

Asemakaava koskee Saarennon kylän tiloja 31:1 ja 55:3 sekä tilojen 3:2, 3:80, 11:103, 56:7, 56:9, 58:2 ja 1:141 osia.

Asemakaavalla muodostuvat kaupunginosan 10, Tykkimäki, korttelit 10016-10018, osa korttelista 10015 sekä suojaviher- ja katualueet.

# Kullasvaara 3, kaava nro 10/008

## ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS

Liittyy 26.1.2021 päivättyyn asemakaavakarttaan.



KOUVOLAN KAUPUNKI  
ASUMINEN JA YMPÄRISTÖ  
KAUPUNKISUUNNITTELU 2021

# Sisällys

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>3</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	3
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3. Asemakaavan tarkoitus ja perustelut.....	4
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat .....	4
1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset.....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1. Hankkeen taustatietoja .....	5
2.2. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2. Luonnonympäristö .....	7
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4. Maanomistus .....	13
3.2. Suunnittelutilanne .....	13
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>19</b>
4.1. Suunnittelun tarve.....	19
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....	19
4.3.1. Osalliset.....	19
4.3.2. Vireilletulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt .....	20
4.4. Kaavaratkaisun perusteet.....	21
4.4.1. Lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioiminen .....	21
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>23</b>
5.1. Kaavan rakenne.....	23
5.1.1. Mitoitus .....	23
5.2. Aluevaraukset .....	23
5.3. Kaavan vaikutukset.....	26
5.4. Ympäristön häiriötekijät .....	31
5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	32
5.6. Nimistö.....	32
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA AJOITUS .....</b>	<b>33</b>

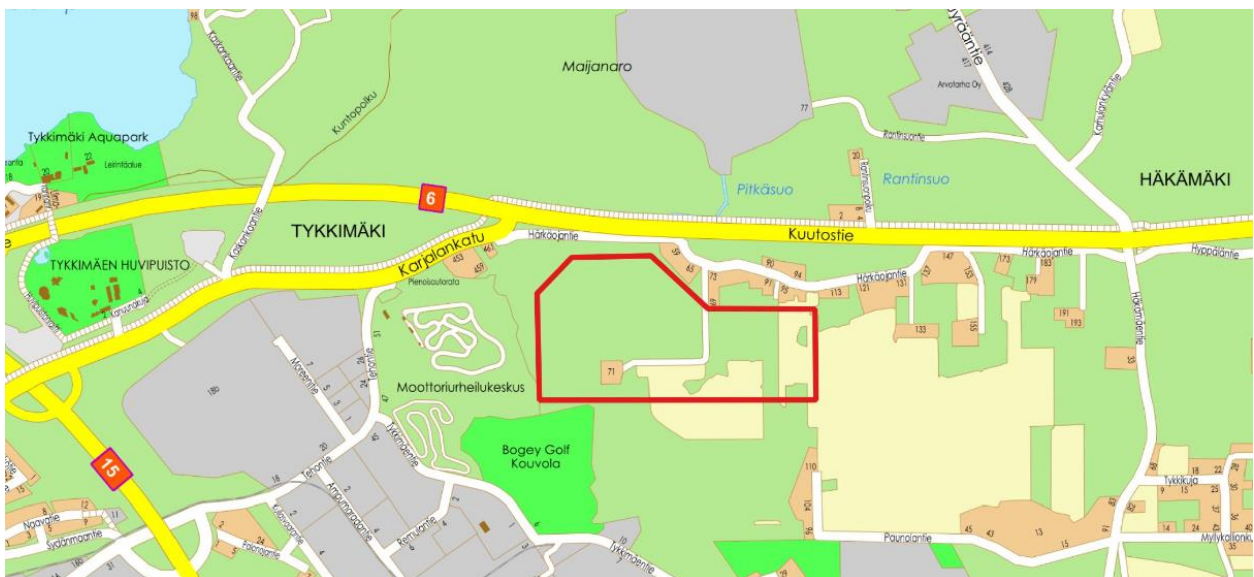
# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1. Tunnistetiedot

Kunta	KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi	Kullasvaara 3, kaava nro 10/008
Kaava-alue	Asemakaava koskee Saarennon kylän tiloja 31:1 ja 55:3 sekä tilojen 3:2, 3:80, 11:103, 56:7, 56:9, 58:2 ja 1:141 osia.  Asemakaavalla muodostuvat kaupunginosan 10, Tykkimäki, korttelit 10016-10018, osa korttelista 10015 sekä suojavaiher- ja katualueet.
Laatija	Kouvolan kaupunki, Asuminen ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18.5.2020
Vireilletulo, ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä	20.5.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	20.5.-22.6.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen	3.2.-10.3.2021
kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla	3.2.2021
Julkinen nähtävilläolo	
Tekninen lautakunta	
kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla	
Kaavaehdotus nähtävillä	
Hyväksymiskäsittely	
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosaan. Alue sijoittuu entisen yhdyskuntajätteen kaatopaikan, Tykkimäen moottoriratojen sekä Karjalankadun, valtatie 6 ja Härkäojantien rajaamalle alueelle.



Kuva 1. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti opaskartalla.

### 1.3. Asemakaavan tarkoitus ja perustelut

Tavoitteena on laatia asemakaava Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosalle. Laadittavalla asemakaavalla osoitetaan logistiikka-alueen pohjoisosan korttelirakenne sekä sisäiset katuyhteydet.

Aloituvaiheessa asemakaavan yhtenä tavoitteena oli tutkia logistiikka-alueen pohjoisosan liikennejärjestelmän kytkemistä osaksi olemassa olevaa liikenneverkkoa. Kaavaprosessin aikana tavoite on tarkentunut ja kaavaluonnosratkaisussa on esitetty, että laadittavan kaava-alueen osaa ei vielä tässä vaiheessa yhdistettäisi suoraan valtatieverkkoon, eli Karjalankatuun tai valtatiehen 6. Esitetyn kaavaratkaisun perusteella kulku alueelle toteutuisi ensivaiheessa etelän suunnalta rakenteilla olevan Kultasuontien kautta. Valtatiehen 6 liittyviä liikennejärjestelyjä tutkitaan alueella vireillä olevassa osayleiskaavan muutoksessa. Tarvittaessa yhteys Karjalankadulle on laadittava erillisenä asemakaavana. Yhteys liittyy ensisijaisesti suunniteltuun Kullasvaaran eritasoliittymään.

### 1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään myöhemmin)
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Kouvolan Kullasvaaran eritasoliittymän aluevaraustarkastelu

### 1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Kouvolan ratapihan VAK-suuronnettomuusriskien arviointi*. Gaia Consulting Oy elokuu 2011.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentiaalain aeviointi*, Timo Metsänen & Petri Parkko, 6.10.2014
- *Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Arkeologinen yleisinventointi*, Salla Pärssinen, 2014.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Tarveselvitys. Kouvolan rautatie- ja maantietermiinalin (RRT) kehittämishanke*. Sito Oy, 26.10.2015.
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016*, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Kouvolan RRT-hanke Pohjatutkimuslausunto 30.5.2016*, Destia Oy.
- *Kouvolan Kullasvaaran RRT-alueen luontoselvityksen päivitys*. Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 3.10.2016.
- *Kouvola RRT, liikennelaskenta*. Destia Oy, 2016.
- *Kouvolan RRT (Rail Road Terminal)-hanke. Yleissuunnitelmatasoinen selvitys ja kaavarunko*. Kouvolan kaupunki, 2017.
- *Lausunto Kullasvaaran alueen luontoarvoista*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 18.1.2017.
- *Kouvolan RRT yleissuunnitelmatasoinen selvitys ja kaavarunko, Kouvolan kaupunki, Tengbon Eriksson Arkkitehdit Oy*, 23.3.2017.
- *Kouvola, Kullasvaara. RRT-alueen pohjavesiselvitys*. Ramboll Finland Oy, 3.10.2017.
- *RRT-alueen hulevesiselvitys*. Kouvolan kaupunki. Ramboll Finland Oy, 15.2.2018.
- *Tutkimusraportti, Pohjavesialueiden pohjavedestä riippuvaiset maa- ja pintavesiekosysteemit, Kouvola*. Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Pyry Mäkelä, 2019.
- *Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan luontoselvitys*, Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 26.8.2019.
- *Kullasvaaran rakennettavuusselvitys*, Ramboll Finland Oy, 22.10.2020
- *Aluevaraussuunnitelma Vt6, Luonnos*, SitoWise Oy, 2020
- *Kouvolan Kullasvaaran eritasoliittymän aluevaraustarkastelu*, SitoWise Oy, 8.10.2020
- *Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan maisemaselvitys*, Kouvolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu 3.11.2020

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Hankkeen taustatietoja**

Suunnittelukohde on osa Kullasvaaran logistiikka-aluetta. Kouvolan rauta- ja maantietermiinaali (RRT) on määritelty Euroopan Unionin asetuksessa n:o 1315/2013 Suomen ainoaksi sisämaan ja TEN-T-ydinverkon RailRoad-termiinaaliksi. Kouvolan RRT-alueen suunnittelulla pyritään hyödyntämään alueen erinomaista logistista sijaintia nykyisen päärautatieverkon varrella kahden valtatie 6 ja 15 risteyksessä.

Asemakaava noudattaa pääpiirteiltään ja periaatteiltaan alueelle laadittua RRT-alueen oikeusvaikutuksetonta kaavarunkoa. Kaavarungossa on suunniteltu RRT-alueen kytkeytyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja määritelty alueen sisäiset maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Kaavarungolla ja yleissuunnitelmatasoisella selvityksellä on osoitettu alueen sisäiset infra-verkostot asemakaavoituksen lähtökohdiksi. RRT-alueen maankäytön suunnittelun tarkentuessa asemakaavoitusvaiheessa määritetään yksityiskohtaisemmin mm. rakentamisoikeudet, rakentamistapa ja rakennusten sijoittelu, katusuunnittelun reunaehdot sekä tarvittaessa esim. pohjavesien suojelua edistävät toimenpiteet.

### **2.2. Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta. Kaavahanke sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Asemakaavan vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustauluilla Kouvolan kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.5.–22.6.2020. Tieto kaavahankkeen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille ja -haltijoille sekä sähköpostitse tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten ao. viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 20.5.2020. Kaava-alueen rajausta on valmisteluvaiheessa tarkennettu. Kullasvaara 3 asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville 30 päiväksi. Nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suunnittelusta. Asianomaisilta viranomaisilta ja muilta toimijoilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta.

Valmisteluvaiheen jälkeen saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään ja asemakaavakarttaan tehdään tarvittaessa muutoksia. Valmisteluvaiheen jälkeen valmistellaan kaavaehdotus, joka viedään teknisen lautakunnan käsiteltäväksi. Tekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavan hyväksymisestä päättää lopulta Kouvolan kaupunginvaltuusto.

## **3. LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1. Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijoittuu rakenteilla olevan Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoispuolelle. Alue sijoittuu entisen yhdyskuntajätteen kaatopaikan, Tykkimäen moottoriratojen sekä Karjalankadun, valtatie 6 ja Härkäojantien rajaamalle alueelle. Nykytilanteessa alue on peltoa ja metsää.

Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinkäytössä oleva vuonna 1947 valmistunut asuinrakennus pihapiireineen. Rakennuspaikalta on tieyhteys Härkäojantielle. Rakennuspaikka on liittynyt vesihuolto-osuuskunnan vesihuoltoverkkoon. Suunnittelualueen ulkopuolella Härkäojantien varrella sijaitsee haja-asutusta.

Aluetta halkoo pohjois-etelä –suunnassa KSS Verkko Oy:n 110 kV:n voimajohto, jota yhtiö on uusimassa. Alueella toimii Jyräänkoski-Hyppälä vesihuolto-osuuskunta.

Suunnittelualue sijaitsee osittain Tornionmäen 1E-luokan pohjavesialueella. Alueella sijaitsee Sammalsuon lähde, joka on luonnontilainen lähdeympäristö. Alueella on myös havaittu liito-oravan elinalueita.





Kuva 2. Näkymä rakenteilla olevan intermodaalialueen pohjoisosasta kohti pohjoista. Kullasvaara 3 asemakaavan suunnittelualuetta ovat rakennustyömaan takana näkyvät pellot ja metsät.



Kuva 3. Näkymä rakenteilla olevalta Kultasuontieltä kohti pohjoista Kullasvaara 3:n asemakaavoitettavalle alueelle.



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueen keskikohdalta länteen.



Kuva 5. Näkymä kaavasunnittelualueen eteläreunalta kohti etelää. Taustalla käynnissä logistiikka-alueen käynnissä olevat rakentamistyöt.



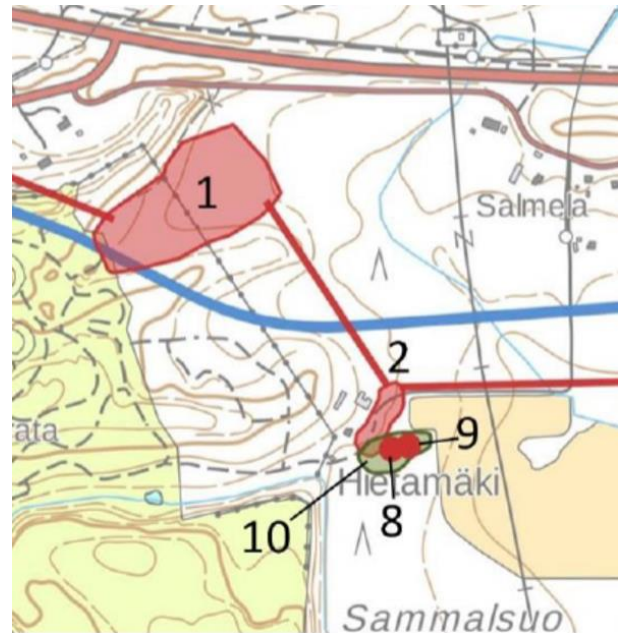
### 3.1.2. Luonnonympäristö

#### *Maisemakuva ja -rakenne*

Suunnittelualue sijoittuu välittömästi Salpausselän eteläpuoliselle alueelle. Suunnittelualueen maanpinta laskee etelään. Alueen maisemakuvaa hallitsee kaava-alueen pohjoispuolella olevan harjualueen metsäinen mäki. Kaava-alue on nykytilassa suurimmaksi osaksi rakentamatonta peltoa ja metsämaata. Selvitysalue sijaitsee maisemamaakuntajaossa Itäisen Järvi-Suomen ja Eteläisen rantamaan rajalle. Maisemamaakunnan alajaossa suunnittelualue sijaitsee Kaakkoisen viljelyseudun ja Lounais-Savon järvisseudun rajalle. Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

#### *Luonnonolot ja kasvillisuus*

Asemakaavan suunnittelualueelta on tehty viime vuosina useita luontoselvityksiä, joista tuoreimpia ovat Kullasvaara-Tykkkimäki osayleiskaavan luontoselvitys (2019) ja Kouvolan Kullasvaaran RRT-alueen luontoselvityksen päivitys (2016). Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi sekametsää. Suunnittelualueella on todettu olevan kaksi liito-oravan elinympäristöä. Alueen eteläinen liito-oravan elinalue sijaitsee alueella sijaitsevan asuintalon pihapiirin läheisyydessä. Vuoden 2016 selvityksessä alue todettiin olevan ainakin liito-oravan ruokailualue ja pesinnänkin todettiin olevan mahdollista alueella sijaitsevista suurissa kuusissa. Pohjoinen liito-oravan elinalue sijoittuu valtatie 6 ja moottoritien väliselle alueelle. Alueella on tulkittu sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana toimiva kolohaapa. Selvityksessä todetaan, että alueen rakentamisesta johtuen liito-oravan kulkuyhteydet ovat heikentyneet ja siitä syystä kulkuyhteys valtatie 6 pohjoispuolelle Käyrälammen rantametsiin on hyvin tärkeä.



Kuva 6. Ote Kullasvaara-Tykkkimäki osayleiskaavan luontoselvityksestä. Alueet 1 ja 2 ovat kartoitettuja liito-oravan elinalueita. Alue 10 on Sammalsuon lähteikkö ja kohteet 8 ja 9 ovat lähteikköalueella sijaitsevia uhanalaislajiston esiintymiä. Punaisilla viivoilla on esitetty liito-oravan elinalueiden kulkuyhteystarpeita. Sininen viiva ei liity luontoarvoihin, vaan on inventointikohteena olleen osayleiskaava-alueen raja.

Talon pihapiiri rakennuksineen on rajattu Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan lepakkopotentialin arvioinnissa (Metsänen & Parkko 2014) 1-luokan lepakkoalueeksi ja alueen metsät 2-luokan lepakkoalueeksi. 1-luokka sisältää luonnonsuojelulain suojelemaa lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (sisältää myös mahdolliset talvehtimispaikat) ja 2-luokka myös muille lajeille kuin pohjanlepakolle (*Eptesicus nilssonii*) sopivia saalistusalueita ja siirtymisreittejä.

Suunnittelualueella sijaitsee luonnontilainen Sammalsuon lähdealue. Lähdealue käsittää tihkupintoja, lähdenoroja ja –altaan. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen laatimassa tutkimusraportissa kohdetta kuvailtiin seuraavasti: ”Sammalsuon pohjoisosassa on noin viiden aarin laajuinen lähdeikkö, joka koostuu norolähteistä, lähdenorosta, hetteiköstä ja tihkupinnoista. Alueen keskiössä on lähdenoro (ei kartalla), joka virtaa lähdeikölle lounaasta ja kääntyy lähdeikön itäpuolella kaakkoon. Noro saa alkunsa oletettavasti vanhalta lähdeiköltä kaatopaikan itäreunalta (Hertta-eliölajit rekisterissä on tieto alueella olleesta lähdeiköstä ja sen jäämisestä kaatopaikan alle). Kaatopaikan suodosvedet eivät päädy kyseiseen uomaan, joka olikin tarkasteluhetkellä tällä alueella kuivana. Lähdeikön länsipuolella norouomaa on kevyesti perattu, mutta toisaalta sen yli on myös ajettu metsäkoneella ja näin padotettu uoma. Tällä alueella noron ympäristö on lehtomaista- tai tuoretta kangasta (OMT, MT). Noin 30 metriä ennen noron laskemista lähdeikölle noroon alkaa purkautua

*pohjavettä, joka muodostaa selvän virran. Likimain koordinaattipisteen paikasta alkaen noron ympärille alkaa muodostua lähteikkö (MeLäKö), joka sisältää hyllyvää hetettä, tihkupintaa, sekä pieniä norolähteitä. Noro kulkee lähteikköalueen poikki sen eteläosassa ja kerää lähteiköltä purkautuvat vedet. Lähteikön alueella ja noron varressa kasvaa laajasti ja useassa 70 eri paikassa harsosammalta (*Trichocolea tomentella*) (VU). Lähteikön pohjoispuolella on pellolle kulkeva traktoriura ja eteläpuolella talousmetsä (OMT, MT). Lähteikköisen alueen itäpuolella noro virtaa kohti pellon reunaojaa luonnontilaisessa uomassa. Tällä alueella pohjavesivaikutteisuus hiipuu selvästi ja noron ympäristö näyttyy jälleen kangasmetsänä. Kohteen itäpuolella olevan pellon reunaojaan purkautuu selvästi myös suoraan pohjavettä likimain lähteikön kanssa samalla tasolla.”*

Lähteikköalueella tavattu harsosammal on luokiteltu uhanalaisarvioinnissa vaarantuneeksi (VU) lajiksi ja se on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu ja luokiteltu erityisesti suojeltavaksi lajiksi. Erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty (LSL 47 §).



Kuva 7. Kuvaotteet Kullasvaaran pohjavesiselvityksestä (Ramboll Finland Oy). Vasemmalla kuvassa Sammalsuon lähteikköaluetta rehevine kasvustoineen ja oikealla kuva alueella kasvavasta harsosammalesta.

### *Maaperä ja rakennettavuus*

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän reunamuodostuman kupeeseen, joten alueen maaperä muuttuu GTK:n maaperäkarttojen perusteella pohjoisen ja lännen hiekasta ja karkeasta hiedasta etelän ja idän hienoon hietaan ja hiesuun. Alueelle on tehty kairauksia ja alueelle laadittavaa osayleiskaavaa varten on laadittu kairaustulosten perusteella rakennettavuusselvitys (Kullasvaaran rakennettavuusselvitys, Ramboll 2020), joka koskee asemakaavan suunnittelualueen pohjoisosaa.

### *Pilaantuneet maa-alueet*

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee moottoriturheilurata sekä Kouvolan kaupungin entinen yhdyskuntajätteen kaatopaikka, joka on nykyään maisemoitu golf-kentäksi.

### *Vesitalous ja hulevedet*

Suunnittelualueen länsiosa kuuluu Tornionmäen 1E-luokan pohjavesialueeseen, eli vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueeseen, jonka vettä käytetään tai jota on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan taikka talousvetenä enemmän kuin keskimäärin 10 kuutiometriä vuorokaudessa tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin ja jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Kyseinen E-luokan mukainen kohde on kaava-alueella sijaitseva Sammalsuon lähteikkö. Tornionmäen pohjavesialue on osa Salpausselän reunamuodostumaa ja pohjavesialueen pinta-ala on 7,28 km<sup>2</sup>, josta pohjaveden muodostumisaluetta on



5,47 km<sup>2</sup>. Arvio pohjavesialueella muodostuvasta pohjavesimäärästä on 3895 m<sup>3</sup>/vrk. Tornionmäen pohjavesialueen pohjavesi saadaan käyttöön nykyisistä vedenottamoista, eikä alueella ole olennaisia lisävedenottomahdollisuuksia. Pohjavesialueen suojelusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy 25.6.2014. Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan yhtä valuma-aluetta, jonka pintavedet valuvat ojia pitkin Kymijokeen.

Sammalsuon lähteikkö on maan pinnalle purkautuvan pohjaveden luoma elinympäristö, jossa elää olosuhteisiin sopeutunutta lajistoa, mm. harsosammalta. Vesilain mukaan lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Kouvolan kaupunki on hakenut Etelä-Suomen aluehallintovirastolta poikkeuslupaa Sammalsuon lähteikön luonnontilan vaarantamisen johdosta. Kullasvaaran logistiikka-alueen rakentamisella voi olla vaikutusta lähteikön vesitalouteen, joten lähteikön ympäristön rakentaminen voi vaarantaa sen luonnontilan.

Kouvolan RRT-alueen luontoselvityksen päivityksen laati Luontoselvitys Kotkansiipi vuonna 2016. Selvityksessä mainitaan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevasta Sammalsuon lähteikkö-alueesta seuraavaa:

*Hyvin määrän kuvion vesi on selvästi rautapitoista. On mahdollista että rauta tulee vanhalta kaatopaikalta. Kuvion puustona kasvavat tervalepät, joista suurimmat oli kaadettu. Pensas-kerroksessa kasvaa mustaherukkaa, pajuja ja vähän tuomea. Kenttäkerroksen muodostavat muun muassa mesiangervo, nokkonen, rentukka, hiirenporras, purolitukka, Kouvolan seudulla paikoittaisena esiintyvä jänönsalaatti (*Mycelis muralis*), järviruoko, kangaskorte (*Equisetum hyemale*), ojakellukka ja leskenlehti. Kuviolta löytyy myös melko paljon punakoisoa. Suositukset: Lähteiköt on erittäin uhanalainen EN luontotyyppi sekä vesilain ja metsälain 10 § suojelema kohde. Kohde jätetään kaivutoiminnan ulkopuolelle ja sitä ympäröivä metsä jätetään kasvamaan.*

Sammalsuon lähteikköalueella on havaittu kasvavan laajalti harsosammalta. Sammalsuon lähteikköä koskee vesilain 2. luvun 11 § *Eräiden vesiluontotyyppien suojeleminen*:

*Luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan, kluuvijärven tai lähteen taikka muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevan noron tai enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven luonnontilan vaarantaminen on kielletty.*

*Lupaviranomainen voi yksittäistapauksessa hakemuksesta myöntää poikkeuksen 1 momentin kiellosta, jos momentissa mainittujen vesiluontotyyppien suojelutavoitteet eivät huomattavasti vaarannu. Jos 1 momentissa tarkoitettu seuraus aiheutuisi hankkeesta, johon on haettu tämän lain mukaista lupaa, lupa-asian yhteydessä on viran puolesta tutkittava kysymys poikkeuksen myöntämisestä. Poikkeuksesta on soveltuvin osin voimassa, mitä lupaviranomaisen luvasta säädetään.*

Kouvolan kaupunki on hakenut Etelä-Suomen aluehallintovirastolta vesilain nojalla poikkeuslupaa luonnontilaisen lähteen luonnontilan vaarantamisesta (Asia ESAVI/13623/2020). Hakemus on annettu tiedoksi kuulutuksella 11.6.2020. Aluehallintovirasto ei ole Kullasvaara 3 asemakaavan valmisteluvaiheen aikaan vielä tehnyt päätöstä asiasta.

Tykkimäki-Kullasvaaran alueen hulevesiselvityksessä (Ramboll,15.2.2018) esitettiin teollisuustonteilla syntyvien hulevesien hallintaa varten hulevesien viivytysrakenteiden, kuten hulevesikasettien tai altaiden rakentamista. Tarvittavaksi viivytystilavuudeksi esitettiin 1 m<sup>3</sup> sataa päällystettyä pinta-alaneliötä kohden. Lisäksi mitoitusperusteena esitettiin, että rakenteiden pitäisi tyhjäntyä sateen päätyttyä 12 tunnissa. Selvityksessä esitettiin alueelle rakennettavaksi useita hulevesien laajentumisaltaita. Altaista on tällä hetkellä toteutettu ainoastaan vt 15 ja rautatien risteysalueella sijaitseva allas. Valtatien 6 pohjoispuolelta virtaa kohti etelää valtaoja, jonka kautta Maijanaron sadevedet kulkevat.



Kuva 8. Maijanaron ja suunnittelualueen kuivatuksen kannalta olennaisen avo-ojan linjaus tulee siirrettäväksi asemakaavaa toteutettaessa.

### 3.1.3. Rakennettu ympäristö

#### *Asuminen ja väestö*

Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinkäytössä oleva rakennus. Rakennuspaikalta on tieyhteys Härkäojantielle. Rakennuspaikka on liittynyt vesihuolto-osuuskunnan vesihuoltoverkkoon. Suunnittelualueen ulkopuolella Härkäojantien varrella sijaitsee haja-asutusta. Alueelle on suuntautunut asutusta toisen maailmansodan jälkeen. Ennen 2000-lukua alueelle ei ole ollut muuta maankäyttöpainetta, vaan alueella on ollut haja-asutusluonteista aluetta viljeltyine peltoineen.

#### *Muinaismuistot ja -jäännökset*

Kaavoitettavalla alueella ei tällä hetkellä ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Alueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kohteita tai alueita. Lähimpänä suunnittelualuetta oleva kiinteä muinaisjäännös on Härkäojantien ja valtatie 6 välissä oleva historiallisen ajan puolustusvarustus Utti-Salmela (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000012957).

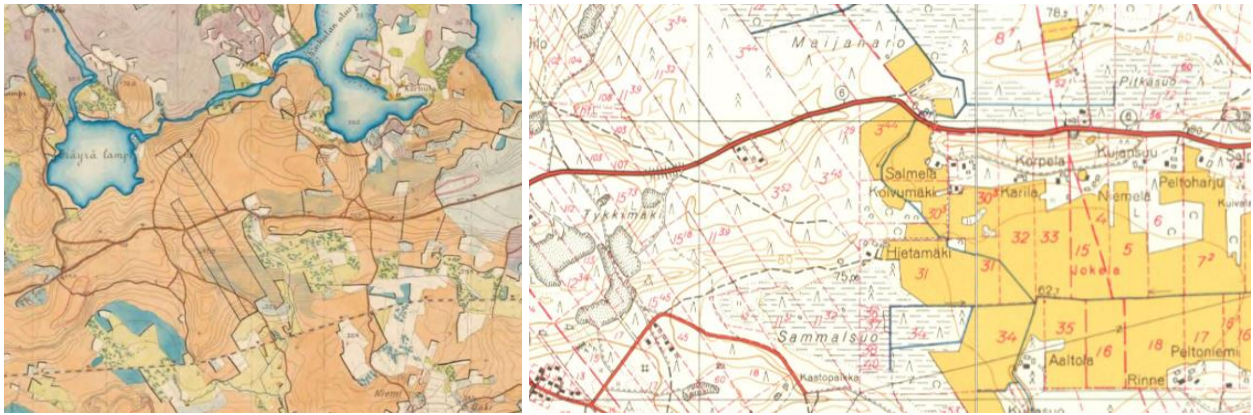
#### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinkäytössä oleva vuonna 1947 valmistunut asuinrakennus pihapiireineen.



Kuva 9. Kaavoitettavalla alueella sijaitseva asuinrakennuksen pihapiiri.

Keskiaikainen Ylinen-Viipuri tielinja on noudattanut suunnittelualueen kohdalla pitkälti nykyistä Karjalankatu-Vt6 linjaa.



Kuva 10. Vasemmalla kuvassa ote Senaatin kartoista 1870-1907. Oikealla ote maanmittauslaitoksen peruskartasta 1965.

### *Palvelut ja työpaikat*

Suunnittelualue sijoittuu noin 5 kilometrin etäisyydelle kaupungin ydinkeskustasta. Suunnittelualue rajautuu olemassa oleviin Kullasvaaran ja Teholan logistiikka- ja työpaikka-alueisiin. Alueen ympäristössä olevat työpaikat ovat pääosin logistiikkaan liittyviä.

### *Liikenne- ja katualueet*

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee nykytilanteessa Härkäojantien yksityistieltä lähtevä ajoura asuinkäytössä olevalle rakennuspaikalle. Suunnittelualueella ei sijaitse muita liikenneväyliä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Härkäojantien yksityistie ja valtatie 6 ja suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Karjalankatu. Rakenteilla oleva Kultasuontie rajoittuu kaavoitettavan alueen eteläreunaan.

### *Tekninen huolto*

Suunnittelualue on tällä hetkellä suurimmaksi osaksi rakentamatonta aluetta, joten alueella oleva kunnallistekniikka on rakennettu alueen haja-asutuksen tarpeisiin. Suunnittelualueella sijaitsevalle asuinkäytössä oleva rakennus on kytketty Jyräänkoski-Hyppälä vesihuolto-osuuskunnan vesijohtoon ja viemäriin. Suunnittelualueen itäpuolinen alue kuuluu vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueeseen. Rakennuspaikalle tulee myös sähkö- ja datakaapelit. Suunnittelualueen merkittävin johto on Sydänmaa – Valkeala 110 kV voimajohto, joka on uusittu samaan aikaan logistiikka-alueen rakennustöiden kanssa.

### *Ympäristöhäiriöt*

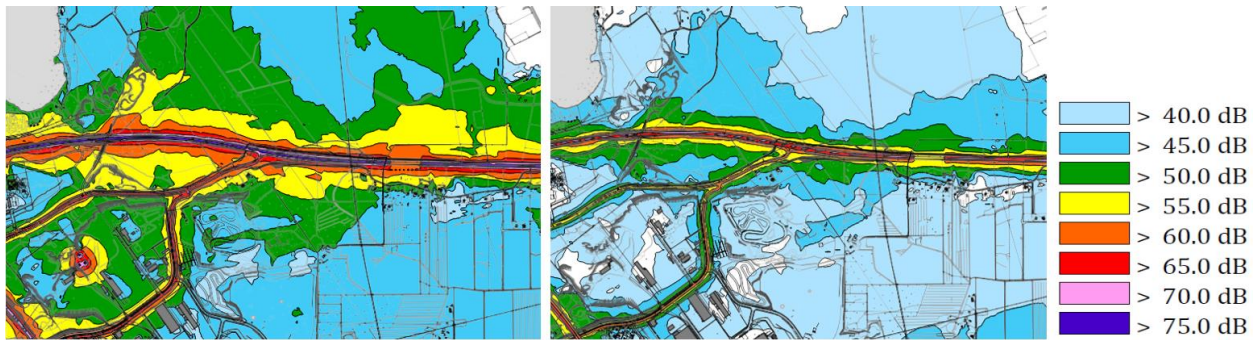
Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja.

Asuinhuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Kouvolan kaupunkialueella olevaa melua on selvittänyt Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Selvityksen perusteella suunnittelualueen melutilanteeseen vaikuttaa pääosin valtatieltä 6 ja osittain Karjalankadulta kantautuva ajoneuvoliikenteen melu. Päiväaikaan suunnittelualueen pohjoisimmat valtatie 6 välittömässä läheisyydessä sijaitsevilla alueilla keskiäänitaso kohoaa yli 55 dB(A):n tasolle. Suunnittelualueen länsiosa on päiväaikaan pääosin 50-55 dB(A):n tasolla ja itäosa on 45-50 dB(A):n tasolla. Yöaikaan suunnittelualue on lähes kokonaan 40-50 dB(A):n melutasolla.

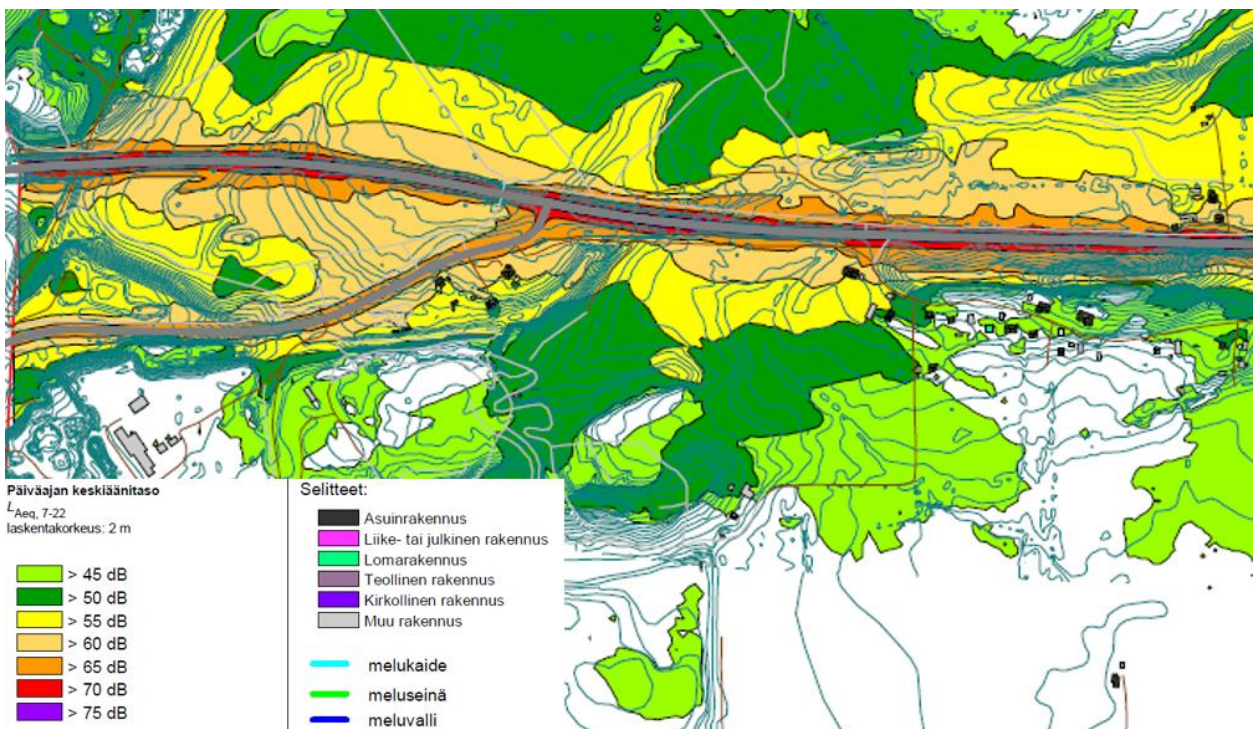


Lisäksi alueelle suuntautuu melua suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalta moottoriradalta silloin kun radalla järjestetään ajotapahtumia.



Kuva 11. Suunnittelualueen ympäristömelu WSP Finland Oy:n vuonna 2016 tekemän tutkimuksen mukaan. Vasemmassa karttakuvasa on esitetty päiväajan (klo 7-22) keskiäänitasot ja oikeanpuoleisessa karttakuvasa on esitetty yöajan (klo 22-7) keskiäänitasot.

Valtatien 6 meluvaikutusten nykytilannetta sekä kaavoitettavalla alueella tulevaisuudessa toteutettavien pääväylien meluvaikutusta on lisäksi tutkittu valtatie 6 aluevaraussuunnitelman yhteydessä (SitoWise Oy, 2019). Nykytilanteen meluvyöhykekartta vastaa pitkälti WSP Finland Oy:n vuonna 2016 laatimaa selvitystä. Vuoden 2019 meluselvityssä on ollut käytävissään tarkempi maastomalli kuin vuoden 2016 selvityksessä. Selvityksessä on mallinnettu nykytilanteen liikenneverkko tämän päivän liikennemäärillä sekä vuoden 2040 ennusteliikenteellä. Vuoden 2040 liikennemäärien ennustetaan olevan valtatiellä hieman nykyistä suuremmat, mutta melutasojen kasvu jää kuitenkin hyvin vähäiseksi.



Kuva 12. Ote Vt6 aluevaraussuunnitelman yhteydessä laaditusta Vt6:n nykytilanteen meluvyöhykkeistä päiväaikaan (klo 7-22) (SitoWise).

### Virkistysalueet

Suunnittelualueella ei ole varsinaisesti yleisiä virkistysalueita. Alueen poikki kulkee moottorikelkkareitti. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee moottoriturheilun keskittymä. Suunnittelualueella sijaitsee enduroratoja. Lähialueiden asukkaat todennäköisesti käyttävät suunnittelualueella sijaitsevia metsiä ulkoiluun.





Kuva 13. Asemakaavoitettavan alueen länsipuolelle on rakennettu lähivuosina uusia motocrossratoja.

#### 3.1.4. Maanomistus

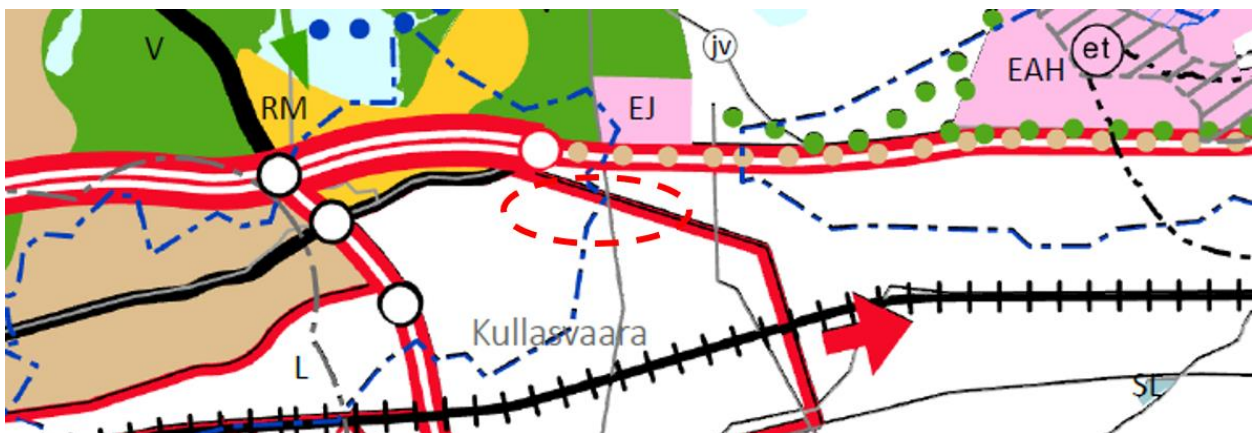
Suunnittelualueen maanomistus jakautuu Kouvolan kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken. Maanomistustilanne on esitetty kartalla, joka on kaavan liitteenä nro 4.

### 3.2. Suunnittelutilanne

#### *Maakuntakaava*

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavan hyväksymisestä on tehty valituksia Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Yksi tehdyistä valituksista koskee Kouvolan Kullasvaaran logistiikka-aluekokonaisuutta. Maakuntahallitus on kuitenkin 24.8.2020 MRL 201§ mukaisesti määrännyt maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen sen lainvoimaisuutta. Maakuntakaavan voimaantulosta on kuulutettu 30.8.2020. Asemakaavan suunnittelualueella tuore maakuntakaavatilanne on pääpiirteiltään hyvin samankaltainen kuin alueella aiemmin voimassa ollut maakuntakaava. Maakuntakaavassa 2040 on osoitettu Kullasvaaran logistiikka-alueen laajenemissuunnat.

Maakuntakaavassa 2040 asemakaavoitettava alue kuuluu suurimmaksi osaksi liikennealueeseen (L). Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät liikennealueet. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi-, tuotanto-, palvelu- ja hallintotoimintaa. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Alueen suunnittelumääräykseksi on kirjattu, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suoja-aluein. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmistetaan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita on alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa huomioitava aineista aiheutuvat ympäristöriskit. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata puolustusvoimien Tykkimäen ajoharjoitteluradan toiminta. Maakuntakaavakartalle on merkitty myös Tornionmäen pohjavesialueen rajaus sekä aluetta halkova 110 kV voimalinja pääsähkölina (z).



Kuva 14. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040.

### *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava*

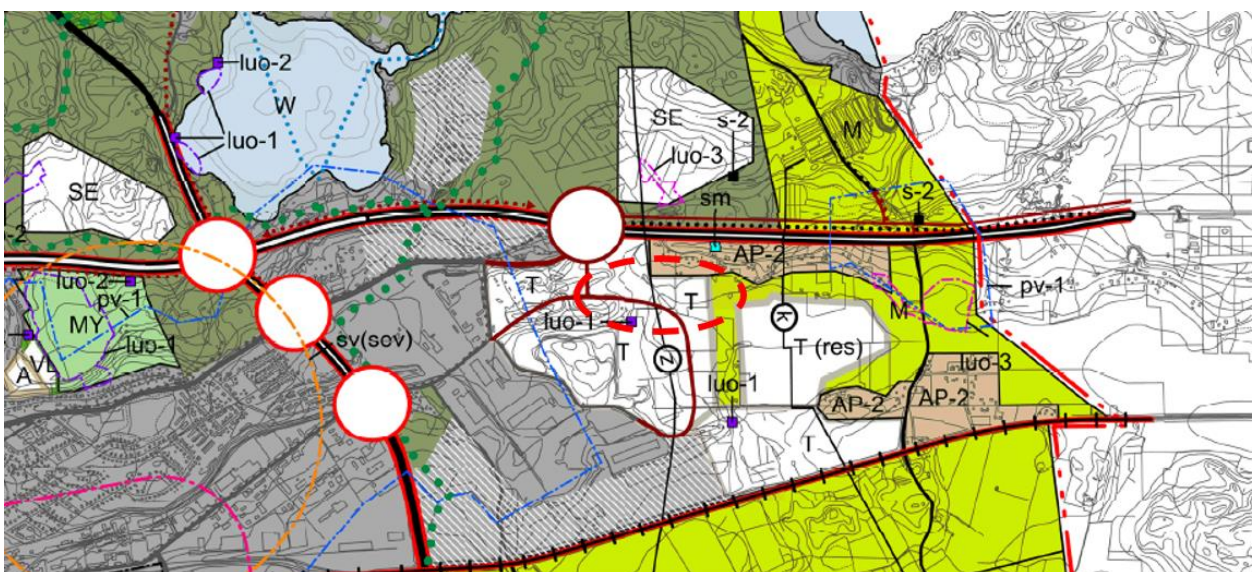
Alueella on voimassa 6.1.2016 lainvoiman saanut oikeusvaikutteinen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Yleiskaava on tyypiltään ja esitystavaltaan osin strategisen ja osin yleispiirteisen aluevarausyleiskaavan kaltainen. Kaavassa on otettu kantaa rakenteellisiin asioihin ja laajenemissuuntiin. Suunnittelualue on merkitty suurimmaksi osaksi *teollisuus- ja varasto-alueeksi* (T). Teollisuus- ja varastoalue on varattu ympäristöhäiriöitä aiheuttavalle teollisuus- ja varastointitoiminnalle sekä logistiikalle. Asutukseen tai arvokkaaseen luontoalueeseen rajoituksella alueen osalla tulee huolehtia riittävästä suojaetäisyydestä ja suojakasvillisuudesta.

Alueen itäosa on merkitty *maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi* (M). Merkinnällä on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettut alueet sekä maatalouden liitännäiselinkeinoihin (esim. hevostenpito, kenneltoiminta, kauppapuutarhat) soveltuvat alueet. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10 000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä ei sovelleta maatalon talouskeskuksen alueelle rakennettaessa.

Osayleiskaavaan on merkitty *uusi eritasoliittymä* valtatielle 6. Alueelle on merkitty *uusia ohjeellisia tie-/katulinjauksia*. Aluetta halkova 110 kV:n voimajohto on merkitty yleiskaavaan *voimajohto*-merkinnällä (z).

Suunnittelualueella sijaitseva luonnontilainen lähde on merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi* (luo-1). Luo-1 -merkinnällä on yleiskaavassa esitetty alueen osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö, vesilain 2. luvun 11 §:n mukainen suojeltu vesiluontotyyppi ja/tai muu huomattavan arvokas luontokohde. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen.

Suunnittelualue rajautuu Härkäojantien asutukseen, joka on yleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-2). Merkinnällä on osoitettu asemakaavoitetun tai asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolella sijaitsevat usean rakennuspaikan rakennusryhmät. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle ohjataan haja-asutusluonteista rakentamista. Rakennuspaikkoja ei voida sijoittaa siinä määrin, että asemakaavoituskyynnys ylittyy.

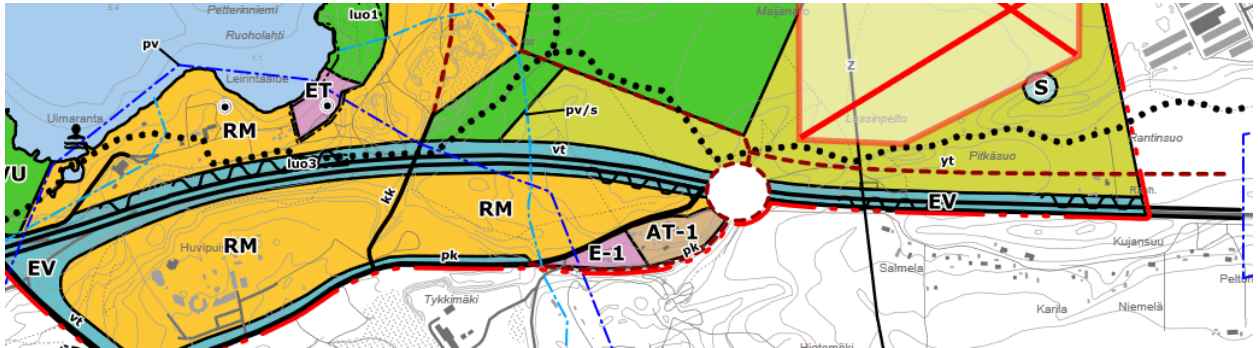


Kuva 15. Ote Kouvolan kaupungin keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.



### Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaava

Suunnittelualue luoteispuolella on voimassa Kouvolan kaupunginvaltuuston 8.4.2013 hyväksymä Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaava. Osayleiskaavassa Karjalankadun kaakkoispuolisia alueita on merkitty pientalovaltaiseksi taajaman lievealueen asuntoalueeksi (AT-1) ja moottoriurheilualueeksi (E-1). Karjalankadun nykyinen väylä on merkitty pääkaduksi (pk) ja uusi mahdollinen sijainti uutena ohjeellisena pääkatuna (pk).



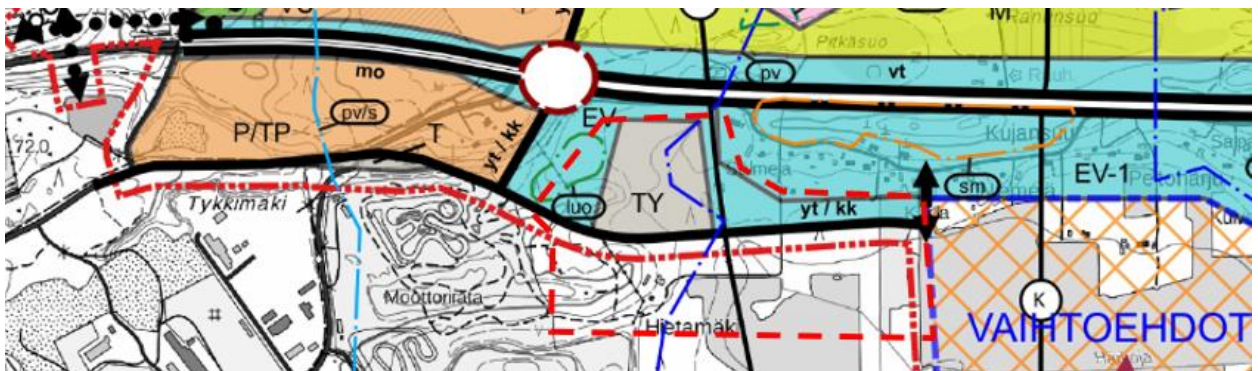
Kuva 16. Ote Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavasta. Kullasvaara 3 asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavan ksskkoispuolelle.

### Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava

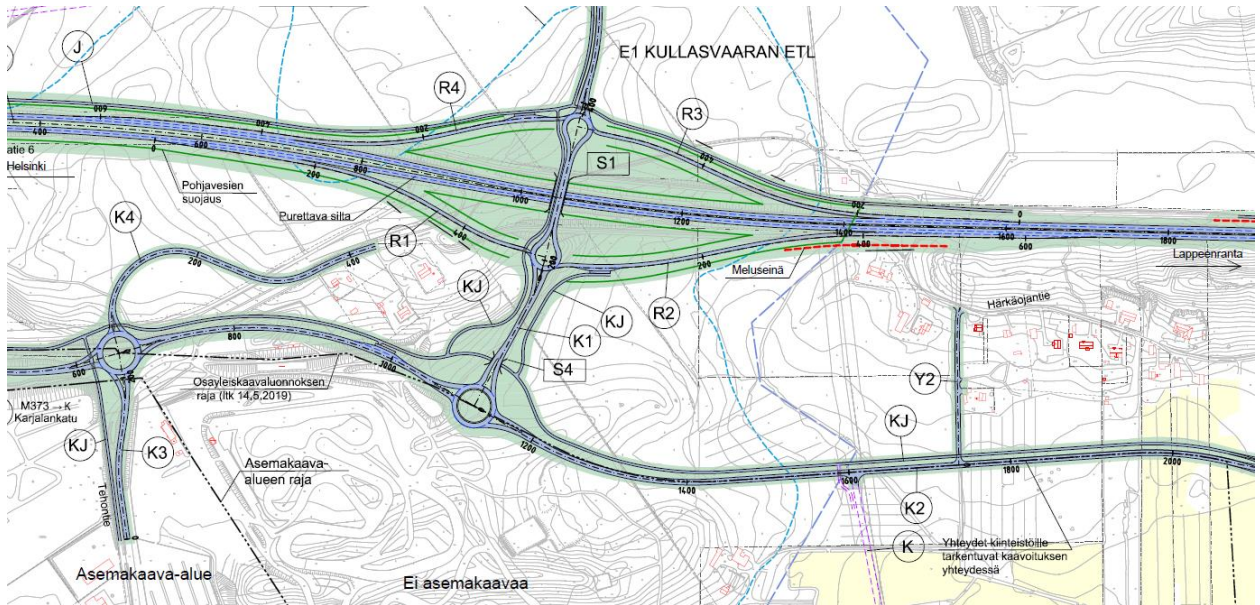
Alueella on vireillä Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2019. Laadittava osayleiskaava koskee laadittavan asemakaavan pohjoisosaa. Asemakaavan suunnittelualueutta koskee erityisesti yleiskaavassa suunniteltavat liikenneyhteydet ja alueen katujen kytkeytyminen valtatieverkkoon valtatielle 6. Voimaan tullessaan Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava kumoaa osia Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta sekä Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavasta.

Osayleiskaavaluonnoksessa itä-länsisuuntainen väylä on merkitty yhdistieksi/kokoojakaduksi (yt/kk). Väylän pohjoispuolelle osayleiskaavaluonnoksessa on merkitty teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Teollisuusalueen ympäristö on merkitty suojaviheralueeksi (EV). Alueen liito-oravan elinympäristö on myös merkitty kaavaluonnoskartalle (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, luo). Alueen halkaiseva voimajohto (nykyinen johto tai putki, z=sähkö) ja pohjavesialue (pohjavesialue, pv) ovat myös merkitty osayleiskaavaluonnokseen.

Yleiskaavan yhteydessä laadittava valtatie 6 aluevaraussuunnitelma hyväksytään osana yleiskaavaa ja aluevaraussuunnitelma tulee toimimaan alueella valtatie yleissuunnitelmaratkaisuna. Aluevaraussuunnitelmaan liittyy eritasoliittymän yleissuunnitelmallinen ratkaisu valtatie 6 ja Karjalankadun risteysalueelle. Tavoitetilanteessa valtatie 6 olisi suunnittelualueen kohdalla 4-käistäinen keskikaiteellinen tie. Aluevaraussuunnitelmassa osoitetaan valtatieosuuden lisäksi rinnakkainen tie/katuyhteys valtatie eteläpuolelle. Aluevaraussuunnitelmassa osoitettava rinnakkaisväylä sijoittuu osittain laadittavan asemakaavan alueelle.



Kuva 17. Ote suunnittelualueen pohjoisosalla vireillä olevasta Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan luonnoksesta. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen rajaus on esitetty kuvan keskellä olevalla punaisella katkoviivalla.



Kuva 18. Ote Vt6 aluevaraussuunnitelman Tykkimäki-Häkämäki (SitoWise Oy) luonnoksesta asemakaavan suunnittelualueen kohdalla.

### *Kouvolan RRT-alueen yleissuunnitelma/kaavarunko*

Kullasvaaran alueen kaavarunko ja siihen liittyvä yleissuunnitelmatasoinen suunnitelma ovat osa Kouvolan kaupungin logistiikkaan liittyvää kehittämishanketta. Hankkeen tavoitteena on hyödyntää Kouvolan asemaa rautatie- ja kumipyöräliikenteen solmupisteenä Suomessa ja Euroopassa. Kaavarunko on hyväksytty yleissuunnitelmatasoisena maankäyttösuunnitelmana ja teknisenä toteutuksen taustaselvityksenä teknisessä lautakunnassa 28.2.2018 (§ 49), kaupunginhallituksessa 9.4.2018 (§ 103) ja kaupunginvaltuustossa 23.4.2018 (§ 36). Kaavarunko toimii tavoitekuvana tarkemman tason suunnittelussa, kuten alueen asemakaavoituksessa. Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavamuoto.

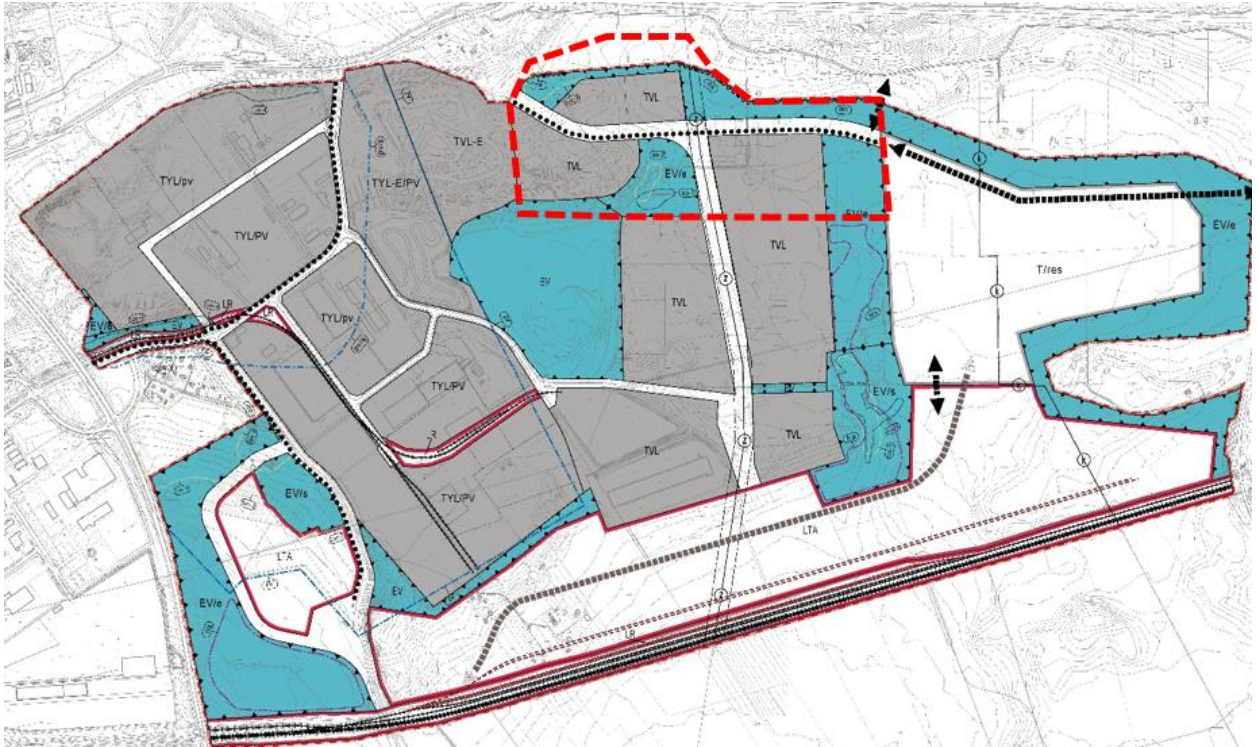
Uuden asemakaavan suunnittelualue käsittää kaavarungon pohjoisosien kortteli-, suojaviher- ja katualueita. Suunnittelualueen kaksi eteläisintä korttelialuetta on merkitty kaavarungossa *teollisuus- ja varastointitoimintaa sekä liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (TVL)*. TVL-merkintään liittyy toimintaa ohjaava lisämääräys: ”*Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluita sekä terminaalialuetta palvelevia tukitoimintoja.*”

Suunnittelualueen pohjoisin kortteli on merkitty *teollisuus- ja varastointitoimintaa sekä liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TYL)*. TYL-merkintään liittyy toimintaa ohjaava lisämääräys: ”*Alueelle saa sijoittaa teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluita sekä terminaalialuetta palvelevia tukitoimintoja. Toiminnan tulee ympäristövaikutuksiltaan soveltua lähelle asutusta.*”

Korttelialueita ympäröivillä *suojaviheralueilla (EV)* on merkitystä alueen luonnonympäristön kannalta. Suunnittelualueen pohjois- ja itäosien suojaviheralueet on merkitty *alueeksi, joka toimii ekologisena yhteytenä (EV/e)*. Alueella tulee säilyttää yhtenäinen, riittävän leveä puustovyöhyke, joka toimii liito-oravan kannalta kulkuyhteytenä. Suunnittelualueen keskiosan suojaviheralue on merkitty *alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (EV/s)*. Alueella on otettava huomioon liito-oravalle tärkeiden pesäpuiden sekä liikkumisen ja ruokailun turvaavan riittävän soveliaan puuston säilyttäminen. EV/s-alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, joten alue on merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-3)*. Myös alueella sijaitseva lähde on merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo-1)*.

Härkäojantien asutusta suojaamaan kaavarunkoon on merkitty *meluntorjuntatarve (me)*.



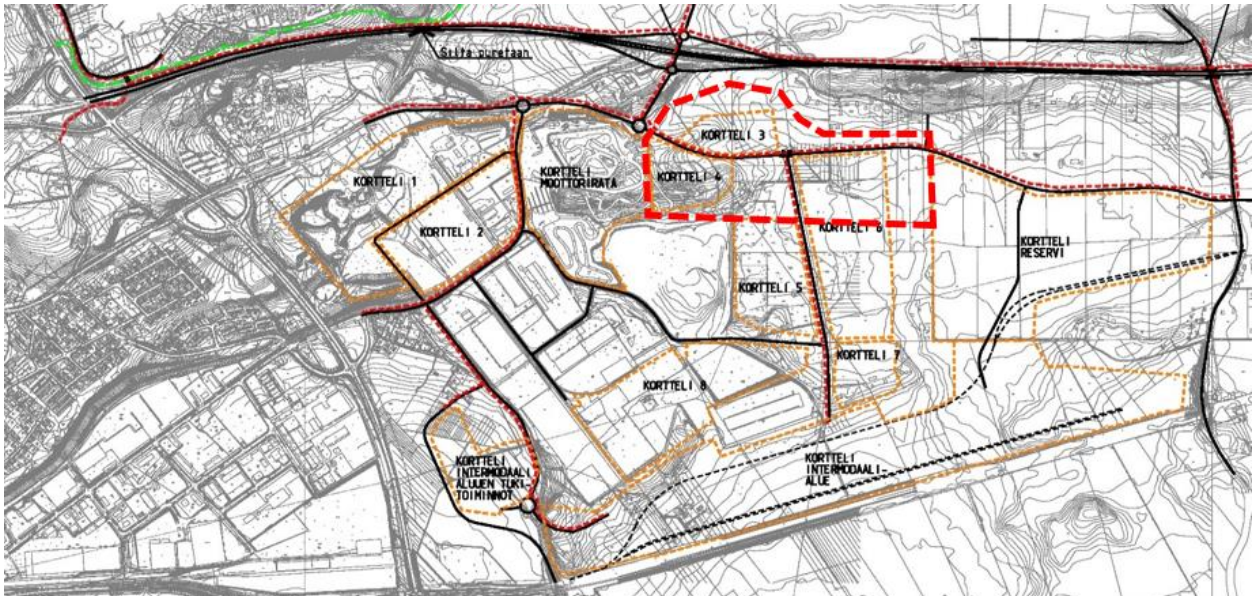


Kuva 19. Kouvolan RRT-alueen kaavarunko 25.1.2018. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen raja on merkitty punaisella katkoviivalla karttaan.



Kuva 20. Kouvolan RRT-alueen kaavarungon havainnekuva. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen raja on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla.





Kuva 21. Kaaviokuva Kouvolan RRT-alueen yleissuunnitelmaan liittyvästä liikenneverkosta ja sen liittymisestä valtatie 6:een (tammikuu 2018). Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen rajaus on merkitty punaisella katkoviivalla. Liittymäjärjestelyt ja varsinaiset maankäyttöraajat tarkentuvat alueen suunnitteluun ja kaavoituksen kuluessa.

### Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoittamaton aluetta. Suunnittelualue rajautuu etelästä asemakaavoitettuun logistiikka-alueeseen. RRT-alueen 2. vaiheen asemakaava on tullut voimaan 30.2.2020.



Kuva 22. Ote ajantasaisesta asemakaavatilanteesta Kullasvaaran ympäristössä. Nyt suunniteltavalla alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Asemakaavoitettavan alueen rajaus on merkitty punaisella viivalla.

### Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2010 hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestyksen päivittäminen on vireillä.

### Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia asemakaava Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosalle. Laadittavalla asemakaavalla osoitetaan logistiikka-alueen pohjoisosan korttelirakenne sekä sisäiset katuyhteydet.

### 4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö on käynnistetty Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Asemakaava sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa mainittuihin kaupunkisuunnittelun työohjelmakohteisiin ja se liittyy Kouvolan RRT (Rail Road Terminal) -hankkeeseen.

Kouvolan maankäytön toteuttamissuunnitelmalla ohjataan Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamista seuraavien 10 vuoden aikana. Maankäytön toteuttamissuunnitelma tuottaa lähtökohdat vuosittaiselle kaavoitusohjelmalle, maanhankinnalle ja investointiohjelmalle. Suunnitelmassa esitetään vuotuiset tavoitteet asuin- ja yritystonttituotannolle, ajoitetaan tonttituotanto sekä seurataan näiden toteutumista. Tekninen lautakunta on hyväksynyt maankäytön toteuttamissuunnitelman 2020-2029 kokouksessaan 21.1.2020 § 6 ja kaupunginhallitus hyväksyi sen kokouksessaan 3.2.2020 § 40. Kouvolan maankäytön toteuttamissuunnitelmassa 2020-2029 logistiikka-alueen pohjoisosan maanhankinta on ohjelmoitu vuodelle 2020, asemakaavoitus vuosille 2020-21, kunnallistekninen suunnittelu vuodelle 2021, kunnallistekninen rakentaminen vuosille 2022-23 ja tonttien luovutus vuodelle 2024. Maankäytön toteuttamissuunnitelma päivitetään vuosittain ja se käsitellään teknisessä lautakunnassa ja hyväksytään kaupunginhallituksessa sekä viedään valtuustoon tiedoksi.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Suunnittelun alueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat sekä haltijat

- Suunnittelun alueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy
- Jyrääkoski-Hyppälä vesihuolto-osuuskunta
- KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy
- Elisa Oy, Telia Oyj
- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson luonnonsuojelupiiri ry, Pohjois-Kymenlaakson moottorikelkkailijat ry, Tykkimäen moottorirata ry, Kymen pienoisauto-kerho ry

### Neuvottelut ja kokoukset

#### Projektiryhmä

Kouvolan RRT-alueen projektiryhmä vastaa alueen suunnittelun ja toteutuksen koordinoinnista. Ryhmä kokoontuu pääsääntöisesti kerran kuukaudessa ja projektiryhmän ensimmäinen kokous pidettiin 19.10.2017.

#### Aloituskokous

Kaavahanketta käsiteltiin Kouvolan kaupungin Asuminen ja ympäristö -toimialan sisäisessä aloituskokouksessa 7.4.2020. Aloituskokouksessa esiteltiin kaavahankkeen taustat ja tavoitteet sekä kaava-alueen rajaus.

## **Joukkoliikenne**

Kaavahankeen lähtökohtia esiteltiin yhdessä Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan luonnosaineiston kanssa Kouvolan joukkoliikenneyksikölle 16.11.2020. Kokouksessa esiteltiin alueen liikennemuutokset, joilla on vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen.

## **Moottoriradat**

Kaavahankeen lähtökohtia esiteltiin yhdessä Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan luonnosaineiston kanssa Tykkimäen moottoriradat ry:lle 26.11.2020. Yhdistykselle esiteltiin alueen maankäytön suunnitellut muutokset, joilla on vaikutusta moottoriratojen toimintaan. Yhdistykselle vuokrattu alue kattaa osan asemakaavoitettavasta alueesta. Yhdistyksellä on halu kehittää moottoriturheilutoimintaa koko vuokra-alueen puitteissa. Asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee tällä hetkellä endurorata.

## **Työneuvottelu, Kaakkois-Suomen ELY-keskus**

Kaavahankeeseen lähtökohtia ja alustavaa kaavaluonnosta esiteltiin Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle viranomaisten työneuvottelussa 8.1.2021.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavoitettavan alueen rajaus on luonteva suhteessa valtatie 6 aluevaraussuunnitelmaan. Nykyisen Karjalankadun mahdollinen muutos maantiestä kaduksi liittyy Kullasvaaran eritasoliittymän toteuttamiseen, joten nykyinen Karjalankatu on hyvä jättää nyt laadittavan asemakaavan ulkopuolelle. Valtatie 6 rinnakkainen väylä tulee ELY-keskuksen näkemyksen mukaan osoittaa katuna. Samassa yhteydessä keskusteltiin myös mahdollisten erikoispitkien kuljetusten järjestämisestä terminaali-alueelta valtatielle.

Pohjaveden osalta ELY-keskus totesi, että pohjavesialueeseen rajautuen ei tällä paikalla tulisi osoittaa polttoaineen jakelua, sillä se voi aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskin. Melutilanteen osalta todettiin, että mahdolliset melulle herkäät toiminnot voidaan todennäköisesti suojata rakennusten huolellisella sijoittelulla tontilla.

Sammalsuon lähteikön tilanteesta todettiin, että kaupunki on hakenut poikkeuslupaa lähteikön luonnontilan vaarantamisesta Etelä-Suomen aluehallintovirastolta. Esitetyn kaavaratkaisun ei nähty olevan ristiriidassa poikkeuslupatilanteen kanssa.

Kullasvaara 3 asemakaavan alueella on liito-oravan elinympäristöjä. Liito-oravat pystyvät siirtymään leveään katualueen yli, jos molemmin puolin katua on liito-oravan kannalta riittävä viheryhteys. Pohjoisen suunnan kulkuyhteydet Vt6 pohjoispuolelle ovat tärkeitä. Kullasvaara 3 kaavoitettavan alueen sisäiset kulkuyhteydet pystytään turvaamaan esitetyllä ratkaisulla.

### **4.3.2. Vireilletulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt**

Asemakaavahanke kuulutettiin vireille Kouvolan Sanomissa ja kaupungin virallisella sähköisellä ilmoitustaululla 20.5.2020. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu 18.5.2020 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.5.-22.6.2020 välisenä aikana.



#### 4.4. Kaavartekijien perusteet

##### 4.4.1. Lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioiminen

#### **Asemakaavan vireilletulo sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo**

Asemakaava kuulutettiin vireille kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 20.5.2020. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtävillä 20.5.–22.6.2020 väliseksi ajaksi. Tieto kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta lähetettiin sähköpostitse niille viranomaisille ja muille tahoille, joiden toimialaan kaava-alue liittyy 20.5.2020. Alueen maanomistajille lähetettiin tiedotuskirje kaavoituksen käynnistymisestä 19.5.2020. Aloituvaiheessa kaavahankkeesta saatiin kuusi lausuntoa. Aloituvaiheessa asemakaavasta ei saapunut yhtään mielipidettä kuntalaisilta tai muilta osallisilta.

#### **Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:**

**Kaakkois-Suomen ELY-keskus:** Tavoitteena on laatia asemakaava Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosalle. Laadittavalla asemakaavalla tutkitaan logistiikka-alueen pohjoisosan liikennejärjestelmän kytkemistä osaksi olemassa olevaa liikenneverkkoa.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asiallisesti laadittu ja kaavan tarkoitus ja merkitys huomioiden riittävä. (MRL 63 §)

**Vastine:** Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kirjataan tiedoksi.

**Kymenlaakson liitto:** Kymenlaakson maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Hyväksytty maakuntakaava tulee huomioida asemakaavan muutoksen jatkovalmistelussa.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

**Vastine:** Kymenlaakson maakuntakaava 2040 huomioidaan asemakaavan laadinnassa. Huomiona todettakoon, että laadittava kaava on alueen ensimmäinen asemakaava.

**Kymenlaakson museo:** Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaavahankeen tavoitteena on laatia asemakaava Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosalle. Hankkeessa selvitetään logistiikka-alueen pohjoisosan liikennejärjestelmän kytkemistä osaksi olemassa olevaa liikenneverkkoa.

#### **Rakennettu kulttuuriperintö**

Suunnittelualue on lähinnä peltoa ja metsää, mutta alueella sijaitsee yksi asuinkäytössä oleva vuonna 1947 valmistunut asuinrakennus pihapiireineen. Kymenlaakson museo on lausunut alueella vireillä olevan Kullasvaara-Tykkimäki –osayleiskaavan luonnoksen yhteydessä, että Härkäojantien ympäristössä on jälleenrakennuskauden jälkeen syntyneitä rakennuskantaa, jolla Kymenlaakson museo ei katso olevan rakennetun kulttuuriympäristön kannalta erityisiä vaalittavia arvoja (KymM49, 2019).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman selvitykset ovat rakennetun kulttuuriympäristön osalta riittävät.

#### **Arkeologinen kulttuuriperintö**

Kaava-alueella on suoritettu arkeologinen inventointi Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavaan liittyneen yleisinventoinnin yhteydessä (S. Pärssinen 2014). Inventoinnissa ei kaava-alueelta tavattu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Välittämösti kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee kuitenkin muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös *Utti Salmela* (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000012957), joka on Kustaan sotaan (1788-1790) liittyvä taistelupaikka.

Hankealueen arkeologiset selvitykset ovat ajan tasalla ja tiedot arkeologisesta kulttuuriperinnöstä riittävät kaavan laatimista varten.

**Vastine:** Kymenlaakson museon lausunto kirjataan tiedoksi. Huomiona todettakoon, että laadittava kaava on alueen ensimmäinen asemakaava.

**Kymenlaakson pelastuslaitos:** Tavoitteena on laatia asemakaava Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosalle. Laadittavalla asemakaavalla tutkitaan logistiikka-alueen pohjoisosan liikennejärjestelmän kytkemistä osaksi olemassa olevaa liikenneverkkoa.

Suunnittelualue sijoittuu Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosaan. Alue sijoittuu entisen yhdyskuntajätteen kaatopaikan, Tykkimäen moottoriratojen sekä Karjalankadun, valtatie 6 ja Härkäojantien rajaamalle alueelle.

Asemakaava-alue sijaitsee noin 7 km etäisyydellä Kouvolan paloasemasta. Alue kuuluu 4-riskiluokkaan.

Suunnittelualueen kaksi eteläisintä korttelialuetta on merkitty kaavarungossa teollisuus- ja varastointitoimintaa sekä liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (TVL). Lisäksi suunnittelualueella on eritasoisia suojaviheralueita.

**Pelastusviranomaisen lausuu seuraavaa:**

Suunnittelualueella on otettava huomioon pelastustoiminnan edellytykset, kuten mahdollisen uudisrakentamisen pelastustiejärjestelyt ja sammutusvesi. Sammutusvesi tulee järjestää alueelle voimassa olevan sammutusvesisuunnitelman mukaisesti.

**Vastine:** Uudisrakentamisen korttelikohtaiset pelastustiejärjestelyt käsitellään rakennusvalvonnan toimesta, kun alueelle tulee haettavaksi rakennuslupia.

**KSS Verkko Oy:** Alueella on KSS Verkko Oy:n sähköverkkoa. Alueella sijaitsee 20 kV ja 400 V sekä 110 kV sähköverkkoa. Alueelle sijoitetaan sähkönjakeluverkkoa. Kaapeliyhteydet pyritään sijoittamaan katualueille. Kiinteistöille tulee olla mahdollista sijoittaa sähköverkkoa ja sitä koskevia komponentteja tarvittaessa. 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 Kullasvaara 3 asemakaavaan.

**Vastine:** 110 kV voimajohto on merkitty asemakaavaluonnokseen johdolle varattuna alueen osana. Kaavaluonnos toimitetaan KSS Verkko Oy:lle rasteri- ja vektorimuodossa, jotta yhtiö voi varmistua voimajohtolle varatun alueen riittävydestä.

**MTK Kaakkois-Suomi:** MTK-Kaakkois-Suomella ei ole OAS:iin lausuttavaa. Alueen kiinteistöjen omistajille tiedottaminen on tärkeää kaikissa vaiheissa

**Vastine:** Alueen kiinteistöjen omistajia tiedotettiin kaavoituksen käynnistymisestä kirjeitse.

**Kouvola Innovation**, ei toimitettua lausuntoa.

**Kouvolan Vesi Oy**, ei toimitettua lausuntoa.

**Telia**, ei toimitettua lausuntoa.

**Elisa**, ei toimitettua lausuntoa.

**Kouvolan seudun ammattiopisto KSAO**, ei toimitettua lausuntoa.

**TUKES**, ei toimitettua lausuntoa.

Kaavahankkeen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedotettiin lisäksi seuraavia yhdistyksiä ja muita toimijoita. Tiedotteet ja lausuntopyynnöt lähetettiin sähköpostitse toimijoiden tiedossa oleville yhteyshenkilöille tai toimijoiden ilmoittamiin sähköpostiosoitteisiin. Seuraavat toimijat eivät antaneet lausuntoa tai palautetta kaavan aloitusvaiheessa: Jyränkoski-Hyppälä vesihuolto-osuuskunta, Kouvola Circuit, Kymen pienoisautokerho ry, Pohjois-Kymen Luonto ry, Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry, Pohjois-Kymenlaakson moottorikelkkailijat ry, Tykkimäen moottorirata ry, Teholan yrityspuiston yrittäjäyhdistys ry, Härkäojantien tiehoitokunta. Myöhemmin aloitusvaiheen kuulemisen jälkeen kaavoitukselle toimitettiin alueella sijaitsevien moottorikelkkareittien kartat.

#### ***Asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen***

Täydennetään myöhemmin.

#### ***Asemakaavan ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo***

Täydennetään myöhemmin.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

Asemakaava ratkaisu koostuu kaavassa muodostuvista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista 10015 ja 10016 (TVL) ja toimitilarakennusten korttelialueista 10017 ja 10018 (KTY) sekä niitä rajaavista katu- ja suojaviheralueista. Kaavassa esitetyssä maankäyttöratkaisussa huomioidaan alueella olevat luontokohteet ja kaava-alueita halkova 110 kV:n sähkölinja.

#### **5.1.1. Mitoitus**

Korttelialueiden osalta rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla  $e=0.50$  ja  $e=0.40$ , jotka kertovat kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Kaavaluonnoksessa esitettyjen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä noin 73 300 k-m<sup>2</sup>.

### **5.2. Aluevaraukset**

#### ***Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TVL)***

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavassa muodostuvissa kortteleissa 10015 ja 10016. Kortteleihin saa sijoittaa teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluita. Teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoiminnot ovat luonteeltaan sellaisia, että niistä voi aiheutua ympäristöhäiriöitä kuten melua ja alueelle suuntautuvaa raskasta liikennettä. Kortteli 10015 on pinta-alaltaan n. 6,3 ha ja kortteli 10016 n. 3,2 ha. Korttelialueiden maksimirakennusoikeus on korttelien osalta esitetty tehokkuusluvulla  $e=0.50$ . Rakennusoikeutta korttelissa 10015



on noin 31 290 k-m<sup>2</sup> ja korttelissa 10016 noin 16 200 k-m<sup>2</sup>. Maksimikerroslukumäärä on II. Rakentamisen sijoittumista on ohjattu rakennusalueella.

Korttelin 10016 itäosaan on merkitty luo-merkinnällä kaava-alueella sijaitsevan Sammalsuon lähteikön vaikutusalue. Merkinnän tarkoituksena on osoittaa alue, jolla maanmuokkaamisella voi olla vaikutusta Sammalsuon lähteikön vesitalouteen ja siten sen luonnontilaan.

Kortteli 10016 sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella. Pohjavesialuetta koskee asemakaavan erillismääräykset.

### ***Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)***

Maankäyttömerkintää on käytetty kortteleissa 10017 ja 10018. KTY-alueelle saa sijoittaa toimistotiloja, oppilaitos- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja. Korttelissa 10017 tehokkuuslukuna on käytetty  $e=0.50$  ja korttelissa 10018 tehokkuuslukuna on  $e=0.40$ . Korttelin 10017 pinta-ala on noin 4,1 ha, joten rakennusoikeudeksi muodostuu noin 20 070 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 10018 pinta-ala on noin 1,4 ha, joten rakennusoikeudeksi muodostuu noin 5760 k-m<sup>2</sup>.

Korttelit sijaitsevat osittain pohjavesialueella. Pohjavesialuetta koskee asemakaavan erillismääräykset.

### ***Suojaviheralueet (EV)***

Asemakaavassa muodostuvat uusilla suojaviheralueilla on merkittävä rooli logistiikka-alueella havaittujen luontoarvojen turvaajina. Suojaviheralueilla on liito-oravien elinympäristöjä ja suojaviheralueet toimivat kauttakulkualueina liito-oravien elinympäristöjen välillä, eli suojaviheralueilla on merkittävä vaikutus ekologisina yhteyksinä. Lisäksi suojaviheralueella sijaitsee luonnontilainen Sammalsuon lähde, joka kaavaratkaisulla pyritään säilyttämään. Luonnonmukaisina säilytettävät suojaviheralueet on merkitty kaavakartalle EV/s-alueina (/s, alue, jolla ympäristö säilytetään).

Suojaviheralueille on mahdollista sijoittaa maisemavalleja läjittämällä alueella mm. alueelta muodostuvia ylijäämämassoja, mikäli toimenpiteet eivät heikennä alueen luontoarvoja kuten liito-oravan kulkureittejä. Suojaviheralueilla on merkitystä myös hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Kaavakartalle on merkitty ohjeellisia maisemarakenteita (mai). Merkinnällä osoitettuja alueita voidaan muotoilla maamassoilla.

Suojaviheralueilla on merkintöjä ohjeellisesta hulevesien käsittelyalueesta (hule). Nykytilanteessa suunnittelun alueen poikki virtaa valtatie 6 pohjoispuolelta valtaoja, jonka linjaus tulee muutettavaksi asemakaavan mukaisia kortteleita ja katuja toteutettaessa.

### ***Katualueet.***

Asemakaavalla muodostuu Kultasuontien pohjoinen osa sekä Terminaalikaduksi nimetty uusi katu. Kultasuontien katualueelle ja Terminaalikadun poikki on osoitettu johdolle varattu alueen osa (alueen läpi kulkeva 110 kV voimajohtolinja). Terminaalikadun poikki on merkitty liito-oravien kauttakulkualue, joka tulee huomioida katusuunnittelussa ja tarvittaessa yhteyttä on vahvistettava.

Terminaalikatu on osa Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan yhteydessä laadittavan valtatie 6 aluevaraus suunnitelmassa esitettävistä väylistä. Terminaalikatu tulee siten tulevaisuudessa toimimaan valtatie 6 rinnakkaisena väylänä siinä vaiheessa, kun valtatie 6 parannetaan idän suuntaan ja hitaalla liikenteellä ei ole mahdollisuutta kulkea valtatiellä. Vt6 aluevaraus suunnitelmassa esitetty rinnakkainen väylä sijoittuu valtatie eteläpuolelle välillä Karjalankatu-Häkämäentie. Rinnakkaista väylää ei ole osoitettu tässä asemakaavassa kokonaisuudessaan.

Tähän asemakaavaan liittyy muita erityisiä määräyksiä, jotka ohjaavat alueen toteuttamisen soveltuvuutta pohjavesialueelle ja rautatiealueen lähiympäristöön.

## PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Teollisuus-, toimitila- ja varastotilat: 1 autopaikka / 200 k-m<sup>2</sup>

Liike- ja palvelutilat: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

Oppilaitos- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

## Polkupyöräpaikat

Liike-, palvelu-, oppilaitos- ja toimistotilat: 1 pp / 250 k-m<sup>2</sup>

## HULEVEDET JA POHJAVEDEN SUOJELU

Osa kaava-alueesta sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle 1E-luokan Tornionmäen pohjavesialueelle. Rakentaminen, louhinta tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatuajaa määrää.

Pohjavesialueelle ei tule rakentaa uusia muuntamoita, joissa öljyn valumista maahan ei ole estetty suoja-altain tai muilla soveltuvilla ratkaisuilla. Saneerattaessa vanhoja muuntamoita uudella muuntamorakenteella, tulee pohjavesisuojaus toteuttaa uutta muuntamoita vastaavaksi.

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.

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys, joka tulee huomioida aluetta toteutettaessa.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttaa tontilla tai mikäli tämä ei ole mahdollista, ne tulee johtaa alueelle toteutettuun hulevesien hallintajärjestelmään.

## MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS

Valtatien 6 ja logistiikka-alueen läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista melua ja tärinää, joka voi heikentää viihtyisyyttä.

Toimisto-, oppilaitos-, koulutus-, liike- ja palvelutoimintoja rakennettaessa ja suunnittelussa sekä rakennusten ja niiden pihatilojen sijoittelussa tulee huomioida valtatieltä 6 ja Terminaalikadulta mahdollisesti tuleva liikennelähtöinen melu sekä logistiikka-alueen toiminnoista aiheutuva melu.

## YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo.

EV-alueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita ja hulevesien käsittelyyn ja viivytykseen tarkoitettuja rakenteita.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

## YMPÄRISTÖARVOT

Aluetta täydennysrakennettaessa tulee ympäristömuutokset toteuttaa olevan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä kunnioittaen ja niitä mahdollisuuksien mukaan täydentäen.

EV-alueilla tehtävissä muutoksissa tulee huomioida luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden elinympäristöjen säilyminen.

EV-alueilta ei saa poistaa kaikkea puustoa.

Korttelialueiden, EV-alueiden ja alueen katujen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava riittävien liito-oravan kannalta tärkeiden puustollisten yhteyksien säilyttäminen alueen liito-oravan elinympäristöjen välillä. Liito-oravan elinympäristöjen välisiä puustollisia yhteyksiä tulee kehittää EV-alueita toteutettaessa.

#### MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

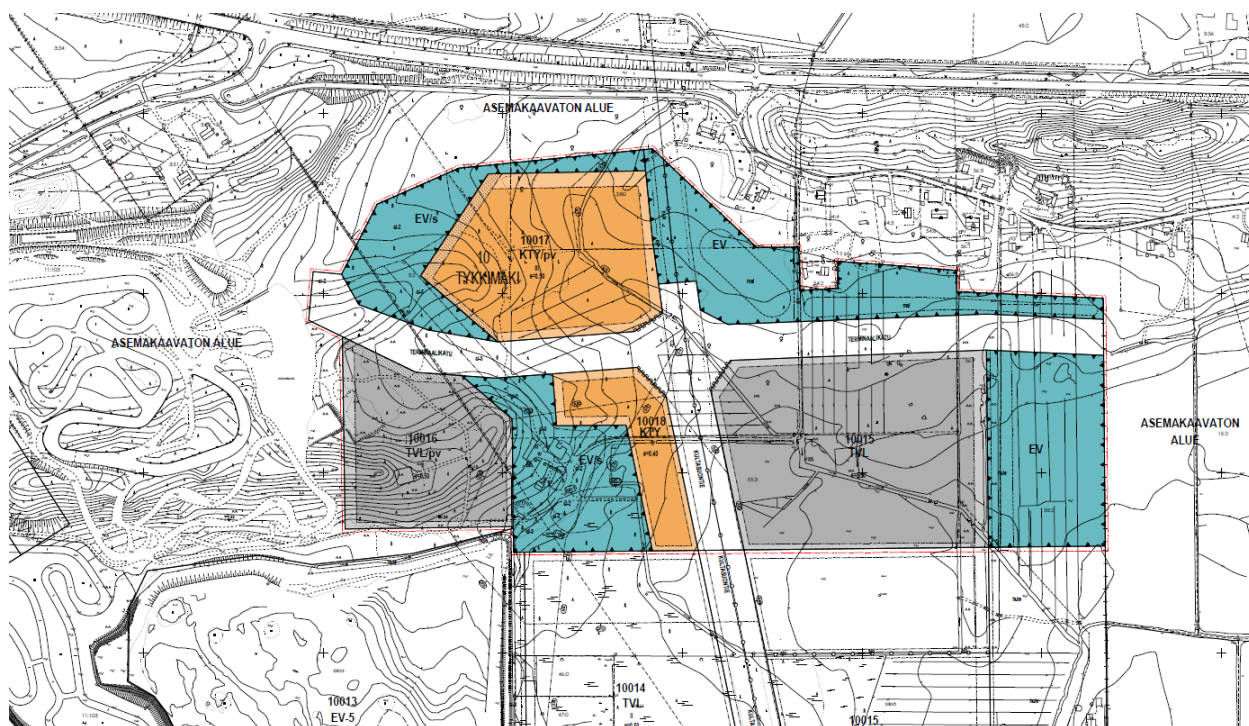
TVL-alueelle saa sijoittaa teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja.

KTY-alueelle saa sijoittaa toimistotiloja, oppilaitos- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, logistiikka- ja varstorakennuksia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja.

Kortteliin 10017 rakennettavien rakennusten/rakennelmien arkkitehtuuriin ja sopivuuteen ympäröivään kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupunkikuvasta vastaavalla työryhmällä. Kortteliin 10015 saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

#### TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.



Kuva 23. Ote asemakaavaluonnoksesta.

### 5.3. Kaavan vaikutukset

#### *Rakennettu ympäristö ja kulttuuriperinnön vaaliminen*

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänöksiä. Kaavahankkeella ei ole vaikutusta tiedossa olevien muinaismuistojen tai muun arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen. Asemakaava-alueella sijaitsee yksi 1940-luvulla rakennettu asuinrakennus pihapiireineen. Piha sijoittuu asemakaavassa suojaviheralueeksi (EV) merkitylle alueelle, eikä sille on merkitty erillistä rakennusala tai -oikeutta.

Kaavoitettava alue sijaitsee valtatie 6 kupeessa, jolle on suunniteltu uutta eritasoliittymää vireillä olevan Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan yhteydessä. Yhteys valtatieltä Karjalankadulle kohti Kouvolan keskustaa on Kouvolan itäinen sisääntuloportti, jonka merkitys kasvaa tulevaisuudessa eritasoliittymän myötä. Rakentamisen laatuun sisääntuloväylän ympäristössä on kiinnitettävä huomiota erityisesti toimitilarakennusten korttelialueilla. Asemakaavassa määrätään, että



toimitilarakennusten kortteleissa uudisrakennusten sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.

#### *Yhdyskuntarakenne ja -talous*

Asemakaavan toteuttaminen lisää yritystonttien tarjontaa laajentuvalla logistiikka-alueella, johon Kouvolan kaupunki viime vuosina merkittävästi panostanut. Tonttitarjonta sijoittuu intermodaali-alueen läheisyyteen, jolloin tonteilla pyritään saamaan mahdollisimman suuri hyöty terminaali-investoinnista. Toteutuessaan asemakaava mahdollistaa merkittävän lisäyksen seudun työpaikka-alueisiin. Alue on vahvistaa Kouvolan kaupungin asemaa merkittävän rautatieverkkoon liittyvänä logistiikan paikkakuntana.

#### *Tekninen huolto ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset*

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus alueen tekniseen huoltoon ja yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Alue nykytilanteessa lähes täysin rakentamatonta ja alueen infra on rakennettava kokonaisuudessaan alusta. Kuntatalouteen vaikuttaa erityisesti alueen liikenneväylien rakentaminen. Alueelle esitettyjen kortteleiden rakentamisesta aiheutuu kustannuksia, mikäli ne päätetään esirakentaa. Alueen länsiosa on maaperältään hiekkaa, joten se on rakennettavuudeltaan hyvää. Itäosa on rakennettavuudeltaan heikompaa ja niiden rakentaminen vaatii esikuormitusta painumien hallitsemiseksi.

Aluetta toteutettaessa alueelle tulee rakennettavaksi kunnallistekniikka vesihuoltojärjestelmien. Tällöin tulee tarpeelliseksi supistaa Jyräänkoski-Hyppälä vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueita ja vastaavasti laajentaa Kouvolan Vesi Oy:n toiminta-alueita.

#### *Liikenne*

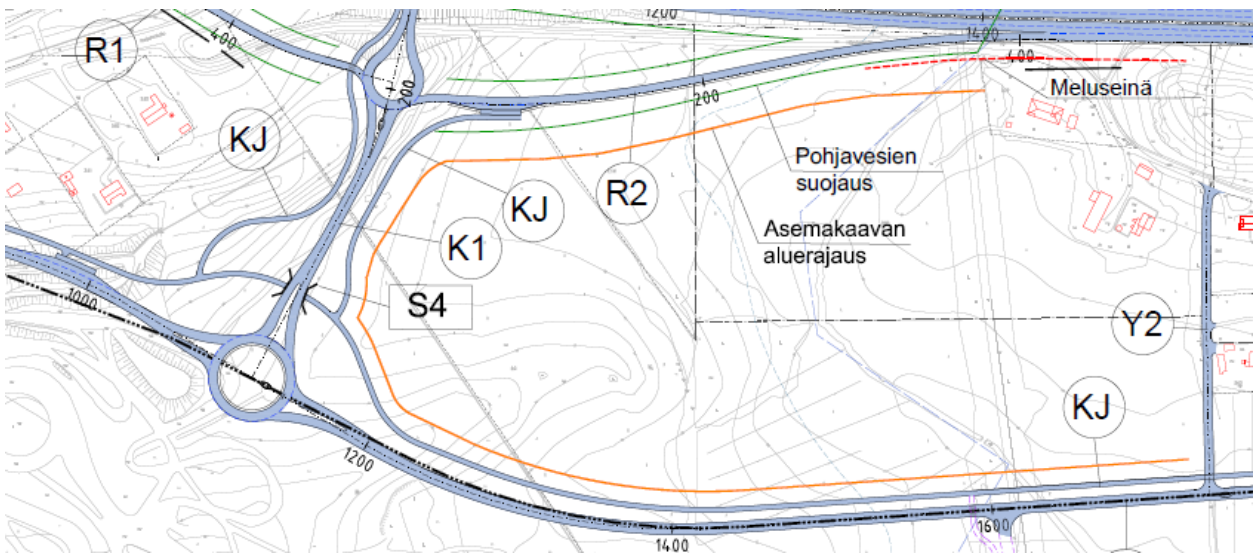
Asemakaavalla muodostetaan uusia liikenneväyliä. Rakenteilla olevaa Kultasuontietä jatketaan pohjoiseen. Kaavassa esitetään itä-länsi –suuntainen Karjalankadun jatke, joka on nimetty Terminaalikaduksi ja se liittyy valtatie 6 liikennejärjestelyihin. Väylä tulee toimimaan valtatie 6 rinnakkaisena tieyhteytenä. Asemakaavan liikennejärjestely vastaa rakenteilla olevan tavaraterminaali-alueen kaavoituksen yhteydessä hyväksytyä RRT-alueen yleissuunnitelman liikenneverkkoa. Kaava-alueen toteutuessa raskas liikenne alueelle tulee lisääntymään huomattavasti. RRT-alueelle suuntautuvat kuljetukset voivat tapahtua myös ilta- ja yöaikaan.

Alueen liikennejärjestelyiden suunnittelussa on otettava huomioon, että alueen liikennejärjestelyt kytkeytyvät valtatieverkkoon. Valtatie 6 suunnittelu- ja toteutus on valtion viranomaisten vastuulla. Valtatie 6 ja Karjalankadun risteykseen on suunniteltu yleissuunnitelmatasolla (aluevaraussuunnitelma) eritasoliittymä ja valtatie rinnakkaiset tie/katuyhteydet. Mikäli Kullasvaara 3 asemakaavan mukaiset korttelit toteutuvat ennen eritasoliittymää, on liikennöinti näille kortteleille toteutettava etelästä Kultasuontien kautta tai erillisen rakennettavan väliaikaisen kulkuyhteyden kautta Karjalankadulta.

Terminaalikadun ja Kultasuontien risteykseen on osoitettu riittävä tilavaraus, joka mahdollistaa tarvittaessa myös kiertoliittymän rakentamisen. Alueen yksityiskohtaiset katujärjestelyt osoitetaan asemakaavan hyväksymisen jälkeen laadittavassa katusuunnitelmassa.

Vireillä olevan Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan yhteydessä laadittavassa valtatie 6 aluevaraussuunnitelmassa osoitettu valtatie rinnakkainen tie/katuyhteys vastaa suunnittelualueella tämän asemakaavan Terminaalikatua. Terminaalikatu tulee siis tavoitetilanteessa (valtatie 4-käisäisenä keskikaiteellisena tienä) toimimaan osana valtatie 6 rinnakkaista yhteyttä, jolle ohjataan valtatie hidas ja kevyt liikenne. Terminaalikatu on siten osa valtatie liikennejärjestelmää ja tavoitetilanteen mukaisen Karjalankatu-Häkämäentie välisen rinnakkaisväylän toteuttamisen kustannusvaikutuksista ja -osuuksista on neuvoteltava kaupungin ja valtion tieviranomaisen kesken.

Valtatien 6 liikennejärjestelyjen suunnittelun ollessa vasta yleissuunnitelmatasolla, nähtiin tarpeelliseksi tutkia tarkemmin uuden rinnakkaisen tie/katuyhteyden ja valtatielle suunnitellun eritasoliittymän tilantarpeita, sillä tässä asemakaavassa suunnitellun eritasoliittymän kupeeseen osoitetaan rakennuskortteli. Alueelle osoitettava rakentaminen osaltaan lukitsee valitun väyläratkaisun ja sen takia erillisellä tilavaraustarkastelulla (Kouvolan Kullasvaaran eritasoliittymän aluevaraustarkastelu, SitoWise Oy 2020) on haluttu varmistaa riittävä tilantarve tulevaaisuuden liikennejärjestelyille. Tarkastelun tavoitteena oli määrittää asemakaavoitettavan alueen suunnittelun lähtökohdaksi eritasoliittymän ja muiden liikenneväylien sekä niihin liittyvien muiden rakenteiden tilantarve. Asemakaavaratkaisussa kortteli 10017 on esitetty aluevaraustarkastelussa esitettyjä liikenneväylien vaatiman tilantarpeen edellyttämässä rajoissa. Asiassa on kuitenkin syytä huomioida, että tarkastelu on tehty sillä lähtöoletuksella, että Vt6 aluevaraussuunnitelman ratkaisu päättyy toteutettavaksi, eikä tien yksityiskohtaisessa suunnittelussa poiketa merkittävästi aluevaraussuunnitelman ratkaisussa.



Kuva 24. Ote Kullasvaaran eritasoliittymän aluevaraustarkastelusta, jossa oranssilla rajauksella on esitetty uusien suunniteltujen väylien vaatima aluevaraus.

### *Elinkeinoelämä*

Asemakaavan toteuttamisella on positiivisia vaikutuksia elinkeinoelämään ja yritysten toimintamahdollisuuksille. Asemakaavan korttelialueet tarjoavat yrityksille hyvän logistisen sijainnin valtatieverkon ja rautatieverkon solmukohdassa valmistuvan intermodaaliterminaalin kupeessa. Asemakaava tulee lisäämään yritystonttien tarjontaa kehittyvän ja sujuvan infran ympäristössä. Kullasvaaran logistiikka-alueen toteutuksella pyritään turvaamaan Kouvolan ja laajemmin koko Kymenlaakson elinkeinoelämän kilpailukykyä ja vahvistamaan sen kansainvälistä asemaa hyödyntämällä alueen logistista sijaintia.

### *Sosiaalinen ympäristö ja palvelut*

Asemakaavalla on vaikutusta suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä asuville ihmisille. Asemakaava on osa laajempaa Kullasvaaran logistiikka-aluekokonaisuutta, jonka tavoitetilanteeseen liittyy mm. liikennejärjestelyjen muutokset valtatielle 6. Logistiikka-alueen toteuttaminen lisää raskasta liikennettä alueella ja ympäröivälle asutukselle voi aiheutua haittaa logistiikka-alueen toiminnoista. Härkäojantien asutus jää kahden ympäristöhäiriötä aiheuttavan elementin, valtatie 6 ja Kullasvaaran logistiikka-alueen väliin. Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta, joten alueen virkistyskäyttö ja vanhoilta asuinpaikoilta koettu näkymä tulee muuttamaan. Logistiikka-alueen hanketta suunniteltaessa on järjestetty useita yleisötilaisuuksia eri suunnitelma- ja kaavavaiheissa. Paikallisilta asukkailta saatu palaute on ollut kriittistä, sillä logistiikka-alueen toteuttaminen vaikuttaa suoraan asukkaiden elinpiiriin heikentäen niitä alueen ominaisuuksia, joita alueen asukkaat ovat pitäneet arvossa. Alueella asuvat ovat arvostaneet luonnonläheisyyttä ja maalaismaisemaa sekä sitä, että alue on kuitenkin hyvin lähellä Kouvolan keskustan palveluja. Toteutuessaan asemakaava voi lisätä Kouvolan seudun alueellisia palveluita,



sillä kaava-alueen pohjoisimpaan korttelin käyttötarkoitus mahdollistaa toimisto- ja koulutustilojen sekä niihin liittyvien liiketilojen toteuttamisen.

#### *Viher- ja virkistysalueet*

Suunnittelualueella ei sijaitse varsinaisia puisto- tai virkistysalueita. Alue on metsäistä, joten sillä voi olla tällä hetkellä virkistyskäyttöä esimerkiksi lähialueiden asukkailla. Alueen halki on toteutettu moottorikelkkareitti, joka tulee siirtymään tai poistumaan aluetta toteutettaessa. Tykkimäen moottoriradat sijaitsevat suunnittelualueen länsipuolella. Moottoriratakokonaisuuteen kuuluva motocrossrata sijoittuu nyt kaavoitettavan alueen välittömään läheisyyteen. Moottorirata-alueeseen kuuluva endurorata sijaitsee suurimmaksi osaksi korttelin 10016 alueella. Endurorata tulee siten poistumaan korttelin 10016 toteutessa.

Asemakaavalla ei muodosteta uusia puisto- tai virkistysalueita. Luonnontilaisiksi jäävät suojaviheralueen osat tulevat metsittymään, jolloin suojaviheralueista muodostuu viheryhteyksiä eri eliölajeille.

#### *Luonnonympäristö*

Logistiikka-alueen ja alueen katujen rakentamisella on merkittävä vaikutus alueen luonnonympäristöön ja luontokohteiden säilymiseen. Alueelle osoitetuilla suojaviheralueilla on tarkoitus toimia ekologisina yhteyksinä. Alueella on havaittu liito-oravaa ja logistiikka-alueen rakentamisen johdosta liito-oravan elinympäristöt pirstaloituvat osa-alueisiin, jolloin elinympäristöjen välisten kulkuyhteyksien merkitys kasvaa. Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota liito-oravan elinympäristöjen säilymiseen ja elinympäristöt sekä niiden väliset yhteydet on esitetty kaavakartalla. Liito-oravan kulkualueen tulee olla puustoinen. Asemakaavassa esitettyjä yhteyksiksi merkittyjä tulee kehittää ja vahvistaa. Leveätköjen katualueiden ylityskohdat voivat olla haastavia yhteyksien kannalta. Asemakaava-alueella on aina voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa. Maisematyölupia myönnettäessä suojaviheralueille on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että liito-oravan kannalta tärkeät puustoiset yhteydet eivät vaarannu. Asemakaavassa on esitetty suojaviheralueita (EV) ja suojaviheralueita, joilla ympäristö säilytetään (EV/s). Suunnittelualue sijoittuu valtavylien väliin ja käsittää laajoja teollisuus- ja logistiikkakortteleita, joiden väliin jää suhteellisen suuri määrä rakentamatonta suojaviheraluetta. Erityisesti EV/s-alueilla ei ole painetta metsänkäsitelylle tai maan muokkaamiselle, sillä alueita ei ole tarkoitus rakentaa eikä alueelle ole tarkoituksenmukaista tehdä esim. virkistysreittejä. Näillä alueilla on siten potentiaalia muodostaa ajan kanssa liito-oravan kannalta hyvin edullinen puustoinen vyöhyke.

Suunnittelualue on huomioitu myös potentiaalisena lepakkoalueena. Alueella sijaitsevat vanhat rakennukset ovat 1-luokan lepakkokohteita. Vanhat rakennukset ovat yksityisomistuksessa ja ne sijoittuvat suojaviheralueelle, jolle ei ole osoitettu uutta rakentamista. Alueen suojaviheralueet voivat toimia myös lepakoiden siirtymä- ja saalistusreiteinä.

Asemakaava vaikuttaa merkittävästi alueen maaperään. Alueen kortteli- ja katualueilta tulee tehtäväksi runsaasti maamassojen siirtoja.

#### *Sammalsuon lähteikkö ja ekologinen kompensatio*

Asemakaavan alueella sijaitsee Sammalsuon lähteikkö, joka on luonnontilainen ja siten Vesilain suojelema kohde. Luonnontilaisen lähteen vaarantaminen edellyttää vesilain 2:11 §:n toisen momentin mukaista poikkeuslupaa. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää lähdealue ja sen luontoarvot, mutta lähteen ympärillä tapahtuva rakentaminen voi vaikuttaa lähteen vesitalouteen ja siten sen luonnontilaan. Kouvolan kaupunki on hakenut poikkeuslupaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolta lähteen luonnontilan vaarantamisen johdosta. Tarkat tiedot poikkeusluvasta ja ekologisesta kompensatiosta on luettavissa aluehallintovirastolle toimitetusta lupahakemuksesta (aluehallintoviraston diaarinumero ESAVI/13623/2020). Osana poikkeuslupahakemusta Kouvolan kaupunki hankki omistukseensa vastaavan vesilain mukaisen lähteikköalueen Lautakorvesta.

Alueen on tarkoitus toimia ekologisena kompensatioalueena mahdollisesti vaarantuvan Sammalsuon lähteikön alueelle. Ekologinen kompensatio on prosessi, jonka tavoitteena on hyvittää ihmistoiminnasta luonnon monimuotoisuudelle aiheutuvat heikennykset elinympäristöjä ennallistamalla tai suojelemalla. Onnistuneesti toteutettuna ekologinen kompensatio tuottaa mitattavissa olevan hyödyn luonnon monimuotoisuudelle ja mahdollistaa luonnonvarojen hyödyntämisen siten, että luontoheikennykset ovat mahdollisimman vähäisiä. Kouvolan kaupungin tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen, että Lautakorven lähteikköalueelle perustetaan luonnonsuojelualue. Sammalsuon lähdealue sijoittuu asemakaavassa suojaviheralueelle ja lähdealue on merkitty erillisenä kohteena kaavakartalle ja se on tarkoitus säilyttää alueella ja jättää rakentamisen ulkopuolelle. Lähteikön vaikutusalue on informatiivisuuden vuoksi merkitty asemakaavaan. Tarkoituksena on ollut määritellä alue, jonka maan muokkaamisella voi olla vaikutusta lähteikön vesitalouteen ja siten sen luonnontilaan, joten alueen maanmuokkaaminen vaatii aluehallintoviraston myöntämän poikkeamisluvan lähteikön vaarantamiskiellosta.

#### *Pohja- ja hulevedet*

Asemakaava-alue sijoittuu läntiseltä osaltaan Tornionmäen 1E-luokan pohjavesialueelle. Pohjaveden muodostumiseen vaikuttaa maanpeite. Logistiikka-alueen rakentamisen johdosta alueelle muodostuu laajoja alueita, jotka ovat päällystetty vettä läpäisemättömillä pinnoilla, mikä tarkoittaa pohjaveden muodostumisen vähenemistä ainakin jossakin määrin. Päällystetyillä pinnoilla on vaikutusta myös huuhtoutuvien hulevesien laatuun. Liikennöityjen ja asfaltoitujen alueiden hulevedet sisältävät tyypillisesti epäpuhtauksia kuten raskasmetalleja ja öljyä. RRT-alueen maankäytön toteuttamisen on arvioitu lisäävän koko logistiikka-alueen hulevesivalunnan määrää noin kolminkertaiseksi.

Pohjavesialueella sijaitsevilla toiminnoilla voi olla haitallisia vaikutuksia pohjaveden laatuun ja määrään, joten pohjaveden pilaantumisen ehkäisyyn tulee kiinnittää asemakaavaa toteutettaessa erityistä huomiota. Tornionmäen pohjavesialueen suojelusuunnitelman mukaan pohjaveden laatua vaarantavia toimintoja ovat esimerkiksi vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi, polttonesteiden jakeluasemat, liikenne ja tienpito, maa-ainestoalueet sekä jäteveden käsittely, kun taas pohjaveden määrään vaikuttavia tekijöitä voivat olla esimerkiksi pohjavedenpinnan alainen maa-ainesten otto, ojitus tai liiallinen rakentaminen. Pohjavesialueelle sijoittuvien kortteleiden osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota toimintoihin, joita kortteleihin aiotaan sijoittaa. Sijoittumisessa tulee arvioida myös tulevaisuuden tarpeet, eli voiko korttelissa tapahtuva toiminta muuntua tulevaisuudessa sellaiseksi, joka voisi aiheuttaa pohjaveden pilaantumista. Pohjaveden muodostuminen voidaan turvata, jos riittävän laajat alueet jätetään rakentamattomaksi ja vettä imeväksi pinnaksi. Asemakaavassa on esitetty laajoja rakentamisen ulkopuolelle jääviä suojaviheralueita.

Kaava-alueelle on merkitty erityisiä hulevesien huomioimiseen ja pohjavesien suojeluun liittyviä määräyksiä. Kouvolan RRT-alueen yleissuunnitelmaa varten alueelta on laadittu pohjavesi- ja hulevesiselvitykset. Selvityksissä on esitetty tapoja pohjaveden suojelemiseen ja hulevesien käsittelyyn. Raporttien mukaan kattovesien imeyttäminen RRT-alueella olisi suositeltavaa pohjavesivarantojen ylläpitämiseksi ja hulevesimäärien vähentämiseksi. Hulevesiselvitys on mainittu yleismääräyksissä ”*Alueelta on laadittu hulevesiselvitys, joka tulee huomioida aluetta toteutettaessa.*”.

Suunnittelualueelta kertyvät hulevedet on tarkoitus johtaa yhdessä valtatie 6 pohjoispuolella sijaitsevan Maijanaron alueen sadevesien kanssa itään logistiikka-alueelle suunnitellulle laajalle hulevesien viivytysalueelle. Viivytysalueelta vedet on tarkoitus johtaa etelään rautatien ali ja sitä kautta lopulta Kymijokeen laskeviin ojiin ja puroihin. Asemakaavan toteuttaminen vaatii alueen valtaojien muotoilua.

Alueelle on tarve mahdollistaa polttoaineen jakelu. Polttoaineen jakelu mahdollistetaan kaavamääräyksellä pohjavesialueen ulkopuolella sijaitsevalla korttelilla 10015.



## 5.4. Ympäristön häiriötekijät

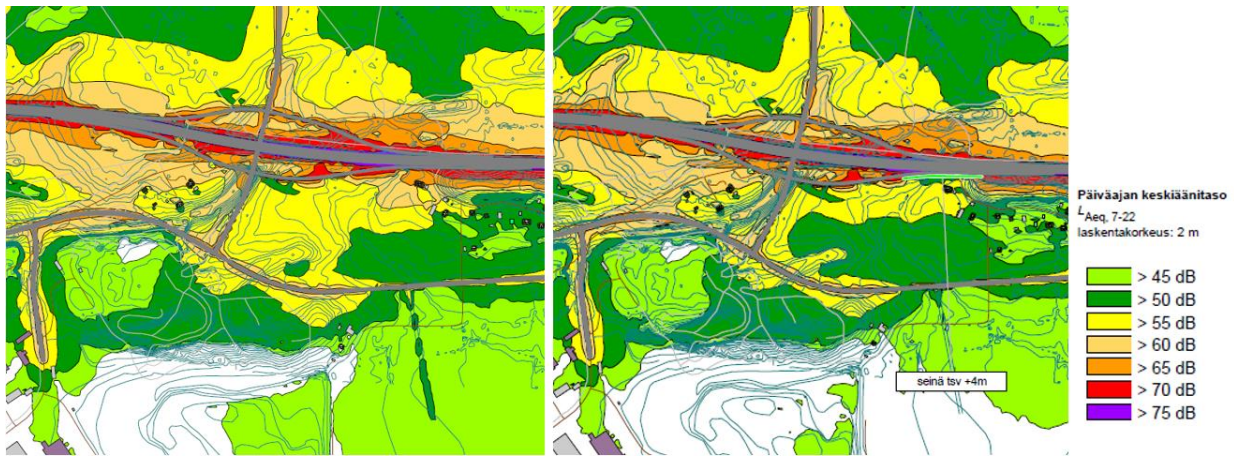
Asemakaavalla on ympäristön häiriötekijöitä lisäävä vaikutus. Kaava-alueen korttelit 10015 ja 10016 ovat osoitettu teollisuus-, varastointi ja logistiikkakäyttöön. Kyseisistä toiminnoista voi aiheuta melua, tärinää, raskasta liikennettä, hajuhaittoja, päästöjä ilmaan, häiritsevää valohaittaa tai muita ympäristöhäiriöitä. Mahdollisesta tulevasta toiminnasta johtuvaa ympäristöhäiriöiden lieviämistä on pyritty lieventämään varaamalla kortteleiden ja häiriintyvien kohteiden, kuten asuminen, välille laajoja suojavyöhykkeitä joille voidaan muotoilla maavalleja. Lähimmäksi Härkäojantietä sijoittuva kortteli 10017 on merkitty käyttötarkoitukseltaan toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolloin alueelle voidaan sijoittaa toimintoja, joista ei aiheudu merkittäviä meluvaikutuksia tai muita merkittäviä negatiivisia ympäristövaikutuksia.

### *Melu*

Asemakaavan toteutuessa alueen melua lisää kaavassa osoitetut liikenneväylät sekä alueen teollisuuden ja logistiikan toiminnot, jotka sijoittuvat kaavan korttelialueille. Lisäksi alueen rakentamisesta aiheutuu väliaikaisesti melua, sillä alueen toteuttaminen vaatii runsaasti maansiirtoja ja alueiden esikuormittamista, mikä lisää maansiirron kuljetuksista aiheutuvaa melua.

Kouvolan Kullasvaaran alueella on jo nykyisellään eriluonteisia logistiikka- ja teollisuustoimintoja, joista aiheutuu jo nykyisen toiminnan laajuudessa haittaa alueen läheisyydessä olevalle asutukselle. Toiminnan laajentuessa meluvaikutukset lisääntyvät, mutta TVL-kortteleiden ja asutuksen Härkäojantien asutuksen välille on osoitettu suojaviheralueita, joille voidaan toteuttaa meluhaittaa vähentäviä rakenteita. TVL-korttelialueille sijoittuva toiminta liittyy teollisuuteen, varastointiin ja logistiikkaan. Kyseisistä toiminnoista aiheutuu tyypillisesti ympäristöhäiriöitä, kuten melua. Logistiikkatoimintoihin liittyy mm. raskas liikenne ja meluhaitat. Logistiikka-alueen toteutuessa raskas liikenne lisääntyy huomattavasti. Terminaalialueen kehittäminen tähtää valtion rajat ylettäviin kuljetuksiin. Logistiikka-alueen luonteen takia meluhaittoja voi esiintyä myös yöaikaan. Lähimmäksi Härkäojantien asutusta sijoittuva kortteliin 10017 saa sijoittaa vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja. Kortteli on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonne voidaan sijoittaa myös toimisto-, oppilaitos- ja koulutustiloja.

Asemakaavan suunniteltujen pääväylien meluvaikutuksia on tutkittu Vt6 aluevaraussuunnitelman yhteydessä. Suunnittelualueella sijaitseva Terminaalikatu on lähimpänä häiriintyviä kohteita, eli asutusta, joten Terminaalikadun liikenteestä aiheutuva melu on olennainen aiheutuvien ympäristöhäiriöiden näkökulmasta. Melutilanne on mallinnettu siten, että valtatielle 6 toteutetaan eritasoliittymä. Mallinnus on tehty tavoitetilanteesta, eikä se siten kuvaa suoraan tämän asemakaavan mahdollistamia asioita, sillä tavoitetilanteen toteuttaminen lisäkaavoitusta ja suunnittelua. Meluselvityksestä on kuitenkin havaittavissa, että edes tavoitetilanteessa Terminaalikadun meluvaikutus ei muodostu kovin merkittäväksi. Terminaalikadun meluvaikutus on helpoiten havainnoitavissa tavoitetilanteen 2040 mallinnuksessa, jossa on mallinnettu myös yleissuunnitelmatasoinen meluntorjunta. Liikenteen osalta valtatie meluvaikutus on merkittävin. Melulle herkkiä toimintoja on tässä asemakaavassa mahdollista sijoittaa toimitilarakennusten korttelialueille (KTY). KTY-alueille on mahdollista sijoittaa toimisto-, oppilaitos-, koulutus-, palvelu- ja liiketiloja. Tonteilla rakennusten sijoittelua voidaan hyödyntää piha-alueiden melusuojauksessa. Kyseisille häiriintyvälle toimintojen rakennuksille on annettu melutason ohjearvot myös sisätiloille, jotka tulee huomioida rakennuksia suunniteltaessa.



Kuva 25. Otteet valtatie 6 aluevaraussuunnitelman tavoitetilanteen (vuosi 2040) melumallinnuksista (aluevaraussuunnitelman luonnosaineisto). Vasemmassa kuvassa mallinnus ilman meluntorjuntaa ja oikean puoleisessa kuvassa mallinnus yleissuunnitelmatasolla mallinnetulla meluntorjunnalla (SitoWise Oy).

Osasta korttelialueiden painopenkereiden maa-aineksesta voidaan käyttää aluetta rajaavien maimemavallien rakentamiseen. Vallien tarkempi sijainti ja niiden toteutustapa ratkaistaan tulevaisuudessa RRT-alueen suunnittelun edetessä.



Kuva 26. Härkäojantien asutusta suunnittelualan itäosasta kuvattuna. Lähimmillään Terminaalikatu sijoittuu asemakaavan itäosassa noin 70 metrin päähän Härkäojantien varren asuinrakennuksista.

### *Tärinä*

Kaavassa muodostuvan logistiikka-alueen merkittävimpiä tärinän aiheuttajia ovat raskas liikenne ja alueen maanrakennustyöt. Kullasvaaran alueella on jo nykyisellään logistiikka- ja teollisuustoimintoja, jolla on jonkin verran tärinävaikutusta alueella. Alueen rakennustyöt tulevat lisäämään tilapäisesti tärinävaikutuksia. Liikenteen aiheuttama tärinä kasvaa suoraan verrannollisesti raskaan liikenteen kasvun suhteessa.

### *Ilma*

Logistiikkatoimintoihin liittyy tavarantoimituksen siirtely kuljetusmuodosta toiseen. Ulkona tapahtuvasta lastaamisesta voi aiheutua pölyhaittoja. Lisäksi mm. alueen raskas liikenne lisää ajoneuvojen päästöjä ilmaan.

## **5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät asemakaavakartalta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja tukevat voimassa olevien Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maankäyttöratkaisuja. Vireillä oleva asemakaava vastaa maankäyttöratkaisultaan Kouvolan kaupunginvaltuustossa 23.4.2018 hyväksyttyä Kouvolan RRT-alueen yleissuunnitelmaa. Asemakaavaratkaisu vastaa alueella vireillä olevan Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan maankäyttöratkaisua.

## **5.6. Nimistö**

Alueelle on osoitettu uusi katu, joka on nimetty Terminaalikaduksi.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA AJOITUS

### *Toteuttamisen ajoitus ja seuranta*

Asemakaava-alue on osa laajempaa Kullasvaaran logistiikka-aluetta, joka on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain. Rakenteilla oleva intermodaaliterminaalin käyttöönottovuoden on arvioitu olevan 2023. Ensimmäiset terminaalialueen pohjoispuolella olevia korttelialueita esikuormitetaan ja ne ovat valmiita käyttöönotettavaksi arviolta vuonna 2023.

Kouvolan maankäytön toteuttamissuunnitelmalla ohjataan Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamista seuraavien 10 vuoden aikana ja arvioidaan hankkeiden aikataulua. Kouvolan maankäytön toteuttamissuunnitelmassa 2020-2029 logistiikka-alueen pohjoisosan maanhankinta on ohjelmoitu vuodelle 2020, asemakaavoitus vuosille 2020-21, kunnallistekninen suunnittelu vuodelle 2021, kunnallistekninen rakentaminen vuosille 2022-23 ja tonttien luovutus vuodelle 2024. Alueen rakentamisajankohdasta ei kuitenkaan ole tehty sitovia päätöksiä.

Alueen kadut ja yleiset alueet sekä alueeseen liittyvät hulevesien käsittelyalueiden toteuttaminen vaatii kaupungin panostusta. Luovutettavien tai vuokrattavien kortteleiden esirakentamisen taso on päätettävä erikseen.

Kouvolan kaupunki on hakenut Etelä-Suomen aluehallintovirastolta poikkeuslupaa suunnittelualueen keskellä sijaitsevan luonnontilaisen lähteen luonnontilan vaarantamisen johdosta. Osa suunnittelualueen toteuttamisesta voi vaatia myönteisen poikkeusluvan saamista tai toimenpiteitä sen eteen, että rakentaminen ei vaikuttaisi lähteen luonnontilaan.

Kouvolassa

26.1.2021

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti

Olli Ruokonen  
kaavoitusinsinööri