



NURMIRANTA

Pvm. 18.5.2020

Asemakaava koskee:
Kaupunginosan 42, Niinistö, asemakaavattomia alueita.

Kaupunginosan 41, Valkealan kirkonkylä, asemakaavattomia alueita.

Asemakaavan muutos koskee:
Kaupunginosan 42, Niinistö, kortteleita 313, 701, osia kortteleista 700 ja 702 sekä katu-, virkistys-, puisto- ja yleisen tien aluetta.

Asemakaava 42/002
Diaari / TELA 811/10.02.04/2020

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/nurmiraanta ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelu- alue

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Valkealan kirkonkylältä etelään. Suunnittelualue sijoittuu Vanhatien ja Lappalanjärven väliselle alueelle rajoituen lounaassa Koivurannan asuinalueeseen. Alueen pinta-ala on noin 34 ha. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu kaavoituksen edetessä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Opaskartalle on merkitty kaava-alueen alustava rajaus, joka tarkentuu suunnittelun edetessä.

Tavoite

Asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpienaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Alueella sijaitseva seurakunnan toimintakeskus ja ympäröivä pienaloasutus sekä alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioidaan kaava-suunnittelussa.

Aloite

Asemakaavan muutos kuulutetaan vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Nurmiraanan asuinalueen toteuttaminen on ohjelmoitu Kouvolan maankäytön toteuttamissuunnitelmassa. Suunnitelmassa tavoitteeksi on asetettu Nurmiraanan alueen asemakaavan laatiminen vuosille 2020-21, kunnallistekninen suunnittelu vuodelle 2021, kunnallistekniikan rakentaminen vuodelle 2022 ja tonttien luovutus vuodelle 2023.

Kuva 2. Oikealla kuvassa asemakaavan tavoitteiden mukaisten toimintojen painopisteet. Leiritien lounaispuolella sinisellä katkoviivalla merkitylle alueelle on suunnitteilla asuinalue. Vihreällä katkoviivalla on merkitty virkistyspainotteinen alueen osa.

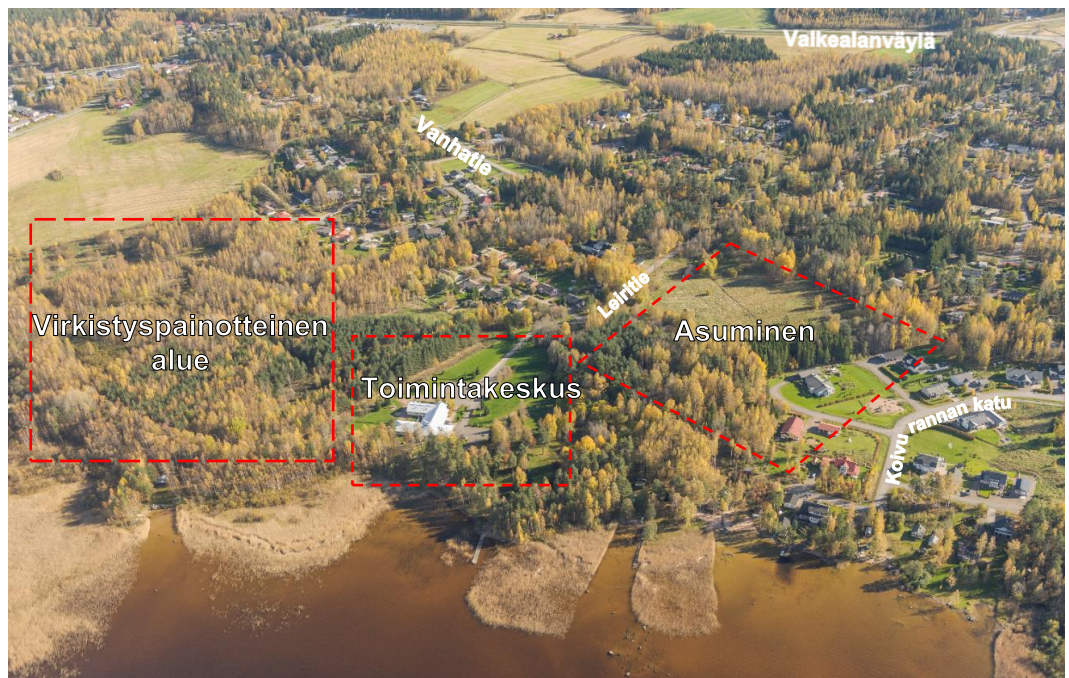


Nykytilanne

Suunnittelualue sijoittuu Koivurannan-Niinistön asuinalueen pohjoisreunalle ja se rajoittuu Lappalanjärven rannalle. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kirkonkylän taajama palveluineen. Alue on pääosin entistä pelto- ja metsämaata. Maanpinnan korkeusasema laskee pohjoiseen mentäessä.

Alue on pääosin rakentamatonta. Lappalanjärven rannalla sijaitsee Kouvolan seurakuntayhtymän omistama Niinirannan toimintakeskus. Päärakennuksessa on sali ja suurtalouskeittiö, nuortentila ja kerhotila sekä majoitushuoneita. Lappalanjärven rannalla on kesäkäyttöinen saunarakennus. Pihapiiristä löytyy myös jyväkirkko sekä vanha päärakennus. Olemassa olevia asuinrakennuksia sijaitsee suunnittelualueen länsiosassa Koivurannan asuinalueella. Lappalanjärven rannalla sijaitsee muutamia vapaa-ajan asuntoja. Alueen kautta kulkee jonkin verran kunnallisteknisiä johtoja.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Natura-alue ”Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi”. Suunnittelualueen pohjoisosassa on luontopolku (Huikeinlenkki) ja lintutorni. Rakennettavaksi aiotuilta alueilta luontoarvojen tilanne tarkistetaan luontotoselvityksen päivityksellä.



Kuva 3. Viistoilmakuva Lappalanjärven suunnalta. Kuvaan on jaoteltu asemakaavan tavoitteiden mukaisten toimintojen sijoittuminen.



Kuva 4. Aluetta, jolle on tavoitteena osoittaa uutta asumista (kuva 2/2020).



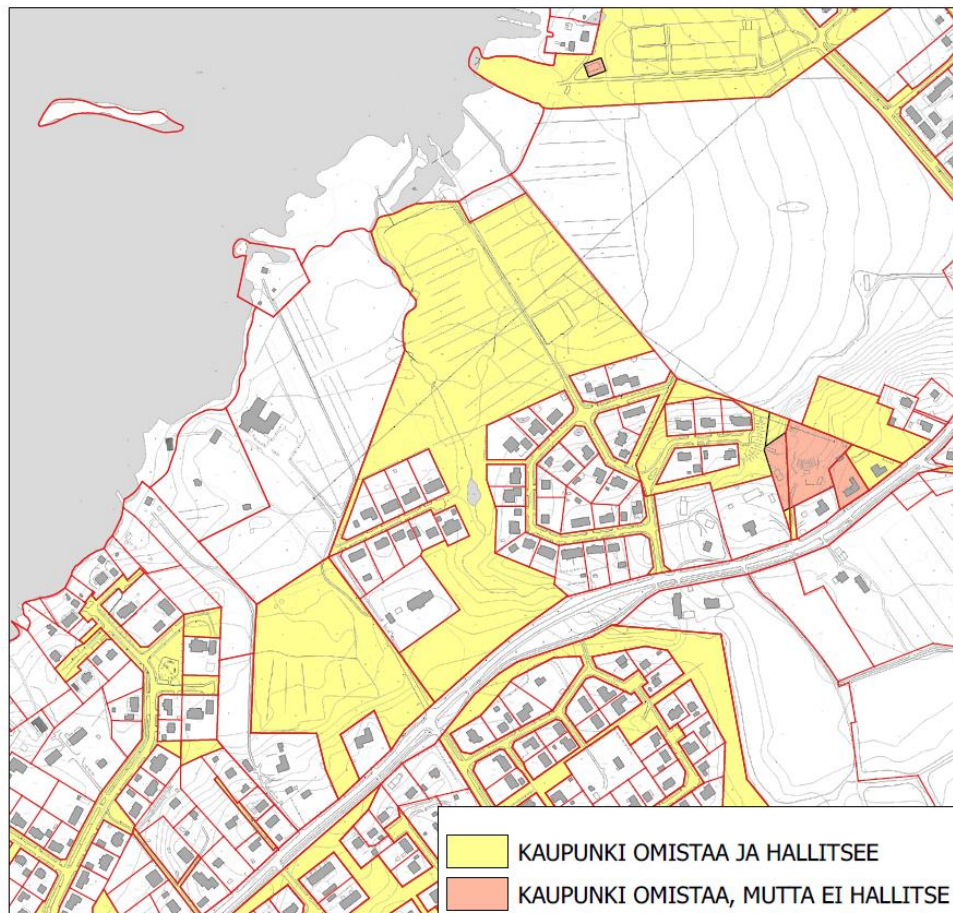
Kuva 5. Niinirannan toimintakeskus Lappalanjärven suunnalta kuvattuna (kuva 2/2020).

Suunnittelualue kuuluu vanhojen karttojen perusteella Valkealan Pappilan maihin, joka muodosti 1700-luvulla oman kylänsä. Pappila sijaitsi alueen eteläpuolella ja siellä lienee asuttu jo 1600-luvulla.

Alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, jota on tutkittu arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa 2018 (Mikroliitti Oy). Muinaisjäänös käsittää myöhäisintään 1800-luvun alussa paikalla sijainneiden rakennusten uunien jäännöksiä.

Maanomistus

Suurimmat maanomistajat ovat Kouvolan kaupunki ja Kouvolan seurakuntayhtymä. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa.



Kuva 6. Suunnittelualueen maanomistustilanne.

Maankäyttö- sopimus

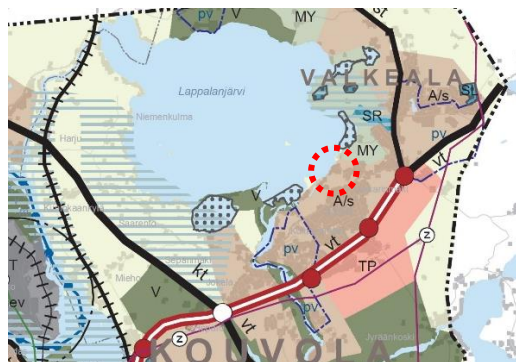
Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia.

Kaavatilanne

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

Kymenlaakson maakuntakaava

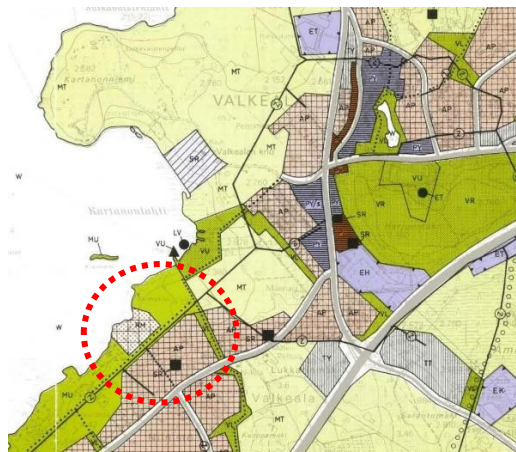
Alueella on voimassa ympäristöministeriön 25.8.2008 ja 18.1.2010 vahvistama maakuntakaava *Taajamat ja niiden ympäristöt*, jossa alue on osoitettu A/s-merkinnällä taajamatoimintojen alueena, jolla on säilytettävää vähintään maakunnallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita (/s). Suunnittelualueen pohjoisosa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kymenlaakson liitolla on laadittavana maakuntakaavan päivitys.



Kuva 7. Suunnittelualue Kymenlaakson maakuntakaavassa "Taajamat ja niiden ympäristöt".

Kirkonkylän-Jokelan osayleiskaava

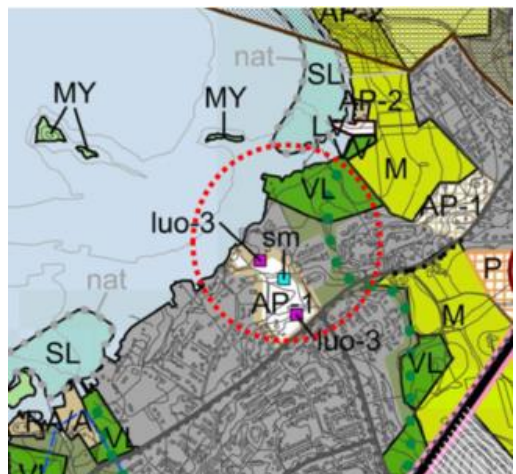
Valkealan kunnanvaltuuston 1984 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa alue on merkitty pääosin pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), ranta-alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MY), ja Niinirannan toimintakeskuksen alue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM).



Kuva 8. Kirkonkylän-Jokelan oikeusvaikutukseton osayleiskaava

Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Suunnittelualueutta koskee myös Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lv. 6.1.2016). Leiritien länsipuolinen alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen pohjoisosa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Osa alueesta on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, jonka maankäyttö on ratkaistu muilla kaavoilla. Alueella on kaksi luo-3 -merkintää (luonnos monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde) ja yksi muinaismuistokohde (sm).



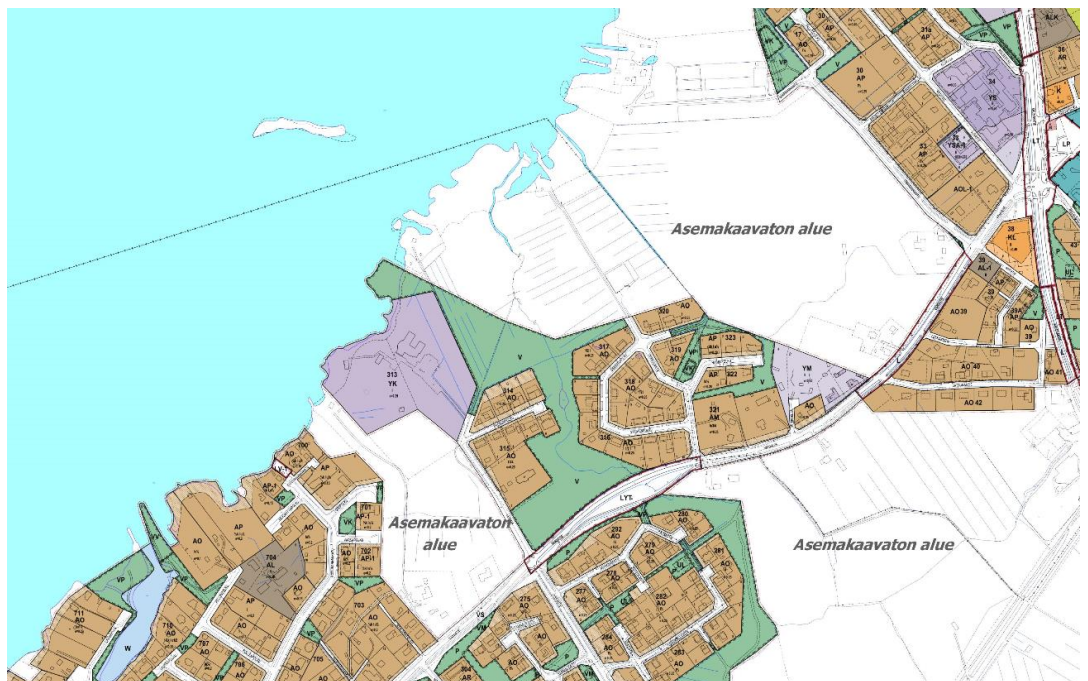
Kuva 9. Ote Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Suunnittelualue on osin asemakaavatonta aluetta Leiritien länsipuolella sekä ranta-alueella seurakunnan toimintakeskuksen länsi- ja pohjoispuolella. Toimintakeskuksen alue asemakaavoitettu ja sen käyttötarkoitukseksi on merkitty *kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue* (YK). Korttelin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0.25$, jolloin korttelin 313 rakennusoikeus on yhteensä noin 10 900 k-m². Toimintakeskuksen pohjois- ja itäpuolella on *virkestysaluetta* (V).

Suunnittelualueen länsiosien pientalokorttelit on merkitty asemakaavassa *asuinpientalojen korttelialueeksi* (AP) tai *asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla tontille saa rakentaa paritalon tai yhden perheen asuinrakennuksen* (AP-1). Asuinkortteleissa rakentamisen tehokkuus vaihtelee $e=0.15-0.2$. Kerroslukuina asuinpientalojen korttelialueilla on $\frac{1}{2}$ k l u $\frac{1}{2}$.

Leiritie on kaavan *katualuetta*. Vanhatie on suunnittelualueen kohdalla merkitty *yleiseksi tieksi vierialueineen* (LYT).



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta.

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.

Selvitysten pohjalta tehtävä vaikutusten arviointi sisältyy kaavas elostukseen.

Olemassa olevat selvitykset:

- Kouvola, Nurmiraanta, Arkeologinen tarkkuusinventointi 2018, Mikrolitti Oy.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvolan kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset, 2015, Timo Metsänen, Petri Parkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Kulttuurintutkijain Osuuskunta Aura, Salla Pärssinen, 2014.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 2012
- Valkealan Leiritien ympäristön luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 2012
- Kouvolan kaupungin omistamat Metso-ohjelmaan sopivat kohteet, Luontoselvitys Kotkansiipi, 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

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan seurakuntayhtymä
- Kouvolan Vesi Oy
- KSS Lämpö Oy, KSS Energia Oy
- Elisa Oy, Telia Oyj

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Asemakaavan muutoksesta järjestetään tarvittaessa erillinen MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.

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. Osittain alueelle laaditaan ensimmäistä asemakaavaa. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, joten asemakaavan **hyväksyy kaupunginvaltuusto**.*

Tavoiteaikataulu. Aikataulu tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Suunnitteluvaihe	Toimenpide ja viittaus Maankäyttö- ja rakennuslakiin	Aikataulu
ALOITUSVAIHE	Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §) Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	20.5.2020 20.5.-22.6.2020
VALMISTELUVAIHE	Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	syksy 2020
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotus valmis, arvioitu Teknisen lautakunnan käsittely Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	loppuvuosi 2020 alkuvuosi 2021
HYVÄKSYMISVAIHE	Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy: <u>kaupunginvaltuusto</u> Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §) Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	kevät 2021 kesä 2021

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

1. ALOITUSVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
<p>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.</p> 	<p>Kaavan vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla: www.kouvola.fi/kuulutukset Kouvolan Sanomissa <p>OAS on nähtävillä vähintään 30 vrk. OAS on saatavilla:</p> <ul style="list-style-type: none"> www.kouvola.fi/nurmiranta Kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10, avoinna arkisin klo 9-13). 	<p>OAS:sta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Asuminen ja ympäristö Kirjaamo</i> <i>PL 85, 45100 Kouvola</i> <i>tai kirjaamo(at)kouvola.fi</i></p> <p>OAS:ta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.</p>
2. VALMISTELUVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
<p>Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos</p> 	<p>Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/nurmiranta Kouvolan Sanomissa <p>Valmisteluvaiheessa mahdollisesti järjestettävästä yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen.</p> <p>Kaavaluonnos sekä mahdollinen muu aineisto asetetaan 30 vuorokaudeksi nähtäville tutustuttavaksi ja mielipiteiden esittämistä varten.</p>	<p>Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Asuminen ja ympäristö Kirjaamo</i> <i>PL 85 45101 Kouvola</i> <i>tai kirjaamo(at)kouvola.fi</i></p> <p>Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
3. EHDOTUSVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
<p>Valmisteluvaiheen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi.</p> 	<p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset Kouvolan Sanomissa www.kouvola.fi/nurmiranta kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selostus ja mahdollinen muu aineisto asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.</p>	<p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävilläoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta Kirjaamo</i> <i>PL 85, 45100 Kouvola</i> <i>tai kirjaamo(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>
4. HYVÄKSYMISVAIHE	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
<p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.</p> 	<p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> www.kouvola.fi/nurmiranta Ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana. 	<p>Valitusoikeus: Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaijana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), jos KHO antaa valitusluvan.</p>
5. VOIMAANTULO	Tiedottaminen	Miten voin vaikuttaa?
<p>Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset 	<p>-</p>

Asemakaavan laatija

Olli Ruokonen, kaavoitusinsinööri
 Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö, Valtakatu 33, PL 32, 45701 Kuusankoski
 Puhelin: 020 615 9235 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä, suunnitteluavustaja
 Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö, Valtakatu 33, PL 32, 45701 Kuusankoski
 Puhelin: 020 615 5275 email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi