

ASEMAKAAVA KOSKEE

Ruotsulan kylän tilojen 5:304, 20:10, 20:11, 33:4 ja 9910:3000 osia

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelien 181, 182, 311 osia, kortteleita 177, 178, 179, 187, 300, 307, 308, 316, 317, 319, sekä rautatie-, lähivirkistys- ja katualueita

ASEMAKAAVASSA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSESSA MUODOSTUVAT

kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelien 181, 182, 311 osat, korttelit 177, 187, 300, 307, 316, 317, 319 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA

poistuvat korttelit 178, 179 ja 308 sekä Hykkyräntie

Kymintehtaan asema, kaava nro 23/023

ASEMAKAAVASELOSTUS



KOUVOLAN KAUPUNKI

TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI

Alueen nimi **Kymintehtaan aseman lähialue, kaava nro 23/023**

Asemakaava koskee Ruotsulan kylän tilojen 5:304, 20:10, 20:11, 33:4 ja 9910:3000 osia

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 23, Kymintehtas, korttelien 181, 182, 311 osia, kortteileita 177, 178, 179, 187, 300, 307, 308, 316, 317, 319, sekä rautatie-, lähivirkistys- ja katualueita

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 23, Kymintehtas, korttelien 181, 182, 311 osat, korttelit 177, 187, 300, 307, 316, 317, 319 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella poistuvat korttelit 178, 179 ja 308 sekä Hykkyrantie

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkiympäristön suunnittelu / kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.9.2021

Vireille tulo
Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 22.9.2021
osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely 22.9.–25.10.2021

Valmisteluvaiheen kuuleminen 22.9.–25.10.2021
kuulutus Kouvolan Sanomissa 22.9.2020

Julkinen nähtävilläolo
Tekninen lautakunta 5.4.2022
kuulutus Kouvolan Sanomat ja internet-sivut x.x.2022
kaavaehdotus nähtävillä x.x.-x.x.2022



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kymintehtaalle Mörkölinjan ja Pokinpellon rajaamalle alueelle.

1.2. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perusteet

Kaavahankkeen tavoitteena on alueen jo olemassa olevien kortteli-, katu- ja virkistysalueiden maankäytön selkeyttäminen. Entisen Kymintehtaan aseman lähialueella asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että käytöstä poistuneen rautatien ja asema-alueen maankäyttövaraukset poistetaan ja alueet yhdistetään niihin rajautuneisiin korttelialueisiin. Kaavassa mahdollistetaan Kyminkadun ja Mäyränkorventien katualueiden yhdistäminen ja katualueen ulottaminen Ahlmanintielle. Muutoksessa myös katkaistaan läpiajo Maitolahdentieltä ja kadun varrella sijaitsevien korttelialueiden rajaukset ja maankäyttömerkinnät ajanmukaistetaan. Muutosalueen itäosassa entisestä rautatiealueesta muodostetaan nykyisen teollisuusalueen ja Kasakkakallion virkistysalueen sekä Pokinpellon asuinalueen väliin uusi suojaviheralue, jolle on mahdollista rakentaa alueen katujen ja yhdyskuntateknisten järjestelmien uusimistyön aikana tulevista ylijäämämaista maisemavalli. Alueen läpi on myös mahdollista toteuttaa uusi yhdistävä ulkoilureitti.

1.3. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta
- Liite 5. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana tulleet lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet

1.4. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Kuusankosken katuverkko selvitys*. Viatek Oy, Kuusankosken kaupunki, 1990.
- *Saksanahon – Tanttarin liikennesuunnitelma*. Kouvola – Kuusankoski. Viatek Oy esisuunnittelun studio Vessu. Kouvolan kaupunki, Kuusankosken kaupunki, Kymen tiepiiri, VR Kouvolan ratakeskus, 1991.
- *Kirsi Elo, Elli Sallinen, Armas Mauno ja Alpo Stark asuivat Lapsena Mörkölinjalla*. Muistelmat toimittanut Signe Joensuu, 1994. Jakelu Kuusankoski Seura ry.
- *Korjala-Tervaskangas alueen tie- ja katuverkkosuunnitelma*. Pakse, Strafica, Kuusankosken kaupunki, Kouvolan kaupunki. 6.6.2008.
- *Tanttarin alueen ja Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Kuusankosken rakennetun ympäristön ja kaavatilanteen inventointi*. Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna, 2015.
- *Teollisuuden Hake Oy, melumittaukset*. WSP Finland Oy 20.8.2015.
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016*, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Leikkipaikkaselvitys 2019*. Kouvolan kaupunki 21.5.2019.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kymintehtaan aseman lähialueen asemakaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin omasta aloitteesta vuonna 2021 ja se sisältyy vuoden 2022 kaavoitusohjelman kohteisiin. Kaavoituksen aloituskokous on pidetty 7.10.2019.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla internet-sivuilla 22.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 2.9.2019. MRL 66 § mukainen kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välistä viranomaisneuvottelu on järjestetty 2.9.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisenä aikana ja siitä annettiin palautetta.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisen ajan. Kaavasta annettiin 9 lausuntoa ja 29 palautetta. Palautteissa esille tuodut asiat kohdistuivat pääasiassa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan Mäyränkorventien ja sen risteysalueiden toiminnalliseen toteuttamiseen sekä sen myötä alueen yleiseen liikenneturvallisuuteen ja liikenteen mukanaan tuomiin häiriötekijöihin. Lisäksi palautteissa tuotiin esille huoli Mäyrämäen ja Kasakkakallion

alueella olevien virkisty- ja ulkoilualueiden säilymisestä sekä alueella olevien luontoarvojen huomioimisesta osana kaavaa. Osassa palautteista arvioitiin, että maankäytön muutokset laskevat kiinteistöjen arvoa ja lisäävät merkittävästi Kasakkakalliolle kantautuvia ympäristöhäiriöitä. Lauseennot ja palautteet sekä niiden vastineet on kuvattu erillisessä kaavan liitteessä 5.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Idässä suunnittelualue rajautuu Ahlmanintiehen ja lännessä Suoratiehen, etelässä Mäyrämäen ja Pokinpellon sekä pohjoisessa Mörkölinjan ja Maksamäen asutusalueisiin. Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava sisältää runsaasti toteutumattomia rautateiden-, teollisuus-, katu-, lähivirkistys- ja korttelialuevarauksia. Alueen yleisilme on jäsentymätön, rakentumattomat alueet kasvavat osin suurikoista puustoa ja osin tiheää pajukkoa. Kymintehtaan tehdasalueelle johtanut rautatie on poistettu käytöstä ja sen kiskot on purettu Kuusanniemen teollisuusraiteeseen, elin ns. kolmioraiteeseen asti. Vanha ratapenger on jakanut alueen kahteen osaan ja määrittänyt siten alueen katuverkoston muodostumista. Alueen keskellä kulkevat Kyminkatu ja Mäyränkorventie eivät ole rakentuneet niille asemakaavassa varatuille paikoille. Kyminkadulta ja Ahlmanintieltä tuleva läpiajoliikenne ohjautuu alueen tonttikaduille. Kymintehtaan entisen aseman alueella aiemmin sijainneet asema- ja varastorakennukset on purettu 1980-luvulla. Alueella kasvaa yhä suuri-kokoisia lehtipuita, jotka muodostavat yhdessä alueen villiintyneen pihakasvillisuuden kanssa erityisen kulttuuriluontokokonaisuuden. Alueella olevia asuinrakennuksia on laajennettu ja muokattu vuosikymmenten kuluessa siten, että ne muodostavat kokoelman eri aikakausien rakennustyy-leistä. Alueelta on myös purettu runsaasti rakennuksia. Tyhjät rakennuspaikat ovat jääneet hoi-tamatta, joten alueen rakennettu ympäristö on sirpaloitunut ja kaupunkikuva on hajanainen sekä historiaton. Ahlmanintien ja Maitolahdentien rajaamalla teollisuusalueella toimii Teollisuuden Hake Oy. Alueella sijaitsee myös Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkoston pumppaamo. Iso osa suunnittelualueen vesihuoltoverkostoista on vanhoja ja uusimisen tarpeessa. Alueen läpi kulkee myös laajan valuma-alueen hulevesiä kohti Kymijokea. Osa hulevesistä muodostaa alueelle vet-tyneitä paikkoja.

Suunnittelualueen ulkopuolinen asutus koostuu lähinnä erillispientalojen korttelialueista. Suunnit-telualueen länsipuolella, noin puolen kilometrin etäisyydellä sijaitsee Kymintehtaan päiväkotij ja noin kilometrin päässä Kymintehtaan koulu. Koulussa on 1–9 luokka-asteet. Kuusankosken kes-kustan palveluihin ja kirkolle on matkaa noin 2,5 kilometriä. Kouvolan ydinkeskustaan on suunnit-telualueelta matkaa noin viisi kilometriä. Kymintehtaan entisen aseman alue ja vanha rautatiealue ovat sinne syntyneen polkuverkoston perusteella tällä hetkellä vilkkaassa virkistyskäytössä. Met-säalue ja polut jatkuvat kaavamuuotosalueen pohjoispuoleiselle lähivirkistysalueelle.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueesta vuonna 2014. Kuva otettu koillisesta päin. Kuva: Lentokuva Vallas Oy.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän harjualueen pohjoispuolelle alueelle, jossa Kymijoki kiemurtelee kallioisten mäkien välisissä laaksokohdissa. Suunnittelualueen korkein kohta sijoittuu Jyrkänrinteen katualueelle korkeusasemalle 70 mpy ja alin korkeusasema 60 mpy sijoittuu Ahlmanintien ja Maitolahdentien risteysalueelle. Alueen maisemakuvaan hallitsevat alueen eteläpuolella oleva Mäyrämäki, lännessä oleva Öljymäki ja pohjois- ja luoteispuolella olevat Mustavuoren ja Maksamäen puustoiset mäki-alueet. Aivan suunnittelualueen pohjoisosasta avautuu pitkiä näkymiä Kymijoelle Rapakosken ja Kuusanniemen suuntaan. Muuten aluetta rajaavat visuaalisesti mäki-alueet ja niillä kasvava tiheä puusto.

Luonnonolot ja kasvillisuus

Kymintehtaan aseman alueella on aiemmin sijainnut runsaasti rakennuksia. Kaikki entisen asematoimintaan liittyneet rakennukset on purettu, mutta alueella on kuitenkin jäljellä tukimuureja, kulkuväyliä, portaita ja useita rakennusten perustuskumpuja. Alueella on sen asumishistoriaan liittyen tavanomaiseen taajamametsään verrattuna runsaasti kulttuurivaikutteisia kasveja. Alueella on runsaasti vanhaa puutarhakasvillisuutta ja runsaasti vanhaa ylikasvanutta puutarhakasvillisuutta (orapihlajia, omenapuita, koristepensaita, yms.). Asema-alueelle riveihin istutetut lehmukset ja muut lehtipuut ovat kasvaneet suuriksi, joten niiden muodostamat tilat ovat vaikeasti hahmotettavissa. Maitolahdentien, Kyminkadun ja Raidekujan varrella olevilla metsittyneillä alueille kasvaa runsaasti vanhaa puutarhakasvillisuutta.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperäkartan mukaan alue sijoittuu moreenialueelle, jossa peruskallio on lähellä maanpintaa ja esimerkiksi alueen pohjois- ja etäosissa kallion pinta on näkyvillä. Kallion reuna-alueilla ja kallion harjanteiden välissä maaperä on savea tai erilaisia läjittyneitä maalajeja, joten rakennuspaikan rakennettavuus ja sille suunniteltujen rakennusten perustamistapa on tarkastettava aina ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Osassa aluetta tonttikohtaisten vesihuoltojärjestelmien rakentaminen voi vaatia louhintaa.



Kuva 3. Näkymä Kyminkadulta länteen. Edessä Suoratien, Koskikadun ja Kyminkadun risteys, oikealla vanha rautatiealue ja sen takana Kymintehtaan entinen asema-alue.



Kuva 4. Näkymä Kyminkadun ja Maitolahdentien väliin jäävältä rautatiealueelta. Kiskot on poistettu alueelta vuosikymmeniä sitten.

Pilaantuneet maa-alueet

Suurin osa alueen tällä hetkellä rakentamatta olevasta alueesta on ollut rakennettua jo 1800-luvun lopulta alkaen. Sen vuoksi alueen maaperää on saatettu vuosikymmenten kuluessa täyttää erilaisilla muualta tuoduilla maa-aineksilla. Suunnittelualueella ei kuitenkaan ole tiedossa olevia pilaantuneiden maiden kohteita tai vanhoja kaatopaikkoja. Käytöstä poistuneen rautatien ja asema-alueen maaperän tilaa ei ole selvitetty. Kymintehtaan asemaan on liittynyt useampi varastorakennus eikä niiden lähialueen maaperän tilaa ei ole selvitetty.

Ahlmanintien varrella olevan Teollisuuden Hake Oy:n hallinnassa oleva alue on toiminut paperitehtaiden puutavaran säilytysalueena jo 1800-luvun lopulta alkaen. Aluetta on laajennettu vuosikymmenten kuluessa useaan otteeseen. Alueen maaperän tilaa ei ole selvitetty, mutta voimassa olevassa asemakaavassa alueen itäisin osa, on merkitty saa-aluemerkinnällä. Kyseisellä alueella on aiemmin varastoitu ja haketettu vanhoja ratapölkkyjä, jotka ovat sisältäneet haitallisia aineita.

Maitolahdentien ja Segerhornintien risteyksessä, suunnittelualueen ulkopuolella on sijainnut Kuu-sankosken Osuusliikkeen myymälä ”Osula”, jonka pihassa on sijainnut polttoaineenjakuasema. Aseman toiminta on loppunut vuonna 1975, mutta alueen maaperän tilaa ei ole selvitetty.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjaveden muodostumisalueella eikä alueella ole erityisiä suojeltuja vesistöjä, noroja, puroja tai lähteitä. Vanhalla rakennetulla alueella pitäisi olla vanhojen karttojen perusteella useita purettujen kiinteistöjen käytössä olleita kaivoja, mutta maastokäynnillä vuonna 2020 niitä ei havaittu. Alueeseen kuuluvilla ja siihen rajautuvilla kaduilla kulkevat Kouvolan Vesi Oy:n vesijohto-, jätevesiviemäri- ja sadevesiviemäröinnin putkilinjat. Sadevesiviemärit johtavat alueelta kertyvät hulevedet Maitolahdentien varrella olevaan hulevesiviemäriin ja siitä avo-ojaan. Se ja Pokinpellon suunnasta tulevat useat avo-ojat johtavat alueelta kertyvät pintavedet Kymijoen suuntaan. Alueelle ei ole toteutettu hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita. Alueen kallioisen maaperän ja sen korkeusolosuhteiden vuoksi hulevesien tontille imeyttämisen tai hulevesien tontilta poisjohtamisen vaikutukset tulee varmistaa aina ennen hulevesijärjestelmän rakentamiseen ryhtymistä.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien kauttakulku- ja esiintymisalueita. Entisiltä rakennetuilta alueilta on purettu tai täytetty kaikki vanhat kellarirakennukset, joten ne eivät tarjoa asuintiloja ko. lajeille. Suunnittelualueen keskellä sijaitsevan rautatieaseman lähialue on voimakkaasti kulttuurivaikutteinen metsäalue, joka näkyy alueella olevina lukuisina villiintyneinä puutarhakasveina ja -puina. Alue on arvokas elinympäristö, joka tulisi jättää rakentamisen ja hakkuiden ulkopuolelle. Ahlmanintien varrella olevan ojan raviinissa kasvaa jättipalsami, joka on määritelty haitalliseksi vieraslajiksi. Pokinpellolla sijaitsevan Mäyränkorventien toteutumattomalta katualueelta on poistettu kaikki puusto Kasakkakalliontielle asti vuonna 2009, kun kadun rakentamisen oli tarkoitus alkaa. Alueella kasvaa nyt tiheä pajukko.



Kuva 5. Entisen ratapihan alue on paikoin lähes 100 m leveä.



Kuva 6. Asema-alueella kasvaa suurikokoisia lehtipuita.



Kuva 7. Alueen vanha tieverkko on vielä havaittavissa.



Kuva 8. Entisen aseman alueen aluskasvillisuus on tiheää.



Kuva 9. Vanhoja rakennusten perustuskumpuja.



Kuva 10. Kyminkadun ja Pokinpellontien risteys.



Kuva 11. Rautatienalueelta johtaa pois useita kävelypolkuja.



Kuva 12. Näkymä Kyminkadun itäpäädästä.



Kuva 13. Solatien ja Kyminkadun risteysalue.



Kuva 14. Näkymä asema-alueelta kohti Maitolahdentietä.



Kuva 15. Rautatiealueella on yhä paikoin kiskoja ja vaihteita.



Kuva 16. Kyminkadun rakentamaton osa kasvaa metsää.



Kuva 17. Näkymä Kulmatien pohjoispäästä.



Kuva 18. Jyräänrinteen ja Kyminkadun risteysalue v. 2020.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualue on osa laajempaa Kymintehtaan Mäyrämäen ja Mörkölinjan omakotitaloaluetta. Suunnittelualueella on 18 asuinrakennusta, joissa asuu rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan yhteensä 41 asukasta (tilanne joulukuun 2021). Asukkaista kouluikäisiä on 10 kpl ja senioreita 14 kpl. Asuinrakennuksista kaikki ovat erillispientaloja. Varsinaisia talousrakennuksia alueella on 13 kpl. Maitolahden pohjoispuolisella alueella on 21 rakentumatonta omakotitalotonttia ja Kyminkadun eteläpuoleisella alueella 7 kpl vapaita tontteja. Osa rakentumattomista tonteista voi olla maaston korkeuserojen ja kallioiden vuoksi nykytyylinen rakentamisen kannalta haastavia. Kaikki alueen tontit ovat liitettävissä olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, ja osalle tonteista kyseiset runkolinjojen tonttiliittymät on jo toteutettu.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupunkirakenteessa Kymintehtaan ja Kuusankosken kaupunkikeskustojen välissä olevaan asuinrakentamisen alueeseen. Suurin osa entisen Kymintehtaan asema-alueen välittömässä läheisyydessä aikaisemmin sijainneista liikerakennuksista on vuosikymmenten kuluessa purettu. Rakentamattomat alueet ovat vähitellen metsittyneet ja alueella oleva puutarhakasvillisuus on villiintynyt. Kaupunkikuvallisesti alue on väljä ja hajanainen, sillä varsinaista kaupunkitilaa muodostuu ainoastaan suunnittelualueen eteläreunassa sijaitsevien Vaihekadun ja Raidekujan varsille. Rakennettu alue ja katujen varsilla olevat rakentamattomat korttelialueet sekä niillä oleva kasvillisuus kuitenkin rytmittävät alueen kaupunkirakennetta siten, että tarkkaavainen kulkija saattaa arvata, että alue on joskus aiemmin ollut erilainen.



Kuva 19. Näkymä Työskintien, Vaihekadun ja Raidekujan risteysalueelta kohti suunnittelualuetta. Alueen kadut ovat todella kapeita.



Kuva 20. Näkymä Raidekujalta suunnittelualueen keskeltä. Alueella on useita rakentamattomia tontteja, jotka ovat naapurikiinteistöjen pihatoimintojen käytössä. Alueella on myös tyhjiällä ja raunioitumassa olevia rakennuksia.

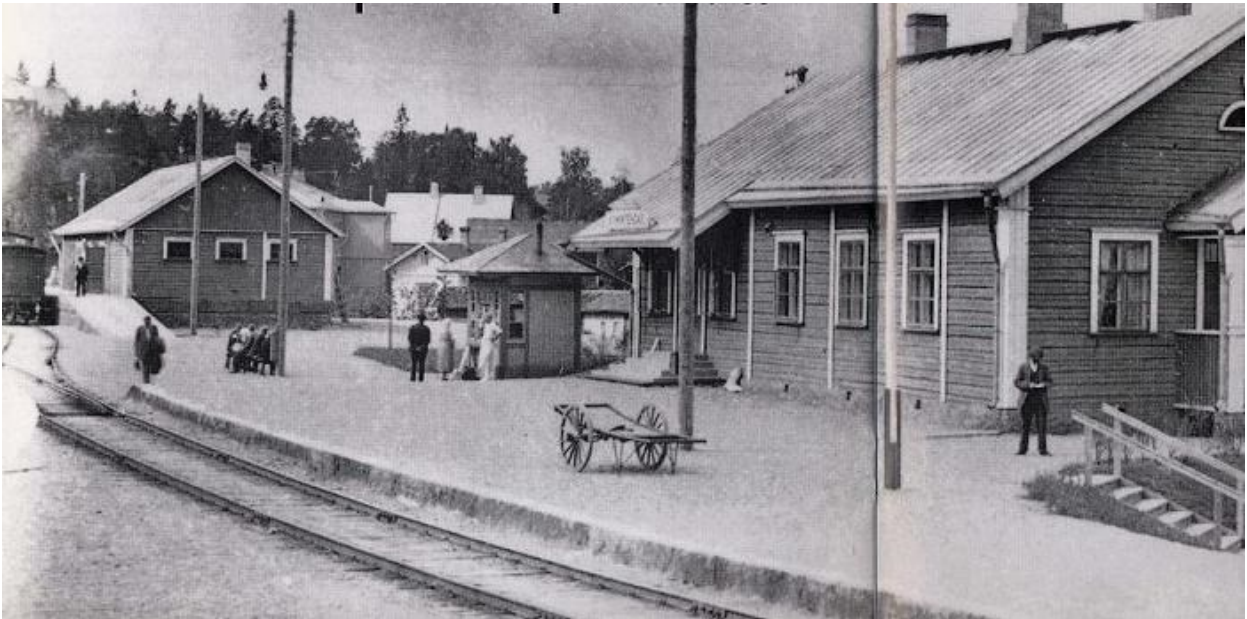


Kuva 21. Näkymä Maksämäentien ja Keskivälintien risteysalueelta, johon rajautuvat korttelialueet ovat pääosin rakentumattomia. Tyhjät tontit olisivat jo nykyisellään liitettävissä olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin järjestelmiin. Kuvassa olevan auton paikalla sijaitsi aiemmin ns. Maksämäen kasarmi, joka oli Kymihtiön työntekijöiden asuinkäytössä.

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai -alueita.

Nykyisen Mörkölinjan alueen omisti Kymihtiö, joka vuokrasi sieltä tontteja työläisilleen. Ensimmäiset asuinrakennukset valmistuivat jo vuonna 1887 ja niiden todettiin olevan lähempänä tehdasaluetta sijaitsevien asuinkasarmien asuinolosuhteisiin nähden verrattain tilavia ja siistejä. Alue on saanut nimen alueella sijainneen Kymintehtaan aseman mukaan. Paikalla sijainnut pysäkki otettiin käyttöön jo 1.10.1892. Kunnollinen asemarakennus valmistui hirsirakenteisena vuonna 1930 ja sen viereen rakennettiin erillinen varastorakennus ja lastauslaituri. Henkilöliikenne Kymintehtaan rataosalla päättyi 31.5.1951, jonka jälkeen asemarakennus muutettiin asuinkäyttöön. Asemarakennuksessa toimi posti aina 1970-luvun lopulle asti. Asuinkäytössä ollut asemarakennus paloi 1990-luvun alussa. Aseman graniittiset porraskivet on myöhemmin siirretty Verlaan, jossa ne käytettiin myös Verlaan siirretyn Kruunupyyn asemapäällikön talon porraskivinä.



