

**Miehonkankaan osayleiskaavan vireille tulosta päättäminen, tavoitteiden hyväksyminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen**

1894/10.02.00/2017

**Tela 13.12.2017 § 206***Yleiskaavoituksen tarve*

Miehonkankaan osayleiskaavoitus on vuoden 2017 kaavoitusohjelman mukainen aloitettava kaavoituskohde. Alueen suunnittelu ja sen tarve kytkeytyy viereiseen litin kunnan puolella sijaitsevaan moottoriratahankkeeseen. Suunnittelualue koostuu käytännössä yhden suuren maanomistajan maa-alueesta. Kyseinen maanomistaja on ollut aktiivinen suunnittelun käynnistämisessä ja maanomistajan tavoitteet kytkeytyvät isolta osin maaomaisuuden jalostamiseen moottoriratahankkeen avulla. Miehonkankaan alueen maankäyttömahdollisuudet voivat toisaalta tukea myös moottoriratahanketta. Kouvola kaupungin intressit liittyvät yleisemmin kaupungin elinkeinopolitiikkaan ja yritystoiminnan mahdollistavaan yleiskaavoitukseen.

*Asian aikaisempi käsittely ja sopimukset*

Vuonna 2016 tekninen lautakunta käsitteli alueen kaavoittamisen tarvetta. Lautakuntakäsittelyn jälkeen allekirjoitettiin maanomistajan ja kaupungin välinen kaavoitussopimus, jossa sovittiin tulevan yleiskaavoituksen lähtökohdista, teknisistä kysymyksistä sekä suunnittelukustannuksista. Alueen suunnittelun konsulttikustannuksista vastaa maanomistaja.

*Suunnittelun kilpailutus*

Suunnittelun kilpailuttaminen suoritettiin talvella/kevällä 2017, jonka perusteella kaavasunnittelu ja kilpailutuksessa mukana olleet selvitykset (markkinaselvitys, maaperäselvitys, tavoitekuva) luontoselvitystä luokun ottamatta päätettiin tilata Sweco Oy:ltä. Luontoselvitys tilattiin Luontoselvitys Kotkansiiveltä.

*Markkinaselvitys ja maankäytön tavoitekuva*

Ennen varsinaisen kaavoitusprosessin aloittamista todettiin tarpeelliseksi muodostaa realistinen tavoitekuva alueen tavoitelluksi/potentiaaliseksi maankäytöksi ottaen huomioon alueen ominaispiirteistä johtuvat reunaehdot. Tavoitekuva on määrä toimia kaavoituksen tavoitteistoa kuvaavana lähtökohta-aineistona.

Markkinaselvityksen perusteella on hahmoteltu ja selvitetty alueelle sopivan ja potentiaalisen toiminnan laatu- ja potentiaalityypit. Markkinaselvityksen tuloksia on verrattu ja peilattu laajemmin koko eteläisen Suomen, Kouvola seudun ja Kouvola sekä mm. litin puolelle moottorirata-alueelle jo kaavoitettuun maankäyttöön ja tonttitarjontaan.

Tavoitekuvan yhteydessä on selvitetty ja arvioitu alueen luonnonolosuhteita, alustavasti maaperää ja rakennettavuutta sekä toteuttamiseen liittyviä kustannustekijöitä. Erityisesti alueen topografia on hankala asettaen investointitalouden näkökulmasta haasteita alueen suunnittelun sisältökysymyksille, toteuttamisen vaiheistukselle ja lopulta myös tontinluovutuspolitiikalle (hinnoittelu). Kaavoitusvaiheessa on optimoitava keskenään topografiasta, rakennettavuudesta, kunnallistekniikasta johtuvia kustannuksia ja tavoitellun maankäytön edellyttämää käyttötarkoi-

tusta ja korttelirakennetta, jotta rakentamiskustannukset eivät nousisi alueen toteuttamisen hidasteeksi tai esteeksi.

Tavoitekuvatyön perusteella Miehonkankaan alue soveltuu parhaiten moottoriratahankkeeseen kytkeytyvälle maankäytölle. Alueelta voisi tarjota tonttimaata teollisuusyrityksille, joiden tarpeita vastaisi sijoittuminen erityisesti moottoriradan välittömään läheisyyteen. Kyseessä olisivat lähinnä mm. tuotannolliseen, varastointiin ja testaamiseen liittyvät yritykset. Miehonkangas ei ensisijaisesti sovellu kaupan toiminnoille. Kauppaan tai matkailuun tai kilparatatoimintaan suoranaisesti tarkoitetut korttelialueet sijaitsevat moottoriradan välittömässä läheisyydessä litin puolella, jonne em. toimintoja on asemakaavassa jo osoitettu n. 100 000 k-m<sup>2</sup> verran. Miehonkankaan rooli olisi tarjota lähinnä erittäin isoja tontteja ja yritystilaa vaativille toiminnoille. Myös ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa (kierrätys) alueelle voisi nykyisen maankaatopaikan ohella sijoittaa.

### **Yleiskaavoituksen yleistavoitteet**

Yleiskaavoituksen tavoitteita on hahmoteltu tarkemmin tavoitekuvaraportissa (s. 22). Tavoitteet ovat yleiskaavoituksen lähtökohtana ja ne tarkentuvat kaavoitustyön kuluessa. Miehonkankaan alueen kaavoituksessa tutkitaan ja tavoitellaan alueen pääasialliseksi maankäytöksi:

- Ajoneuvojen ja renkaiden valmistukseen tms. moottorirata-toimintaan kytkeytyvälle liiketoiminnalle (ajoratojen hyödyntäminen)
- Alueen kehittäminen suurilla tontteja tarvitseville toimijoille (mm. data-keskus tms.)
- Logistisesti edullista sijaintia etsiville äänekkäille toiminnoille (materiaali ja kierrätystoiminta)
- Logistisesti kumipyöräliikenteeseen tukeutuvia toimintoja (Vt 12)
- Ei pääasiallisesti matkailua tai kauppaa (sijoittuvat Kymringin alueelle) pl. liikenneaseman sijoittamismahdollisuuden selvittäminen

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavoituksen vireille tuleminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan kaavoituksen lähtökohtia, tavoitteita, aikataulua ja osallistumisen järjestämistä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS asetetaan kaavan vireille tulon jälkeen 30 päiväksi nähtäville, jonka kuluessa siitä voi antaa palautetta. OAS:ia täydennetään kaavoitustyön kuluessa. Osallisilla on myös ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista mahdollisuus pyytää neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä (MRL 63 §).

Esityslistan liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS),

### **liite nro 1.**

Markkinaselvitys- ja tavoitekuvaraportti on esityslistan

**oheismateriaalina.**



Lisätietoja: Yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, p. 02061 57169,  
marko.luukkonen(a)kouvola.fi

**Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Miehonkankaan osayleiskaavan vireille tulon, hyväksyä esittelytekstin mukaisesti tavoitteet kaavasuunnittelulle sekä asettaa kaavan OAS nähtäville.

**Teknisen lautakunnan päätös:**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jukka Silén ja Tessa Lahtinen saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 16.42.

Marko Luukkonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 16.53.

---

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Kouvolassa 20.12.2017



Ritva Ahola  
Pöytäkirjanpitäjä

|          |   |                                            |
|----------|---|--------------------------------------------|
| Liitteet | 1 | Miehonkangas, OAS                          |
| Jakelu   |   | Luukkonen Marko<br>Kangasniemi-Kuikka Anne |

## **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

### **Pöytäkirjan nähtäville asettaminen**

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäville 20.12.2017 kaupungin verkkosivulla.

### **Päätöksen tiedoksianto asianosaiselle**

Päätös on lähetetty sähköpostitse seuraavasti:

