



## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

### SIILOTIE

Pvm. 23.5.2024  
Täyd. 14.10.2024

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 37, Kaipiainen korttelia 7025.

Asemakaava 37/002  
Diaari / Tela 7564/10.02.04/2024

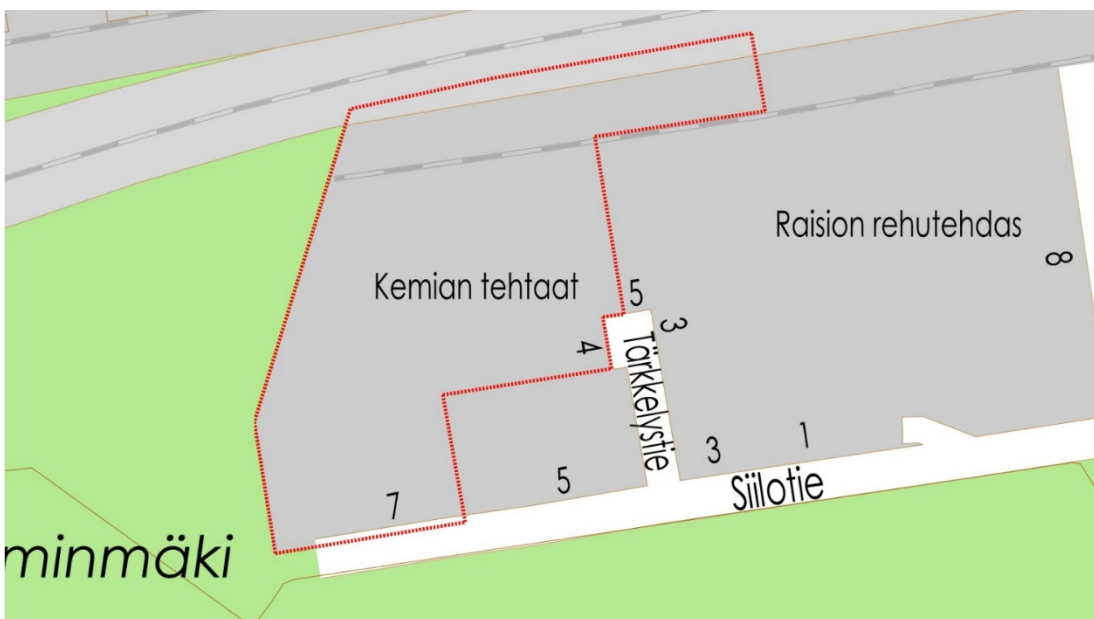
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla sivulla osoitteessa [www.kouvola.fi/siilotie](http://www.kouvola.fi/siilotie) ja sitä täydennetään tarvittaessa.

### Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

#### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kaipiaisissa ja se rajautuu pohjoisessa rata-alueeseen, idässä Kaipiaisten asuinalueeseen. Kaavamuutosalueen laajuus on noin 7.4 hehtaaria ja se pitää sisällään CH-polymers Oy:n tuotantolaitokset sekä pohjoisosassa taajamametsää.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Kaipiaisten keskustan länsipuolella. Suunnittelualueen alustava rajaus on merkitty karttaan punaisella viivalla.

## Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille CH-Polymers Oy:n aloitteesta vuonna 2020 ja se sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

## Tavoite

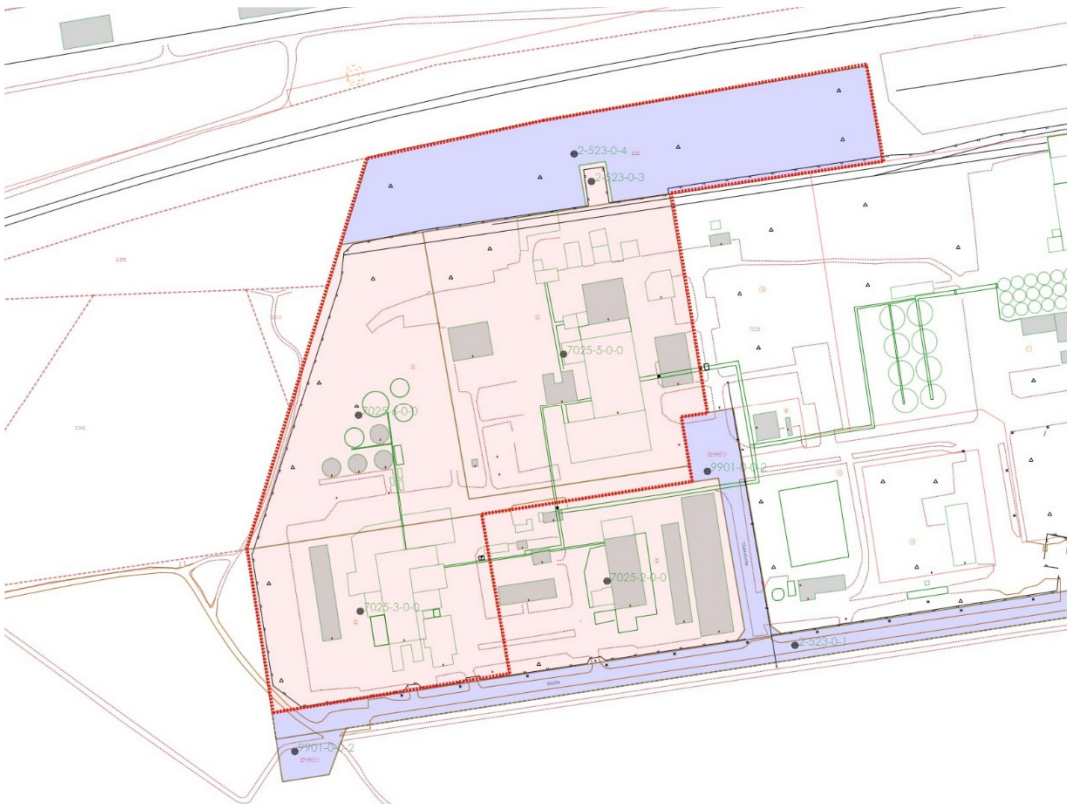
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa CH-Polymers Oy:n hallinnoimien tonttien lisärakentaminen. Nykytilanteessa tonteilla on eri käyttötarkoitukset, joten rakennusoikeus on jakautunut epäsuhtaisesti. Tontin 3 rakennusoikeus on käytetty ja tontilla 6 on rakennusoikeutta jäljellä. Tonteilla kuitenkin eri maankäyttömerkinnät (T, T-3). Joten rakennusoikeutta ei voi yhdistää ilman kaavamuutosta. Ensimmäisessä vaiheessa on suunnitteilla tuotannon laajennusta/toimistorakennus.

## Nykytilanne

Alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Suunnittelualueen itäosa rajoittuu teollisuusalueeseen, jonka itäpuolella on asuinalue. Pohjoispuolella on rautatiealue. Suunnittelualueelle tulee pohjoispuolella pistoraide. Eteläpuolella suunnittelualue rajoittuu Siilotiehen. Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle, jossa vedenottamo.

## Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan Kouvolan kaupungin omistuksessa. CH-Polymers Oy on vuokralaisena tuotantolaitosten tonteissa.

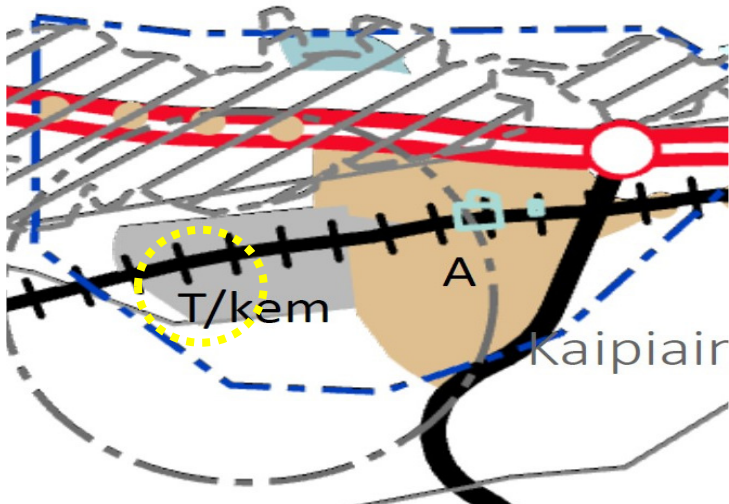


Kuva 2. Maanomistus suunnittelualueella. Kouvolan kaupungin maa-alueet on merkitty sinisellä ja vuokralle annettu alue vaaleanpunaisella. Suunnittelualueen rajaus on merkitty kuvaan punaisella paksulla viivalla.

## Kaavatilanne

Suunnittelualueeseen vaikuttaa kaksi kaavatasoa - maakuntakaava ja asemakaava - joista yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa.

## Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa keltaisella katkoviivalla

Kymenlaakson lainvoimainen maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020. Siinä suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty *teollisuus- ja varastoalueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen* (harmaa, T/kem).

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.*”

Suunnittelualue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle (sininen pistekatkoviiva).

## Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

## Ajantasa-asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Alueen asemakaava on tullut voimaan 1988.

Suunnittelualue sijoittuu asemakaavan 754 Ak7001 alueelle. Kaava on hyväksytty 20.5.1988. Siinä osa suunnittelualueeseen kuuluvasta osasta on merkitty *teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueeksi (T)*. Tontti kolme on maankäyttömerkinnällä T-3 (*Teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alue. Korttelialueella saadaan harjoittaa rehu- ja kemianteollisuutta sekä näihin liittyviä toimintoja. Korttelialueella rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 20 % käyttää sosiaali- ja toimistotiloja varten*). Suunnittelualueen pohjoisosassa on *teollisuusraiteelle varattu korttelialueen osa (Irt)*.

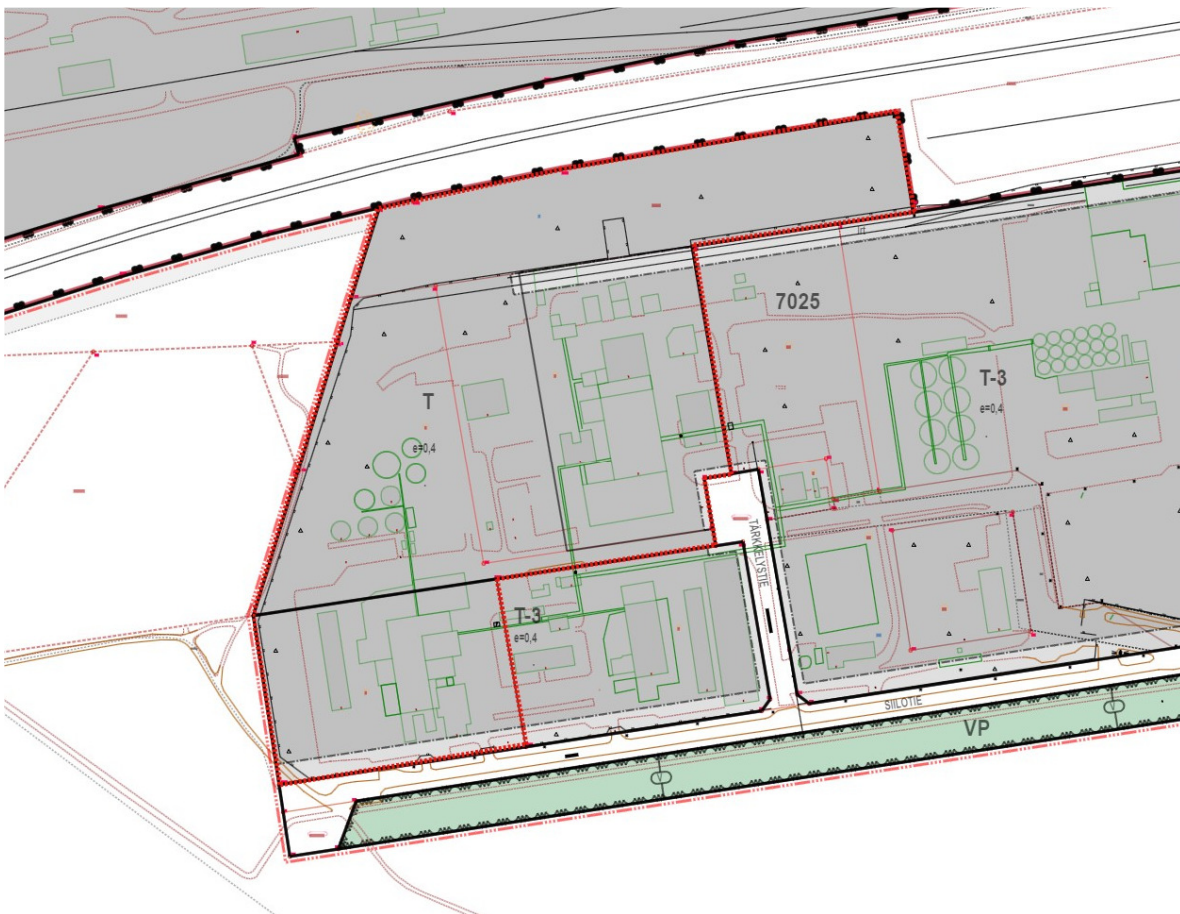
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan on  $e=0.4$

Muut kaavaan liittyvät määräykset:

- Asemakaava-alueella ei saa harjoittaa pohjaveden saastumista aiheuttavaa toimintaa.
- Maahan upotettavat öljy- ym. pohjavettä pilaavien nesteiden säiliöt on pohjaveden pilaantumisen estämiseksi sijoitettava vesitiiviiseen, betonista valettuun tai muusta ruostumattomasta aineesta valmistettuun tilaan.
- Teollisuusrakennusten korttelialueille ei saa sijoittaa laitosta, josta aiheutuva melutaso asumiseen varatun korttelialueen rajalla ylittää 55 dB (A).
- Vaara-alueeksi merkityn Imatran Voima Oy:n voimansiirtolinjan molemmin puolin tulee puistoksi osoitettujen alueitten kohdalla varata 10 metriä leveät reunavyöhykkeet, joilla kasvavien puiden pituutta tulee rajoittaa niin, että ne eivät ole vaaraksi sähköjohtimille.

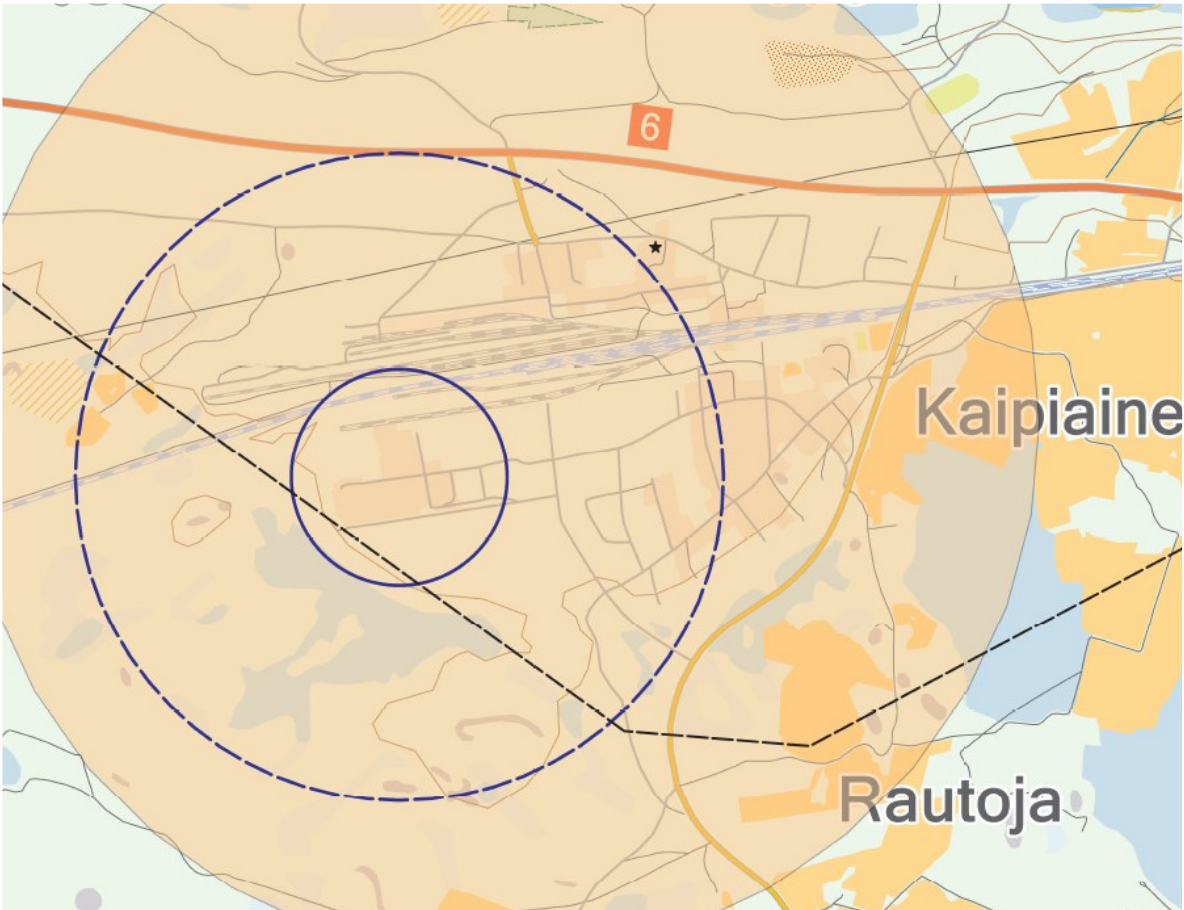
T, T-3 ja T-4-korttelialueilla:

- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 60 % kahden suurimman työvuoron yhteenlasketusta työntekijöiden määrästä.



Kuva 4. Suunnittelualueen (punainen rajaus) ajantasa-asemakaava.





Kuva 5. VAK-alue.

### **Seveso / VAK-ratapihat**

Kaava-alue on VAK-alueen huomointivyöhykkeiden sisäpuolella.

## 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.

## Keskeiset selvitykset:

- Kouvolan merkittävät paahdeympäristöt, Luontoselvitys Kotkansiipi 2021.
- Kouvolan seudun rataympäristöjen kasvillisuuskarttoitus 2008.
- Anjalankosken Kaipiaisten ratapiha-alueen esiselvitys ja perhoshavainnot 2002-2004.
- Valtatie 6 parantaminen välillä Tykkimäki-Kaipainen, luontoselvitykset 2006.
- Valtatie 6 Tykkimäki-Kaipainen yleissuunnitelma, luontoselvitys 2008.
- Maaperän ja pohjaveden perustilaselvitys, VOC-päästöjen raportti, herkät kohteet: CH-Polymers Oy 2022.
- Turvallisuusselvitys, Liikennevirasto 19.12.2018.
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP 31.3.2016.
- Kaipiaisten kaavamuutosalueen luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi 4.10.2024

## Selvitystarpeet

-

## Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asu-  
miseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä niillä viran-  
omaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaa-  
van valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

### Osalliset

Tässä kaavamuuoksessa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- Traficom
- KSS
- Kymen Vesi Oy
- KSOY
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Telia Finland Oyj, Elisa Oyj
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat, sekä aluetta käyttävät urheiluseurat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle. Ase-  
makaavan muutoksesta on järjestetty AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 29.5.2024.

Kaava-alueen osallisille järjestetään kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana tilaisuus, jossa heille ker-  
rotaan kaavaluonnoksen sisällöstä, ja jossa heillä on tilaisuus kysyä kaavaan liittyvistä asioista.

### Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle  
alueidenkäyttölaki (AKL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluu aloitus-, valmistelu-, eh-  
dotus- ja hyväksymisvaiheet.

Kaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

## Tavoiteaikataulu

### Aloitus ja valmisteluvaihe

Asemakaava kuulutetaan vireille (AKL 63 §, MRA 30 §) keväät.2025  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (AKL 62 §) keväät.2025  
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §) 2025

### Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely 2025  
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk 2025  
(AKL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)

### Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy tekninen lautakunta  
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen (AKL 52 §) 2025  
Kaavan voimaantulo (MRA 93 §) 2025

## Asemakaavan laatija

Kari Järvenkylä  
Kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö  
PL 85, 45100 Kouvola  
puhelin: 020 615 6606  
email: kari.jarvenkyla(at)kouvola.fi

Paula Niemelä  
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö  
PL 85, 45100 Kouvola  
puhelin: 020 615 5275  
email: paula.niemela(at)kouvola.fi



## Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

<p><b>1. ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE</b></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><b>Tiedottaminen</b></p> <p>Kaavan viireille tulosta, OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan: Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a> Kouvolan Sanomissa <a href="http://www.kouvola.fi/siilotie">www.kouvola.fi/siilotie</a></p> <p>OAS, kaavaluonnos, sekä mahdollinen muu aineisto on nähtävillä määräajan: Kaupungintalon info-pisteessä (Torikatu 10) ja <a href="http://www.kouvola.fi/siilotie">www.kouvola.fi/siilotie</a></p> <p>Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitetaan linkki valmisteluvaiheen asiakirjoihin.</p>	<p><b>Miten voin vaikuttaa?</b></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><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>2. EHDOTUSVAIHE</b></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><b>Tiedottaminen</b></p> <p>Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a></li> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/siilotie">www.kouvola.fi/siilotie</a></li> <li>• Kouvolan Sanomissa</li> <li>• kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle.</li> </ul> <p>Kaavaehdotus, -selostus ja muu aineisto asetetaan nähtäville:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaupungintalon info-pisteeseen (Torikatu 10)</li> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/siilotie">www.kouvola.fi/siilotie</a></li> </ul>	<p><b>Miten voin vaikuttaa?</b></p> <p>Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävänäoloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella:</p> <p>Kouvolan kaupunki / Tekninen lautakunta, PL 85, 45100 Kouvola tai <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>Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p>
<p><b>3. HYVÄKSYMISVAIHE</b></p> <p>Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.</p>	<p><b>Tiedottaminen</b></p> <p>Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan: <a href="http://www.kouvola.fi/kouvolanurheilupuisto">www.kouvola.fi/kouvolanurheilupuisto</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.</li> </ul>	<p><b>Miten voin vaikuttaa?</b></p> <p>Telan päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusajankana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO), jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.</p>
<p><b>4. VOIMAANTULO</b></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"> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/kuulutukset">www.kouvola.fi/kuulutukset</a></li> <li>• <a href="http://www.kouvola.fi/siilotie">www.kouvola.fi/siilotie</a></li> </ul>	<p>-</p>