



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KALALAMPI

Asemakaava koskien Jokelan kylän tilan 286–401-4-105
osaa ja Saarennon kylän tilan 286–404-35-4 osaa.

Pvm. 16.9.2008

Täyd. 19.3.2009

22.8.2011

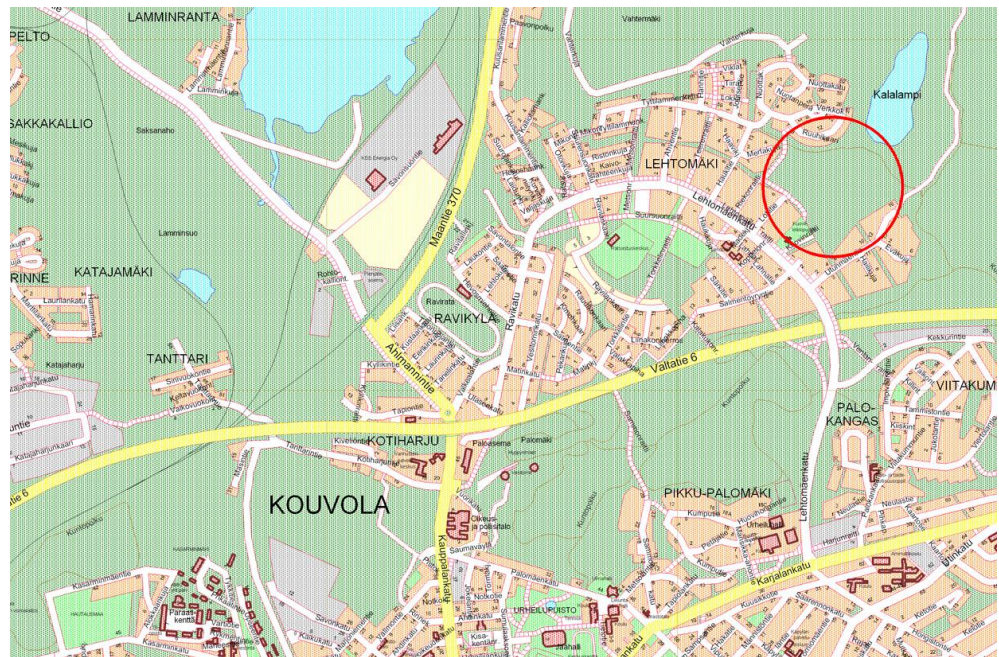
17.10.2011

13.12.2011

Asemakaavan muutos koskien Kouvolan kaupungin kaupunginosan 7, Lehtomäki, korttelia 7167, korttelin 7170 osaa sekä puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan nro
Diaari / TELA

07/001
769/10.02.01/2009



Kuva 1. Suunnittelualan sijoittuminen kaupunkirakenteessa.

Maankäytön suunnittelussa on vireillä otsikossa mainitun alueen asemakaavan muutos, josta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Vuoden 2000 alusta voimaantulleen Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavoitustyöhön tulee sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä, sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Lehtomäessä, Kouvolan keskustasta noin 3,5 km koilliseen. Suunnittelualue ulottuu koillisessa lähelle Kalalampea. Kaakossa alue rajautuu Utunmäentien varren rivitaloalueeseen, lounaassa Lohitien kerrostaloalueeseen ja pohjoisessa Sarkonmäen pientaloalueeseen. Suunnittelualan pinta-ala on n. 21 ha. Asemakaavamuutos sisältyy vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa mainittuun kaavoituksen työohjelmaan.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2008.

Nykytilanne

Suunnittelualue on metsäistä loivaa lounaisrinnettä, jossa kasvaa pääosin

nuorta männikköä sekä etelä- ja itäosassa myös kuusikkoa. Rinnealue on maaperältään moreenia kallioperän sijaitessa paikoin melko lähellä maanpintaa. Alueen länsiosassa on pieni kosteikko. Alueen kaakkoisosan halki kulkee notkelmassa pieni oja, joka johtaa Kalalammelta Kuovinraitin varteen.

Suunnittelualueen länsiosassa kulkee pyörätie. Suunnittelualueen halki johtaa polkuja, joita käytetään virkistykseen. Alueen pohjois- ja itäpuolella kulkee valaistu ulkoilureitti, joka toimii yhdysreittinä Lehtomäestä Käyrälammelle.



Kuva 2. Kaavamuutosalueen alustava aluerajaus on merkitty alueen ilmapäätteen.



Kuva 3. Alueen sijoittuminen Lehtomäen alueelle.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (vahvistettu 28.5.2008) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue rajoittuu idässä Kalalammen suunnalla maakuntakaavassa osoitettuun virkistysalueeseen.

Osayleiskaava

Suunnittelualueen itäosasta pieni alue kuuluu Käyrälampi-Utunmäki oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan (vahvistettu 24.4.2006). Osayleiskaavassa alue on osoitettu V-1-merkinnällä virkistysalueeksi, jolla on metsätaloutta.

Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu Lehtomäki-Suursuon oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan (vahvistettu 28.5.2001). Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu asuntoalueita ja pientalovaltaisia asuinalueita. Suunnittelualueen reunoille on varattu virkistysalueita, lisäksi asuinalueiden väliin on merkitty virkistysaluekaistale. Alueen liikennöinti on osayleiskaavassa osoitettu Lohitien kautta.

Yleiskaavallinen suunnitelma

Yleiskaavallisessa suunnitelmassa suunnittelualueen aluevaraukset on osoitettu osayleiskaavojen mukaisesti. Yleiskaavallisessa suunnitelmassa on merkitty ulkoilureitti alueen eteläosan halki Kuovinraitilta Kalalammen suuntaan. Kevyen liikenteen reitit on osoitettu Lohitielle ja nykyisen Lohitien päästä suunnittelualueen länsireunaa pitkin pohjoiseen.

Utunmäentien varren rakentamaton asuinkorttelinosa on merkitty osayleiskaavassa ja yleiskaavallisessa suunnitelmassa asuntoalueeksi.

Asemakaava

Asuinkortteli 7170 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), tonttitehokkuudella $e=0,4$ ja kerrosluvulla II. Kortteli 7167 on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A), tonttitehokkuudella $e=0,30$ ja kerrosluvulla II. Asemakaavassa asuinkorttelien viereen on osoitettu puistoalueet.



Kuva 4. Näkymä kaava-alueelta.



Kuva 5. Näkymä asuinalueen pohjoisosasta suunnitellun Lohitien katulinjauksesta. Kadun pohjoispuoleiset tontit rajautuvat Kalalammelle avautuvalle lähivirkistysalueelle.

Tavoitteet

Kalalammen pientaloalueen uudella asemakaavalla luodaan kaavalliset edellytykset nykyisen asuntoalueen laajentamiselle Kouvolan yleiskaavallisen suunnitelman ja vahvistetun osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Samalla tutkitaan myös alueen liittymistä Kalalammen ympäristön ja Käyrälammen virkistysalueeseen yleisen virkistyskäytön tarpeet huomioon ottaen.

Kaavan laatimisella pyritään tarjoamaan tonttivaihtoehtoja Kouvolan kes-

kustaaajaman pohjoisosaan, täydentäen Lehtomäen osakeskuksen rakennetta. Tavoitteena on suunnitella alue pääosin omakotitalorakentamista varten rivi- ja kerrostalorakentamisen painopisteen sijaitessa lähempänä keskustaa.

Kaavassa tutkitaan suunnittelualueen osalta kevyenliikenteen yhteystarpeet Sarkonmäestä Kuovinpuiston ja Lehtomäenkadun suuntaan. Utunmäentien varrella tavoitteena on etsiä vetovoimaisempia vaihtoehtoja vuonna 1990 asemakaavoitetun, mutta rakentamattomaksi jääneen rivitalokorttelin osalle.

Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutukset selvitetään MRA 1 §:n mukaisesti.

Miten vaikutuksia arvioidaan?

Kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja rakennettuun ympäristöön arvioidaan siinä määrin kuin kaavan merkitys ja laajuus huomioon ottaen on tarkoituksen mukaista. Alueen kaavahistoriallinen selvitys on tehty vuonna 2008 osana laajempaa Kouvolan rakennetun ympäristön inventointia.