Päätöksen saaja: Jakelussa mainitut  
Päätöksen lähettämispäivä: 20.12.2017

Lähettäjä: Ritva Ahola

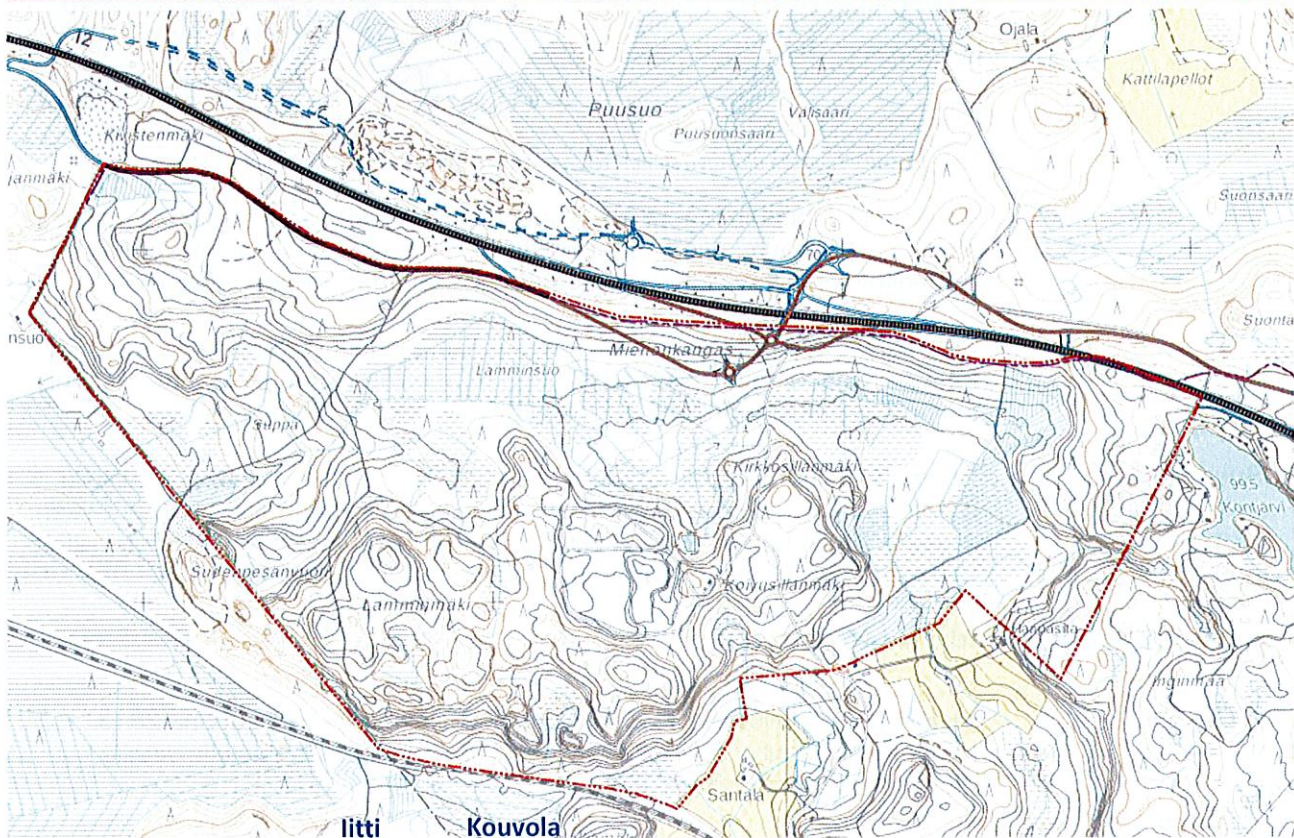




Kouvolan kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
Maankäytön suunnittelu

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### MIEHONKANKAAN OSAYLEISKAAVA



Kouvolan kaupunki  
Tekninen ja ympäristötoimiala  
Yleiskaavoitus  
Pvm. 15.11.2017

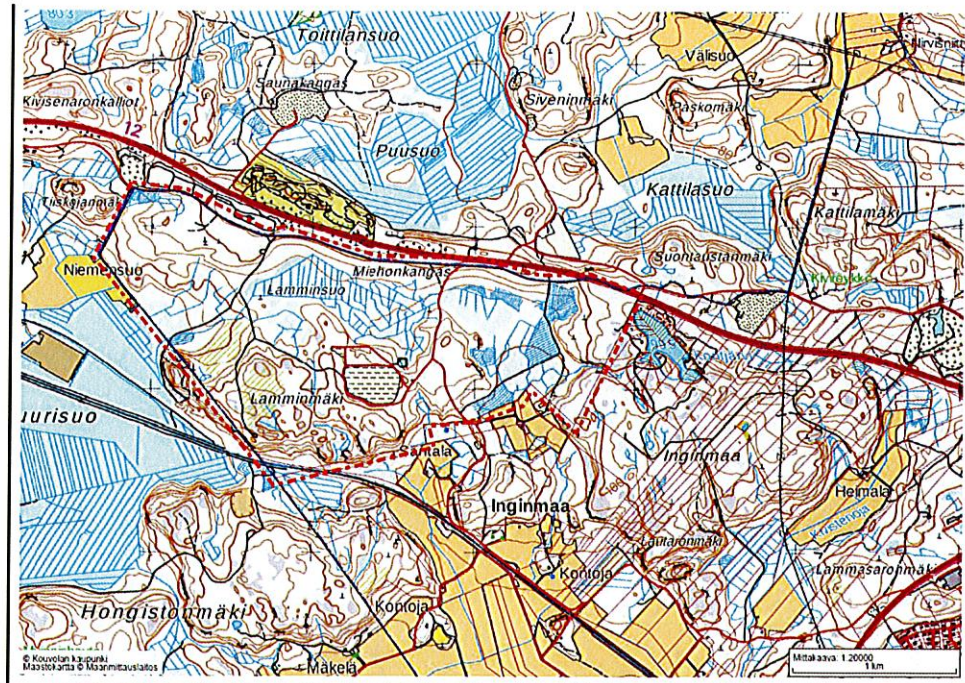
Täyd. xx.xx.20xx  
xx.xx.20xx



Yleiskaavan nimi  
Diaari / TELA

Miehonkankaan alueen osayleiskaava  
xxx/xx.xx.xx/2017

Miehonkankaan alueella valtatie 12 eteläpuolella pohjois- ja länsiosaltaan litin kuntaan rajautuvalla alueella on vireillä osayleiskaavan laatiminen.



Kuva 1 Osayleiskaavan alustava suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla

Kouvolan kaupungin maankäytön suunnittelussa on vireillä otsikossa mainitun alueen yleiskaava, joista on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

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 käsittää alueita valtatie 12 eteläpuolelta ja Helsinki – Kouvola radan pohjoispuolelta rajautuen isolta osaltaan litin kunnan rajaan. Alueen laajuus on 3,25 km<sup>2</sup>. Yleiskaava sisältyy vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa mainittuihin vireille tuleviin kaavakohteisiin.

### Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

**Aloite** Yleiskaava on tullut vireille alueen maanomistaja-aloitteesta vuonna 2015. Kaavoitus kytkeytyy sisällöllisesti läheiseen litin kunnan puolella vireillä olevaan moottoriratahankkeeseen.

**Nykytilanne** Lähes koko suunnittelualue on rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta lukuun ottamatta alueen eteläosassa sijaitsevaa UPM Kymmene Oy:n kaatopaikkaa. Alue rajautuu idässä varsin tiiviiseen Kontjärven ranta-asutukseen.

**Maanomistus** Kouvolan kaupunki ei omista alueelta maata, vaan se on tällä hetkellä kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

## Kaavatilanne

### *Maakuntakaava*

Alueella ovat voimassa Kymenlaakson maakuntakaava - taajamat ja niiden ympäristöt 13.2.2006, ympäristöministeriö vahvistanut 28.5.2008

### *Yleiskaava*

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kuusankosken yleiskaavassa 2020 alue on pääosiltaan maa- ja metsätalousaluetta (M) ja kaatomaikka-aluetta (EJ).

### *Asemakaava*

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

## Tavoitteet

Miehonkankaan sijainti kaupungin länsirajalla valtatie 12 ja Lahti-Kouvola junaradan välissä mahdollistaa alueen luontevan kytkemisen KymiRing-hankkeeseen. Suunnittelun pohjaksi on laadittu markkinaselvitys ja tavoitekuva, jonka perusteella alue soveltuu tuotanto-, teollisuus- ja varastointitoimintaan.

## Selvitettävät vaikutukset

Kaavan vaikutukset selvitetään MRA 1 §:n mukaisesti.

Yleiskaavaratkaisusta riippuen arvioidaan kaavan vaikutukset luonnonympäristöön, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen.

Hankkeesta tiedotetaan lehdessä ja kunnan internet -sivuilla. Osallisille esitellään asiaa maankäytön suunnittelussa ja tarvittaessa järjestämällä hankkeesta tiedotus- ja keskustelutilaisuus tai useampia.

## Osalliset

Osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään sekä ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alustava osallisten luettelo, jota täydennetään tarvittaessa:

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ympäristökeskus
- Kymenlaakson liitto
- Museovirasto
- Kymenlaakson maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Kymenlaakson pelastuslaitos/Pohjoinen toimialue

## Kaavoituksen eteneminen (Aikatauluarvio OAS:n liitteenä)

### *Vireilletulosta tiedottaminen MRL 63 §, MRA 30 §*

- Vireille tulosta ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kotisivuilla internetissä.

### *Viranomaisneuvottelu MRL 66 §, MRA 18 §*

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

- Asetetaan julkisesti nähtäville ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään työn edetessä

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

- Osallisille ja viranomaisille lähetetään mahdollisesti kirjeitä sekä kuulutetaan sanomalehdessä. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus aiheesta.



