

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
kaupunginosan 01, Kangas rautatiealuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
kaupunginosan 01, Kangas, kortteli 1130

Halkotarhantie 1, kaava nro 01/042

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 26.9.2024 päivättyyn asemakaavan luonnoskarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2024

Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavamutoksen tarkoitus ja perustelut.....	4
1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat.....	4
1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.3 Asemakaava	11
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Suunnittelun tarve.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3 Maankäyttösopimus	13
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.5 Kaavaratkaisun perusteet	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.2 Kaavan vaikutukset.....	16
5.3 Ympäristön häiriötekijät.....	17
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	17
5.5 Nimistö	18
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS.....	18

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi Halkotarhantie 1 (kaava nro 01/042)

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas rautatiealuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 01, Kangas, korttelin 1130

Laatija Kouvola kaupunki
Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
OAS nähtävillä 2.10.-6.11.2024

Vireilletulo Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin
internet-sivuilla 2.10.2024

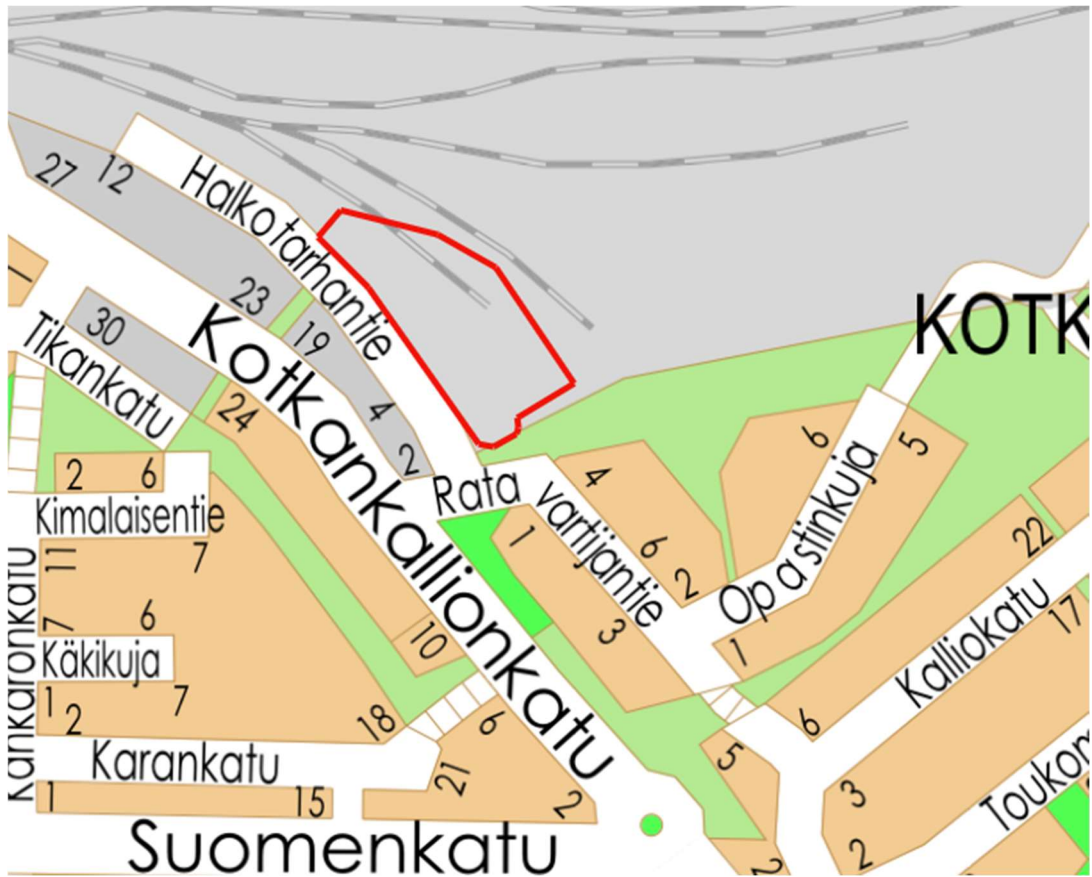
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kuulutus ilmoituslehdessä 2.10.2024
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 2.10.-6.11.2024

Tekninen lautakunta xx.xx.xxx
Kuulutus ilmoituslehdessä xx.xx.xxx
Julkinen nähtävilläolo xx.xx.xxx

Hyväksyminen
Tekninen lautakunta (vastineet) xx.xx.xxx
Tekninen lautakunta (kaava) xx.xx.xxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



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

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Asemakaavan muutos on käynnistetty alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2023. Yritys on laajentanut toimitilojaan kahdella eri asemakaavan poikkeamispäätöksellä, joiden yhteydessä on todettu tarve asemakaavan muutokselle. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 27.6.2023.

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

1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asetuksesta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake (laaditaan ehdotusvaiheessa)
- Liite 4. Maanomistuskartta

1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Kouvolan ratapihan uhanalaisten hyönteisten esiselvitys ja selvitys 2009, Faunatica Oy
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk: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 ratapiha - Turvallisuusselvitys, Liikennevirasto 19.12.2018
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, 31.3.2016, WSP

Alueelle laaditaan osayleiskaavan kaavamääräysten mukainen tärinäselvitys.

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2023. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 27.6.2023.

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

Kaavahanke kuulutettiin vireille 2.10.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä 2.10.-6.11.2024 välisen ajan ja niistä pyydetään palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealuetta. Suunnittelualueella on yksi teollisuus- ja varistorakennus ratapihan eteläpuolella. Alueella oleva toiminta vaatii asemakaavan muutosta, sillä voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty rakennusala tai -oikeutta kyseiselle alueelle.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Kouvolan järjestelyratapihaan, idässä ja etelässä metsikköön, sekä sen takana olevaan Kotkankallion asuinalueeseen.

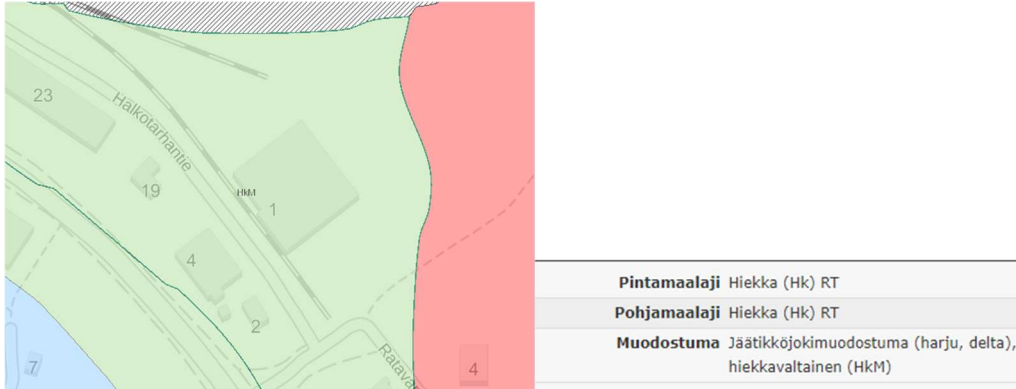
3.1.2 Maisema

3.1.2.1 Maisema- ja Kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee ratapihan eteläosassa, joka on pääosin avointa. Kaupunkikuvaltaan alue on vaihtelevaa eri maankäyttömuotojen rajapinnassa. Suunnittelualan pohjois- ja länsipuoli edustaa teollisuus ja liikennemaisemaa, kun taas itä- ja eteläpuoli hoidettua kaupunkiympäristöä.

3.1.2.2 Maisemarakenne

Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa, jonka rakennettavuus on tasaisessa maastossa yleisesti hyvä. Alue on kokonaisuudessaan melko tasainen, eikä merkittävästi erotu ympäristöstä. Alueella ei sijaitse vesistöjä. Alueen korkeustaso vaihtelee eteläosan +68.0 mmp pohjoisosan +69.2 metriin



Kuva 2 Maalajit ©GTK

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua aluetta. Pohjoisosassa on ydinkeskustan osayleiskaavassa LUO-2 merkintä (harvinaisen ja uhanalaisen lajin esiintymisalue), joka ei vaadi asemakaavaan erillisiä määräyksiä (Kouvolan ympäristöpalveluiden alustava linjaus p.k. 2024).

Kaava-alueella ei ole rakennettuja viheralueita eikä luonnonympäristöjä. Alueen ulkopuolella pohjoisessa on valtakunnallisesti merkittävä paahdealue (Kouvolan ratapiha). Etelä- ja länsipuolella on rakennettuja asuin- ja teollisuusalueita. Itäpuolella on Kalliopuiston puistoalue, jonka kasvillisuus, nuori sekametsä jatkuu ratapiha-alueelle.

Suunnittelualueen luoteiskulma on ollut osana Kouvolan ratapihan selvityksiä. Selvitysalueelta on havaintoja erittäin uhanalaisesta vallipussikoista ja vaarantuneesta loistokaapuyökkösestä (Faunatica Oy, 2009). Molemmat lajit on määritelty valtioneuvoston asetuksessa luonnonsuojelusta 1066/2023 uhanalaisiksi lajeiksi ja loistokaapuyökkönen lisäksi erityisesti suojeltavaksi lajiksi.



Kuva 3 Suunnittelualueen ja radan välissä on puustoinen alue.

3.1.4 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei ole asutusta. 500 metrin säteellä suunnittelualueesta asuu noin 970 asukasta mm. Kotkankallion asuinalueella.

3.1.5 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy Kouvolan ratapiha-alueen teollisuusympäristöön sekä suunnittelualueen länsipuolella oleviin teollisuuskortteleihin. Suunnittelualueella sijaitsee yksi suuri teollisuusrakennus, jota on laajennettu varastotiloin. Alueella oleva tekninen verkosto palvelee lähinnä suunnittelualuetta.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

3.1.6.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on yksi 2600 m² teollisuus- ja varistorakennus vuodelta 1984, jota on laajennettu alkuvuodesta 2024. Tämän lisäksi päärakennuksen luoteispuolella on yksi pressuvastasto (2020).

Nykyisen Kotkankallion asuinalueen alueella ja suunnittelualueen itäpuoleisella metsäisellä alueella on ollut rakennuksia jo 1940-luvulla. Suunnittelualueella on 1940-luvulla sijainnut rakennukset suunnilleen nykyisen pressuvaraston kohdalla ja alueen luoteisosassa. 1953 ilmakuvasa pressuvaraston kohdalla olevaa rakennusta ei enää ole, mutta luoteisosan rakennus on paikallaan vielä 1960-luvun kuvissa. 1990-luvulle tultaessa alue on jo rakentunut hyvin nykyisenkaltaiseksi.

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Lähin valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue on Kouvolan rautatievarikon alue, n. 700 metriä länteen.



Kuva 4 Ilmakuvat vuosilta 1941 ja 1994 ©mml

3.1.6.2 Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

3.1.6.3 Liikenne- ja katualueet

Suunnittelualue rajautuu Halkotarhantiehen, Ratavartijantiehen ja rautatiealueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen pihaliittymän kohdalla on ajoneuvoliittymäkielto.

3.1.6.4 Tekninen huolto ja energiatalous

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Alueella kulkee kaukolämpöverkosto, sähkö- ja vesijohdot sekä jäte- ja hulevesiviemärit.

3.1.7 Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole julkisia eikä yksityisiä palveluja. Paikalla toimiva yksityinen yritys työllistää tällä hetkellä n. 10 työntekijää. Alueella valmistetaan autokemikaaleja.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Väylävirasto, joka on vuokrannut alueen paikalla toimivalle yritykselle. Kouvolan kaupungilla ei ole omistuksia alueella.

3.1.9 Virkistysalueet ja viherverkko

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia virkistysalueita. Kouvolan keskustan osayleiskaavassa suunnittelualueen pohjoispuolella on merkitty viheryhteystarve, jossa on kiinnitettävä huomiota ainakin visuaaliseen viheryhteyteen. Avoimesta rautatiealueesta ja rakennetusta suunnittelualueesta johtuen itä-länsisuuntainen viherverkko katkeaa nykyisellään. Suunnittelualueesta itään kohti Mielakkaa on suunniteltu virkistysreittiä, joka lyhentäisi matkaa keskustan ja Miellakan välillä.

3.1.10 Ympäristöterveys

3.1.10.1 Melu ja värinä

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitaason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Teollisuusalueilla ulkotilojen ohjearvoja ei sovelleta. Liike- ja toimistohuoneissa sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikennemelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Otteet meluselvityksen liitekartoista on esitetty alla.

Suunnittelualueella melua aiheuttaa pohjoispuolella rautatie ja länsi-lounaissuunnassa Kotkankallionkadun liikenne.



Kuva 5 Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

Suunnittelualueen halki kulkee Kouvolan keskustan osayleiskaavaan merkitty värinäalueen raja. Rajan sisäpuolella olevissa asemakaavahankkeissa on teetettävä erillinen värinäselvitys.

Täydennetään myöhemmin.

3.1.10.2 VAK-ratapiha / Seveso-kohteet

Suunnittelualue sijaitsee rautatieliikenteen alueella, joka on luokiteltu VAK-ratapihaksi. Alueen ja sen lähiympäristön käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon ratapihalla tapahtuvien toimintojen aiheuttamat ympäristövaikutukset ja onnettomuusriskit, sekä pyrkiä niiden ehkäisemiseen ja tai lieventämiseen. Alueelle voidaan sijoittaa rautatieliikennettä ja logistiikkaa palvelevia rakennuksia. Aluetta reunustaviin kortteleihin ei saa sijoittaa uutta asumista, hoivaa, tai merkittäviä kokoontumistiloja sisältävää rakentamista. Alueen turvallisuutta tulee lisätä erilaisin toimenpitein, kuten sammutusjärjestelmän rakentamisella ja aitaamisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 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.

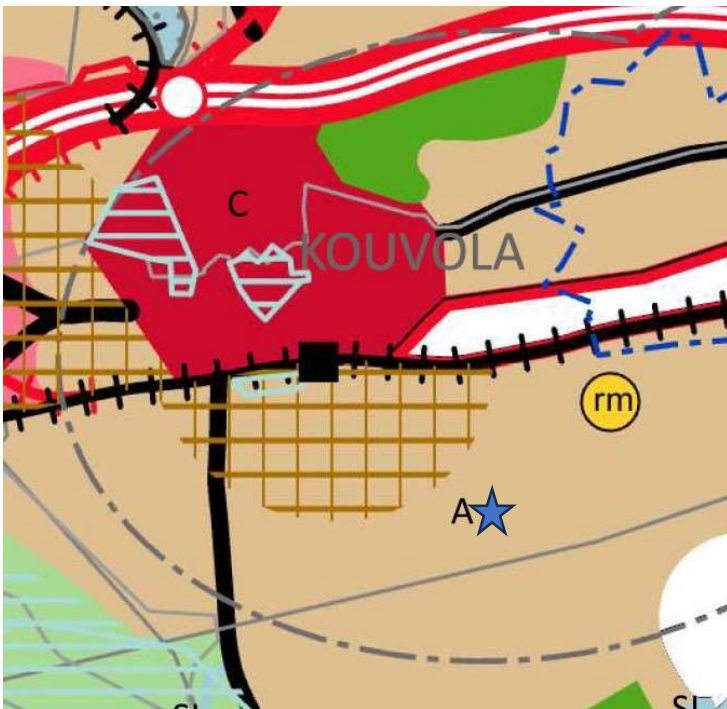
Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvaselkeästi selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.

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 liikkumisesta 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.

Suunnittelalueella on myös merkintä ”kehitettävä ja tiivistettävä kaupunkialue” (ruskea neliörasteri), 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.”



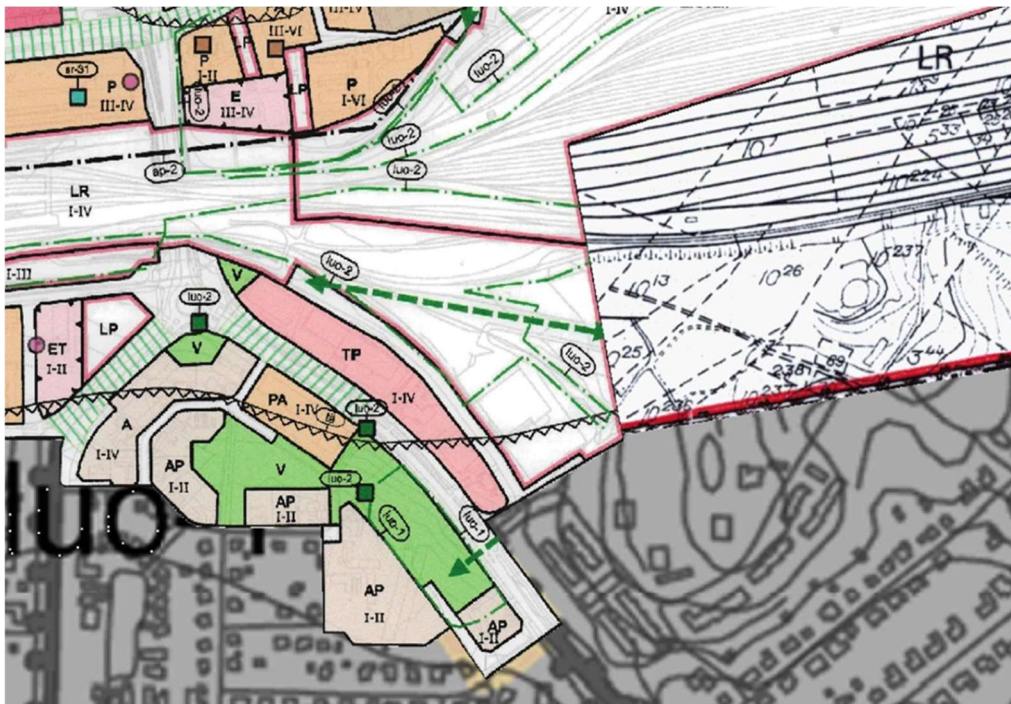
Kuva 6 Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040

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



Kuva 7 Ote Kouvola ydinkeskustan osayleiskaavasta

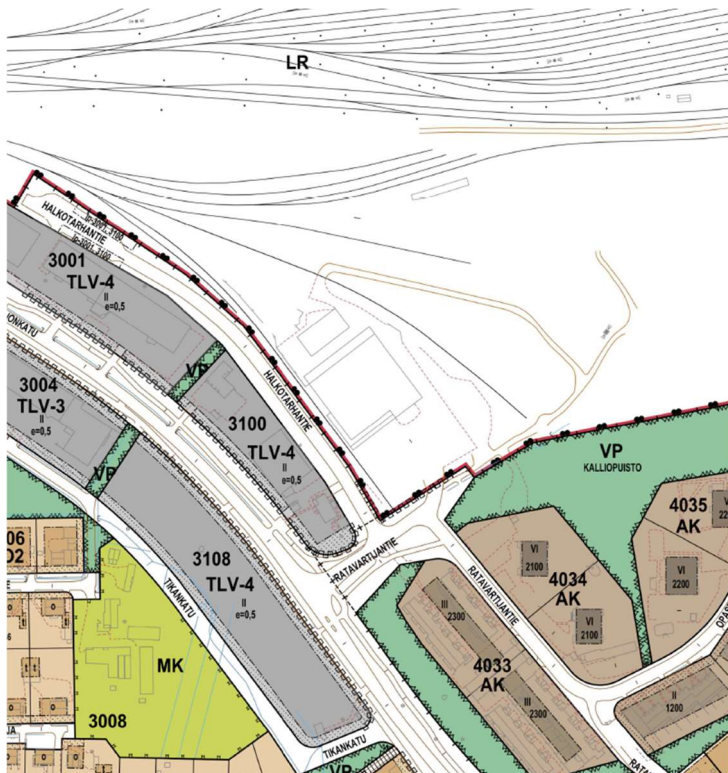
3.3 Asemakaava

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



Kuva 8 Ote asemakaavojen hakemistokartasta. Suunnittelualue merkitty punaisella

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 9 Ote ajantasa-asemakaavasta

3.3.1 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021 (§5).

3.3.2 Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 27.6.2024.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

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.

4.3 Maankäytösopimus

Kaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus, mikäli tontin arvonnousu on vähintään 30 000 euroa. Täydennetään myöhemmin.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

- Suunnittelualueen 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

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 2.10.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 2.10.-6.11.2024 välisen ajan ja siitä pyydetään alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä

viranomaisilta palautteet. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 2.10.2024.

4.4.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestettiin MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 29.5.2024.

4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 2.10.-6.11.2024, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet ovat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 2.10.2024. Kaavaluonnoksesta pyydetään palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta.

4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville myöhemmin kaavaprosessin edettyä.

4.5 Kaavaratkaisun perusteet

4.5.1 Mielenpitoet ja niiden huomioiminen (kannanotot ja lausunnot sekä vaikutukset kaavaratkaisuun)

4.5.1.1 Asemakaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen

Täydennetään myöhemmin

4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Täydennetään myöhemmin

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle muodostuu yksi kortteli, jolle on merkitty yksi yhtenäinen rakennusala, jolla tehokkuusluku $e=0.5$. Suurin sallittu kerrosäärä on kaksi (II). Rakennusoikeutta muodostuu noin 5800 k-m².

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita.

5.1.3 Aluevaraukset

5.1.3.1 Korttelialueet

Teollisuusrakennusten korttelialue. (TY)

Koko kortteli 1130 on kaavassa teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku $e=0.5$ ja Suurin sallittu kerrosmäärä on kaksi (II). Rakennusoikeutta muodostuu noin 5800 k-m². Suunnittelualan luoteisosassa, jolle ulottuvalta selvitysalueelta on havaintoja erittäin uhanalaisesta vallipussikoista ja vaarantuneesta loistokaapuyökkösestä jätetään kaavassa rakennusalan ulkopuolelle.

5.1.3.2 Yleismääräykset

Alue on säilytettävä mahdollisimman avoimena ja se tulee päällystää ainoastaan toiminnan kannalta välttämättömiltä osilta. Paahdeympäristölle tyypillinen kasvillisuus alueen luoteisosassa tulee säilyttää tai siirtää sopivalle alueelle.

Pilaantuneet maat: Uudisrakentamisen ja mahdollisten vanhojen rakennusten/rakennelmien purkutöiden yhteydessä rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää, ja tarvittaessa maaperä puhdistaa ennen uudisrakennustöiden aloittamista

Pysäköinti: Pysäköinti on järjestettävä korttelialueella. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: Teollisuusrakennusten korttelialue: 1 ap / 2 työntekijää

Hulevedet: Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) hallintasuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisen aikaiset hulevesien hallintajärjestelyt. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttää tontilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Teollisuuden lastaus-, ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Yhdyskuntatekninen huolto: Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä ja materiaaleja. Uusiutuvan energian käyttöä tulee mahdollisuuksien mukaan edistää.

Melu ja tärinä: Toimistohuoneissa on huomioitava alueelle mahdollisesti tuleva tie- ja raide-liikenteen aiheuttama melu- ja tärinähaitta.

Ympäristöhäiriöt: TY-korttelialueille saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia sekä toimintaan liittyviä toimistotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä.

Rakentamistapa: Rakennusten julkisivujen värityksen tulee sopeutua ympäristöön.

Kiinteistöjen turvallisuus: Alue sijaitsee Kouvolan VAK-ratapihan huomiointivyöhykkeen (2 km) sisällä. Rakennusten turvallisuudesta määrätään: "Toimistotilojen ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa vähintään käsikäyttöisellä pysäytyskytkimellä. Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden läheisen VAK-ratapihan turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto."

Tonttijako voidaan tehdä sitovaksi jo kaavassa tai myöhemmin erillisenä päätöksenä. Tässä kaavahankkeessa tonttijakoa koskee seuraava määräys: "Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako."

5.2 Kaavan vaikutukset

Tässä osassa on esitelty asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi EVA, sekä toimenpiteet, joilla kaavamutoksen toteuttamisen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää.

5.2.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaavan muutos toteaa suunnittelualueen nykykäytön ja antaa lisää rakennusoikeutta mm. varasto- ja piharakennuksille. Rakennusoikeuden lisäys ei vaikuta laajemmin yhdyskuntarakenteeseen lähiympäristössä.

5.2.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä maisema

Rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan osalta kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Kaava ei mahdollista merkittävää lisärakentamista.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita rakennettuja ympäristöjä, eikä olemassa olevilla rakennuksilla ole suojeluarvoa.

Suunnittelualueen ulkopuolella, pohjoisessa on yleiskaavan merkintä viheryhteys (vihreä molemmin suuntainen nuoli), jossa korostetaan ainakin visuaalisen näkymän merkitystä. Kaavaluonnosratkaisu ei heikennä tätä viheryhteyttä.

5.2.3 Tekninen huolto

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen tekniseen huoltoon.

5.2.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Asemakaavan muutoksella ei ole suurta vaikutusta yhdyskunta- tai energiatalouteen. Suunnittelualueen infrastruktuuri on jo rakennettu. Rakennusoikeuden lisäys ei ole niin merkittävä, että se vaatisi lisäinvestointeja tai muutoksia energiatarvikkeisiin lähiympäristössä.

Asemakaava ei ota kantaa suunnittelualueen rakennusten lämmitysjärjestelmiin. Suunnittelualueen sijainti ratapihan eteläpuolella on edullinen aurinkoenergian hyödyntämiselle ja alueella olevaan teollisuusrakennukseen on jo sijoitettu aurinkopaneeleja.

5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Kaavamutoksella ei ole suuria vaikutuksia liikenteeseen. Jo olemassa olevan pihaliittymän kohdalta poistetaan ajoneuvoliittymäkielto. Kaavamääräyksissä säädetään pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä.

5.2.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Asemakaavan muutos ei vaikuta ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Asemakaava toteaa nykytilanteen maastossa, jossa on jo teollista toimintaa. Kaavamääräykset voivat lisätä elinympäristön viihtyisyyttä.

5.2.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaava-alueella ei ole rakennettuja viheralueita eikä luonnonympäristöjä. Alueen ulkopuolella pohjoisessa on valtakunnallisesti merkittävä paahdealue (Kouvolan ratapiha). Etelä- ja länsipuolella on rakennettuja asuin- ja teollisuusalueita. Itäpuolella on Kalliopuiston puisto-alue, jonka kasvillisuus, nuori sekametsä jatkuu ratapiha-alueelle.

Suunnittelualueen luoteiskulma on ollut osana Kouvolan ratapihan selvityksiä. Suunnittelualueen luoteisosaan ulottuvalta selvitysalueelta on havaintoja erittäin uhanalaisesta vallipussikoista ja vaarantuneesta loistokaapuyökkösestä (Faunatica Oy, 2009). Molemmat lajit on määritelty valtioneuvoston asetuksessa luonnonsuojelusta 1066/2023 uhanalaisiksi lajeiksi ja loistokaapuyökkönen lisäksi erityisesti suojeltavaksi lajiksi. Luonnonsuojelulain 9/2023 76 §:n mukaan viranomaiset ottavat uhanalaiset eliölajit huomioon asianomaisen lain mukaisessa lupaharkinnassa tai kaavoitusta koskevassa päätöksenteossa noudattaen muussa lainsäädännössä luontoarvojen turvaamisesta erikseen säädettyä.



Kuva 10 Selvitysalueelta havaitut uhanalaiset hyönteislajit: vihreä neliö=loistokaapuyökkönen oranssi kärkikolmio=vallipussikoi.

5.2.8 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisella voi olla pieniä vaikutuksia alueen maisemaan lisääntyvän rakentamisen myötä. Kaavassa esitetyt rakentamistapaa koskevat määräykset vähentävät maankäytön ja sen muutosten haitallisia vaikutuksia ja edistävät terveellisen ja turvallisen elinympäristön muodostumista ja laadukasta kaupunkikuvaa.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei suoraan lisää ympäristön häiriötekijöitä tai voimista niitä, koska kaavan mukaiset toiminnot ovat jo alueella. Kaavamuutos ei mahdollista sellaista lisärakentamista, millä olisi vaikutuksia liikenteen ja sitä kautta liikennelähtöisen melun määrään. Alueen käyttötarkoitus TY rajoittaa sen käyttöä sellaiseen teollisuustoimintaan, mikä ei aiheuta häiriötä ympäröiville alueille.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

5.5 Nimistö

Kaavahanke ei vaikuta alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on valmistua hyväksymismenettelyyn vuoden 2025 aikana ja sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia.

Kouvolassa 2.10.2024

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Susanna Rutqvist
kaavoitusinsinööri