



Kullasvaara 3

Asemakaava koskee asemakaavoittamattomia alueita Tykkimäen ja Aitomäen kaupunginosien rajalla.

Asemakaava 10/008
Diaari / TELA 1295/10.02.04/2020

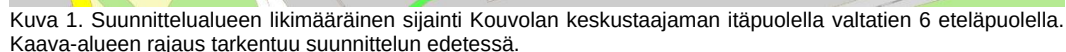
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla internet-sivulla osoitteessa **www.kouvola.fi/kullasvaara3** ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelu- alue

Suunnittelualue sijoittuu Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosaan. Alue sijoittuu entisen yhdyskuntajätteen kaatopaikan, Tykkimäen moottoriratojen sekä Karjalankadun, valtatie 6 ja Härkäojantien rajaamalle alueelle.



Aloite

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta. Kaavahanke sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin.

Tavoite

Tavoitteena on laatia asemakaava Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosalle. Laadittavalla asemakaavalla tutkitaan logistiikka-alueen pohjoisosan liikennejärjestelmän kytkemistä osaksi olemassa olevaa liikenneverkkoa.

Nykytilanne

Suunnittelualue sijoittuu Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoispuolelle. Alue sijoittuu entisen yhdyskuntajätteen kaatopaikan, Tykkimäen moottoriratojen sekä Karjalankadun, valtatie 6 ja Härkäojantien rajaamalle alueelle. Nykytilanteessa alue on peltoa ja metsää.

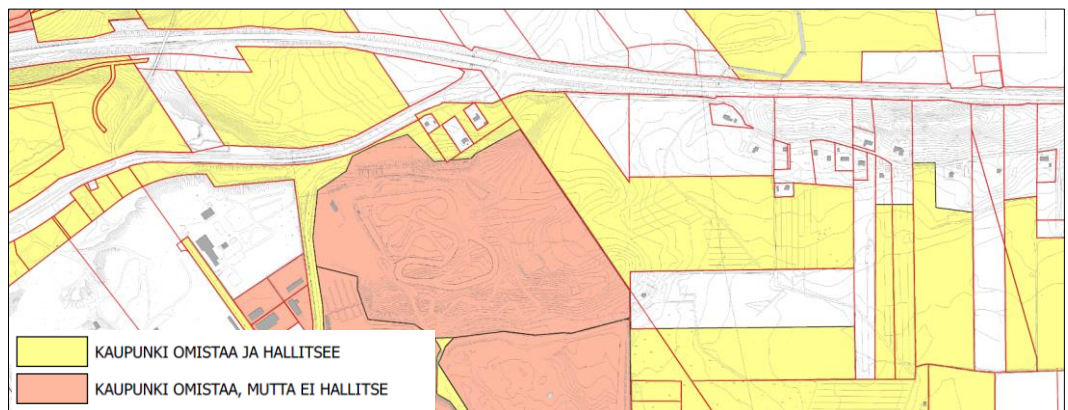
Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinkäytössä oleva vuonna 1947 valmistunut asuinrakennus pihapiireineen. Rakennuspaikalta on tieyhteys Härkäojantielle. Rakennuspaikka on liittynyt vesihuolto-osuuskunnan vesihuoltoverkkoon. Suunnittelualueen ulkopuolella Härkäojantien varrella sijaitsee haja-asutusta.

Aluetta halkoo pohjois-etelä –suunnassa KSS Verkko Oy:n 110 kV:n voimajohto, jota yhtiö on uusimassa. Alueella toimii Jyrääkoski-Hyppälä vesihuolto-osuuskunta.

Suunnittelualue sijaitsee osittain Tornionmäen 1E-luokan pohjavesialueella. Alueella sijaitsee Sammalsuon lähde, joka on luonnontilainen lähdeympäristö. Alueella on myös havaittu liito-oravan elinalueita.

Maanomistus

Suunnittelualue on osittain Kouvolan kaupungin ja osittain yksityishenkilöiden omistuksessa. Osa kaupungin omistamista maista on vuokrattu ulkopuolisille.



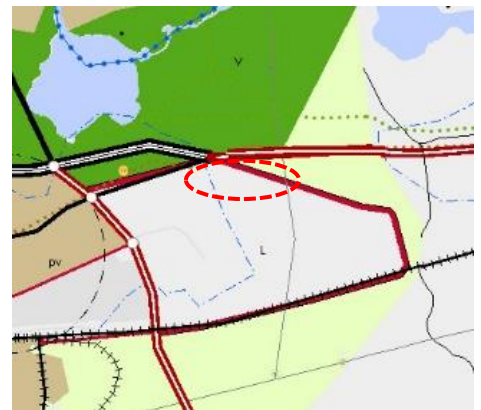
Kuva 2. Maanomistustilanne Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosassa (tilanne 22.4.2020).

Kaavatilanne

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

Kymenlaakson maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 28.5.2008 ja 18.1.2010 Kymenlaakson maakuntakaavan *Taajamat ja niiden ympäristöt* ja maakuntakaavan tarkistuksen *Kauppa ja merialue* 26.11.2014. Kaavassa suunnittelualue on merkitty seudullisesti merkittäväksi liikennealueeksi (L). Suunnittelualueen kohdalla valtatielle 6 on merkitty uusi eritasoliittymä. Alueen läpi kulkee sähköjohto (z) ja alueen läntiset osat kuuluvat pohjavesialueeseen (pv).

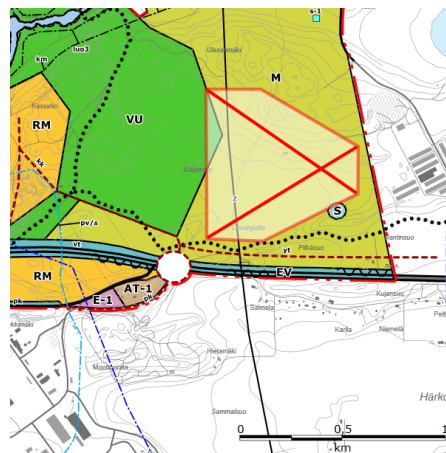


Kuva 3. Suunnittelualue on merkitty punaisella aluerajauksella Kymenlaakson maakuntakaavojen yhdistelmäkarttaan.

Kymenlaakson maakuntaakaava 2040 valmistelu on käynnissä. Maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä talvella 2020. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 tarkoituksena on laatia kokonaismaakuntakaava, jossa nykyiset vaihemaakuntakaavat tarkistetaan ja ajanmukaistetaan.

Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaava

Suunnittelualue rajautuu luoteessa Kouvolan kaupunginvaltuuston 8.4.2013 hyväksymään Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavaan. Osayleiskaavassa Karjalankadun kaakkoispuolisia alueita on merkitty *pientalovaltaiseksi taajaman lievealueen asuntoalueeksi (AT-1)* ja *moottoriturheilualueeksi (E-1)*. Karjalankadun nykyinen väylä on merkitty *pääkaduksi (pk)* ja uusi mahdollinen sijainti *uutena ohjeellisena pääkatuna (pk)*.



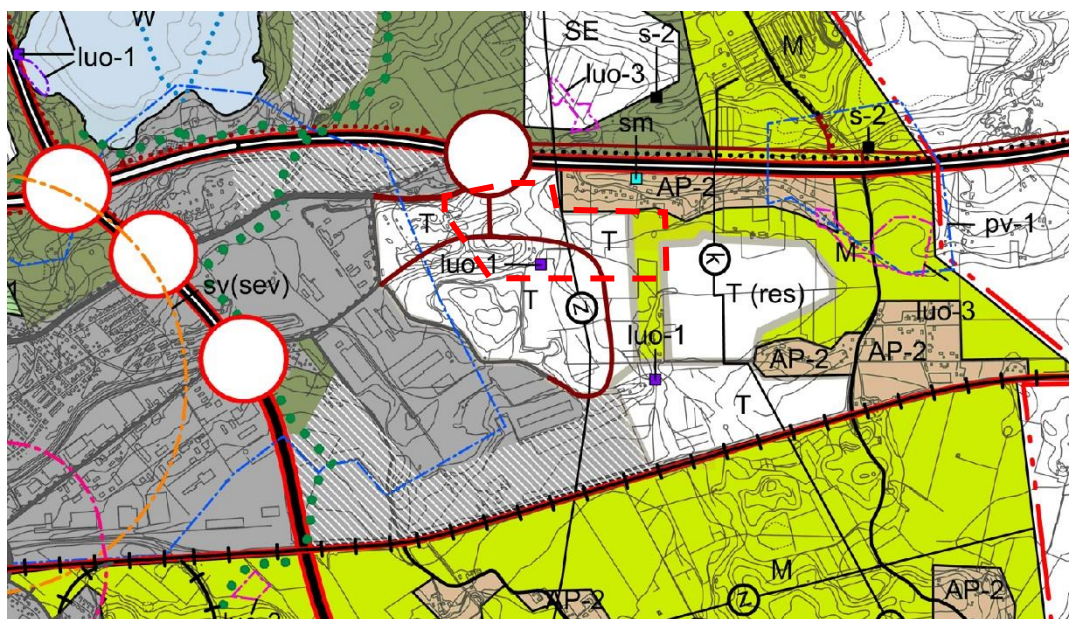
Kuva 4. Ote Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavasta.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Yleiskaava on tyypiltään ja esitystavaltaan osin strategisen ja osin yleispiirteisen aluevarausyleiskaavan kaltainen. Kaavassa on otettu kantaa rakenteellisiin asioihin ja laajenemissuuntiin. Suunnittelualue on merkitty suurimmaksi osaksi *teollisuus- ja varastoalueeksi (T)*. Alueen itäosa on merkitty *maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M)*.

Osayleiskaavaan on merkitty *uusi eritasoliittymä* valtatielle 6. Alueelle on merkitty *uusia ohjeellisia tie-/katulinjauksia*. Aluetta halkova 110 kV:n voimajohto on merkitty yleiskaavaan *voimajohto-merkinnällä (z)*.

Suunnittelualueella sijaitseva luonnontilainen lähde on merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1)*.



Kuva 5. Ote Kouvolan kaupungin keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Asemakaavoitettavan alueen alustava raja on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla. Suunnittelualueen laajuus tarkentuu asemakaavasuunnittelun edetessä.

Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava

Alueella on vireillä Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2019. Asemakaavan suunnittelualuetta koskee erityisesti yleiskaavassa suunniteltavat liikenneyhteydet ja alueen katujen kytkeytyminen valtatieverkkoon valtatielle 6. Voimaan tullessaan Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava kumoaa osia Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta sekä Tykkimäki-Saarenmaa osayleiskaavasta. Yleiskaavan yhteydessä laadittava valtatie 6 aluevaraussuunnitelma hyväksytään osana yleiskaavaa ja aluevaraussuunnitelma tulee toimimaan alueella valtatie yleissuunnitelmaratkaisuna.



Kuva 6. Ote Vt6 aluevaraussuunnitelman luonnoksesta 20.6.2019.

Kouvolan logistiikka-alueen kaavarunko 12.2.2018

Kullasvaaran alueen kaavarunko ja siihen liittyvä yleissuunnitelmatasoinen suunnitelma ovat osa Kouvolan kaupungin logistiikkaan liittyvää kehittämishanketta. Hankkeen tavoitteena on hyödyntää Kouvolan asemaa rautatie- ja kumipyöräliikenteen solmupisteenä Suomessa ja Euroopassa. Kaavarunko on hyväksytty yleissuunnitelmatasoisena maankäyttösuunnitelmana ja teknisenä toteutuksen taustaselvityksenä teknisessä lautakunnassa 28.2.2018 (§ 49), kaupunginhallituksessa 9.4.2018 (§ 103) ja kaupunginvaltuustossa 23.4.2018 (§ 36). Kaavarunko toimii tavoitekuvana tarkemman tason suunnittelussa, kuten alueen asemakaavoituksessa. Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavamuoto.

Uuden asemakaavan suunnittelualue käsittää kaavarungon pohjoisosien kortteli-, suojaviher- ja katualueita. Suunnittelualueen kaksi eteläisintä korttelialuetta on merkitty kaavarungossa *teollisuus- ja varastointitoimintaa sekä liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi* (TVL). TVL-merkintään liittyy toimintaa ohjaava lisämääräys: "Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluita sekä terminaalialuetta palvelevia tukitoimintoja." Suunnittelualueen pohjoisin kortteli on merkitty *teollisuus- ja varastointitoimintaa sekä liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia* (TYL). TYL-merkintään liittyy toimintaa ohjaava lisämääräys: "Alueelle saa sijoittaa teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluita sekä terminaalialuetta palvelevia tukitoimintoja. Toiminnan tulee ympäristövaikutuksiltaan soveltua lähelle asutusta." Korttelialueita ympäröivillä *suojaviheralueilla* (EV) on merkitystä alueen luonnonympäristön kannalta. Suunnittelualueen pohjois- ja itäosien suojaviheralueet on merkitty *alueeksi, joka toimii ekologisena yhteytenä* (EV/e). Alueella tulee säilyttää yhtenäinen, riittävän leveä puustovyöhyke, joka toimii liito-oravan kannalta kulkuyhteytenä. Suunnittelualueen keskiosan suojaviheralue on merkitty *alueeksi, jolla ympäristö säilytetään* (EV/s). Alueella on otettava huomioon liito-oravalle tärkeiden pesäpuiden sekä liikumisen ja ruokailun turvaavan riittävän soveliaan puuston säilyttäminen. EV/s-alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, joten alue on merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi* (luo-3). Myös alueella sijaitseva lähde on merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi* (luo-1).

[illegible]

Asemakaava

The map shows a detailed topographic representation of the study area. Contour lines indicate varying elevations. A red line traces the proposed railway route through the landscape. Key features include the 'ASEMAKAAVATON ALUE' (Station planning area) and the '10 TUUKIMÄKI' area. The map also shows existing roads, buildings, and other infrastructure.

Vaikutusten arviointi

- 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.

Selvitysten pohjalta tehtävä vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

Olemassa olevat selvitykset:

- Kouvolan ratapihan VAK-suuronnettomuusriskien arviointi, Gaia Consulting Oy elokuu 2011.
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- Tarveselvitys. Kouvolan rautatie- ja maantieterminaalien (RRT) kehittämishanke. Sito Oy, 26.10.2015.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvolan RRT-hanke Pohjatutkimuslausunto 30.5.2016, Destia Oy.
- Kouvola Rail Road Terminal-paneeli. Raportti. 2016.
- Kouvolan Kullasvaaran RRT-alueen luontoselvityksen päivitys. Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 3.10.2016.
- Kouvola RRT, liikennelaskenta. Destia Oy, 2016.
- Kouvolan RRT (Rail Road Terminal)-hanke. Yleissuunnitelmatasoinen selvitys ja kaavarunko. Kouvolan kaupunki, 2017.
- Kouvola, Kullasvaara. RRT-alueen pohjavesiselvitys. Ramboll, 3.10.2017.
- Kouvola, Kullasvaara. RRT-alueen hulevesiselvitys. Ramboll, 15.2.2018.
- Tutkimusraportti, Pohjavesialueiden pohjavedestä riippuvaiset maa- ja pintavesiekosysteemit, Kouvola, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 2019
- Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan luontoselvitys. Luontoselvitys Kotkansiipi, 2019

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 liitto
- Kymenlaakson museo
- Kouvolan Vesi Oy
- Jyräkoski-Hyppälä vesihuolto-osuuskunta
- KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy
- Elisa Oy, Telia Oyj
- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson luonnonsuojelu-piiri ry, Pohjois-Kymenlaakson moottorikelkkailijat ry, Tykkimäen moottori-rata ry, Kymen pienoisautokerho ry

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Kaavasta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n mukainen viranomais-neuvottelu kaavoituksen käynnistysvaiheessa ja ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

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. Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosan asemakaava (Kullasvaara 3, kaava nro 10/008) on vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava, 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 (<i>MRL 63 §, MRA 30 §</i>) Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (<i>MRL 62 §</i>) Viranomaisneuvottelu (<i>MRL 66 §, MRA 26 ja 31 §</i>)	20.5.2020 20.5.-22.6.2020 kevät/kesä 2020
VALMISTELUVAIHE	Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (<i>MRA 30 §</i>)	syksy 2020
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus valmis, arvioitu Teknisen lautakunnan käsittely Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (<i>MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §</i>)	loppuvuosi 2020/alkuvuosi 2021 talvi 2021
HYVÄKSYMISVAIHE	Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy: <u>kaupunginvaltuusto</u> Arvioitu hyväksymiskäsittely ja hyväksyminen (<i>MRL 52 §</i>) Kaavan voimaantulo (<i>MRA 93 §</i>)	kevät 2021 kesä 2021

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

1. ALOITUSVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
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. 	Kaavan vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta tiedotetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitus-taululla: www.kouvola.fi/kuulutukset - Kouvolan Sanomissa OAS on nähtävillä vähintään 30 vrk. OAS on saatavilla: www.kouvola.fi/kullasvaara3 - Kaupungintalon info-pisteessä (Torikatu 10, Kouvola, avoinna arkin klo 9-13)	OAS:sta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot) tai kirjaamoon osoitteella: <i>Kouvolan kaupunki / Kaupunkisuunnittelu Kirjaamo</i> <i>PL 85 45101 Kouvola</i> <i>tai kirjaamo(at)kouvola.fi</i> OAS:ta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.
2. VALMISTELUVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia. Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos 	Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitus-taululla www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/kullasvaara3 - Kouvolan Sanomissa - Kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja haltijoille Valmisteluvaiheessa mahdollisesti järjestettävästä yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Kaavaluonnos sekä mahdollinen muu aineisto asetetaan nähtäville tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten.	Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot) tai kirjaamoon osoitteella: <i>Kouvolan kaupunki / Kaupunkisuunnittelu Kirjaamo</i> <i>PL 85 45101 Kouvola</i> <i>tai kirjaamo(at)kouvola.fi</i> Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
3. EHDOTUSVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten esittämät mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi. 	Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitus-taululla www.kouvola.fi/kuulutukset - Kouvolan Sanomissa - kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle. Kaavaehdotus, -selostus ja mahdollinen muu aineisto asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.	Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävilläoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella: <i>Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta Kirjaamo</i> <i>PL 85 45101 Kouvola</i> <i>tai kirjaamo(at)kouvola.fi</i> 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	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. 	Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan: www.kouvola.fi/kullasvaara3 - Ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.	Valitusoikeus: Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusai- kana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), jos KHO antaa valitusluvan.
5. VOIMAANTULO	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.	Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan: Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitus-taululla www.kouvola.fi/kuulutukset	-

Asemakaavan laatija

Olli Ruokonen
 Kaavoitusinsinööri, Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö
 PL 32, 45701 Kuusankoski
 Puhelin: 020 615 9235 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