- Kaavan valmisteluvaiheen materiaali on julkisesti nähtävillä Tekniikka- ja ympäristötoimialalla virallisella ilmoitustaululla ja yleiskaavoitusyksikössä. Palaute otetaan huomioon kaavasunnittelussa siltä osin kuin se on kaavan laajuus, merkitys ja tavoitteet huomioiden tarkoituksenmukaista. Nähtävillä oleva aineisto löytyy verkkosivuilta [www.kouvola.fi/kaavoitus](http://www.kouvola.fi/kaavoitus)

*Julkinen nähtävillä olo MRL 65 §, MRA 19 ja 20§ (kaavaehdotus)*

- teknisen lautakunnan hyväksymisen jälkeen nähtävänäoloaika 30 päivää kuulutetaan Kouvolan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja -taululla sekä internet-sivuilla [www.kouvola.fi/kaavoitus](http://www.kouvola.fi/kaavoitus)
- Muistutusmahdollisuus ja vastineen pyytäminen muistutukseen

*Tarvittaessa uusi nähtävilläolo MRA 32 §*

*Kaavan hyväksyminen MRL 52 § ja 67 §*

- Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto
- Hyväksymisestä kuulutetaan Kouvolan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja -taululla sekä internet-sivuilla [www.kouvola.fi/kaavoitus](http://www.kouvola.fi/kaavoitus)
- Valitusmahdollisuus

*Valitusviranomaiset MRL 188§*

- Hallinto-oikeus
- Korkein hallinto-oikeus

*Kaavan voimaantulo MRA 93 §*

- Yleiskaavan voimaantulosta kuulutetaan Kouvolan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla [www.kouvola.fi/kaavoitus](http://www.kouvola.fi/kaavoitus).

## Kaavoituksen kulusta tiedottaminen

Kuulutuksiin Kouvolan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä  
 Kuulutukset kaupungin ilmoitustaululla  
 Kaava-aineisto maankäytön suunnittelun internet-sivuilla osoitteessa [www.kouvola.fi/kaavoitus](http://www.kouvola.fi/kaavoitus).

Kouvolassa 15.11.2017

Marko Luukkonen  
 Yleiskaavapäällikkö

## Yhteystiedot

Marko Luukkonen  
 Yleiskaavapäällikkö  
 Kouvolan kaupunki  
 Tekninen ja ympäristötoimiala  
 PL 32 45701 Kuusankoski  
 Puhelin: 020 615 7169  
 email: [etunimi.sukunimi@kouvola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kouvola.fi)

Sanukka Lehtiö  
 Kaavoitusarkkitehti  
 Sweco Ympäristö Oy  
 Maankäyttö  
 PL 669 20701 Turku  
 Puhelin: 050 316 1277  
 email: [etunimi.sukunimi@sweco.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sweco.fi)



| <b>Kaavoitusprosessin eteneminen</b> |                                             |                  |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|
| <b>Kaavan vaihe</b>                  | <b>Toimenpide</b>                           | <b>Ajankohta</b> |
|                                      |                                             |                  |
| <b>Vireilletulovaihe</b>             | Vireilletulokuulutus                        | 2017-18 talvi    |
|                                      | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, TELA | 2017-18 talvi    |
|                                      |                                             |                  |
| <b>Tavoitteenasetteluvaihe</b>       | Markkinaselvitys ja Tavoitekuva, TELA       | 2017-18 talvi    |
|                                      |                                             |                  |
| <b>Valmisteluvaihe</b>               | Kaavaluonnoksen laatiminen                  | 2018 kevät       |
|                                      | Kaavaluonnoksen käsittely TELA              |                  |
|                                      | Kaavaluonnos nähtävillä ja lausunnoilla     |                  |
|                                      |                                             |                  |
|                                      |                                             |                  |
| <b>Kaavaehdotusvaihe</b>             | Kaavaehdotuksen laatiminen                  | 2019 kevät       |
|                                      | Kaavaehdotuksen käsittely TELA              |                  |
|                                      | Kaavaehdotus nähtävillä ja lausunnoilla     |                  |
|                                      | Viranomaisneuvottelu                        |                  |
|                                      |                                             |                  |
| <b>Kaavan hyväksyminen</b>           | Yleiskaavan hyväksyminen TELAssa            | 2019 syksy       |
|                                      | Yleiskaavan hyväksymiskäsittely Khssa       |                  |
|                                      | Yleiskaavan hyväksyminen Kvssa              |                  |
|                                      |                                             |                  |
| <b>Kaavan voimaantulo</b>            |                                             | 2019-20 talvi    |