



Kouvolan kaupunki
Asuminen ja ympäristö, Kaupunkisuunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

Vuorilaaksontie

pvm. 7.10.2024
15.4.2024

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 21, Kuusankoski, kortteleita 41–43, sekä lähivirkistys-, leikkikenttä- ja katualueita

ASEMAKAAVAN MUUTOKSESSA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 21, Kuusankoski, korttelit 41–43 sekä lähivirkistys- ja katualueet

Asemakaava 21/014

Diaari / Tela 94/10.02.04/2022

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.kouvol.fi/vuorilaaksontie ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee n. 0,5 km Kuusankosken kaupunkikeskustasta pohjoiseen, Mäenpääntien, Kuusaantien ja Messutien rajaamalla alueella. Alueen pinta-ala on noin 5 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolelle Kuusaantien ja Mäenpääntien rajaamalle alueelle.

Aloite

Vuorilaaksontien asemakaavan muutos on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2024, ja siihen liittyy alueella olevien Kouvolan Asunnot Oy:n kerrostalojen muutoshanke. Kaavamuutos sisältyy kaavoitusyksikön vuoden 2024 kaavoitusohjelman työkohteisiin. Kaavan aloituskouros on pidetty 18.5.2022.

Tavoite

Kouvolan Asunnot Oy on suunnitellut alueella olevien kolmen 1960-luvulla rakennettujen asuinkerrostalon korvaamista uusilla moderneilla asuinkerrostaloilla, joten Vuorilaaksontien varrella olevien

asuinkerrostalojen korttelialueen rajauksia ja rakentamisen määrä tarkennetaan vastaamaan muutunutta tarvetta. Kuusaantien ja Mäenpääntien välissä olevan korttelin 43 osalta asemakaavan muutos on nykyisen tilanteen toteava. Muutoksessa päivitetään alueen kaavamerkinnot ja huomioidaan alueella olevat yhdyskuntateknisten järjestelmien ja hulevesien hallintaan liittyvät tilatarpeet.

Nykytilanne

Alue sijoittuu Kuusankosken kaupunkikeskustan pohjoispuolella olevaan Vuorilaaksoon, jossa sijaitsee kolme arkkitehti Teuvo Lindforsin suunnittelemaa nelikerroksista asuinkerrostaloa (1965). Kerrostalojen pohjoispuolella oleva kioskirakennus on valmistunut vuonna 1984 ja arkkitehti Bertel Liljequistin suunnittelema Naukion saunarakennus vuonna 1923. Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat useat pohjois-eteläsuuntaiset liikenneväylät, joiden vuoksi alueen läpi kulkevan katualueen leveys korostuu. Mäenpääntiehen liittyvät virkistysalueet jatkuvat suoraan kerrostalojen pihoihin. Kaava-alueeseen kuuluvan Mäenpääntien varrella olevat eri ikäiset erillispientalot sijoittuvat hyvin lähelle katua ja paikoitellen maastollisesti haastaville kohdille. Suunnittelualueen eteläosaan on toteutunut vain osa kaavoitetuista kerrostalotonteista (kerrostalot 1994 ja 2023). Alueen läpi kulkevaa ojaa pitkin johdetaan laajemman alueen pintavesiä etelään kohti Kymijokea.



Kuva 2. Ilmakuva Vuorilaakson alueelta vuodelta 2022. Kaavamuutosalue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.



Kuva 3. Näkymä Kuusaantien, Messutien ja Vuorilaaksontien risteyksestä kohti etelää. Taustalla Naukion saunarakennus ja kioski.



Kuva 4. Näkymä Vuorilaaksontietä pitkin etelään. Kerrostalojen (suunnittelija arkkitehti Teuvo Lindfors) paikoitus on sijoitettu katualueelle.



Kuva 5. Näkymä Vuorilaaksontien eteläpäästä kohti pohjoista. Kuvassa keskellä rakentumattomat kerrostalotontit.



Kuva 6. Näkymä Mäenpääntieltä kohti pohjoista. Kuvan vasemmassa reunassa olevat rakennukset kuuluvat kaava-alueeseen.



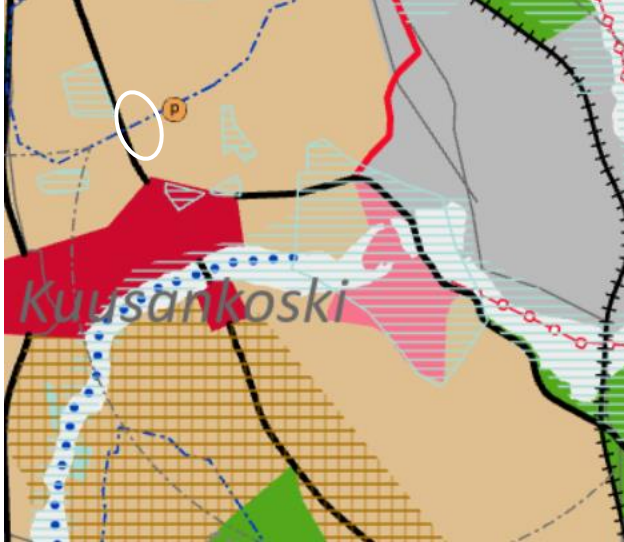
Kuva 7. Näkymä Mäenpääntieltä kohti etelää. Kuvan oikeassa reunassa olevat rakennukset kuuluvat kaavamuutosalueeseen.

Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueella olevat kadut sekä Naukion saunan ja alueella olevat rakentamattomat kerrostalotontit. Alueen keskellä olevien kolmen kerrostalon tontit on vuokrattu Kouvolan Asunnot Oy:lle. Osa suunnittelualueen keskellä olevasta lähivirkistysalueesta sekä Mäenpääntiehen rajautuvat erillispientalot ja eteläiset kerrostalot ovat yksityisomistuksessa, kts. kaava liite 4.

Kaavatilanne

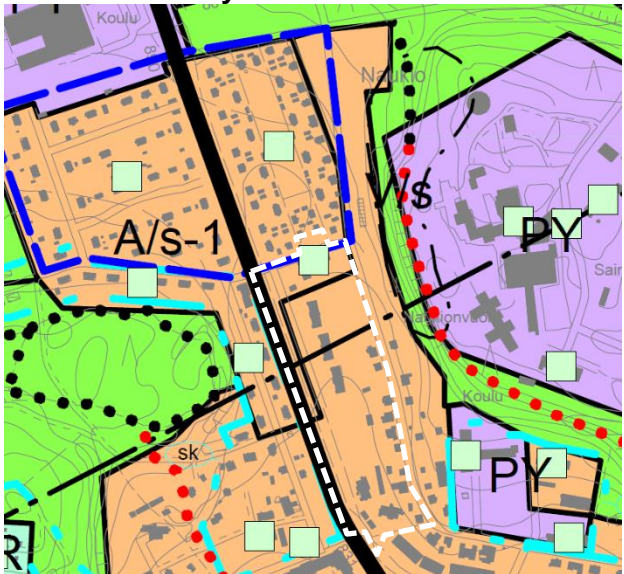
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavassa 2040 asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A, (Merkinällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkinä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.). Kuusaantie (seututie) on merkitty kaavakarttaan. Suunnittelualue kuuluu myös kokonaisuudessaan Kuusanniemen Seveso III-direktiivin konsultaatiovyöhykkeelle ja osin Tähteen pohjavesialueelle.

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

Kuusankosken yleiskaava 2020



Kuusankosken kaupunginvaltuuston 21.5.2007 hyväksymässä Kuusankosken yleiskaavassa 2020 (oikeusvaikutukseton osa) alue on merkitty asuinrakennusten alueeksi (A) ja asuinrakennusten alueeksi, joka on valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä rakennuskulttuuri arvojen vuoksi (A/s-1). Pohjoisin osa alueesta on Tähteen pohjavesialueella (pitkä musta pistekatoviiva). Alueen pohjoisosassa sijaitseva Naukion saunarakennus on merkitty kohteeksi, jonka merkittävyys perustuu kulttuurihistorialliseen, rakennustaiteelliseen tai kaupunkikuvalliseen arvoon. Messutie ja siihen liittyvä pysäköintialue on osa Kuusankosken teollisuusympäristöt ja asuinalueet nimistä RKY-alueita.

Kuva 8. Ote voimassa olevasta oikeusvaikutuksettomasta Kuusankosken yleiskaavasta 2020, alue on merkitty valkoisella rajauksella.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Kouvolan kaupunginvaltuusto hyväksyi oikeusvaikutteisen keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan 16.11.2015. Kyseisessä kaavassa Vuori-laakson alue on esitetty informatiivisella merkinällä, eli harmaalla aluetäytöllä taajamatoimintojen alueeksi. Pohjoisin osa alueesta sijaitsee Tähteen pohjavesialueella (sininen pistekatoviiva). Alueen eteläosa rajautuu osayleiskaavassa mukana olevaan Kuusankosken erillisalueeseen (Kuusaantie).

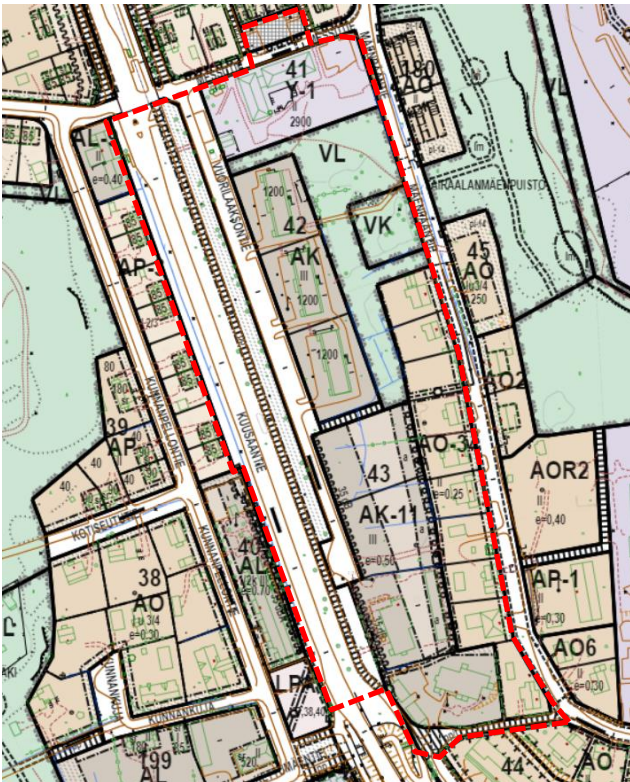
Kuva 9. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alueen raja on merkitty kartalle valkoisella katkoviivalla.

Asemakaava

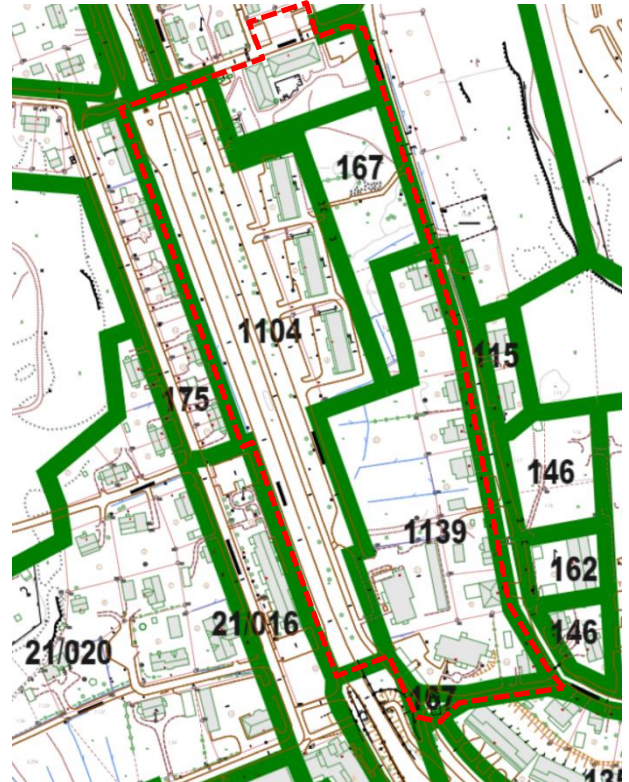
Alueella on voimassa neljä eri-ikäistä asemakaavaa. Asemakaava (306Ak165) on hyväksytty 12.2.1982. Siinä Messutie on määritetty kaduksi, siihen liittyvä paikoitusalue katuaukioksi ja Naukion saunan kortteli 41 yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1). Pysäköinnistä määrätään kaavassa seuraavaa: ”Tontille on järjestettävä yksi autopaikka jokaista 100 m² huoneistoalaa kohti.”. Asemakaavan mukainen maksimirakennusoikeus on 2900 k-m² ja kerroslukumäärä II. Asemakaava (306Ak167) on hyväksytty 27.8.1982. Kaavassa alueen keskelle on muodostettu Mäenpääntiehen rajautuen lähivirkistysalue (VL) ja leikkipuisto (VK). Samaa asemakaavaa on suunnittelualueen eteläosassa oleva pienikokoinen katualuetta sisältävä kolmio.

Vuorilaakson kerrostalojen korttelin 42, Vuorilaakson tien ja Kuusaantien katualueet sisältävä asemakaava (306Ak1104) on hyväksytty 10.6.1991. Kaavassa kortteli 42 on määritetty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kortteli on jaettu kolmeen tonttiin, joille jokaiselle on osoitettu rakennusoikeutta 1200 k-m². Rakentamisen maksimikerroslukumäärä on III. Kuusaantien itäpuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (p).

Korttelin 43 asemakaava (306Ak1139) on hyväksytty 26.6.2000. Kaavassa Mäenpääntien puoleinen osa korttelista on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-3). Rakentamista on tarkennettu lisämääräyksellä ”Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Tontille saa sijoittaa autosuojia ja muita tarpeellisia taloustiloja enintään 50 m² kerrosalaa. Tontille on järjestettävä kaksi autopaikkaa.”. Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla e=0.25 ja maksimikerroslukumäärä on II. Korttelin Kuusaantien puoleinen osa on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-11). Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla e=0.50 ja maksimikerroslukumäärä on III. Alueen toteuttamista on ohjattu lisämääräyksillä ”Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asuintalon ulkopuolisia varasto-, huolto- ja autosuojarakennuksia. Julkisivuissa on käytettävä poltettua tiiltä ja puuta. Rakennuksissa on käytettävä harja- tai murrettua harjakattoa. Tontille on varattava leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 m² jokaista sataa asuinkerrosalaneliometriä kohti. Tontille on järjestettävä yksi autopaikka jokaista 80 kerrosalaneliometriä kohti tai vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.”. Korttelin 43 länsireunaan on merkitty rakentamisen ääneneristysmääräys (35 dB) ja korttelin itäreunaan autokatosten rakennusala (a).



Kuva 9. Vuorilaakson tien lähialueen voimassa oleva asemakaava (Kouvolan karttapalvelu 22.12.2023).



Kuva 10. Vuorilaakson alueen kaavoitustilanne kartta (Kouvolan karttapalvelu 22.12.2023).

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:

- *Luonnossuunnitelma / Vuorilaaksontie, kortteli 43.* Arkkitehtitoimisto Junkkari-Käppi-Toppila Ky, 15.3.2000.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Kuusankosken rakennetun ympäristön ja kaavatilanteen inventointi.* Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna 2015.
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016,* WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Tontinkäyttösuunnitelmat / Vuorilaaksontie, Kuusankoski.* Arkkitehtitoimisto Käppi Oy, 10.3.2021.

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

Vuorilaakson lähialueen kaavahankkeessa osallisia ovat:

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

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluvat aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet. Kaavan hyväksyy Kouvolan kaupungin hallintosäännön mukaisesti Tekninen lautakunta.

Tavoiteaikataulu

Aloitus ja valmisteluvaihe

Kaavoituksen aloituskokous	18.5.2022
Asemakaava kuulutetaan vireille (MRL 63 §, MRA 30 §)	24.4.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (MRL 62 §)	24.4.-28.5.2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	24.4.-28.5.2024

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	16.10.2024
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (MRL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	syksy 2024

Hyväksymisvaihe



Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy tekninen lautakunta	
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen	talvi 2024
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §)	kevät 2025

Asemakaavan laatija

Hannu Purho
Kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, kaavoitus
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 7039, e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, kaavoitus
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola
Puhelin: 020 615 5275, email: 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 nähtävälle. Kaavan sisältöä tarkennetaan saadun palautteen perusteella, laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia.</p> <p>Lopputuloksena syntyy kaava-luonnos</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotettiin 24.4.2024:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset• Kouvolan Sanomissa• www.kouvola.fi/vuorilaaksontie <p>OAS ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto olivat nähtävillä 24.4.-28.5.2024 välisen ajan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kouvolan kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10)• Kouvolan kaupungin internet sivuilla www.kouvola.fi/vuorilaaksontie <p>Suunnittelualan ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitettiin 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 / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola</i></p> <p><i>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 nähtävälle 30 päiväksi.</p> 	<p>Tiedottaminen Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset• www.kouvola.fi/vuorilaaksontie• kuulutus Kouvolan Sanomissa• kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. <p>Kaavaehdotus, -selustus ja muu kaava-aineisto on nähtävillä määräajan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kouvolan kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10)• kaavoituksen internet sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/vuorilaaksontie	<p>Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävillä oloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p><i>Kouvolan kaupunki / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola</i></p> <p><i>tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i></p> <p>Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille ja osoitteensa ilmoittaneet.</p> <p>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p>Hyväksymisvaihe Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</p>	<p>Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• www.kouvola.fi/vuorilaaksontie• ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.	<p>Miten voin vaikuttaa? 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>Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta sen hyväksymispäätöksestä, mikäli siitä ei valiteta.</p>	<p>Tiedottaminen Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset• www.kouvola.fi/vuorilaaksontie	<p>Miten voin vaikuttaa? -</p>