutettavaksi. Vatajanpuiston pohjoisosan osalta tämä vuosi kuluu kunnallistekniikan suunnittelun parissa.

Kuusankoskella asemakaavoitus jatkuu tänä vuonna Kymijoen ranta-alueilla ja Kaaritiellä. Infran suunnittelu on meneillään Sepäntien-Lassilanpellontien kohteessa. Kantokujalla kunnallistekniikkaa päästään rakentamaan tänä vuonna. Kuusankoskelta on tavoitteena luovuttaa yhteensä noin 60 tonttia seuraavan viiden vuoden aikana.

Kaupungin uusi tonttitarjonta kohdistuu Elimäellä Peippolanpellon alueelle, jonne asemakaavoitetaan 10 pientalotonttia. Valkealassa pientalotonttitarjontaa lisätään Niinistön Nurmirantaan ja Lautaroon yhteensä noin 30 tontilla. Alueiden asemakaavoitus on käynnistynyt.

| TAAJAMA | | KOHDE | MAANHANKINNAN, KAAVOITUKSEN, KUNNALLISTEKNIIKAN JA TONTTIEN LUOVUTUKSEN AJOITUS | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|-------------------------|------|------|------|------|------|----------|
| Tilastollinen suuralue (nro) | Tilastollinen pienalue (nro) | | Maanhankinta (vuosi) | Kaavan laatimisen tarve | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Yhteensä |
| KOUVOLA (1) | Haanoja (112) | Haanojanpiha (Haanoja I) | hankittu | - | | 17 | | | | 17 |
| | Haanoja (112) | Haanoja II | hankittu | ak | | | | | 12 | 12 |
| | Vatajanpuisto (109) | Vatajanpuisto pohj. | hankittu | - | | | | 15 | | 15 |
| | Eskolanmäki (117) | Loikalanpelto II | hankittu | ak | | | | | 27 | 27 |
| | Viitakumpu (68) | Viitakumpu | hankittu | ak | | | 10 | | | 10 |
| KUUSANKOSKI (2) | Pappilapelto (26) | Kaaritie | hankittu | ak | | | 8 | | | 8 |
| | Kytöaho (52) | Kytöhalme I | hankittu | - | | | | | 32 | 32 |
| | Rauhanharju-Sipilänmäki (39-) | Kantokuja | hankittu | - | | 8 | | | | 8 |
| | Kunnanpelto (25) | Sepäntie / Lassilanpellontie | hankittu | - | | | 7 | | | 7 |
| | Öljymäki (42) | Öljymäki | hankittu | ak | | | | | 8 | 8 |
| ELIMÄKI (5) | Elimäen kk (237) | Peippolanpelto | hankittu | ak | | | | | 10 | 10 |
| VALKEALA (4) | Niinistö (170) | Nurmiranta | hankittu | ak | | | | | 15 | 15 |
| | Lautaro (177) | Lautaro IV | 2021 | ak | | | | 17 | | 17 |
| Yhteensä | | | | | 0 | 25 | 25 | 38 | 104 | 186 |

Taulukko 2. Uusien pientalotonttien maanhankinnan, kaavoituksen, kunnallistekniikan ja tonttien luovutuksen ajoitus vuosina 2021-2025.



Kuva 6. Uusien pientalotonttien luovutuksen ajoitus kartalla

Uusien yritysalueiden ajoitus 2021-2025

Uusien yritystonttien tuotanto jakautuu käyttötarkoitukseltaan kolmeen erityyppiseen toimintaan, joita ovat logistiikkatontit, teollisen toiminnan lisäksi kaupallisten palveluiden toiminnan mahdollistavat yritystontit sekä pienteollisuustontit. Uusien logistiikkatonttien tarjontaa keskitetään Teholaan RR-terminaalin läheisyyteen. Teholan logistiikkatontteille on mahdollista päästä rakentamaan vuoden 2022-23 vaihteessa. Uusien yritystonttien tarjontaa lisätään Korjalassa ja niitä päästäneen luovuttamaan arviolta vuonna 2025.

Jokelassa Liisakarhunmäelle rakennetaan tämän vuoden aikana kunnallistekniikkaa teollisuusyritysten tarpeisiin ja tontteja päästäneen luovuttamaan vuosina 2022-23. Myös Voikkaalle tullaan tarjoamaan uusia tontteja pienteollisuuden tarpeisiin. Korialle Eskolanpellon alueelle käynnistyy alueen kehittämis- ja kaavoitustyö, jonka tavoitteena on parantaa alueen liikenneverkkoa. Lisäksi alueella tutkitaan yritystonttitarjonnan kasvattamista tulevina vuosina.

| KOHDE | MAANHANKINNAN, KAAVOITUKSEN, KUNNALLISTEKNIIKAN JA TONTINLUOVUTUKSEN AJOITUS | | | | | | | Korttelialue ha (arvio) |
|------------------------|--|---------------|----------------------------|------|-----------------------------|------|----------------|-------------------------|
| | Asemakaavoitus | | Kunnallistekn. suunnittelu | | Kunnallistekn. rakentaminen | | Tontinluovutus | |
| | Maanhankinta, vuosi | kaava-tilanne | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | |
| Kullasvaara II | 2019 | yk | | | | | | 18 |
| Kullasvaara III (pohj) | 2020 | yk | | | | | | 15 |
| Jokela Liisakarhunmäki | hankittu | ak | | | | | | 10 |
| Korjala I | 2022 | ak | | | | | | 14 |
| Korjala II | 2022 | yk | | | | | | 9 |
| Voikkaa, Radantau | 2021 | yk | | | | | | 13 |
| Eskolanpelto | | yk | | | | | | |
| Yhteensä | | | | | | | | 79 |

Taulukko 3. Uusien yritysalueiden maanhankinnan, kaavoituksen, kunnallistekniikan ja tonttien luovutuksen ajoitus vuosina 2021-2025



Kuva 7. Yritystonttien tontinluovutuksen ajoitus kartalla