

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 01, Kangas rautatiealuetta sekä kaupunginosan 03, Sarkola ja kaupunginosan 04, Vahtero katualueetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

kaupunginosan 01, Kangas, kaupunginosan 03, Sarkola ja kaupunginosan 04, Vahtero, kortteli 1130.

Halkotarhantie 1, kaava nro 01/042

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 26.9.2024 päivättyyn, 20.1.2025 täydennettyyn asemakaavan ehdotuksen karttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2025

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	10
3.3 Asemakaava.....	13
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Suunnittelun tarve.....	14
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3 Maankäyttösopimus.....	15
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.5 Kaavaratkaisun perusteet	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne.....	17
5.2 Kaavan vaikutukset.....	18
5.3 Ympäristön häiriötekijät.....	21
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5.5 Nimistö	21
6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS.....	21

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 01, Kangas rautatiealuetta sekä kaupunginosan 03, Sarkola ja kaupunginosan 04, Vahtero katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 01, Kangas, kaupunginosan 03, Sarkola ja kaupunginosan 04, Vahtero, kortteli 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

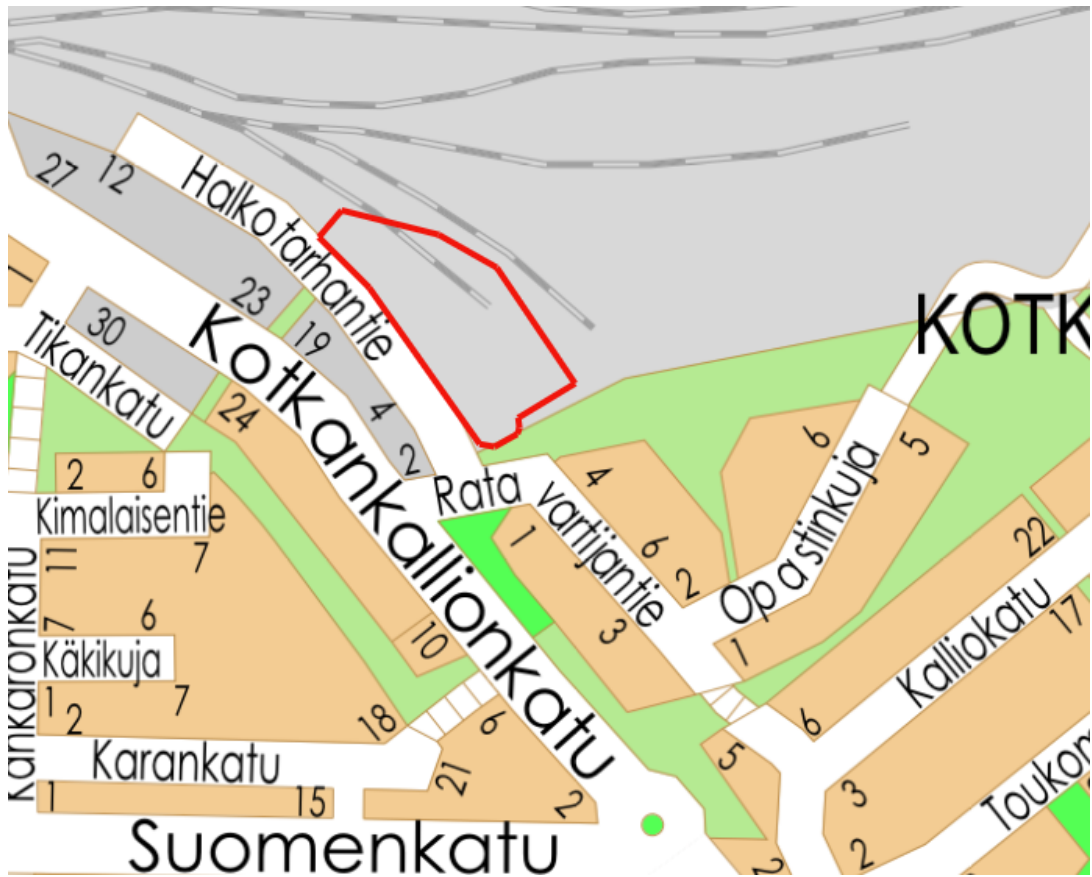
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kuulutus ilmoituslehdessä 2.10.2024
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 2.10.-6.11.2024

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

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvola ydinkeskustan eteläpuolella Halkotarhantien varrella rautatiealueen ja Kotkankallion asuinalueen välissä. Kaavamuutosalueen koko on n. 1,29 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
- 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
- Kouvolan Halkotarhantien viirupikkumittarin (Eupithecia pernotata) ja loistokaapuyökkösen (Cucullia argentea) kartoitus 2024, Luontoselvitys Kotkansiipi, Hannu Hokkanen ja Petri Parkko 24.10.2024
- Halkotarhantie 1, Kouvola Tärinä- ja runkomeluselvitys, 29.11.2024 A-Insinöörit

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 vastaamaan nykytilannetta ja varautua alueella pieniin rakennusten laajennuksiin.

Kaavahanke kuulutettiin vireille 2.10.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 2.10.-6.11.2024 välisen ajan ja niistä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatiin viisi (5) palautetta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealuetta. Suunnittelualueella on yksi teollisuus- ja varastorakennus ratapihan eteläpuolella. Alueella toimiva yritys valmistaa tuotetta, jota käytetään modernien dieselmoottoreiden typenoksidipäästöjen vähentämiseen (AdBlue). Kouvolan kaupungin ympäristöpalveluissa on vuonna 2020 selvitetty, että yrityksen toiminta ei vaadi ympäristölupaa. Asemakaavan muutos on tarpeen laatia, sillä voimassa olevassa asemakaavassa alueelle ei ole määritelty rakennusala tai -oikeutta.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kouvolan järjestelyratapihaan, idässä metsäiseen alueeseen, sekä etelässä ja lännessä asutukseen ja teollisuusalueeseen.

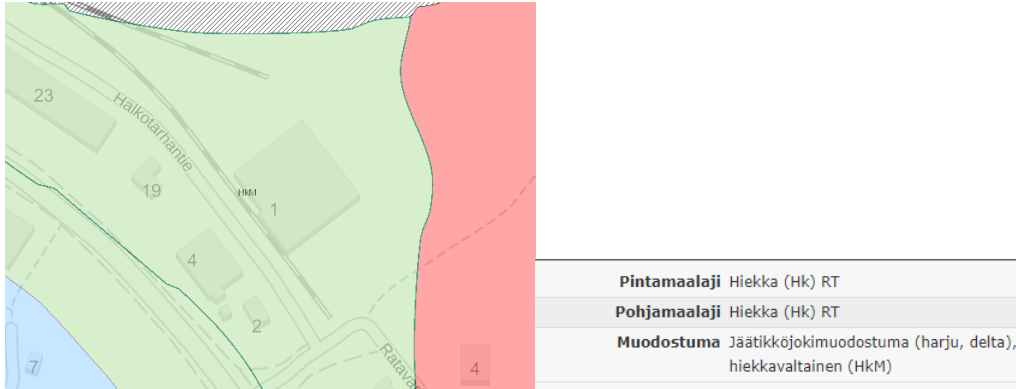
3.1.2 Maisema

3.1.2.1 Maisema- ja Kaupunkikuva

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

3.1.2.2 Maisemarakenne

Suunnittelualan 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

Suunnitteluala 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.

Suunnittelualan pohjois- ja luoteisosa 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 Suunnittelualan 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 pressuvarasto (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 muinaisjäänneksiä 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 ekvivalenttitason (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-lounaissaunnassa Kotkankallionkadun liikenne.



Kuva 5 Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

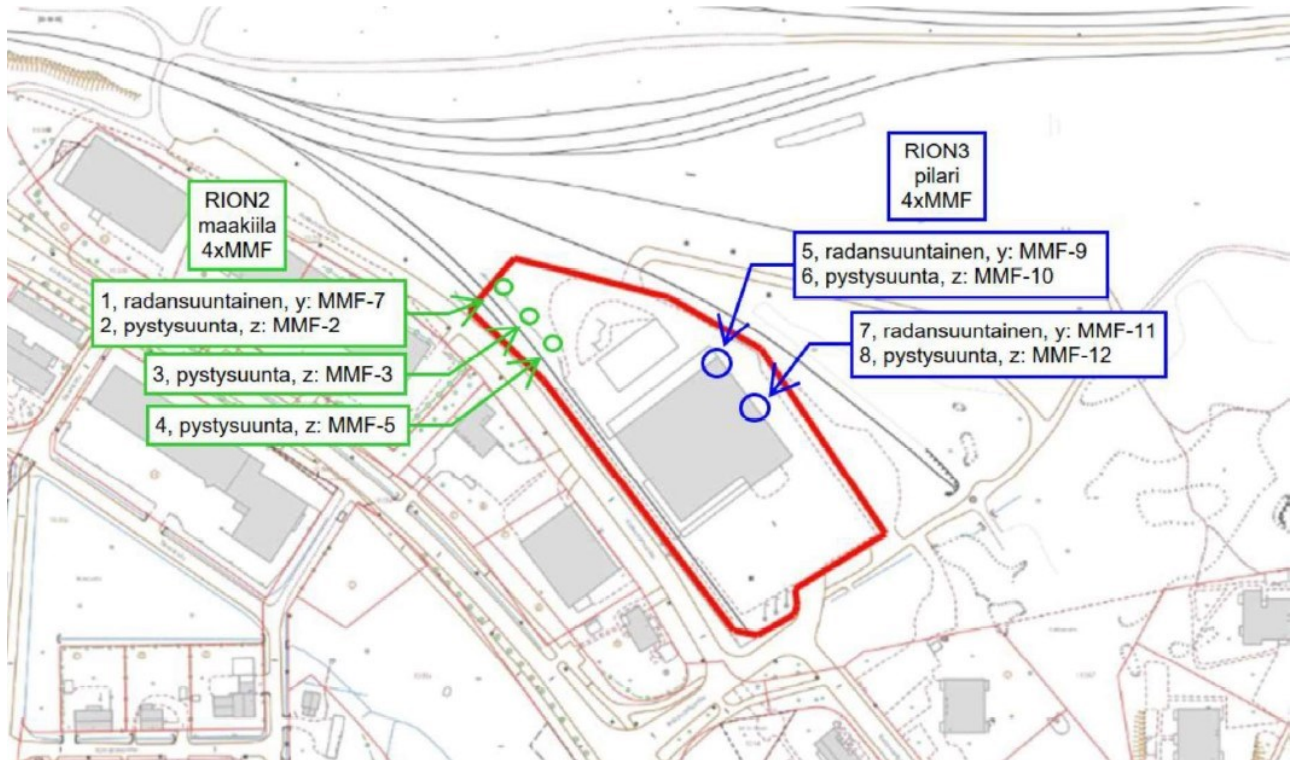
Suunnittelualueen halki kulkee Kouvolan keskustan osayleiskaavaan merkitty värinäalueen raja. Rajan sisäpuolella olevissa asemakaavahankkeissa on teetettävä erillinen värinäselvitys.

A-Insinöörit on syksyllä 2024 laatinut suunnittelualueella värinä- ja runkomeluselvityksen. Selvityksessä on 8.-13.11.2024 tehtyihin värähtelymittauksiin perustuen arvioitu raideliikenteen tuottamia värinä- ja runkomelutasoja. Mittaukset ja tulosten analysointi on tehty akkreditoidun värinä- ja runkomelumittausmenetelmän mukaisesti.

Mittaustulosten perusteella toimistotiloille sovellettava runkomelun ohjearvo (L_{pr}m 40 dB) ylittyy yhdessä mittauspisteessä vaakasuunnassa radansuuntaisesti. Kaikissa muissa mittauspisteissä ohjearvo alittuu. Maaperän pystysuuntaisen värähtelyn arvioidaan vastaavan paremmin rakennukseen siirtyvän värähtelyn suuruutta. Vaakasuuntainen värähtely ei todennäköisesti kytkeydy voimakkaasti rakennusrunkoon kuten rakennuksesta mitatuista tasoista voidaan päätellä.

Värinän toimistotiloille sovellettava ohjearvo (0,60 mm/s) alittuu mitaustulosten perusteella kaikilla mittauspisteillä.

Selvityksen loppupäätelmänä esitetään, että mitaustulosten perusteella riski runkomelun ohjearvojen ylittymiseen rakennuksessa on hyvin pieni ja koskee tontin rataa lähimpiä osia, joten runkomelu ja värinä eivät aiheuta tarvetta toimenpiteille kohteen jatkosuunnittelussa.



Kuva 6 Mittauspisteet kartalla © A-Insinöörit

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 taajamakuullisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.

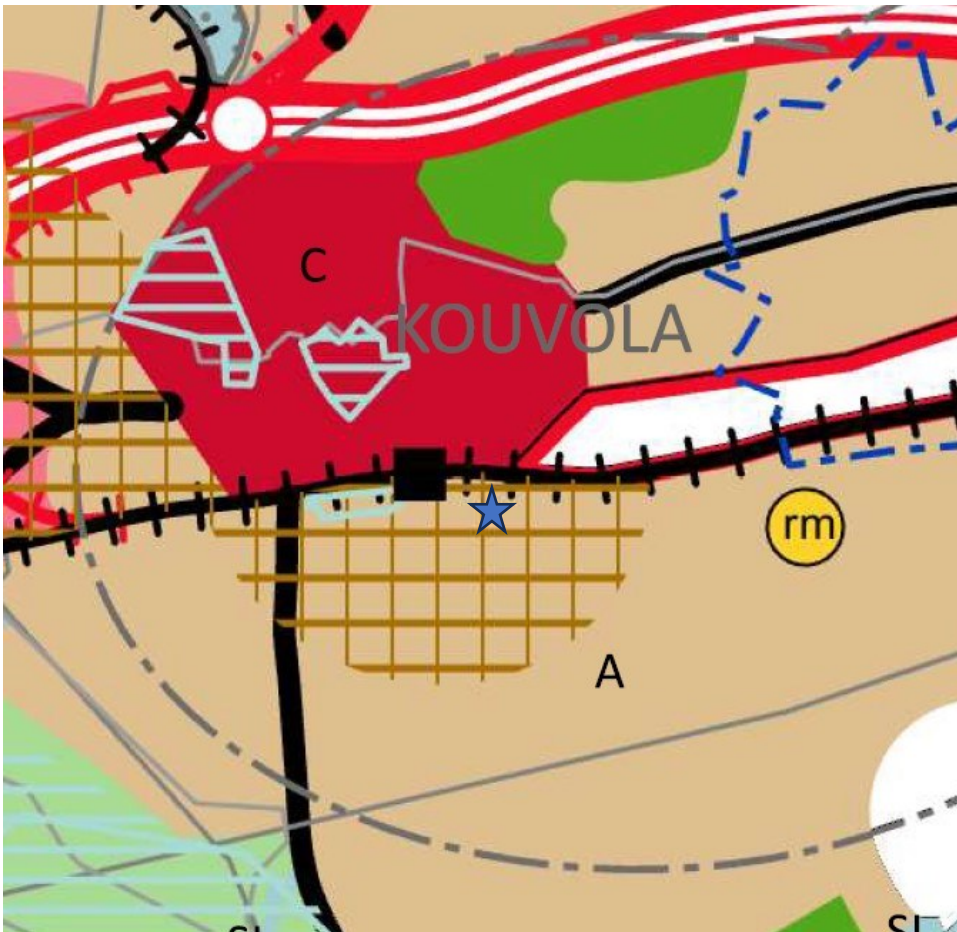
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että 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.”



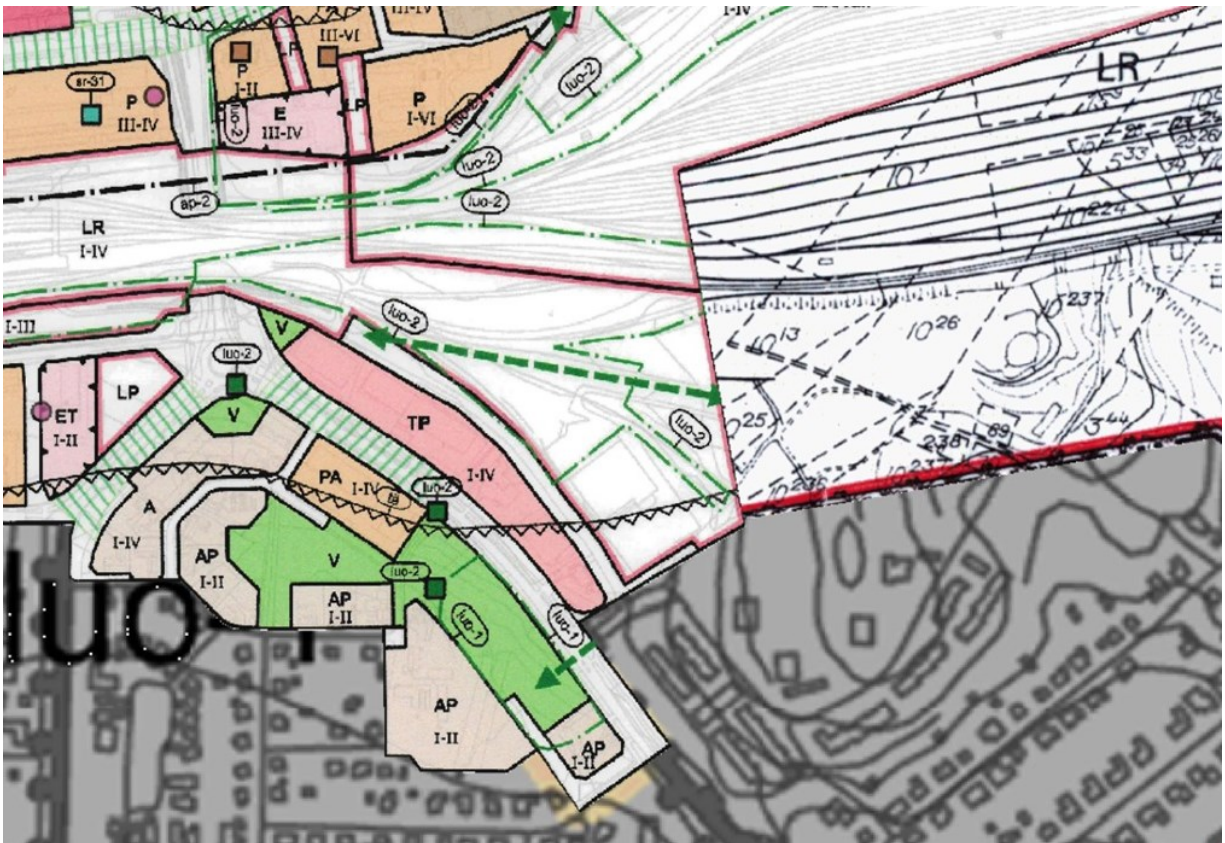
Kuva 7 Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040

3.2.2 Kouvolan ydinkeskusta osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kouvolan ydinkeskustan osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 23.7.2020. Osayleiskaavassa suunnittelualan kaavamerkintänä on LR (rautatieliikenteen alue): Alueen ja sen lähiympäristön käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rautapihalla 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).

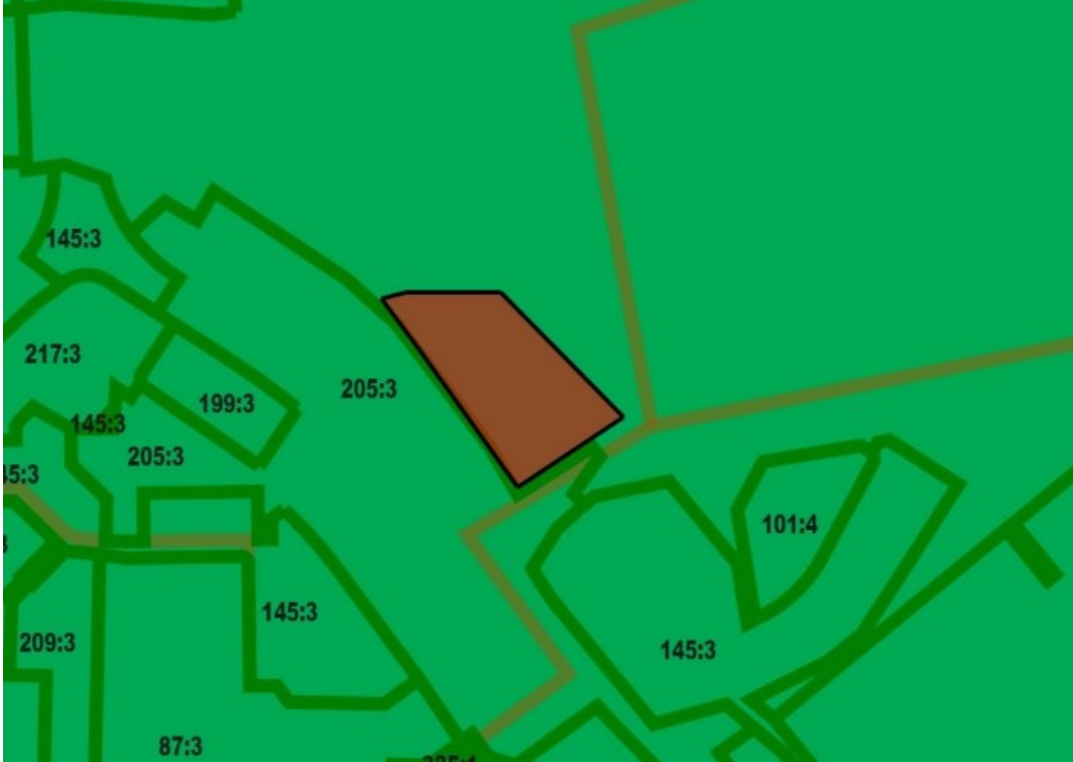
Tärinäalueen rajan sisäpuolella tulee laatia tärinäselvitys ennen asemakaavan muuttamista ja rakentamista. Alueen asemakaavoituksessa tulee huomioida vähintäänkin visuaalisen viheryhteyden toteutuminen. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta 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 8 Ote Kouvola ydinkeskustan osayleiskaavasta

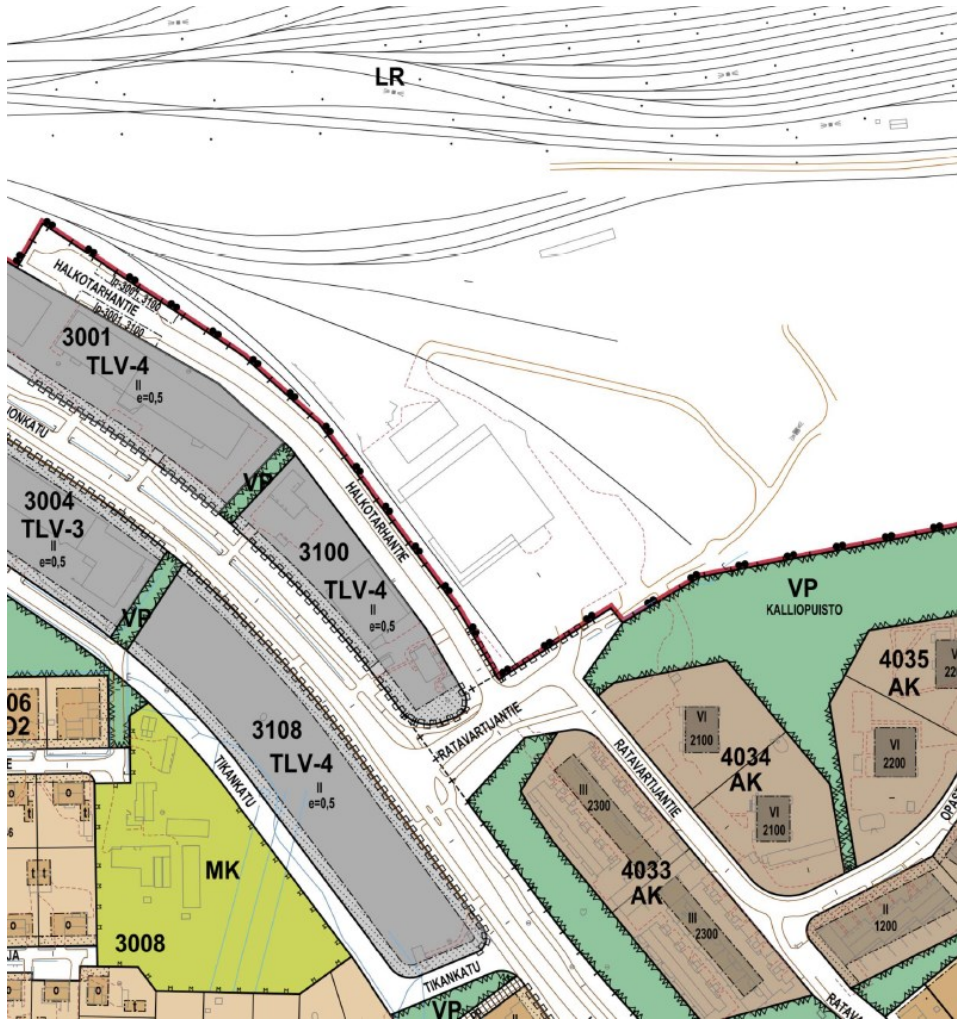
3.3 Asemakaava

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



Kuva 9 Ote asemakaavojen hakemistokartasta. Suunnittelualue merkitty punaisella

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealuetta (LR) ja alueen eteläisimmässä ja läntisimmässä kulmassa katualuetta. Suunnittelualueella ei ole merkitty rakennusoikeutta tai muitakaan määräyksiä. Rautatiealue jatkuu alueen pohjoispuolella. Itäpuolella on Kalliopuisto (VP), jonka takana jatkuu Kotkankallion asuinalue. Lähimmät asuinkorttelit ovat alle 40 metrin päässä olevia asuinkerrostaloja (kerrosluku VI). Lännessä alue rajautuu Halkotarhantiehen ja teollisuusaluekortteleihin (TLV-3, TLV-4, kerrosluku II ja tehokkuusluku e=0,5). Ratavartijantien kohdalla on liittymäkielto suunnittelualueelle.



Kuva 10 Ote ajantasa-asemakaavasta

3.3.1 Rakennusjärjestys

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

3.3.2 Pohjakartta

Pohjakartta on AKL 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.

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
- Väylävirasto
- 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 vuorovaikutusmenettelyistä 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 AKL 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 tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 2.10.2024. Kaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta.

4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville sen jälkeen, kun Tekninen lautakunta on sen kokouksessaan hyväksynyt. Kaavakarttaan ei ole tehty merkittäviä muutoksia kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Joitakin kaavamääräyksiä ja merkintöjä on täsmennetty. Suunnittelualan rajausta on tarkistettu Väyläviraston lausunnossa esitetyn mukaisesti.

4.5 Kaavaratkaisun perusteet

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

4.5.1.1 Asemakaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.10.-6.11.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin viisi (5) lausuntoa. Palautteen perusteella kaavan aluerajausta on tarkistettu.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toi lausunnossaan esiin seuraavaa: ”Kaavamuutosalue sijaitsee syvällä Kouvolan kaupungin katuverkolla. Maankäytön mahdollisesti aiheuttamat muutokset eivät vaikuta valtion maantieverkolla sen enempää liikenteen sujuvuuteen kuin liikenneturvallisuuteenkaan. Kaava-alue rajautuu Kouvolan ratapihaan. Rautateiden osalta lausunnon antaa Väylävirasto. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa muuta lausuttavaa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson Museo toi lausunnossaan esiin seuraavaa: ”Rakennettu kulttuuriympäristö: Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Kaavaselostuksessa suunnittelualan rakennuskannan historia sekä rakennettu kulttuuriympäristö on kuvattu selkeästi. Museolla ei ole huomioitavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologinen kulttuuriperintö: Kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muita kulttuuriperintökohteita eikä sieltä ole ilmoitettu mahdollisista muinaisjäänneksistä. Kaavamuutosalueen maankäytön historian perusteella on epätodennäköistä, että hankealueella sijaitseisi aiemmin tuntemattomia arkeologisia kohteita. Edellä mainitun perusteella kaava-alueella ei ole tarpeellista tehdä arkeologista selvitystä. Kaavahankkeelle ei ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museolla ei ole muita huomioita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Mikäli asemakaavaehdotuksessa ei tulla esittämään merkittäviä muutoksia, ei Kymenlaakson museolle ole tarpeen toimittaa siihen liittyvää lausuntopyyntöä.”

Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Telia ilmoitti, että heillä ei ole huomautettavaa hankkeeseen. Merkitään tiedoksi.

Tukes ilmoitti, että VAK-ratapihoihin kuuluvat asiat kuuluvat Traficomille. Merkitään tiedoksi.

Väylävirasto toi lausunnossaan esiin seuraavaa: ”Väylävirastolla ei ole huomauttamista kaavamuutoksen tarkoitukseen osoittaa rautatiealuetta teollisuusalueeksi. Kaavamuutosalue on ollut vuosikymmeniä vuokrattuna yritystoimintaan. Väylävirasto on selvittänyt alueen käyttötarkoitusta nyt ja tulevaisuudessa, eikä selvityksissä ole tullut esiin estettä osoittaa alue kaavaluonnoksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Väylävirasto toteaa kuitenkin yleisesti, että kaavamuutosalueen läheisyydessä ei ole tulevaisuudessa mahdollisuutta kaventaa ratapiha-aluetta nykyisestä. Kouvolan ratapiha-alueella olevat valtion omistamat maa-alueet varataan ensisijaisesti rautatietoiintojen käyttöön ja puskurialueeksi.

Tontin rajauksessa tulee huomioida, että kaikki nykyisin maastossa olevat aidat ja muut pihaan kuuluvat rakenteet mahtuvat kokonaan tontin alueen sisälle. Asemakaavalla muodostettava teollisuustontti saa olla tarvittaessa nykyistä piha-aluetta suurempi, mikäli se on kaavan

selkeyden vuoksi tarpeen. Väyläviraston esitys muodostettavan TY-tontin rajauksesta on tämän viestin lopussa. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Väylävirasto lausunnon perusteella kaavamuuotosalueen rajausta on tarkistettu.

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 kerrosmäärä on kaksi (II). Rakennusoikeutta muodostuu 6449 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 6449 k-m². Suunnittelualueen 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. Sepelöintiä tulee välttää kaikilla hiekka- ja sorapohjaisilla alueilla. 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. Rakennusluvan 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 kaavamuutoksen 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 kaavamuutoksella 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 energiatarkeisiin 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

Kaavamuutoksella 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

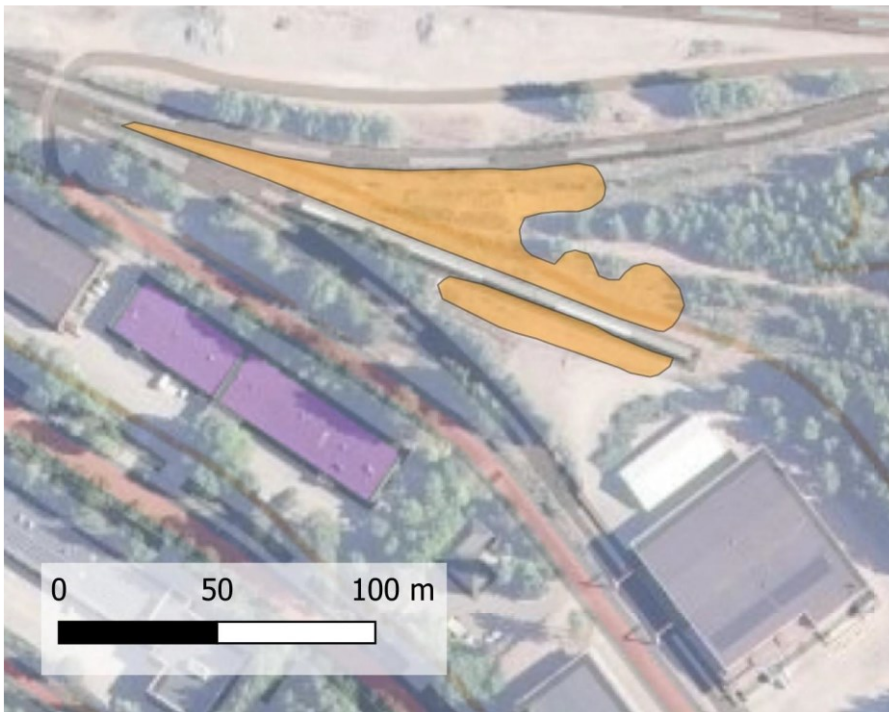
Kaava-alueella ei ole rakennettuja viheralueita eikä luonnonympäristöjä. Alueen ulkopuolella pohjoisessa on valtakunnallisesti merkittävä paahdealue (Kouvolan ratapiha). Etelä- ja länsipuolella on rakennettuja asuin- ja teollisuusalueita. Itäpuolella on Kalliopuiston puistoalue, jonka kasvillisuus, nuori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

Suunnittelualueen pohjois- ja luoteisosa 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 11 Selvitysalueelta havaitut uhanalaiset hyönteislajit: vihreä neliö=loistokaapuyökkönen, oranssi kärkikolmio=vallipussikoi. © Faunatica Oy

Luontoselvitys Kotkansiipi on laatinut kesällä 2024 Halkotarhantien ja ratapihan väliselle alueelle kahden uhanalaisen perhoslajin, viirupikkumittari ja loistokaapuyökkönen, kartoituksen. Selvitysalueelta ei kartoituksessa tehty havaintoja kyseisistä lajeista, mutta selvitysalueen pohjoisosa, jossa kasvaa uhanalaisten hyönteislajien merkittävää ravintokasvia, ketomarunaa, vaikuttaa erinomaisen sopivalta ympäristöltä molemmille lajeille. Kuvaan 12 rajatut alueet tulisi mahdollisuuksien mukaan jättää rakentamisen ulkopuolelle. Sepelöinti hävittää paahdeympäristöjen kasveilla elävät hyönteiset, joten sitä tulee välttää kaikilla hiekka- ja sorapohjaisilla alueilla. Selvitysalueella havaittiin yksi silmälläpidettävä perhoslaji, helmihopeatäplä, jolla on hyvä esiintyminen Etelä-Suomessa.



Kuva 12 Selvitysalueen merkittävimmät ketomaruna-alueet © Luontoselvitys Kotkansiipi

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 käytön teollisuustoimintaan, joka 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 Rakentamislain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia.

Kouvolassa 29.1.2025

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Susanna Rutqvist
kaavoitusinsinööri