



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

HELSINGINTIE 235

Pvm. 15.12.2025

Asemakaava koskee Kaupunginosan 25, Keltti tilaa 5:129 ja tilojen 4:211, 4:214, 5:185 sekä 5:190 osia, lunastusyksiköitä 4:1, 5:94, 5:95, 5:96 ja osaa lunastusyksikköä 4:129 sekä osaa yhteistä vesi-alueetta 2:1

Kaupunginosan 21, Kuusankoski tilaa 4:142, tilojen 4:141 ja 4:224 osia sekä osaa lunastusyksikköä 4:130

Asemakaava 25/001

Diaari / Tela 10987/10.02.04/2025

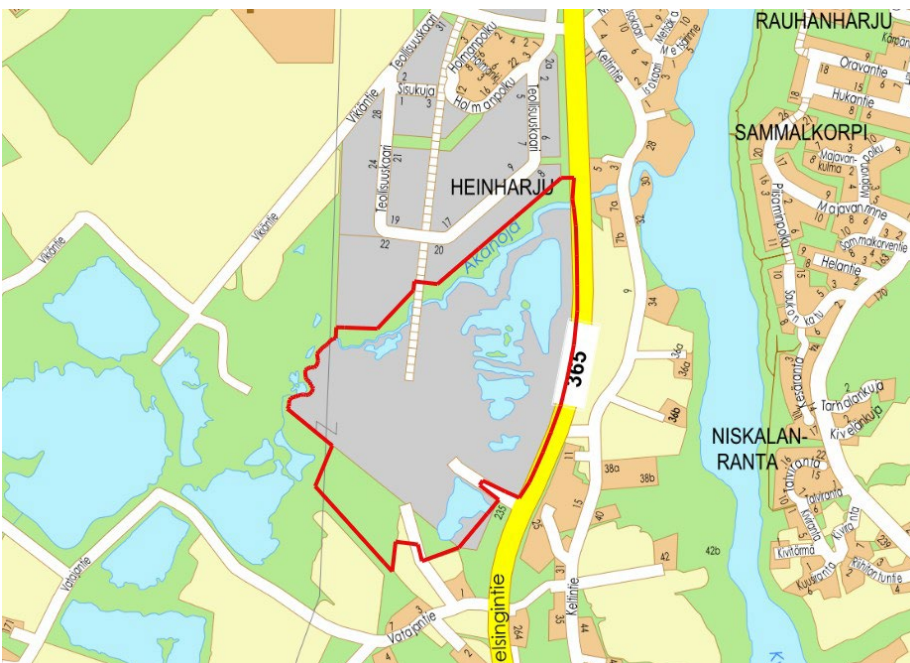
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla sivulla osoitteessa www.kouvola.fi/helsingintie235 ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kymijoen länsirannalla, Kuusankosken taajaman eteläpuolella Helsingintien varrella. Matkaa Kouvolan ydinkeskustaan on noin seitsemän kilometriä. Asemakaavoitettavan alueen koko on n. 38 hehtaaria.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti opaskartalla. Suunnittelualueen alustava rajaus punaisella.

Aloite

Asemakaava on tullut vireille alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2025. Asemakaava ei sisälly vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 5.11.2025.

Tavoite

Kaavahankkeen tarkoituksena on laatia asemakaava, jolla mahdollistetaan teollinen toiminta alueella myös tulevaisuudessa ja turvataan alueen luontoarvot.

Nykytilanne

Alue on asemakaavoittamaton. Suunnittelualueella on useita teollisuus- ja varastorakennuksia, joista vanhin on rakennettu vuonna 1951 ja uusimmat 2020-luvulla. Uudempi rakentaminen alueella on ratkaistu suunnittelutarveratkaisuin. Rakennettua teollisuusaluetta reunustavat käytöstä poistetut savenottoaltaat, jotka ympäristöineen ovat arvokasta ihmisen luomaa kosteikkoa

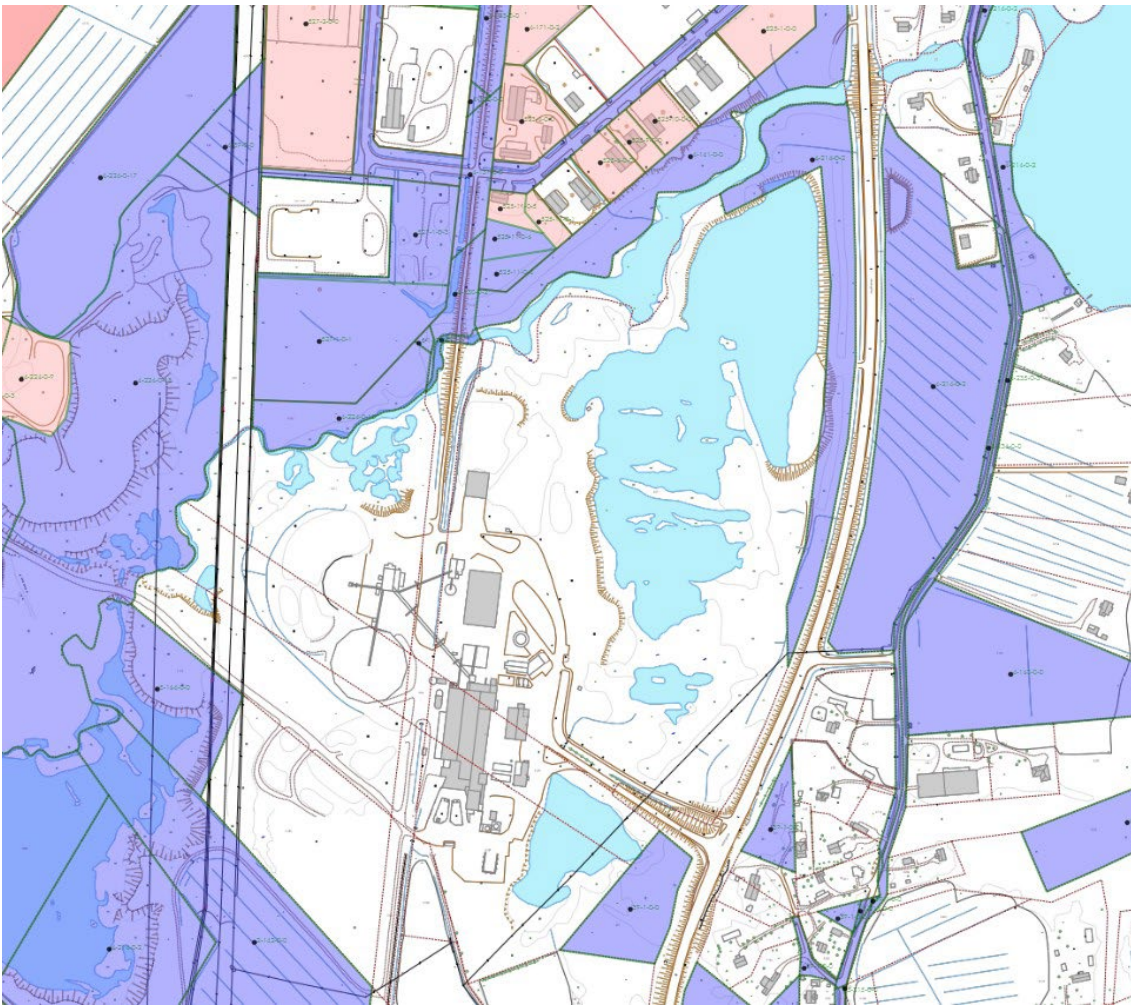
Lähiympäristössä on pohjoisessa teollisuus- ja varastorakennuksia, idässä Helsingintie, etelässä peltoja ja asutusta ja lännessä Keltin altaiden virkistysalue.



Kuva 2 . Viistoilmakuva alueesta vuodelta 2022 © Kouvolan kaupunki.

Maanomistus

Suunnittelualue on osittain alueella toimivan yrityksen ja osittain Suomen valtion omistuksessa (Väyläviraston hallinnoima). Kouvolan kaupunki omistaa metsäiset alueet suunnittelualueen koillis-luoteisosissa.



Kuva 3 Alueen maanomistustilanne.

Maankäyttösopimus

Asemakaavaan voi liittyä maankäyttösopimus/-sopimuksia.

Kaavatilanne

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

Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 ja saanut lainvoiman. Siinä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (ruskea / A): 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.

Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.”

Alueen länsiosassa kulkee pääsähkölinja ja itäpuolella seututie tai pääkatu.



Kuva 4 Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen kohta on merkitty tähdellä.

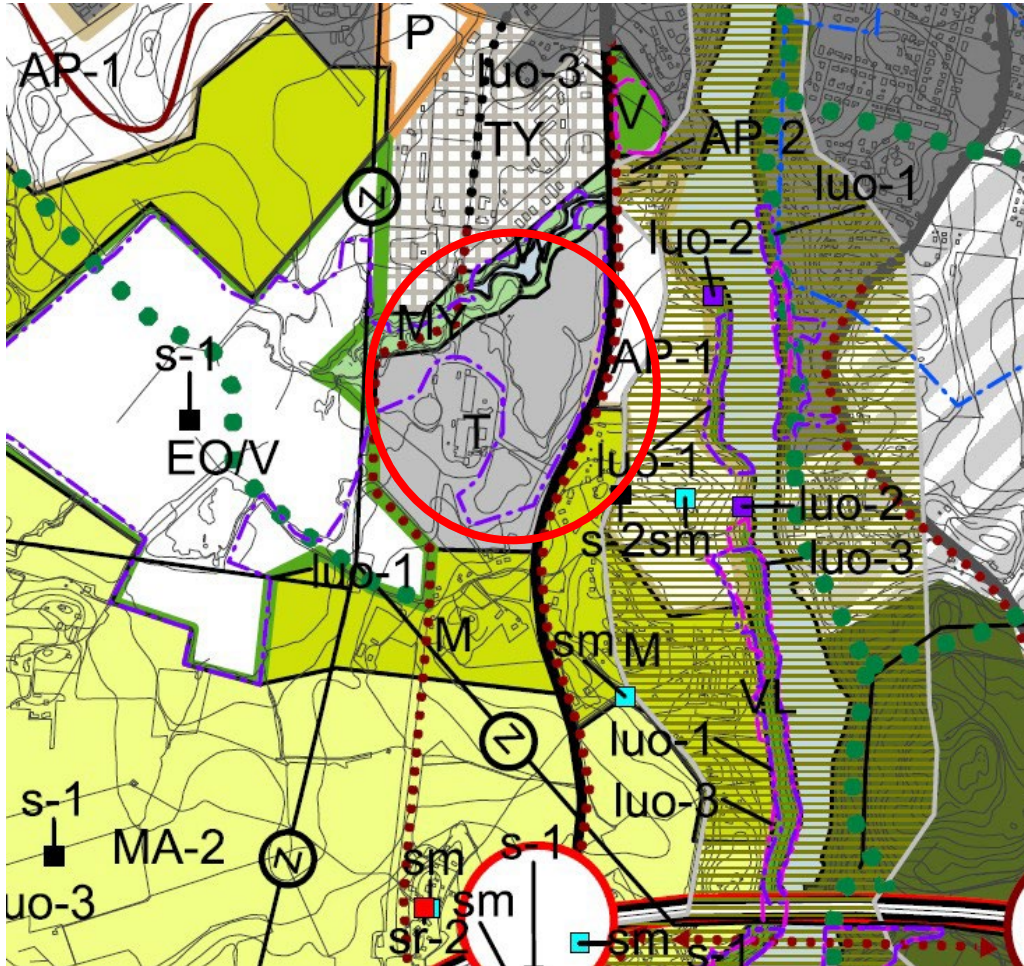
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.11.2015 hyväksytty oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Sopimusalue on yleiskaavassa merkitty suurimmaksi osaksi Teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Merkinnällä osoitetaan ympäristöhäiriötä aiheuttavalle teollisuus- ja varastointi toiminnalle sekä logistiikalle varattu alue. Asutukseen tai arvokkaaseen luontoalueeseen rajoitettavalla alueen osalla tulee huolehtia riittävästä suojaetäisyydestä ja suojakasvillisuudesta.

Alueen pohjois- ja itäosa sijaitsevat Luo-1(Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue) -merkityllä alueella. Erityisen arvokkaita elinympäristöjä ovat mahdolliset metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojellut vesiluontotyypit sekä muut huomattavan arvokkaat luontokohteet. Luo-1-kohteet ovat lähes luonnontilaisia ja edustavia kohteita, joilta löytyy arvokasta lajistoa.

Alueen pohjois- ja luoteisosassa on merkintä MY, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. MY-alueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman AKL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen.

Alueen länsipuolella kulkee voimajohto ja uusi kevyen liikenteen reitti.



Kuva 5 Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympäröity punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoittamatonta aluetta.



Kuva 6. Ilmakuvat alueesta vuosilta 1953 ja 1968 © MML.

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.

Keskeiset selvitykset:

- Jälkitekollisen maiseman muutos. Kouvolan Keltin altaiden kehittämissuunnitelma. Diplomityö, Beata Willman, Maisema-arkkitehtuuri, Aalto-yliopisto, taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, 2018
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, 31.3.2016, WSP
- Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaat lintualueet. Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry, 2015. Petri Parkko, Juha Ojala, Eero Parkko
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maanlajitusalue selvitys. Kaavaselostuksen liite 14. Kouvolan kaupunki 29.8.2014
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kuusankosken arvokkaat luontokohteet 2009, 28.10.2009, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, 3.3.2009 Luontoselvitys Kotkansiipi

Selvitystarpeet

Alueella voidaan laatia lisäselvityksiä, mikäli tarvetta ilmenee.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asuamiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Tässä asemakaavassa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Väylävirasto
- Fingrid Oyj
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Keltin vesihuolto-osuuskunta
- Kouvolan Vesi Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- UPM-Kymmene Oyj
- Telia Company Oyj, Elisa Oyj, DNA Oyj
- Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry
- Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Asemakaavasta voidaan järjestää tarvittaessa AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.

Kaava-alueen toimijoiden kanssa järjestetään kaavaprosessin aikana erillisiä neuvotteluita tarpeen mukaan.

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle alueidenkäyttölaki (AKL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluu aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet.

Kaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

Tavoiteaikataulu

Aloitus ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille (AKL 63 §, MRA 30 §)	17.12.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (AKL 62 §)	17.12.2025-16.1.2026
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	17.12.2025.-16.1.2026

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	xx.xx.202x
---	------------

Julkinen nähtävillä olo 30 vrk

(AKL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)

xx.xx.-xx.xx.202x

Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy tekninen lautakunta

Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (AKL 52 §)	2026
--	------

Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	202x
-------------------------------	------

Asemakaavan laatija

Susanna Rutqvist

Kaavoitusinsinööri, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö

PL 85, 45100 Kouvola. Puhelin: 020 615 4065, email: susanna.rutqvist(at)kouvola.fi

Paula Niemelä

Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö

PL 85, 45100 Kouvola. Puhelin: 0206155275, email: paula.niemela(at)kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

<p>1. ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE</p> <p>Kaavoitus alkaa eli tulee viireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).</p> <p>Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan viireille tulosta, OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan: Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset, Kouvolan Sanomissa, www.kouvola.fi/hal-kotarhantie1</p> <p>OAS, kaavaluonnos, sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä määräajan: Kaupungintalon info-pisteessä (Torikatu 10) ja www.kouvola.fi/helsingintie235</p> <p>Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitetaan valmisteluvaiheen asiakirjat.</p> <p>Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus.</p>	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>OAS:sta ja kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p>Kouvolan kaupunki, kirjaamo PL 85 45100 Kouvola</p> <p>tai</p> <p>kirjaamo(at)kouvola.fi</p> <p>Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>2. EHDOTUSVAIHE</p> <p>Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14–30 päiväksi.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/helsingintie235 • Kouvolan Sanomissa • kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selostus ja muu aineisto asetetaan nähtäville:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaupungintalon info-pisteeseen (Torikatu 10) • www.kouvola.fi/helsingintie235 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävänäoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p>Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta, PL 85, 45100 Kouvola tai kirjaamo(at)kouvola.fi</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>
<p>3. HYVÄKSYMISVAIHE</p> <p>Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.kouvola.fi/helsingintie235 • ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana. 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>Telan päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaijana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.</p>
<p>4. VOIMAANTULO</p> <p>Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta teknisen lautakunnan päätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/helsingintie235 	