

Aloite

Alueen asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin omasta aloitteesta vuonna 2022. Kaavamuutos ei sisälly kaupunkiympäristön suunnittelun vuoden 2023 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Asemakaavan aloituspalaveri pidettiin 1.2.2023. Kaavahankkeeseen liittyvä suunnittelupalaveri Kouvolan Vesi Oy:n kanssa pidettiin 3.2.2023.

Tavoite

Asemakaavan muutoksessa muokataan alueen maankäytöllistä suunnitelmaa siten, että alueelta olisi tulevaisuudessa mahdollista muodostaa tontteja nykyistä joustavammin. Kaavamuutoksessa siis poistetaan alueen keskeltä toteutumattomat katualuevaraukset ja mahdollistetaan tarvittaessa tonttiliittymän toteuttaminen Tervasmutkan katualueelle.



Kuva 2. Kaavamuutosalueen alustava rajaus on merkitty punaisella vuoden 2022 ilmakuvaan.

Nykytilanne

Kaava-alue on entistä Keski-Anttilan tilan peltoaluetta, joka ei ole enää ollut viljelykäytössä vuosikymmeniin. Alueelle onkin kasvanut eri kokoista havu- ja lehtipuustoa. Kaava-alueen itäpuolella kulkee Kouvolan keskustaajaman ja Kuusankosken kaupunkikeskustan yhdistävä kokoojkatu Kuusaantie, joka on rakennettu nykyiselle linjaukselle 1950-luvulla. Suunnittelualueen eteläreunalla kulkee Tervasmutka -niminen katu, johon liittyvät Tervaskankaan- ja Tervasharjunkadut. Tervasmutkan ja Tervasharjunkadun risteysalueelle on toteutettu kiertoliittymä vuonna 2012. Kiertoliittymästä on mahdollista toteuttaa tonttiliittymä sen pohjoispuolella olevalle peltoalueelle.

Suunnittelualue rajautuu Keski-Anttilan maatalouskeskuksen entisten peltojen läpi kulkevaan Kytöahontien vanhaan tielinjaukseen, joka on tällä hetkellä kevyen liikenteen väylä. Suunnittelualueen itäpuolella, Kuusaantien ja peltoalueen välissä kulkee sekä peltoalueen pintavedet että laajemman alueen hulevedet keräävä Viitaoja. Oja laskee pohjoiseen kohti Kuusaanlampea ja Kymijokea. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Puhjonmäen kaupallinen alue ja eteläpuolella Tervaskankaan kauppakeskusalue. Suunnittelualue on kaavoitettu kaupalliseen toimintaan vuonna 2014, mutta alueen asemakaava ei ole toteutunut.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualueelle etelästä kaupakeskus Veturin pihalle-alueelta.

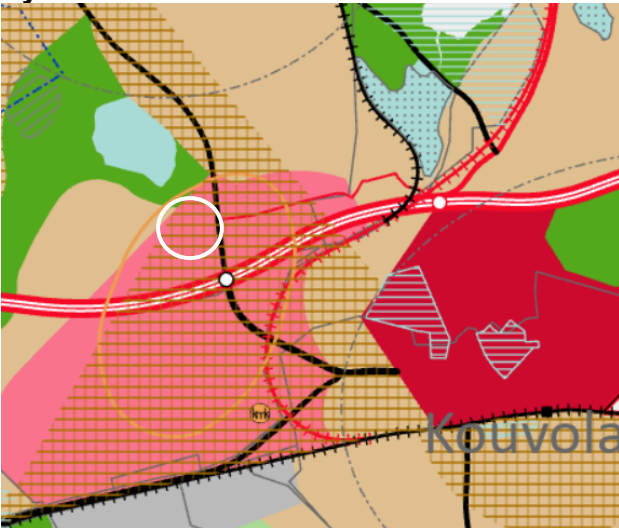
Maanomistus

Koko suunnittelualue on kokonaisuudessaan Kouvolan kaupungin omistuksessa (kts. liite 4).

Kaavatilanne

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

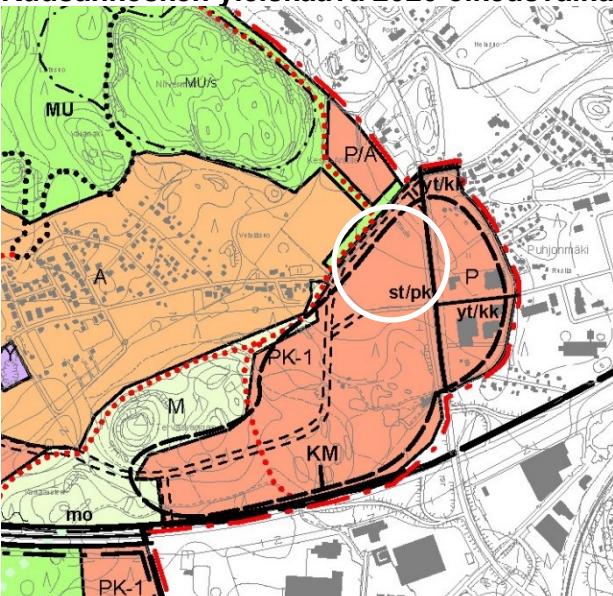
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 7. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavan voimaantulosta on kuulutettu 30.8.2020. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue kuuluu Kouvolan taajamatoimintojen alueeseen ja kehitettävään kaupunkialueeseen, joka sisältää Kouvolan ydinkeskustan ja Kuusankosken taajaman välisen kaupunkialueen (verkkorasteri). Alue on osa Korjalan työpaikka-alueen (TP, vaaleanpunainen alue). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja. Alue on myös osa Puhjon eritasoliittymän lähelle merkittävää vähittäiskaupan kehittämisen kohdealuetta. Alue rajautuu maakuntakaavaan merkittävään seututiehen.

Kuusankosken yleiskaava 2020 oikeusvaikutuksellinen osa



Kuva 4. Ote Kuusankosken yleiskaavan 2020 oikeusvaikutteisesta osasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty valkoisella ympyrällä.

Kuusankosken kaupunginvaltuuston 21.5.2007 hyväksymässä yleiskaavassa 2020 (oikeusvaikutteinen osa) vireillä oleva kaava-alue on merkitty palvelujen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (PK-1). Alue on myös merkitty Puhjon eritasoliittymän yhteydessä sijaitsevaan kaupallisten palveluiden alueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Merkintään liittyy suunnittelumääräys ”Merkinnän tarkoittamalla alueella voi olla tai sille voi sijoittua maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla tarkoitetaan MRL 114§:n mukaan yli 2000 k-m² suuruista vähittäiskaupan myymälää. Suuryksiköiden palvelutarjonnassa, mitoituksessa ja tarkemmassa sijoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen. Suuryksikön tarkempi sijainti ja mitoitus ratkaistaan yksityiskohtaisessa kaavassa.”).

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava



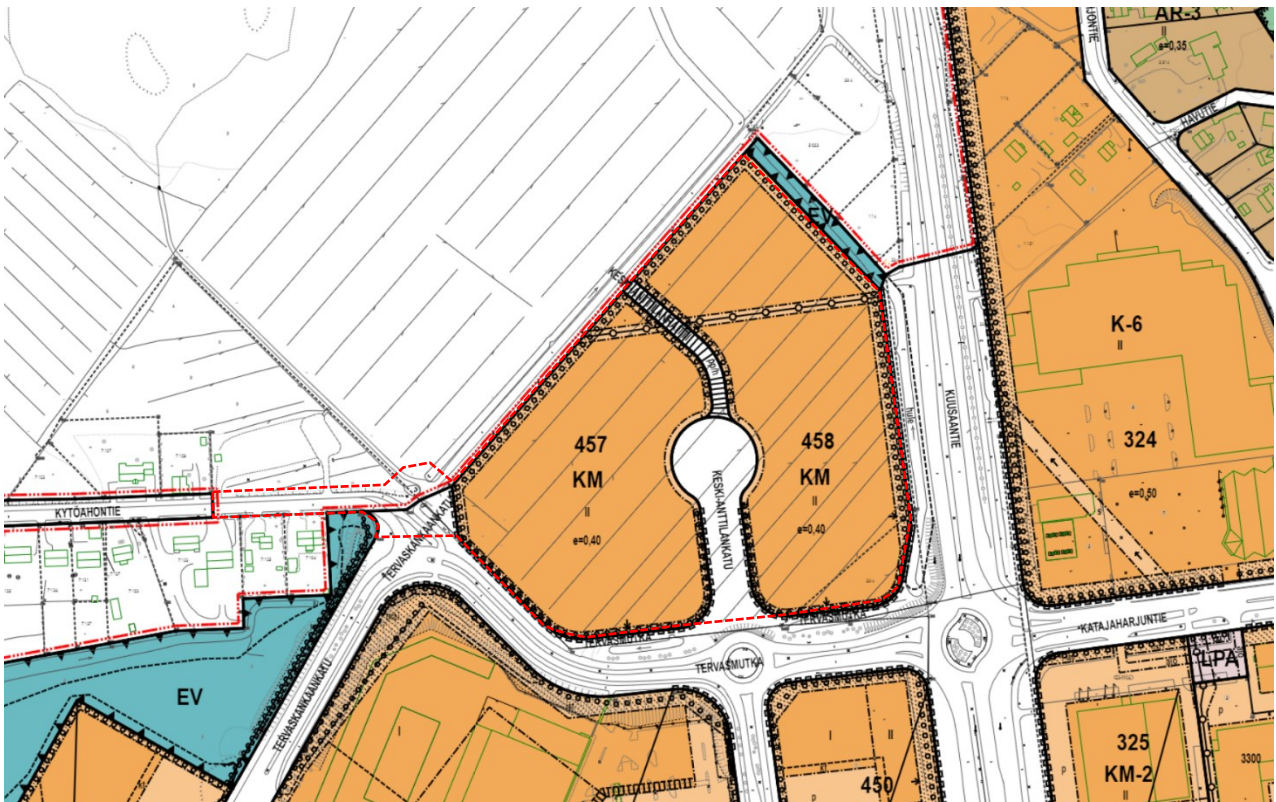
Kuva 5. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus on punaisella.

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty alueeksi, jonka maankäyttö tullaan ratkaisemaan Niskala-Tervaskankaan osayleiskaavalla (harmaa-valkoinen vinoviivitus). Aluetta sivuavat kevyen liikenteen väylät on merkitty kaavaan ohjeellisina ulkoilureitteinä (vihreät palloviivat). Kuusaantielle johtava entinen Kytöahontie on merkitty kaavaan uutena ohjeellisenä katulinjana (ruskea viiva).

Asemakaava

Alueen asemakaava (286 23/016) on hyväksytty 9.6.2014. Kaavassa korttelit 457 ja 458 on merkitty liikerakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelialueiden maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0,40$ ja kaiken rakentamisen maksimikerroslukumäärä on II. Kaavaan liittyy erityisiä pysäköintiin, piha-alueiden ja rakennusten toteuttamiseen liittyviä lisämääräyksiä. Korttelialueen reunoille on merkitty istutetut alueen osat ja niille on merkitty istutettavia puurivejä. Kortteleiden Kuusaantien ja Tervasmutkan puoleisille rajoille on merkitty tonttiliittymäkiellot. Alueen keskellä on Keski-Anttilankatu -niminen katualue, josta kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu Keski-Anttilanraitti -niminen kevyenliikenteen väylä alueen länsipuolella olevalle entiselle Kytöahontielle. Raitilla on sallittu huoltoajo (pp/h). Alueen pohjoisosan läpi kulkee itä-länsisuunnassa johdolle varattu alue. Suunnittelualueen läntisimmässä osassa sijaitsee Tervaskanakaankatu -niminen katualue, joka on osa Kytöahontien risteysaluetta.

Kytöahontien itäinen osa ja osa Tervaskanakaankadun, Kytöahontien ja Tervasmutkan risteysaluetta on asemakaavoittamaton aluetta.



Kuva 6. Ote suunnittelualueen voimassa olevasta asemakaavasta (15.12.2022). Asemakaavan muutosalueen alustava rajaus on merkitty kartalle punaisella katkoviivalla.



Kuva 7. Viistoilmakuva valtatie 6 ja Kuusaantien risteysalueelta. Taustalla Korjalan kaupallinen alue, keskellä Tervaskankaan alue ja kaupakeskus Veturi. Kuvan alareunassa on Puhjonmäen kaupallinen alue. Suunnittelualue on kuvan oikeassa alakulmassa oleva peltoalue.

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 keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016*, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017*. WSP Finland Oy, 17.3.2017.
- *Kouvolan kaupungin mailla olevat luonnon ydinalueet*. Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 20.6.2017.



Kuva 8. Näkymä suunnittelualueelle lännestä Kytöahontien, Tervasmutkan ja Tervaskankaankadun risteysalueelta.

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

Kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson pelastuslaitos, Kymenlaakson museo
- Kouvolan Vesi Oy, KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj, DNA Oyj ja Elisa Oyj
- 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. Puhjonaukean asemakaavan muutoksen hyväksyy Tekninen lautakunta.

Aloitus ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §) 15.2.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §) 15.2.-20.3.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §) 15.2.-20.3.2023

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely 4.4.2023
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk
(MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §) keväät 2023

Hyväksymisvaihe




Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy Tekninen lautakunta
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §) kesä 2023
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §) syksy 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 nähtävillä. Kaavan sisältöä tarkennetaan saadun palautteen perusteella, laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotettiin 15.2.2023:</p> <ul style="list-style-type: none">Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutuksetKouvolan Sanomissa, kuulutuswww.kouvola.fi/puhjonaukea2 <p>OAS ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 15.2.-20.3.2023 Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 ja www.kouvola.fi/puhjonaukea2</p> <p>Suunnittelualan ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitetaan 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 nähtävillä 30 päiväksi.</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none">Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutuksetKouvolan Sanomissa, kuulutuswww.kouvola.fi/puhjonaukea2Kaavaehdotus, -selustus ja muu kaava-aineisto ovat nähtävillä: Kouvolan kaupungintalon infopisteessä Torikatu 10 sekä kaavan internet-sivuillawww.kouvola.fi/puhjonaukea2	<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. Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan muistutuksen tehneille. Lausuntojen 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/puhjonaukea2ilmoittamalla 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 valitusaikana (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/puhjonaukea2</p>	<p>Miten voin vaikuttaa? -</p>