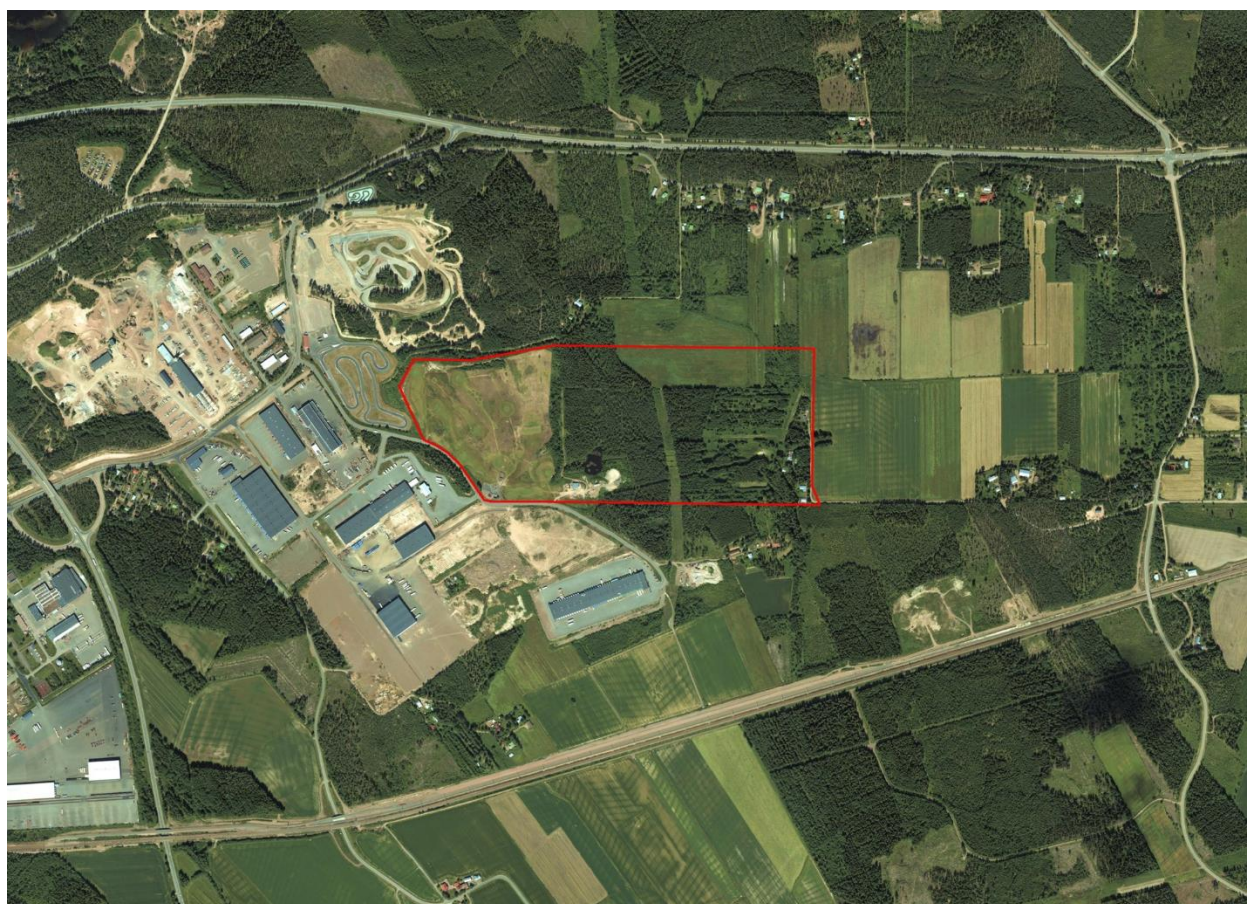


RRT 2. vaiheen asemakaava, kaava nro 10/006

## JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLO

LAUSUNNOT JA NIIDEN VASTINEET SEKÄ KAAVAKARTTAAN JULKISEN NÄHTÄVILLÄOLON JÄLKEEN TEHDYT MUUTOKSET



KOUVOLAN KAUPUNKI  
ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ  
KAUPUNKISUUNNITTELU 21.10.2019

### ***Julkinen nähtävillä olo (kaavaehdotus):***

Tekninen lautakunta hyväksyi Kouvolan RRT-alueen 2. vaiheen / RRT2 (kaava nro 10/006) asemakaavaehdotuksen kokouksessaan 14.5.2019 § 97. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 22.5.-19.7.2019. Kaavaehdotuksesta lähetettiin tieto mahdollista lausuntoa varten kaavoitusta ohjaille viranomaisille. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin Kouvolan Sanomissa, kaupungin ilmoitustauluilla ja verkkosivuilla. Kaavaehdotuksesta annettiin neljä lausuntoa.

Kaavaehdotuksesta ei saapunut yhtään muistutusta. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin muutoksia koskien suunnittelualueen ympäristössä sijaitsevaa lähteikköä, ohjeellista ajoyhteyttä, johtoaluetta, hulevesiä ja pohjavesiä koskevia yleismääräyksiä sekä TVL-alueelle sijoitettavia toimintoja koskevia määräyksiä. Sammalsuon lähteikön vaikutusalueella maarakentamisen edellytyksenä on vesilain noudattaminen, mikä tarkoittaa vesilain 11. luvun 2. momentin mukaista poikkeuslupaa. Kaavaselostusta on täydennetty lausuntojen ja käytyjen neuvottelujen perusteella.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtävillä, jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtävillä. RRT 2. vaiheen asemakaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset ovat MRA 32 §:n mukaisia olennaisia muutoksia, joten kaava asetetaan uudelleen julkisesti nähtävillä (MRL 65 §, MRA 32 §).

## **LAUSUNNOT**

### **Kaakkois-Suomen ELY-keskus:**

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on lausunut RRT-alueen 2. vaiheen asemakaavasta sen luonnosvaiheessa 1.4.2019. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus tuo vielä esille seuraavaa:

### **Pohjavesi**

Tornionmäen pohjavesialueen uusi rajaus on huomioitu kaavassa. Kaavamääräyksissä "Hulevedet ja Pohjaveden suojelu" on teksti: "Osa kaava-alueesta sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle I-luokan Tornionmäen pohjavesialueelle". Myös kaavaselostuksessa (mm. s. 9) on viittaus I-luokan pohjavesialueeseen. ELY-keskus toteaa, että Tornionmäen pohjavesialue on nykyisin luokiteltu 1E-luokan pohjavesialueeksi eli vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Kaavamääräys ja kaavaselostus tulee päivittää vastaamaan nykyistä pohjavesialueen luokkaa.

Kaavaselostuksessa kohdassa 3.1.2. Luonnonympäristö Vesitalous ja hulevedet on viittaus pohjavesialueen rajauksen mahdolliseen muuttumiseen käynnissä olevan vesienhoitolain mukaisen pohjavesialueiden tarkistamistyön yhteydessä. Teksti on siltä osin vanhentunutta ja sitä on syytä päivittää. Kouvolan pohjavesialueet on tarkistettu vesienhoitolain (laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä, 1299/2004) mukaisesti kevään 2019 aikana. Tornionmäen pohjavesialueen rajaus on muutettu vastaamaan aiemmin keväällä (kuuleminen 25.2.-26.3.2019) ehdotettua rajausmuutosta. Tieto pohjavesialueiden tarkistamisen sekä rajaus- ja luokitusmuutosten valmistumisesta on toimitettu Kouvolan kaupungille. Tieto pohjavesialueiden vesienhoitolain mukaisen luokittelun valmistumisesta on hyvä kirjata kaavaselostukseen. Toteutuneen rajausmuutoksen myötä Tornionmäen pohjavesialueen pinta-ala on 7,28 km<sup>2</sup>, josta KASELY/257/2019 2/3 muodostumisaluetta on 5,47 km<sup>2</sup>. Arvio pohjavesialueella muodostuvan pohjaveden määrästä on 3895 m<sup>3</sup>/d.

## **Sammalsuon lähteikkö**

Kaupungin vastineessa ELY-keskuksen aiempaan lausuntoon on Sammalsuon lähteikön osalta todettu, että lähteikkö ja sen lähialue on tällä hetkellä kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Alueen maankäyttö ratkaistaan seuraavassa asemakaavassa. ELY-keskus tuo esiin, että lähteikön luonnontilaan voivat vaikuttaa myös varsinaisen lähteikköalueen ulkopuolella tapahtuvat muutokset ja maankäyttö. Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu, aiheuttaako suunniteltu maankäyttö lähteikön luonnontilaa vaarantavia muutoksia alueen luonnonolosuhteisiin (pohjavesiolosuhteet, pienilmasto, häiriöt yms.). ELY-keskus toistaa aiemmin lausumansa siitä, että mikäli kaavan mahdollistama maankäyttö voi vaarantaa suojellun kohteen luonnontilan, tulee hakea Vesil 2:11 §:n toisen momentin mukaista poikkeusta.

## **Hulevesikysymys**

Kaavaselostuksessa on s. 29 että *Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai vesihuoltolaitoksen viemäriin.*

KASELY kiinnittää huomiota seuraavaan vesihuoltolain kohtaan:

### **Vesihuoltolaki**

#### **17 d § (22.8.2014/681)**

#### **Kielto johtaa kiinteistön hulevesiä jätevesiviemäriin**

Kiinteistöltä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin hulevesiä.

Jos kiinteistön hulevesiä ei poisteta kiinteistöltä muulla tavalla, kiinteistö voidaan kuitenkin liittää jätevesiviemäriin huleveden poisjohtamiseksi, jos:

- 1) jätevesiviemäri on rakennettu ennen vuotta 2015 ja se on mitoitettu myös huleveden poisjohtamiseen;*
- 2) alueella ei ole huleveden viemäriverkostoa, johon kiinteistö voidaan liittää; ja*
- 3) vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan jätevesiviemäriin johdettavasta hulevedestä taloudellisesti ja asianmukaisesti.*

Vesihuoltolain kaikki kolme ehtoa tulee täyttyä.

Kaavaselostuksen mukaan

*Kortteli- ja katualueiden toteuttamisen yhteydessä rakennetaan suunnittelualueelle hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita, yhdyskuntatekniset johdot sekä hulevesien siirtoon liittyvät putkiverkot. Hulevesijärjestelmä on mahdollista toteuttaa osin kosteikkorakenteina, jolloin asemakaavassa muodostuvista suojaviheralueista tulee tulevaisuudessa logistiikka-alueen keskelle itälänsuuntainen viheryhteys.*

Tämä ratkaisu on parempi hulevesiratkaisu kuin se, että hulevedet johdettaisiin vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin.

## **Vesihuoltoverkosto**

Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, että nyt kaavoitettavalle alueelle on rakennettava riittävän kapasiteetin omaava vesi- ja jätevesiverkosto.

Kaavakartassa esitettyjen kortteleiden rakennusoikeudet ovat todella mittavat, joten toteutessaan kaava mahdollistaa massiivisen rakentamisen. Verkoston rakentamista puoltaa myös mahdollisessa onnettomuustilanteessa tarvittava sammutusveden tarve. Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus pitää asiallisena ja tärkeänä, että Kouvolan kaupunki ja Kouvolan Vesi Oy suunnittelevat ja ratkaisevat yhdessä alueella tarvittavan vesi- ja jätevesihuollon.

## **Vastine:**

### **Pohjavesi**

Kaavaselostusta päivitettiin pohjavesien osalta ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Asemakaavan pohjavesiä koskeva yleismääräys päivitettiin vastaamaan nykyistä luokitusta.

### **Sammalsuon lähteikkö**

Sammalsuon lähteikön tilanteesta käytiin työneuvottelu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa 30.8.2019. Lähteikön tilannetta käsiteltiin myös kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen järjestetyssä viranomaisneuvottelussa 2.9.2019. Neuvottelussa Kaakkois-Suomen ELY-keskus esitti näkemyksensä, että lähteikön ympäristössä tapahtuva rakentaminen tulee todennäköisesti vaikuttamaan Sammalsuon lähteikön luonnontilaan, vaikka varsinaisen lähteikön aluetta ei ole tarkoitus osoittaa rakentamiselle. Sammalsuon lähteikön luonnontilan vaarantaminen ei ole sallittua ilman vesilain mukaista poikkeuslupaa. Neuvottelussa tultiin siihen tulokseen, että lähteiköltä etelään tulee merkitä noin 100 metrin vyöhyke asemakaavaan, jolla maanmuokkaus ja rakentaminen edellyttävät poikkeuslupaa.

### **Hulevedet**

Alueen hulevesiä ei ole tarkoitus johtaa jätevesiviemäriin. RRT-alueella hulevesiä pyritään käsittelemään ja viivyttämään luonnonmukaisilla keinoilla. RRT 2. vaiheen asemakaava on osa laajempaa kokonaisuutta ja logistiikka-alueen hulevesien käsittely on suunniteltu kokonaisuutena. RRT 2. vaiheen asemakaava-alueen itäpuolella on suojaviheraluetta, jonne kaava-alueen hulevesiä on tarkoitus johtaa. Alueelle on merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule). Käsittelyalue voidaan toteuttaa esimerkiksi kosteikkona. Maininta hulevesien johtamisesta viemäriin poistettiin yleismääräyksestä.

### **Vesihuoltoverkosto**

Vesihuoltoverkoston suunnittelu on tehtävä osana logistiikka-alueen kokonaissuunnittelua.

### **Muutokset kaavakarttaan:**

- Kaavakartalle merkittiin Sammalsuon lähteikön vaikutusalue. Alueen rakentamisen edellytyksenä on vesilain mukainen poikkeamislupa lähteikön luonnontilan vaarantamisen johdosta. Vaikutusalue on merkitty 80 metrin päähän korttelin 10014 rajasta, jolloin alue rajautuu noin 100 metrin päähän luontoselvitysten mukaiselta varsinaiselta lähteikköalueelta. Alueelle on merkitty luo-kaavamerkintä: *"Alueen osa, joka kuuluu Sammalsuon lähteikön vaikutusalueeseen. Alueen rakentaminen edellyttää lähteikköjä koskevien lakien noudattamista."*
- Pohjavesien suojelua koskeva yleismääräys *"Osa kaava-alueesta sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle I-luokan Tornionmäen pohjavesialueelle"* muutettiin muotoon *"Osa kaava-alueesta sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle 1E-luokan Tornionmäen pohjavesialueelle"*.
- Hulevesiä koskeva yleismääräys *"Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai vesihuoltolaitoksen viemäriin."* muutettiin muotoon *"Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle."*
- Lisättiin hulevesiä koskeva yleismääräys: *Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyyttää tarvittavat viranomaislausunnot.*

- Lisättiin hulevesiä koskeva yleismääräys: *Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttaa tontilla tai mikäli tämä ei ole mahdollista, ne tulee johtaa alueelle toteutettuun hulevesijärjestelmään.*

### **Kouvolan Vesi Oy:**

Asemakaavan suunnittelualue sijaitse Tykkimäen kaupunginosassa Kullasvaaran teollisuusalueella. Asemakaavan muutos on jatkoa aiemmin kaavoitetulle RRT-alueen 1. vaiheelle mahdollistaen logistiikka-alueen laajentamisen. Kouvolan Vesi lausuu kaavasta seuraavaa:

#### **ET-alue**

Asemakaavan muutosehdotuksessa on esitetty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sijoitettavaksi Tykkimäentien katualueen varteen. Kouvolan Vesi Oy omistaa Tykkimäentien läheisyydessä jätevesipumppaamon, joka pumppaa vanhalla kaatopaikalla muodostuvat suotovedet sekä Kullasvaaran teollisuusalueella muodostuvat jätevedet eteenpäin jätevesiviemäriverkostoon. Asemakaavassa esitetty ET-alue ei kuitenkaan sijoitu pumppaamon kohdalle, jonka vuoksi Kouvolan Vesi esittää, että alueen sijaintia pitäisi tarkentaa tai vaihtoehtoisesti varata nykyistä pumppaamoa varten vastaava ET-alue oikealle sijainnilleen (kts. liitteenä oleva kartta). Nykyinen jätevesipumppaamo on suunniteltu pitkällä tähtäimellä poistettavaksi käytöstä, mutta RRT-alueen pitkän aikavälin vaihteellinen rakentuminen huomioon ottaen tulisi pumppaamoa varten varata ET-alue.

#### **TVL-alueet**

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty laajat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (TVL) tulevan Kultasuontien itä- ja länsipuolelle. TVL-alueiden tulevasta toiminnasta ei ole lausuntohetkellä tietoa, eikä sen vuoksi tulevaan vedentarpeeseen pysty antamaan lausuntoa. Kortteliin 10015 on esitetty johtoja varten varattu alue, jonka kautta on tarkoitus johtaa TVL-alueilla muodostuvat jätevedet RRT-alueelle suunnitellulle toiselle pumppaamolle. Tulevan pumppaamon tarkka sijainti ei ole lausuntovaiheessa tiedossa. Kouvolan Vesi olettaa, että pumppaamo voidaan sijoittaa tarvittaessa kaavassa EV/s-alueelle. Kouvolan Vesi esittää, että korttelialueen läpi varataan myös ajoyhteys tulevan pumppaamon huoltoa varten. RRT-alueen vaihteellisesta rakentamisesta johtuen lopullinen ajoyhteys pumppaamolle saattaa rakentua vasta useiden vuosien jälkeen.

Muilta osin Kouvolan Vedellä ei ole asemakaavaan huomautettavaa.

**Vastine:** Olemassa jätevedenpumppaamo sijaitsee Tykkimäentien pohjoispuolella *suojaviheralueeksi* (EV) merkityllä alueella. Asemakaavamääräyksissä on yleismääräys, jonka mukaan *EV-alueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia ja laitteita*. Em. yleismääräyksen perusteella jätevedenpumppaamo voi olla toiminnassa nykyisellä paikallaan. Myös tuleva kaava-alueen itäosaan rakennettava pumppaamo voidaan sijoittaa EV/s-alueelle em. yleismääräyksen perusteella.

TVL-kortteliin 10015 on merkitty itä-länsi –suuntainen johdolle varattu alueen osa. Johtoalueen suuntaisesti merkittiin ohjeellinen ajo-yhteys korttelin halki, jota voidaan käyttää tulevaisuudessa jätevesipumppaamon huoltamiseen.

#### **Muutokset kaavakarttaan:**

- Merkittiin ohjeellinen ajoyhteys korttelin 10015 läpi merkityn johtoa varten varatun alueen osan myötäisesti.

### **KSS Verkko Oy:**

Alueella on KSS Verkko Oy:n sähköverkkoa. Alueella sijaitsee 20 kV ja 400 V sekä 110 kV sähköverkkoa. KSS Verkko rakentaa uutta sähköverkkoa RRT alueelle vuonna 2019. Kaava-alueen risteävä 20 kV ilmalinja ja ilmalinjan päässä sijaitseva pylväsmuuntamo tullaan purkamaan syksyllä 2019.

TVL-korttelialueelle alueille tulee pystyä sijoittamaan sähköverkon komponentteja. Kultasuontien varteen tullaan sijoittamaan KSS Verkon 20 kV ja 400 V sähköverkkoa alueelle muodostuvan kulutuksen mukaan.

Alueen risteää Sydänmaa – Valkeala 110 kV voimajohto. Tielinjauksien suunnittelussa tulee huomioida uusittavan 110 kV johdon pylväspaikat. Kaavaan tulee olla merkitty 110 kV voimajohto ja sille varattu alue.

KSS Verkko Oy:llä ei ole huomautettavaa RRT-alueen 2. vaihe asemakaavaan.

**Vastine:** Sähköverkon komponenttien sijoittamisista tulee sopia alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä ja korttelialueen omistajien/haltijoiden kesken. Sydänmaa – Valkeala 110 kV voimajohdon uusiminen on huomioitu asemakaavassa ja voimajohdolle on merkitty 42 metriä leveä johdolle varattu alue Kultasuontien suuntaisesti. 110 kV:n voimajohdon johtoaluetta tarkennettiin uusittavien pylväspaikkojen mukaisesti.

#### **Muutokset kaavakarttaan:**

- Tarkennettiin uusittavan 110 kV:n voimajohdon johdolle varattua aluetta.

### **Telia Company:**

Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.

**Vastine:** Telian lausunto merkitään tiedoksi.

#### **Muut muutokset kaavakarttaan:**

- TVL-alueita koskeva yleismääräys ”TVL-alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja” muutettiin muotoon ”TVL-alueelle saa sijoittaa teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja”. TVL-korttelialueille sijoittuva toiminta liittyy teollisuuteen, varastointiin ja logistiikkaan. Kyseisistä toiminnoista aiheutuu tyypillisesti ympäristöhäiriöitä, kuten melua. Logistiikkatoimintoihin liittyy mm. raskas liikenne ja meluhaitat. Kullasvaaran-Teholan alueella sijaitsee jo nykytilanteessa sellaisia logistiikka- ja teollisuustoimintoja, joista aiheutuu melua. Logistiikka-alueen laajetessa meluhaitan määrä lisääntyy. Logistiikka-alueen toteutuessa raskas liikenne lisääntyy huomattavasti. Tornionmäen pohjavesialue on huomioitu erillisillä määräyksillä.

**Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville, jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset ovat MRA 32 §:n mukaisia olennaisia muutoksia, joten kaava asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §, MRA 32 §).**