



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

HALKOTARHANTIE 1

Pvm. 2.10.2024

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas rautatiealuetta.

Asemakaava 01/042

Diaari / Tela 7338/10.02.04/2024

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/halkotarhantie1 ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan ydinkeskustan eteläpuolella Halkotarhantien varrella rautatiealueen ja Kotkankallion asuinalueen välissä. Kaavamuutosalueen koko on n.1,2 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti Kouvolan ydinkeskustan eteläpuolella. Suunnittelualueen alustava rajaus punaisella.

Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2023. Yritys on laajentanut toimitilojaan kahdella eri asemakaavan poikkeamispäätöksellä. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 27.6.2023.

Tavoite

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ajanmukaistaa voimassa oleva asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja varautua alueella pieniin rakennusten laajennuksiin.

Nykytilanne

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealuetta. Suunnittelualueella on yksi teollisuusrakennus ratapihan eteläpuolella, jota on laajennettu poikkeamisluvalla. Lisäksi teollisuusrakennuksen luoteispuolella on kylmä varastohalli. Alueella oleva toiminta vaatii asemakaavan muutosta, sillä voimassa oleva asemakaava ei salli alueelle rakentamista.

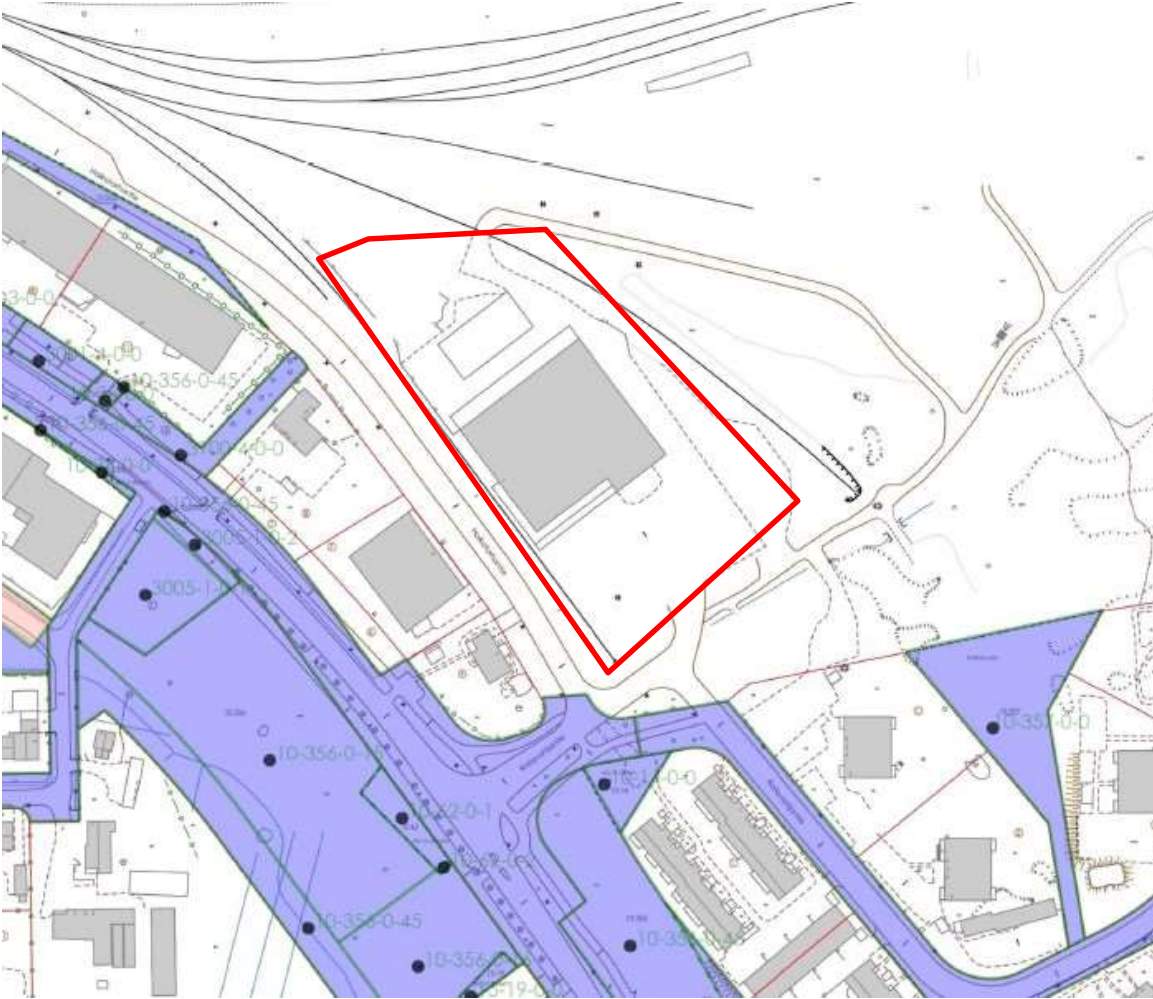
Lähiympäristössä on pohjoisessa ratapiha, idässä puuvaltaista aluetta, etelä-länsi -akselilla on teollisuutta sekä Kotkankallion asuinalue.



Kuva 2. Suunnittelualueella toimivan yrityksen pihaa.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Suomen valtion omistuksessa, jota hallinnoi Väylävirasto. Väylävirasto on vuokrannut suunnittelualueen yksityiselle yritykselle, joka on hakenut valtakirjalla kaavamuutosta.



Kuva 3. Alueen maanomistustilanne. Suunnittelualue on Väylän hallinnoima, jonka yksityinen yritys on vuokrannut.



Kuva 4. Suunnittelualueen takapihaa. Takapihalla oleva pressuhalli. Taustalla näkyy myös käytöstä poistettu juna (ei ole suunnittelualueita).

Kaavatilanne

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

Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 ja saanut lainvoiman. Siinä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (ruskea / A): Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

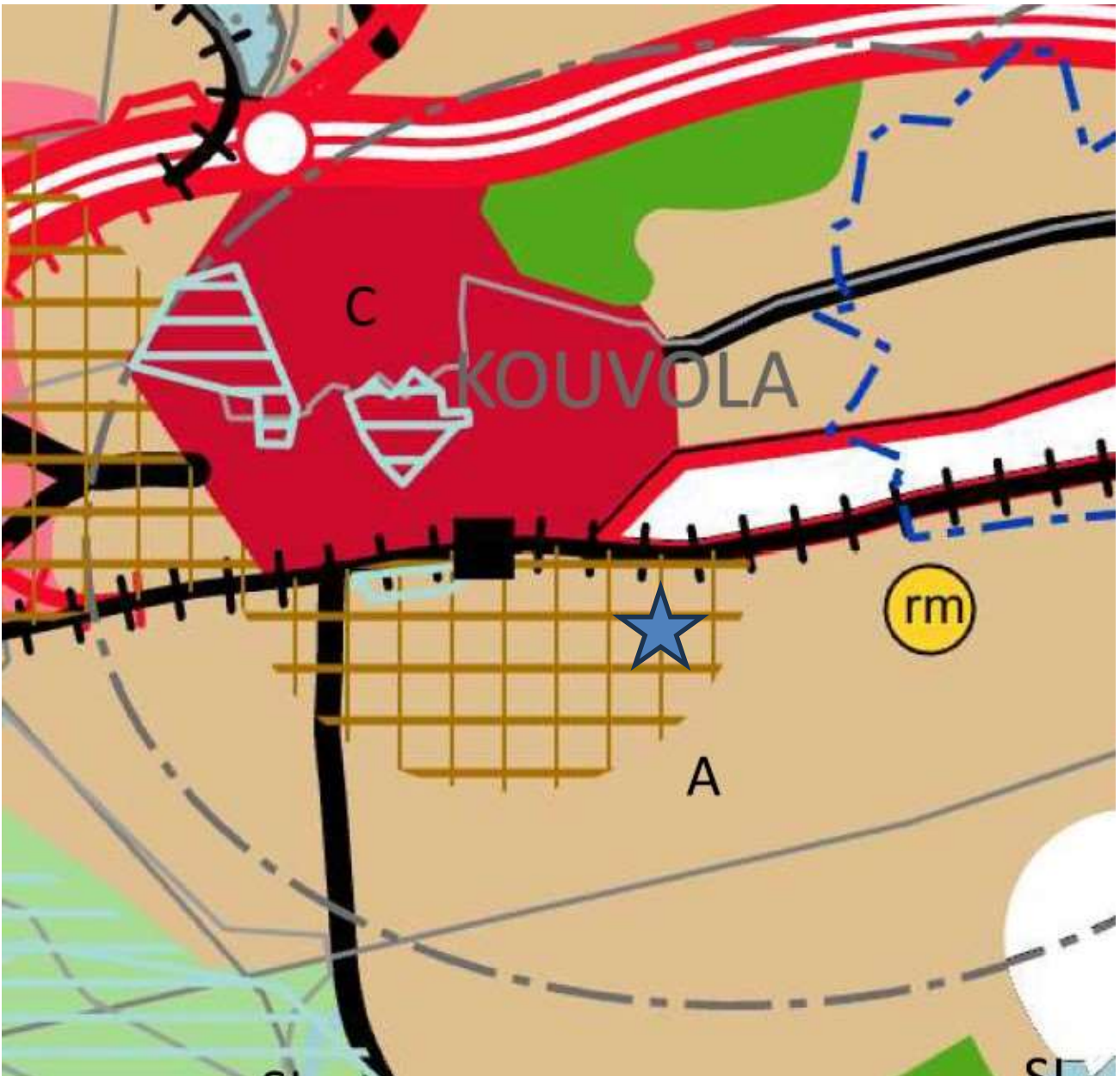
Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi kesukseksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.”

Maakuntakaavaan on merkitty konsultointivyöhyke (harmaa pistekatkoviiva / sev). Siihen liittyvät seuraavat suunnittelumääräykset: Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

Suunnittelualueella on myös merkintä ”kehitettävä ja tiivistettävä kaupunkialue” (ruskea neliöraasteri), johon kuuluu seuraava suunnittelumääräys: ” Kehitettävillä ja tiivistettävillä alueilla tulee yhdyskuntarakennetta kehittää niin, että elinkeinotoiminnan, asutuksen, kaupan ja muiden palveluiden sekä joukko- ja kevyen liikenteen kehittämismahdollisuuksia edistetään. Yhdyskuntarakennetta kehittämällä tulee luoda rakenteellisia ja toiminnallisia kokonaisuuksia kaupunkialueen osakeskusten välille. Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla alueen ominaispiirteet huomioiden.”



Kuva 5. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen kohta on merkitty tähdellä.

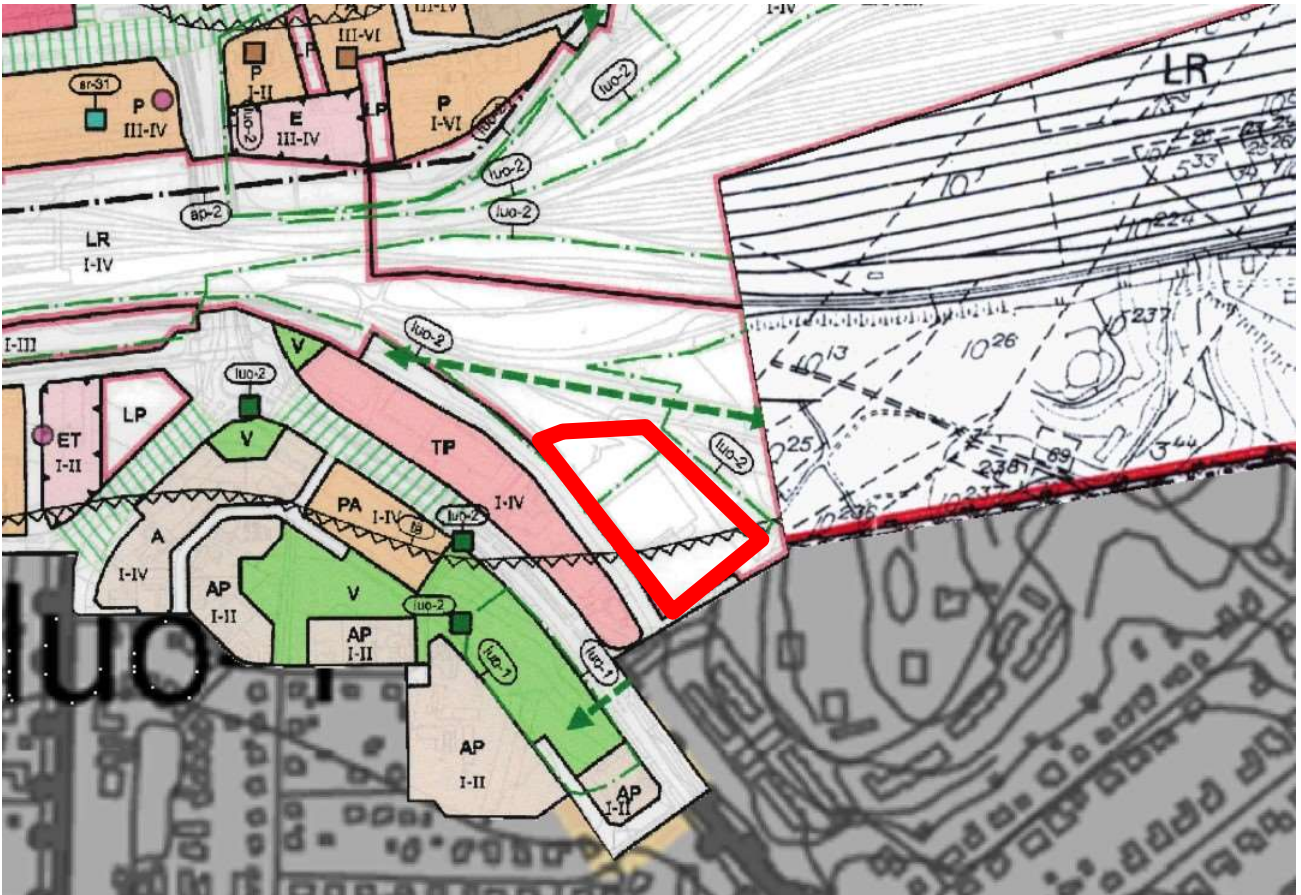
Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 23.7.2020. Osayleiskaavassa suunnittelualueen kaavamerkintänä on LR (rautatieliikenteen alue): Alueen ja sen lähiympäristön käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon ratapihalla tapahtuvien toimintojen aiheuttamat ympäristövaikutuksen ja onnettomuusriskit, sekä pyrkiä niiden ehkäisemiseen ja/tai lieventämiseen. Alueelle voidaan sijoittaa rautatieliikennettä ja logistiikkaa palvelevia rakennuksia. Veturitallien alueelle rakennettaessa tulee uudisrakentamisen sopeutua alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus nykyisen rakentamisen kanssa. Halkotarhantietä reunustavalle osalle ei rakennusten suhteen ole erityisiä vaatimuksia.

Kerroslukumäärä rautatieliikenteen alueella on I-IV. Lisäksi suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä on tärinäalueen raja (viiva kolmioilla), viheryhteystarve (vihreä katkoviiva-nuoli) sekä harvinaisen ja uhanalaisen lajin esiintymisalue (luo-2).

Tärinäalueen rajan sisäpuolella tulee laatia tärinäselvitys ennen asemakaavan muuttamista ja rakentamista. Alueen asemakaavoituksessa tulee huomioida vähintäänkin visuaalisen viheryhteyden to-

teutuminen. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueen asemakaavoituksessa tulee huomioida alueella oleva harvinaisen ha uhanalaisen eliölajin esiintymä ja selvittää kaavaratkaisun vaikutukset kyseiseen lajiin. Kasvilajien osalta tulee tutkia edellytykset kasviyksilöiden siirrolle, jos alueelle suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä.



Kuva 62. Ote osayleiskaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisilla ääriviivoilla.

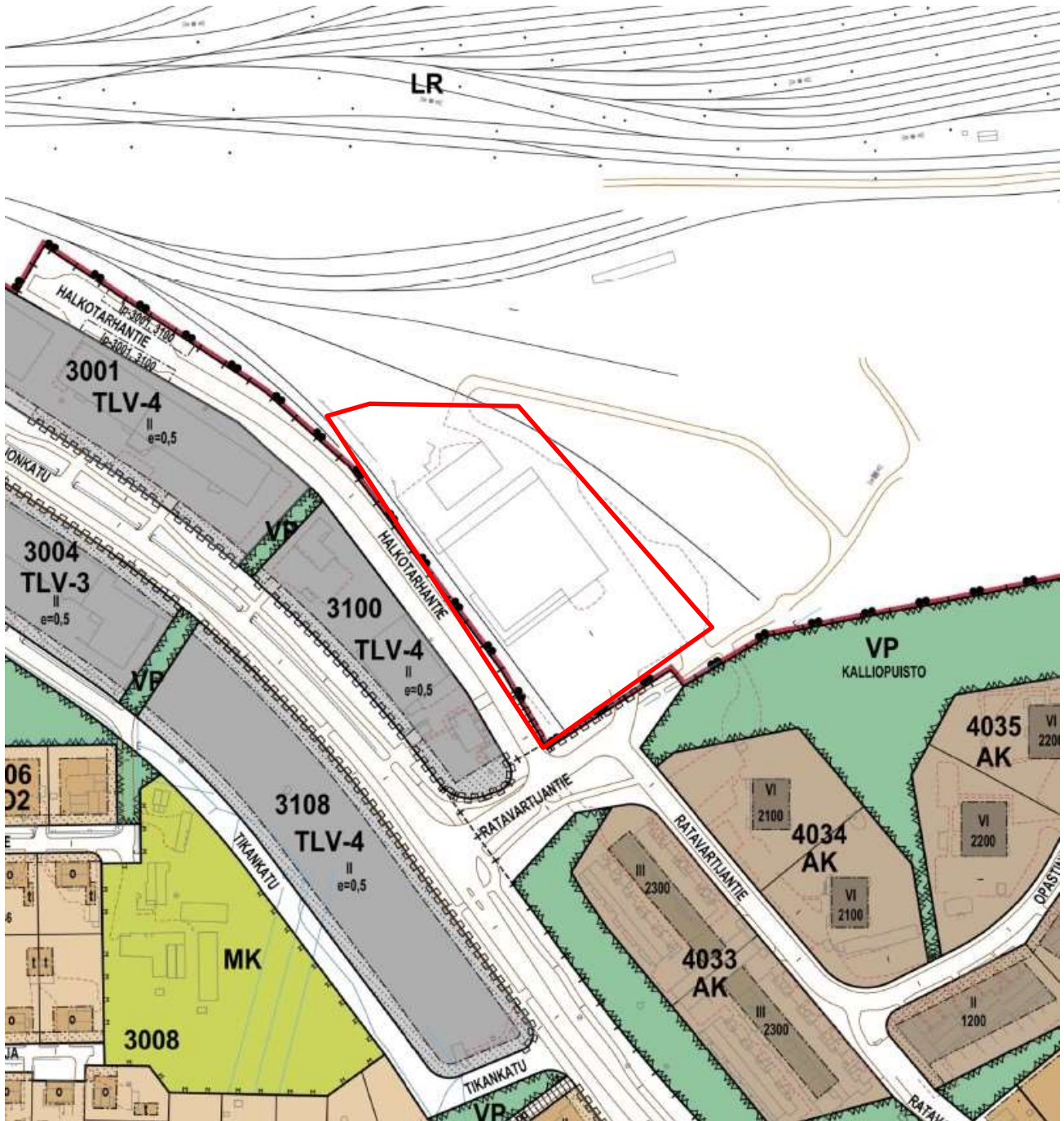
Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Voimassa on asemakaava 329:1 vuodelta 1984. Suunnittelualueen lounaispuolella on asemakaava vuodelta 1990, mikä on mahdollistanut viereiset teollisuuskorttelialueet.



Kuva 73. Ote asemakaavojen hakemistokartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella laatikolla.

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa kokonaisuudessaan rautatiealueella (LR). Suunnittelualueella ei ole merkitty rakennusoikeutta tai muitakaan määräyksiä. Rautatiealue jatkuu alueen pohjois- ja länsipuolella. Kaakossa on Kalliopuisto (VP), jonka takana jatkuu Kotkankallion asuinalue. Lähimmät asuinkorttelit ovat alle 40 metrin päässä olevia asuinkerrostaloja (kerrosluku VI). Idässä alue rajautuu Halkotarhantiehen ja teollisuusaluekortteleihin (TLV-3, TLV-4, kerrosluku II ja tehokkuusluku $e=0,5$). Ratavartijantien kohdalla on liittymäkielto suunnittelualueelle.



Kuva 8. Suunnittelualueen ajantasa-asemakaava.

Seveso / VAK-ratapihat

Kaava-alue on VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeiden sisäpuolella. Suunnittelualue rajautuu Kouvolan keskustan ratapihan eteläreunaan.



Kuva 9. Käytöstä poistettu raide yrityksen pihalla.



Kuva 10. Suunnittelualueen viereistä paahteista ratapiha-aluetta.

Vaikutusten arviointi

Kaava-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 kaavaselostukseen.

Keskeiset selvitykset:

- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oy:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, 3.3.2009 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan ratapihan uhanalaisten hyönteisten esiselvitys ja selvitys 2009, Faunatica Oy

Selvitystarpeet

Yleiskaavan tärinäalueen selvitysraja kulkee suunnittelun alueen halki, joten asemakaavahankkeessa on laadittava tärinäselvitys. Muita selvitystarpeita ei ole ilmennyt.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asuminen, 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

Tässä kaavamuutoksessa osallisia ovat:

- Suunnittelun alueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes)
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Kouvolan Vesi Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Telia Company Oyj, Elisa Oyj
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Asemakaavan muutoksesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 29.05.2024.

Kaava-alueen toimijoiden kanssa järjestetään kaavaprosessin aikana erillisiä neuvotteluita tarpeen mukaan.

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.

Kaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

Tavoiteaikataulu

Aloitus ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §) 2.10.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §) 2.10.-6.11.2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §) 2.10.-6.11.2024

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely xx.xx.2024
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk
(MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §) xx.xx.-xx.xx.2024

Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy tekninen lautakunta
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (MRL 52 §) talvi/kevät 2025
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §) kesä/syksy 2025

Asemakaavan laatija

Heikki Pitkänen, Kaavoitusinsinööri (6/2024 asti)

Susanna Rutqvist

Kaavoitusinsinööri, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö

PL 85, 45100 Kouvola. Puhelin: 020 615 4065, email: susanna.rutqvist(at)kouvola.fi

Paula Niemelä

Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö

PL 85, 45100 Kouvola. Puhelin: 0206155275, email: paula.niemela(at)kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

<p>1. ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE</p> <p>Kaavoitus alkaa eli tulee viireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).</p> <p>Kaavan sisältöä tarkennetaan laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan viireille tulosta, OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan: Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset, Kouvolan Sanomissa, www.kouvola.fi/halkotarhantie1</p> <p>OAS, kaavaluonnos, sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä määräajan: Kaupungintalon info-pisteessä (Torikatu 10) ja www.kouvola.fi/halkotarhantie1</p> <p>Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitetaan valmisteluvaiheen asiakirjat.</p> <p>Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus.</p>	<p>Miten voin vaikuttaa?</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 PL 85 45100 Kouvola</p> <p>tai</p> <p>kirjaamo(at)kouvola.fi</p> <p>Kaavaluonnoksesta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>2. EHDOTUSVAIHE</p> <p>Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet.</p> <p>Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14–30 päiväksi.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/halkotarhantie1 • Kouvolan Sanomissa • kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selostus ja muu aineisto asetetaan nähtäville:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaupungintalon info-pisteeseen (Torikatu 10) • www.kouvola.fi/halkotarhantie1 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävänäoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p>Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta, PL 85, 45100 Kouvola tai kirjaamo(at)kouvola.fi</p> <p>Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja osoitteensa ilmoittaneet.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>3. HYVÄKSYMISVAIHE</p> <p>Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</p>	<p>Tiedottaminen</p> <p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.kouvola.fi/halkotarhantie1 • ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana. 	<p>Miten voin vaikuttaa?</p> <p>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.</p>
<p>4. VOIMAANTULO</p> <p>Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta teknisen lautakunnan päätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • www.kouvola.fi/kuulutukset • www.kouvola.fi/halkotarhantie1 	