Kuva 22. Näkymä Kymintehtaan asemalta. Taustalla näkyvän tavaramakasiinin takana näkyy Kuusankosken Osuusliikkeen (myöhemmin Osuusliike Kymenmaa) myymälärakennus. Lähde <http://vaunut.org/kuva/56074?liikp1=801>, vierailtu 12.12.2021.

Kymintehtaalle johtavalla rautatiellä oli ns. kolmioraide, jonka ansiosta Kymintehtaalle pääsi sekä Kuusanniemen suunnasta, että Kouvolasta. Kyseinen kolmioraide sijoittuu nykyisellään Teollisuuden Hake Oy:n hallussa olevalle alueelle. Aikanaan Kymintehtaan ja Kouvolan aseman välillä kulki päivittäin 16 junavuoroa. Tantarissa sijaitsevan vaihteen ja Kymintehtaan välissä sijaitsi vielä lisäksi aivan kaava-alueen itäreunassa sijainnut Saksanahon seisake, jonka rakennusten perustukset ja pihakasvillisuus ovat vielä maastossa havaittavissa.

Nykyisin alueen läpikulkevan Maitolahdentien alkuperäinen nimi oli Lammintie. Tien varrelle ja rautatien eteläpuoliselle alueelle sijoittui paljon erilaisia kaupallisia toimintoja, jotka tukivat läheisen Kymintehtaan torin (tehtaan ns. Litviikkilaani) kaupallista elämää. Rautatieaseman lähialueella sijaitsevista liiketoiminnoista voi mainita mm. tavaratalo Huttusen, Järvelän urheiluliikkeen, huonekaluliikkeen, Lampisen leipomon, Salovaaran kaupan, kellosepäni liikkeen, Suursalmin kaupan ja Kaupin matkustajakoti ”*Rauhan*”. Alueella sijainneissa rakennuksissa toimi myös räätäli Hyrsky, suutari Salovaara ja yhtiön Maito-Lacta -niminen liike, jossa myytiin Kymi yhtiön omistaman Eerolan tilan tuotteita. Tavaratalo Huttusen osti Edvard Seppälä. Rakennuksesta lähti myöhemmin laajentumaan tunnettu Seppälä-konserni. Lisäksi erästä alueella sijainnutta taloa sanottiin yleisesti Jukolaksi, koska sen omistivat seitsemän veljestä. Tässä talossa oli mm. kenkäkauppa. Kesäisin alueella toimi myös Lyyli Hakala pitämä vesiparantola, joka tarjosi perinteellisempien hoitojen lisäksi mm. savihoidoja. Rautatien ylikäytävän kohdalla sijaitsi kuppila Kultainen härkä, muotiliike, ruumisarkkuliike ja Pehrmanin parturiliike. Maitolahdentien länsipään kohdalla sijaitsi aikoinaan Kuusankosken Osuusliikkeen myymälä Osula. Kaksikerroksisen rakennuksen toisessa kerroksessa oli vuokra-asuntoja, jossa asui lapsuutensa jo edesmennyt näyttelijä Kirsti Wallasvaara. Rakennuksessa myös toimi myöhemmin myös kunnan sivukirjasto.



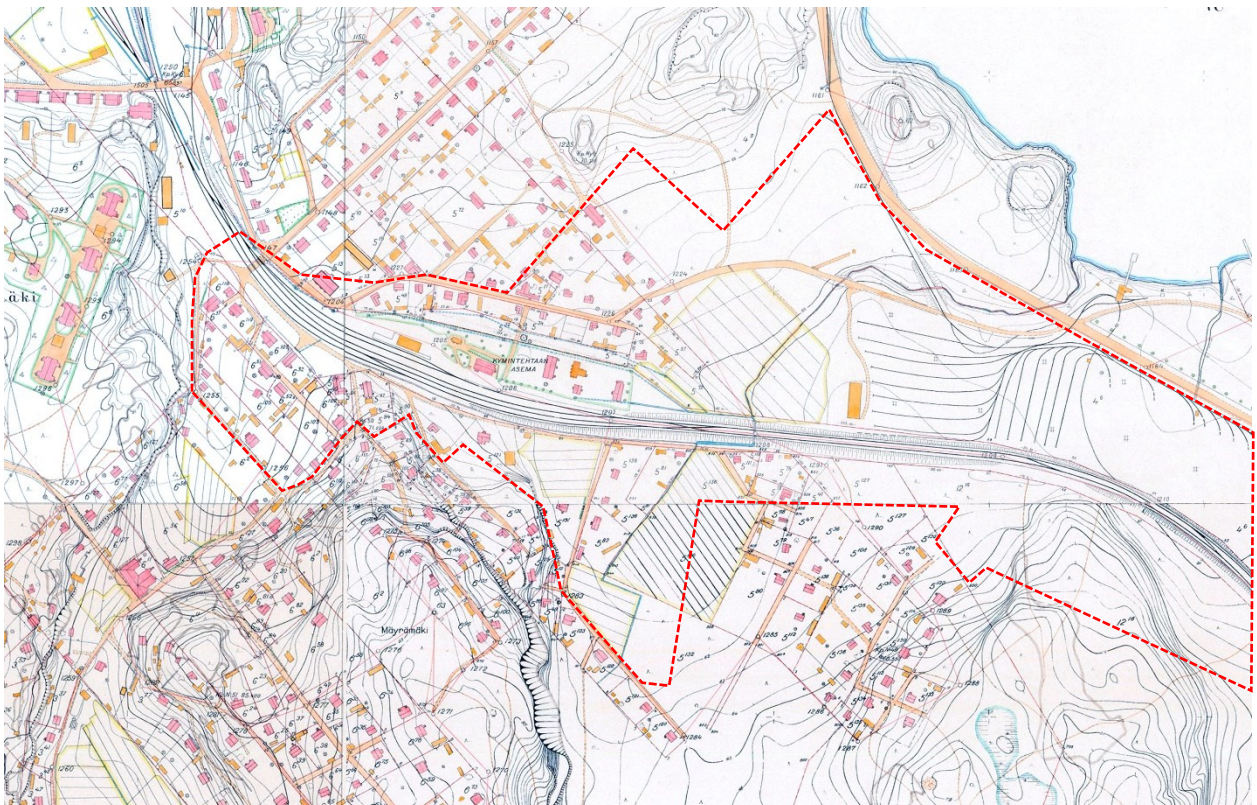
Kuva 23. Ortoilmakuva Kymintehtaan aseman alueesta vuodelta 1941. Alueen katuverkko vastaa pitkälti nykytilannetta. *Kuvalähde Maanmittauslaitos, paikkatietoikkuna, viimeksi vierailtu 12.12.2021.*

Alueen rakennuskanta on hyvin erilaista ja eri-ikäistä. Vanhimmat rakennukset ovat peräisin 1900-luvun alusta ja uusimmat 2000-luvulta. Suurin osa vanhoista rakennuksista on muutettu, laajennettu tai muuten muokattu vuosikymmenten kuluessa. Alueen rakentumista kuvataan kymintehtaalaisen työväenyhdistyksen 75-vuotishistoriikissa vuonna 1978 seuraavasti.

Tehdasalueen ulkopuolelle tehtaan läheisyyteen rakennutti yhtiö työläisilleen asuinalueita, joita olivat Kinnas-, Hanska-, Uusi- tai Valkea- ja Mörkölinja. Nämä asuinalueet noudattivat jo selvää rakennuskaavaa. Nimensä linjat lienevät saaneet Helsingin Sörkän numeroiduista linjoista. Muut työläisten asuntoalueet, jotka muodostuivat omistusasunnoista, rakennettiin ensinnäkin sinne, mistä Ruotsulan isännät tontteja myivät ja toisaalta mielijohteen ja useimmiten rahakukkaron mukaan. Tupakkalaatikon kannelle hahmoteltu ”rakennuspiirustus” sai toteutuessaan suorastaan mielikuvituksellisia ratkaisuja. Asuin- ja ulkorakennusrykelmät olivat usein lähellä toisiaan aivan kuten naapuristaan turvaa hakien. Eläinsuojat ja ”huusit” päästivät usein jätevetensä naapurin kaivon suuntaan. Rakennusten päädyt kurkottivat jokaiseen ilmansuuntaan ja tontin välttämätön aita kruunasi vihdoin koko komeuden, ne sinne tänne kallistelllessaan katkonaisin ja eri pitkin aitalistoin, joista osa oli jopa maalattu, kertoivat kaiken omistajastaan. Kunnollisesti rakennettuja pientaloja ja hoidettuja piha-alueitakin toki oli, mutta poikkeuksethan ovat vahvistamassa sääntöä.



Kuva 24. Viistoilmakuva Kymintehtaan asemalle kaakon suunnalta. Kuvaan on piirretty numerosarja 1951, mutta se ei ilmeisesti tarkoita kuvan ottovuotta, koska kuvassa oleva alueen rakennuskanta vastaa suurimmalta osaltaan 1930-luvun lopun kartan tilannetta. Lähde: Poikilomuseot.



Kuva 25. Kymintehtaan alueen pohjakartta vuodelta 1938. Kuvassa näkyvät aseman alueella sijainneet rakennukset sekä nykyisen Maitolahdentien varrella sijainneet asuinrakennukset. Teollisuuden Hake Oy:n alueen puutavaran säilytysalueen kiskot näkyvät myös kuvassa. Kaavamutosalueen likimääräinen rajaus on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla.

Alueella säilyneitä rakennuksia on laajennettu ja muokattu vuosikymmenten kuluessa siten, että ne muodostavat kokoelman eri aikakausien rakennustyyleistä. Alueelta on purettu runsaasti rakennuksia. Tyhjät rakennuspaikat ovat jääneet hoitamatta, joten alueen rakennettu ympäristö on

sirpaloitunut ja kaupunkikuva on hajanainen sekä historiaton. Lähiympäristön hoitotoimenpiteiden avulla olisi tulevaisuudessa mahdollista avata kaupunkitilaa ja tuoda alueen rakennettu ympäristö paremmin sen osaksi.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä kaupallisia palveluita. Suunnittelualue sijoittuu noin puolelentoista kilometrin etäisyydelle Kuusankosken kaupunkikeskustan ydinpalveluista ja noin kahden kilometrin etäisyydelle Tervaskankaan kaupallisesta alueesta. Suunnittelualueen koillisosassa sijaitseva Teollisuuden Hake Oy:n puun haketus- ja murskauslaitos toimii Ahlmanintien varressa. Kyseisellä paikalla on tehty haketustoimintaa vuodesta 1968 ja murskaustoimintaa vuodesta 1987 lähtien. Vuodessa käsiteltävä materiaalin kokonaismäärä on noin 100 000 tonnia. Alue toimii nykyisin puuhakkeen terminaalina Lahti Energia Oy:lle (tilanne joulukuu 2021).

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Kymintehtaan päiväkotia ja lähistöllä, noin kilometrin päässä Kymintehtaan koulu. Koulussa on luokat 1–9. Kuusankosken keskustan ja Puhjon alueen palveluihin on molempiin matkaa noin kaksi kilometriä. Kouvolan ydinkeskustaan on suunnittelualueelta matkaa noin kuusi kilometriä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee alueen ainoa yleinen leikkipaikka, Morkölinjan leikkipaikka (leikkipakkaselvityksen kohde 26), joka on määritetty Kouvolan leikkipaikkaselvityksessä vuodelta 2019 säilytettäväksi ja kunnostettavaksi leikkipaikaksi.

Liikenne- ja katualueet

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä hyväksi käyttäen. Sen asemaa kaupungin liikenneverkossa on selvitetty useaan otteeseen. Vielä 1990-luvun alussa arvioitiin (Viatekin verkkosuunnitelmat vuosina 1990–93), että iso osa Kymintehtaan ja Kuusanniemen tehtaiden raskaasta liikenteestä tulee kulkemaan alueen läpi. Sen vuoksi alueen katuverkoston muutostöissä alueelle suunniteltiin useita uusia kokoojakatuja, rautatien eritasoliittymiä sekä erilaisia vaihtoehtoisia liittymäratkaisuja valtatie 6:hen liittymiseksi. Osa tehdyistä liikenneratkaisuista päättyi maankäytön suunnitelmiin ja asemakaavoitukseen asti, jonka vuoksi esimerkiksi Kyminkadun katualue on toteutunutta katuratkaisua selvästi laajempi.

Tervaskankaan kaupallisen alueen kaavoitustyön aikana vuonna 2008 laadittiin liikenneverkkoselvitys (Pakse Ky), jossa tutkittiin varsinaista kaupallista aluetta laajemman kaupunkialueen liikenneverkon toiminnallisuutta ja esitettiin erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja mm. katujen risteysalueiden toteuttamiseen. Tähän suunnitelmaan kuuluivat osana myös Mäyränkorventien ja Kuusaantien liittymäjärjestely, jossa huomioitiin Mäyränkorventien suunniteltu rakentaminen Kasakkakalliontien liittymästä Kymintehtaan asemalle ja siitä Ahlmanintielle. Katusuunnittelu kyseisellä katuosuudella ei kuitenkaan edennyt tuolloin yleissuunnittelutyötä pidemmälle, sillä muutostyöt keskitettiin Korjalan ja Tervaskankaan kaupallisille alueille. Vaikka suurin osa alueelle suunnitelluista liikenneverkkomuutoksista ei toteutunutkaan on silti hämmästyttävää, että tuolloin vuodelle 2010 arvioidut vuorokauden maksimiliikennemäärien arviot vastaavat uusimpien liikennelaskelmien mukaista toteutunutta keskimääräistä ajoneuvomäärää. Erona on tosin se, että kyseisille väylille ei Kuusanniemen tehtaan raskaasta liikennettä enää ohjaudu, mutta henkilöautoliikenne on kaduilla taas vastaavasti lisääntynyt.

Suunnittelualueen länsireunassa kulkeva Suoratie on luonteeltaan kokoojakatu, jonka nopeusrajoitus on 40 km/h. Alueen läpi kulkeva Maitolahdentie on toteutettu tonttikatuna, mutta kadulla kulkee runsaasti läpiajoliikennettä. Kadun liikennemääriä on laskettu useaan otteeseen. Kadun keskimääräinen vuorokausiliikenne on n. 2000 ajoneuvoa, joista raskaasta liikennettä on 150 ajoneuvoa / vrk. Kadun nopeusrajoitus on 30 km/h, mutta alueella tehtyjen liikennelaskentojen mukaan ylinopeutta ajaa yli 75 % ajoneuvoista. Ylinopeuksien vuoksi kadulle on sijoitettu nopeusnäyttö. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Ahlmanintie on valtion maantie nro 14594. Tien nopeusrajoitus on kaava-alueen kohdalla 60 km/h. Tien keskimääräinen liikennemäärä on Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen laskentojen mukaan ollut ennen korona-aikaa 7000 ajoneuvoa/vrk ja nykyisin 6600 ajoneuvoa / vrk. Laskennan mukaan ajoneuvoista on raskaasta liikennettä 150 kpl. Alueella kulkeva raskasliikenne (sisältää myös alueen läpi kulkevat linja-autovuorot) siis

kulkee Maitolahden tietä pitkin jakaantuakseen alueen ulkopuolelle menevälle Kyminkadulle sekä Suoratielle.

Suunnittelualueen tonttikaduilla Jyräänrinteellä, Keskivälintiellä, Lounakujalla ja Pokinpellontiellä kulkee alueen kiinteistöjen liikennettä. Pokinpelloilta johtaa kevyen liikenteen väylä etelään Kaskakalliontien ja Mäyränkorventien risteysalueelle. Maitolahdentien ja Ahlmanintien yhteyteen on toteutettu ajoradasta erillään olevat kevyen liikenteen väylät.

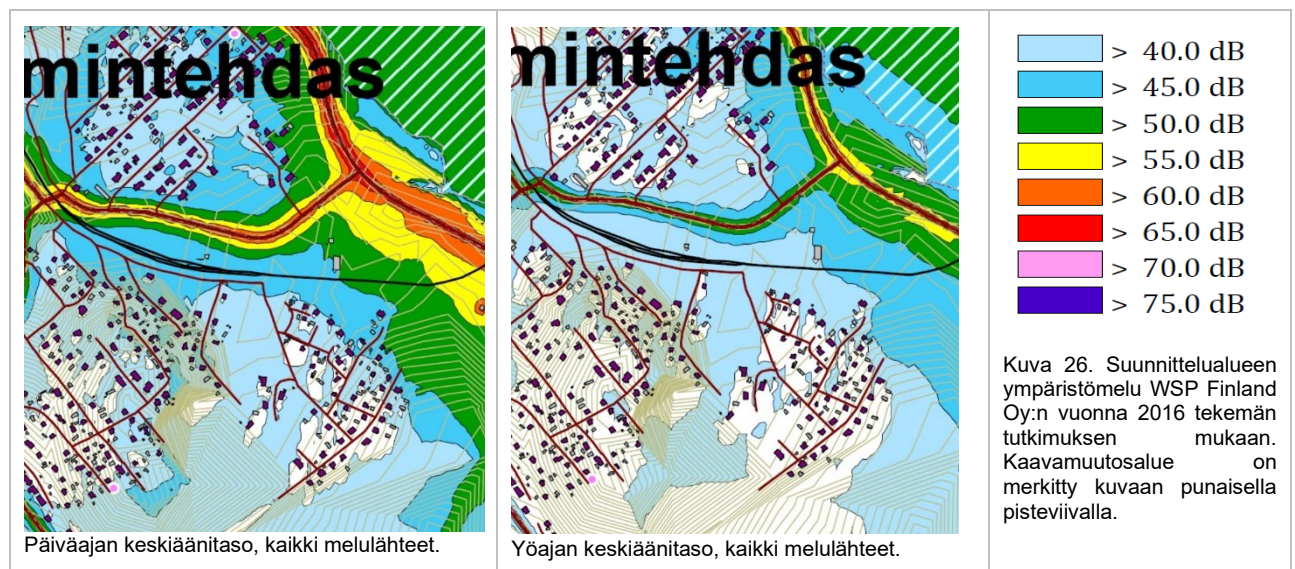
Suunnittelualueen itäosassa on rataosaan 232 Kouvola – Kuusankoski liittyvä Ahlmanintien tasoristeys. Risteyksessä on autotien kohdalla ns. puolipuomilaitos ja kevyen liikenteen väylän kohdalla kokopuomit. Rautatien nopeusrajoitus on kyseisellä kohdalla 60 km/h. Väyläviraston tietojen perusteella kyseisellä rataosuudella kulkee vuorokaudessa keskimäärin 10 tavarajunaa. Henkilöliikennettä rataosuudella ei ole. Tasoristeyksen lähialueen puustoa on poistettu vuonna 2018.

Tekninen huolto

Alueella on KSS Energia Oy:n omistama sähköverkko (maakaapelit ja ilmajohtoverkko). Maitolahdentien ja Mäyränkorventien risteäviä ja lähellä kulkevia sähkön 400 V ilmajohtoja tullaan kaapeloimaan tulevaisuudessa alueen muutostöiden tai erillisten saneerauksien yhteydessä. KSS Verkko on suunnitellut alueella olevan 20 kV maakaapelin saneerauksen vuodelle 2022. Suunnittelualueeseen kuuluvilla katualueilla sijaitsevat Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkostot. Maitolahdentien varrella sijaitsee Kouvolan Vesi Oy:n jätevesiviemäriverkoston pumppaamo, jonka kautta kulkevat laajan alueen jätevedet. Suunnittelualueelle ei ole rakennettu varsinaista hulevesiviemärintiä. Alueen Hulevesijärjestelmä perustuu katujen varsilla oleviin avo-oihin ja korttelialueilta tulevat hulevedet johdetaan suoraan ojaverkostoa pitkin Kymijokeen.

Ympäristöhäiriöt / melu

Alueella on sillä kulkevasta ja sen ohittavasta liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriötä. Kaupunkialueella olevaa melua on selvittänyt Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn tutkimuksen mukaan ko. suunnittelualueella on päiväaikana (klo 07–22) Alueella on sen pohjoispuolella kulkevan Ahlmanintien ja suunnittelualueen keskellä olevan Maitolahdentien läpiajoneuvoliikenteen aiheuttamaa melua. Suunnittelualueen päiväaikainen keskiäänitaso vaihtelee arvion mukaan 40–50 dB siten, että suurin osa alueella olevasta melusta tulee päivä aikana alueen pohjoispuolella sijaitsevalta Ahlmanintieltä, jonka nopeusrajoitus on nykyisin 60 km/h ja alueen läpi kulkevalta Maitolahdentieltä (nopeusrajoitus 30 km/h). Yöaikana (klo 22–07) alueelle kulkeutuu melua Kyminkadun lisäksi alueen vieressä olevilta kaduilta (kts. kuva 27).



Meluselvityksen yhteydessä tehtiin erillinen meluselvitys Teollisuuden Hake Oy:n kiinteistöllä suoritetun murskaustoiminnan melujen selvittämiseksi. Melumäärien mallinnustulos tarkistettiin kohteessa 20.8.2015 tehtyjen tarkistusmittausten avulla. Selvityksen tuloksena todettiin, että murskaimen ääni aiheuttaa läheisten kiinteistöjen pihalle meluhaitan (53 dB), joka ylitti vaadittavan ohjearvon. Melun vähentämiseksi murskaustoiminta on sen jälkeen siirretty toiseen paikkaan ja murskaimen ympärille on muodostettu suojarakenne murskatusta aineksesta. Laitoksen toimintaa ja toiminta-aikoja ohjataan ympäristöluvalla.

Ympäristöhäiriöt / Seveso III

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Seveso III -direktiivin mukaisten Kuusaansaassa sijaitsevan vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy) ja Kuusanniemessä sijaitsevan UPM Kymi-paperitehtaan konsultaatiovyöhykkeeseen, joka käsittää kilometrin etäisyydellä tehtaasta olevan alueen. Tehtaassa käsiteltävä vaarallinen aine on klooridioksidi, jota käytetään paperiteollisuudessa selluloosan valkaisuun. Klooridioksidi valmistetaan yleensä käyttöpaikalla pelkistämällä natriumkloriitti tai natriumkloriitti happamassa liuoksessa ja liuottamalla syntynyt kaasu veteen. Räjähdyksivaaran välttämiseksi klooridioksidikaasu laimennetaan prosessissa ilman ja/tai vesihöyryn kanssa. Klooridioksidi varastoidaan laimeina vesiliuosina ja toimitetaan putkilinjaa pitkin UPM: Kymin sellutehtaalle. Klooridioksidikaasu ja sen vesiliuokset ärsyttävät voimakkaasti silmiä ja ihoa. Väkevät klooridioksidiliuokset voivat aiheuttaa silmän sarveiskalvon ja ihon syöpymistä. Prosessihäiriö klooridioksidia valmistavassa tehtaassa voi johtaa räjähdykseen. Palon tai räjähdysen seurauksena klooridioksidia käyttävässä tehtaassa voi vapautua klooridioksidikaasua. Klooridioksidin siirtoputken rikkoutumisesta saattaa aiheutua liuosvuoto, josta vapautuva kaasupäästö ärsyttää hengityselimiä. Kloorin siirtoputken rikkoutumisesta saattaa aiheutua liuosvuoto, josta vapautuva kaasupäästö ärsyttää hengityselimiä. Tuulen mukaan leviävä kaasu saattaa aiheuttaa ärsytysoireita muutamien kilometrien etäisyydelle. Vuototilanteessa välitön vaara-alue kuitenkin rajoittuu muutaman sadan metrin etäisyydelle tuulen alapuolella (*lähde: Turvallisuustiedote suuronnettomuuden varalta Kouvolassa. Kymenlaakson pelastuslaitos, s. 5*). Vuonna 1996 voimaan tullut Seveso II -direktiivi on korvattu 4.7.2012 annetulla EU:n direktiivillä 2012/18/EU. Tämä ns. Seveso III-direktiivi koskee vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjuntaa ja sen 13 artikla sääntelee maankäytön suunnittelua. Suuronnettomuusvaarallisuus määritellään vaarallisten aineiden käyttömäärien perusteella ja laitoksia valvoo Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES).

Valtioneuvoston maankäyttö- ja rakennuslain nojalla hyväksymiin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin kuuluu yleistavoite, jonka mukaan alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomioita ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien kannalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Erityistavoitteiden mukaan haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Kaavoituksessa on siis huolehdittava, että riskille alttiita toimintoja ei sijoiteta liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia ja varastoja. Maankäyttö- ja rakennuslain soveltamista valvovat ympäristöministeriö ja sen alaiset alueelliset ympäristökeskukset, Kouvolassa Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Lausuntonenettely on tarpeen laadittaessa tai muutettaessa sellaisia teollisuus- ja varastoalueiden kaavoja, joille sijoittuvasta toiminnasta saattaa aiheutua suuronnettomuusvaara. Kaavalausunto tulee tällöin myös pyytää alueelliselta pelastuslaitokselta ja TUKES:iltä.

Virkistysalueet

Maitolahdentien ja Ahlmanintien risteysalueella sijaitseva lähivirkistysalue (VL) muodostaa yhdessä alueen toteutumattomien erillispientalojen korttelialueiden (AO-4) kanssa yhtenäisen vihervyöhykkeen katujen ja Maksämäkeen tukeutuvan asunalueen välille. Kyseisellä alueella on aikaisemmin sijainnut asutusta, joten entisiä piha-alueita pitkin kulkee alueen läpi kävelypolkuja. Suunnittelualueen keskellä sijaitseva Kymintehtaan aseman alue (TV) ja sen itäpuolella sijaitseva lähivirkistysalue (VL) muodostavat yhtenäisen viheralueen. Voimassa olevassa asemakaavassa Kyminkadun varrella on useita pienikokoisia lähivirkistysalueen osia (VL). Kyseinen maankäyttöratkaisu on peräisin ajalta, jolloin kyseisellä alueella on sijainnut nykyistä huomattavasti enemmän rakennuksia. Nykyisin koko alue mielletään laajaksi ja yhtenäiseksi puistoalueeksi, vaikka osa

alueesta on toteutumaton erillispientalojen korttelialuetta. Kyminkadun itäiseen toteutumattomaan osaan rajautuu kolme pienialaista lähivirkistysaluetta. Mäyränkorventiehen rajautuvilta lähivirkistysalueilta on poistettu suurikokoinen puusto vuonna 2009. Toteutumattomalla Kyminkadun Mäyränkorventien itäpuoleisella katualueella ja siihen rajautuvalla rautatiealueella kasvaa suurikokoista kuusikkoa. Kyseisellä alueella ja suunnittelualueeseen kuulumattomalla asemakaavattomalla metsäalueella kulkee useita alueen asukkaiden käyttämiä kävelypolkuja, jotka johtavat muutosalueen ulkopuolella sijaitsevalle Kasakkakalliolle ja Kulmatien päähän. Suunnittelualueelta johtaa vilkkaasti liikennöity polkuyhteys myös kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsevalle Lassinpeltojen alueelle ja sieltä etelään kohti Tanttarin asuinalueita.

3.1.4. Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa osan suunnittelualueella olevista asemakaavoitetuista kortteli-, katu- ja virkistysalueista sekä kaavoittamattoman Koskikadun ja Maitolahdentien risteysalueen. Rautatiealueen ja entisen aseman alueen omistaa Suomen valtio. Osa korttelialueista ja yleisistä alueista sekä Kasakkakalliolla sijaitseva kaavoittamaton metsäalue on yksityisomistuksessa (mm. UPM Kymmene Oyj, Teollisuuden hake Oy, Suomen valtio, jne.), kts. kaava liite 4.

3.2. Suunnittelutilanne

Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Voimaan tultuaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset. Kaavassa muutosalue on osoitettu osittain taajamatoimintojen alueeksi (A) Merkintää on täydennetty lisämääräyksillä mm. seuraavasti:

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan.

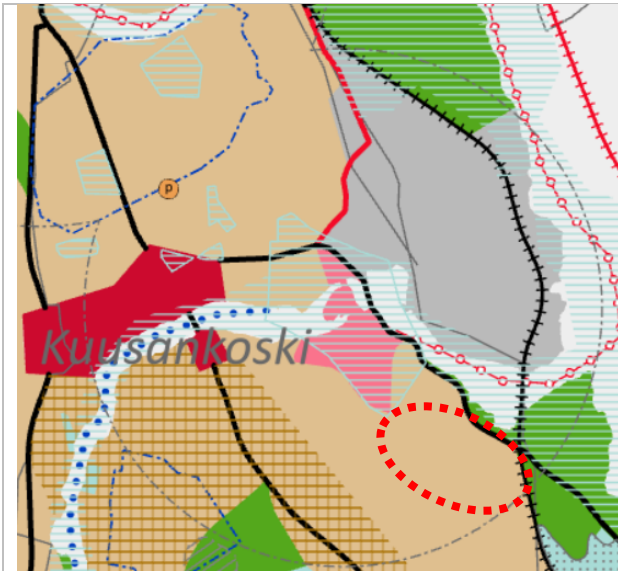
Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisesta toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.

Alueen pohjoisreunassa kulkeva Ahlmanintie on merkitty seudullisesti tärkeäksi kokoojakaduksi. Suunnittelualue kuuluu myös maakuntakaavaan 2040 merkittyyn Kuusaansaaren ja Kuusanniemien UPM Kymin teollisuuslaitosten Seveso III-konsultointiväyhykkeisiin.

Kuusankosken yleiskaava 2020

Kuusankosken kaupunginvaltuuston 21.5.2007 hyväksymässä Kuusankosken yleiskaavassa 2020 (oikeusvaikutukseton osa) suurin osa suunnittelualueesta on merkitty asuinrakennusten alueeksi (A). Oleva hakeasema alue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T) ja alueen läpi kulkeva käytöstä poistuneen radan alue rautatiealueena (LR). Rautatiealueen reunoilla on huomioitu

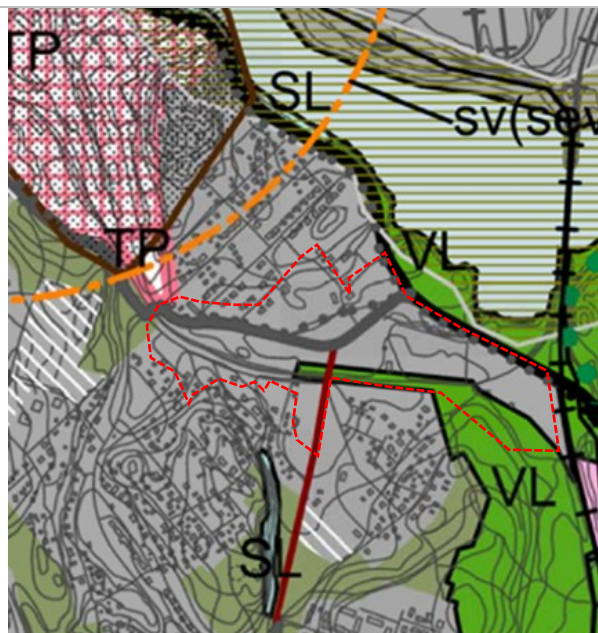
alueelta tuleva melun- tai värinän torjuntatarve. Kasakkakallion lakialueelle ulottuva alue on merkitty virkistysalueeksi (V). Ahlmanintie on merkitty seututieksi (st) ja Maitolahdentien sekä siitä etelään Kasakkakallion suuntaan erkaneva osuus kokoojakaduksi. Mäyränkorventien jatkeeksi pääkadun/kokoojakadun/yhdystien yhteystarve-merkintä (kaksoiskatkoviiva). Alueelle ulottuu Kymintehtaan teollisuusalueella olevan Kemira Chemicals Oy:n ympärille määritetty Seveso III-direktiivin mukainen yhden kilometrin levyinen konsultointivyöhyke.



Kuva 27. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty punaisella katkoviivalla.



Kuva 28. Ote voimassa olevasta oikeusvaikutuksettomasta Kuusankosken yleiskaavasta 2020. Aluerajaus on valkoisella.



Kuva 29. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaa punaisella rajauksella.

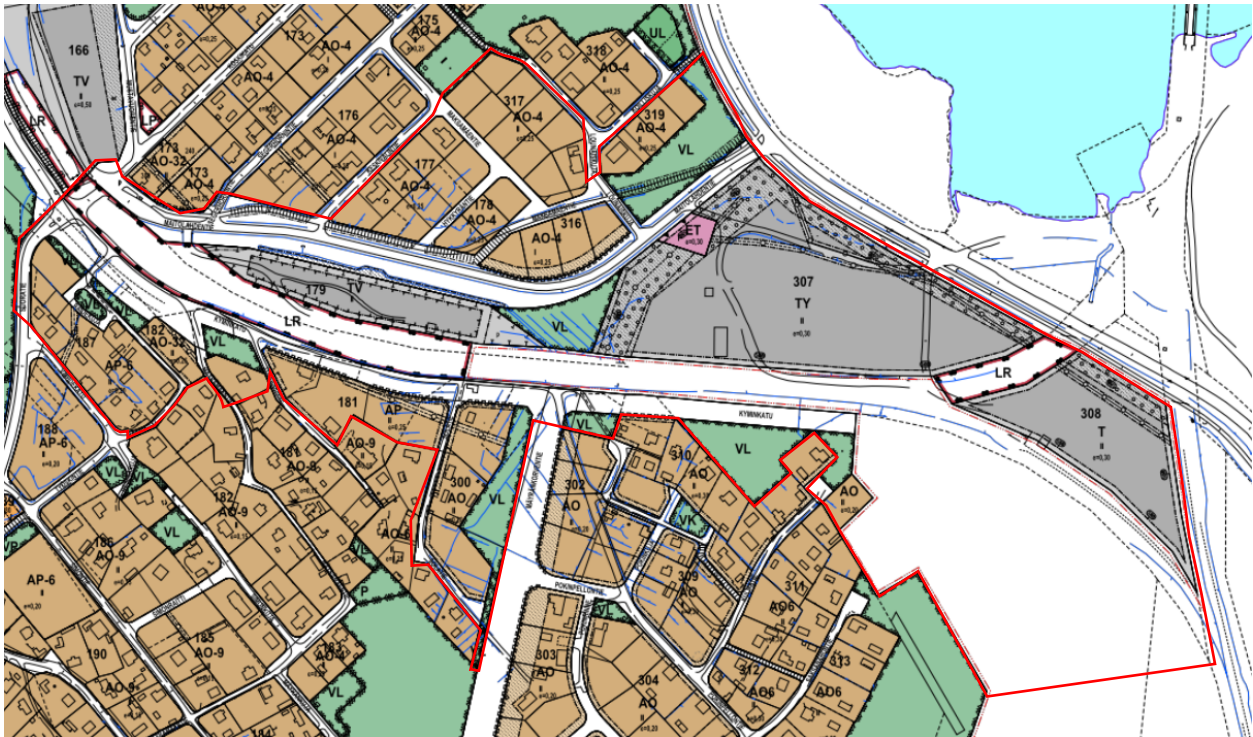
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Kouvolan kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.11.2015 keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan. Kaavassa Kymintehtaan aseman alueelle ulottuu idästä ja etelästä tuleva urheilija- ja virkistyspalveluiden alue (VL), joka sisältää Kasakkakallioon rajautuvat puustoiset alueet. Maitolahdentie on merkitty kaavaan kokoojakaatuna. Maitolahdentieltä etelään on merkitty asemakaavoitetun, mutta vielä toteutumattoman kadun paikalle tie- / katulinjaus Mäyränkorventien jatkeen kohdalle (ruskea viiva). Kuusaansaaren Seveso-aluerajaus ei kaavassa ulotu suunnittelualueelle. Ahlmanintietä ja Kymijoen rantaa noudattava ulkoilureitin yhteystarve on merkitty kaavaan pisteviivalla. Muulta osin kaava-alue on esitetty informatiivisella merkinnällä, harmaalla aluetäytöllä, taajamatoimintojen alueeksi.

Asemakaava

Osa entisestä rautatiealueesta, Maitolahdentien ja Koskikadun risteysalue sekä Kasakkakallion virkistysalue ovat asemakaavoittamattomaa aluetta, muu osa suunnittelualueesta on asemakaavoitettu. Asemakaavoitetun alueen kaava koostuu useasta eri vuosikymmenillä laadituista asemakaavoista, joista osa on edelleen toteutumatta. Varsinkin Mäyrä- ja Maksämäkeen rajautuvien AO-korttelialueiden asemakaavarajaukset eivät vastaa alueen voimassa olevaa kiinteistönmuo-

dostusta. Maitolahdentien pohjoispuolella on myös toteutumattomia asuinrakentamisen korttelialueita. Kymintehtaan entinen asema-alue on merkitty kaavaan varastorakennusten ja -laitosten korttelialueena (TV). Käytöstä poistettu rautatiealue (LR), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) sekä teollisuusrakennusten korttelialue (TY) muodostavat laaja-alaisen kokonaisuuden, joka on toteutunut pääosin asemakaavasta poikkeavasti. Rautatiealueella sijainnut rautatie on lopetettu. Edellä mainittujen aluevarasten välissä sijaitsee katualueita ja pieniä lähivirkistysalueita (VL). Kaavaan merkitty Kyminkadun katualue ei sijoitu sille paikalle, jossa tällä hetkellä olemassa oleva katu kulkee. Maksamäentie ja Hykkyrääntie -nimisiä katuja ei ole toteutettu. Suunnittelualan eteläosassa sijaitseva Mäyränkorventien katualue ei yhdisty kaavallisesti kaupungin katuverkkoon, eikä kyseistä katuja ole toteutettu. Suunnittelualan itäisin, Kasakkakallion virkistysalueeseen rajautuva alue on asemakaavoittamaton.



Kuva 30. Kymintehtaan aseman lähialueen voimassa oleva asemakaava (Kouvola karttapalvelu 7.2.2021). Karttaan on merkitty punaisella viivalla kaavamuutosalueen likimäinen rajaus.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 8.2.2021 hyväksynyt Kouvola kaupungin rakennusjärjestyksen §5.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu vuonna 2020.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Kymintehtaalla sijaitsevan Mörkölinjan asuinalueen eteläpuolella olevan entisen Kymintehtaan aseman ja sen lähialueen asemakaavaa muutetaan siten, käytöstä poistuneen rautatien maankäyttövaraukset poistetaan ja ne yhdistetään siihen rajautuneisiin korttelialueisiin. Muutos mahdollistaa kaava-alueella sijaitsevien katujen Kyminkadun ja Mäyränkorventien ulottamisen Pokinpellon asuinalueen ohi Ahlmanintielle ja alueella jo olemassa olevien kortteli-, katu- ja virkistysalueiden maankäytön selkeyttämisen. Muutoksessa katkaistaan läpiajo Maitolahdentieltä ja kadun varrella sijaitsevien korttelialueiden maankäyttömerkinnät ajanmukaistetaan. Entisestä

rautatietalueesta muodostetaan teollisuusalueen sekä Kasakkakallion virkistysalueen ja Pokinpellon asuinalueen väliin suojaviheralue, jolle on tulevaisuudessa mahdollista rakentaa maisemavalli. Alueen läpi on myös mahdollista toteuttaa uusi kaupunginosa yhdistävä ulkoilureitti. Alueella sijaitsevien vesihuoltoverkostojen johdot ja putket ovat vanhoja ja uusimisiässä. Uudet verkostot on tarkoituksenmukaista toteuttaa korttelialueiden sijasta yleisille alueille, joten alueen maankäyttöä tulee tarkentaa.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Kymintehtaan aseman lähialueen asemakaava ja asemakaavan muutos tuli vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2021. Kaavamuutos sisältyy Kouvolan kaupunkisuunnittelun vuoden 2022 kaavoitusohjelman työkohteisiin.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Asemakaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaakson museo
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, TUKES + Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy
- KSS Verkko Oy, KSS Lämpö Oy, TeliaSonera Finland Oyj ja Elisa Oyj
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, asukkaat ja muut osalliset

4.3.2. Vireille tulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 22.9.2021. Tiedote kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta lähetettiin kirjeitse 24 alueella olevalle maanomistajalle 20.9.2022. Tiedote alueella oleville toimijoille ja viranomaisille toimitettiin sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisenä aikana ja siitä annettiin palautetta. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisenä aikana. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin yhdeksän lausuntoa ja 29 palautetta.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu 9.9.2021 laaditussa ja 14.3.2022 täydennetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 21.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty suunnitteluprosessin kuluessa.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 2.9.2019. Viranomaisneuvottelussa esille tulleet asiat on huomioitu kaavasuunnittelun kuluessa. Asemakaavan vireilletulon aineisto on toimitettu viranomaisille lausunnonle.

Seveso III-direktiivin laitoksen huomioiminen

Kaavamuutosalue sisältyy Seveso III -direktiivin mukaisen Kuusaansaassa sijaitsevan vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy) sekä Kuusaniemessä sijaitsevan Kymin paperitehtaan konsultaatiovyöhykkeisiin. Kaavahankkeen valmisteluvaiheen yhteydessä on kuultu Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesia ja Kymenlaakson pelastuslaitosta.

Kaavan aloituskokous 7.10.2019

Kymintehtaan aseman lähialueen kaavahanketta (kaava 23/023) käsiteltiin 7.10.2019 pidetyssä kaavahankkeiden aloituskokouksessa. Kokouksessa mukana olivat kaupungin viranomaisten lisäksi alueella olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien toimijoita.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan muutoksen vireille tulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo ja kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos):

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 9.9.2021 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan kirjeellä 20.9.2021 (24 kpl) sekä lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 22.9.2021 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan kaupunkisuunnitteluun 25.10.2021 mennessä.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/kymintehtaanasema

Tiedote kaavan vireille tulosta lähetettiin sähköpostitse alueella oleville viranomaisille ja muille toimijoille 17.9.2021.

Kouvolan Sanomissa oli lehtiartikkeli kaavahankkeeseen liittyen 23.9.2021. Artikkelissa mukana olleeseen aluekarttaan liittyen tuli kaksi erillistä lisätiedustelua puhelimitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei nähtävillä olon aikana annettu palautetta. Kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olon aikana annettiin kaavasta yhdeksän lausuntoa ja 29 palautetta. Tämän lisäksi pari osallista tiedusteli kaavasta lisätietoja puhelimitse. Palautteissa esille tuodut asiat kohdistuivat pääasiassa vireillä olevan kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan Mäyränkorventien ja sen risteysalueiden toiminnalliseen toteuttamiseen ja liikenneturvallisuuteen liittyviin asioihin sekä alueella kaavaratkaisun myötä lisääntyvän liikenteen aiheuttamiin häiriöihin. Lisäksi palautteissa tuotiin esille huoli Mäyrämäen ja Kasakkakallion alueella olevien virkisty- ja ulkoilualueiden säilyttämisestä sekä alueella olevien luontoarvojen huomioimisesta. Osassa palautteista arvioitiin, että maankäytön muutokset laskevat kiinteistöjen arvoa, tuovat alueelle merkittävästi lisää ympäristöhäiriöitä ja aiheuttavat vaaratilanteita lasten koulumatkoihin.

Valmisteluvaiheen aikana annetut lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet ja vaikutukset kaavaratkaisuun on kuvattu kaavan liitteessä 5.

Tekninen lautakunta 5.4.2022

Kymintehtaan aseman lähialueen asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus on teknisen lautakunnan käsittelyssä huhtikuussa 2022.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu muodostuu osin rakennetuista ja osin kokonaan rakentamattomista erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueista sekä niitä rajaavista kaduista ja suojaviheralueista. Asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden rajauksia ja määräyksiä on tarkennettu siten, että tulevaisuudessa alueilta olisi mahdollisuus tulevaisuudessa joustavasti luovuttaa hyvinkin erilaisia tontteja. Katualueiden rajauksia ja linjauksia on tarkennettu siten, että ne vastaavat verkoston jo toteutunutta tilannetta tai varsinaisten katujen ja niiden risteysalueiden suunniteltuja muutostarpeita. Kaava-alueen keskeisimmän osan muodostaa suojaviheraluekokonaisuus, joka rajaa sekä alueen, että eri maankäyttömuodot toisistaan. Kaavassa muodostuvilla suojaviheralueilla on esitetty ohjeellisilla merkinnöillä alueelle suunnitellut hulevesien hallintaan liittyvät kohteet ja alueelle suunnitellut maisemarakenteet. Kaava-alueen läheisyydessä tai varsinaisella suunnittelualueella olevat, maankäyttöä rajoittavat toiminnot on huomioitu kaavassa erityis- ja yleismääräyksillä.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa esitetty rakentamisen määrä pienenee voimassa olevassa asemakaavassa määritetystä rakentamisesta, koska osa toteutumattomista asuin- ja erillispientalojen korttelialueista muutetaan suojaviheralueiksi ja Kymintehtaan aseman korttelialueet muutetaan suojaviheralueeksi. Kaava-alueen pinta-alat, rakennusoikeudet sekä muutokset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna selviävät kaavan liitteestä 3 *Asemakaavan tiedot*.

5.1.2. Palvelut

Kaavamuutoksessa suunnittelualueelle ei muodosteta uusia palvelutiloja tai -toimintoja. Asemakaavalla ei kuitenkaan estetä esimerkiksi etätyötilojen rakentamista tai alueella olevien asuinrakennusten osittaista käyttämistä muuhun toimintaan kuin mitä asemakaavassa on määritetty.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muuttaminen mahdollistaa alueen liikenneverkon ja korttelialueiden rajausten selkeyttämisen, entisellä asema-alueella olevien ja kaavamuutosalueeseen rajautuvien taajamametsien luontoarvojen säilyttämisen. Kaavassa selkeytetään alueen täydennysrakentamisen ohjauksista siten, että alueesta on mahdollista muodostaa oman aikakautensa kerrostuma. Asemakaava ohjaa rakentamisen sijoittumista, mutta korttelialueiden tarkempi rakentuminen ja rakennusten ja niiden pihatilojen toteutuminen ratkaistaan vasta tonttikohtaisesti rakennusten lupahankkeiden yhteydessä. Kaavassa ei ole asetettu alueelle sijoittuvalle rakentamiselle erityisiä arkkitehtonisia tai kaupunkikuvallisia määräyksiä.

5.3. Aluevaraukset

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty Kyminkatuun rajautuvissa kortteleissa 181 ja 300 sekä Maitolahdentiehen rajautuvissa kortteleissa 177 ja 316. Korttelialueille on merkitty rakennusalat ja ohjeelliset tonttien rajat niille kiinteistöille, jotka on muodostettu ja toteutettu. Muilta osin korttelialueet on mahdollista jakaa tarkoituksen mukaisesti osiin tonttijaolla. Maksimikerroslukumäärä on kaikissa kortteleissa II. Maksimikerrosneliömetrimäärä on kortteleissa 181 ja 300 osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.20$. Kortteleiden 177 ja 316 maksimikerrosneliömetrimäärä on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.25$. Korttelialueiden rajoille on merkitty tonttiliittymäkiellot niille kohdille, joissa liittymän tekeminen on kadun korkeusaseman tai liikenneturvallisuuden kannalta ei ole perusteltua. Kortteleissa 181 ja 300 kulkevat johdoille varatut alueet sijoittuvat kaavassa olemassa olevien, vanhojen vesihuoltolinjojen paikalle. Alueen verkostojen saneerauksen yhteydessä vesihuoltolinjat on tarkoitus toteuttaa katualueille, jolloin korttelialueella olevat johdoille varatut alueet vapautuvat rakentamiselle. Asemakaavassa ei ole asetettu erityisiä määräyksiä korttelialueille sijoitettavien rakennusten arkkitehtuurille tai niiden muodostamalle kaupunkikuvulle. Kaava sisäl-

tää kuitenkin lisämääräyksen rakentamisen ohjaukseen ”*Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.*”.

AO Erillispientalojen korttelialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty kortteleissa 181, 182, 187, 300, 317 ja 319 sekä korttelin 311 osassa. Kortteleiden maksimikerroslukumääräksi on määrätty II. Korttelialueille on merkitty rakennusalat ja rakentamisen määrä on esitetty rakennusaloittain. Maksimirakennusoikeus on osissa kortteleita esitetty tehokkuusluvulla $e=0.20$ ja $e=0.25$ sekä tonttiyksityisesti kerrosalaneliömetrimääränä (250 k-m²). Korttelialueiden ja tonttien rajaukset vastaavat likimääräisesti voimassa olevaa kaavatilannetta, mutta alueiden kaavamääräykset on ajanmukaistettu. Kortteleihin 182 ja 319 on merkitty ohjeelliset tonttirajat. Kortteliin 182 on merkitty johdoille varattuina alueina sillä kulkevat vesihuoltoverkostot. Kyseisillä johtoalueilla sijaitsevat siis vanhat johtolinjat. Suunnitellut uudet johdot rakennetaan kaavassa muodostuvilla katualueilla. Korttelialueille ei ole merkitty istutettavia alueen osia tai muita erityisalueita. Korttelialueilta on merkitty ne rajojen osat, joilta ei saa rakentaa tonttiliittymää katualueelle. Asemakaavassa ei ole asetettu erityisiä määräyksiä rakennusten arkkitehtuurille tai niiden muodostamalle kaupunkikuvulle. Kaava sisältää lisämääräyksen rakentamisen ohjaukseen ”*Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.*”.

TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Maankäyttömerkintää on käytetty Ahlmanintiehen rajautuvassa korttelissa 307, jossa sijaitsee olemassa olevaa teollista toimintaa. Maankäyttöalueen raja-asetus muuttuu olemassa olevasta asemakaavasta. Alueeseen on yhdistetty käytöstä poistettu rautatiealue ja kortteli 308. Maankäyttöalueen rajoista on merkitty ne, joiden kautta ei saa toteuttaa tonttiliittymää. Alueen olemassa oleva maankäyttöliittymä Ahlmanintielle on merkitty kaavakartalle. Maankäyttöalueelta on esitetty ajoyhteys (ajo) länteen kaavassa muodostuvalle Mäyränkorventielle. Kyseistä ajoyhteyttä pitkin tapahtuu kulku myös alueen vieressä sijaitsevalle ET-alueelle. Korttelialueella kulkevat tekniset järjestelmät on huomioitu johdoille varattuina alueina. Korttelialueen asemakaavan mukainen maksimikerroslukumäärä on II ja maksimirakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e=0.30$.

Korttelin 307 itäosassa on rakennusala rajattu ratalain 37 § mukaisen rautatien suoja-alueella (rsa), joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähimmän raiteen keskilinjasta. Aluetta voi kuitenkin käyttää asemakaavassa määritetyn maankäytön mukaisesti, mutta tällä alueella radanpitäjällä on oikeus poistaa rautatien turvallisuutta vaarantava kasvillisuus tai rajoittaa sen korkeutta. Lisäksi kasvillisuutta voidaan poistaa tasoristeysten näkemäalueilta. Edellä mainitulla rautatien suoja-alueella on voimassa myös ratalain 39 § mukaiset toimenpiderajoitukset. Toimenpiderajoitusten mukaan rautatien suoja-alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa, tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa rautatieliikenteen turvallisuudelle tai haittaa radanpidolle.

Kortteliin 307 on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti saastuneen maa-alueen merkinnällä (saa) alue, jossa on aikaisemmin murskattu vanhoja ratapolkkyjä. Alue on tällä hetkellä pääosin asfaltoitua kenttäaluetta. Alueen maaperän tila pitää kuitenkin selvittää ennen alueen mahdollista täydennysrakentamista.

VL Lähivirkistysalue.

Maankäyttömerkintää on käytetty asemakaavassa muodostuvalla alueella, joka rajautuu olemassa olevaan Kasakkakallion asuinalueeseen ympäröivään lähivirkistysalueeseen. Alue on nimetty Kasakkakallioksi. Alueella kulkevaa ulkoilupolkuverkostoa ei ole merkitty kaavakartalle.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelin 307 länsiosassa alueella, jossa sijaitsee laajemman alueen vesihuoltoverkoston pumppaamo ja muita teknisiä laitteistoja. Alueen maksimikerroslukumäärä on I ja rakentamisen maksimimääräksi on määrätty 50 k-m². Korttelialueen Mäyränkorventien puoleiselle rajalle on merkitty tonttiliittymäkielto. Alueelle kulku tapahtuu kadulta olemassa olevasta tonttiliittymästä EV-alueen kautta (ajo).

EV Suojaviheralue.

Maankäyttömerkintää on käytetty mm. korttelin 307 eteläpuolella entisen rautatiealueen alueella. Alue on nimetty Kasakkakallioksi. Alueen eteläreunaan on merkitty ohjeellinen maisemarakenne (mai). Kyseiselle osa-alueelle on mahdollista toteuttaa ympäristöhäiriötä vähentävä maavalli esimerkiksi katualueiden muutostöistä tulevista ylijäämämaista. Korttelin 307 ja Ahlmanintien välissä olevalla maankäyttöalueella sijaitseva hulevesien poisjohtamiseen tarkoitettu oja on huomioitu kaavassa hule-osa-alue merkinnällä. Korttelin 300 vieressä sijaitsevalle ja Mäyränkorventien itäpuolella sijaitseville suojaviheralueelle on merkitty ohjeellisia hulevesien käsittelyalueita niille kohdille, joissa on tarkoitus hidastaa esimerkiksi katualueilta tulevia vesiä. Alueiden ja niillä olevien rakenteiden toteutus ratkaistaan erikseen yleisten alueiden suunnitelmissa.

EV/s Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.

Maankäyttömerkintää on käytetty entisen Kymintehtaan aseman alueella. Alueella sijaitsee kulttuurivaikutteisia luontokohteita ja useita entisten rakennusten kohdilla olevia maakumpuja. Maankäyttöalueella sijaitsee myös osia alueen entiseen asutushistoriaan liittyviä teräsverkkoaitoja, aitatolppia ja kivipenkereitä. Maankäyttöä on tarkennettu kaavan lisämääräyksellä *"Kymintehtaan asemapuistikkoonsa saa sijoittaa opetukseen, palveluihin, virkistykseen ja vapaa-aikaan liittyviä toimintoja, rakennuksia ja rakennelmia. Toimintojen sijoittamisessa ja kaikessa rakentamisessa tulee huomioida alueella olemassa oleva puusto ja kasvillisuus."* Alueelle on siis mahdollista sijoittaa vaikka leikkipaikan, yleistä virkistystä palvelevaa rakentamista yms. Määräyksen mukaisesti alueelle mahdollisesti sijoitettavien toimintojen, johtojen ja muiden rakennelmien toteuttaminen ei saa vaarantaa alueen luontoarvoja. Sijoitussuunnitteluun tulee siis perustua maastokäynnin jälkeen huolelliseen sijaintisuunnitteluun. Maankäyttöalueen itäosassa olevalle entiselle peltoalueelle on merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyyn tarkoitettu aluevaraus.

Katualueet.

Kaavassa Mäyränkorventien, Suoratien ja Kyminkadun katualueita laajennetaan siten, että katujen suunnitellut uudet linjaukset ja niiden risteysalueiden kanavoinnit, kevyen liikenteen väylät ja katuihin liittyvät hulevesiratkaisut on mahdollista toteuttaa. Maitolahdentie katkaistaan itäosasta ja sen pohjoispuolella kulkevalle kevyen liikenteen väylälle, Maitolahdenraitille ja Maksamäenraitille kaavoitetaan omat kevyen liikenteen katualueet (pp). Väylistä Maitolahdenraitti on jo toteutettu. Maitolahdentien rajaus mahdollistaa kääntöpaikan toteuttamisen kadun itäpäähän. Kaavassa laajennetaan Lounaiskujan, Solatien, Jyräänrinteen, Maksamäentien, Mäyrämäentien ja Raidekujan risteysalueita ja kaavarajauksia. Kaavassa muodostuvien katujen ja kevyen liikenteen katujen toiminnallinen jäsentely ja niiden liittymä- ja risteysalueiden toteutus ratkaistaan asemakaavan jälkeen hyväksyttävissä katusuunnitelmissa.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

Asunnot: 1 autopaikka / 85 k-m² tai vähintään 2 ap/asunto

Työpaikat: 1 autopaikka / työpaikka

HULEVEDET

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

KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy ja UPM Kymi) konsultaatiovyöhykkeeseen. Uudisrakennukset tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS

Kortteleissa 307 ja 316 toiminnan sijoituksessa ja sen suunnittelussa tulee huomioida rakenteelliset meluntorjuntatoimenpiteet. Kyminkatuun ja Mäyränkorventiehen rajautuvien korttelialueiden rakennusten ja niiden pihatilojen suunnittelussa tulee huomioida liikenteen mahdollisesti aiheuttama melu ja värinä.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Rakennettaessa viemärin padotuskorkeuden alapuolelle, kiinteistöön tulee tarvittaessa tehdä kiinteistökohtainen pumppaamo. Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä lähivirkistys- ja suojaviheralueille saa sijoittaa alueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia. Rakentaminen ei saa vaarantaa alueen luontoarvoja.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Olemassa olevassa, ennen vuotta 2021 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennusten sijoittumisesta rakennusalueelle. Tontin rakentamattomasta osasta saadaan pääallystää liikenteelle ja pihamaan toiminnoille välttämätön osa. Muu osa tontista on varustettava istutuksin ja pidettävä hoidettuna. Alueella oleva kasvillisuus on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Kymintehtaan asemapuustikkoon saa sijoittaa opetukseen, palveluihin, virkistykseen ja vapaa-aikaan liittyviä toimintoja, rakennuksia ja rakennelmia. Toimintojen sijoittamisessa ja kaikessa rakentamisessa tulee huomioida alueella olemassa oleva puusto ja kasvillisuus. Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan/asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

Muinaismuistot, rakennettu ympäristö ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänköhteitä, joten kaavahankkeella ei ole vaikutusta muinaismuistojen tai arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen.

Asemakaavan muutosalueella ei ole sellaisia rakennetun kulttuuriympäristön yksittäiskohteita, jotka tulisi huomioida suojelumerkinnällä asemaakaavassa. Alueella oleva rakennuskanta ei muodosta sellaista rakennus- tai kulttuurihistoriallista kokonaisuutta tai yksittäisiä osakokonaisuuksia, joiden arvojen säilyminen tulisi erikseen huomioida asemakaavalla. Kaavalla ei siis ole vaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin. Kaavassa muodostuvilla suojaviheralueilla sijaitsee alueen rakennetusta kulttuurihistoriasta kertovia rakenteita, joita on jatkossa mahdollista tuoda esille alueen tiheimpiä osia harventamalla ja vaikkapa alueen historiasta kertovia opastauluja asentamalla. Asemakaavaan ei liity erillistä rakentamistapaohjetta.

Tekninen huolto ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen olemassa olevaan tekniseen huoltoon. Kaavassa on esitetty olemassa olevia, että uusia katu- ja korttelialueita, joiden toteuttaminen aiheuttaa yhdyskuntateknikan rakentamiskustannuksia. Kaavan toteuttamisen yhteydessä on mahdollista täydentää laajemman alueen hulevesien hallintatoimia ja kunnostaa olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkostoja. Verkostojen täydentäminen ja niiden uusiminen aiheuttaa rakentamiskustannuksia.

Entisen rautatiealueen eteläpuoleisen alueen vesihuoltoverkosto on osittain tullut käyttöikänsä päähän ja sen kokonaisvaltainen uudelleenrakentaminen oli alkujaan Kouvolan Vesi Oy:n toimitasuunnitelmassa jo vuodelle 2023. Hanketta on nyt lykätty siten, että vesihuoltoverkostot on taroituksenmukaista rakentaa samalla kertaa alueen katualueiden muutostöiden kanssa, jolloin tulevaisuudessa kaikki uudet vesihuoltojärjestelmät, sähkökaapelit yms. sijoittuvat yleisille katualueille. Vesihuollon muutossuunnitelmatyö ei ole vielä käynnistynyt, joten kaavaan on merkitty johdoille varatut alueet olemassa olevien johtojen ja putkien kohdille. Muutostöiden jälkeen osa vanhoista putkilinjoista jää alueen maasto-olosuhteista johtuen edelleen toimintaan korttelialueille. Sen vuoksi rakennusten sijoittamismahdollisuus asemakaavaan merkityn johdoille varatun alueen osan päälle on ratkaistava tapauskohtaisesti yksittäisten tonttien lupahankkeiden yhteydessä.

Liikenne

Maitolahdentiellä on runsaasti läpiajoliikennettä eikä katua ole rakennettu toimimaan kokoojakatuna. Kaava-alueeseen kuuluvan Kyminkadun kautta kuljetaan Pokinpellon asuinalueelle ja Solatien varrella oleville tonteille. Kyminkatu sijoittuu osin asemakaavan merkityn katualueen ulkopuolelle ja osa kaavan mukaisesta kadusta ja Pokinpellon sisäisestä katuverkosta on toteuttamatta tai toteutettu asemakaavassa merkityille korttelialueille. Kaavassa esitetyt katualueiden linjaukset ja aluevaraukset mahdollistavat nykyistä toimivamman ja liikenneturvallisemman katuverkon toteuttamisen. Katualueet on esitetty niin laajoiksi, että katujen yhteyteen on mahdollista toteuttaa ajoradasta erillään olevat kevyen liikenteen väylät. Muuttuva liikenneverkko siirtää osan Mörkölinjan alueen läpiajoliikenteestä eri kohtaan alueella, joka saattaa vähentää liikenteen aiheuttamia häiriöitä toisessa osassa aluetta ja lisätä niitä toisessa. Kaavassa ei esitetä alueelle uutta liikennettä tuottavaa maankäyttöä. Katualueiden toiminnallinen toteutus ja toimenpiteet ratkaistaan asemakaavan jälkeen hyväksyttävissä katusuunnitelmissa.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Alueen asemakaavan muuttaminen vaikuttaa alueeseen rajautuvien alueiden asukkaiden kaupunkiympäristöön. Suurin osa vireillä olevan asemakaavan alueella olevista asumiseen tarkoitettuista tonteista on tällä hetkellä rakentamatta, vaikka osalle tonteista on rakennettu kadut ja vesihuolto. Rakentamattomien korttelialueiden toteutuminen ja alueen liikenneyhteyksien parantuminen sekä yleisten alueiden hoito lisäävät myös jo rakennettujen kiinteistöjen arvoa. Asemakaavassa ei ole esitetty vireillä olevalle kaava-alueelle uutta liike- tai palvelurakentamista. Kaavalla ei kuitenkaan ole kielletty pääkäyttötarkoituksen yhteyteen sijoitettavien etätyö, palvelu- tai liiketilojen sijoittamista, joten alueelle on mahdollista sijoittaa pienimuotoista palvelutoimintaa.

Viher- ja virkistysalueet

Asemakaavamuutos lisää alueella olevia, asemakaavan mukaisia suojaviher- ja virkistysalueita ja parantaa suunnittelualueella jo olevien metsäisten alueiden käyttömahdollisuuksia yleiseen virkistykseen liittyviin toimintoihin. Kaava-alueen itäosassa olevalla lähivirkistysalueella sekä entisellä rautatie- ja asema-alueella olevat kulku-urat ovat asukkaiden vilkkaassa käytössä. Tulevaisuudessa alueen lisääntyvä virkistyskäyttö voi lisätä julkisia ohjattuja ulkoilumahdollisuuksia alueella. Alueen erityispiirteiden esilletuominen ja opastuksen sekä infotaulujen sijoittaminen alueelle saattaisi lisätä alueen asukkaiden tietoa lähiseutunsa historiasta. Lisääntyvä virkistyskäyttö voi mahdollistaa erilaisten virkistyspalveluiden sijoittumisen alueelle. Asemakaavan muutoksessa muodostuville suojaviheralueille ei ole esitetty uusia rakennettavaksi tarkoitettuja ulkoilupolkuja. Alueille toteutettaville maisemarakenteiden päälle on mahdollista sijoittaa kulkuyhteyksiä, joita pitkin pääsee esimerkiksi kaava-alueen itäpuolella olevalle virkistysalueelle. Alueen ulkopolkuverkosto, polkujen tarkka sijainti ja polkuihin mahdollisesti liittyvät rakenteet ratkaistaan asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä erillisessä yleisen alueen suunnitelmassa.

Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pohjavesialueisiin tai pohjaveden muodostumisalueisiin. Asemakaavan muutoksella on vaikutus alueella olevien luontokohteiden säilymisedellytyk-

siin, sillä osa aiemmin asemaksi ja rautatiealueeksi kaavoitetuista alueista muutetaan nyt kaavassa suojaviheralueeksi, jolla ympäristö säilytetään (EV/s). Maankäyttömerkintä mahdollistaa alueella olevan suurikokoisen puuston ja kulttuuriluonnon säilyttämisen.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Vireillä olevan asemakaavamuutoksen mukainen maankäyttöratkaisu ei lisää asemakaavan mahdollistamaa asuinrakentamista nykytilanteesta Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeellä. Käytännössä alueella voimassa olevassa asemakaavassa sijaitsevien rakentamattomien erillispientalotonttien sijoittumisen muuttuminen ja rakennusoikeuden pienentyminen vähentää rakentamista ja asukkaiden määrää alueella voimassa olevan asemakaavan maankäyttöratkaisuun verrattuna.

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä olevien kemikaaliriskien esilletuomiseksi kaavaan on lisätty seuraavat lisämääräykset ”*Kaava-alue kuuluu Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy ja UPM Kymi) konsultaatiovyöhykkeeseen. Uudisrakennukset tulee tarvittaessa varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla koneellisella ilmastoinnilla. Rakennusluvasta on tarvittaessa pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.*”.

Alueelta on käytettävissä liikennelaskentatietoa ja meluselvityksiä (mm. Kouvolan meluselvitys 2016), joiden perusteella suunnittelun yhteydessä on arvioitu alueella olevien liikennelähtöisiä häiriöitä ja sitä lisääntyvätkö tai vähentyvätkö ne kaavassa esitetyn maankäyttöratkaisun toteutumisen myötä. Arvion mukaan parantuvat liikenneyhteydet tasoittavat liikenteen jakautumista alueen katuverkossa ja siten liikenteen aiheuttamat häiriöt muuttuvat. Korttelialueilla on mahdollista rakennusten sijoittamisella ja talousrakennusten avulla vähentää katualueilta mahdollisesti tulevia liikennelähtöisiä häiriötekijöitä. Kaavassa on esitetty ohjeellisia maisemarakenteita (mai), joiden kohdille on mahdollista toteuttaa maavalleja alueen katujen ja yhdyskuntateknisten järjestelmien rakentamisesta tulevista maamassoista. Vallien sijainti ja niiden laajuus on ratkaistu yhteistyössä yhdyskuntateknisen suunnittelun kanssa. Vallit on sijoitettu kaavassa muodostuville suojaviheralueille siten, että niitä on mahdollista hyödyntää myös osana alueen läpi kulkevia virkistysreitiverkostoja.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta ja ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja tukevat voimassa olevan Kymenlaakson maakuntakaavan 2040, oikeusvaikutteisen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan ja oikeusvaikutteettoman Kuusankosken yleiskaavan 2020 maankäyttöratkaisuja.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa Maitolahdentien ja Kyminkadun väliin muodostuva suojaviheralue on nimetty Kymintehtaan asemapuistikoksi. Suunnittelualueen itäosaan muodostuva lähivirkistysalue ja suojaviheralue on nimetty Kasakkakallioksi. Kaavassa poistuu kortteliin 177 rajautuva Hykkyräntie. Maitolahdentien nimi on muutettu Kyminkadun pohjoispuoleiselta osalta Mäyränkorventieksi. Muulta osin asemakaavan muutoksen nimistö vastaa olemassa olevaa tilannetta.

6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa mukana olevien katualueiden toiminnallinen jäsenely sekä katualueiden ja niiden risteysalueiden varsinainen toteutustapa ratkaistaan vasta asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa.

Alueen uudet korttelialueet liitetään jo olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin. Pokinpellolla ja Kyminkadun varrella olevat vesihuoltoverkostot on tarkoitus tulevaisuudessa uusia asemakaavan mukaisille katualueille. Tulevissa muutoksissa osa hulevesistä johdetaan alueen jo olemassa olevaan hulevesijärjestelmään. Hulevesien hallintaa on tarkoitus parantaa erityisten hidastusrakenteiden toteuttamisella. Muutoksissa on myös tarkoitus parantaa alueen verkostojen toimivuutta ja selkeyttää alueella olevia teknisiä järjestelmiä ja niiden sijoittumista.

Alueelle ei ole laadittu erillistä rakentamistapaohjetta. Kaavassa muodostuvat pientalovaltaisen rakentamisen alueet sijoittuvat osaksi eri ikäisiä rakentamisen alueita. Varsinkin alueen Mäyrämäkeen rajautuvilla korttelialueilla maaperän korkeusasemat luovat erityisen haasteen nykyajan tasamaalle suunnitelluille valmistaloille. Alueen uudisrakentamiskohteet tulevat edustamaan tyyllään tyyppillistä 2020-luvun asuinrakentamista. 2020-luku on rakentamisen tyylien kannalta individualistisen ilmaisun aikaa, jolloin jokaisella rakentajalla on oma vahva ja erityinen toisistaan poikkeava näkemys siitä, millainen rakennus on sen pitkäaikaiskestävyyden ja arvokkaan ikääntymisen kannalta tavoiteltava. Someajan erikoisuuden tavoittelu yhdessä entistä amatöörisöityneen rakentamisen kanssa sitoo pahimmassa tapauksessa kohtuuttomasti rakentamisen ohjauksen vähäisiä resursseja. Sen vuoksi asemakaavamääräykset eivät rajoita rakentajia pelkästään tiettyihin, nyt käytössä oleviin ratkaisuihin, vaan mahdollistavat alueen kehittymisen monimuotoisena sekä tulevaisuudessa eri-ikäisiä ja tyyppisiä rakennuksia sisältävänä kokonaisuutena. Rakentamisen ohjaamiseksi kaavaan on merkitty ainoastaan seuraava määräys ”*Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suositettava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.*” Korttelialueiden rakentaminen ratkaistaan erillisissä rakennusluvuissa, jotka myöntää rakennusvalvonta.

Kaikissa alueelle tehtävissä muutoksissa ja niiden kautta alueelle sijoitettavien toimintojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Kaava-alueen luoteispuolella olevassa Kuusaansaassa ja pohjoisessa Kuusanniemessä sijaitsevien Seveso III –laitosten toiminnan aiheuttamat vaikutukset ja toimintarajoitukset alueen rakentamiselle.

Kouvolassa 28.3.2022

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti