



Kouvolan kaupunki  
Tekniikka ja ympäristö, Kaupunkiympäristön suunnittelu  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

## Lautaro IV

Pvm. 23.2.2022

Asemakaava koskee Jokelan kylän tilaa 10:53 ja 7:114 tilan osia.

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 45, Saarento-Jokela, korttelia 604, yleistä pysäköinti-, katu-, virkistys-, ja puisto-, leikkipuisto- sekä yleisen tien alueita.

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 45, Saarento-Jokela korttelit 604, 645-651, katu-, lähivirkistys-, suojaviher- ja puistoalueet.

Asemakaava 45/008

Diaari / Tela 29/10.02.04/2022 (vanha drnr 6705/10.02.04/2021)

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/lautaroIV](http://www.kouvola.fi/lautaroIV) ja sitä täydennetään tarvittaessa.

## Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee noin 4.5 kilometrin päässä Valkealan kirkonkylältä lounaaseen. Suunnittelualue sijoittuu Valtatie 15 ja Lautarontien väliselle alueelle rajautuen itäpuolella Lautaron asuinalueeseen, osan suunnittelualueesta ollessa sen keskellä. Alueen pinta-ala on noin 16.7 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 asuinpientaloja varten Valkealan Lautaron alueella. Alueen virkistysarvot ja ympäröivä pientaloasutus sekä alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioidaan kaavasunnittelussa.

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta. Kaavahanke sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Asemakaavan muutos kuulutetaan vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2022. Lautaron asuinalueen toteuttaminen on ohjelmoitu Kouvolan maankäytön toteuttamissuunnitelmassa. Suunnitelmassa tavoitteeksi on arvioitu Lautaro IV alueen asemakaavan laatiminen vuosille 2020-22, kunnallistekninen suunnittelu vuodelle 2022, kunnallistekniikan rakentaminen vuodelle 2023 ja tonttien luovutus arvioitu vuodelle 2024.



Kuva 2. Viistoilmakuva etelän suunnalta. Suunnittelualue uuden asuinalueen osalta sijoittuu Vennalammen (vasemmalla) ja nykyisen Lautaron asuinalueen väliin.

## Nykytilanne

Suunnittelualue sijoittuu Lautaron asuinalueen länsipuolelle. Osa suunnittelualueesta sijoittuu asuinalueen keskelle Keksitien ja Lautarontien risteyskohtaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella on metsä- ja puistoaluetta. Uuden asuinalueen eteläpuoli on metsäaluetta. Maanpinnan korkeusasema laskee pohjoiseen sekä Vennalammelle ja Valtatie 15 suuntaan. Lautaron asuinalueesta länteen päin alue on rakentumatonta. Keksitien ja Lautarontien välisen alueen YLK-kortteli ei ole toteutunut. Lautaron alueella on kunnallistekniikka. Suunnittelualueen ja Lautaron asuinalueen välissä kulkee ulkoilureitti. Keksitien ja Lautarontien välisellä korttelialueella on pallokenttä ja lähiliikuntapaikka. Rakennettavaksi aiotuilla alueilla luontoarvojen tilanne on tarkistettu luontoselvityksellä.



Kuva 3. Kuva Lentojätkäntien loppupäästä Lautaron asuinalueen suuntaan (kuva 11/2021).



Kuva 4. Ulkoilureitti ja tulevaa asuinuuetta Lentojätkäntien loppupäästä kuvattuna (kuva 5/2021).



Kuva 5. Suunnittelualuetta Keksitien suunnalta kuvattuna (kuva 11/2021).



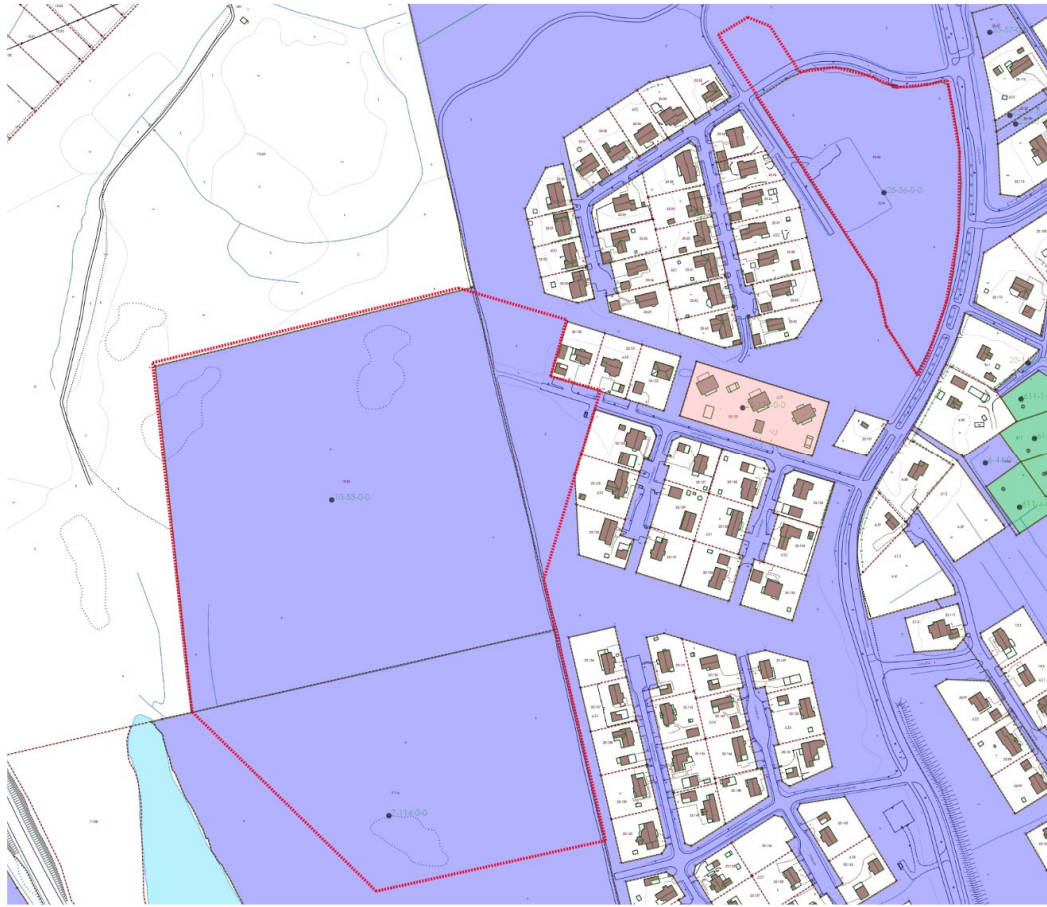
Kuva 6. Lautaron asuinuuetta Keksitien varrella. (kuva 11/2021).



Kuva 7. Keksitien ja Lautarontien välisen korttelin liikuntapaikka ja pallokenttä kuvattuna asuinuueelta päin (kuva 11/2021).

## Maanomistus

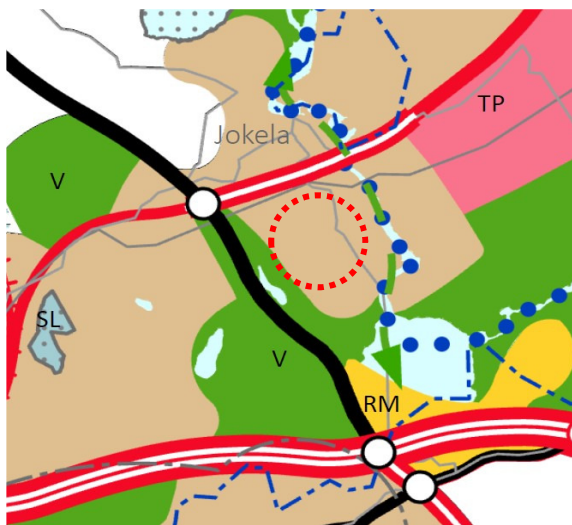
Suurin maanomistaja on Kouvolan kaupunki.



Kuva 8. Suunnittelalueen maanomistustilanne.

## Kaavatilanne

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



### Kymenlaakson maakuntakaava 2040

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. Maakuntakaavassa 2040 asemakaavan muutosalue on osoitettu maankäyttömerkinnällä (A) *taajama-toimintojen alueeksi*. Suunnittelualueen Vennalammen puoleinen alue on maankäyttömerkinnällä (V) *virkistysalue*.

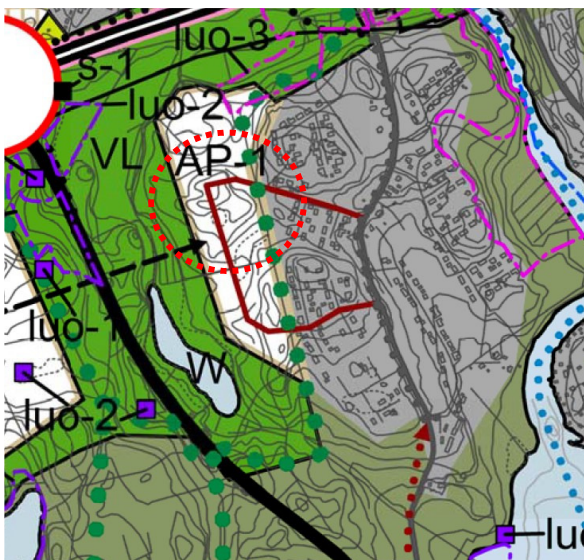
Kuva 9. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.



### Kirkonkylän-Jokelan osayleiskaava

Valkealan kunnanvaltuuston 1984 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa alue on merkitty pääosin maa- ja metsätalousalueeksi (MT). Alueelle on merkitty myös ulkoilureitti.

Kuva 10. Kirkonkylän-Jokelan oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Suunnittelualue merkitty punaisella katkoviivaympyrällä.



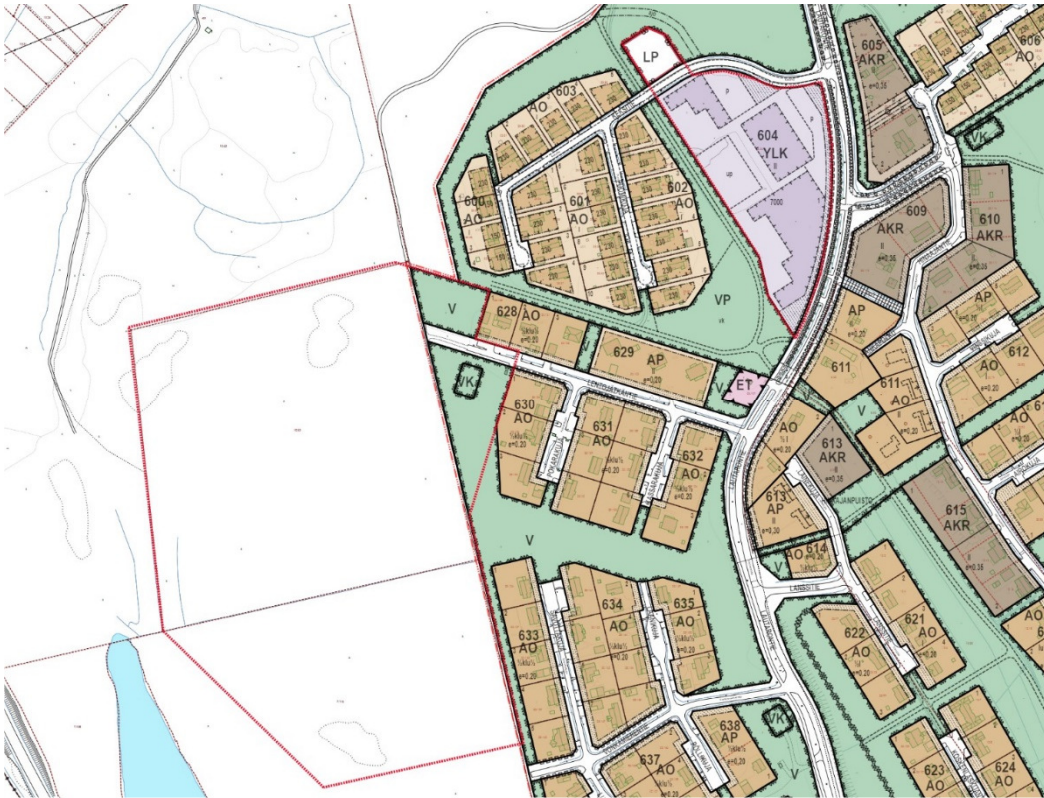
### Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Suunnittelualueetta koskee myös Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lv. 6.1.2016). Alue on merkitty *pientalovaltaiseksi* asuntoalueeksi (AP-1), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen länsipuoli on merkitty *lähivirkistysalueeksi* (VL). Alueelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.

Kuva 11. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella katkoviivaympyrällä.

## Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavatonta aluetta Lautaron asuinalueen länsipuolella. Suunnittelualue rajoittuu ulkoilureitin itäpuolella oleviin *erillispientalojen* (AO) korttelialueisiin, jotka on kaavoitettu vuonna 2006. Korttelialueet ovat täysin rakentuneet. Kortteleiden rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla  $e=0.2$ . Kerroslukuina asuinpienalojen korttelialueilla on  $\frac{1}{2}$  k l u  $\frac{1}{2}$ . Kortteleiden välit ovat *virkestysalueina* (V). Keksitien ja Lautarontien välissä sijaitseva korttelialue (604) on kaavoitettu 1992 maankäyttömerkinnällä (YLK) *julkisten lähipalvelurakennusten ja liikerakennusten korttelialue*. Alue rajoittuu länsipuolella *puistoalueeseen* (VP). Alueelle on merkitty kolme rakennusala, alueet pysäköinnille sekä ohjeellinen varaus *pallokentälle* (up). Alue on jäänyt pallokenttää lukuun ottamatta rakentumatta.



Kuva 12. 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 kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Selvitysten pohjalta tehtävä vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

## Olemassa olevat selvitykset:

- Kouvola kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvola kaupungin 11 asemakaava-alueen lepakkoselvitykset, 2015, Timo Metsänen, Petri Parkko
- Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 2012
- Kouvola asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset (Lautaro IV), Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko & Anni Kiviniemi, 2021

## 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

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- 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.

Lautaro IV:n kaavahanke kohdistuu yleisiin virkistysalueisiin ja siinä muodostuu uutta kaavoitettua aluetta, joten kaava ei ole vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

### Tavoiteaikataulu

#### Aloitusvaihe

<u>Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)</u>	<u>23.2.2022</u>
<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)</u>	<u>23.2.-28.3.2022</u>

#### Valmisteluvaihe

<u>Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä (MRA 30 §)</u>	<u>23.2.-28.3.2022</u>
---	------------------------

#### Ehdotusvaihe

<u>Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely</u>	<u>kevät 2022</u>
<u>Julkinen nähtävillä olo 30 vrk</u>	
<u>(MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)</u>	<u>kevät 2022</u>

#### Hyväksymisvaihe

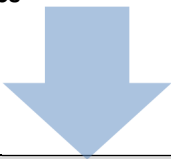

<u>Suunnitteilla olevan asemakaavan ja kaavamuutoksen hyväksyy tekninen lautakunta</u>	
<u>Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)</u>	<u>2022</u>
<u>Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)</u>	<u>2022</u>

### Asemakaavan laatija

Kari Järvenkylä, kaavoitusarkkitehti  
Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, Torikatu 10, PL 85, 45100 Kouvola  
Puhelin: 020 615 6066, email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä, suunnitteluavustaja  
Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, Torikatu 10, PL 85, 45100 Kouvola  
Puhelin: 020 615 5275, email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

## Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

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"> <li>Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla: <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a></li> <li>Kouvolan Sanomissa</li> </ul> <p>OAS on nähtävillä vähintään 30 vrk. OAS on saatavilla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="http://www.kouvola.fi/lautaroIV">www.kouvola.fi/lautaroIV</a></li> </ul> <p>Kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10, avoinna arkisin klo 8-15).</p>	<p>OAS:sta voi esittää määräaikaan mennessä <b>suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle</b> (ks. yhteystiedot) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekniikka 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>
<p>Kaavan sisältöä tarkennetaan saadun palautteen perusteella, laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy <b>kaava-luonnos</b></p> 	<p>Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a></li> <li><a href="http://www.kouvola.fi/lautaroIV">www.kouvola.fi/lautaroIV</a></li> <li>Kouvolan Sanomissa</li> </ul> <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 <b>suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle</b> (ks. yhteystiedot) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekniikka 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. <b>Lausunnot</b> pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan <b>kaavaehdotus</b>, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa 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"> <li>Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a></li> <li>Kouvolan Sanomissa</li> <li><a href="http://www.kouvola.fi/lautaroIV">www.kouvola.fi/lautaroIV</a></li> <li>kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle.</li> </ul> <p>Kaavaehdotus, -selustus ja mahdollinen muu aineisto asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi.</p>	<p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävilläoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun <b>kirjallisen muistutuksen</b> 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><b>Lausunnot</b> pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p><b>Hyväksymisvaihe</b></p>	<p><b>Tiedottaminen</b></p>	<p><b>Miten voin vaikuttaa?</b></p>
<p><b>Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</b></p>	<p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan: <a href="http://www.kouvola.fi/lautaroIV">www.kouvola.fi/lautaroIV</a> ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.</p>	<p>Teknisen lautakunnan päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaikana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO) mikäli korkein hallinto-oikeus antaa valitusluvan.</p>
<p><b>Voimaantulo</b></p>	<p><b>Tiedottaminen</b></p>	<p><b>Miten voin vaikuttaa?</b></p>
<p>Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <p>Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a> <a href="http://www.kouvola.fi/lautaroIV">www.kouvola.fi/lautaroIV</a></p>	<p>-</p>