



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PEIPPOLANPELTO

Pvm. 30.4.2019

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 51, Elimäen kirkonkylä, kortteleita 320-328 sekä lähivirkistys-, puisto- ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 51, Elimäen kirkonkylä, korttelit 320-323 sekä lähivirkistys- ja katualueet.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA

poistuvat korttelit 324-328

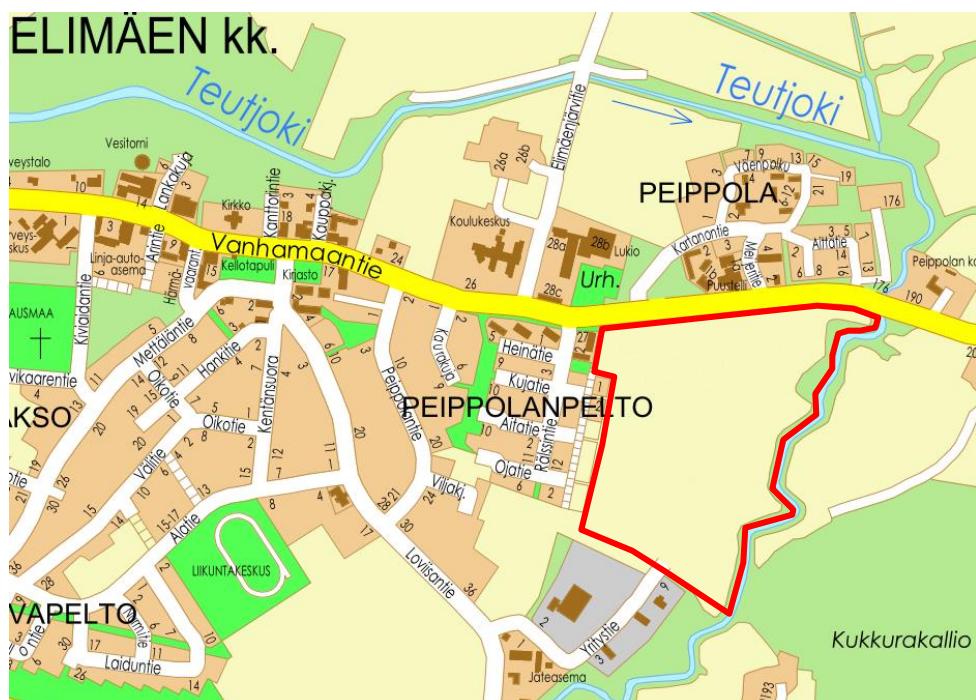
Asemakaava 51/001
Diaari / TELA 6782/10.02.01/2019

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 sivulla osoitteessa www.kouvola.fi/peippolanpelto ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelu-alue Suunnittelualue käsittää Elimäen kirkonkylässä sijaitsevan Peippolan rakentamattoman peltoalueen Vanhamaantien eteläpuolella. Alue on kooltaan noin 20 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijoittuminen Elimäen kirkonkylän itäpuoleiselle alueelle.

Aloite

Kaavahanke sisältyy vuoden 2019 kaavoitusohjelman työkohteisiin.

Tavoite

Elimäen kirkonkylän itäpuolella olevan Peippolanpellon alueen asemakaavassa (kaava nro 51/001) alueen kaavaa muutetaan siten, että muodostuvalta omakotitaloalueelta on mahdollista luovuttaa houkuttelevia ja kysyntään vastaavia suurikokoisia pientalotontteja. Kaavassa huomioidaan alueen ominaispiirteet ja sen toteutunut käyttö. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje, jonka tavoitteena on aikaansaada yhtenäinen ja ympäristöön sulautuva asuinalue. Rakentamistapaohje laaditaan kaavahankkeen aikana.



Kuva 2. Yleiskuva pyörätien itäpäästä tulevalle asutusalueelle.



Kuva 3. Näkymä Teutjoelta suunnittelualueelle.



Kuva 4. Teutjoki.



Kuva 5. Suunnittelualue pohjoinen-etelä suunnassa.

Nykytilanne

Peippolanpellon alueen nykyinen asemakaava ei ole toteutunut asuinalueen sekä teollisuus- ja varastorakennusten suhteen. Tällä hetkellä alue on enimmäkseen peltoa ja maaperältään savea. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vanhamaantiehen, idässä Teutjokeen, etelässä teollisuusalueeseen ja lännessä asuinalueeseen. Alue sijoittuu Elimäen keskustan tuntumaan. Keskustan palveluihin ja kirkolle on matkaa noin kilometri. Koulut (ala-aste, yläkoulu, lukio) ja päiväkoti sijaitsevat suunnittelualueen naapurikortteleissa.

Pohjois- ja itäpuolella on ympäristölle merkittäviä alueita. Vanhamaantiestä pohjoiseen alkaa muinaisjäännösten ja muiden merkittävien kulttuuriperintökohteiden aluerajaus. Lähimpänä Peippolan kartano ympäristöineen. Suunnittelualueen pohjois- ja itäreunoille rajautuu uhanalaisen lepakkolajin alue.

Itäisellä reunalla pohjois-eteläsuunnassa sijaitsee Kouvolan veden vesijohto- ja viemäriverkosto. Suunnittelualueen lähellä on muita ympäröiviä asutusalueita ja palveluja. Länsipuolella on 70-80 –luvun asutusalue ja pohjoisessa 80-90 –luvun asutusalue sekä palvelukeskus. Teutjoen itäpuolella on peltoa, joka päättyy kaakkoissuunnassa metsään. Maastoltaan alue lähistöineen on tasaista peltomaismaa, jota rytmittää korttelialueet ja pienet metsäalueet.



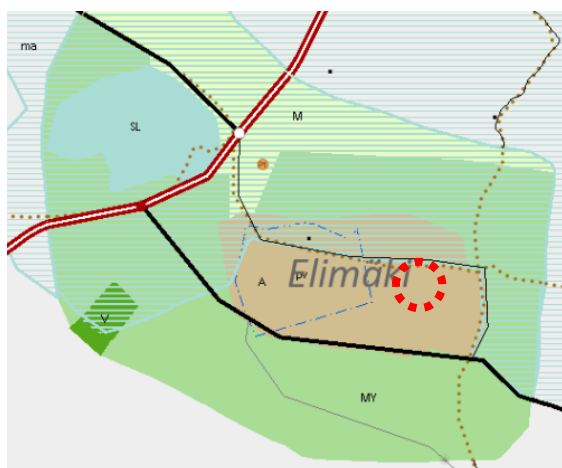
Kuva 6. Suunnittelualueen rajausta ortoilmakuvassa.

Maanomistus Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

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

Kymenlaakson maakuntakaava

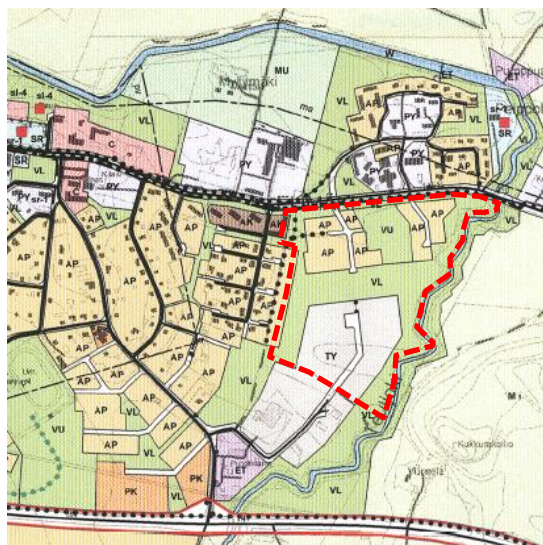
Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), jolla on säilytettäviä vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (/s). Vanhamaantie on yhdystie (yt). Vanhamaantiehen rajoittuu pohjoispuolella oleva kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Vanhamaantietä pitkin kulkee myös ylimaakunnallisiin ulkoilureitteihin kuuluva pyöräilyreitti. Suunnittelualueella voimassa olevat maakuntakaavat ovat kauppa- ja merialue sekä taajamat ja niiden ympäristö -maakuntakaavat.



Kuva 7. Ote ajantasaisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä (Maakuntaliiton karttapalvelu 1.4.2019). Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.

Elimäen kirkonkylän osayleiskaavan muutos ja laajennus

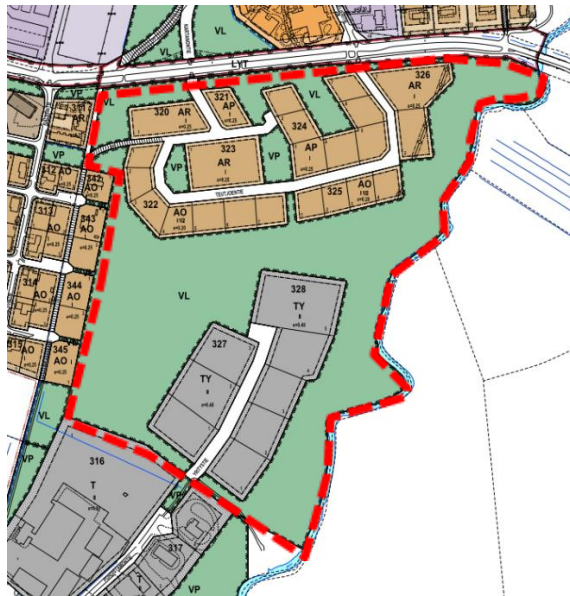
Kunnanvaltuuston 30.5.2005 hyväksymässä Elimäen kirkonkylän osayleiskaavassa Vanhamaantien eteläiselle puolelle on merkitty kahden katualueen varrelle pientalovaltainen alue (AP). Kahden AP alueen välissä on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Kaavan eteläpuolella on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alue (TY). Teollisuuden alueen ympärillä on lähivirkistysalue (VL), joka rajaa teollisuuden alueen ja pientalovaltaisen alueen erilleen toisistaan. Idässä sijaitsevan Teutjoen ympäristö on myös lähivirkistysaluetta.



Kuva 8. Ote Elimäen kirkonkylän osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualan asemakaava on hyväksytty 12.11.2001. Alueen pohjoisella puolella on erillispientalojen korttelialueita (AO), joiden tehokkuusluku on $e=0,20$. Korttelialueiden keskellä on asuinpientalojen korttelialueita (AP), $e=0,25$ tehokkuusluvulla. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuntorakennusten korttelialueita (AR) on alueen länsi- ja itäreunoilla sekä keskellä, niissä tehokkuuslukuna $e=0,25$. Kerroslukuna on käytetty I, paitsi AO I ½. Korttelialueiden yhteydessä on puisto- (VP) ja lähivirkistysalueita (VL). Korttelialueen länsipuolelta kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp). Alueella on yhtenäinen katualue, joka yhdistyy kahdesta kohdasta Vanhamaantiehen. Suunnittelualan eteläpuolella on teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) tehokkuusluvulla $e=0,40$ ja kerroslukuna II. Teollisuusrakennusten alueelta kulkee katu etelään. Korttelialueen ja teollisuusrakennusten korttelialueen välissä on lähivirkistysalue (VL). Asemakaavan kortteli- ja katualueet eivät ole toteutuneet.



Kuva 9. Elimäen kirkonkylän voimassa oleva asemakaava (Kouvolan karttapalvelu 5.4.2019).

Vaikutusten arviointi

Kaavas 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.

Keskeiset selvitykset:

- Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset 2015, Timo Metsänen ja Petri Parkko
- Osa I, Esihistoriallisen ajan muinaisjäännösten arkeologinen inventointi (Anjalankoski, Elimäki, Kouvola ja Kuusankoski) 25.8.-31.10.2008, FM Johanna Enqvist
- Osa II, Historiallisen ajan muinaisjäännösten arkeologinen inventointi (Anjalankoski, Elimäki, Kouvola ja Kuusankoski) 25.8.-31.10.2008, FM Johanna Enqvist

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, 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 siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, yrittäjät, asukkaat ja muut osalliset
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Museovirasto
- Kymenlaakson maakuntamuseo
- Kouvola vesi Oy
- Telia Oyj, Elisa Oyj
- KSS Lämpö Oy
- Kymenlaakson sähköverkko Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. MRL 66 § mukainen kunnan ja Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen välinen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

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 vaikutukseltaan vähäisen asemakaavamuutoksen aloitus- ja valmisteluvaihe voidaan yhdistää. **Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.***

Tavoiteaikataulu

Suunnitteluvaihe	Toimenpide ja viittaus Maankäyttö- ja rakennuslakiin	Aikataulu
ALOITUS- ja VALMISTELUVAIHE	Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)	15.5.2019
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	15.5.–30.6.2019
	Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	15.5.–30.6.2019
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	syksy 2019
	Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	syksy 2019
HYVÄKSYMISVAIHE	Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy <u>kaupunginvaltuusto</u>	
	Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)	kevät 2020
	Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	kevät 2020

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

1. ALOITUSVAIHE- ja VALMISTELUVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
<p>Kaavoitus alkaa eli tulee vireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).</p> <p>Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaava-luonnos, joka asetetaan nähtävälle 30 päiväksi.</p>	<p>Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitus-taululla www.kouvola.fi/kuulutukset • Kouvolan Sanomissa • www.kouvola.fi/peippolanpelto <p>OAS, kaavaluonnos sekä mahdollinen muu kaava-aineisto on nähtävillä määräajan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävällä • www.kouvola.fi/peippolanpelto <p>Suunnittelualan ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitetaan valmisteluvaiheen asiakirjat.</p>	<p>OAS:sta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaa-moon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö, PL 32, 45701 KUUSANKOSKI</i></p> <p>tai asuminenjaymparisto(at)kouvola.fi</p> <p>Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Palautteiden ja mielipiteiden vaikutukset analysoidaan ja niiden perusteella voi kaavaratkaisuun tulla muutoksia.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viran-omaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>2. EHDOTUSVAIHE</p> <p>Kaavaluonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtävälle 30 päiväksi.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitus-taululla www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/peippolanpelto • Kouvolan Sanomissa • kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maa-omistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selostus ja mahdollinen muu aineisto on nähtävillä määräajan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tekniikka- ja ympäristötalon 2. kerroksen yhdyskäytävän ilmoitustaululla • www.kouvola.fi/peippolanpelto 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävillä-oloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta, Tekniikka- ja ympäristötalo (PL 32) 45701 Kuusankoski • asuminenjaymparisto(at)kouvola.fi <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/peippolanpelto • ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana. 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>Valitusoikeus: Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusai- kana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), jos hallinto-oikeus antaa valitusluvan.</p>
<p>4. VOIMAANTULO</p> <p>Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitus-taululla www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/peippolanpelto 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>-</p>

Asemakaavan laatija

Susanna Lääveri
Kaavoitusinsinööri, Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö
PL 32, 45701 Kuusankoski
Puhelin: 020 615 8660, email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

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