



## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### TERVASKANGAS 2

Pvm. 9.5.2023

päiv. 19.1.2024

#### ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 23, Kymintehdas, kiinteistöjä 286-403-31-3, 286-896-5-1, 286-403-15-51, 286-403-15-50, 286-403-15-75, 286-403-15-49, 286-403-15-48, 286-403-15-47, 286-403-15-56, 286-403-15-55, 286-403-15-54, 286-403-15-53, 286-403-15-52, 286-403-1-105, 286-403-9-130, 286-403-9-131, 286-403-9-215, 286-403-9-214, 286-403-7-135, 286-403-7-136, 286-403-7-121, 286-403-7-137, 286-403-7-123, 286-403-7-133, 286-403-33-5, 286-403-7-105, 286-403-7-106, 286-403-33-4, 286-403-14-58, 286-403-14-59, 286-403-2-250, 286-895-1-4573, kortteleita 454 ja 456 sekä liikenne- ja kaualuetta.

Asemakaava 23/020

nro

Diaari / TELA 3998/10.02.04/2023

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 internet-sivulla osoitteessa [www.kouvola.fi/tervaskangas2](http://www.kouvola.fi/tervaskangas2) ja sitä täydennetään tarvittaessa.

### Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

#### Suunnittelu- alue

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan 23. kaupunginosan, Kymintehtaan, alueella. Alue rajautuu etelässä valtatie 6:een, lännessä Niskalantiehen, pohjoisessa Kytöahontiehen ja idässä Tervaskankaankadun varrella oleviin kiinteistöihin. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 68 ha.



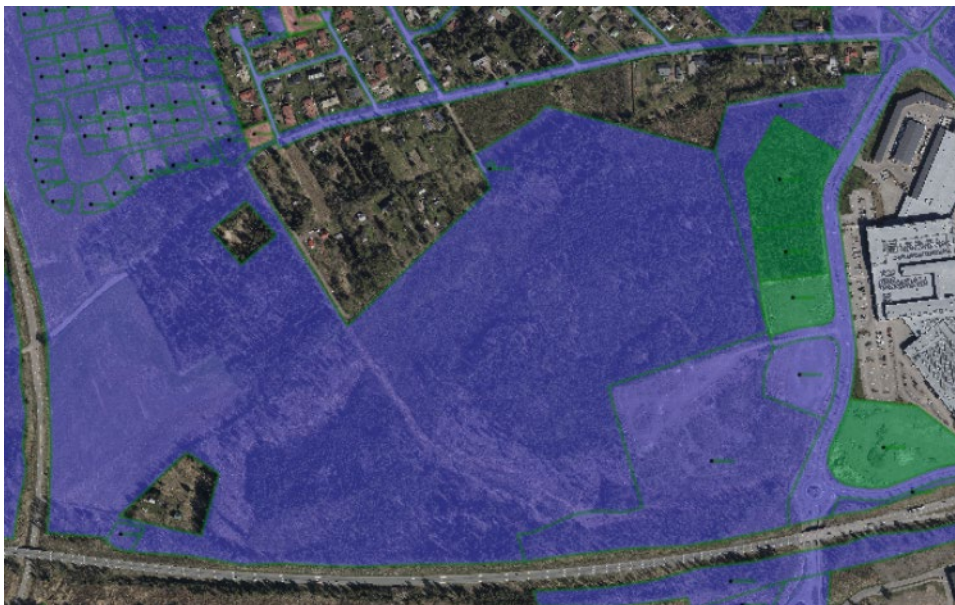
Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

- Aloite** Asemakaavan valmistelu on aloitettu kaupungin aloitteesta vuonna 2022. Asemakaava sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan.
- Tavoite** Kaavahankkeessa tutkitaan alueen asemakaavatilanteen ajanmukaistamista. Tavoitteena on:
- laatia suurimmalle osalle aluetta ensimmäinen asemakaava ja muuttaa olemassa olevaa asemakaavaa vastaamaan alueen muuttuvaa maankäyttöä
  - turvata alueen luontoarvot
  - osoittaa alueelle liikerakentamisen ja pientaloasumisen korttelialueita
- Nykytilanne** Suunnittelualueella sijaitsee omakotitaloasutusta Huhtakoukun ja Kytöahontien varrella sekä Samelinpolulla. Alueen itäosassa, kauppakeskuksen länsipuolella, sijaitsee liikerakennusten korttelialue. Muuten alue on pääosin metsä- ja maatalousaluetta, peltojen sijaitessa suunnittelualueen länsireunalla. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee vt 6.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta

- Maanomistus** Kouvolan kaupunki omistaa suurimman osan alueesta.



Kuva 3. Maanomistus alueella. Kouvolan kaupungin maa-alueet on merkitty sinisellä ja vihreällä.

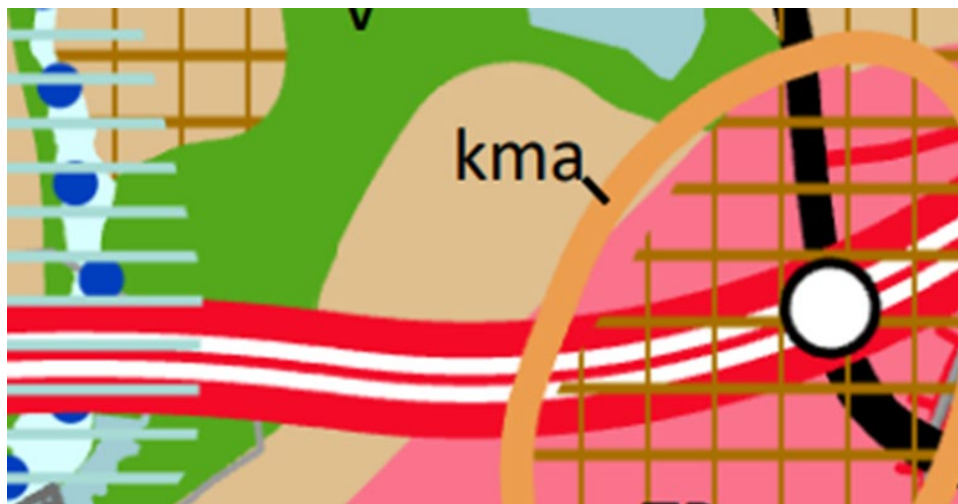
## Kaavatilanne

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

### Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 15.6.2020 hyväksymä maakuntakaava, jossa suunnittelualueeseen kohdistuvat seuraavat kaavamerkinnot:

- Taajamatoimintojen alue
- Kehitettävä ja tiivistettävä kaupunkialue
- Vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue
- Työpaikka-alue

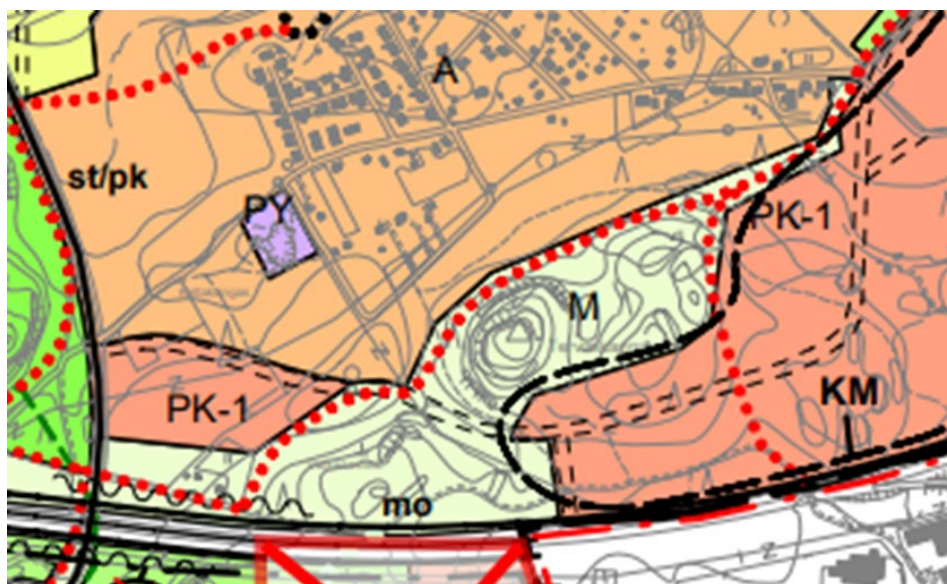


Kuva 4. Suunnittelualue Kymenlaakson maakuntakaavassa.

### Alueeseen kohdistuvat osayleiskaavat

#### Kuusankosken Yleiskaava 2020

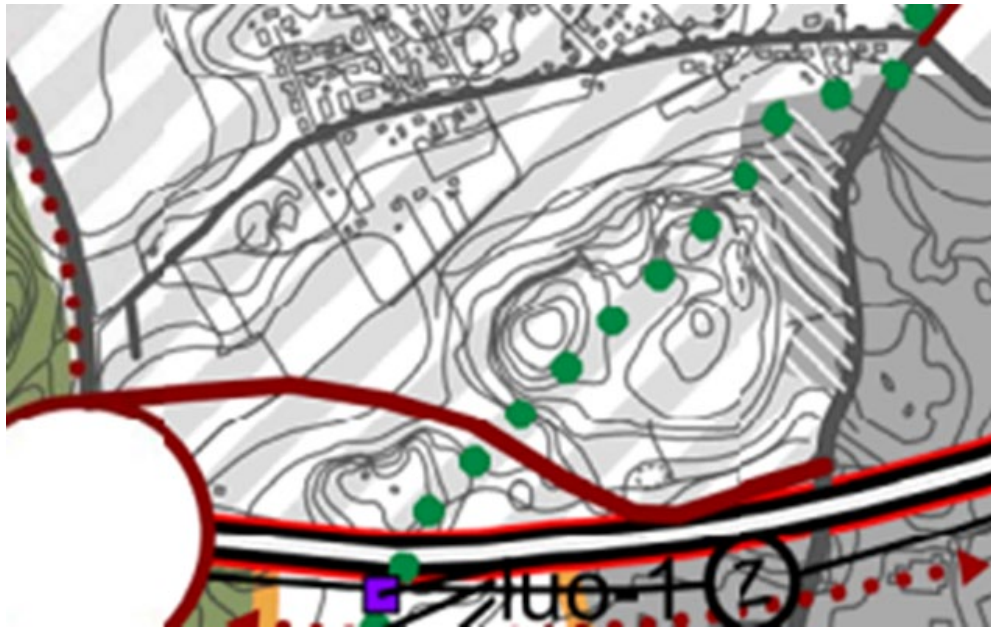
Yleiskaavassa alueeseen kohdistuvat merkinnät asuinrakennusten alueesta (A), julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta (PY), palvelujen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueesta (PK-1), maa- ja metsätalousvaltaisesta alueesta (M) sekä kaupallisten palveluiden alueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueen poikki kulkee lounaasta koilliseen ulkoilureitin yhteystarve ja idästä länteen pääkadun/kokoojakadun/yhdystien yhteystarve.



Kuva 5. Suunnittelualue Kuusankosken Yleiskaavassa

## Kouvolan keskeinen kaupunkialue

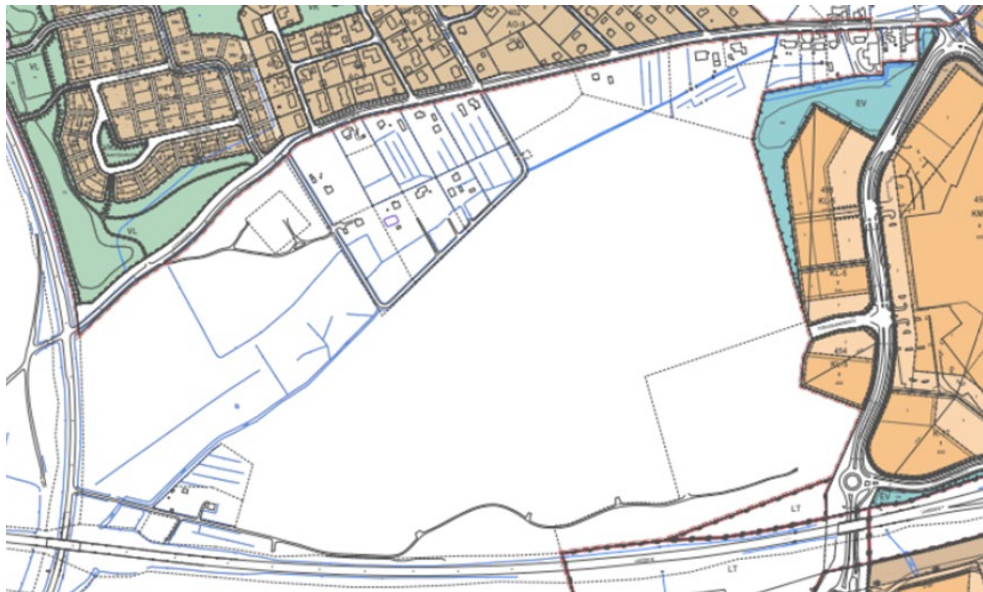
Suunnittelualue kuuluu Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa Niskala-Tervaskankaan osayleiskaavan alueeseen. Tämän hetken näkemys kuitenkin on, että kyseistä osayleiskaavatyötä ei edistetä, vaan Niskalan/Tervaskankaan alueen yleiskaavallinen päivitys käsitellään laajemman Kouvolan keskeiset kaupunkialueet kattavan yleiskaavapäivityksen yhteydessä. Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan päällekkäismääräykset ja koko kaava-alueita koskevat yleiset määräykset ovat kuitenkin voimassa alueella. Suunnittelu-alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti ja uusi ohjeellinen tie-/katulinjaus. Alueen itäosassa, Tervaskankaankadun varrella oleva vinoviivamerkintä osoittaa rakentamattoman taajama-toimintojen alueen.



Kuva 6. Kaavaote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta

### **Asemakaavat**

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen itäosassa on yksi korttelialue Tervaskankaan asemakaavan alueella. Kortteliin kohdistuu kaavamääräys KL-5 *Liikerakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueelle saa sijoittaa myös muun erikoiskaupan myymälöitä, yhteensä enintään 30% kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Ulkomyynti- ja varastoalueet on rajattava ympäröivästä maisematilasta. Näkösuojaukseen käytetään ensisijaisesti rakennusmassoja, täydentävästi myös näkösuojan muodostavia aitoja sekä kasvillisuutta. Korttelialueella tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa palomuuria, jolloin rakennuksia tarkastellaan yhtenä paloteknisenä kokonaisuutena. Autopaikoitus: tilaa vaativa eri-koistavarakauppa 1 ap/ 60 k-m<sup>2</sup>, ravintolat 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> ja toimistotilat 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>.*



Kuva 7. Ote ajantasakaavasta.

## 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.

### Olemassa olevat selvitykset:

- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 2. Maisemaselvitys
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 3. Maiseman ja kulttuuriympäristön valtakunnallisesti arvokkaiden kohteiden kohdekuvaukset,
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 9. Tavoitteellinen liikenneverkko
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 13. Vähittäiskaupan suuryksiköt Kouvolassa-selvitys
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 14. Maanlajitusalue selvitys.
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan liite 15. Lepakkopotentiaalin arviointi 2014
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 1. Maaperäkartta
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 2. Maisemaselvitys
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 3. Luontoselvitys
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 4. ja liite 4.4. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja muinaismuistot.
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 8 Liikenteen tavoiteverkko
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 9. Kevyen liikenteen tavoiteverkko
- Kuusankosken yleiskaava 2020. Liite 10. Viheralueverkko
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy

## Laadittavat selvitykset

- Alueella on tehty luontotietojen päivitys keväällä 2023

## 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

Tässä kaavamuutoksessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Museovirasto, Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Kouvolan Vesi Oy
- KSS Energia Oy, KSS Verkko Oy
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, yrittäjät, asukkaat ja muut osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle.

Kaavasta pidetään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain mukainen neuvottelu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kaupungin välillä.

## 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.

Alla oleva kuvaus on yleispiirteinen ja eri vaiheiden painotus voi vaihdella tapauskohtaisesti. Esimerkiksi vaikutukseltaan vähäisen asemakaavam muutoksen aloitus- ja valmisteluvaihe voidaan yhdistää. **Kaavan hyväksyy tekninen lautakunta.**

Kaavaan liittyvät aineistot ovat jatkossa ladattavissa Kouvolan kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: [www.kouvola.fi/tervaskangas2](http://www.kouvola.fi/tervaskangas2)

### Tavoiteaikataulu, mikäli kaavamutoksesta ei jätetä muistutuksia tai siitä ei valiteta



| Suunnitteluvaihe                   | Toimenpide ja viittaus Maankäyttö- ja rakennuslakiin                    | Aikataulu       |
|------------------------------------|---|-----------------|
| <b>ALOITUS- ja VALMISTELUVAIHE</b> | Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 ja 31 §)                         | 23.3.2023       |
|                                    | Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)                    | 31.5.2023       |
|                                    | Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)              | 31.5.-14.7.2023 |
|                                    | Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)                   | 31.5.-14.7.2023 |
| <b>EHDOTUSVAIHE</b>                | Kaavaehdotus valmis, arvioitu teknisen lautakunnan käsittely            | 8.2.2024        |
|                                    | Julkinen nähtävillä olo 30 vrk alkaa (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)     | kevät 2024      |
| <b>HYVÄKSYMISVAIHE</b>             | Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy: <u>tekninen lautakunta</u> |                 |
|                                    | Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)          | kesä 2024       |
|                                    | Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)   | kesä 2024       |

## Asemakaavan laatija

Heikki Manninen  
Kaavoitusinsinööri, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö  
PL 85, 45100 Kouvola  
puhelin: 020 615 5276  
sähköposti: [heikki.manninen\(at\)kouvola.fi](mailto:heikki.manninen(at)kouvola.fi)

Tomi Ristimäki  
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö  
PL 85, 45100 Kouvola  
puhelin: 020 615 9196  
sähköposti [tomi.ristimäki\(at\)kouvola.fi](mailto:tomi.ristimäki(at)kouvola.fi)

## Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

| <b>ALOITUS- ja VALMISTELUVAIHE</b>  | <b>Tiedottaminen</b>  | <b>Miten voin vaikuttaa?</b>   |
|---|---|--|
| <p>Kaavoitus alkaa eli tulee viereille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).</p> <p>Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy <b>kaavaluonnos</b></p>                 | <p>Kaavan vireille tulosta, OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <p>Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a> Kouvolan Sanomissa <a href="http://www.kouvola.fi/tervas-kangas2">www.kouvola.fi/tervas-kangas2</a></p> <p>OAS, kaavaluonnos, sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä määräajan: Kaupungintalon info-pisteessä (Torikatu 10) ja <a href="http://www.kouvola.fi/tervaskangas2">www.kouvola.fi/tervaskangas2</a></p> <p>Suunnittelualan ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitetaan linkki valmisluvaiheen asiakirjoihin.</p> <p>Tarvittaessa järjestetään myös yleisötilaisuus, josta tiedotetaan erikseen lehdessä.</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<br/>PL 85<br/>45100 Kouvola<br/>tai<br/><a href="mailto:kirjaamo(at)kouvola.fi">kirjaamo(at)kouvola.fi</a></p> <p>Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.</p> <p>Lausunnot 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 esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14-30 päiväksi.</p>  | <p><b>Tiedottaminen</b></p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kouvolan Sanomissa</li> <li>• kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla</li> <li>• kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle.</li> </ul> <p>Kaavaehdotus, -selostus ja muu aineisto asetetaan nähtäville:</p> <p>Kaupungintalon info-pisteeseen (Torikatu 10) <a href="http://www.kouvola.fi/tervaskangas2">www.kouvola.fi/tervaskangas2</a></p>  | <p><b>Miten voin vaikuttaa?</b></p> <p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävänäoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun <b>kirjallisen muistutuksen</b> osoitteella:</p> <p>Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta,<br/>PL 85, 45100 Kouvola<br/>tai<br/><a href="mailto:kirjaamo(at)kouvola.fi">kirjaamo(at)kouvola.fi</a></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>Kaava saa lainvoiman noin 1,5 kuukautta teknisen lautakunnan päätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>   | <p><b>Tiedottaminen</b></p> <p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/tervaskangas2">www.kouvola.fi/tervaskangas2</a></li> <li>• ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.</li> </ul> <p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• virallisilla ilmoitustauluilla</li> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/tervaskangas2">www.kouvola.fi/tervaskangas2</a></li> </ul>   | <p><b>Miten voin vaikuttaa?</b></p> <p>Lautakunnan päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaikana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO).</p>  |