



## Nurmiranta

Pvm. 18.5.2020. tark. 4.12.2020, 11.10.2021, 3.2.2022, 17.10.2022

Asemakaava koskee Valkealan kylän tiloja 3:34, 4:6, 4:33, 4:570 sekä 4:18, 4:351, 876:6, 22:23 tilojen osia.

Asemakaavan muutos koskee Kaupunginosan 42, Niinistö, korttelia 701, korttelien 700 ja 703 osia sekä katu-, virkistys-, puisto-, leikkipuiston ja yleisen tien alueita sekä kaupunginosan 41 Valkealan kirkonkylä yleisen tien aluetta.

Asemakaava 42/002

Diaari / Tela 308/10.02.04/2022 (vanha dnro 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 sivulla osoitteessa [www.kouvola.fi/nurmiranta](http://www.kouvola.fi/nurmiranta) ja sitä täydennetään tarvittaessa.

## Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Valkealan kirkonkylältä etelään. Suunnittelualue sijoittuu Vanhatien ja Lappalanjärven väliselle alueelle rajautuen lounaassa Koivurannan asuinalueeseen. Alueen pinta-ala on noin 14 ha. Suunnittelualueen rajaus on muuttunut useaan otteeseen kaavoituksen edetessä.



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

## Tavoite

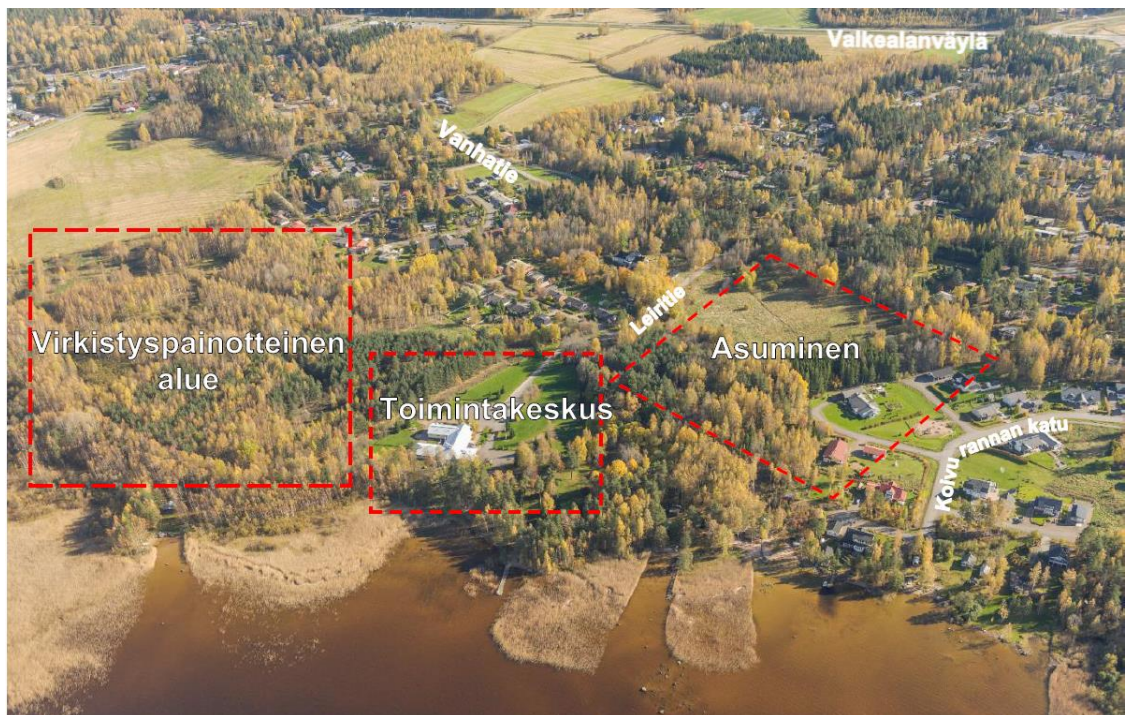
Asemakaavan tavoitteena on lisätä tonttitarjontaa asuinpienaloja varten Valkealan Koivurannan alueella. Ympäröivä pientaloasutus sekä alueen luonto- ja kulttuuriarvot huomioidaan kaasuunnittelussa.

Asemakaavan muutos kuulutetaan vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Nurmirannan asuinalueen toteuttaminen on ohjelmoitu Kouvolan maankäytön toteuttamissuunnitelmassa. Suunnitelmassa tavoitteeksi on asetettu Nurmirannan alueen asemakaavan laatiminen vuosille 2021, kunnallistekninen suunnittelu vuodelle 2022, kunnallistekniikan rakentaminen vuodelle 2023 ja tonttien luovutus vuodelle 2025.

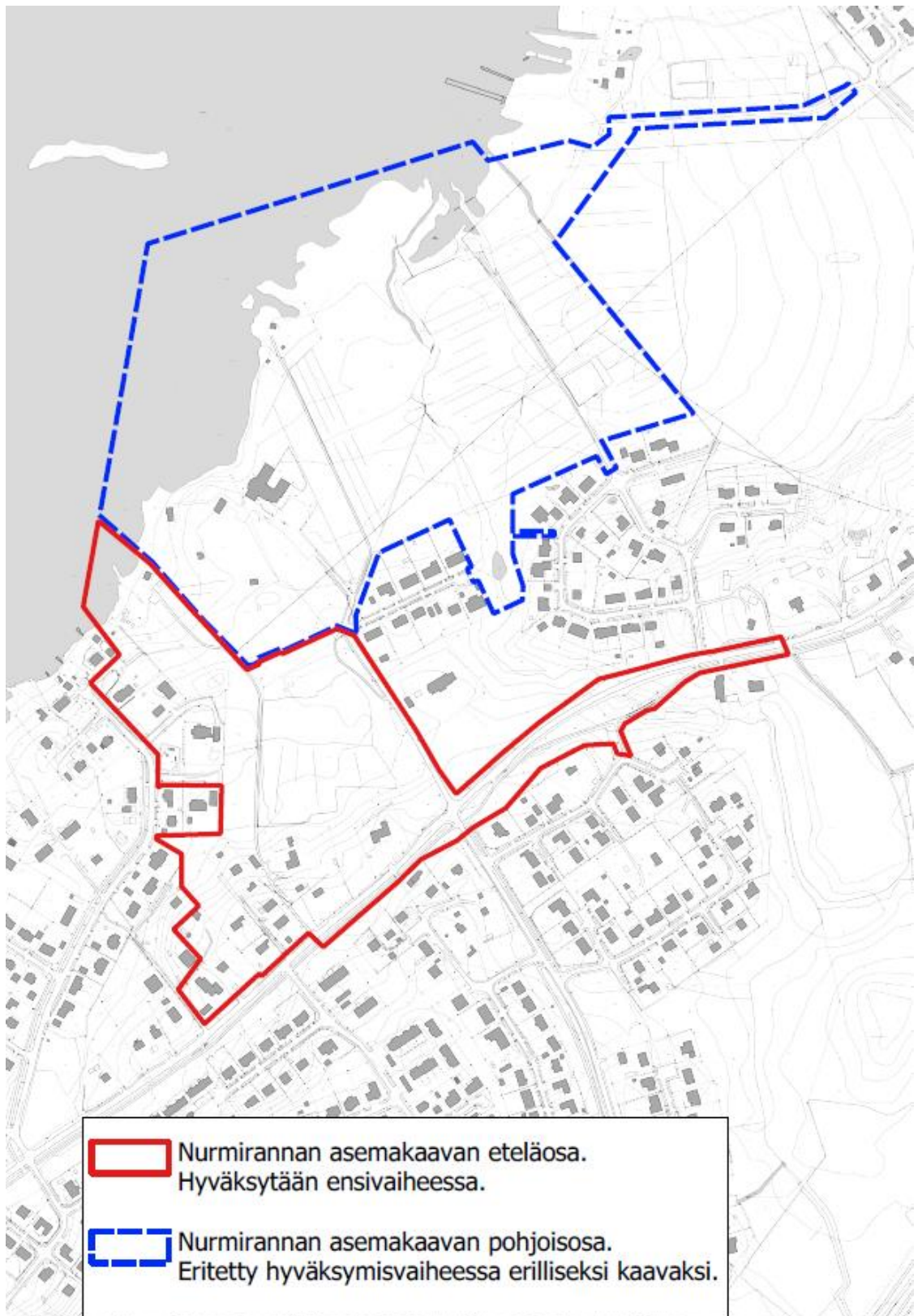


Kuva 2. Kuvassa asemakaavan tavoitteiden mukaisten toimintojen painopisteet. Leiritien lounaispuolella sinisellä katkoviivalla merkitylle alueelle on suunnitteilla asuinalue. Vihreällä katkoviivalla on merkitty virkistyspainotteinen alueen osa. Ensivaiheessa hyväksymiskäsittelyyn etenee kaavan asuinalueen käsittävä osa.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen Nurmirannan asemakaava päätettiin jakaa kahteen osaan. Hyväksyttäväksi etenee ensimmäisessä vaiheessa kaavan eteläosa, joka käsittää uuden asuinalueen osan ja Niinirannan olemassa olevan asuinalueen kaavan tarkistuksia. Seurakunnan toimintakeskuksen ja Huikeinlenkin ympäristön virkistysalueen käsittävä asemakaavan pohjoisosa tulee hyväksymiskäsittelyyn myöhemmin. Pohjoisosan asemakaava-alueeseen liittyy Kouvolan kaupungin ja seurakuntayhtymän välisiä maakauppoja, jotka ovat vielä kesken syksyllä 2022.



Kuva 3. Viistoilmakuva Lappalanjärven suunnalta. Kuvaan on jaoteltu asemakaavan tavoitteiden mukaisten toimintojen sijoittuminen. Ensivaiheessa hyväksymiskäsittelyyn etenee kaavan asuinalueen käsittävä osa.



Kuva 4. Nurmiraan asemakaava jaettiin kaavaprosessin loppuvaiheessa ennen hyväksymiskäsittelyä kahdeksi erilliseksi asemakaavaksi. Asuinalueen käsittävä eteläosa hyväksytään ensivaiheessa ja pohjoisosa myöhemmin. Kaavaratkaisuun ei ole tehty muutoksia, joten kaavan jakamisesta huolimatta asemakaavaehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville ennen hyväksymistä.

## Nykytilanne

Suunnittelualue sijoittuu Koivurannan-Niinistön asuinalueen pohjoisreunalle ja se rajoittuu Lappalanjärven rannalle. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kirkonkylän taajama palveluineen. Alue on pääosin pelto- ja metsämaata. Maanpinnan korkeus-asema 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 vapaaajan asuntoja. Osa Koivurannan asuinalueesta kuuluu asemakaavan muutosalueeseen. Alueen kautta kulkee jonkin verran kunnallisteknisiä johtoja.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Natura-alue ”Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi”. Suunnittelualueen pohjoisosassa on luontopolku (Huikeinlenkki) ja lintutorni.

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 tarkkuusinvennoinnissa 2018 (Mikroliitti Oy). Muinaisjäänös käsittää myöhäisintään 1800-luvun alussa paikalla sijainneiden rakennusten uunien jäännöksiä.



Kuva 5. Kuva alueelta, jolle on tavoitteena osoittaa uutta asumista (kuva 2/2020).

## Maanomistus

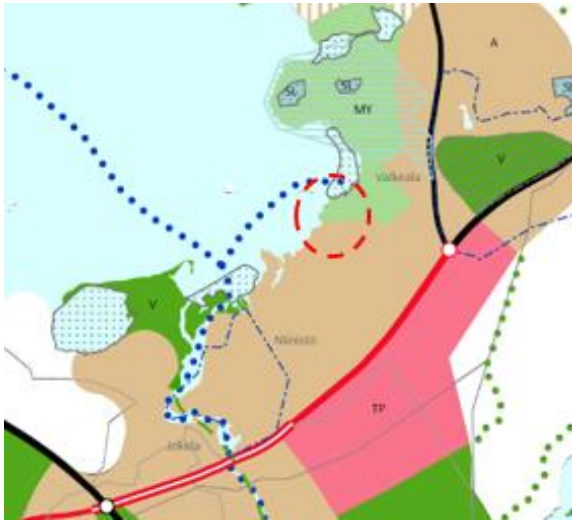
Suurimmat maanomistajat ovat Kouvolan kaupunki ja Kouvolan seurakuntayhtymä. Muut alueet ovat yksityisomistuksessa.

## Maankäyttösopimus

Kaavaan liittyen ei tehdä maankäyttösopimuksia.

## Kaavatilanne

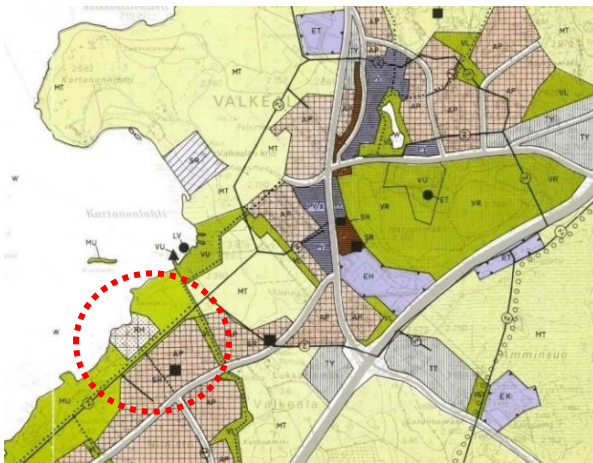
Suunnittelualueeseen vaikuttaa kolme kaavatasoa - maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava - joista yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa.



### Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavassa 2040 asemakaavan muutosalue on osoitettu A-merkinnällä taajamatoimintojen alueena. Suunnittelualueen pohjoisosa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla erityisiä ympäristöarvoja (MY).

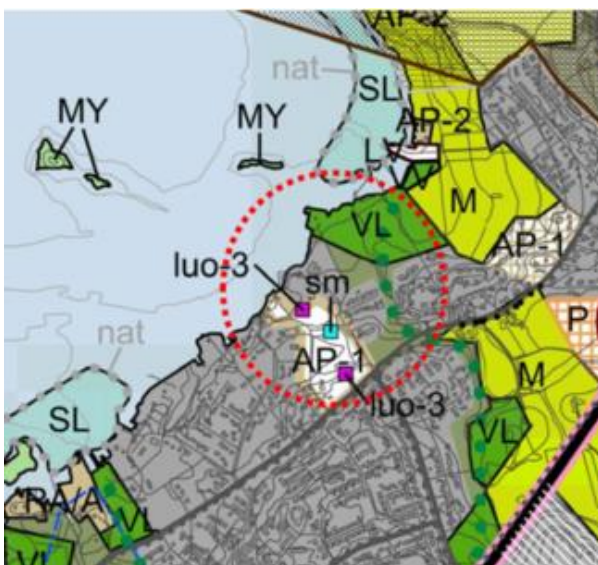
Kuva 6. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisella katkoviivoitetulla ympyrällä.



### 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 7. Kirkonkylän-Jokelan oikeusvaikutukseton osayleiskaava.



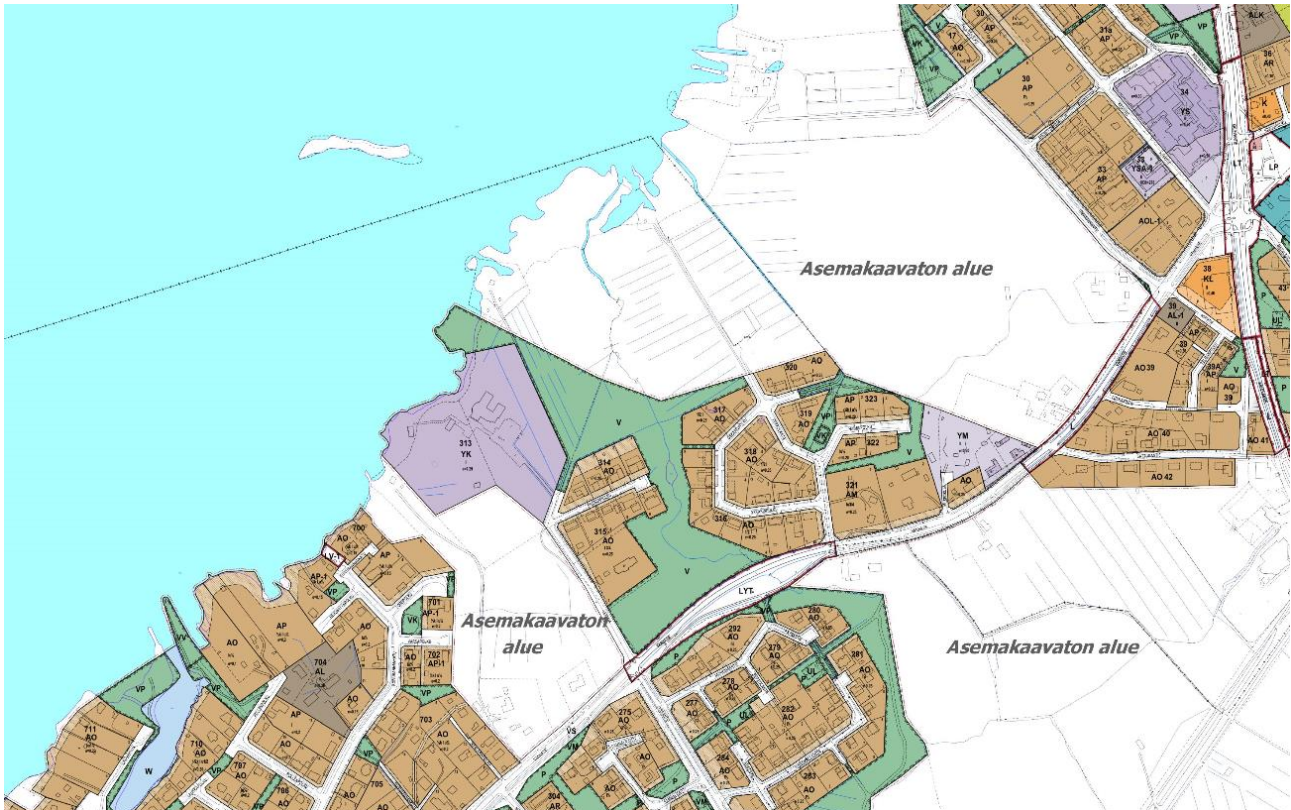
### Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Suunnittelualuetta 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 8. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

## 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-m<sup>2</sup>. Toimintakeskuksen pohjois- ja itäpuolella on *virkestysaluetta* (V). Suunnittelualueen länsiosien pientalokorttelit on merkitty asemakaavassa *asuinpientalojen korttelialueeksi* (AP), *asuinpientalojen korttelialueeksi, jolla tontille saa rakentaa paritalon tai yhden perheen asuinrakennuksen* (AP-1) tai *erillispientalojen korttelialueeksi* (AO). Asuinkortteleissa rakentamisen tehokkuus vaihtelee  $e=0.15-0.2$ . Kerroslukuina asuinpientalojen korttelialueilla on  $\frac{1}{2}$  k I u  $\frac{1}{2}$ . Asuinkortteleiden lomassa on *puistoksi* (VP) ja *leikkipuistoksi* (VK) merkittyjä alueita. Leiritie on kaaavan *katualueetta*. Vanhatie on suunnittelualueen kohdalla merkitty *yleiseksi tieksi vierialueineen* (LYT).



Kuva 9. 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. Selvitysten pohjalta tehtävä vaikutusten arviointi sisältyy kaavas elostukseen.

## Olemassa olevat selvitykset:

- Kouvolan Leiritien asemakaavan luontoselvitys 2020, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvola, Nurmiraanan rakennettavuusselvitys 2020, Ramboll Finland Oy
- Kouvola, Nurmiraanta, Arkeologinen tarkkuusinventointi 2018, Mikroliitti 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
- Kymenlaakson rakennuskulttuuri, 1992
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus, 2008

## 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 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. Asemakaavasta ei järjestetä erillistä MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

### 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.

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

### Tavoiteaikataulu

#### Aloitusvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)	20.5.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	20.5.-22.6.2020

#### Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos nähtävillä (MRA 30 §)	20.10.-26.11.2021
--	-------------------

#### Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	22.3.2022
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	30.3.-3.5.2022

#### Hyväksymisvaihe

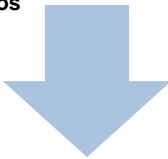

Suunnitteilla olevan asemakaavan ja kaavamuutoksen hyväksyy tekninen lautakunta	
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)	loppuvuosi 2022
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	alkuvuosi 2023

### Asemakaavan laatija

Olli Ruokonen, kaavoitusinsinööri  
Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, Torikatu 10, PL 85, 45100 Kouvola  
Puhelin: 020 615 9235, 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/nurmiranta">www.kouvola.fi/nurmiranta</a></li> </ul> <p>Kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10, avoinna arkisin klo 9-13).</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/nurmiranta">www.kouvola.fi/nurmiranta</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><b>Ehdotusvaihe</b></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/nurmiranta">www.kouvola.fi/nurmiranta</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>Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</b></p>	<p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan: <a href="http://www.kouvola.fi/nurmiranta">www.kouvola.fi/nurmiranta</a> ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.</p>	<p>Miten voin vaikuttaa?</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>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/nurmiranta">www.kouvola.fi/nurmiranta</a></p>	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>-</p>