

## Nurmirannan asemakaavaluonnoksen esittelytilaisuus 2.11.2021

**Aika:** 2.11.2021 klo 17.00-17.45

**Paikka:** Teams-esittely verkkoselaimen kautta

**Kaupungin edustajat tilaisuudessa:** Olli Ruokonen, Mikko Haapala

Kouvolan Valkealaan on suunnitteilla asemakaava, jossa esitetään pariakymmentä uutta pientalotonttia Koivurannan alueelle Leiritien länsipuolelle. Samassa yhteydessä päivitetään alueella olevan Niinirannan toimintakeskuksen alueen asemakaavan määräyksiä ja huomioidaan suunnittelualueella olevat kulttuuri- ja luontoarvot. Kaavahankkeen nimi on Nurmiranta (kaava nro 42/002). Nurmirannan asemakaavaluonnos on nähtävillä tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten 20.10.-26.11.2021. Osana asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemista järjestettiin kaavaluonnoksen esittelytilaisuus verkossa Teams-sovelluksen avulla alueen maanomistajille ja kaikille kaavahankkeesta kiinnostuneille. Tilaisuudesta tiedotettiin maanomistajille lähetetyillä kirjeillä sekä kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja kaupungin verkkosivuilla. Tilaisuuden tavoitteena oli kertoa hankkeen tavoitteista, lähtötiedoista ja esitellä nähtävillä olevan asemakaavaluonnoksen sisältöä. Tilaisuudessa osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suunnittelusta. Tilaisuuteen osallistui 12 ihmistä. Lisätietoja alueen kaavoituksesta ja nähtävillä olevat kaava-aineistot ovat saatavilla kaavahankkeen verkkosivuilla: [www.kouvola.fi/nurmiranta](http://www.kouvola.fi/nurmiranta)

Nurmirannan alueen suunnittelija kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen esitteli kaavahankkeen. Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Valkealan kirkonkylältä etelään. Suunnittelualue sijoittuu Vanhatien ja Lappalanjärven väliselle alueelle rajautuen lounaassa Koivurannan asuinalueeseen. Alueelta laadittuja selvityksiä ovat mm. arkeologinen tarkkuusinventointi, luontoselvitys ja rakennettavuusselvitys. Rakennettavuusselvityksen perusteella suurin osa kaavaluonnoksessa esitetyistä uusista tonteista sijoittuu helposti tai normaalisti rakennettavalle alueelle. Nykytilanteessa Koivurannan asuinalue, Niinirannan toimintakeskus ja osa toimintakeskukseen rajautuvista virkistysalueista ovat osa voimassa olevaa asemakaavaa. Leiritien länsipuoli ja Huikeinlenkin luontopolun alueella ei ole tällä hetkellä asemakaavaa.

Kaavaluonnoksessa on esitetty n. 20 uutta pientalotonttia Leiritieltä lähtevän uuden lenkkimäisen kadun ja uuden Paununpolun suuntaisen kadun varsille. Alueen asuinkortteleita on merkitty erillispientalojen korttelialueiksi (AO, erillispientalot ja paritalot) ja asuinpientalojen korttelialueiksi (AP, erillispientalot, paritalot ja rivitalot). Alueen rakentamistehokkuus on esitetty tehokkuuslukuina (esim.  $e=0.25$ ), joka osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä suhteessa tontin kokoon. Esim. tehokkuusluvulla  $e=0.25$  rakennusoikeus 1000 m<sup>2</sup>:n tontilla olisi  $0.25 \times 1000 = 250$  k-m<sup>2</sup>. Olemassa olevia Koivurannan asuinalueen rakennuspaikkoja sekä nykytilanteessa asemakaavoittamattomia rakennettuja tiloja Vanhatien varrelta sekä Lappalanjärven rannalta on merkitty erillispientalo- tai asuinpientalokortteleiksi. Niinirannan toimintakeskus on nykytilanteessa asemakaavassa varattu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Toimintakeskuksen alueen kaavamääräystä on tässä yhteydessä esitetty muutettavaksi palvelurakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike-, palvelu-, toimisto-, ravintola- ja majoitustiloja (P). Huikeinlenkin luontopolun ympäristö on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Merkinnän tavoitteena on säilyttää luontopolun ympäristö mahdollisimman luonnontilaisena. Virkistyskäyttöä palvelevien rakennelmien tekeminen alueelle on kuitenkin sallittu, kunhan alueen luonto- ja ympäristöarvot huomioidaan. Alueelle laadittava asemakaava johtaa alueen kiinteistöjaotuksen uusiutumiseen. Asemakaavan jälkeen rakennuskortteleihin tulee laadittavaksi sitovat tonttijaot, joiden perusteella tontit tulee lohkoa asemakaavan ja tonttijaon mukaisiksi.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella kaavakarttaan tehdään tarvittaessa muutoksia ja tarkennettuna kaavaratkaisuna syntyy asemakaavaehdotus. Kouvolan tekninen lautakunta käsittelee kaavaehdotusta ja hyväksyessään asettaa sen 30 vuorokaudeksi julkisesti nähtäville. kaavaehdotuksen nähtävilläolo voisi olla arviolta talvella 2022. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus antaa muistutus kaavaehdotuksesta. Kaavan hyväksymiskäsittely voisi olla arviolta keväällä 2022.

Uusien asuinalueiden toteuttamista ohjataan Kouvossa maankäytön toteuttamissuunnitelmalla. Suunnitelmassa uuden pientaloalueen toteuttamista on ohjelmoitu siten, että alueen yhdyskuntatekninen suunnittelu (katu- ja vesihuoltosuunnitelmat) tapahtuisi vuoden 2022 aikana, jolloin alueen infran rakentaminen voisi tapahtua aikaisintaan vuonna 2023. Tonttien luovutusvuodeksi on arvioitu 2025. On huomioitava, että jokainen suunnittelu- ja rakentamisvaihe käsittää erillisen päätöksentekoprosessin, joten aikataulu on arvio.

Lopuksi osallistujia muistutettiin, että mielipiteitä kaavaluonnoksesta otetaan vastaan 26.11. asti ja niitä voi antaa kirjallisesti (Kaupungin kirjaamo, kaavan suunnittelijalle sähköpostitse) tai suullisesti suoraan kaavan suunnittelijalle. Halutessaan osallinen voi varata keskusteluajan kaavoittajan kanssa esimerkiksi Kouvolan kaupungintalolta. Esittelyn loppuun oli varattu aikaa kysymyksille ja keskustelulle, mutta kysymyksiä ei esitetty, joten tilaisuus päätettiin klo 17.45.

Muistiin kirjasi Olli Ruokonen.

Olli Ruokonen  
kaavoitusinsinööri  
puh. 020 615 9235 / 040 483 3235, olli.ruokonen(at)kouvola.fi