



Рым. 15.10.2021

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 7, Lehtomäki, korttelit 7023, 7024, 7025 ja 7026, lähivirkistys-, suojaviher-, sekä pysäköinti- ja katualueet.

Asemakaava 07/006
Diaari / Tela 6707/10.02.04/2021

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

Suunnitteluvaihe

Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan keskustajamaan, Ravikylän liikenneympyrän tuntumaan.

Aloite

Alueen asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2021. Kaavahanke ei sisälly vuoden 2021 kaavoitusohjelman työkohteisiin.

Tavoite

Ravikylässä sijaitsevan alueen asemakaava ajantasaistetaan vastaamaan nykytilannetta sekä asemakaavoitetaan Kyllikintien varren hiekkakenttä.



Kuva 2 ja 3. Saapuminen suunnittelualueelle Ravikylän liikenneympyrästä.



Kuva 4 ja 5. Vasemmassa kuvassa on Tapiontien varrella oleva toimistorakennus. Oikeassa kuvassa on kaavassa toteutumaton urheilu-alue, joka tällä hetkellä toimii pysäköintialueena.



Kuva 6 ja 7. Näkymiä Tapiontien varrelta. Vasemmassa kuvassa on yksi asuntokerrostalo viiden asuntokerrostalon ryhmästä. Oikeassa kuvassa on toinen Tapiontien päässä olevista asuntokerrostaloista.



Kuva 8 ja 9. Vasemmassa kuvassa on alueella oleva yhdyskuntatekniiikan rakennus. Oikealla kuvassa on suojaviheralue, jolle pysäköinti on sallittu.



Kuva 10 ja 11. Alueen läpi kulkeva Kyllikinraitti etelästä pohjoiseen kuljettuna.



Kuva 12 ja 13. Kyllikintien asuntokerrostalot ja alueen pohjoisosan leikkikenttä, jonka taustalla näkyy kaavoittamaton hiekkakenttä.



Kuva 14 ja 15. Alueen koillisosassa, Ahlmanintien varrella sijaitseva grilli.



Nykytilanne

Suunnittelualueella sijaitsee kolme asutokerrostalojen korttelialuetta. Näiden väliin jää luonnontilassa säilytettävä puistoalue, Mäyränpuisto. Alueen läpi kulkee pohjois- eteläsuunnassa Kyllikinraitti. Rakentaminen sijoittuu etelässä Tapiontien ja pohjoisessa Kyllikintien varteen. Tapiontien varrella on hiekkakenttä, joka toimii pysäköintialueena. Yhdyskuntatekniikan rakennus ja pysäköinnin salliva suojaviheralue sijaitsevat alueen eteläosassa.

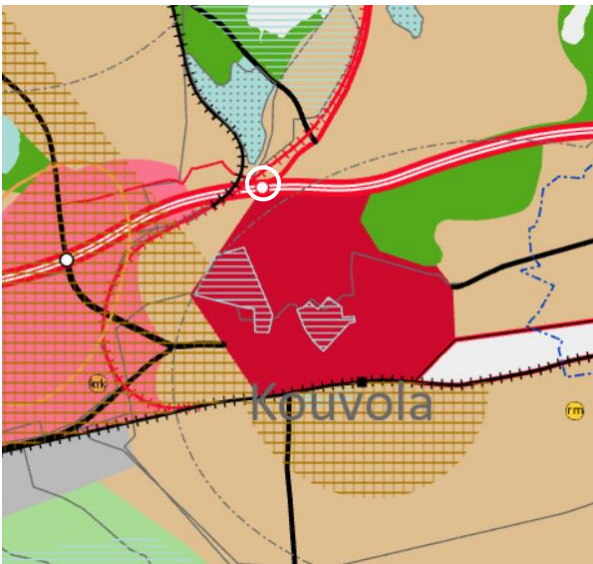
Maanomistus

Suunnittelualue on osittain Kouvolan kaupungin omistuksessa, osittain vuokrattu ulkopuolisille sekä kortteleiden 7024, 7025 ja 7026 osalta ulkopuolisessa omistuksessa, kts. liite 4.

Kaavatilanne

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

Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 16. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntahallitus on 24.8.2020 MRL 201§ mukaisesti määrännyt maakuntakaavan tulevaan voimaan ennen sen lainvoimaisuutta. Maakuntakaavan voimaantulosta on kuulutettu 30.8.2020. Maakuntakaavan vahvistamismenettelystä on maankäyttö- ja rakennuslaissa luovuttu. Maakuntakaavassa 2040 asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A, (Lehtomäki). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.)

Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava

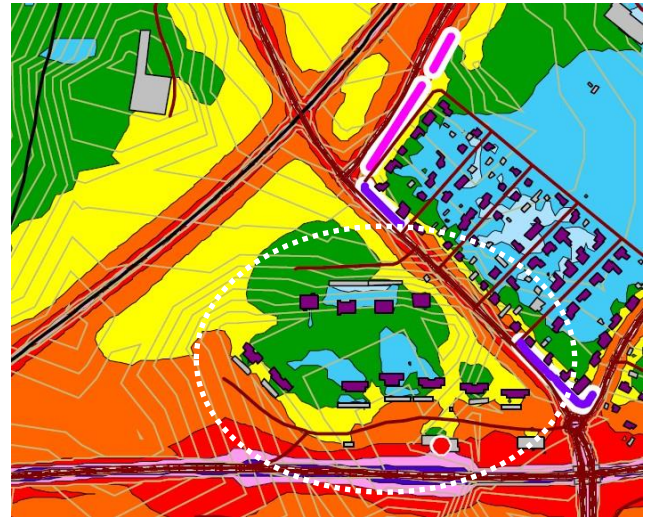


Kuva 17. Ote Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa 10.6.2013 hyväksytty oikeusvaikutteinen Kasarminmäki-Ruskeasuo-Tanttari osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AK), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P1), jossa asumista voi olla enintään 10 % sekä virkistysalueeksi (V), joka määrää, että alueen pääkäyttötarkoitus on ulkoilu ja virkistys. Kerrostalovaltaisen asuuntoalueen tehokkuusluku on 1,0 ja 1,1. Palvelujen ja hallinnon alueen tehokkuusluku on 0,5. Kaavamerkintään liittyy suunnittelumääräys: *”Asuinkerrosalasta pääosa tulee sijoittaa kerrostaloihin. Asemakaavoituksessa rakentamista ohjataan siten, että asuinhuoneistot avautuisivat myös meluttoman julkisivun puolelle. Asuinkortteleilla on oltava riittävästi melulta suo-*

jattuja piha-alueita. Viheryhteydet tulee huomioida tiesuunnittelussa ja laajojen korttelialueiden asemakaavoituksessa.”

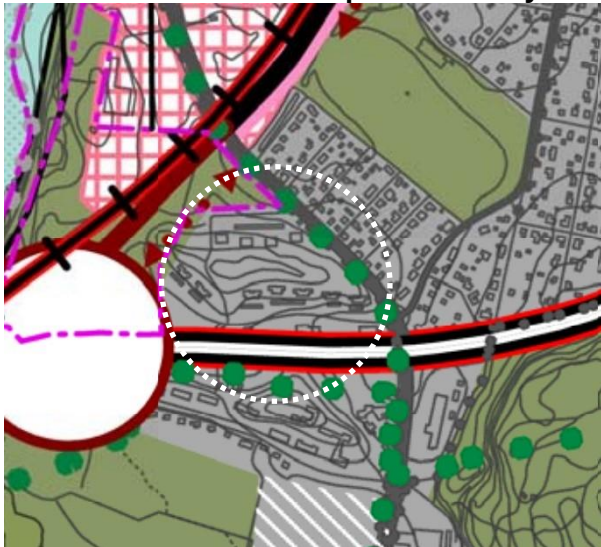
Osayleiskaavassa suunnittelualueen reuna on merkitty etelässä, lännessä ja luoteessa kaava-merkinnällä, johon liittyy suunnittelumääräys: *”Meluntorjuntatarve, joka tulee huomioida rakennusten sijoittelussa ja meluesteinä.”*



Kuva 18. Kouvolan kaupungin meluselvitys vuodelta 2016. Kaava-alue on merkitty valkoisella katkoviivalla.

Suunnittelualueen eteläosissa melutaso nousee yli sallitun ohjearvon (> 55 dB, keltainen) päiväs-aikaan. Lahdentien valtatie aiheuttaa meluhaitan. Kuvasta näkee miten kerrostalot muodostavat meluesteen alueen lähivirkistysalueelle.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

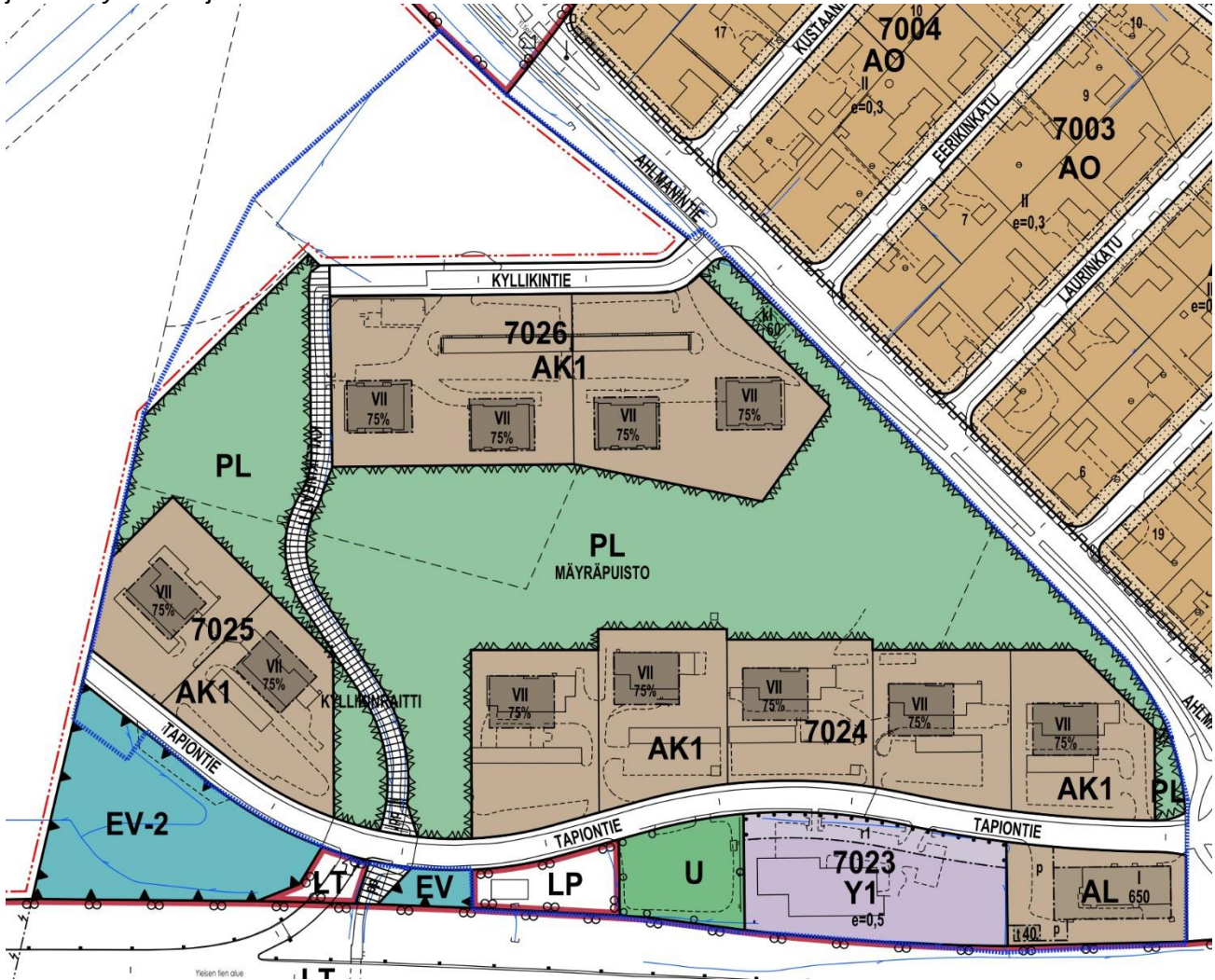


Kuva 19. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alue on merkitty valkoisella katkoviivalla.

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taa-jamatoimintojen alueeksi (harmaa alue). Kaavassa suunnittelualueen koillisreunaa myötäilee vihreä pallokatkoviiva, joka on ohjeellisen ulkoilureitin kaavamerkintä. Alueen luoteisreunassa oleva punainen nuolimerkintä osoittaa kevyenliikenteen yhteys tarpeen.

Asemakaava

Koko suunnittelualueetta ei ole asemakaavoitettu. Alueen pohjoisosassa on hiekkakenttä, joka on kaa-voittamaton. Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat: 268 221/1 hyväksytty 27.2.1967, 268 29/7 hyväksytty 25.9.1968, 268 261/1 hyväksytty 5.12.1972 ja 286 199/7 hyväksytty 29.8.2005. Kaa-vassa korttelit 7024, 7025 ja 7026 on merkitty asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK1), jossa kun-kin VII-kerroksisen rakennuksen ullakolle saa tehdä sauna- ja pesulatiloja talon omaa käyttöä varten kuitenkin enintään 50% rakennusala-asta. Kortteleiden 7024 ja 7025 pohjoisosassa on luonnontilassa säilytettävä puisto (PL). Alueen eteläosassa on kortteli 7023, joka on merkitty kaavamerkinnällä (Y1) yleisen rakennuksen korttelialueeksi, jolle on sijoitettava yksi autopaikka kutakin rakennettavaa 100 kerrosneliömetriä kohti. Alueen lounaisosassa on suojaviheralue (EV) ja suojaviheralue (EV-2), jolle on pysäköinti sallittu. Tapiontien varressa on pysäköintialue (LP), urheilualue (U) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Alueen halki kulkee etelä-pohjoissuunnassa Kyllikinraitti, joka on yleiselle jalankululle varattu katualue.



Kuva 20. Ote Tapiontien voimassa olevasta asemakaavasta (tilanne 29.9.2021). Kaavamuutosalue on merkitty sinisellä aluerajauksella.

Vaikutusten arviointi

Kaavasuunnitelman 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 ja suunnitelmat:

- Kouvolaan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.

- Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017, WSP Finland Oy, 17.3.2017.
- Valtatie 6 parantaminen Kouvolan kohdalla, Yleissuunnitelma, Kaakkois-Suomen elinkeino, liikenne ja ympäristökeskus, 2015.
- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012.

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

Tapiontien kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson pelastuslaitos, Kemikaali- ja turvallisuusvirasto Tukes
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, KSS Energia Oy, Telia Finland Oyj ja Elisa Oyj
- Kymenlaakson museo
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat sekä muut osalliset

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.

Tapiontien kaavahanke kohdistuu useaan kortteliin ja yleisiin virkistysalueisiin, joten kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi. **Kaavan hyväksyy tekninen lautakunta.**

Aloitus ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)	20.10.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	20.10.-26.11.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	20.10.-26.11.2021

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	alkuvuosi 2022
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	talvi 2022

Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen hyväksyy tekninen lautakunta

Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)	kevät 2022
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	kesä 2022

Asemakaavan laatija

Pilvi Linnala
Kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
Torikatu 10, 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 7358, e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
Torikatu 10, 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 5275 e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

Aloitus- ja valmisteluvaihe Kaavoitus alkaa eli kaava tulee vireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Kaavan sisältöä tarkennetaan saadun palautteen perusteella, laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia. Lopputuloksena syntyy kaava-luonnos 	Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotettiin 20.10.2021: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset - Kouvolan Sanomissa www.kouvola.fi/tapiontie OAS ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 20.10.-26.11.2021 välisen ajan: - Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 www.kouvola.fi/tapiontie Suunnittelualan ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitettiin valmisteluvaiheen asiakirjat.	Miten voin vaikuttaa? Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella: <i>Kouvolan kaupunki / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola</i> <i>tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i> Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Palautteiden ja mielipiteiden vaikutukset analysoidaan ja niiden perusteella kaavaratkaisuun voi tulla muutoksia. Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
Ehdotusvaihe Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi. 	Tiedottaminen Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/tapiontie - Kouvolan Sanomissa - kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. Kaavaehdotus, -selostus ja muu kaava-aineisto on nähtävillä määräajan: - Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 www.kouvola.fi/tapiontie	Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävillä oloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella: <i>Kouvolan kaupunki / Kirjaamo / tekninen lautakunta PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola</i> <i>tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i> Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille ja osoitteensa ilmoittaneet. Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
Hyväksymisvaihe Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan. 	Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan: www.kouvola.fi/tapiontie - ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.	Miten voin vaikuttaa? Teknisen lautakunnan hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusajana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO) mikäli korkein hallinto-oikeus antaa valitusluvan.
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/tapiontie	Miten voin vaikuttaa? -