Alueen luontoarvot on selvitetty osana vuonna 2009 valmistunutta Kouvolan kaupungin arvokkaiden luontokohteiden kartoitusta. Alueella tutkitaan erityisesti rinteiden topografian huomioon ottamista kaavaratkaisun sovittamiseksi mahdollisimman luontevasti ja taloudellisesti maastoon välttämällä leikkauksia ja täyttöjä niin tonteilla kuin katualueilla.

Vaikutusten arvioinnissa tutkitaan vaihtoehtotarkasteluin eri rakennus- ja tonttityyppien soveltuvuutta rinnemaastoon maaperäolosuhteet ja oleva ympäristö huomioon ottaen. Rakennusten sovittamista erilaisille tonteille ja ratkaisujen vaikutusta katukuvaan ja pihatiloihin tutkitaan mm. 3D-havainnekuvatarkastelujen avulla.

Tarvittaessa kaava-asiaa esitellään osallisille maankäytön suunnittelussa.

Osalliset

Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
KSS Energia Oy ja KSS Verkko Oy
TeliaSonera Finland Oyj

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoitustyön aikana

Vireilletulosta tiedottaminen MRL 63 §, MRA 30 §

- Kaavoituskatsaus 2008 (27.3.2008), Kouvolan kotisivuilla internetissä
- Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 25.3.2009 Kouvolan Sanomissa, Pohjois-Kymenlaaksossa, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla

Viranomaisneuvottelu MRL 66 §, MRA 26 ja 31 §

- ei järjestetä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely MRL 62 §, MRA 30 §

- kuulutus 25.3.2009 Kouvolan Sanomissa, Pohjois-Kymenlaaksossa, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla,
- OAS oli nähtävänä 25.3.–27.4.2009 maankäytön suunnittelun ilmoitustaululla ja www.kouvola.fi/akvireilla
- OAS:a täydennetään työn edetessä

Valmisteluvaiheen kuuleminen ja mielipiteen esittäminen MRL 62 §, MRA 30 § (kaavaluonnos)

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 31.8.–3.10.2011 välisen ajan.
- Kaava-aineistosta ei annettu palautetta

Yleisötilaisuus

- Kalalammen kaavahankkeesta pidettiin yleisötilaisuus Kuovin leikki-puistossa 7.9.2011. Kutsu yleisötilaisuuteen toimitettiin osallisille valmisteluvaiheen kuulemisen aineiston yhteydessä ja lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 31.8.2011. Yleisötilaisuudessa kaavasta annettiin palautetta, joka on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa.

Julkinen nähtävillä olo MRL 65 §, MRA 27 §, lausunnot MRA 28 § (kaavaehdotus)

- tekninen lautakunta 25.10.2011 (tela § 323)
- kuulutus kaupungin julkisissa ilmoituslehdissä 9.11.2011
- julkinen nähtävilläolo 9.11.–12.12.2011
- ei muistutuksia tai lausuntoja

Tarvittaessa uusi nähtävilläolo MRA 32 §

- ei uutta nähtävillä oloa

Kaavan hyväksyminen MRL 52 §

- Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Valitusmahdollisuus

Valitusviranomaiset MRL 188§

- Hallinto-oikeus
- Korkein hallinto-oikeus

Kaavan voimaantulo MRA 93 §

- Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan Kouvolan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.
- Tavoitteena alkuvuosi 2012

Kaavoituksen kulusta tiedottaminen

Kuulutuksin Kouvolan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä
Kuulutukset kaupungin ilmoitustaululla
Kaava-aineisto maankäytön suunnittelun internet-sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/akvireilla.

Kouvolassa 13.12.2011

Hannu Luotonen
Kaavoituspäällikkö

Yhteystiedot

Hannu Luotonen
kaavoituspäällikkö
Kouvolan kaupunki / Kaupunkikehitys
PL 32 45701 Kuusankoski
Puhelin: 020 615 5275
email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti
Kouvolan kaupunki / Kaupunkikehitys
PL 32 45701 Kuusankoski
Puhelin: 020 615 5275
email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Hannele Valkiainen
suunnitteluavustaja
Kouvolan kaupunki / Kaupunkikehitys
PL 32 45701 Kuusankoski
Puhelin: 020 615 5275
email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi