



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KELOTIE

Pvm. 29.1.2018
täyd. 12.6.2018

ASEMAKAAVA MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 6, Tornionmäki, kortteleita 6005–6008 ja 6014–6016 sekä puisto- ja katualueita

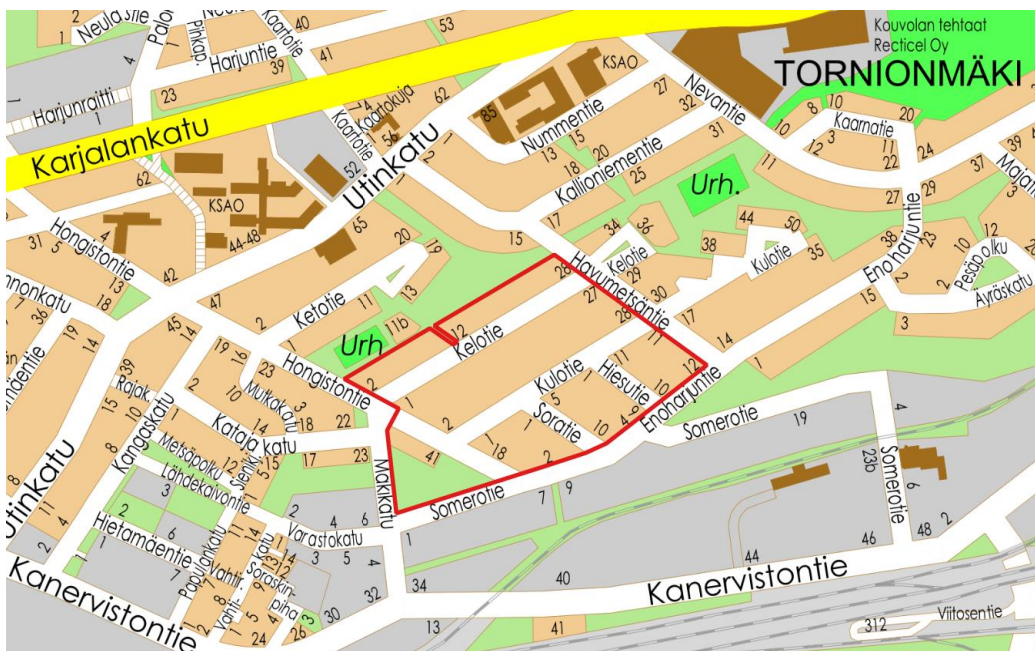
Asemakaava nro 06/003
Diaari / TELA 2518/10.02.01/2018
(vanha dr.nro 13012/10.02.01/2016)

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/kelotie ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskustasta noin 2,5 km itään ja sen pinta-ala on noin 12,3 ha. Alue rajautuu etelässä Somerotiehen ja Enoharjuntiehen, idässä Havumetsäntiehen, lännessä Mälikatuun ja Hongistontiehen sekä pohjoisessa Hongistonpuiston virkistys- ja urheilualueeseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2018. Kaavamuutos on ollut mukana vuoden 2017 kaavoitusohjelmassa.

Tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastamaan olemassa olevaa tilannetta ja nykypäivän maankäytöllisiä tarpeita. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen pienimuotoinen täydennysrakentaminen ja huomioidaan alueella olevat kaupunkikuvalliset arvot. Nykytilanteessa vanhoista asemakaavoista johtuen tonttikohdainten rakennusoikeuksien määrittämiseksi on jouduttu tekemään tulkintoja ja tonttien tiukasti rajatut rakennusalat vaikeuttavat lisärakentamista.



Kuva 2. Suunnittelualueen alustava rajausta on merkitty alueen ortoilmakuvaan.

Nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen ja Käpylän kaupunginosissa Kouvolan keskustan itäpuolella. Alue koostuu pääosin pientalokortteleista, joiden pitkänomaiset vehreät tontit rajaavat suoria katuja. Kaikki alueen tontit on rakennettu ja tonttien kadunpuoleiseen reunaan sijoittuvat asuinrakennukset rajaavat katutilaa joko vinosti tai suoraan. Pientalot ovat pääosin peräisin 1950- ja 1960-luvuilta. Suunnittelualueen koillisosassa ovat rivi- ja kerrostalot on rakennettu 1980-luvulla. Alueen rakennuskanta muodostaa yhtenäisen ja omaleimaisen kokonaisuuden, joka on huomioitu Kouvolan kaupungin kaavoitus- ja rakennusperinnön inventoinnissa. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee metsäinen puistoalue.

Alueen kadut on rakennettu ja vesijohto- ja viemäriverkosto kattaa koko alueen. Kaukolämpöverkosto ulottuu Hongistontien ja Kelotien risteykseen. Maakaasuverkostoa on alueen eteläreunassa Somerotiellä. Alueella sijaitsee myös sähkö- ja datakaapeleita.

Suunnittelualue sijaitsee Salpausselän harjulla ja alueen maaperä on hiekkaa. Alue sijaitsee lisäksi vedenhankintaa varten tärkeällä Tornionmäen pohjavesialueella. Alueella ei ole tiedossa olevia pima-kohteita. Maanpinta laskee loivasti Havumetsäntieltä kohti Hongistontietä. Inventointien perusteella suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisten lajien asuin- ja esiintymisalueita. Suunnittelualue kuuluu Kouvolan ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialueeseen sekä ns. Seveso II-direktiivin mukaisen laitoksen (Recticel Oy) konsultointivyöhykkeeseen.



Kuva 3. Näkymä Kelotieltä.



Kuva 4. Näkymä Hongistontieltä.



Kuva 5. Näkymä Kelotieltä.

Maanomistus

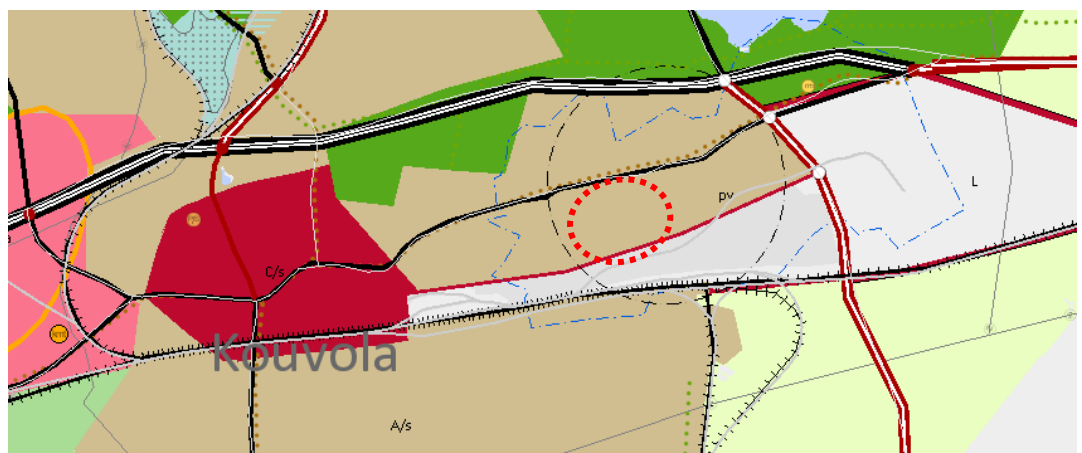
Kouvolan kaupunki omistaa alueen kadut ja puistot. Muulta osin alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavatilanne

Suunnittelualueeseen vaikuttaa kolme kaavatasoa - maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava - joista yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa.

Kymenlaakson maakuntakaava

Ympäristöministeriön 28.5.2008 ja 18.1.2010 vahvistamassa Kymenlaakson maakuntakaavassa *Taajamat ja niiden ympäristöt* suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A/s). Suunnittelualue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käyttävän tai varastoivan laitoksen (Recticel Oy) konsultointivyöhykkeellä ja Tornionmäen I-luokan pohjavesialueella.

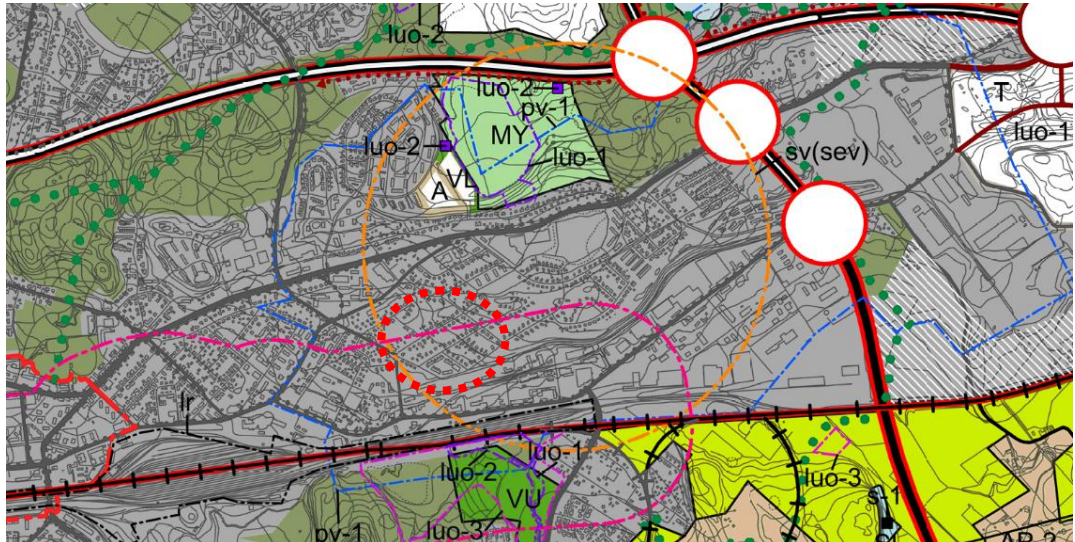


Kuva 6. Suunnittelualueen sijainti Kymenlaakson maakuntakaavassa.

Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Keskeisen

kaupunkialueen osayleiskaava. Suunnittelualuetta koskee kaavan sv(sev)-merkintä eli ns. Seveso II –direktiivin mukaisten laitosten konsultointivöhyke (Recticel Oy) sekä sv(vak)-merkintä eli ratapihalla tapahtuvien vaarallisten aineiden kuljetusten onnettomuusriskialue. Kaavasta tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto. Tornionmäen pohjavesialue on merkitty yleiskaavassa tärkeäksi pohjavesialueeksi (pv-1). Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä *taajamatoimintojen alueeksi*.



Kuva 7. Suunnittelualueen sijainti Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa.

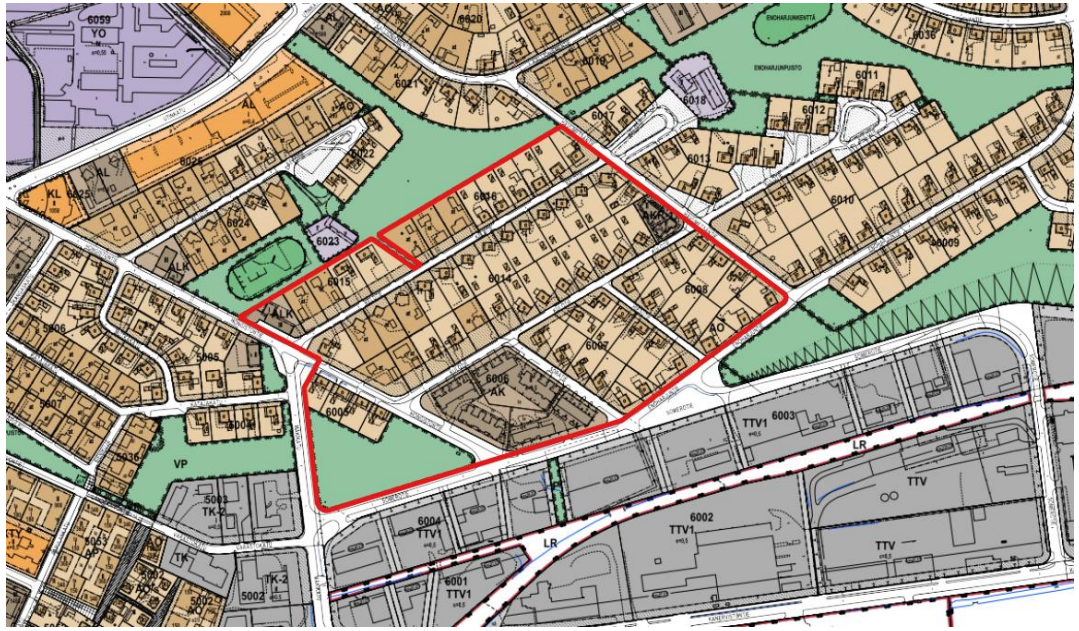
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kahdeksan eri-ikäistä asemakaavaa. Suurin osa alueen asemakaavoista on tullut voimaan 1950-luvulla. Lisäksi alueella on voimassa asemakaavoja 1960- ja 1980-luvuilta. Kaavoissa alueen ydinosa muodostaville pientalokortteleille ei ole kaavaan merkitty käyttötarkoitusta, vaan se on tulkittu myöhemmin erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Rakennusalojen rajat ovat määritelty tiukasti siten, että tontilla olevat rakennukset sijoittuvat usein rakennusalan ulkopuolelle. Tontikohtaisen maksimirakennusoikeuden laskentaperiaate vaihtelee suunnittelualueen sisällä ja esimerkiksi erillispientalotonteille on ollut käytössä viisi erilaista laskentatapaa:

- $\frac{1}{5}$ x tontin pinta-ala x $1\frac{1}{2}$
- $1\frac{1}{2}$ x kartalle piirretty rakennusalan pinta-ala + talousrakennuksen kartalle piirretyn rakennusalan pinta-ala
- $1\frac{1}{2}$ x kartalle piirretty rakennusalan pinta-ala + talousrakennus 40 k-m²
- $1\frac{2}{3}$ x kartalle piirretty rakennusalan pinta-ala + talousrakennus 40 k-m²
- 1 x kartalle piirretty rakennusalan pinta-ala + talousrakennus 40 k-m².

Hongistontien varrella olevan kerrostalon alue on tulkittu asuin- ja liikekortteliksi (AL). Korttelin osalle ei ole merkitty rakennusoikeutta, mutta sen on myöhemmin tulkittu olevan kaavakartalle piirretyn rakennusalan pinta-ala kerrottuna kerroslukumäärällä (1062 k-m²). Kulo- ja Havumetsäntien risteysalueella oleva kortteli on merkitty kerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR-1), jolla rakennusoikeuden määrä on esitetty tehokkuusluvulla e=0.60, mikä vastaa 904 k-m². Hongiston- ja Soratien välinen kortteli 6006 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kyseisestä korttelista puolet on toteutunut kerrostaloina ja puolet rivitaloina. Korttelissa 6006 tehokkuusluvuksi on merkitty e=0.50, joten korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 6160 k-m².

Somerontien, Mäkikadun ja Hongistontien rajaama metsäalue on merkitty puisto-alueeksi.



Kuva 8. Suunnittelualue rajattuna punaisella ajantasa-asemakaavalla.

Vaikutusten arviointi

Kaava-suunnitelman vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, 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.

Selvitysten pohjalta tehtävä vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

Olemassa olevat selvitykset:

- Meluselvitys, WSP Finland Oy, 2016
- Kouvola ratapihan VAK-suuronnettomuusriskien arviointi, Gaia Consulting Oy elokuu 2011.
- Kouvola arvokkaat luontokohteet 2008, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2009.
- Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma: Ruhmaanharju, Tornionmäki, Voikkaa, Jokela ja Tuohikotti. Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Ramboll, 25.6.2014.
- Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- Kouvola rakennetun ympäristön inventointi. Kouvola kaupunki, Rurik Wasastjerna 2012.

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
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Kouvola Vesi Oy
- Telia Oyj ja Elisa Oyj
- KSS Lämpö Oy, KSS Verkko Oy ja KSS Energia Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Kaavasta ei järjestetä MRL 66 §:n mukaista 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.

Kelotien lähiympäristön asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, joten asemakaavan **hyväksyy kaupunginvaltuusto**.

Tavoiteaikataulu

Suunnitteluvaihe	Toimenpide ja viittaus Maankäyttö- ja rakennuslakiin	Aikataulu
ALOITUSVAIHE	Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)	7.2.2018
	Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 ja 31 §)	ei järjestetä
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	7.2.-12.3.2018
VALMISTELUVAIHE	Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	kesä 2018
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus valmis, arvioitu teknisen lautakunnan käsittely	syksy 2018
	Julkinen nähtävillä olo 30 vrk alkaa (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	syksy 2018
HYVÄKSYMISVAIHE	Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy: <u>kaupunginvaltuusto</u>	
	Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)	loppuvuosi 2018
	Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	alkuvuosi 2019

Asemakaavan laatija

Olli Ruokonen, kaavoitusinsinööri,
Kouvolan kaupunki, Tekniikka- ja ympäristöpalvelut, PL 32, 45701 Kuusankoski
Puhelin: 020 615 9235 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä, suunnitteluavustaja
Kouvolan kaupunki, Tekninen ja ympäristötoimiala, PL 32, 45701 Kuusankoski
Puhelin: 020 615 5275, email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

1. ALOITUSVAIHE Kaavoitus alkaa eli tulee vireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. OAS:aa päivitetään kaavoituksen aikana.	Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset - Kouvolan Sanomissa www.kouvola.fi/kelotie OAS on nähtävillä vähintään 30 vrk: - Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävällä - kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kelotie Kaavahankkeesta järjestetään aloitusvaiheessa asukasilta, jossa tiedotetaan hankkeen tavoitteista ja lähtökohdista.	Miten voin vaikuttaa? OAS:sta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella: Kouvolan kaupunki, Tekniikka- ja ympäristöpalvelut, PL 32 45701 KUUSANKOSKI tai teknenjaymparisto(at)kouvola.fi OAS:ta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.
2. VALMISTELUVAIHE Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia. Lopputuloksena syntyy kaava-luonnos	Tiedottaminen Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/kelotie - Kouvolan Sanomissa Kaavaluonnos sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä: - Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävällä www.kouvola.fi/kelotie	Miten voin vaikuttaa? Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella: Kouvolan kaupunki, Tekniikka- ja ympäristöpalvelut, PL 32 45701 KUUSANKOSKI tai teknenjaymparisto(at)kouvola.fi Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
3. EHDOTUSVAIHE Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten esittämät mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi.	Tiedottaminen Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/kelotie - Kouvolan Sanomissa - kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle. Kaavaehdotus, -selostus ja mahdollinen muu aineisto on nähtävillä: - Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävän ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kelotie	Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävilläoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella: Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta, Tekniikka- ja ympäristötalo PL 32, 45701 KUUSANKOSKI tai teknenjaymparisto(at)kouvola.fi Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja osoitteensa ilmoittaneet. Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
4. HYVÄKSYMISVAIHE Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.	Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan: www.kouvola.fi/kelotie - Ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.	Miten voin vaikuttaa? Valitusosoitus: Valtuuston tai Telan päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaikana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO).
5. VOIMAANTULO Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.	Tiedottaminen Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/kelotie	Miten voin vaikuttaa? -