



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

NEULASTIE

Pvm. 11.7.2025

Täyd. 7.1.2026

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 6, Tornionmäki, kortteleita 6110, 6111, 6112 ja 6098 sekä leikkikenttä-, puisto-, katu- ja yleistä pysäköintialuetta.

Asemakaava 06/005

Diaari / Tela 9896/10.02.04/2025

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/neulastie ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen kaupunginosassa noin kahden kilometrin päässä Kouvolan keskustasta koilliseen. Alue rajautuu etelässä Karjalankatuun, pohjoisessa Viertolantiehen, Viitakummuntiehen ja viheralueisiin, idässä erillispientalojen kortteleihin ja viheralueeseen sekä lännessä Lehtomäenkatuun. Suunnittelualueeseen kuuluvat Harjuntien varren erillispientalot, Neulastien ja Viitakummuntien kerrostalot, Neulastien leikkikenttä sekä entinen Palokankaan päiväkoti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,5 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

Aloite

Asemakaavan muutos on ensimmäisen kerran ollut työohjelmassa vuonna 2017. Tuolloin kaavamuutosta ei kuitenkaan kuulutettu vireille. Kaavahanke sisältyy vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin.

Tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa alueen asemakaava vastaamaan olemassa olevaa tilannetta ja nykypäivän maankäytöllisiä tarpeita sekä selkiyttää kaavamääräyksiä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan pienimuotoinen lisärakentaminen ja huomioidaan alueella olevat kaupunkivalliset arvot sekä liikenteelliset tarpeet.

Nykytilanne

Alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen kaupunginosassa Karjalankadun pohjoispuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu Harjuntien varrella sijaitsevat erillispientalot, Palokankaan päiväkotitoiminta ja Viitakummuntien ja Neulastien välillä sijaitsevat kerrostalot. Suunnittelualue sijaitsee Tornionmäen vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Suunnittelualueen erillispientalot muodostavat yhtenäisen 1960-luvulla rakentuneen yksikerroksisten tyyppitalojen kokonaisuuden Harjuntien varrella. Entinen Palokankaan päiväkotitoiminta on yksikerroksinen, vuonna 1965 valmistunut rakennus, joka on alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan toiminut liiketila. Rakennuksen läheisyydessä Pihkapolun toisella puolella sijaitsee Neulastien leikkikenttä. Suunnittelualueella sijaitsee kahdeksan kerrostaloa, joista Neulastien varrella sijaitsevat ovat viisi-kerroksisia ja kaksi pohjoisinta, Viitakummuntien varrella sijaitsevaa kuusi-kerroksisia. Kerrostalot ovat valmistuneet 1960- ja 70-lukujen taitteessa.

Alueella on valmis katuverkko ja kunnallistekniikka. Alueella kulkee KSS Lämpö Oy:n kaukolämpölinja. Alueella on myös sähkö- ja datakaapeleita, jotka sijoittuvat pääosin yleisille alueille.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee Carpenter Engineered Foams Oy:n tehdasalue, joka on luokiteltu Seveso III –direktiivin mukaiseksi laitokseksi. Nykyisten konsultointiväyhykkeiden muodostamisperiaatteiden (TUKES) perusteella kaava-alue sijaitsee konsultaatioväyhykkeen (300 m) ulkopuolella. Kaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa VAK-ratapihan konsultaatioväyhykkeellä.



Kuva 2 aluerajaus ilmakuvassa



Kuva 3 Entinen Palokankaan päiväkoti, alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan liikerakennus



Kuva 4 Korttelia 6098

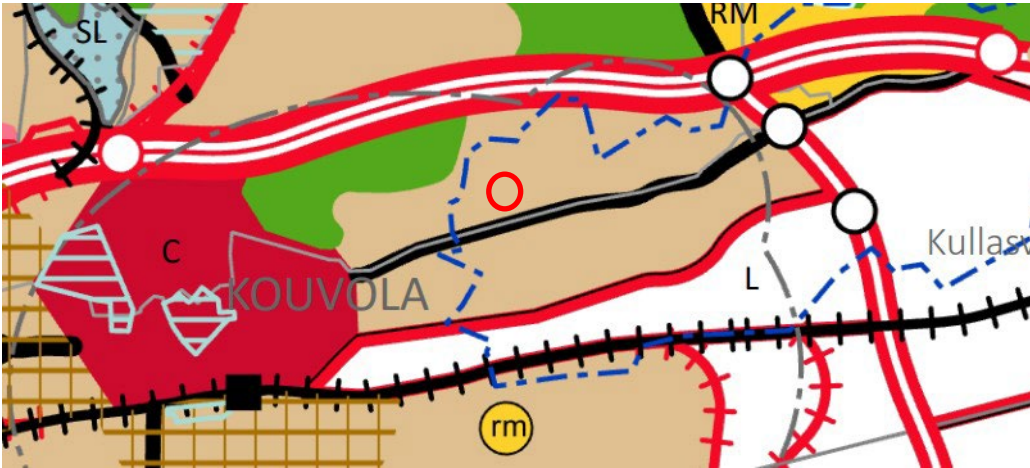
Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueen virkistys- ja katualueet sekä yleiseksi pysäköintialueeksi merkityn alueen. Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaavatilanne

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

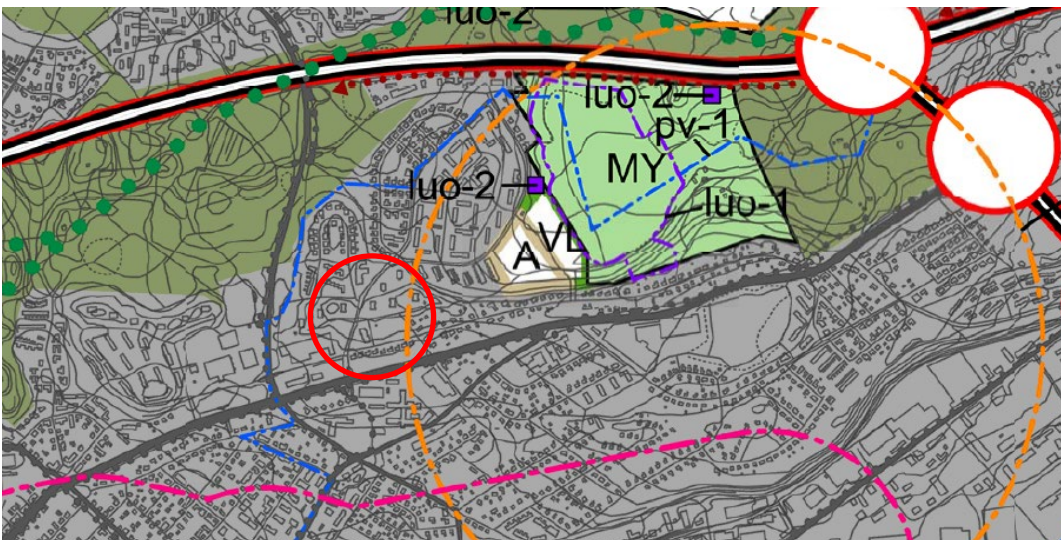
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 5 Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

Kymenlaakson lainvoimaisessa maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), tärkeää pohjavesialuetta (pv), VAK-ratapihan konsultointivöhykettä ja osittain osa vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta koskevaa konsultointivöhykettä (sev).

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

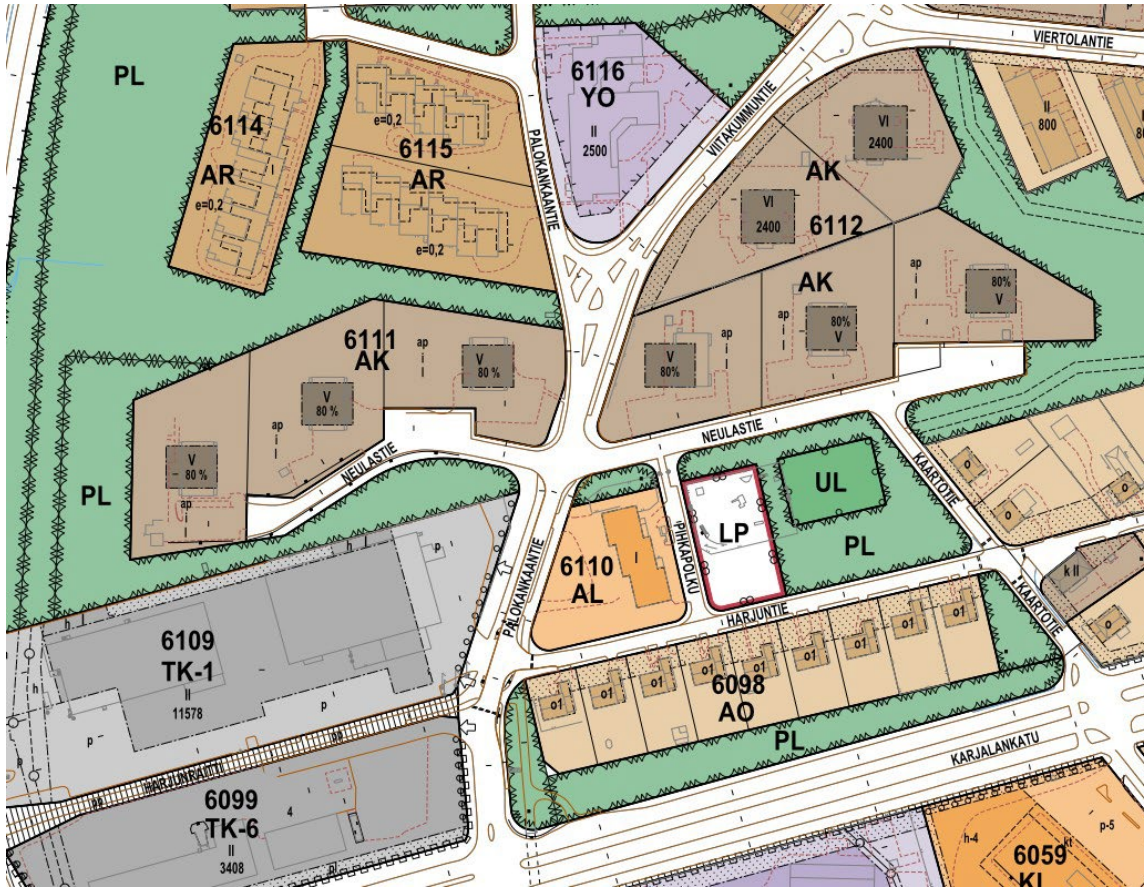


Kuva 6. Ote Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti ympäröity punaisella.

Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty informatiivisella merkinnällä ns. harmaaksi alueeksi, eli taajamatoimintojen alueeksi. Informatiiviset merkinnät koskevat alueita, joiden maankäyttö on ratkaistu/ratkaistaan muulla osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Näillä alueilla ovat kuitenkin voimassa osayleiskaavassa osoitetut päällekkäismerkinnät sekä koko kaava-alue

koskevat yleiset määräykset. Suunnittelualue on osa tärkeää pohjavesialuetta (pv-1, sininen piste-katkoviiva) ja osittain osa konsultointivyöhykettä (sev, oranssi pistekatkoviiva), jolla osoitetaan ns. Seveso III –direktiivin mukaiset laitokset. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunto. (Nykyisten konsultointivyöhykkeiden muodostamisperiaatteiden (Tukes 4032/03.03/2025) perusteella kaava-alue sijaitsee konsultaatiovyöhykkeen (300 m) ulkopuolella.)

Ajantasa-asemakaava



Kuva 7 Ajantasa-asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja alueella on voimassa yhteensä 10 eri ikäistä asemakaavaa.

Kaava-alue muodostuu asuinkerrostalojen, liikerakennusten ja erillispientalojen alueeksi tulkituista korttelialueista, puisto-, leikkikenttä-, pysäköimis- ja katualueista.

Korttelit 6111 ja 6112 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteleissa on yhteensä kahdeksan tonttia, joilla kullakin yksi kerrostalo. Kahdella pohjoisimmalla tontilla rakennusoikeudeksi on merkitty 2400 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on merkitty kuusi. Muilla tonteilla rakennusoikeus on merkitty prosenttiluvulla (80 %), joka osoittaa kuinka suuren osan rakennusalan saa käyttää rakentamiseen. Rakennusoikeus on siten määritelty seuraavasti: 0,8 x rakennusalan pinta-ala x suurin sallittu kerrosluku. Neulastien tonteille on määrätty, että tontin rakentamattomalle osalle saa tehdä vain rakennuksen käytölle välttämättömät tiet ja tontti on muuten pidettävä puistomaisessa kunnossa (i) ja tontille on sijoitettava yhtenäistä vapaata leikkitilaa vähintään 10 m² kutakin asuntoa kohti (I). Kortteleissa rakennusalat on rajattu hyvin tiukasti, minkä takia osa rakennuksista on osittain rakennusalan ulkopuolella.

Kortteli 6110 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusala on olemassa olevan rakennuksen mukainen. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennusoikeuden määrää ei ole merkitty.

Kortteli 6098 on tulkittu erillispientalojen korttelialueeksi. Käyttötarkoituksilyhennettä ja/tai kaavamääräystekstiä ei ole merkitty kaavakarttaan.

Suunnittelualueeseen kuuluu Neulastien, Kaartotien ja Pihkapolun katualueet sekä osa Harjuntien ja Palokankaantien katualueista. Puistoalueita on merkitty korttelialueiden ja katujen välisille alueille. Pihkapolun ja Kaartotien välissä on alue, joka on merkitty puistoalueeksi (PL), leikkikentäksi (UL) ja pysäköimisalueeksi (LP).

Seveso / VAK-ratapihat

Kaava-alue kuuluu maakuntakaavassa VAK-ratapihan konsultointiväyhykkeeseen.

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
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

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

Keskeiset selvitykset:

- Kouvolan rakennetun ympäristön inventointi. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2012.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012. Luontoselvitys Kotkansiipi, 19.8.2013.
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma: Ruhmaanharju, Tornionmäki, Voikkaa, Jokela ja Tuohikotti. Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Ramboll, 25.6.2014.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- Kouvolan kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2017, WSP Finland Oy, 17.3.2017

Selvitystarpeet

Mikäli selvitystarpeita ilmenee, selvityksiä on mahdollista laatia kaavaprosessin edetessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asuminen, työntekeeseen 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 kaavamuuotoksessa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto)
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- TUKES
- Traficom
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvola kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Kouvola Vesi Oy
- Telia Company Oy, DNA Oy ja Elisa Oy
- Kouvola Nuorisovaltuusto
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto). Asemakaavan muutoksesta ei ole tarpeen järjestää AKL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

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 §)	16.7.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (AKL 62 §)	16.7.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	16.7.-5.9.2025

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	xxx 2026 (xx §)
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk	xxx 202x
(AKL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	

Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamuuotoksen hyväksyy <u>tekninen lautakunta</u>	
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (AKL 52 §)	xxx 2026
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	xxx 202x

Asemakaavan laatija

Susanna Rutqvist
Kaavoitusinsinööri, Kouvola kaupunki, Tekniikka ja ympäristö
PL 85, 45100 Kouvola. Puhelin: 020 615 4065, email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

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

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

1. ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE Kaavoitus alkaa eli tulee viireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia. Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos	Tiedottaminen Kaavan viireille tulosta, OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan: Kouvola kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset Kouvola Sanomissa www.kouvola.fi/neulastie OAS, kaavaluonnos, sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä määräajan: 16.7.-5.9.2025 Kaupungintalon info-pisteessä (Torikatu 10) ja www.kouvola.fi/neulastie Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitetaan linkki valmisteluvaiheen asiakirjoihin.	Miten voin vaikuttaa? OAS:sta ja kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella: Kouvola kaupunki, kirjaamo PL 85 45100 Kouvola tai kirjaamo(at)kouvola.fi Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
2. EHDOTUSVAIHE Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14-30 päiväksi.	Tiedottaminen Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan: www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/neulastie - Kouvola Sanomissa - kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. Kaavaehdotus, -selostus ja muu aineisto asetetaan nähtäville: - Kaupungintalon info-pisteeseen (Torikatu 10) www.kouvola.fi/neulastie	Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävänäoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella: Kouvola kaupunki / Tekninen lautakunta, PL 85, 45100 Kouvola tai kirjaamo(at)kouvola.fi Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja osoitteensa ilmoittaneet. Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
3. HYVÄKSYMISVAIHE Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.	Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan: www.kouvola.fi/neulastie ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.	Miten voin vaikuttaa? 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.
4. VOIMAANTULO Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta teknisen lautakunnan päätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.	Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan: www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/neulastie	-