



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KOTKANKALLIO

Pvm. 23.10.2018

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

täyd. 28.1.2019

kaupunginosan 4, Vahtero, kortteleita 4002-4032 sekä katu- ja puistoalueita

Asemakaava 04/003

Diaari / TELA 4991/10.02.01/2018

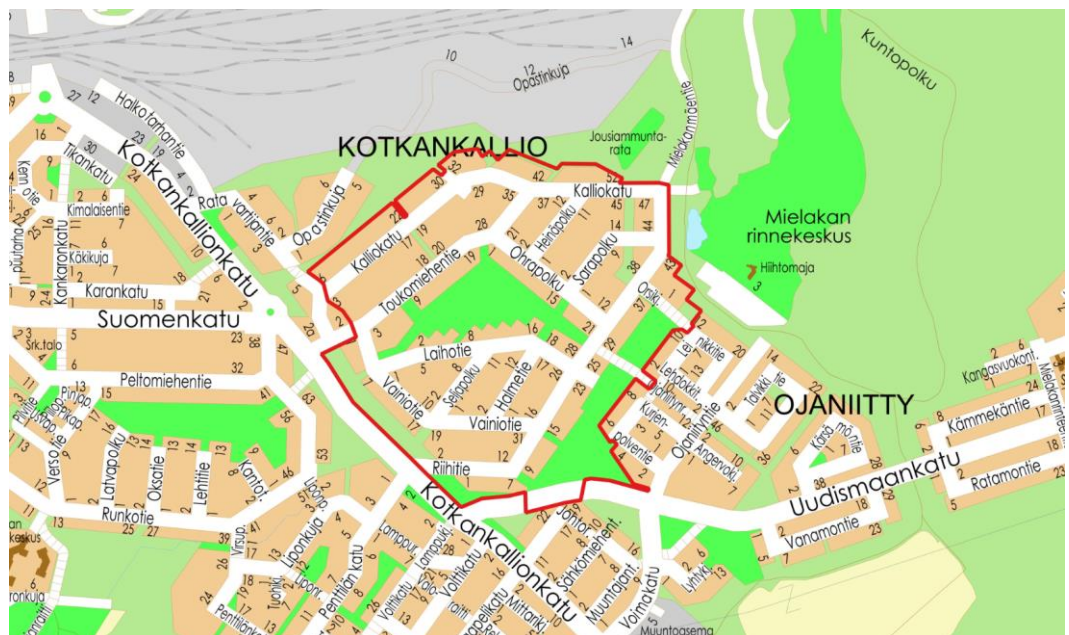
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla internet-sivulla osoitteessa www.kouvola.fi/kotkankallio ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelu- alue

Suunnittelualue sijaitsee Vahteron kaupunginosassa noin kilometrin päässä Kouvolan keskustasta kaakkoon. Alueen pinta-ala on noin 36,3 ha. Suunnittelualue käsittää Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2018. Kohde on kuulunut vuoden 2017 kaavoituskatsauksen mukaiseen työohjelmaan.

Tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta sekä selkeyttää kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen pienimuotoinen täydennysrakentaminen. Nykytilanteessa vanhoista asemakaavoista johtuen tonttikohthaisten rakennusoikeuksien määrittämiseksi on jouduttu tekemään tulkintoja ja tonttien tiukasti rajatut rakennusalat vaikeuttavat lisärakentamista.

Nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Vahteron kaupunginosassa Kouvolan keskustasta noin kilometri kaakon suuntaan. Suunnittelualue käsittää Kotkankallionkadun ja Mielakan rinnekeskuksen välisen asuinalueen. Asuinalueen pohjoispuolella sijaitsee Kouvolan järjestelyratapiha.

Alue koostuu pääosin erillispientaloista, joista suurin osa on rakennettu 1960-70 – luvuilla. Alueella on joitakin rakennuksia 1930-luvulta. Vanhimmat rakennukset sijoittuvat alueen pohjoisosaan Kalliokadun varrelle. Alueen pohjoisosassa on puolitoinen ja kaksikerroksisia omakotitaloja ja alueen eteläosassa on enimmäkseen matalia, yksikerroksisia taloja. Vainiotien ja Toukomiehentien risteyksen itäpuolella sijaitsee vuosina 2015 ja 2016 valmistuneet päiväkotirakennukset. Kotkankallion aluetta on arvioitu Kouvolan rakennetun ympäristön inventoinnissa (Rurik Wasstjerna, 2009). Inventoinnissa todetaan, että alue on tavanomainen omakoti-alue, jota jäsentää keskeinen viheralue.

Asuinalueen keskellä sijaitsee asemakaavassa Vaahteronpuistoksi nimetty virkistysalue, joka koostuu leikkipaikasta ja pelikentästä. Asuinalueella kiertää Riihipuiston ja Seljanpuiston virkistysalueet. Ojaniitynraitin varrella sijaitsee suunnittelualueen toinen pienehkö leikkipaikka. Asuinalueen ja Kotkankallionkadun välisellä viheralueella sijaitsee vanha Kotkan radan ratapenkki.

Alueella on olemassa oleva katuverkko ja kunnallistekniikka, mikä käsittää vesijohtoverkon ja jätevesiviemäröinnin. Alueelle on suunnitteilla kunnallistekniikan ja katujen aluesaneeraus.

Alue sijoittuu Salpausselän harjun eteläpuolelle. Alueen pohjoisosa kuuluu Kouvolan ratapihan konsultointiviyöhykkeeseen.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta.



Kuva 3. Matalaa rakentamista Riihitiellä.



Kuva 4. Näkymä Ohrapolulta.



Kuva 5. Asuinrakennuksia Halmetiellä.



Kuva 6. Ratavartijantien ja Kalliokadun kulmauksessa sijaitseva 1930-luvun asuinrakennus.



Kuva 7. Kalliokadulla 1930-luvun ja 2010-luvun rakentamista.



Kuva 8. Alueelle tyypillinen matala 1960-luvun tiilitalo.



Kuva 9. Vainiotien ja Toukomiehentien kulmauksessa sijaitsevat päiväkotirakennukset.



Kuva 10. Asuinalueen keskellä sijaitseva Vaahteronpuisto.

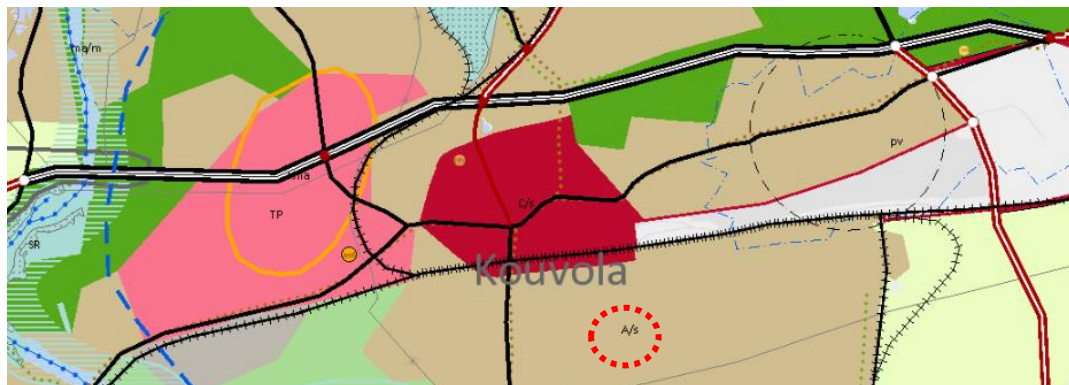
Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa alueen kadut ja virkistysalueet sekä osan alueen tonteista. Kouvolan kaupungin omistuksessa olevat tontit ovat vuokralla. Muulta osin alue on yksityisessä omistuksessa.

Kymenlaakson maakuntakaava

Ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistamassa Kymenlaakson maakuntakaavassa *Taajamat ja niiden ympäristöt* suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (/s).

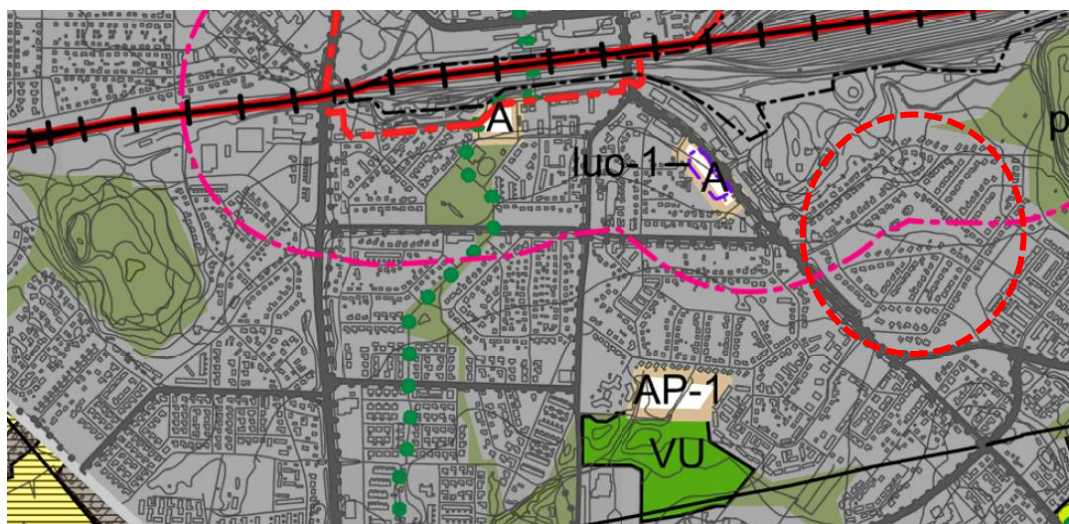
Kymenlaakson liitto valmistelee Kymenlaakson maakuntakaavaa 2040. Kaava laaditaan kokonaismaakuntakaavana. Maakuntakaavan luonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2018.



Kuva 11. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkittynä punaisella aluerajauksella Kymenlaakson maakuntakaavojen ajantaiseseen yhdistelmään.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä *taajamatoimintojen alueeksi*. Suunnittelualueen pohjoisosassa on merkitty suojavyöhykkeeksi, joka kuuluu Kouvolan ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden onnettomuusriskialueeseen (sv (vak)).



Kuva 12. Suunnittelualueen sijainti Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa.

Asemakaava

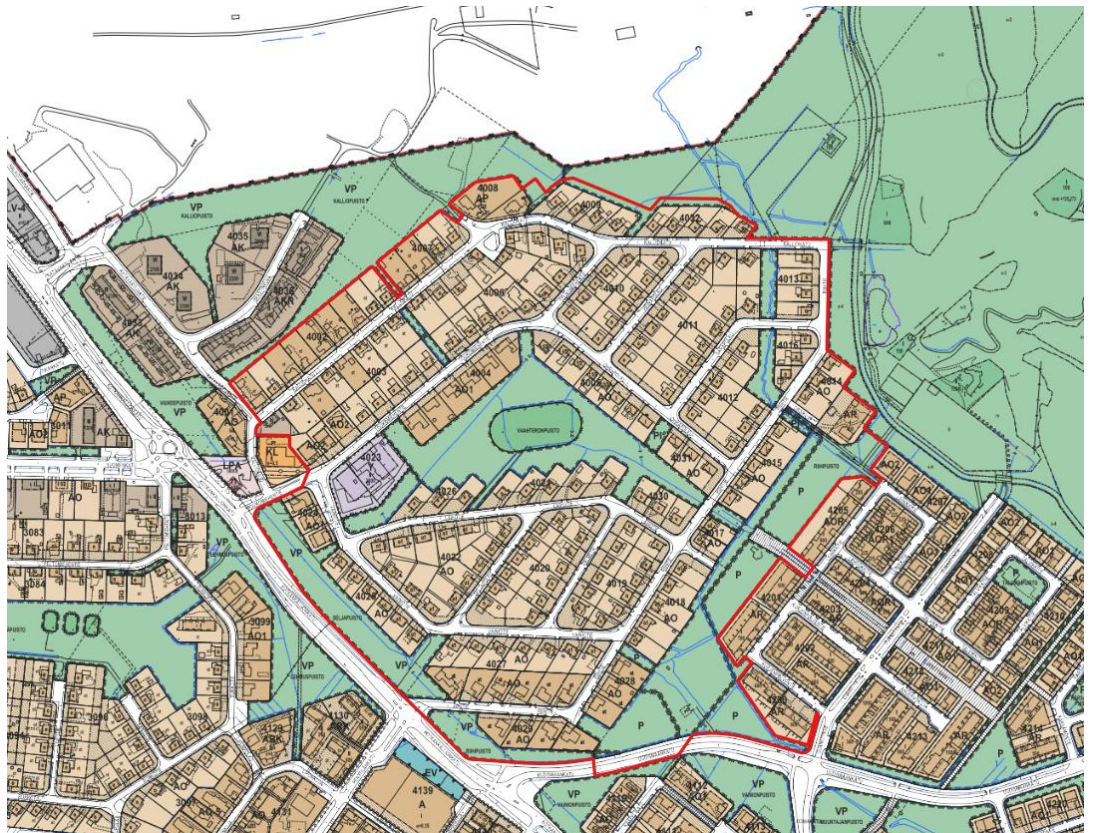
Suunnittelualueen asemakaavat ovat pääosin 1950-luvulta. Alueen voimassa olevissa vanhoissa kaavoissa kortteleiden käyttötarkoitusta ei ole merkitty, joten alueella on tehty käyttötarkoitusten suhteen tulkintoja. Erillispientalotonteiksi tulkituilla alueilla asuinrakennuksen rakennusalat ja talousrakennuksen rakennusalat ovat tiukasti rajattu, minkä takia rakennukset ovat usein rakennusalan ulkopuolella. Kaavoissa ei usein ole määritetty tonttikohtaista maksimirakennusoikeutta, joten sitä on jouduttu rakennuslupia myönnettäessä tulkitsemaan.

Suunnittelualueen erillispientalotonteilla ja sellaisiksi tulkituilla tonteilla maksimira-
kennusoikeuden määrä vaihtelee kaavasta ja laskentatavasta riippuen:

- 1 x rakennusalan pinta-ala + talousrakennus
- 1 ½ x rakennusalan pinta-ala + talousrakennus
- 1/5 x tontin pinta-ala x 1 ½
- 200 k-m² / tontti

Vainiontien ja Toukotien kulmauksessa sijaitsee yleisten rakennusten korttelialue
(Y). Korttelin suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja korttelin rakennusoikeudeksi on
merkitty 2000 k-m².

Suunnittelualueen keskikohdassa on Vaahteronpuistoksi nimetty puistoalue. Asuin-
aluetta reunustaa Riihipuiston ja Seljanpuiston virkistysalueet. Alueen tonttikadut
kiertävät asuinalueetta lenkkimäisesti.



Kuva 13. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta. Alustava suunnittelualueen rajausta on merkitty punaisella viivalla.

Vaikutusten arviointi

Kaavas suunnitelman vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, mahdollisten laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa.

Kaavan vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

Olemassa olevat selvitykset:

- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvolan ratapihan VAK-onnettomuusriskien arviointi, Gaia Consulting Oy, 2011.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Tässä kaavamuutoksessa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Alueen muut toimijat, kuten yhdistykset ja yritykset
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson museo
- Väylävirasto
- TUKES
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy
- Telia Oyj ja Elisa Oyj

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Kaavasta ei järjestetä erillistä viranomaisneuvottelua.

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluu aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet.

*Alla oleva kuvaus on yleispiirteinen ja eri vaiheiden painotus voi vaihdella tapauskohtaisesti. Esimerkiksi asemakaavamuutoksen aloitus- ja valmisteluvaihe voidaan yhdistää. Kotkankallion alueen asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, joten sen **hyväksyy kaupunginvaltuusto**.*

Tavoiteaikataulu, mikäli kaavamuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai siitä ei valiteta

Suunnitteluvaihe	Toimenpide ja viittaus Maankäyttö- ja rakennuslakiin	Aikataulu
ALOITUSVAIHE	Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §) Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 ja 31 §) Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	syksy 2018 ei järjestetä syksy 2018
VALMISTELUVAIHE	Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	talvi-kevät 2019
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus valmis, arvioitu Teknisen lautakunnan käsittely Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	kevät-kesä 2019 kevät-kesä 2019
HYVÄKSYMISVAIHE	Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy: <u>kaupunginvaltuusto</u> Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §) Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	syksy 2019 loppuvuosi 2019

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

1. ALOITUS- ja VALMISTELUVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
<p>Kaavoitus alkaa eli tulee viireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).</p> <p>Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaa-valuonnos</p>	<p>Kaavan viireiltä, OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kouvola kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset Kouvola Sanomissa www.kouvola.fi/kotkankallio <p>OAS, kaavaluonnos, sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä määräajan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävällä kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kotkankallio 	<p>OAS:sta ja kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaimoon osoitteella:</p> <p><i>Kouvola kaupunki / Asuminen ja ympäristö, kirjaamo</i> <i>PL 32</i> <i>45701 KUUSANKOSKI</i> tai <i>asuminenjaymparisto(at)kouvola.fi</i></p> <p>Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>2. EHDOTUSVAIHE</p> <p>Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan</p> <ul style="list-style-type: none"> Kouvola kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/kotkankallio Kouvola Sanomissa kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selustus ja muu aineisto asetetaan nähtäville:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävän ilmoitustaululle kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kotkankallio 	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävänäoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p><i>Kouvola kaupunki / Tekninen lautakunta, Tekniikka- ja ympäristötalo</i> <i>PL 32, 45701 KUUSANKOSKI</i> <i>asuminenjaymparisto(at)kouvola.fi</i></p> <p>Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja osoitteensa ilmoittaneet.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>3. HYVÄKSYMISVAIHE</p> <p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> www.kouvola.fi/kotkankallio ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana. 	<p>Tiedottaminen</p> <p>Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaikana (30 vrk päätöksestä). Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), jos KHO myöntää valitusluvan.</p>
<p>4. VOIMAANTULO</p> <p>Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta valtuuston päätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kouvola kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/kotkankallio 	<p>Tiedottaminen</p> <p>-</p>

Asemakaavan laatija

Olli Ruokonen, Kaavoitusinsinööri
 Kouvola kaupunki, Asuminen ja ympäristö, PL 32, 45701 Kuusankoski
 Puhelin: 020 615 9235 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä, suunnitteluavustaja
 Kouvola kaupunki, Asuminen ja ympäristö, PL 32, 45701 Kuusankoski
 Puhelin: 020 615 5275, email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi