



Peltolan leipomon lähialue

pvm. 20.10.2022
24.8.2022

Asemakaava koskee Kouvola kylän tilojen 3:171 ja 31:5 osia

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 8, Kankaro, korttelia 8053 sekä katu- ja vaara-alueita

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 8, Kankaro, kortteli 8053 ja katualue

Asemakaava 08/004

Diaari 2165/10.02.04/2022 (vanha asianumero 719/10.02.01/2013)

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/peltolan-leipomo ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Kankarossa rajautuen etelässä Alakylän peltoalueeseen, idässä Lauttarannantiehen ja pohjoisessa Alakyläntiehen. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 1,4 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kouvolan keskustaajaman lounaisosaan, Alakyläntien varrelle.

Aloite

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Peltolan leipomon aloitteesta vuonna 2010. Kaavamuutos sisältyy kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2022 kaavoitusohjelman työkohteisiin.

Tavoite

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa korttelin 8053 kiinteistöjen piha-alueiden laajentaminen voimassa olevassa kaavassa vaara-alueeksi varatulle alueelle sekä kaavattomalle alueelle, jossa

kulkee rasiiteena Gasgrid Finland Oy:n kaasuputki. Tällä hetkellä akuutti laajennustarve on Peltolan leipomom tontilla muiden tonttien kohdalla laajentuva korttelialue jää reservialueeksi. Kaavassa myös huomioidaan kaasulinjan aiheuttama käyttörasite.



Kuva 2. Näkymä suunnittelualueelle etelästä kaava-alueeseen kuuluvalta Lauttarannantieltä. Kuvassa vasemmalla oleva aidattu alue sijoittuu asemakaavan merkityn korttelin 8053 alueen ulkopuolelle.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualueelle etelästä Lauttarannantien ja Alakyläntien risteysalueelta. Alakyläntien katualue ei kuulu kaavaan.



Kuva 4. Näkymä Peltolan leipomom piha-alueelle Alakyläntieltä helmikuussa 2022.



Kuva 5. Näkymä pohjoisesta Alakyläntietä pitkin etelään. Tontin lauta-aita rajaa tehokkaasti katutilaa. Metsäinen alue ei kuulu kaavaan.

Nykytilanne

Korttelin 8053 kaikki kolme tonttia on rakennettu. Korttelin teollisuusrakennukset ovat valmistuneet vuosina 1974, 1977 ja 1979 ja niiden piha-alueet on aidattu. Tonttien peltoaukean puolella kulkenut sähköverkon ilmajohto on poistettu, joten asemakaavan mukaiselle vaara-alueelle ei ole maankäytöllistä tarvetta. Alueen länsipuolella kulkevalla Gasgrid Finland Oy:n maakaasuverkon päärunkolinjalla on vaikutus alueen maankäyttöön. Kaikki korttelin kiinteistöt on liitetty Alakyläntiellä kulkeviin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin. Kaava-alueeseen liittyvä Lauttarannantie on toteutettu.



Kuva 6. Alakyläntie 7 valmistunut vuonna 1974.



Kuva 8. Alakyläntie 9, valmistunut vuonna 1979.



Kuva 7. Alakyläntie 7 piha-alueen varistorakennus v. 1982.



Kuva 9. Alakyläntie 9 ja Alakyläntien katualue.



Kuva 10. Ortoilmakuva Alakyläntien ja Lauttarannantien risteysalueesta vuodelta 2018. Kaava-alueen likimääräinen rajausta on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla.

Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa kaava-alueeseen kuuluvat asemakaavattomat alueet, katu- ja vaara-alueen sekä kaksi korttelin 8053 kolmesta tontista. Korttelin 8053 pohjoisin tontti on yksityisomistuksessa (kts. kaavan liite 4).

Kaavatilanne

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

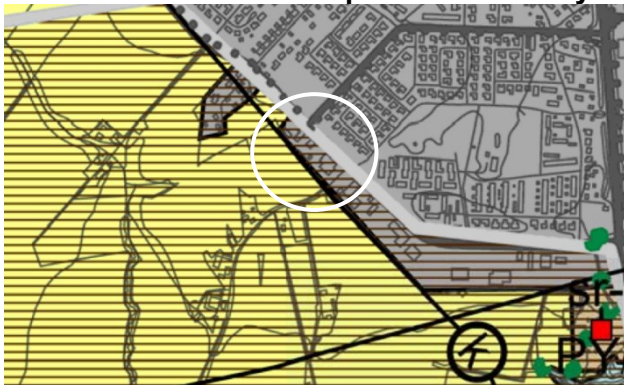
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 11. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja sen voimaantulosta on kuulutettu 30.8.2020. Maakuntakaavan vahvistamismenettelystä on maankäyttö- ja rakennuslaissa luovuttu. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty Kouvolan taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen vieressä kulkeva Kouvolan taajama-alueen maakaasun päälinja ja Kouvola-Kaipainen siirtoviemäri on merkitty maakuntakaavaan.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



Kuva 12. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja on valkoisella.

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, jossa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä taajamatoimintojen alueeksi (harmaa alue). Alueella kulkeva pääkaasujohto on merkitty kaavaan (k). Kouvolan Alakylän alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kaavaan merkitty aluerajaus ulottuu Alakyläntiehen asti ja siihen liittyy ympäristön huomioon ottamiseen liittyviä määräyksiä.

Asemakaava

Korttelin 8053 asemakaava (kaava nro 286 1:8) on hyväksytty 10.12.1969. Kaavassa kortteli 8053 on merkitty pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (TP). Alueen asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.4$ ja korttelin rakentamisen maksimikerrosluku on I. Kaavassa Lauttarannantie on merkitty kaduksi ja korttelin länsipuolinen alue vaara-alueeksi (v). Muu osa alueesta on asemakaavoittamaton.



Kuva 13. Peltolan leipomon lähialueen voimassa oleva asemakaava (ote 6.4.2022). Asemakaavan muutosalueen alustava raja on merkitty kartalle punaisella katkoviivalla.

Vaikutusten arviointi

Kaavasunnitelman 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 kaavan lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Selvitysten pohjalta tehtävä ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen.

Olemissa olevat selvitykset:

- *Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi*. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasa-stjerna, 2012.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 2012.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen OYK:n täydentävä luontoselvitys*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 2014.
- *Kouvolan kaupungin meluseelvitys 2016*, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017*. WSP Finland Oy, 17.3.2017.
- *Liikennetäriäselvitys, Vaahterapiha 3, 7 ja 9, Kouvola*. Taratest Oy, 18.11.2021.

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 viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Vannetukun kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj, DNA Oyj ja Elisa Oyj
- Gasgrid Finland Oy
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden ja kiinteistöjen omistajat, 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. **Peltolan leipomon lähialueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy Tekninen lautakunta.**

Aloitus ja valmisteluvaihe

Asemakaavoituksen aloituskokous	18.5.2022
Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)	31.8.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	31.8.-3.10.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	31.8.-3.10.2022

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	3.11.2022
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	9.11.-13.12.2022

Hyväksymisvaihe




Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy <u>Tekninen lautakunta</u>	
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)	kevät 2023
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	kevät 2023

Asemakaavan laatija

Hannu Purho
Kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 7039, e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 5275 e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

<p>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.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaava-luonnos</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotettiin 31.8.2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset • Kouvolan Sanomissa, kuulutus www.kouvola.fi/peltolanleipomo • OAS ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 31.8.-3.10.2022 Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 ja www.kouvola.fi/peltolanleipomo <p>Suunnittelualan ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitettiin valmisteluvaiheen asiakirjat.</p>	<p>Miten voin vaikuttaa? Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekniikka ja ympäristö / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i></p> <p>Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Palautteiden ja mielipiteiden vaikutukset analysoidaan ja niiden perusteella kaavaratkaisuun voi tulla muutoksia.</p> <p>Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>Ehdotusvaihe Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi.</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset • Kouvolan Sanomissa, kuulutus www.kouvola.fi/peltolanleipomo • Kaavaehdotus, -selostus ja muu kaava-aineisto on julkisesti nähtävillä: Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 sekä kaavan internet-sivuilla www.kouvola.fi/peltolanleipomo 	<p>Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävillä oloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Tekniikka ja ympäristö / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i></p> <p>Lausunnot pyydettiin viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p> <p>Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan muistutuksen tekneille. Launtojen ja muistutusten vastineet etenevät Teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi.</p>
<p>Hyväksymisvaihe Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.kouvola.fi/peltolanleipomo • ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana. 	<p>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.</p>
<p>Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Tiedottaminen Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan: Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset ja www.kouvola.fi/peltolanleipomo</p>	<p>Miten voin vaikuttaa? -</p>