Kouvolan kaupunki
Korian Hiivuri

Maankäytön yleissuunnitelma 28.6.2022

KOUVOLA

A-INSINÖÖRIT

Maankäytön yleissuunnitelman tarkoitus

Työn tarkoituksena oli laatia yleissuunnitelma Korian Hiivurin alueelle yritystoiminnan kehittämisedellytysten selvittämiseksi. Teknisessä lautakunnassa hyväksytty yleissuunnitelma ja siitä saatu palaute toimii esiselvityksenä yleis- ja asemakaavoituksessa sekä kunnallisteknisen suunnittelun tukena.

Suunnitelmassa tarkasteltiin alueen mahdollista hyödynnettävyyttä yritysalueena ja vastaamista suurtonttien kysyntään. Työssä tutkittiin lisäksi liikenneverkon ratkaisuvaihtoehtoja kaikki liikennemuodot ja alueen kytkeytyminen maanteihin huomioiden sekä arvioitiin nykyisen liikenneverkon kehitystarpeet.

Yleissuunnitelman pohjaksi koottiin alueelta tiedossa olevat maisema- ja luontoarvot, rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot, liikenneverkon nykytilatiedot, tekniset verkostot ja maaperätiedot. Työn alussa järjestettiin työneuvottelu maakuntamuseon ja ELY-keskuksen kanssa. Yleissuunnitelmaluonnosvaihtoehtojen yhteydessä arvioitiin vaihtoehtojen keskeisiä vaikutuksia ja laadittiin vaihtoehtojen vertailu.

Maankäytön yleissuunnitelman tilaajana toimi Kouvolan kaupunki ja työ laadittiin A-Insinöörit Civil Oy:ssä talven ja kevään 2022 aikana. Suunnitelmista viisi erilaista vaihtoehtoa esiteltiin teknisessä lautakunnassa 5.4.2002, jossa jatkokehittelyyn valittiin kaksi vaihtoehtoa. Nämä vaihtoehdot esiteltiin asukastilaisuudessa 27.4.2022. Asukkailla oli mahdollisuus jättää palautetta luonnoksista 16.5.2022 mennessä. Saatua palautetta arvioiden laadittiin varsinainen yleissuunnitelma.

Yleissuunnitelma käsitellään teknisessä lautakunnassa kesäkuussa 2022 ja se asetetaan nähtäville syyskesällä 2022 palautteiden antamista varten.

A-INSINÖÖRIT

Näkymä kaakosta Eskolan suuntaan

Sisällysluettelo (linkit)

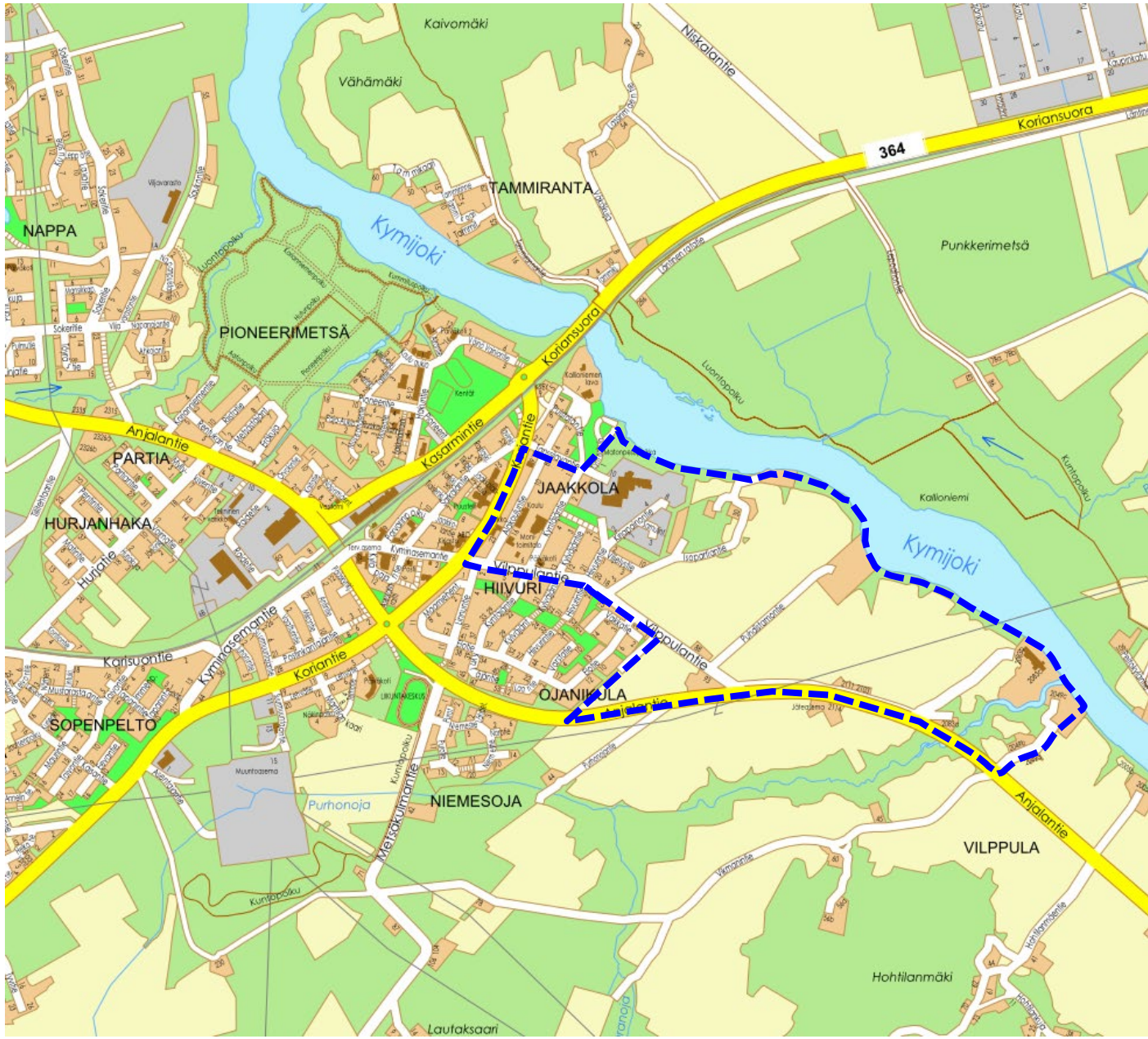
Korian Hiivurin yleissuunnitelma	6
Kaupungin strategia	9
Lähtötiedot ja taustaselvitykset	11
Aikataulu	12
Tavoitteet	13
Maakuntakaava	16
Korian osayleiskaava	18
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava	22
Asemakaavat	24
Yritysalueiden voimassa olevat asemakaavat	26
Maaperä	29
Mahdollisesti pilaantuneet alueet	33
Luontoselvitys	34
Liikenne	39
Tekniset verkostot	51
Maisema-arvot	58
Rakennettu kulttuuriympäristö	64
Muinaisjäännös	69
Yleissuunnitelmassa tutkitut vaihtoehdot VE 1 - VE 5	71
Jatkosuunnitteluun valitut leissuunnitelmavaihtoehdot VE 1 ja VE 3	80
Yleissuunnitelma	88

Korian Hiivurin yleissuunnitelma, taustat

- Koria on Kouvolan kuudenneksi suurin kaupunginosa, ja se sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä Kouvolan keskustasta, Elimäen alueella valtatie 6:n varrella Kymijoen eteläpuolella.
- Alue kuuluu osittain valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijoen kulttuurimaisemaan.
- Alueen historiallisesti arvokkaita maamerkkejä ovat **Korian kasarmialue** sekä **Korian sillat**.
- Yrjö Vaskisen suunnitteleman **Korian kirkon** vieressä sijaitsee **vanha pappila** sekä **Aleksanteri II:n koulu**. Samalla koulun pihamaalla sijaitsevat myös vanha alakoulu vuodelta 1930 ja uudempi 1957 valmistunut punatiilinen alakoulu.
- Korialla on myös **Kallioniemen tanssilava** Kymijoen maisemissa.

Korian Hiivurin yleissuunnitelma, taustat

- Suunnitelma tehdään yritystoiminnan kehittämisedellytysten selvittämiseksi.
- Suunnitelma toimii esiselvityksenä yleis- ja asemakaavoituksen sekä kunnallisteknisen suunnittelun tukena.
- Suunnittelualue rajautuu lännessä Koriantiehen, pohjoisessa Kymijokeen, idässä Lautalaan sekä etelässä Anjalantiehen ja Vilppulantiehen.
- Suunnittelualueen koko on noin 110 hehtaaria.
- Keskustassa suunnittelualueeseen kuuluvat mm. kirkko, koulu, päiväkoti ja monitoimitalo.
- Asunnot ovat pääasiassa erillispientaloja, Alakouluntien varressa on pari rivitaloa. Kymijoen rannassa on kaksi loma-asuntoa.
- Suunnittelualueella on myös jätevedenpuhdistamo, entinen oluttehdas/meijeri ja sikala.
- Alueen maaperä on pääosin savea.



Näkymä Puhdistamontieltä kaakkoon

Kaupungin strategia

- **Visio 2030**
  Kouvola on kasvualusta – mahdollisuus uusille avauksille ja uudelle kasvulle. Kasvetaan hyvään suuntaan uskaltavasti, rohkeasti ja innostavasti. Vuonna 2030 meitä on täällä Kouvolassa 90 000 asukasta.
- **Kasvukärjet**
  Kaikista pidetään huolta, mutta kasvulla on oltava kärjet!
  Kasvukärjet ovat:
  - Lasten kasvu: fokuksena perhearki
  - Nuorten kasvu: fokuksena koulutus
  - Yritysten kasvu: fokuksena logistiikka

  Kasvukärjet tarvitsevat toteutuakseen uutta toimintaa ja uudenlaisia kasvualustoja. Kasvualusta kaupunkikonsernin osalta tarkoittaa, että investoimme tiettyihin perusrakenteisiin, jonka yhteyteen yritykset tuodaan innokkaasti yhdessä tuottamaan uudet palvelut, esimerkiksi Kimolan kanavan olosuhteisiin.
- **Kaupunkistrategian toteutusta aikataulutetaan Elinvoiman kasvu -ohjelmassa** ja Hyvinvoinnin kasvu -ohjelmassa.

- **Elinvoiman kasvu –ohjelma 2020-2023**
  - Elinvoiman kasvu -ohjelmassa tunnistettuja elinvoimatekijöitä ovat logistinen keskus, saavutettavuus, koulutus, keskusta ja matkailu.
  - Ohjelmassa esitetään toimenpiteitä elinvoiman kehittämiselle.
  - Visiona uudistumishalu.
  - Kaupunkikonserni investoi tiettyihin perusrakenteisiin, jonka yhteyteen ihmiset, järjestöt ja yritykset tai osuuskunnat tuottavat uusia palveluja.
- **Kouvolan kaupunkistrategia**
  - Kouvolan kaupunkistrategia tähtää talousalueen elinvoiman ja hyvinvoinnin kasvuun.
  - Toteutetaan Elinvoiman kasvu ja Hyvinvoinnin kasvu –ohjelmien kautta.
  - Keskeisiä yhteisiä teemoja ovat työpaikkojen luominen, työllisyys, ympäristö ja osallisuus.

  Lähde: Elinvoiman kasvu –ohjelma - Kouvolan kaupunki

Lähtötiedot ja taustaselvitykset

- Yleissuunnitelman laadinnassa on tukeuduttu olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin.

- Pohjakartta ja kiinteistörajat
- Johtokartta
- Asemakaavat
- Kirkonkylän ja Korian Osayleiskaavat, osayleiskaavan selostus 2004
- Kouvolan kaupungin rakennemalli, Kouvolan kaupunki 2012
- Vanhat kartat
- Rakennettavuusselvitykset
- Katusuunnitelmat
- Liikennemäärätiedot
- Joukkoliikenteen reitit, pysäkit
- Erikoiskuljetusreitit → kulkee alueesta hieman sivussa

- Kaupungin strategia
- Muut visiot

- Fazerin laajennussuunnitelmat

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläosayleiskaava, Kouvolan kaupunki 2020
- Arkkitehtuuriopas, Elimäki – Koria, Kouvola 2019
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008, Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2008
- Elimäen rakennuskulttuurikohteet, Kouvolan seudun kuntayhtymä, 2003
- Kymijoen rantaosayleiskaava Koria-Anjala –luontoselvitys, Kotkansiipi 2016
- Kouvolan Korian ja Elimäen kirkonkylän luontoselvitykset 2009, Kotkansiipi 2009
- Kymenlaakso Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021, Ympäristöministeriö ja Syke 2021
- Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvitys, Pöyry 2013
- Kouvolan hulevesien hallinnan toimintamalli, Sitowise 2019
- Maaperätutkimus, Kirjapainontie 2, Afry 2022

Aikataulu

Aloitusvaihe
12/2021-1/2022

- **Aloituskokous**
- Maastokäynti
- Lähtötiedot
- **Viranomaistyöneuvottelu** reunaehdoista
  - Liikenne
  - kulttuuriympäristö
  - maisema
- 4 kpl haastatteluja
- Kokous Fazerin kanssa

Luonnosvaihtoehdot
1-3/2022

- VE1 ja VE2 + VE3-5
- **Työkokoukset** Teamsilla
  - Luonnosvaihtoehdot
  - Pinta-alatiedot
  - Kustannukset
  - Keskeiset vaikutukset

Yleissuunnitelma 1:5000
4/2022

- Valitun vaihtoehdon pohjalta
  - Pääliikenneväylät
  - Aluevaraukset korttelitasolla
  - Alueen arvot
  - Suosituksia jatkosuunnitteluun
- **Työkokous** Teamsilla

Yleissuunnitelman viimeistely 1:5000 **5-6/2022**

- Loppuraportti ppt-esityksenä
  - Kaavatilanne
  - Lähtötiedot
  - Liittymien toimivuustarkastelut
  - Luonnosvaihtoehdot
  - Yleissuunnitelma
  - Karkeat kustannukset
  - Keskeiset vaikutukset
  - Suositukset jatkosuunnitteluun

A-INSINÖÖRIT

Tavoitteet

Elinkeinot

- **Lisää yritystontteja, kysyntää isoista tonteista >20 ha, jopa noin 100 ha**
- **Lisää työpaikkoja ja yrityksiä**
- **Yrittämisen helppous ja kehittymismahdollisuudet**
- Vetovoimaiset palvelut
- Omaleimainen asuminen ja vapaa-aika vastaa työvoiman saatavuuteen
- Kasvualustan luominen
- Väestönkasvu
- Lisää tutkimuksia ja kehittämistä
- Koulutustason ja korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden määrän nostaminen

Liikenne

- Toimivat liikennejärjestelyt
- Uusi tieyhteys Fazerin yritysalueelle taajaman itäpuolelta
- Liikenteen tukeutuminen jatkossakin Koriantien varteen
- Liittymien toimivuus
- Yritystoiminnan henkilökunnan ja huollon liikenne pois asuinalueilta
- Mahdollisuus kiertää tehdas raskailla ajoneuvoilla
- Uusien superrekkojen mitoituksen huomioiminen

Viheryhteydet

- Asutuksen ja teollisuuden erottaminen suojavyöhykkein, esim. virkistysalueella
- Ranta-alueen säilyttäminen ennallaan

Kunnallistekniikka

- Eroosiosuojaukset ja uusi hulevesien purkureitti jokeen, jos tulee uutta maankäyttöä
- Uusi vesihuollon runkolinja alueen poikki Kouvolan keskustan eteläpuolelle
- Sivuvirtojen hukkamateriaalien polttoon tarkoitetun voimalaitoksen toteuttaminen (tonttitarve noin 10 000m^2, mielellään alle 500 m etäisyydellä nykyisistä yritysalueista)

Ilmakuva suunnittelualueelta. Kuvassa näkyy Kymijoen rannan tuntumassa sijaitseva yritysalue, taajamarakennetta sekä viljelysaluetta.

Kaavatilanne

A-INSINÖÖRIT

Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kymenlaakson maakuntavaltuusto hyväksynyt 15.6.2020.

A Taajamatoimintojen alue

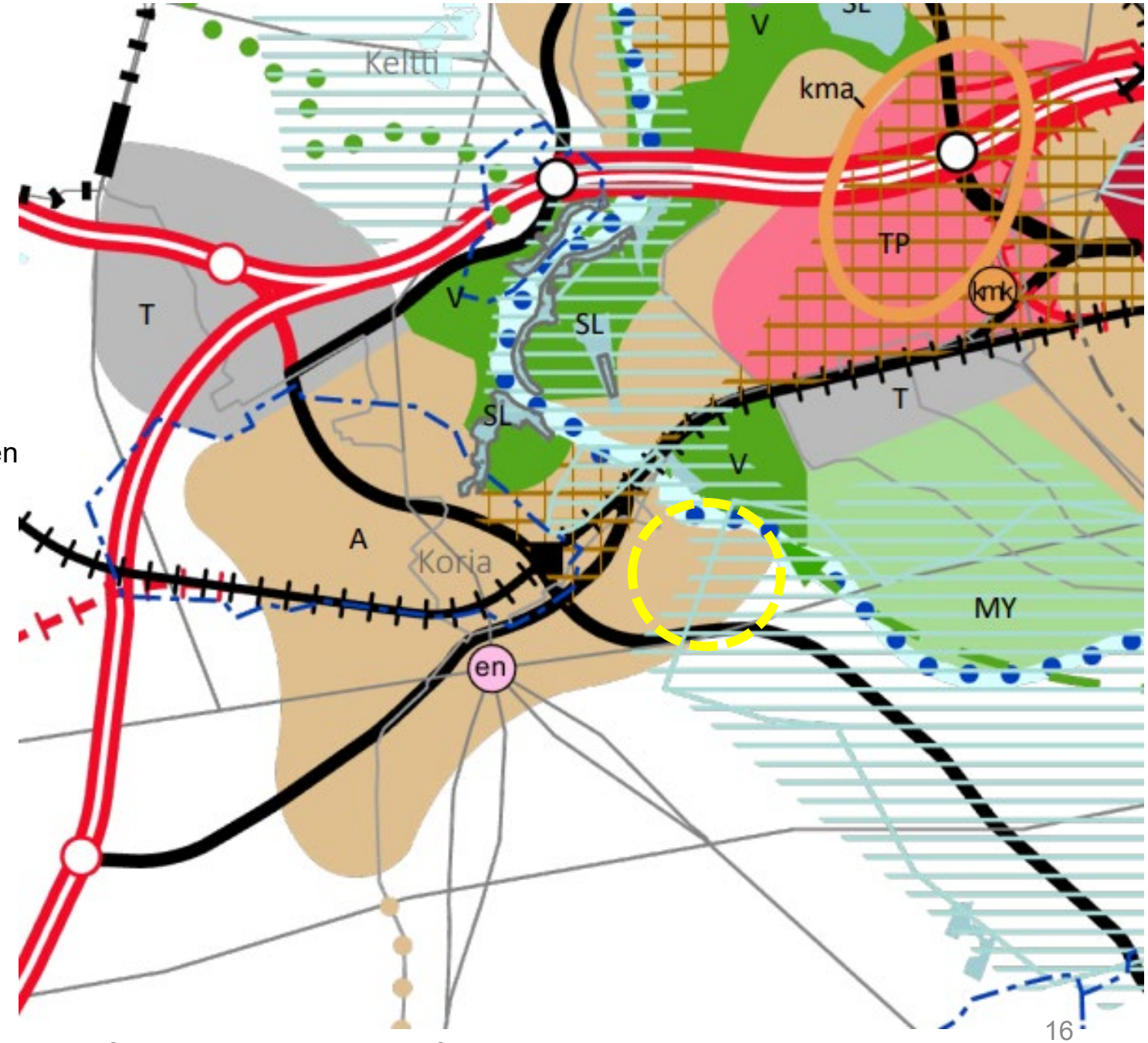
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Ylimaakunnallinen melontareitti

Pääsähkölinja

Päärata

Liikennepaikka



Kuva: Ote maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen sijainti ympyröity keltaisella.

A-INSINÖÖRIT

Kymenlaakson maakuntakaava 2040

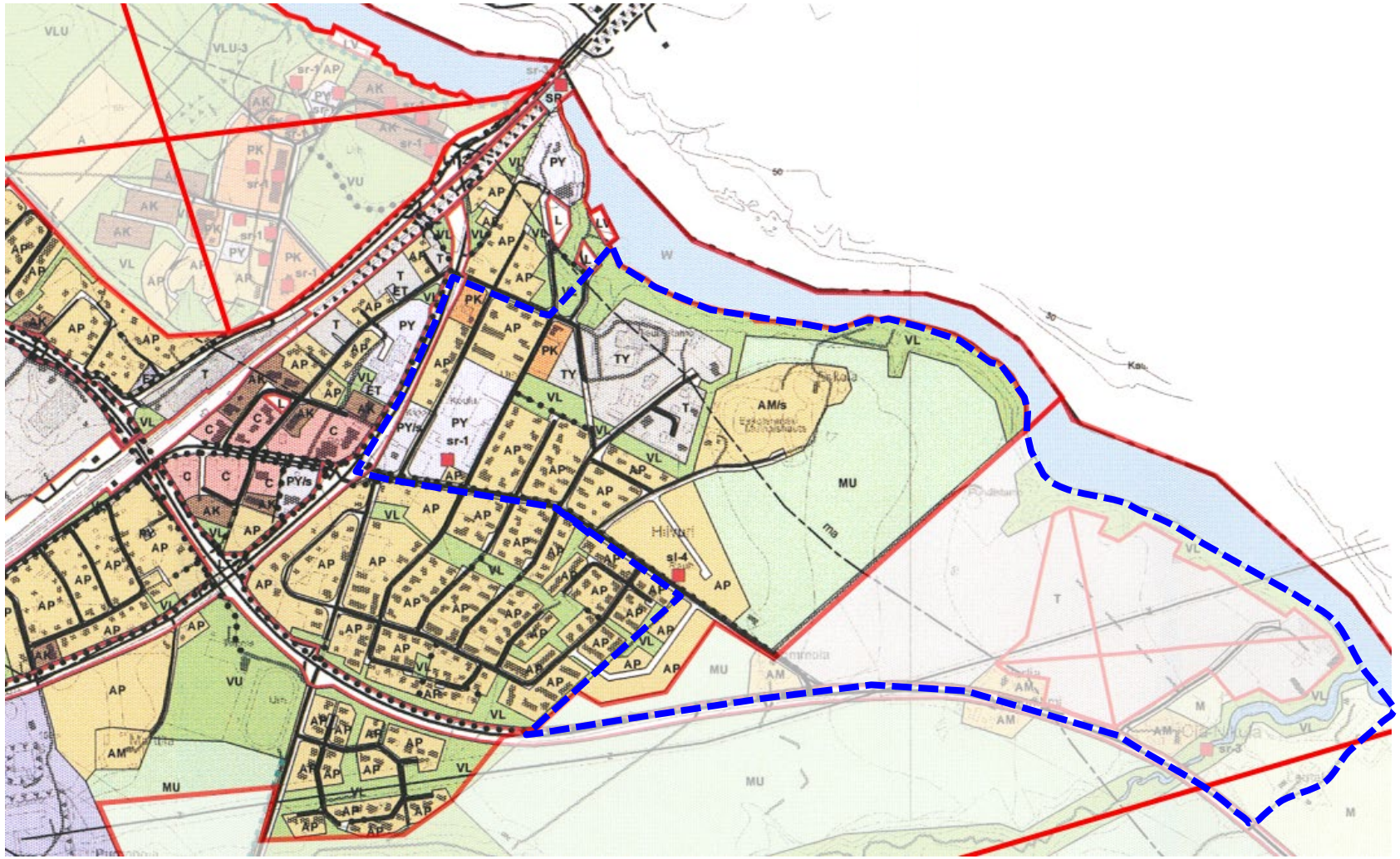
- Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040.
- Kymenlaakson maakuntavaltuusto hyväksynyt 15.6.2020.
- Maakuntahallitus on kokouksessaan 24.8.2020 määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kaavan lainvoimaisuutta. Tulleessaan voimaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnät ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.
- Maakuntakaava mahdollistaa taajamarakenteen laajentamisen.
- Maakuntakaavassa suuret seudullisesti merkittävät teollisuusaluevaraukset sijaitsevat vt 6 ja vt 12 lähialueille taajaman pohjoispuolella.

A-INSINÖÖRIT

Korian osayleiskaava

Elimäen kunnan aikainen Korian osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.5.2005, tullut voimaan 20.3.2006

- Pientalovaltaisia alueita (AP)
- Julkisia ja yksityisiä palveluita (PY, PK)
- Teollisuusalueita (TY, T)
- Maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on ulkoilun ohjaamisen tarvetta (MU)
- Lähivirkistysaluetta (VL)
- Maatilojen talouskeskusten alue, jolla ympäristön peruspiirteet säilytetään (AM/s)
- Kymijokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, toimenpiteet eivät saa heikentää maisemakokonaisuuden arvoa



Kuva: Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä katkoviivalla.

A-INSINÖÖRIT

Korian osayleiskaava - merkinnät

AP

Pientalovaltainen alue

Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka on varattu pääasiassa asuinkäyttöön rivitaloissa, kytketyissä taloissa tai omakotitaloissa.
Erilaisten rakennustyyppien sijoittelu määrätään asemakaavassa korttelin sisäisin osa-aluevarauksin. Pysäköinti voidaan sijoittaa maantasoon ja asuinalueen luonteen mukaisesti erityyppisten asuinrakennusryhmien läheiseen yhteyteen. Laajoja yhtenäisiä pysäköintikenttiä tulee välttää.

AM

Maatilojen talouskeskusten alue

Varauksella on osoitettu taajama-alueilla sijaitsevat tai niiden välittömässä yhteydessä sijaitsevat maatilojen talouskeskusten alueet.
Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia asuinrakennuksia ja tuotantotiloja.

PY

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille ja hallinnolle varattavat alueet.

PK

Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti keskustarakenteesta irrallaan oleville yksityisille liike- majoitus- ja toimistotiloille varattavat alueet.

VL

Lähivirkistysalue

Merkinnällä on osoitettu taajamarakenteeseen välittömästi liittyvät virkistysalueet ja metsävyöhykkeet, jolla on merkitystä sekä virkistyskäytön kannalta, että aluerakenteellisina väli- ja suoja-alueina. Merkintä sisältää myös taajama tai taajama-osakohtaiset leikki- ja liikuntapuistot. Metsäalueita tulee hoitaa mahdollisimman luonnonmukaisina.

MU

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja / tai ympäristöarvoja

Merkinnällä on osoitettu luonnonmukaiset taajamametsät, jotka palvelevat ulkoilua ja joilla on viheralueena eri maankäyttömuotoja erottavana ja / tai suojaavana vyöhykkeenä aluerakenteellinen merkitys. Metsää uudistettaessa tulee ottaa korostetusti huomioon alueen ulkoilukäyttö, puuston maisemalliset arvot ja alueen suojavaikutus eri maankäyttömuotojen välisenä ympäristöhaittoja vähentävänä vyöhykkeenä.

T

Teollisuus- ja varastoalue

Merkinnällä on osoitettu pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Teollisuusalueiksi on varattu varsinaisen teollisuuden ja varastoinnin alueet. Teollisuusalueilla rakentamiselle ja toiminnan harjoittamiselle ei yleiskaavassa ole asetettu erityisiä ulkonäköön, liikenteeseen ja meluun kohdistuvia ympäristövaatimuksia. Ympäristövaatimukset tulee määritellä asemakaavassa.

TY

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alue

Alueella voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle tai työpaikkatoiminnoille, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä ja voivat siten sijoittua asumisen ja palvelujen läheisyyteen.

Suunnittelumääräys

Sallittavat ympäristövaikutukset koskien melua, ilman saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä on määritettävä asemakaavassa.
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Teollisuuden tai muun toiminnan aiheuttama melu ympäröivälle asutukselle ei saa ylittää päivällä enimmäisarvoa 55dbA ja yöllä 50dbA.

Rakennuslainsäädännön mukaan suojeltava kohde.

/s — alue, jolla ympäristön peruspiirteet säilytetään

sr-1 — alue, jolla on säilytettäviä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita rakennuskulttuurikohteita

sl-4 — luonnonsuojelukohde, puu

ma — Arvokas maisema-alue (ma)

Merkinnällä on esitetty Kymijokilaakson valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon joen ja peltojen muodostama arvokas kulttuurimaisemakokonaisuus. Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa heikentää maisemakokonaisuuden arvoa.

Yleiskaavan ulkopuolelle rajattu alue

Korian osayleiskaavan teollisuusalue-merkinnät

Teollisuuden käyttöön varatut aluevaraukset eivät vastaa suurten yli 20 ha yritystonttien kysyntään.

A-INSINÖÖRIT

Korian osayleiskaavaan liittyvä oikaisukehotus 2005

Elimäen kunnan aikana Korian osayleiskaavassa jätevedenpuhdistamon ja Purhonojan väliselle alueelle on suunniteltu teollisuustoimintaa, mutta alue on jätetty ympäristökeskuksen (nyk. ELY-keskus) oikaisukehotuksen jälkeen pois hyväksytystä yleiskaavasta. Silloisen ympäristökeskuksen ratkaisu perustui pitkälti siihen, että teollisuus on sopimatonta valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Asia liittyi myös Pioneeripuiston aluevarauksiin.

ELY-keskuksen oikaisukehotus:

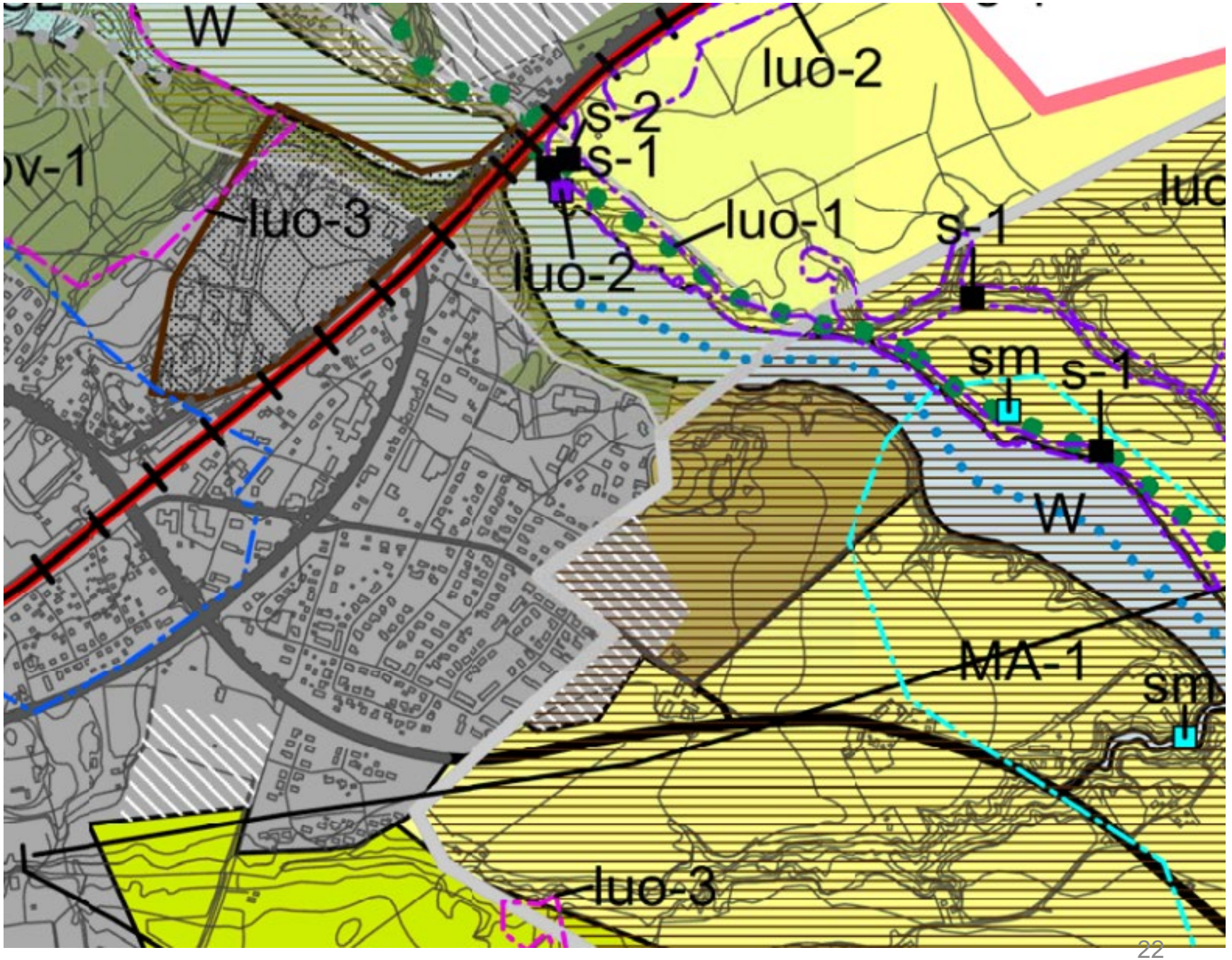
- Seutukaavan selostuksessa arvokkaista maisema-alueista todetaan, että *"väylien ja muun ympäristöä muuttavan infrastruktuurin rakentamisessa maaseutualueilla vältettäisiin maisemallisesti merkittäviä alueita ja niiden maisemallisen eheyden säilyttämisestä huolehdittaisiin."*
- Ympäristökeskus katsoo, että *Kymijokivarteen osoitettu teollisuusalue ei sovellu Kymijokivarren maisema-alueelle ja esittää, että varauksen tarpeellisuutta on syytä harkita myös jo asemakaavoitetun alueen osalta.*

Kunnan kanta:

- *Asemakaavoitetun aluevarauksen poistaminen kesken teollisuuden investointiprosessin, asettaisi Elimäen kunnalle merkittävän **korvausvastuun**. Aluevarauksen suhde Kymijoen maisema-alueeseen on harkittu ja ratkaistu YVA:ssa sekä vahvistetussa asemakaavassa. Asemakaavan purkamiselle ei ole olemassa perusteita.*
- *Aluevarauksen laajennuksen osalta maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt edellytykset oikaisukehotuksen antamiseen ovat olemassa. Tältä osin Elimäen kunnanvaltuuston päätös on perusteltua arvioida uudestaan ja **rajata esitetty teollisuusalue kokonaan nyt laadittavana olevan yleiskaavan ulkopuolelle**. Samoin esitetty vaatimus **valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kaava-määräyksen täydentämisestä** on perusteltu. Kaavamääräys voidaan tarkistaa esim. seuraavasti: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon joen ja peltojen muodostama arvokas kulttuurimaisemakokonaisuus. Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa heikentää maisemakokonaisuuden arvoa."*

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (KV 16.11.2016)

Osayleiskaavassa on otettu kantaa maisema-alueisiin, muilta osin on todettu voimassa oleva yleiskaava.



Kuva: Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan merkinnät

MA-1

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE
Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas yhtenäinen peltoalue.
Alueen peltojen ja niittyjen säilyttäminen avoimina - viljeltyinä peltoina, laidunmaina tai hoidettuina niittyinä - on erityisesti tällä alueella perusteltua.
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.
Rakentaminen tulee ensi sijaisesti sijoittaa olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen tai metsäsaarekkeisiin. Rakennusten tulee sijoittelun, koon, muodon ja värityksen puolesta olla ympäröivään luonnon- ja kulttuurimaisemaan sopeutuvia.

MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-/KULTTUURIYMPÄRISTÖKOKONAISUUS
Merkinnällä on osoitettu Kymijoen laakson, Saarennon alueen sekä Kuivalan – Haimilan aluekokonaisuudet. Alueiden käytön on sovelluttava alueiden historialliseen kehitykseen. Alueiden vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ja/tai maisemakokonaisuuden ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävär aluekokonaisuuden arvoa tai heikentävät maisemakokonaisuuksien eheyttä. Maaseutumaisilla alueilla rakentamista ei tule sijoittaa maisemakuvaa pirstovasti avoimille viljelyalueille ellei se olennaisesti liity maa- ja metsätalouden toimintoihin. Avoimen peltomaiseman yhteyteen rakennettaessa asuinrakennusryhmän ympärille tulee muodostaa istutettu vyöhyke. Istutusten tulee tyylillisesti sopia perinteiseen maalaisympäristöön. Käytettävän lajiston tulee olla alueelle luontaista luonnonkasvillisuutta tai perinteisiä puutarhakasveja. Tonttien aitaamista maisemassa selvästi erottuvin aidoin ei suositella. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
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.

Informatiiviset merkinnät

Merkinnät koskevat alueita, joiden maankäyttö on ratkaistu tai tullaan ratkaisemaan muulla osayleiskaavalla tai asemakaavalla. Näillä alueilla tulevat voimaan kuitenkin tässä osayleiskaavassa osoitetut päällekkäismerkinnät sekä koko kaava-aluetta koskevat yleiset määräykset.

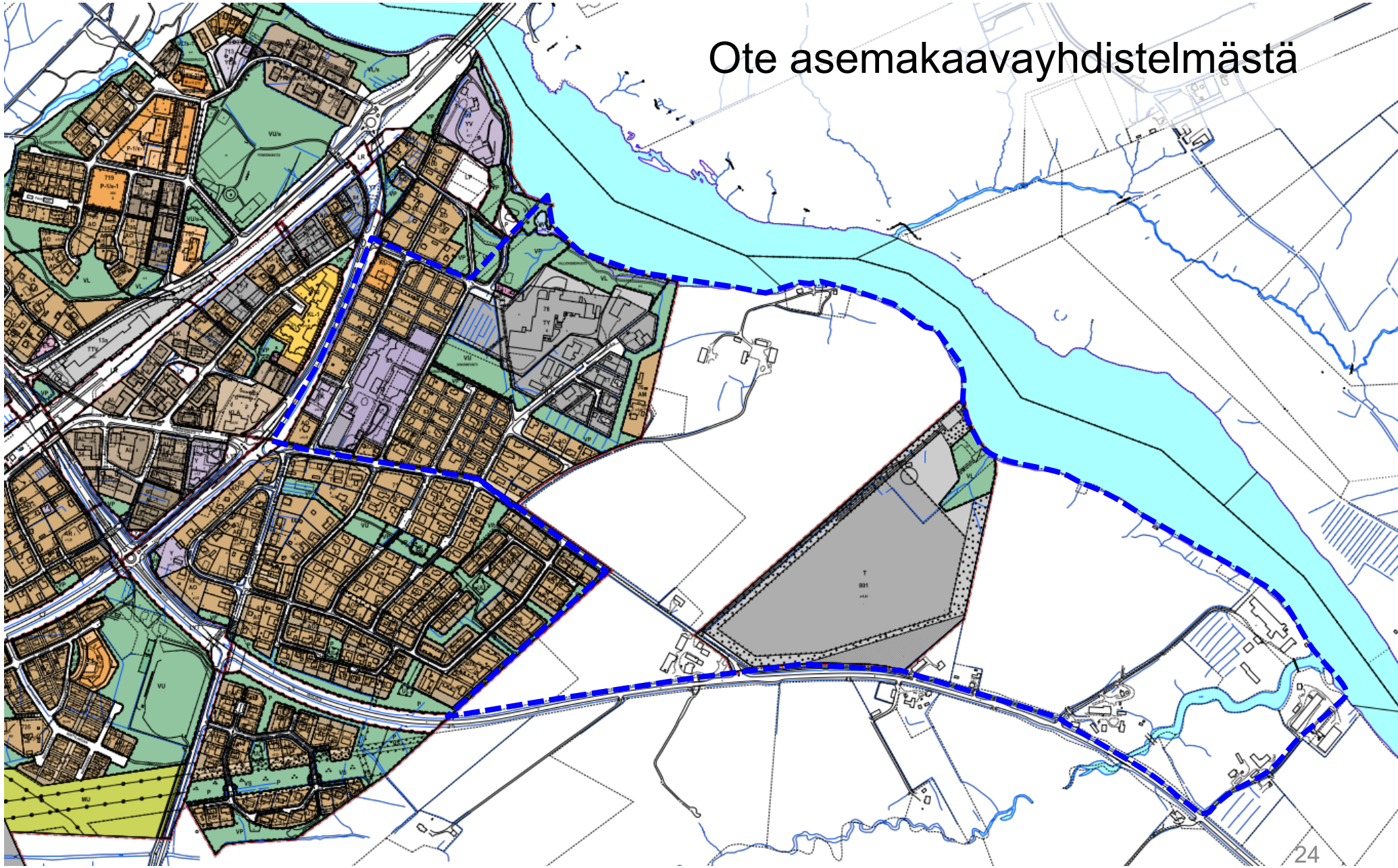
Taajamatoimintojen alue tai ranta-alue

Rakentamaton taajamatoimintojen alue

Päiväherverkkoon kuuluva alue

Pelto-/maatalousalue

Ote asemakaavayhdistelmästä



Kuva: Ote asema-kaavayhdistelmästä. Suunnittelualue rajattu sinisellä katkoviivalla. Valkoiset alueet ovat asemakaavoittamattomia.

A-INSINÖÖRIT

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita eri aikoina laadittuja asemakaavoja:

- 28652/006 Hiivurinpuiston lähialue
- 04435 Anjalantie, Elimäentie, Eräkuja ym.
- 04423 Vilppula, Anjalantie
- 04413 Linnuntie
- 0446 Ojanikulan alue
- 0445 Ojanikulan alue
- 04442 Vilppulan kylä

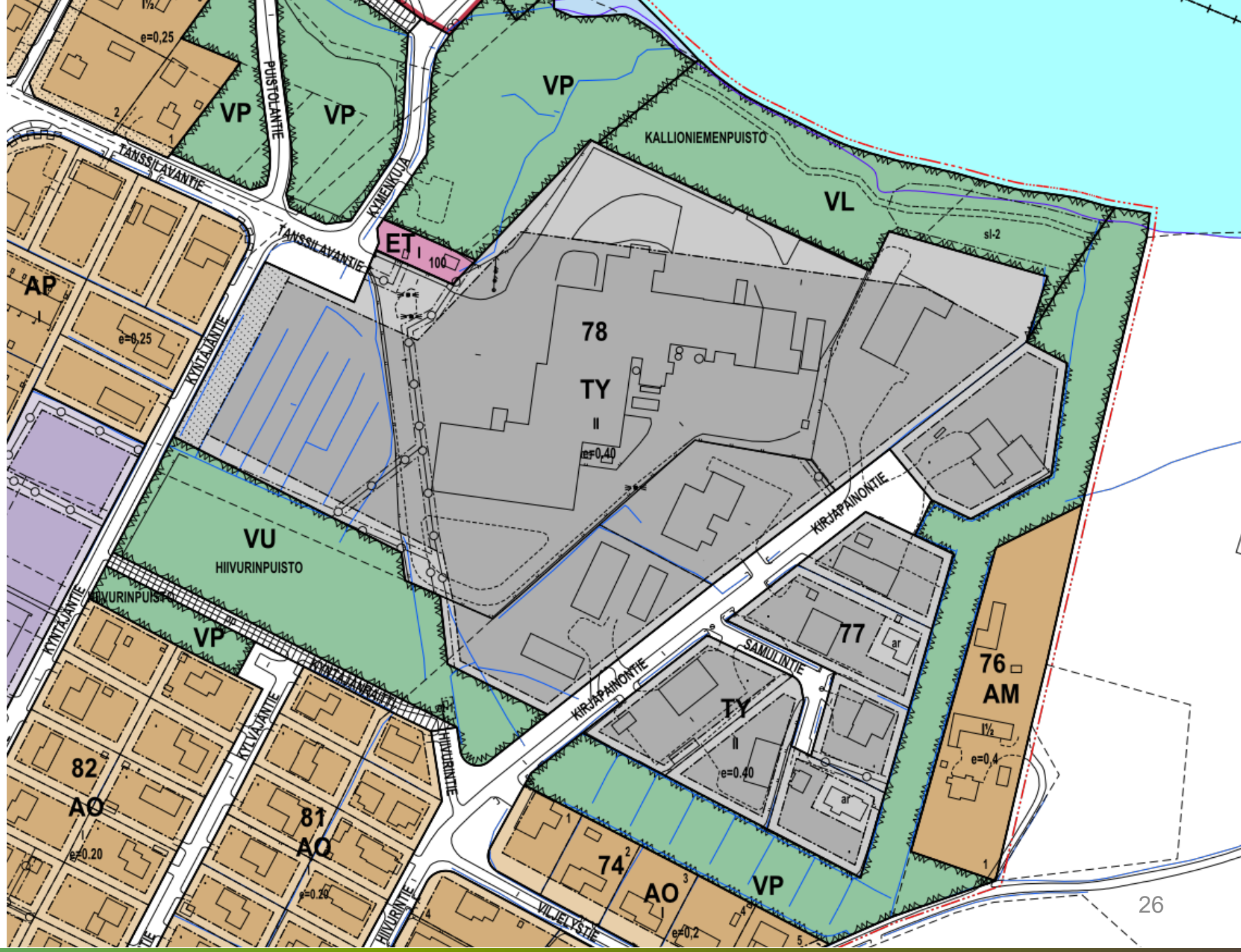
Suunnittelualueella on seuraavia pääkäyttötarkoituksia:

- Yleisten rakennusten korttelialuetta (YO, YK)
- Liikerakennusten korttelialuetta (KL)
- Asuinpientalojen korttelialuetta (AP)
- Erillispientalojen korttelialueita (AO)
- Maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM)
- Teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY)
- Virkistysalueita (VP, VU, VL)
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET)

Yritysalueiden voimassa olevat asemakaavat

- TY – ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia
- Tehokkuusluku e=0.40
- Suurin sallittu kerrosluku II

- Korttelialueet yht. 7,53 ha
- Rakennusoikeutta 30 120 k-m2

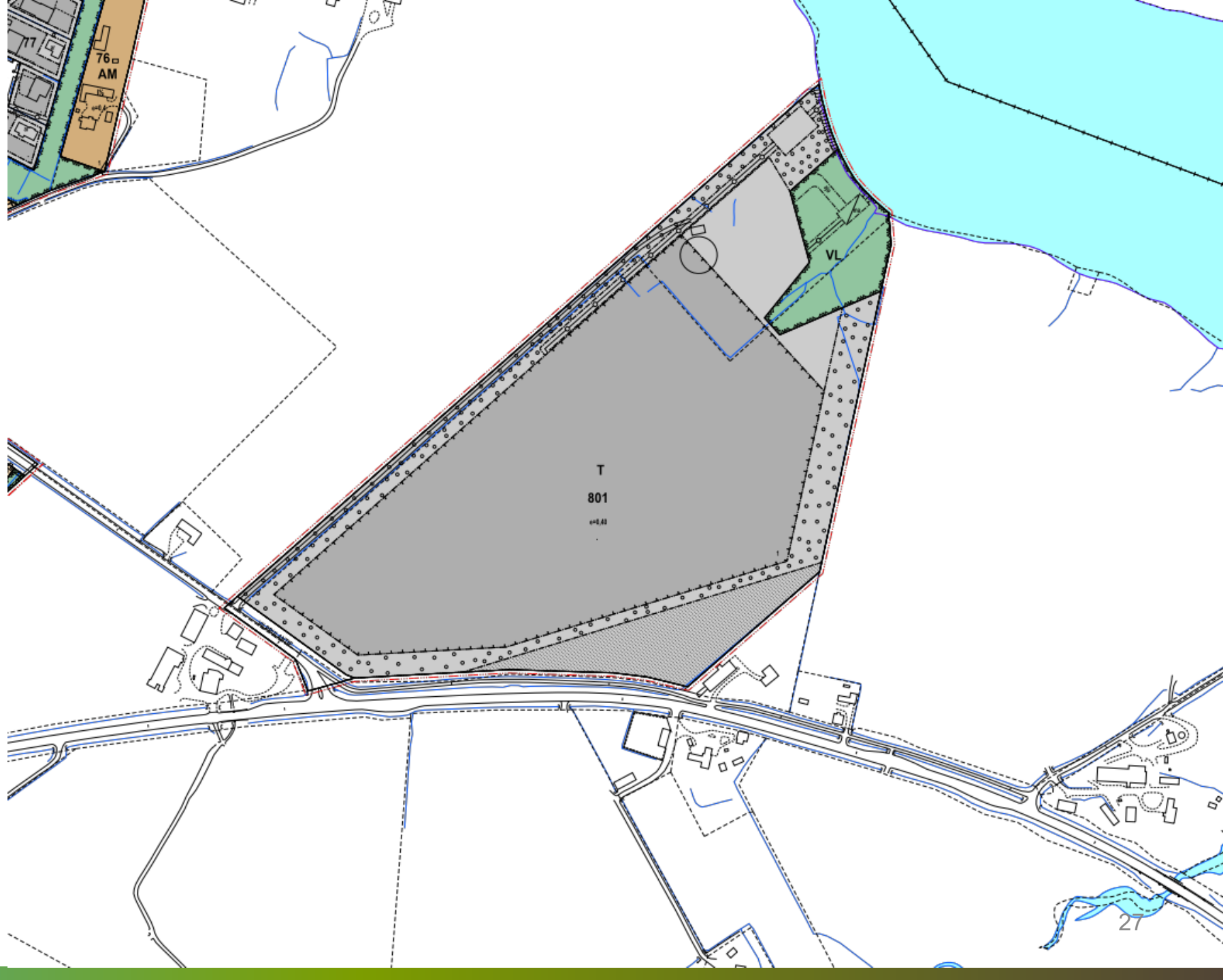


Yritysalueiden voimassa olevat asemakaavat

- T – Teollisuus- ja varastoalue
- Tehokkuusluku e=0.40
- Rakennusoikeutta 58 459 k-m2
- Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennuspaikan istutussuunnitelma

- Korttelialue 14,6 ha
- Rakennusoikeus 58 459 k-m2

- Kaava on laadittu 2000 voimalaitoksen rakentamista varten, hanke ei toteutunut

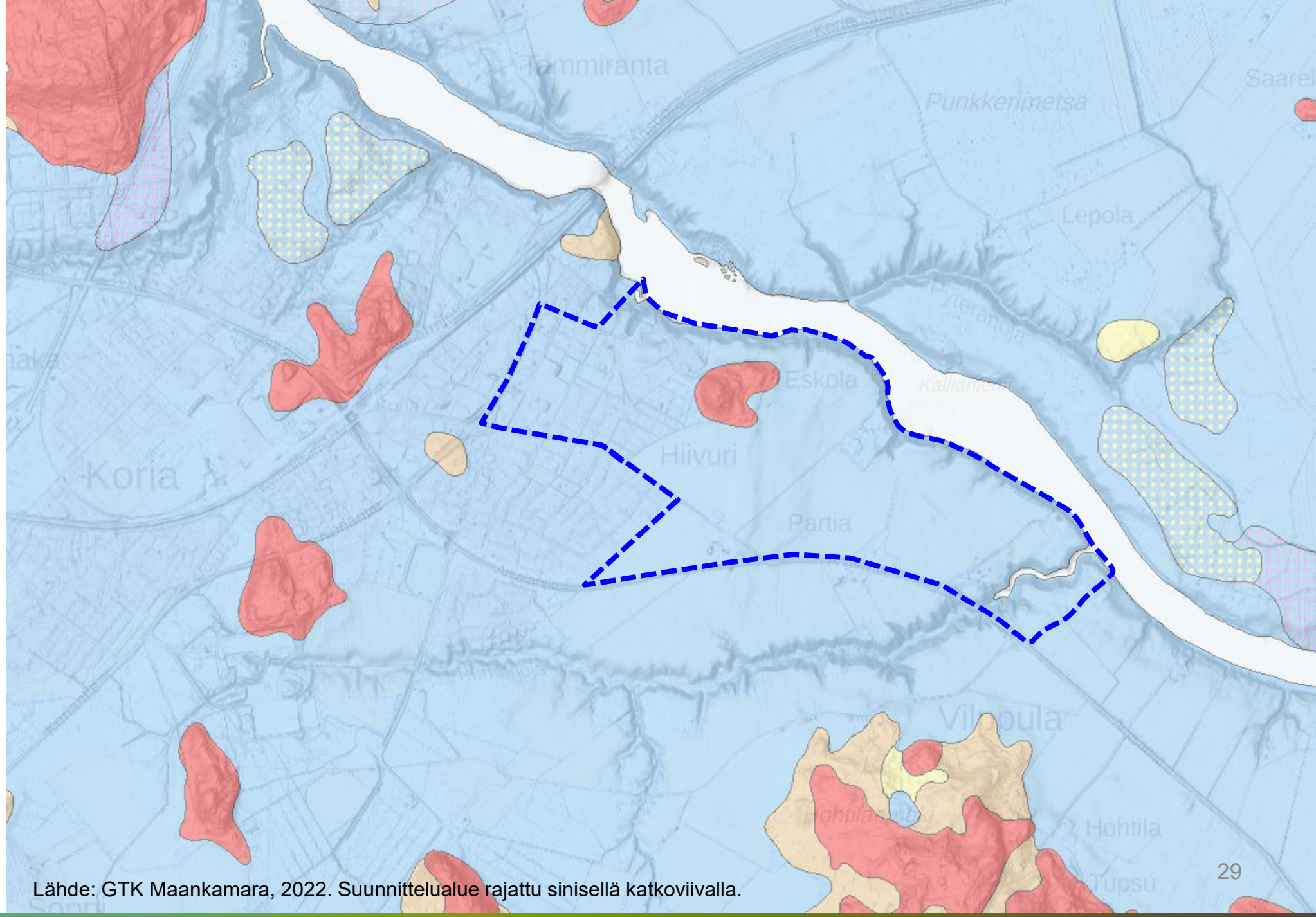


A-INSINÖÖRIT

Luonnonolot

Maaperäkartta / GTK

- Suunnittelualueella maaperä on pääosin savea.

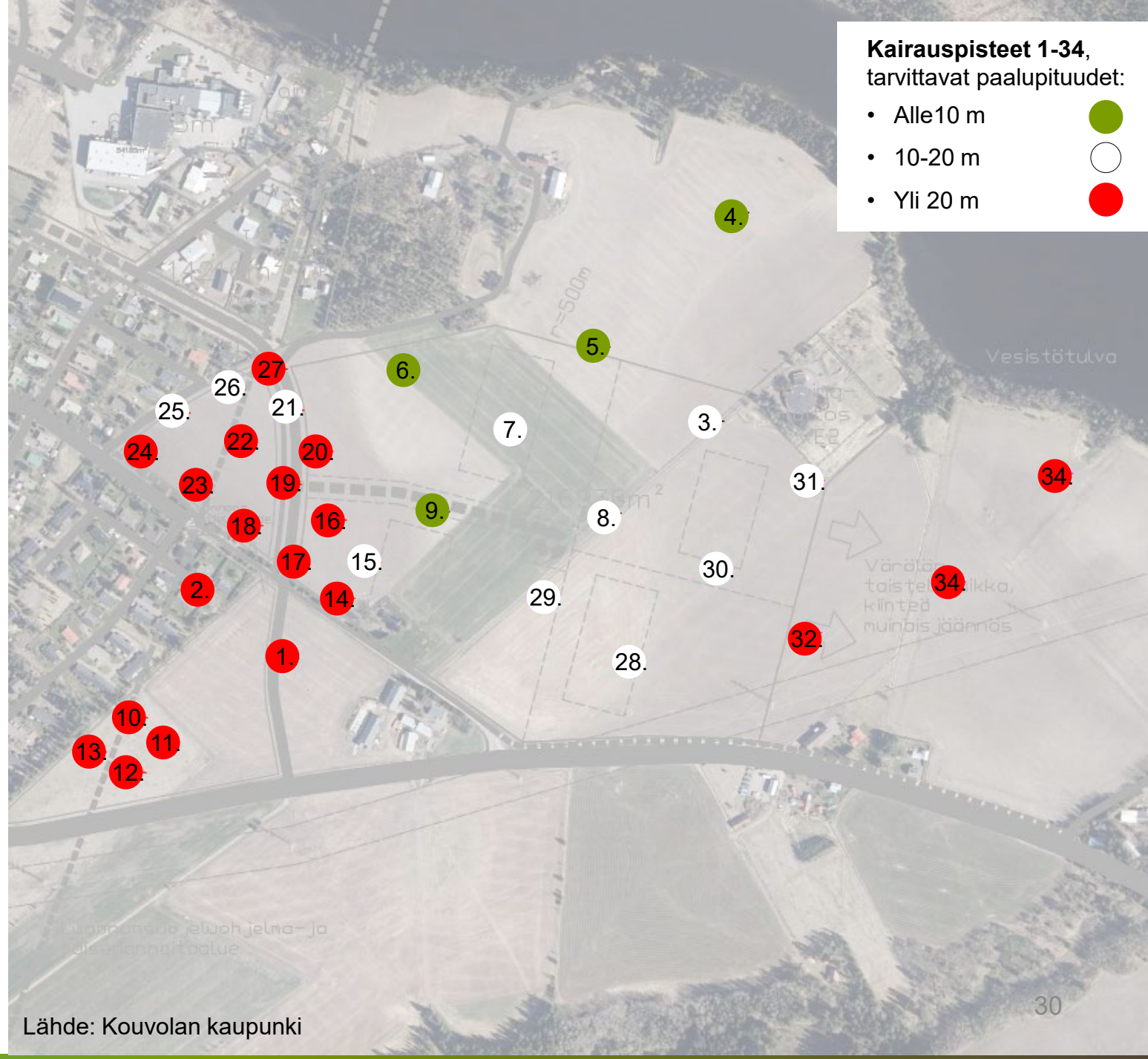


Lähde: GTK Maankamara, 2022. Suunnittelualue rajattu sinisellä katkoviivalla.

A-INSINÖÖRIT

Maaperä

- Savikerroksen paksuus vaihtelee alueella 4…21 m.
- Pohjatutkimuksien perusteella alueen pohjamaaolosuhteet edellyttävät merkittävää pohjarakennusta.
- Rakennukset on perustettava paalutuksen varaan.
- Paalut, joiden pituudet vaihtelevat 4…21m, tunkeutuvat savikerrostumien läpi moreenimaakerroksiin.
- Paalutukset ja siihen liittyvät perustukset nostavat rakentamisen kustannuksia verrattuna tavanomaisiin pohjamaaolosuhteisiin. Myös viemärien rakentaminen on kalliimpaa, koska kaivannot vaativat tuentojen rakentamista savisissa pohjamaissa.
- Kadut voidaan tehdä kuivakuorikerroksen varaan. Paikoin katupohjia voidaan lujittaa painopenkereillä ja syvästabiloinneilla.



Lähde: Kouvolan kaupunki

Maaperä, pehmeikköalue

2021 tehdyt pohjatutkimuserät
(muut kuin maaliskuu),
kairauspisteet 1-9:

- Savikerroksen paksuus vaihtelee alueella 4…13 m.

- Saven alapuolella on silttiä, hiekkaa ja moreenia.
- Saven ja siltin alla moreenikerros, johon esim. paalut pysähtyy.
- Rakennukset paalutettava.
- Kuivakuorikerros savea 0-3.5 m.
- Kevyet katokset voi tehdä maavaraisesti.
- Viemärikaivannot tehtävä tuettuna, syvyys yli 1.8 m.

Kairauspiste	Savikerros (m)	Silttikerros (m)	Kovan pinnan syvyys (m)	Paalupituus (m)
1	13	7	26	24
2	14	13	28	28
3	4	11	17	17
4	9	0	9	9
5	4	0,5	4,5	5
6	5	0	5	5
7	9	1	10	10
8	9,5	0,5	10	10
9	8	1	9,5	9,5

Maaperä, pehmeikköalue

2021 tehdyt pohjatutkimuserät, maaliskuu (kairauspisteet 10-27):

- Savikerroksen paksuus vaihtelee alueella 12…20 m.

2022 tehdyt pohjatutkimuserät, maaliskuu (kairauspisteet 28-34):

- Savikerroksen paksuus vaihtelee alueella 9…19 m.

- Saven alapuolella on silttiä, hiekkaa ja moreenia.
- Saven ja siltin alla moreenikerros, johon esim. paalut pysähtyy.
- Rakennukset paalutettava.
- Kuivakuorikerros savea 0-3.5 m.
- Kevyet katokset voi tehdä maavaraisesti.
- Viemärikaivannot tehtävä tuettuna, syvyys yli 1.8 m.

Kairauspiste	Savikerros (m)	Silttikerros (m)	Kovan pinnan syvyys (m)	Paalupituus (m)
10	15	10	25	21
11	13	3	16	18
12	15	9	24	21
13	20	7	27	27
14	18	4	23	24
15	12	7	19	18
16	15	5	19	22
17	14	4	21	21
18	20	7	27	26
19	21	3	24	26
20	15	6	21	22
21	12	9	21	18
22	20	6	20	27
23	15	12	27	21
24	15	16	31	21
25	14	14	28	20
26	14	12	26	20
27	15	9	24	21
28	9	1	9	11
29	9	0,5	10	10
30	18	3	21	19
31	18	2	20	19
32	19	5	25	23
33	17	8	25	21
34	15	3	21	21

A-INSINÖÖRIT

Mahdollisesti pilaantuneet alueet / tiedossa oleva kohde

- Kirjapainontie 2
- Maaperänäytteissä maalaamon edustalla havaitut haitta-ainepitoisuudet ylittivät teollisuusalueilla käytettävän ylemmän ohjearvon ja paikoin vaarallisen jätteen cut-off arvo.
- Arviolta metallipilaantumaa on noin 300-550 m^2 alueella noin metrin syvyyteen asti.
- Arviolta öljypilaantumaa on noin 100-250 m^2 alueella noin metrin syvyyteen asti. Öljyiset maat voidaan poistaa öljysäiliön poiston yhteydessä.
- Lisäksi tulee huomioida, että purkukustannuksia nostavat mm. kiinteistöllä oleva sekalainen jäte, rakenteiden mahdollinen asbesti ja betonissa olevat haitta-aineet.
- Maaperän pilaantuneisuuden takia kohteeseen tulee tehdä riskinarvio, jossa huomioidaan nykyinen ja alueelle suunniteltu käyttö. Ennen mahdollisia kaivutöitä tulee tehdä pilaantuneen maan kunnostusilmoitus.

Lähde: Maaperätutkimus, Kirjapainontie 2, AFRY 18.1.2022

Luontoselvitys, arvokkaat luontokohteet

3. Haitallinen vieraslaji, Isosorsimo. Kasvusto olisi syytä hävittää.

16. Noro. Puroa muistuttavaa vedenjuoksu-uomaa reunustava puusto on varttunutta ja kuusivaltaista. Kohteella kasvaa myös jokunen suurempi haapa ja reunassa harmaaleppää. Lahopuuta löytyy kohtalaisesti.

17. Noro.

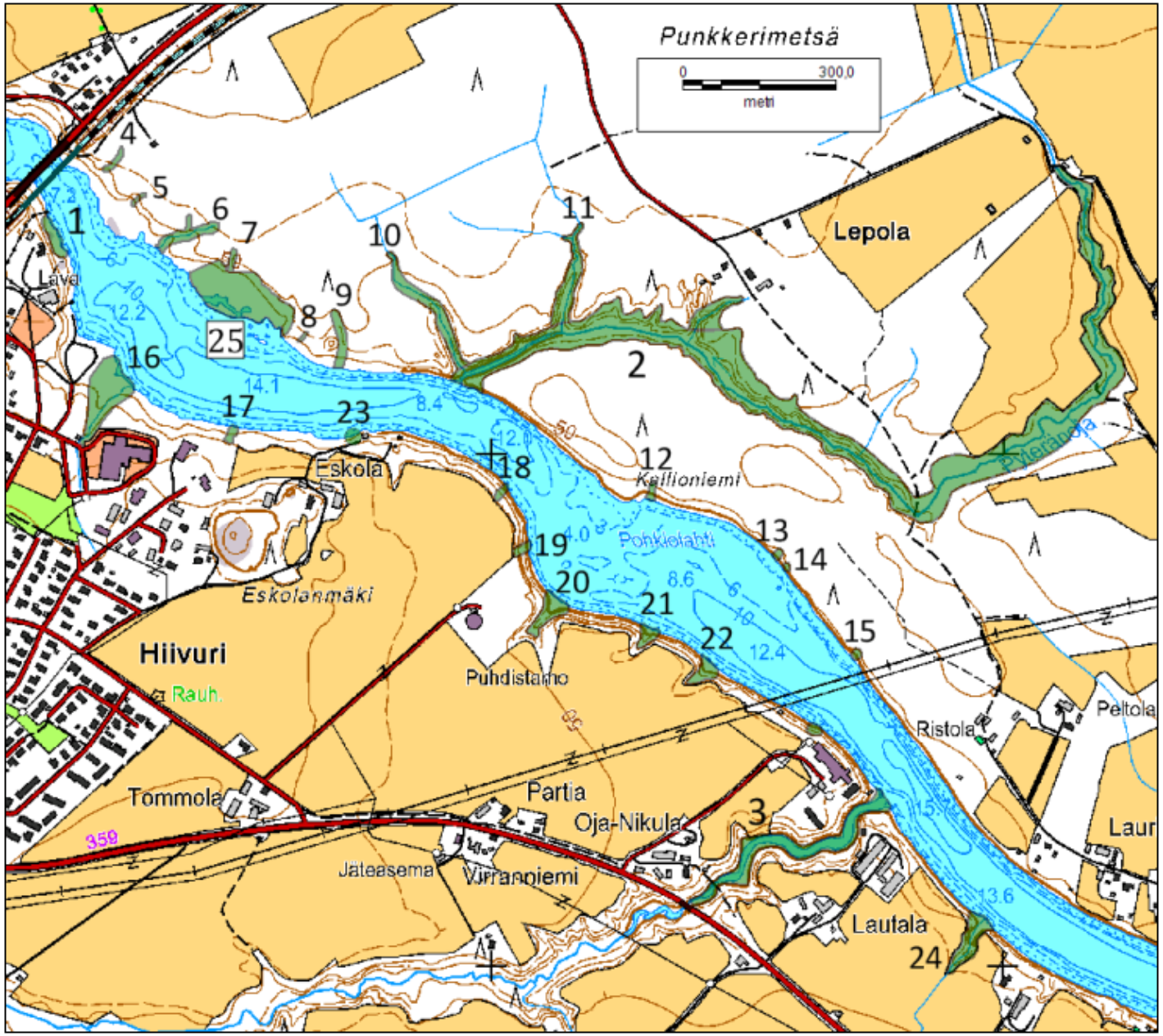
18. Noro. Varttuneessa kuusivaltaisessa metsässä virtaava vedenjuoksu-uoma.

19. Noro. Vedenjuoksu-uoman reunoilla kasvaa varttunutta kuusta ja suuri raita.

20.-22. Norot. Nuoren lehtipuuvaltaisen metsän reunustamia vedenjuoksu-uomia.

23. Suuri metsälehmus. Aivan Kymijoen rannassa kasvava suuri metsälehmus (Tilia cordata).

24. Noro. Puroa muistuttavan noronvarren puusto on harmaaleppävaltaista, mutta myös haapaa esiintyy. Pensaskerroksessa kasvaa paljon tuomea. Kuolleissa puissa näkyi keväällä 2016 tuoreita tikkojen ruokailujälkiä.



Lähde: Luontoselvitys, Kotkansiipi 2016.

Luontoselvitys

Suunnittelualueella ei ole tehty omaa luontoselvitystä, mutta Kotkansiiven vuosina 2009 ja 2016 tekemät luontoselvitykset kattavat osan siitä. Luontoselvitykset on tehty kaavoitusta varten, joista viimeisin Kymijoen rantaosayleiskaavaan varten. Selvityksissä havainnointiin varttuneempaa metsää kasvavilla alueilla arvokkaita elinympäristöjä (luonnonsuojelulain, vesilain ja metsälain sekä muut arvokkaat elinympäristöt) sekä uhanalaislajiston ja EU:n luontodirektiivissä mainittujen eliölajien esiintymiä. Liito-oravan elinympäristöiksi sopivilla metsäisillä alueilla tutkittiin haapojen ja suurempien kuusten tyvet liito-oravan ulostepapanoiden löytämiseksi.

Suuri osa alueen maista on peltoa tai rakennettua ympäristöä, joilla uhanalaislajiston, direktiivilajien ja arvokkaiden elinympäristöjen esiintymisen todennäköisyys on pieni.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelu- eikä Natura 2000 -alueita. Lähimmät tällaiset alueet ovat Pioneerinpuiston takametsä sekä Ahkoja (Ahkojan luonnonsuojelualue on osa Natura 2000 – aluetta).

Ranta-alueelle ei ole tarkoitus rakentaa, joten luontoselvityksissä havaitut luontoarvot eivät ole uhattuna.

Osa suunnittelualueesta kuuluu luonnonsuojeluohjelma-alueeseen Maisemakokonaisuudet Kymijoen laakso (MAO050014). Itse Kymijoki on luontotyyppinä *Erittäin suuri joki* CR. Laajat peltoaukeat, kuten Värälä-Tolkkilan pellot on arvotettu *Maakunnallisesti arvokkaaksi lintualueeksi* (MAALI) (Parkko ym. 2016). Pellot ovat edelleen aktiivisessa viljelykäytössä, mikä tarkoittaa samalla ravintoa kymmenille tuhansille arktisille hanhille ja sadoille joutsenille.

Fazerin tehtaan ja vedenpuhdistamon välillä on paikoin liito-oravalle sopivaa varttunutta kuusivaltaista sekametsää, mutta puhdistamon kohdalla rantapuusto on nuorta. Laajojen peltoaukeiden kohdalla rantaluiskissa kasvaa usein vanhoja mäntyjä ja paljon haapaa.

Liito-oravan elinalueet ovat myös linnustollisesti merkittäviä: lajistoon kuuluvat uhanalaisista lajeista hömötiainen (Poecile montanus) VU ja töyhtötiainen (Lophophanes cristatus) VU sekä tikkalinnuista ainakin palokärki (Dryocopus martius) L-dir ja harmaapäätikka (Picus canus) L-dir. Lisäksi metsissä pesivät muun muassa puukiipijä (Certhia familiaris), peukaloinen (Troglodytes troglodytes) ja pyrstötiainen (Aegithalos caudatus). Viimeksi mainittu laji suosii purojen ja norojen varsien lehtipuuvaltaisia osia.

Ilmakuva suunnittelualueelta. Kuvassa näkyy Purhonoja ja vanha meijerialue. Puronvarren metsissä on tehty havaintoja liito-oravista.

Luontoselvitys, liito-oravat

Liito-oravan elinalueet:

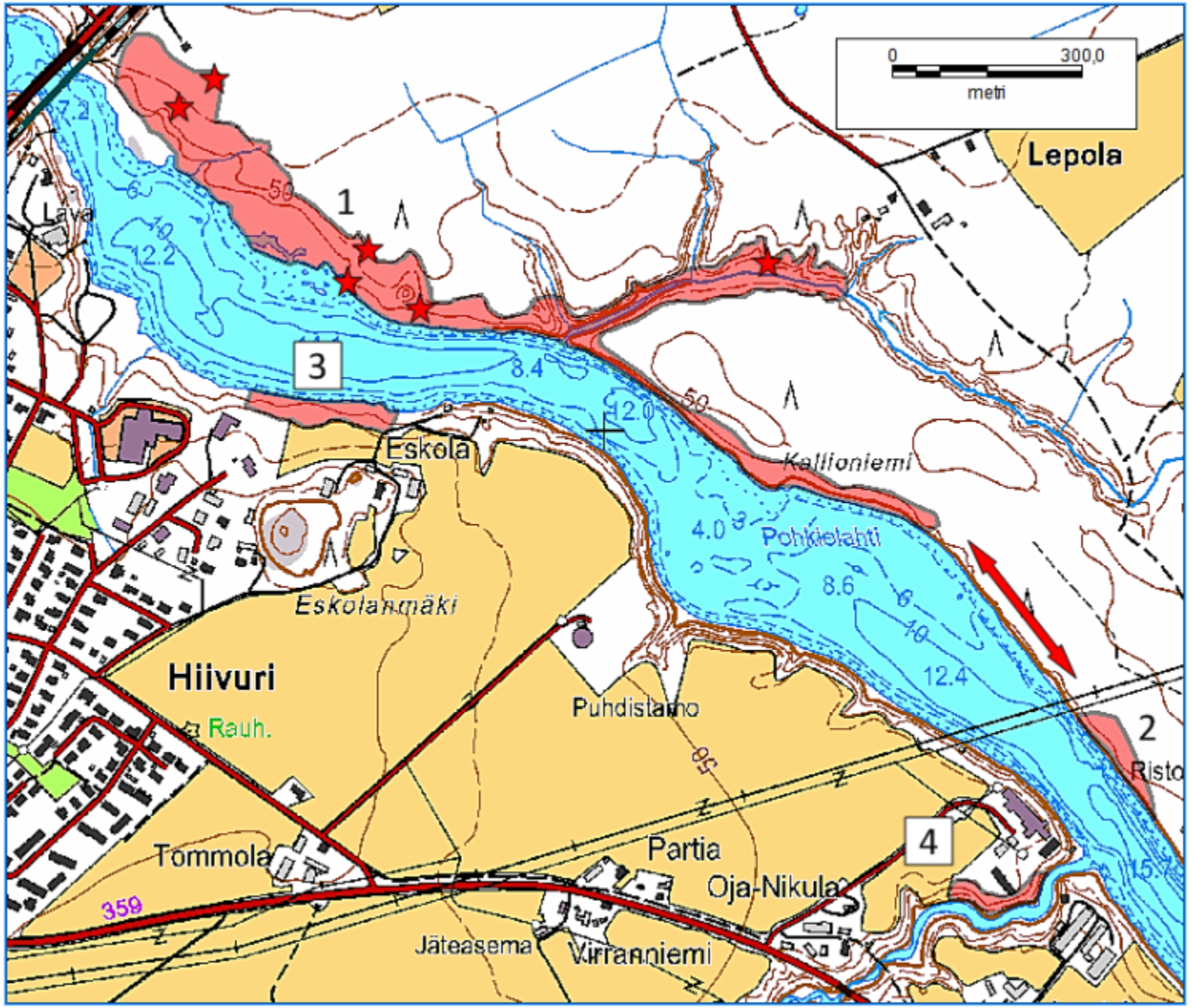
- Pyteränojan (1) ja Alakylän (2) liito-oravan elinalueet, Hiivurin liito-oravalle sopivat metsät (3 ja 4).
- Lisääntymis- ja levähdyspaikat on merkitty tähdillä ja puustoinen kulkuyhteystarve punaisella nuolella.

Hiivurin liito-oravalle sopiva metsä (kohde 3):

- Kuvio on järeää kuusivaltaista metsää, jonka sammalkerroksessa kasvaa huomattavan runsaasti metsäliekosammalta (Rhytidiadelphus triquetrus). Kuusten lisäksi kuviolla kasvaa joitakin suuria raitoja ja vähän haapaa. Lahopuuta on niukasti, sillä tuulenkaadot on korjattu pois.

Hiivurin liito-oravalle sopiva metsä (kohde 4)

- Purhonojan ja vanhan meijerin piha-alueen välisessä luiskassa kasvaa järeitä kuusia, vanhoja mäntyjä sekä vähän haapaa ja raitaa lehtomaisella kankaalla. Kuviolla ei ole lahopuuta. Puronvarren metsissä on tehty yläjuoksulla havaintoja liito-oravasta vuonna 2014 (Hertta), joten lajin esiintyminen myös karttaan rajatulla kuviolla on lähivuosina mahdollista.



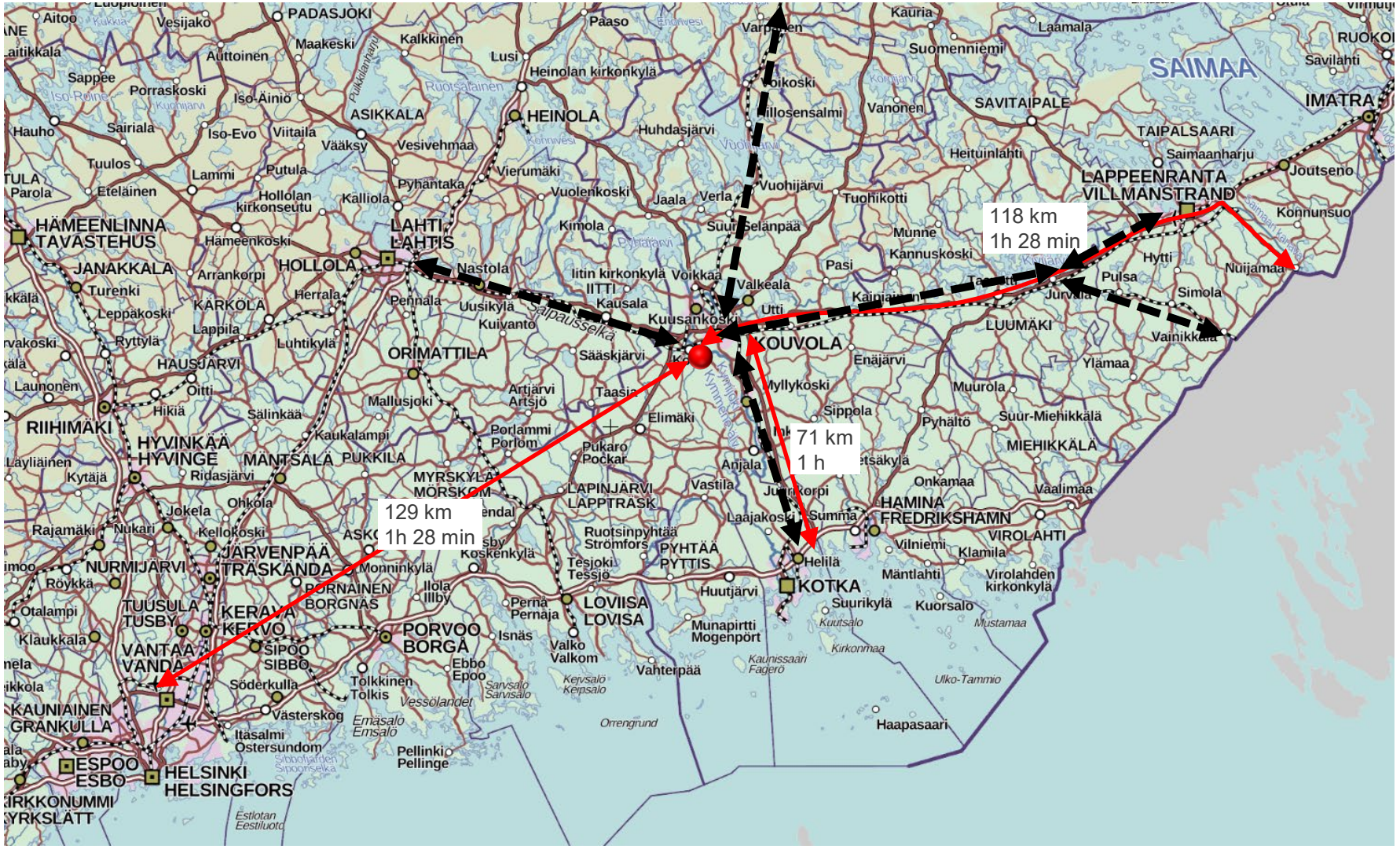
Lähde: Luontoselvitys, Kotkansiipi 2016.

Liikenne

Liikenteellinen sijainti

- Vt 6: 3,8 km, matka-aika 6 min
- Vt 12: 5 km, matka-aika 7 min
- Kotkan satama: 71 km, matka-aika 1 h
- Helsinki-Vantaan lentoasema: 129 km, 1h 28 min
- Nuijamaan raja-asema: 118 km, 1h 28 min

- Rautatieyhteydet (mustat katkoviivanuolet)



Liikenneverkon analyysi

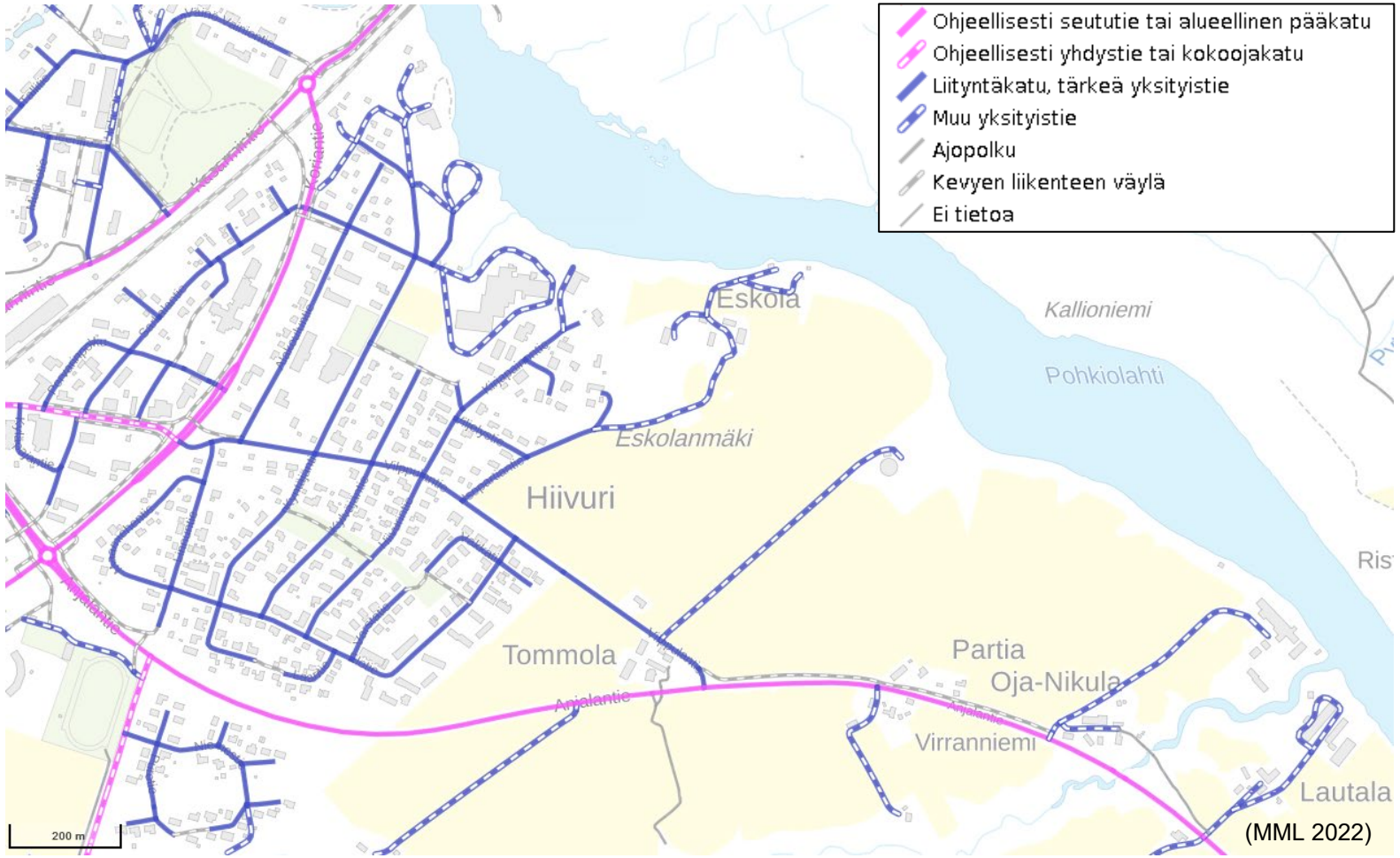
- Liikenteellinen sijainti
- Tie- ja katuverkko
  - Toiminnalliset luokat
  - Hallinnolliset luokat
  - Nopeusrajoitukset
  - Jalankulku- ja pyörätiet
  - Liittymätyypit
- Liikennemäärät ja -ennuste
- Joukkoliikenne
- Liikenneturvallisuus
- Erikoiskuljetusten reitit

A-INSINÖÖRIT

Tie- ja katuverkko 1/3

- Hiivurin alueelle kolme kulkuyhteyttä seututeiltä 359 ja 364
  - Vilppulantietä idästä ja lännestä sekä
  - Tanssilavantietä luoteesta

- Vilppulantie ja Tanssilavantie toimivat alueen pääkokoojakatuina

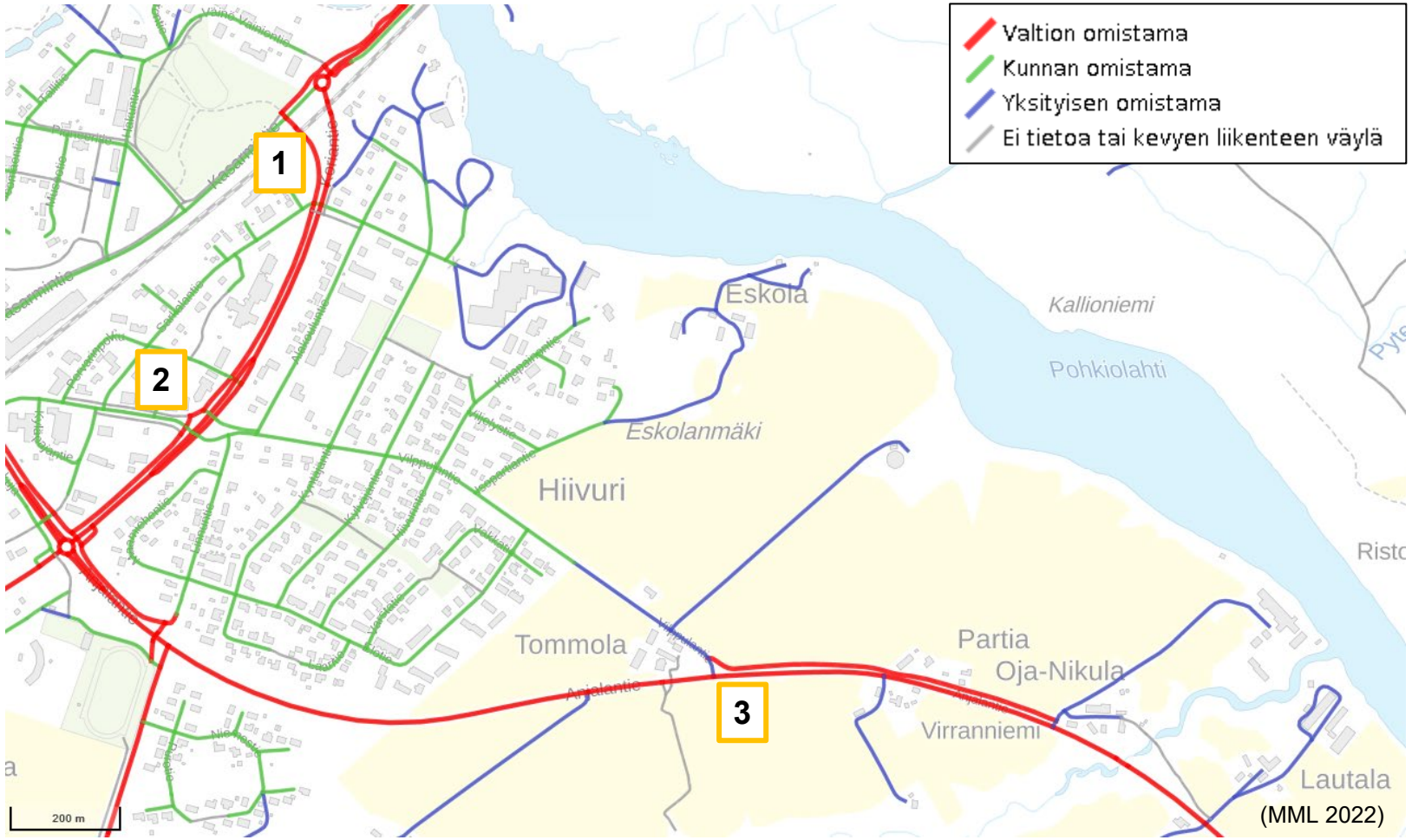


Toiminnalliset luokat (Paikkatietoikkuna 01/2022)

Tie- ja katuverkko 2/3

- Maantieliittymät:
  1) Koriantien ja Tanssilavantien liittymä avoin nelihaaraliittymä
  2) Koriantien ja Vilppulantien nelihaaraliittymässä tulppasaarekkeet sivusuunnilla ja korotettu kanavointi pääsuunnalla
  3) Anjalantien ja Vilppulantien kolmihaaraliittymässä tulppasaareke sivusuunnalla

- Suunnittelualueen katuverkon muut liittymät avoimia kolmi- ja nelihaaraliittymiä

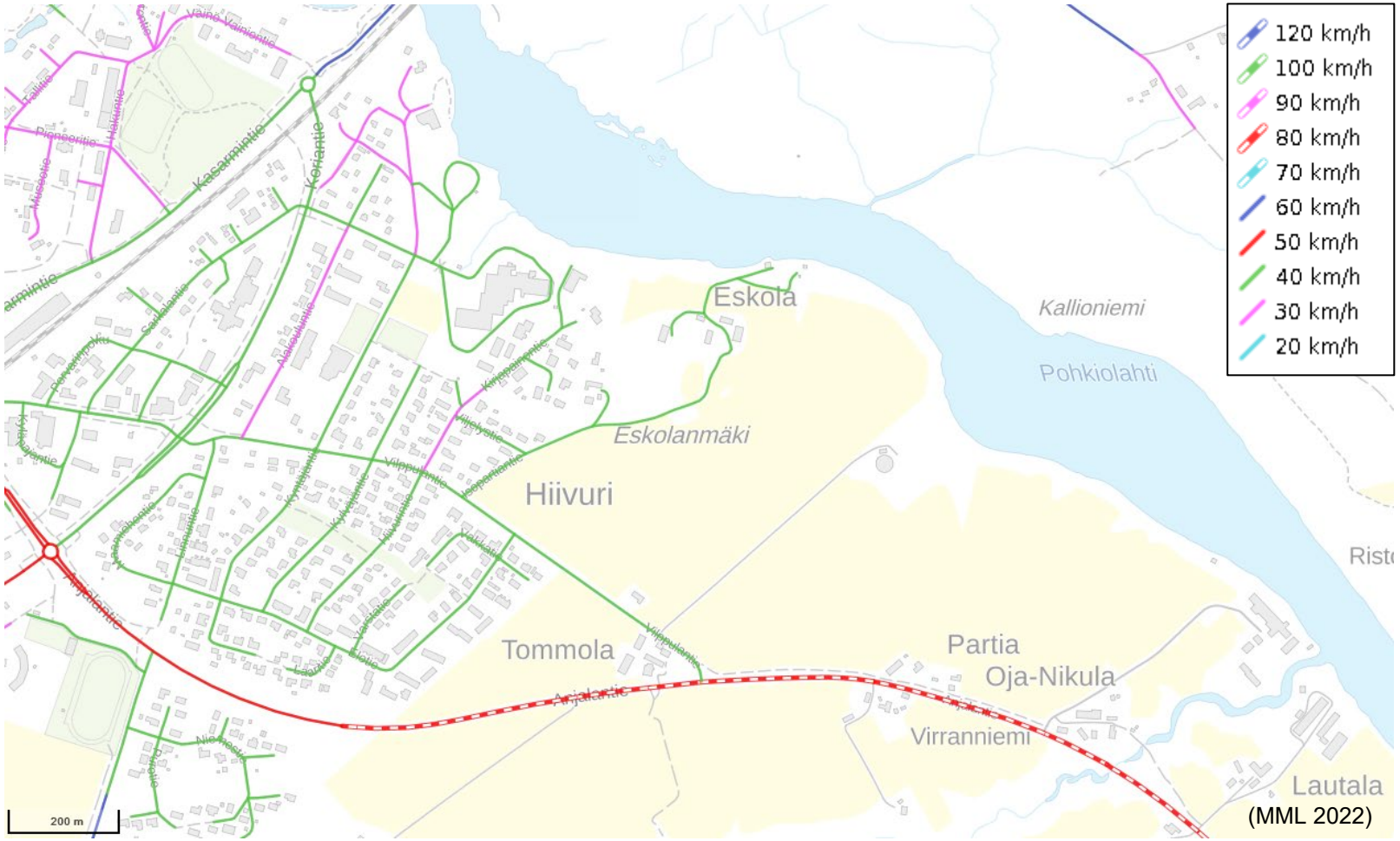


Hallinnolliset luokat (Paikkatietoikkuna 01/2022)

Tie- ja katuverkko 3/3

- Vilppulantiellä korotetut suojatiet koulun kohdalla ja Hiivurintien liittymän yhteydessä
- Alakouluntiellä läpiajokielto kadun pohjoispäässä

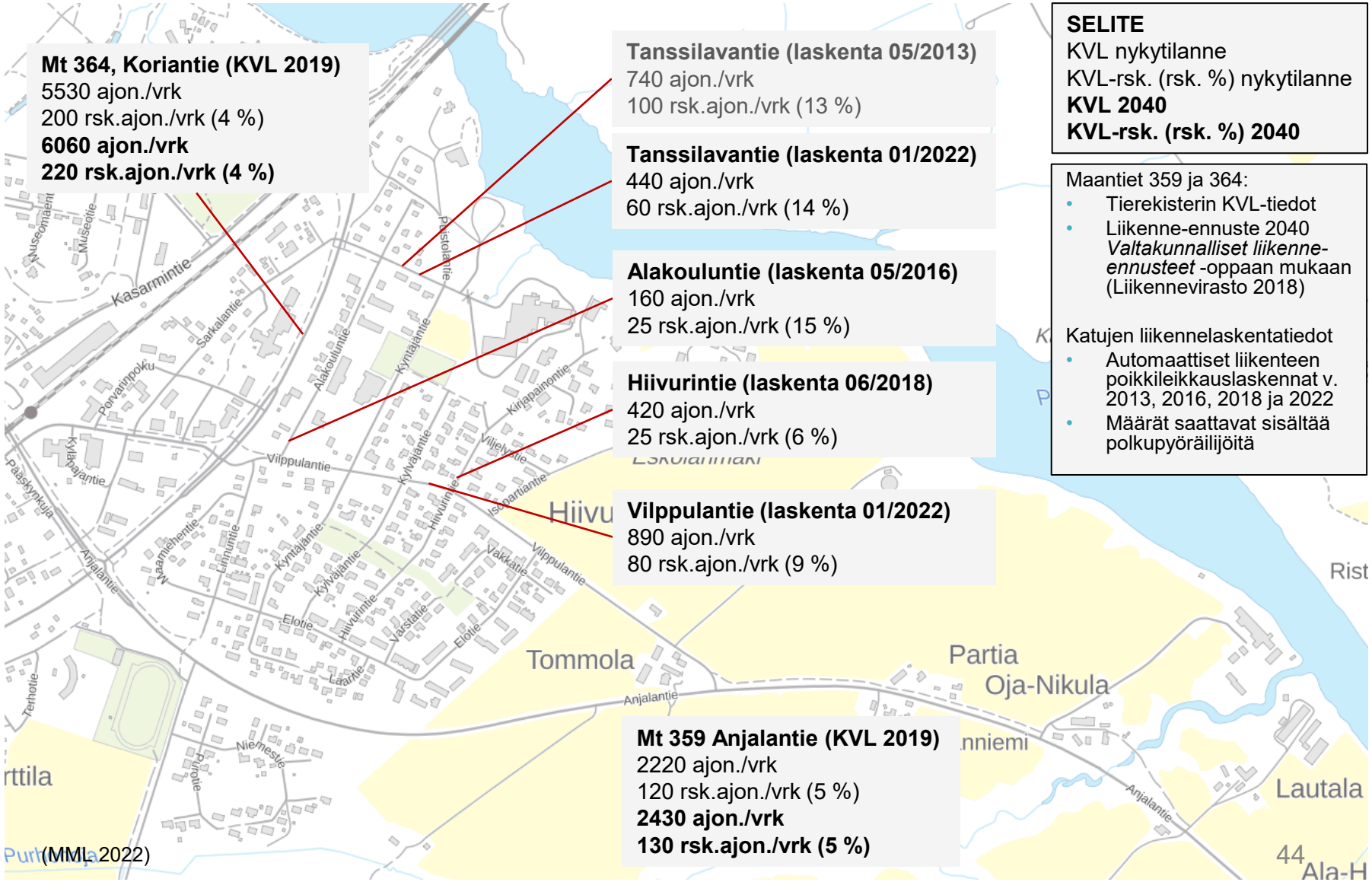
- Vilppulantiellä Koriantien ja Elotien välillä reunakivellä korotettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie
  - Koulun kohdalla molemmin puolin ajorataa, muualla Vilppulantien pohjoisreunassa
- Tanssilavantien jalankulku- ja pyörätiestä katusuunnitelma tekeillä talvella 2022



Nopeusrajoitukset (Paikkatietoikkuna 01/2022)

Keskivuorokausiliikennemäärät (KVL), nykytilanne ja ennuste 2040

- Pääsaapumissuunta Fazerin tehtaalle Tanssilavantieltä
- Muiden teollisuusalueen yritysten sekä osa Fazerin liikenteestä kulkee Vilppulantien ja Hiivurintien/Kirjapainontien kautta
- Fazerin tehtaan matkatuotosten arvioidaan enintään tuplaantuvan ennustevuoteen 2040 mennessä
- Hiivurin asuinalueen katujen liikennemäärissä ei odoteta suuria muutoksia ennustevuoteen 2040 mennessä



(MML 2022)

A-INSINÖÖRIT

Joukkoliikenne

- Koriasta itään (Anjalantie) 5 vuoroa/suunta/arki-vrk
- Pohjois-eteläsuunnassa (Koriantie) 19–21 vuoroa/suunta/arki-vrk

- Korian rautatieseisakkeen ja Kouvolan keskustan välillä noin 8 lähijunavuoroa/vrk/suunta

- Tiistaisin ANJA-palvelulinja Korian kautta Prismaan, Veturiin ja Kouvolan keskustaan

Pysäkit kartalla (Kouvolan reittiopas 01/2022)

Liikenneturvallisuus

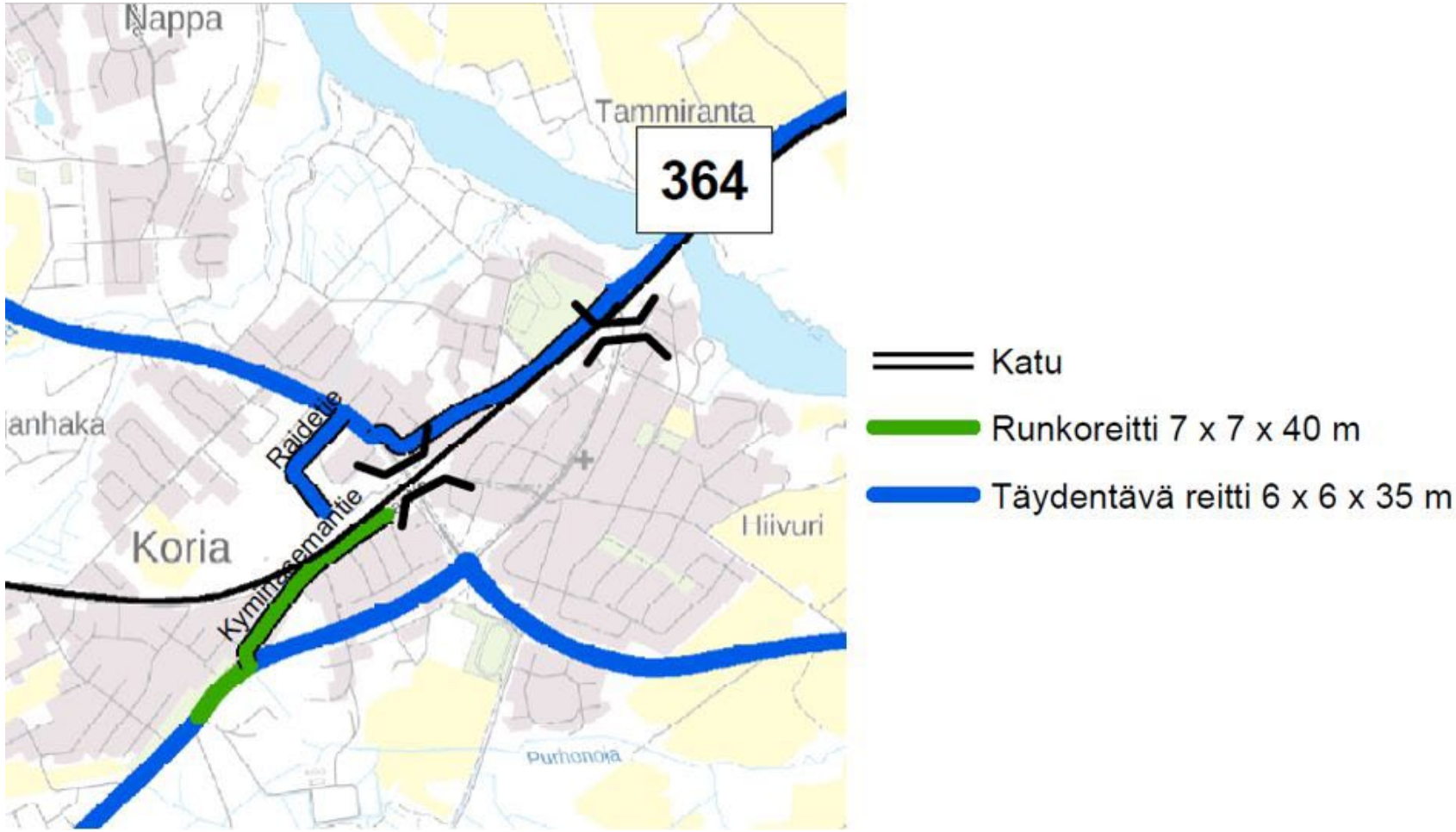
Liikenneonnettomuudet v. 2016–2020 (Ramboll 2022)

- Suunnittelualueella on tapahtunut yhteensä kaksi poliisin tietoon tullutta liikenneonnettomuutta vuosina 2016–2020, joista molemmat on johtanut loukkaantumiseen:
  - Polkupyöräonnettomuus Koriantien (mt 364) ja Tanssilavantien liittymässä sekä
  - kääntymisonnettomuus Anjalantiellä (mt 359) yksityistien liittymässä (peräänajo)
- Hiivurin alueen katuverkolla ei poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia vuosina 2016–2020

A-INSINÖÖRIT

Erikoiskuljetusten reitit

- Erikoiskuljetukset eivät kulje suunnittelualueen kautta vaan Anjalantiellä ja rautatien pohjoispuolisilla kaduilla.



Kuvituskuva

Johtopäätökset

- Liikennemäärät katuverkolla ovat kohtuullisia. Nykytilanteessa ei esiinny merkittäviä ongelmia liittymien toimivuudessa selvitysalueella.
- Yritysalueen liikenne on hyvä eriyttää asuntokatujen liikenteestä.
  → Tavoitteena rauhoittaa asuntokadut raskaalta liikenteeltä.
- Vilppulantien pitkä suora houkuttelee korkeisiin ajonopeuksiin.
- Kävelyn ja pyöräilyn reittejä on mahdollista täydentää Anjalantien ja taajaman välillä.
- Vilppulantiellä on havaittu asiatonta läpiajoliikennettä. / Asiaton läpiajoliikenne Vilppulantiellä todennäköisesti vähenee, jos katu muutetaan uudelle liikenneyhteydelle alisteiseksi, ja tällöin Anjalantie-Koriantie muodostunee houkuttelevammaksi reitiksi.
- Nykyinen maankäyttö ei edellytä uuden tieyhteyden toteuttamista liikenteellisistä syistä.

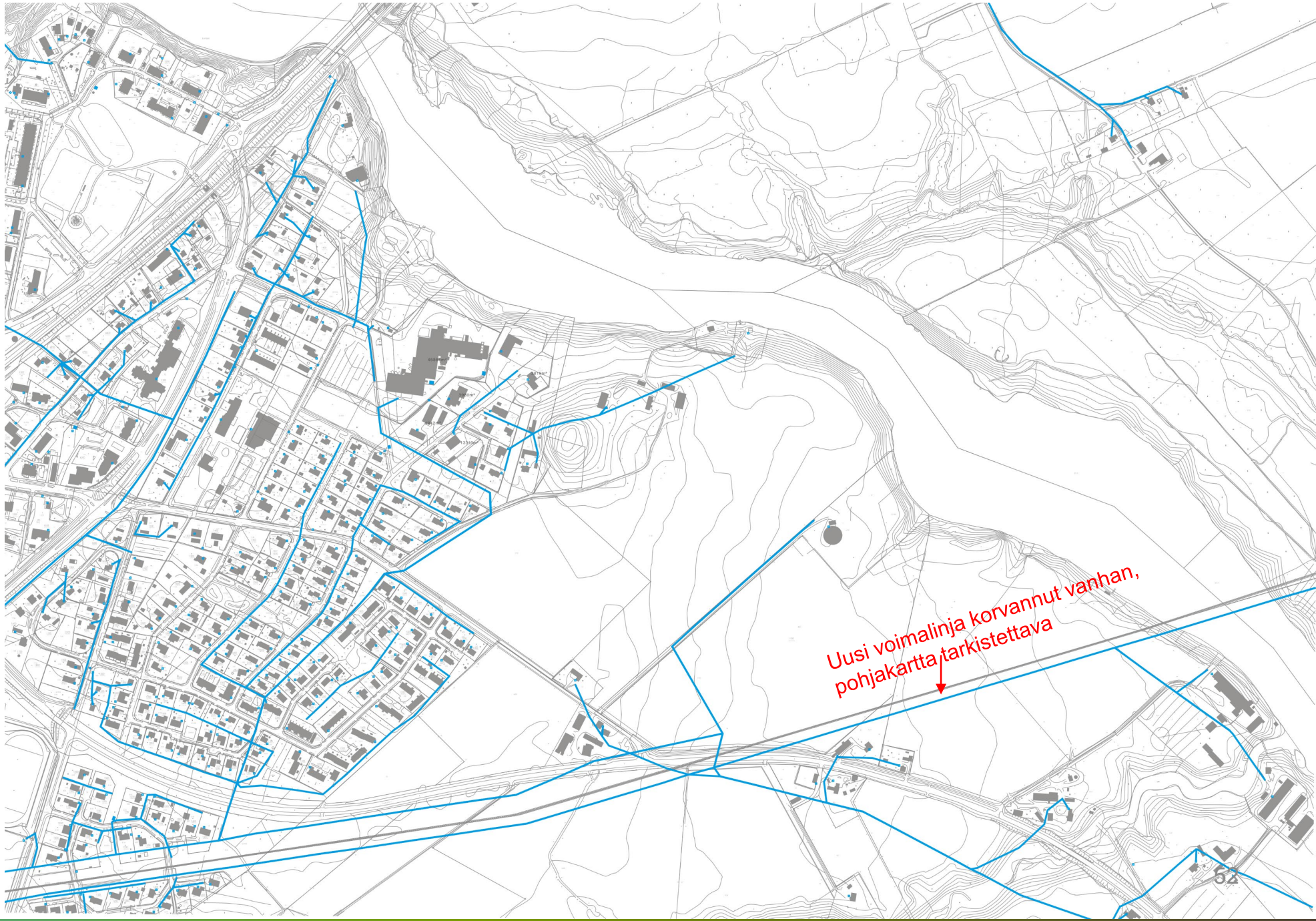
Tekniset verkostot

Tekniset verkostot

- Kaasuverkko
- Sähköverkko
- Kaukolämpö
- Hulevesiverkosto
- Vesi- ja viemäriverkosto

A-INSINÖÖRIT

Sähköverkko



A-INSINÖÖRIT

Kaasuverkko

A-INSINÖÖRIT

Kaukolämpö

A-INSINÖÖRIT

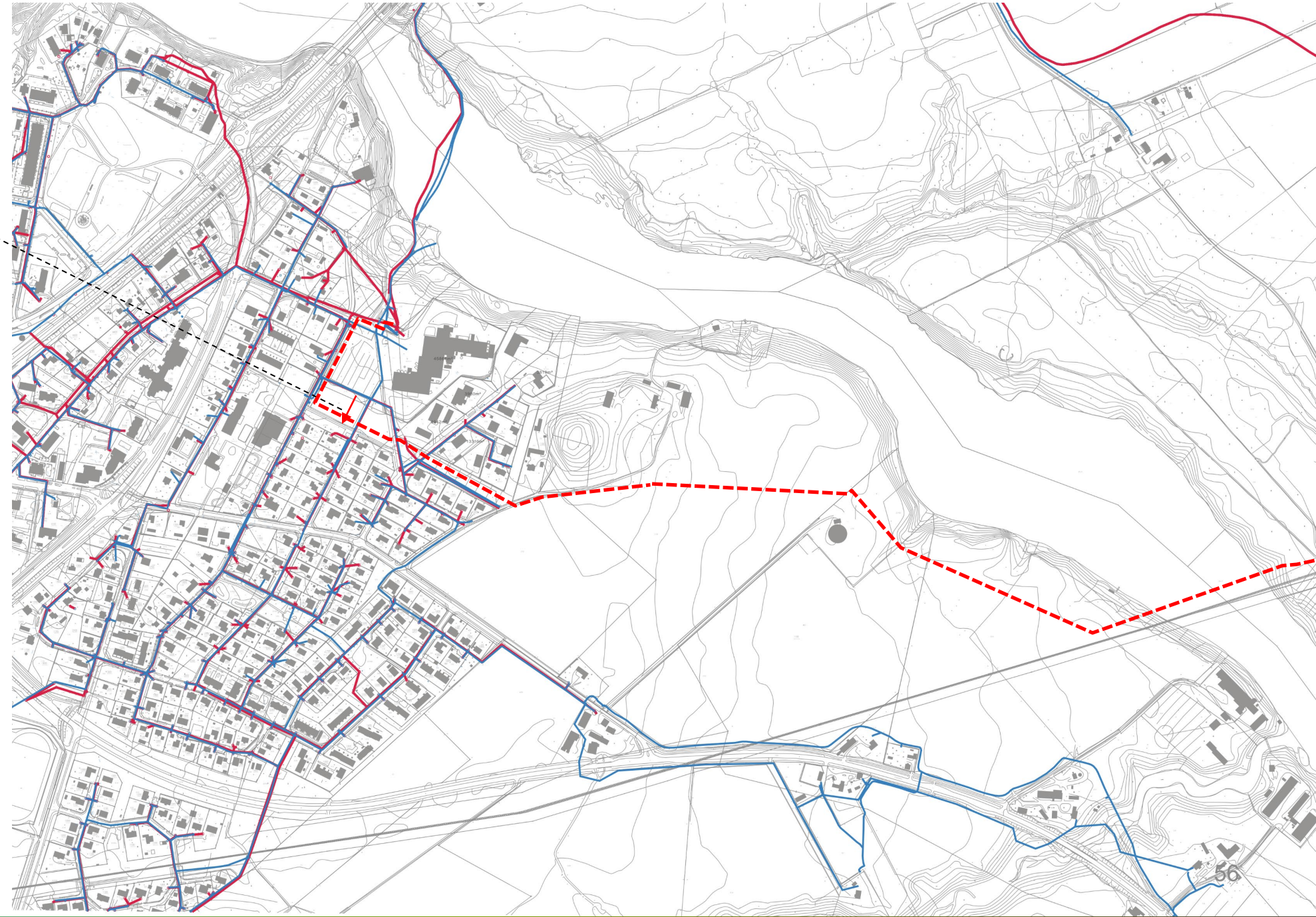
Hulevesiverkosto

- Siirrot Hiivurinpuistossa tehdään 2022

A-INSINÖÖRIT

Vesi- ja viemäriverkosto

- Siirrot Kyntäjänraitille tehdään 2022
- Tiedossa uusi vesihuoltolinja Kouvolan suuntaan (punainen katkoviiva)

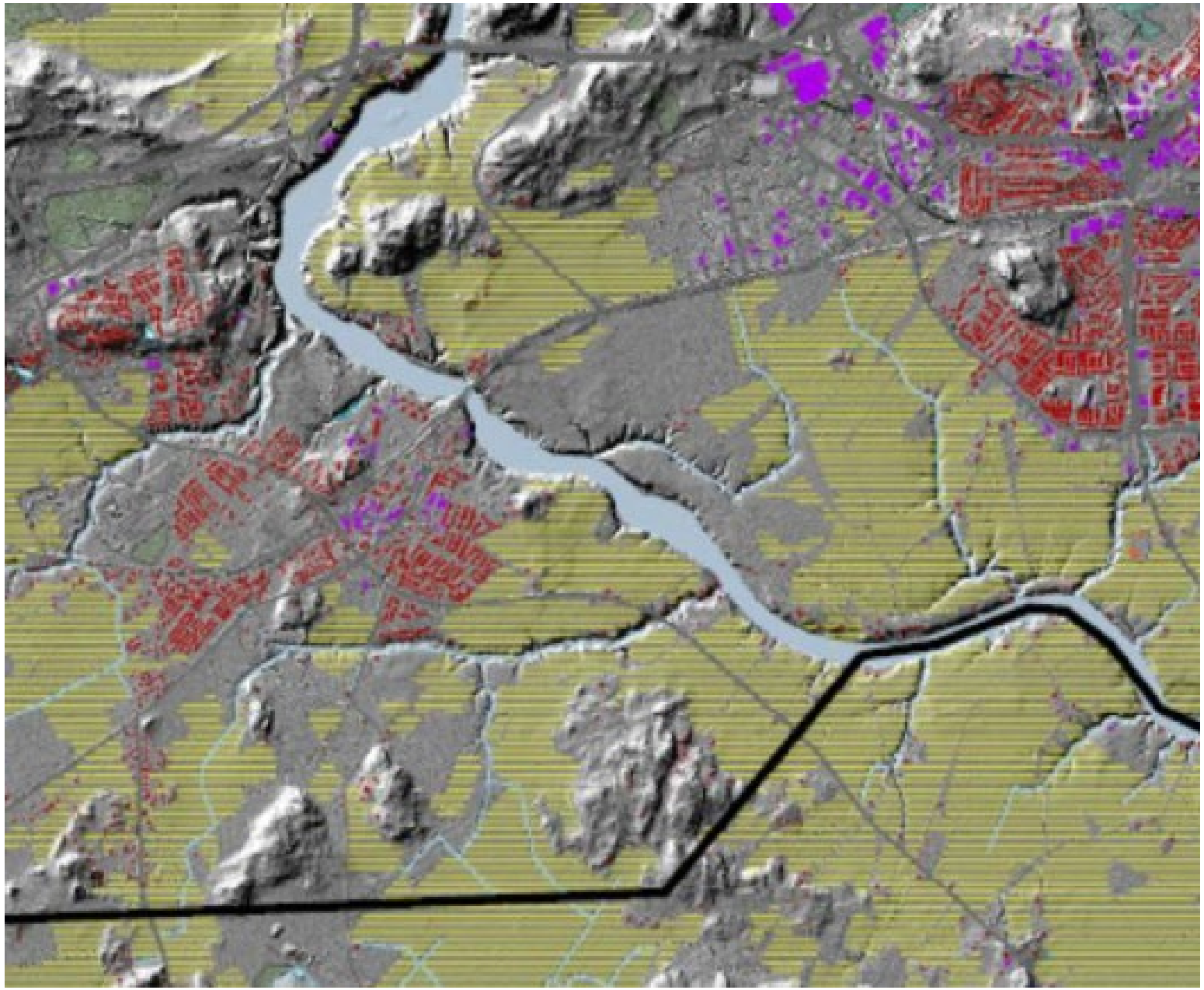


A-INSINÖÖRIT

Maisema- ja kulttuuriarvot

A-INSINÖÖRIT

Maisema



Lähde: Keskeisenkaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvitys, Kouvolan kaupunki 2013.

Maisema

Osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavatyötä on laadittu maisemaselvitys vuonna 2013 (Pöyry Finland Oy). Kouvolan kaupungin alue ja suunnittelualue sijoittuvat I Salpausselän reunamuodostuman alueelle ulottuen myös jonkin verran reunamuodostuman pohjois- ja eteläpuolille. Suomen maisema-maakuntajaossa suunnittelualue sijoittuu *Eteläisen rantamaan maisemamaakunnan* alueelle ja tarkemmassa maisemallisessa seutujaossa Eteläisen viljelyseudun alueelle.

Eteläinen rantamaa sekä eteläinen viljelysseutu ovat muinaista merenpohjaa ja siksi savikkoista, erityisesti jokivarsien tuntumassa. Järviä alueella on vähän tai ne ovat hyvin pieniä. Kymijoki, joka laskee alueen kautta etelään, on luonut edellytykset alueen kehittymiselle yhdessä Salpausselän reunamuodostuman kanssa. Alueen maisemassa näkyvät sekä luonnonprosessien että ihmisen vuosisatoja jatkuneen maisemaa muokkaavan toiminnan merkit.

Kymenlaakson ensimmäiset asukkaat asettuivat vesistöjen varsille kivikaudella (8000 – 1300 eaa). Kymijoki virtasi kuitenkin erämaisella alueella noin 1200-luvulle saakka, josta lähtien laakson varsinaisen asuttamisen voidaan katsoa alkaneen.

Edullisista maaperä- ja pienilmasto-olosuhteista johtuen Salpausselän alue tarjosi hyvän perustan liikennereittien kehittymiselle ja rakentamiselle.

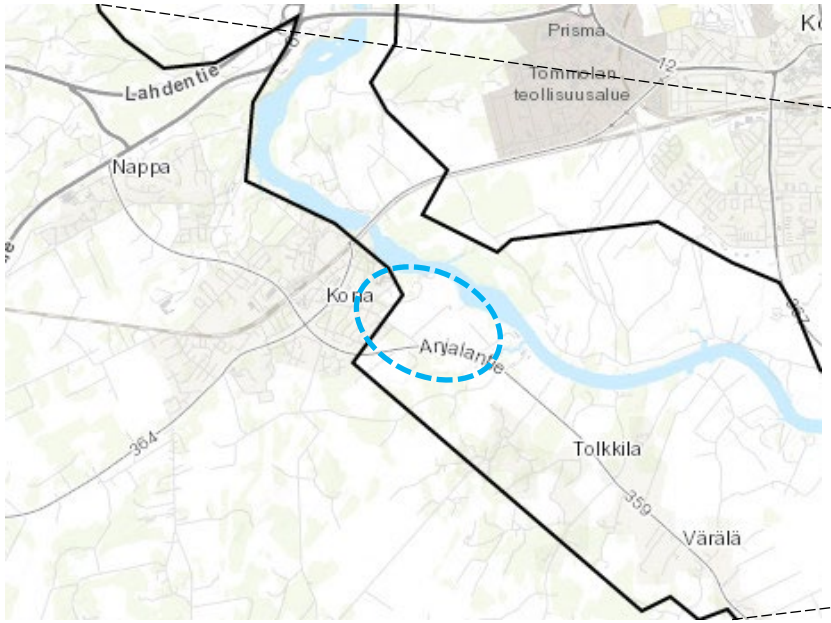
Alavat savilaaksot ovat perinteisesti olleet maatalouden käytössä. Vasta viime vuosikymmeninä on viljavien laaksojen alueelle alettu laajemmin sijoittaa myös muita toimintoja. Seudun suuret tehtaat ovat keskittyneet Kymijoen varteen.

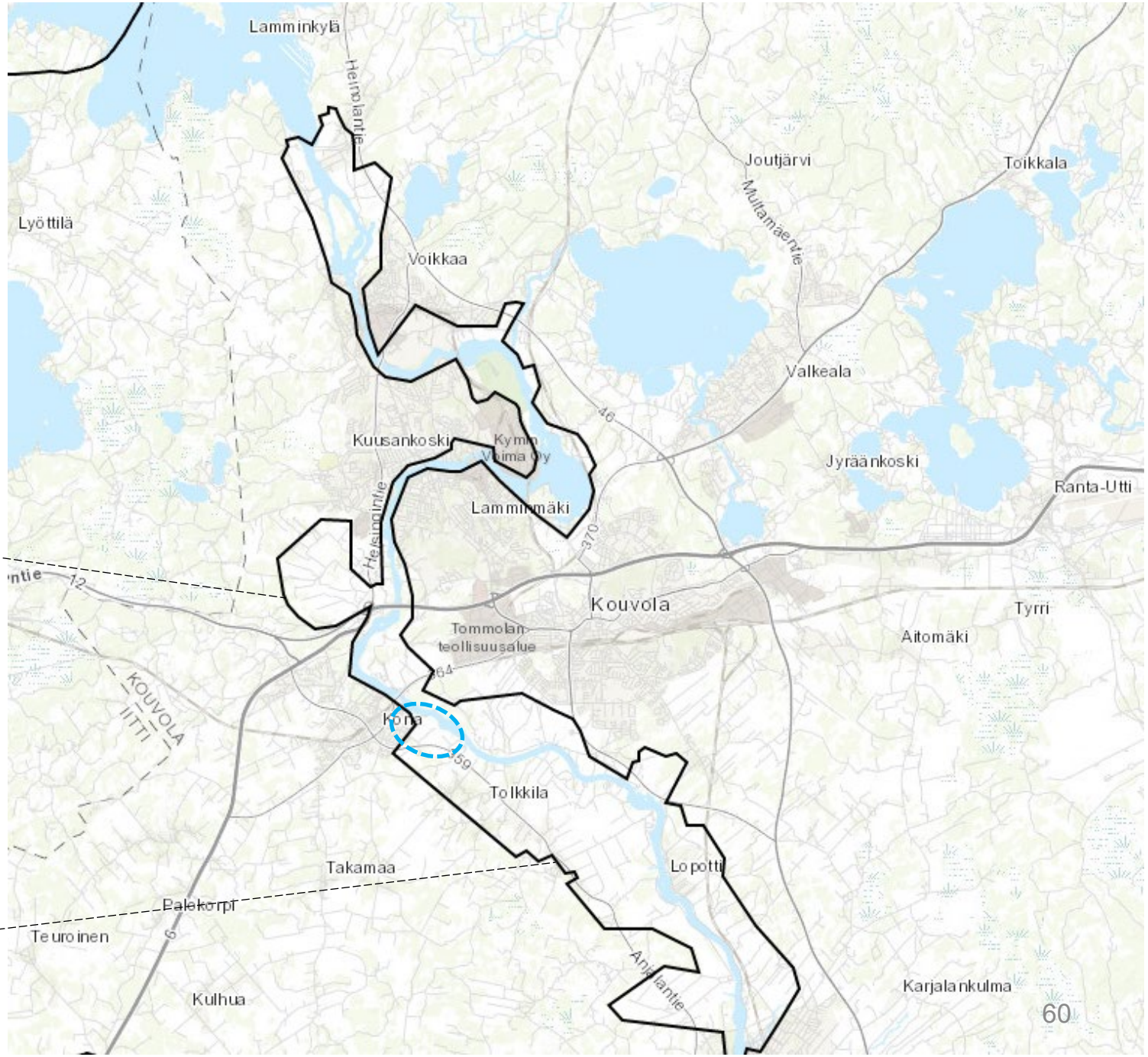
Kymijoen vesipinta ei juurikaan näy maisemakuvassa aivan ranta-alueita sekä joen ylityspaikkoja lukuun ottamatta. Joki rajautuu asuin-, teollisuus-, metsä- tai maaseutualueisiin.

Kasvillisuudeltaan alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, jolla kasvillisuuden yleisilme on yleensä rehevää. Alueen metsät sijoittuvat pääosin selännealueille. Metsät ovat havupuuvaltaisia ja pitkälti metsätalouskäytössä. Laajat savikkoalueet ovat yleensä maatalouskäytössä. Kulttuurivaikutteista kasvillisuutta on keskustojen ja asuinalueiden lisäksi mm. maaseudun tilakeskusten yhteydessä, vanhojen teiden yhteydessä sekä armeijan käytössä olevilla tai olleilla alueilla.

Maisema-arvot

- Valtakunnallisesti arvokas Kymijokilaakson kulttuurimaisema (suunnittelualueen sijainti esitetty sinisellä katkoviivalla)





Valtakunnallisesti arvokas Kymijokilaakson kulttuurimaisema

Kymenjoenlaakson kulttuurimaisema on laaja ja se ulottuu Kotkan, Kouvolan, Loviisan ja Pyhtään kuntien alueelle. Kulttuurimaisema-alue kuuluu Eteläisen rantamaan maisemamaakuntaa ja Itäiseen Järvi-Suomeen. Alueella on useampaa maisemaseutua, kuten Eteläistä viljelyseutua, Kaakkoista viljelyseutua, Suomenlahden rannikkoseutua sekä Lounais-Savon järviseutua. Kulttuurimaiseman pinta-ala on 26 035 ha, josta kosteikkoja ja avointa suota on 670 ha, maatalousalueita 10 018 ha, metsiä sekä avoimia kankaita ja kalliomaita 9 173 ha rakennettuja alueita 1 885 ha sekä vesialueita 4 289 ha.

Kymijokilaakson kulttuurimaisemalle on ominaista sen **historiallinen maaseutuasutus kartanokulttuureineen, laajat viljelyalueet, monipuoliset luontokohteet sekä teollisuushistorian leimaamat maisemat**.

Alueen kulttuurimaisemasta arvokkaan tekee **laajat avoimet näkymät, monet perinteisestä kylä- ja elinkeinorakenteesta kertovat maisemat sekä kulttuurihistorialliset arvokohteet**. Alueen maatalousmaisemassa vaihtelevat perinteiset pienimuotoiset viljelynäkymät, monokulttuurinen suurviljelymaisema sekä kaupunkialueiden lähellä nousseet taajamamaiset asuinalueet.

Kymijokilaakson kulttuurimaisema koostuu monimuotoisista jokivarsi-maisemista, jotka ulottuvat Ensimmäisen Salpausselän pohjoispuolelta Suomenlahdelle. Päijänteen Suomenlahteen yhdistävä Kymijoki, kulttuurimaiseman ydin, laajenee paikoin järvialtaiksi tai jakautuu moniksi haaroiksi. Jokilaakson kulttuurivaikutteiseen maisemaan tuovat vaihtelua myös koskiset jokiosuudet sekä monenlaiset ranta- ja vesistöalueiden luontotyypit.

Suuhaarasta riippuen Kymijoen pituus on 184–204 kilometriä. Kymijoki ei ole koskaan muodostunut yhtenäiseksi vesiliikennereitiksi koskisuutensa takia. Joen koskijaksot ovat kuitenkin tarjonneet teollisuudelle tärkeän voimanlähteen satojen vuosien ajan.

Kymijokilaakson kulttuurimaisemalla on pitkä historia, jonka varhaisimpia elementtejä ovat useat kivikaudelta periytyvät asuinpaikat. Eri-ikäisiä muinaisjäännöksiä tunnetaan mm. Korian eteläpuoliselta viljelystasangolta, Hurukselan kylästä. Myös alueen kiinteä asutus on pitkäaikaista. Esimerkiksi Kymijoen keskijuoksu on asutettu pysyvästi jo 1400-luvulla.

Joki on toiminut usein rajaavana elementtinä ja sitä on pidetty mm. hämäläisten ja karjalaisten rajana sekä Turun rauhan (1743) jälkeen Ruotsin ja Venäjän välisenä rajana vuoteen 1809 asti. Vanhan Suomen alueiden yhdistyttyä muuhun Suomeen vuonna 1812 Kymijoki muodosti lääninrajan vuoteen 1949 saakka. **Rajahistoria näkyy alueen maisemassa ennen kaikkea sotahistoriallisina muistomerkkeinä.** Esimerkiksi Värälässä sijaitsee ruotsalaisten vuonna 1789 rakentamana kenttälinnoitus.

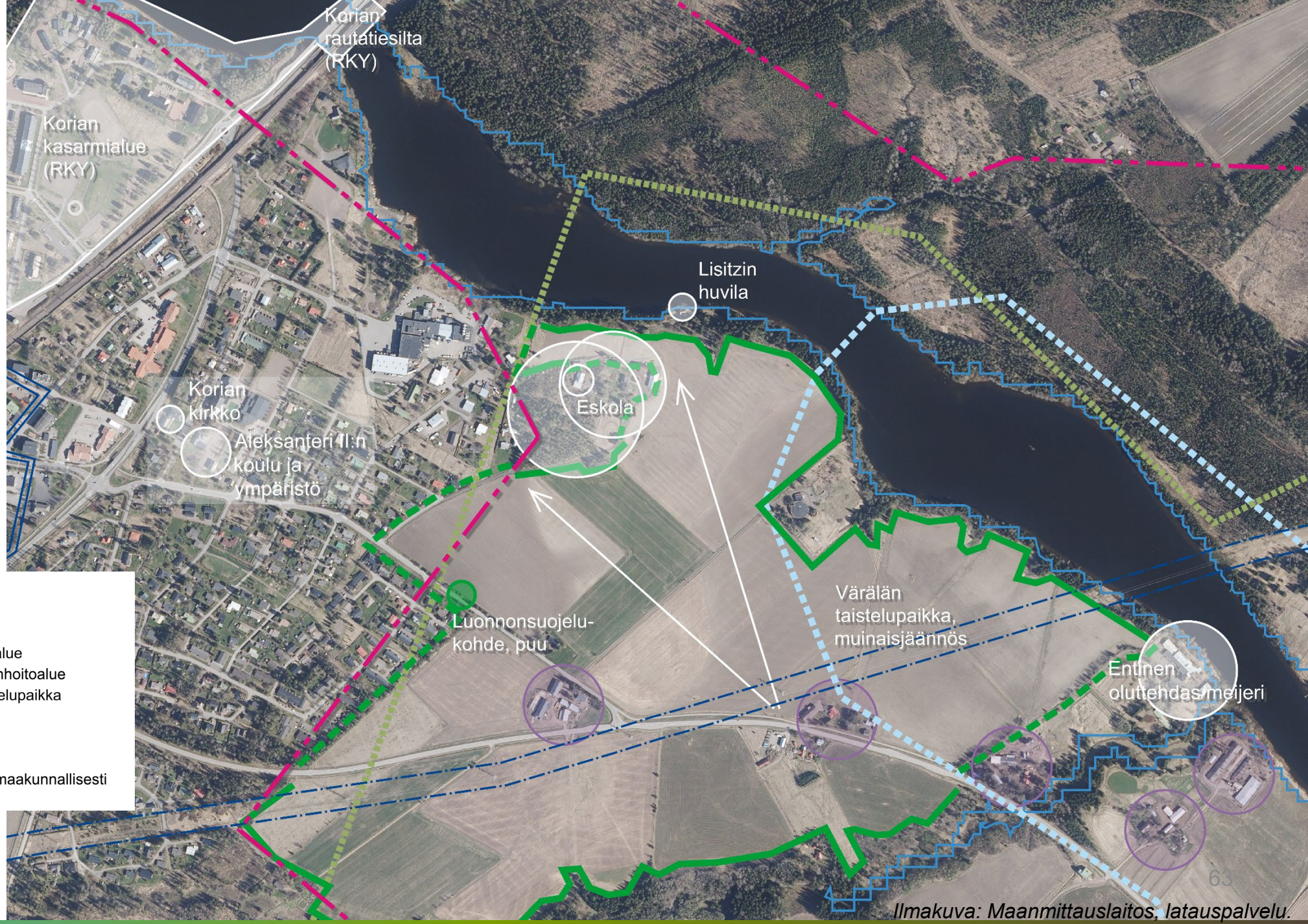
Maisema-alueella on useita historiallisia tiemaisemia. Jokivartta seurailevat maantiet ovat useassa paikassa säilyttäneet maastoa myötäilevät linjauksensa. Osa alueen uusista tielinjoista rikkoo muutoin varsin ehyttä maisemakuvaa. Alueen arvokkaita siltakohteita ovat mm. **Korian rautatiesillat** vuosilta 1870 ja 1925.

Lähde: Kymenlaakso, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, Ympäristöministeriö ja SYKE

Ilmakuva suunnittelualueen laajoista viljelyalueista, jotka kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijokilaakson kulttuurimaisemaan.

Maisema

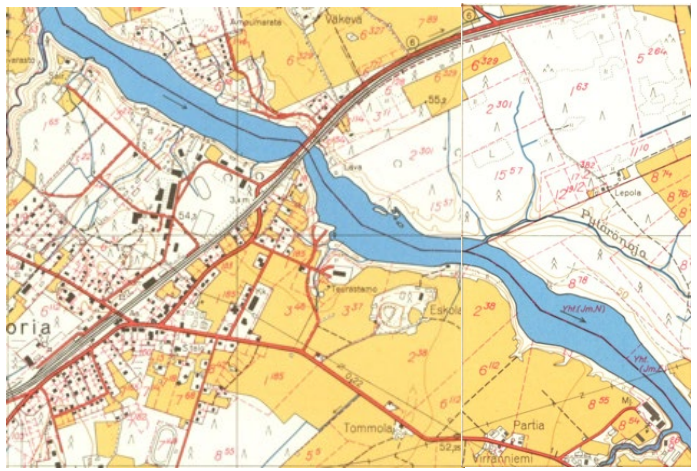
- Arvokkain osa on Kymijoen varsi ja sen rantavyöhyke.
- Vyöhykkeeseen kuuluu mm. Eskolan tila ja Lisitzin huvila.



A-INSINÖÖRIT

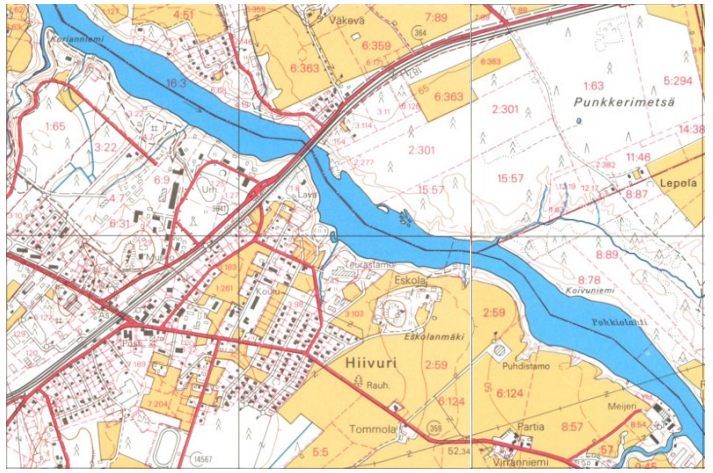
Ilmakuva: Maanmittauslaitos, latauspalvelu.

Vanhat kartat, yhdyskuntarakenteen kehitys



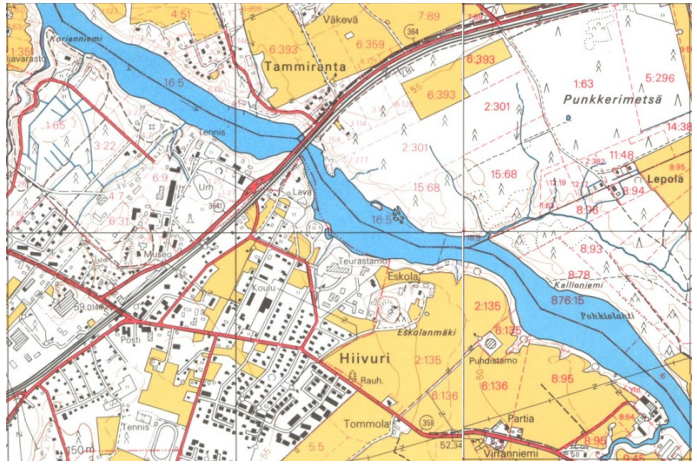
1965

Opaskartta vuodelta 1965: taajama on sijainnut Koriantien ja Kyntäjäntien varrella ja jonkin verran myös Vilppulantien eteläpuolella. Nykyisellä yritysalueella on toiminut teurastamo. Meijeri sijaitsee alueen itäosassa.



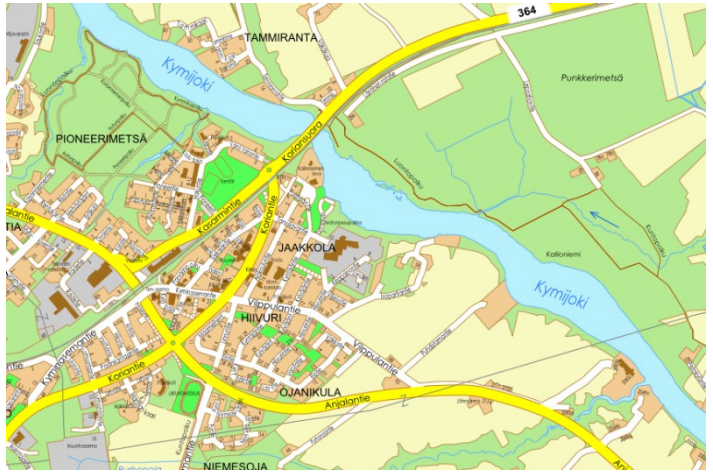
1980

Opaskartta vuodelta 1980: taajama on kasvanut Vilppulantien molemmin puolin Eskolanmäkeen johtavan tien linjaan asti. Teurastamon ympäristöön on rakennettu muitakin yrityksiä, mutta Eskolan mäkeä ympäröi vielä peltoaukeat. Jätevedenpuhdistamo on toteutettu.



1987

Opaskartta vuodelta 1987: Taajama on laajentunut Ojanikulan alueen eteläpuolelle, Hiivurin pientaloalue on täydentynyt ja yritysalue laajentunut kiinni Eskolanmäkeen. Meijerin toiminta on päättynyt.



2022

Opaskartta vuodelta 2022: Anjalantien ohikulkutie on rakennettu Ojanikulan ja Niemesojan asuntoalueiden väliin. Taajama-alue ei ole enää laajentunut itään vuoden 1987 tilanteeseen verrattuna. Jätevedenpuhdistamon toiminta on lakannut.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee historiallisesti arvokkaat maamerkit, **Korian kasarmialue ja Korian sillat**. Kasarmialue sijaitsee Kymijoen ja rautatien risteyskohdassa. Kasarmi sai alkunsa Venäjän keisarikunnan joukkojen keskityksestä ennen ensimmäisen maailmansodan alkamista. Tarkoituksena oli torjua mahdollisia maihinnousuyrityksiä ja turvata tärkeä Riihimäki–Pietari-rautatieyhteys. Kasarmialueen sotilaskäyttö päättyi vuonna 1989, kun Kymen pioneeripataljoona siirrettiin Vekarajärven varuskuntaan. Vuodesta 1994 varuskunta-alue on toiminut siviilikäytössä asuin- ja vapaa-ajan alueena.

Alueen ensimmäiset rakennukset ovat venäläisten tyyppipiirustuksien mukaan rakennetut punatiiliset varuskunta-rakennukset vuosilta 1911–1915. Kasarmi täydentyi suomalaisin voimin 1920-luvun klassistisella sotilasrakentamisella ja 1930-luvun modernistisella arkkitehtuurilla. Kasarmialueen sotilaskoti-rakennus (Elsi Borgin suunnittelema, valmistunut vuonna 1938) kuuluu kansainvälisen Docomomo-järjestön hyväksymään suomalaisen modernismin merkkiteosvalikoimaan. Se on osa puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuria. Sotilaskoti on suojeltu, kuten suurin osa Korian kasarmialueen rakennuksista.

Strategisesti tärkeät Korian sillat olivat talvi- ja jatkosodan pommitetuimpia kohteita, mutta ne säilyivät sodista lähes vahingoittumattomina. Kymijoen ylittää **Riihimäki–Pietari-radan silta**, joka rakennettiin1870. Yksiraiteinen silta ei ollut riittävä liikenteen lisäämiselle, joten sillan viereen rakennettiin toinen rautatiesilta. **Uudempi rautatiesilta** valmistui 1925. Vanhempaa ratasiltaa käytettiin maantieliikenteessä sen aikaa, kun uusi maantiesilta valmistui 1924–1985.

Sillat edustavat rakentamisaikansa siltatekniikan huippua maassamme ja niissä näkyy siltatekniikan kehitys. Vanhempi rautatiesilta vuodelta 1870 on teräksinen kolmijänteinen ristikkosilta, vanhin Suomen ristikkosilloista. Nykyään silta on kevyen liikenteen käytössä. Vanhan rautatiesillan viereen rakennettu kaksiraiteinen ratasilta on betoninen holvisilta. Sen keskiarkadikaaren jännemitta on 70 metriä. Sillan suunnittelu-kilpailu pidettiin vuonna 1922 ja se on Suomen ensimmäisiä suuria teräsbetonisiltoja.

Tiehallinto on valinnut Korian vanhan sillan 1996 yhdeksi museosilloista, jotka kuvastavat maamme liikenneverkon ja sillan-rakennustaidon kehitysvaiheita.

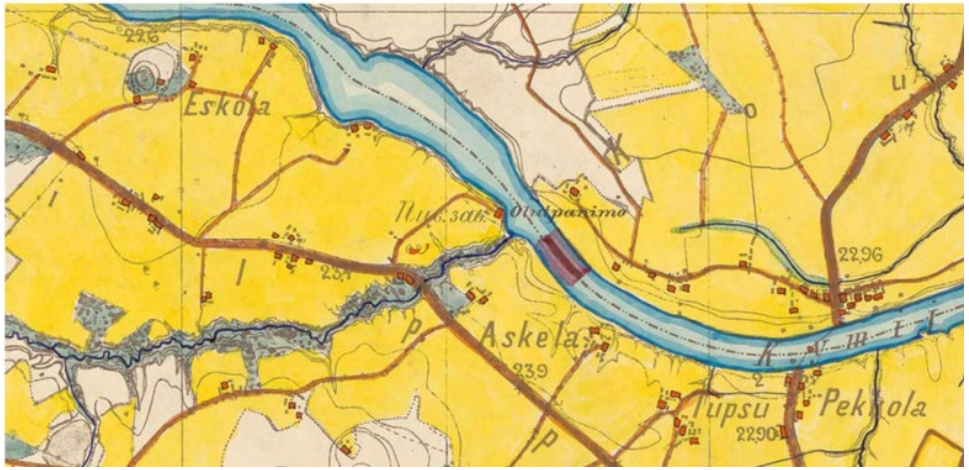
Lähde: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kouvolan kaupunki, 2008

Rakennuskanta, rakennusinventointi

Eskola

Lisitzin huvila

Lähde: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kouvolan kaupunki, 2008



Entinen olutpanimo / Korian meijeri

Rakennuskanta, rakennusinventointi

Eskola (Isopartiantie 30 45610 Koria)

Eskola on **maakunnallisesti merkittävä rakennus ja rakennuspiiri**. Talouskeskus sijoittuu Kymijoen ranta-alueella olevalle kumpareelle ja sitä ympäröi tammet ja vaahterat. Päärakennus on valkoiseksi maalattu hirsinen, vaakapaneloitu ja harjakattoinen rakennus, joka on vuodelta 1900. Talouskeskuksen navetta on vuodelta 1905 ja se on graniittikivinen. Pihapiirin hirsinen taloussuoja vuodelta 1915 sisältää tallin, kalustovajan ja kaksi aittaa. Piha-alueella on myös maakellari.

Lisitzin huvila (Isopartiantie 28 45610 Koria)

Lisitzin huvila on **paikallisesti merkittävä rakennus**, joka on hirsirakenteinen ja se sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle paikalle Korian Kallioniemen eteläpuolelle. Rakennuksessa on kaksikerroksinen ja se on perustettu kalliolle korkeiden graniittipilareiden varaan. Rakennuksen ensimmäinen kerros on veistettyä hirttä, toisessa kerroksessa on ilmeisesti pystyrankorakenne. Rakennuksessa on korkea, eteläpäädystä viistetty satulakatto (betonikattotiili). Rakennuksen seinäpinnat ovat punaiset, ikkunoiden puitteet, karmit ja vesikaton räystäät ovat valkoiset.

Entinen Korian meijeri (Anjalantie 2083b 45610 Koria)

Entinen Korian meijeri on **paikallisesti merkittävä rakennus**, joka sijoittuu maisemallisesti merkittävälle paikalle Kymijoen ranta-alueelle aivan Purhonojan suulle. 15.3.1873 keisari antoi vahvistuksen, että Korian Vilppulaan voidaan perustaa oluttehdas. Kymmene Aktie Ölbryggerin eli Kymin Osake Oluttehtaan puurakenteinen tehdasrakennus valmistui vuoden 1873 lokakuussa. Olutpanimo on toiminut myös nykyisessä tiilirakenteisessa, valkoiseksi rapatussa meijerirakennuksessa. Sotien jälkeen panimorakennuksen toisessa päässä toimi Kuusankosken Osuusliikkeen virvoitusjuomatehdas, joka valmisti ”Kymen Kuohu” –nimistä limonadia ja toinen pää oli Jaakko Karhun puusepäntehtaana. Kymenlaakson Osuusmeijeri muutti rakennuksen meijerikäyttöön vuonna 1950. Rakennus Meijerin pihapiirissä on myös vuonna 1971 valmistunut asuinrakennus ja useita muita varasto- ja talousrakennuksia. Piha-alueen kasvillisuus on nykyisin ylikasvanutta.

Lähde: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kouvolan kaupunki, 2008

Rakennuskanta, rakennusinventointi

Korian kirkko

Korian kirkko sijaitsee Korian taajamassa. Kirkko on **maakunnallisesti merkittävä rakennus**. Korian kirkko valmistui vuonna 1951 ja on arkkitehti Yrjö Vaskisen suunnittelema. Kirkko-rakennus on pitkänomainen ja valmistettu tiilestä. Siipirakennus on vuodelta 1976.

Aleksanteri II:n koulu ja ympäristö

Kouluista vanhin, ns. keisari Aleksanteri II:n koulu syntyi keisarisuuriruhtinaan 25-vuotisen hallituksen johdosta. Koulu valmistui vuonna 1884 ja sitä on laajennettu vuonna 1910. Koulu ja sen ympäristö on **kulttuurihistoriallisesti merkittäviä**. Osa Korian koulukokonaisuudesta on **valtakunnallisesti merkittävä** alakoulu-rakennus, joka on vuodelta 1930. Osa koulukokonaisuutta on myös vuonna 1957 valmistunut koulu, joka on **paikallisesti merkittävä rakennus**. Koulut ovat Korian kirkon läheisyydessä. Aleksanteri II:n koulun edessä on avoin piha-alue, joka on yhteinen Alakoulun kanssa. Kohteet edustavat oman aikansa kouluarkkitehtuuria ja kerrostumaa.

Lähde: A-Insinöörit, 2022

Lähde: Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus, 2008

Värälän taistelukenttä, kiinteä muinaisjäännös

Suunnittelualueelle ulottuu Värälän taistelukenttä, joka on Kustaan sodan aikana 1790 Ruotsalaisten rakentama varustus. Alue sijaitsee 190 metrin päässä Kymijoen länsirannasta.

Kustaan sodan (1788-1790) aikana Kymijoen länsipuolella Värälässä (myös Tolkkilan ja Vilppulan alueilla sekä joen itäpuolella Kouvolan Alakylän ja Valkealan Mäkikylän alueilla) käytiin useita taisteluita Venäjän ja Ruotsin välillä. Ensin venäläiset hyökkäsivät Värälään ja Vilppulaan huhtikuussa 1789.

Ruotsalaiset tekivät vuoden 1789 päähyökkäyksensä kesäkuussa Värälästä ponttonisiltaa pitkin, joen itärannalla sijainneeseen Kouvolan kylään (nyk. Mäkikylä). Heinäkuussa venäläiset hyökkäsivät uudelleen Värälään, jonka ruotsalaiset valloittivat takaisin. Ponttonisillan omistuksesta käytiin tykistötaisteluita vielä elokuussa. Myös alkukesästä 1790 Värälän alue vaihtoi omistajaa useita kertoja. Kustaan sota päättyi Värälässä solmittuun rauhaan 14.8.1790. Allekirjoitetussa 8 artiklaisessa rauhansopimuksessa raja valtakuntien välillä säilytettiin ennallaan.

Rauhansopimuksen neuvottelupaikaksi rakennettiin paviljonkimainen rauhantemppeli, mutta se on sittemmin kadonnut. Nykyään paikalla on peltoa ja opaskyltti. Rauhansopimuksen muistomerkki, rauhankivi, sijaitsee entisen Elimäen pohjoisosassa. Rauhankivi sijaitsee noin 1 kilometrin päässä temppelin paikasta, lähellä Kustaa III:n päämajan paikkaa – noin 10 metrin päässä nykyisestä maantie 359:sta.

Värälän taistelupaikan kohdalla on nykyään runsaasti peltoja, useita maatiloja sekä maanteitä. Peltojen alueelta saattaa löytyä esineistöä vaikka kulttuurikerrokset ovat kyntöjen myötä sekoittuneet. Rakennetuilla alueilla taistelusta ei todennäköisesti ole säästynyt jälkiä.

Alueella on löydetty useita sekä ruotsalaisten että venäläisten rakentamia tykkipattereita ja sotilasleirialueiden jäännöksiä. Ne on merkitty muinaisjäännösrekisteriin kukin omana kohteena. Taistelutantereen alueelta on löytynyt myös runsaasti tykinkuulia ja muuta sodankäyntiin liittyviä tarvikkeita. Alueen asukkaiden keskuudessa on edelleen jäljellä suullista kertomusperinnettä taisteluista.

Yleissuunnitelmavaihtoehdot

Aloitusvaihe vaihtoehdot 1-5

Nähtäville vaihtoehdot 1 ja 3

Asukaspalautteet 16.5.2022 mennessä

A-INSINÖÖRIT

Yleissuunnitelmassa tutkitut vaihtoehdot

Yleissuunnitelmaa varten tutkittiin viisi maankäyttö- ja liikenneverkkovaihtoehtoa:

- Ve 1 Uusi liittymä Anjalantielle + yritystoiminnan suurtontti
- Ve 2 Uusi liikenneyhteys + erillinen yritysalue
- Ve 3 Uusi liikenneyhteys + keskisuuri yritysalue
- Ve 4 Vilppulantie nykyisellään + pienten tonttien yritysalue
- Ve 5 Nykytilanne + uusi liikenneyhteys + voimassa olevien kaavojen toteutus

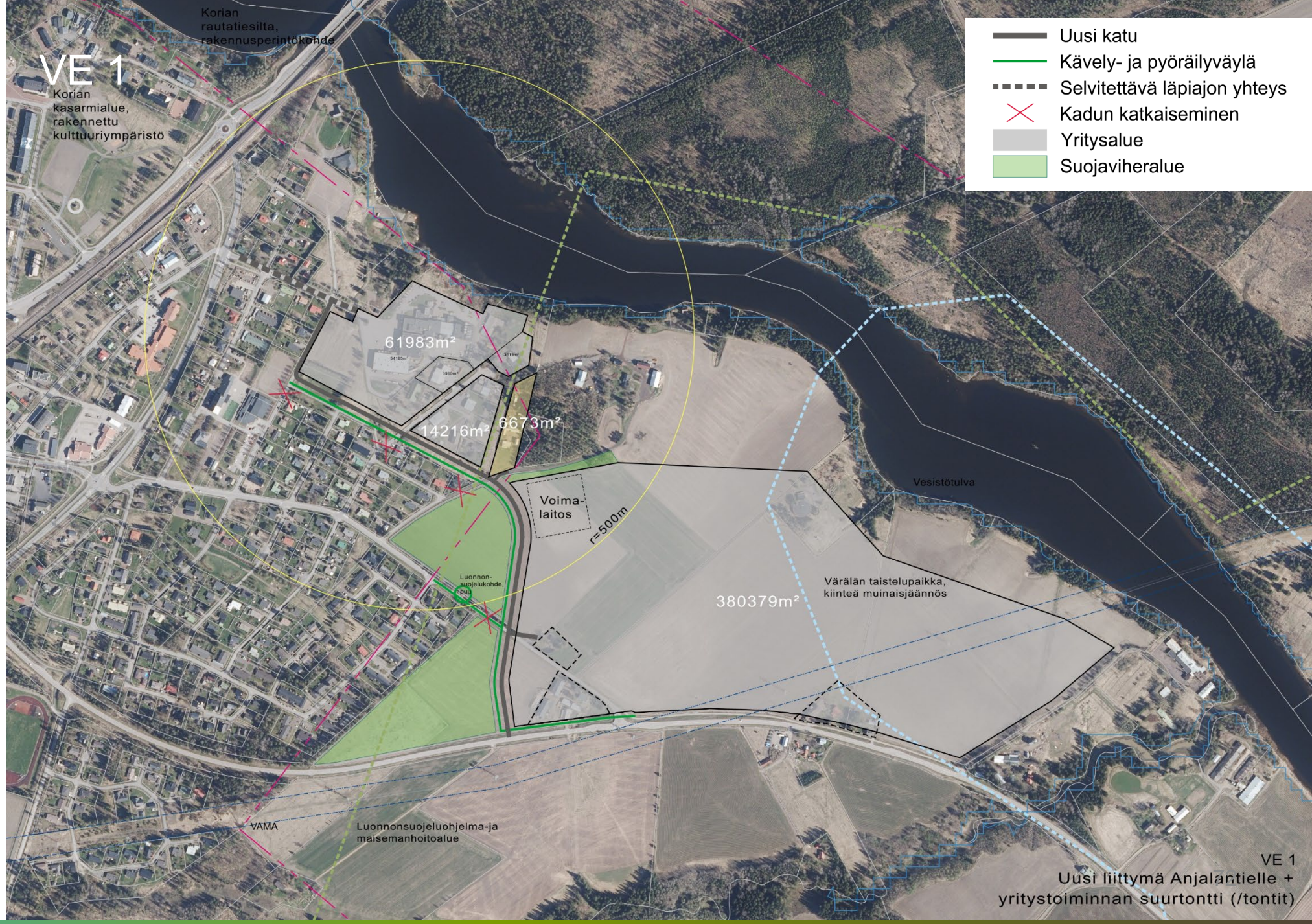
- Kaikki muut vaihtoehdot poikkeavat yleiskaavasta, paitsi Ve 5
- Kaikissa vaihtoehdoissa Fazerin tontti nykyistä laajempi (puisto pienenee)
- Viisi erilaista liikenteellistä ratkaisua, mutta liikenteellisesti erot ovat pieniä ja kaikki ratkaisut parantavat nykytilannetta
- Maankäytön laajuus ja tonttikoko vaihtelevat
- Vaihtoehdoissa 2, 4 ja 5 on myös uusia asuntoalueita
- Jatkokehittelyyn vaihtoehdot 1 ja 3 (tekn. lautakunta 5.4.2022)

A-INSINÖÖRIT

Uusi liikenneyhteys Anjalantielle + suuri, uusi yritysalue

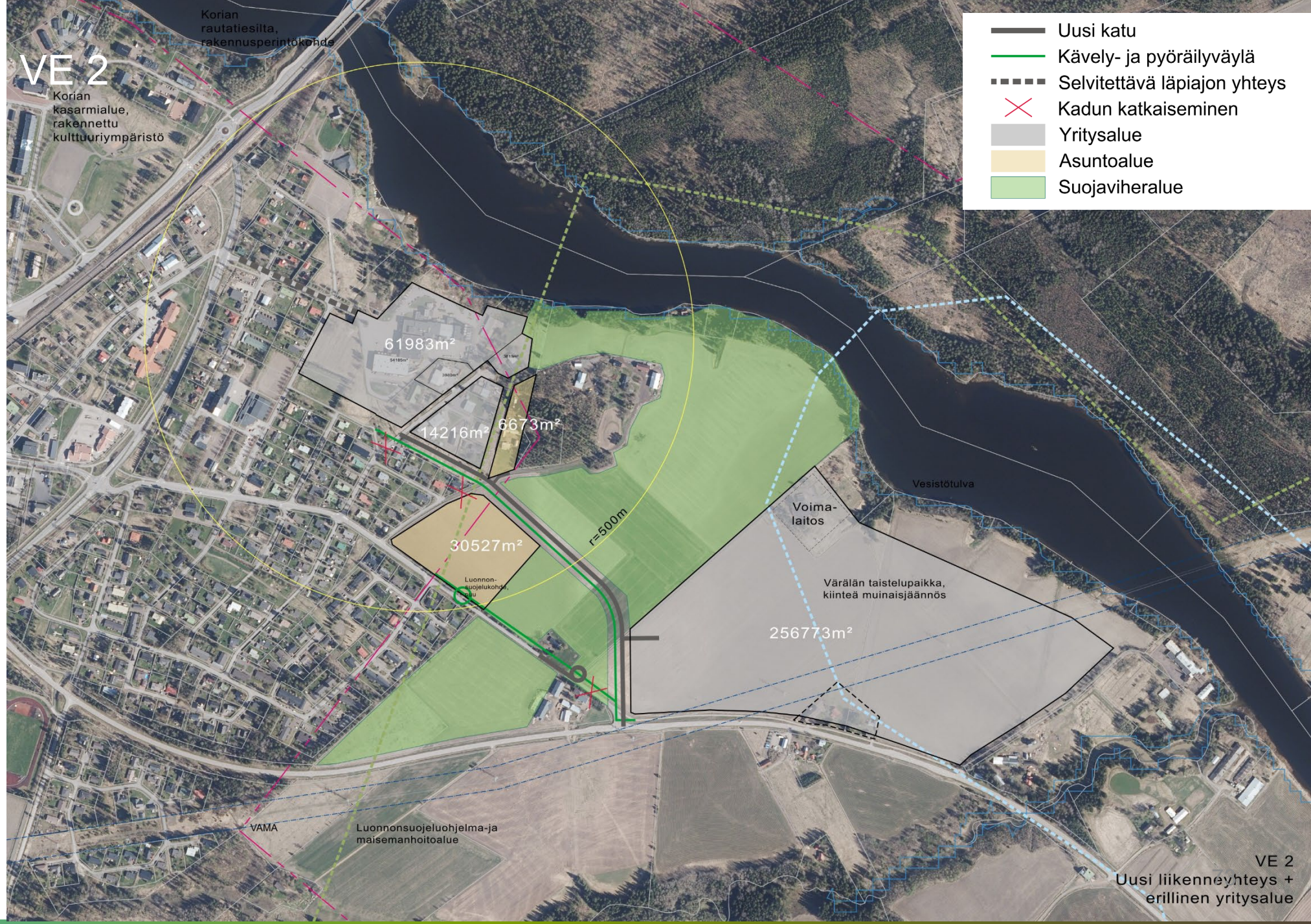
- Aluevaraus 38 ha täyttää tonttikoon tavoitteen >20 ha
- Uusi liikenneyhteys suoraan Anjalantieltä
- Kävely- ja pyöräilyväylän jatkaminen Anjalantielle asti
- Vilppulantien yhteys Anjalantielle katkaistaan
- Uusi läpiajoyhteys Tanssilavantielle
- Isopartiantien, Hiivurintien ja Kyntäjäntien katkaiseminen
- Johtolinja rajoittaa rakentamista
- Voimalaitos mahdollista sijoittaa alle 500 m etäisyydelle nykyisestä yritystoiminnasta
- Mahdollisuus yhden ison toimijan sijoittumiseen 38 ha tontille
- Kustannusarvio 3,5 M€
- Kustannus/pinta-ala (€/ha): 92 000 €/ha
- Korttelialueet yht. 38,0 ha
- Rakennusoikeus yhteensä 190 000 k-m2 (e=0.50)

A-INSINÖÖRIT



Uusi liikenneyhteys Anjalantielle + erillinen uusi yritysalue

- Aluevaraus 25,7 ha täyttää tonttikoon tavoitteen >20 ha
- Katkaistu tieyhteys Vilppulantieltä Anjalantielle
- Kävely- ja pyöräilyväylän jatkaminen Anjalantielle asti
- Isopartiantien ja Hiivurintien katkaiseminen
- Viheryhteys nykyisen taajamarakenteen ja uuden yritysalueen välille
- Johtolinja halkaisee korttelialueen lähes keskeltä ja rajoittaa rakentamista, korttelialue suurelta osin muinaisjäännösalueella
- Voimalaitos noin 700 m etäisyydelle nykyisestä yritystoiminnasta
- Kustannusarvio 3,0 M€
- Kustannus/pinta-ala (€/ha): 103 000 €/ha
- Korttelialueet yht. 29 ha, josta asumista 3 ha
- Rakennusoikeus yhteensä 136 000 k-m2 (e=0.50)



A-INSINÖÖRIT

Uusi yhteys Vilppulantieltä yritysalueelle

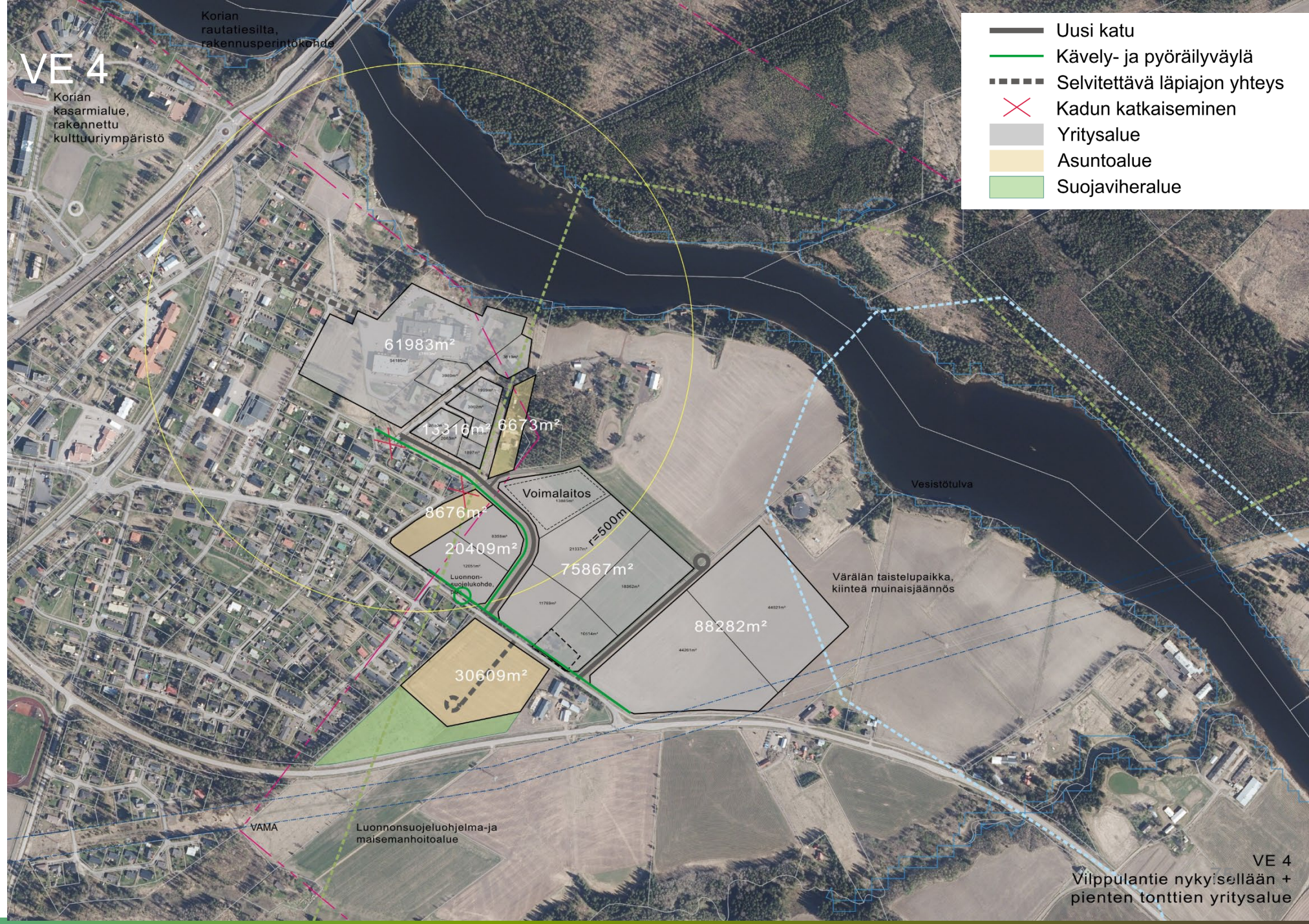
- Aluevaraus 21 ha täyttää tonttikoon tavoitteen >20 ha
- Vilppulantien kääntö sivuhaaraksi
- Uusi läpiajoyhteys Tanssilavantielle
- Isopartiantien, Hiivurintien ja Kyntäjäntien katkaiseminen
- Kävely- ja pyöräilyväylän jatkaminen Anjalantielle asti
- Johtolinja ei rajoita rakentamista
- Voimalaitos mahdollista sijoittaa noin 700 m etäisyydelle nykyisestä yritystoiminnasta
- Kaksi uutta tonttia, vaihteluväli 3,5 ha – 21,6 ha
- Kustannusarvio 3,6 M€
- Kustannus/pinta-ala (€/ha): 144 000 €/ha
- Korttelialueet yht. 25 ha
- Rakennusoikeus yhteensä 125 000 k-m2 (e=0.50)

VE 3
Uusi liikenneyhteys + keskisuuri yritysalue

Vilppulantie ennallaan, pienet yritystontit

- Aluevaraukset eivät täytä yritystoiminnan suurtontin koolle asetettua tavoitetta < 20 ha
- Uusi liikenneyhteys yritysalueelle Vilppulantieltä sivuhaarana
- Kävely- ja pyöräilyväylän jatkaminen Anjalantielle asti
- Isopartiantien ja Hiivurintien katkaiseminen
- Johtolinja ei rajoita rakentamista, voimalaitos mahdollista sijoittaa alle 500 m etäisyydelle nykyisestä yritystoiminnasta
- Pienet yritystontit, yht. 9 kpl (vaihteluväli 0,8-4,4 ha)
- Riski; asumisen läheisyys rajoittaa yritystoiminnan luonnetta
- Kustannusarvio 3,8 M€
- Kustannus/pinta-ala (€/ha): 173 000 €/ha
- Korttelialueet yht. 22 ha, josta asumista 4 ha
- Rakennusoikeus yhteensä 102 000 k-m2 (e=0.50)

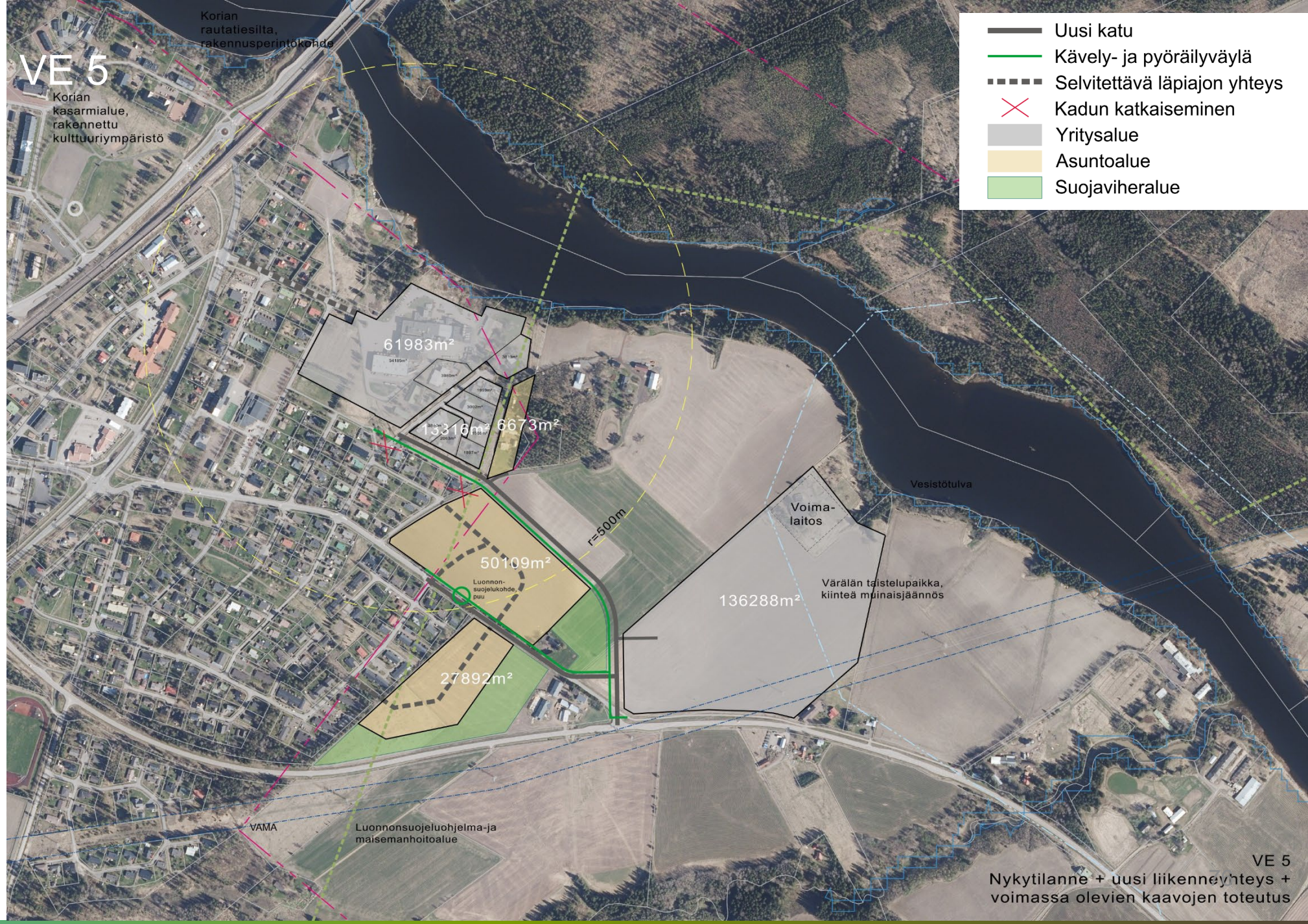
A-INSINÖÖRIT



Nykytilanne + uusi liikenneyhteys + voimassa olevien kaavojen toteutus

- Aluevaraus ei täytä yritystoiminnan suurtontin koolle asetettua tavoitetta < 20ha
- Uusi liikenneyhteys Anjalantieltä
- Vilppulantien kääntö sivuhaaraksi
- Isopartiantien ja Hiivurintien katkaiseminen
- Kävely- ja pyöräilyväylän jatkaminen Anjalantielle asti
- Asemakaavan mukainen rakentamaton yritystontti, lisäksi eniten asuntorakentamista
- Voimalaitos noin 700 m etäisyydelle nykyisestä yritystoiminnasta
- Johtolinja ei juurikaan rajoita rakentamista
- Kustannusarvio 4,9 M€, asuntoalueiden osuus 1,6 M€
- Kustannus/pinta-ala (€/ha): 233 000 €/ha
- Korttelialueet yht. 21 ha, josta asumista 8 ha
- Rakennusoikeus yhteensä 88 000 k-m2 (e=0.50)

A-INSINÖÖRIT

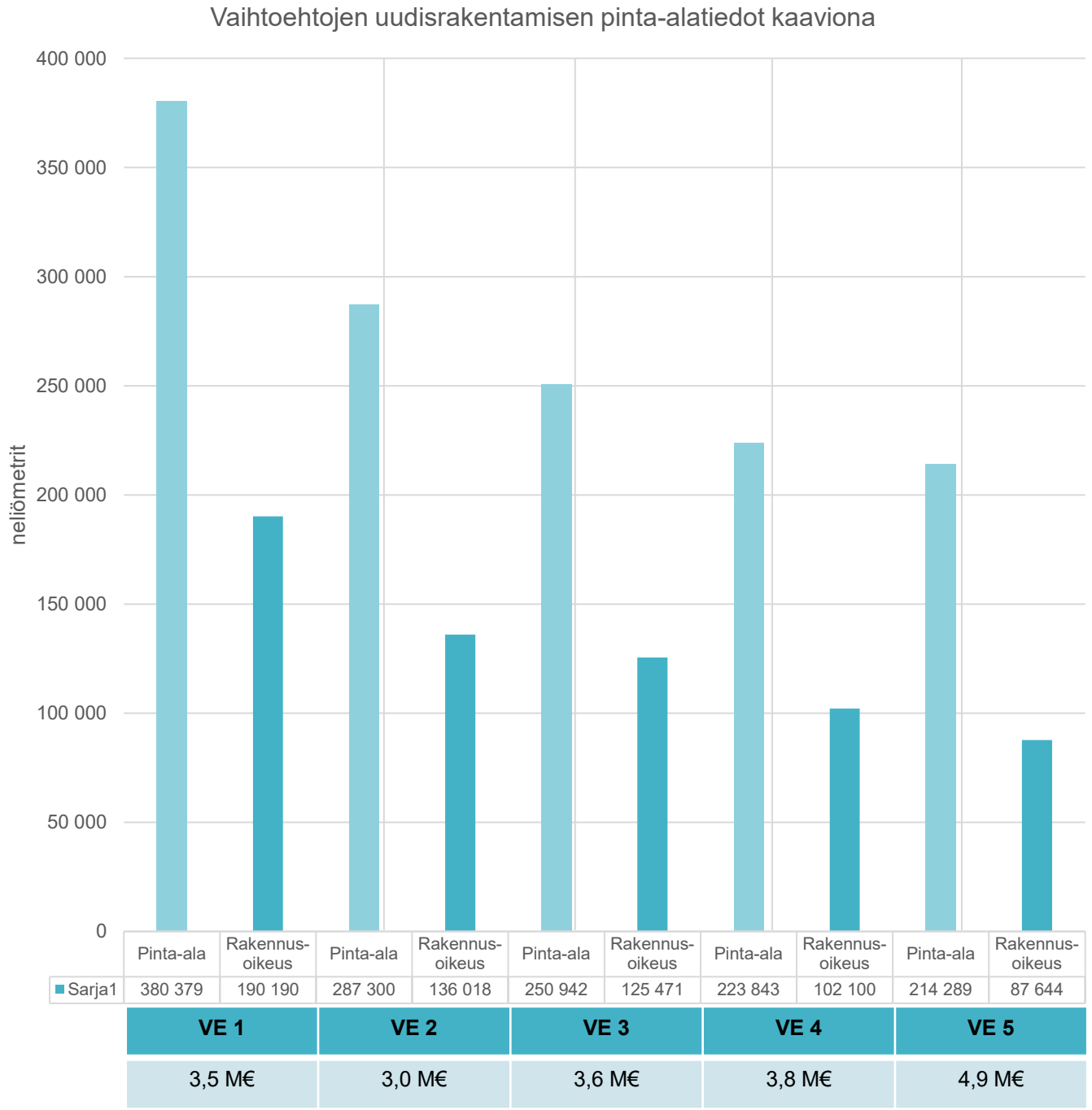


Määrällinen vertailu

Katujen rakentamisen kustannusarviot Foren Hankeosalaskenta (Hola)

- Alv. 0 %, maarakennuskustannusindeksi 112,31 (2015=100)
- Ei sisällä pohjanvahvistustoimenpiteitä (Oletettu, että kadut voidaan rakentaa maanvaraisena.)
- Ei sisällä maanlunastuskustannuksia
- Sisältää varaukset vesihuoltoverkostolle ja valaistukselle
- Sisältää esisuunnitteluvaiheen tilaajatehtävät, joiden osuus kokonaiskustannusarviosta on noin 24 %

- Sähkö ja mahdollinen maakaasu puuttuvat



A-INSINÖÖRIT

VE 1	VE 2	VE 3	VE 4	VE 5
+ Suurkortteli 38 ha vastaa hyvin elinkeinotoiminnan kehittämistavoitteisiin	+ Suuri kortteli 26 ha, vastaa hyvin elinkeinotoiminnan kehittämistavoitteisiin	+ Suuri kortteli 21 ha, vastaa tyydyttävästi elinkeinotoiminnan kehittämistavoitteisiin	+ Katujen rakentaminen vaiheittain mahdollista	+ Uusi suora yhteys Anjalantielle, liittymäkulma paranee
+ Suuri kortteli muuntojoustava	+ Asumisen suuntaan jää laajin vihervyöhyke	+ Lähellä nykyistä yritysaluetta, mahdollisesti synergiaetuja	- Korttelirakenne ei mahdollista edes 1 ha suuruista yritystonttia	+ Yritysalue erillään asumisesta
+ Asumisen suuntaan jää vihervyöhyke	+ Asutuksesta erillinen yritysalue voi mahdollistaa myös ympäristövaikutuksia aiheuttavat yritystoiminnot	+ Asumisen suuntaan jää kapea vihervyöhyke	- Yritysalue kiinni asumisen alueissa, mikä rajoittaa yritystoiminnan laatua ja saattaa aiheuttaa ristiriitoja eri käyttötarkoitusten välillä	+ Sijoittuu pieneltä osin voimajohdon alueelle ja muinaisjäännösalueelle
+ Anjalantien liittymä paranee	+ Läpiajoliikenne Vilppulantiellä estyy	+ Ei ulotu muinaisjäännösalueelle eikä voimalinjan alle	- Lounas-koillissuuntainen viheryhteys katkeaa	- Ei edistä isojen yritystonttien tavoitetta
+ Läpiajoliikenne Vilppulantiellä estyy	- Asuinalueen saavutettavuus idästä heikkenee	+ Korttelialueen rajautuminen maisemaan selkeä	- Laajin katuverkko, päättyviä katuja	- Yritystoiminnan laajentaminen mahdollista vain erillään nykyisestä yritystoiminnasta, 14 ha
- Saattaa aiheutua asiatonta läpiajoliikennettä Tanssilavantielle	- Toteutettavuus huono, kortteli pääosin muinaisjäännösalueella ja voimajohdon alla	- Liittymä Anjalantielle viisto, voi olla raskaalle liikenteelle haastava	- Raskaan liikenteen määrä saattaa kasvaa Vilppulantien länsipäässä	- Asumispainotteisuus ei vastaa elinkeinotoiminnan kehittämisen tarpeisiin
- Asuinalueen saavutettavuus idästä heikkenee	- Merkittävimmät maisemavaikutukset	- Saattaa aiheutua asiatonta läpiajoliikennettä Tanssilavantielle	- Riskinä rauhaton ja jäsentymätön taajamakuva	- Saattaa lisätä raskasta liikennettä Vilppulantiellä
- Kortteli osittain muinaisjäännösalueella ja voimajohdon alla				- Kallein toteuttaa
- Merkittävimmät maisemavaikutukset				

A-INSINÖÖRIT

Konsultin arvion perusteella paras/parhaat vaihtoehdot

Yhteenveto

- Uusi maankäyttö ei suoraan edellytä uuden liikenneyhteyden toteuttamista, mutta liikenneverkon hierarkian, liikenneturvallisuuden ja asumisviihtyvyyden näkökulmista tilanne paranee, kun raskas liikenne voidaan ohjata yritysalueille muuta reittiä kuin asuntokatujen läpi.
  → Uudet katuyhteydet vähentävät raskaan liikenteen liikkumista asutuksen keskellä.
- Kaikki vaihtoehdot parantavat kävelyn ja pyöräilyn turvallisuutta.

- Rakentamisen maisemalliset vaikutukset ovat joka tapauksessa merkittävät, kun avoin peltomaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.
- Kaikki vaihtoehdot supistavat maatalouselinkeinon harjoittamisen mahdollisuuksia.
- Rakennettavuudeltaan heikkoa maaperä, tarvitaan laajempia tutkimuksia.

- Maankäytön kannalta suositeltavimmat vaihtoehdot ovat VE1 ja VE3.
  - Vastaavat parhaiten yritystoiminnan suurkorttelin tavoitteiseen.
  - Mahdollistavat myös synergian nykyisten yritystoiminnan alueiden kanssa.
  - Laajat yhtenäiset aluevaraukset mahdollistavat muuntojoustavuutta.
  - VE1:ssä aluevarauksen itäosan toteutettavuutta rajoittavat voimalinjan johtokäytävä ja muinaisjäännösalue.
- Kaikki vaihtoehdot edellyttävät maanhankintaa ja kaavoitusta (vähintään yleiskaavallisen tarkastelun asemakaavan yhteydessä).

Jatkosuunnitteluun valitut yleissuunnitelmavaihtoehdot

- VE 1 Uusi liittymä Anjalantielle + yritystoiminnan suurtontti
- VE 3 Uusi liikenneyhteys + keskisuuri yritysalue

- Uudet katuyhteydet vähentävät raskaan liikenteen liikkumista asutuksen keskellä
- Kävelyn ja pyöräilyn turvallisuus paranee
- Vaihtoehdoissa Fazerin tontti nykyistä laajempi (puisto pienenee)
- Rakentamisen maisemalliset vaikutukset ovat joka tapauksessa merkittävät, kun avoin peltomaisema muuttuu rakennetuksi ympäristöksi
- Kaikki vaihtoehdot supistavat maatalouselinkeinon harjoittamisen mahdollisuuksia
- Rakennettavuudeltaan heikkoa maaperä, tarvitaan laajempia tutkimuksia.

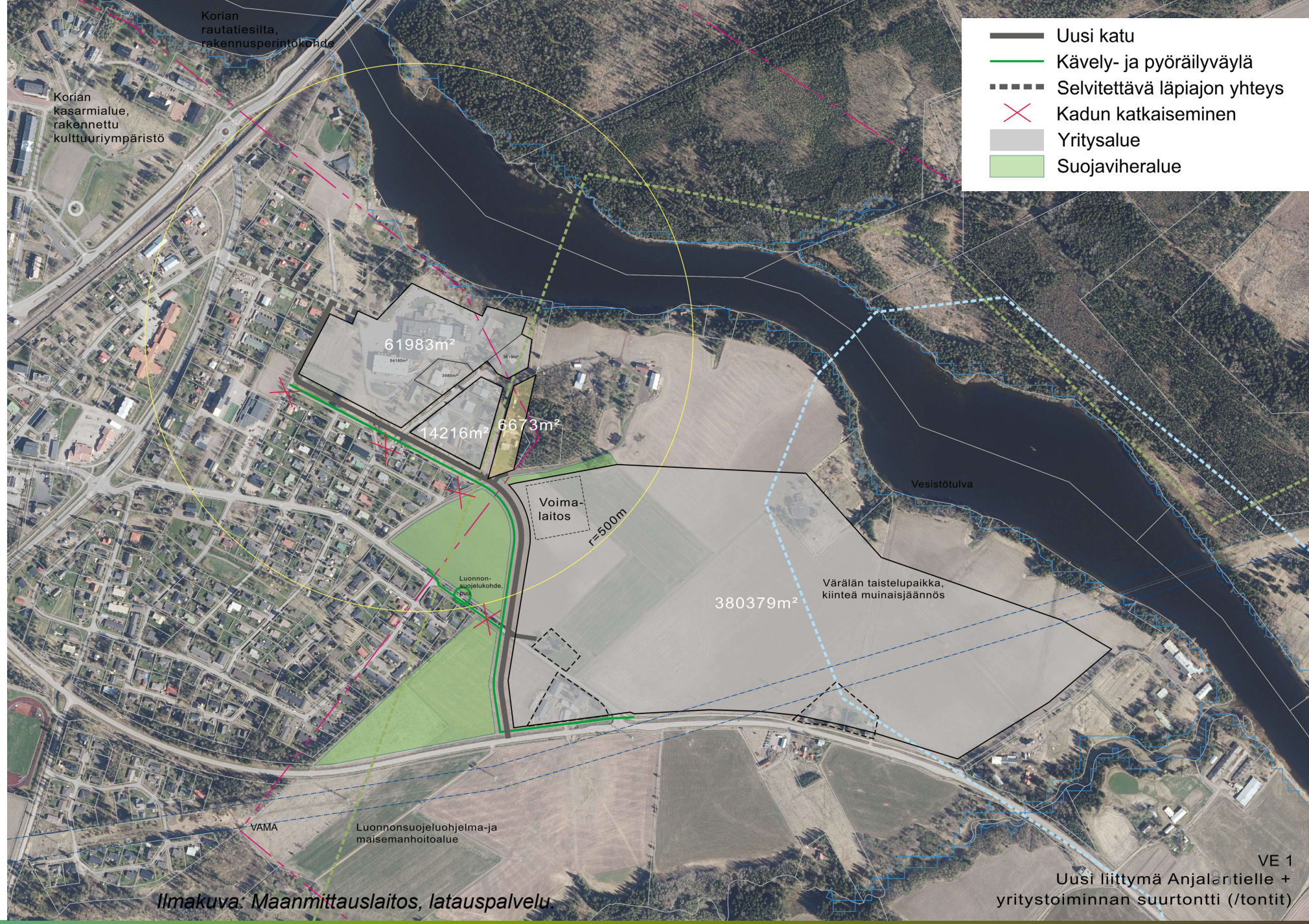
Ilmakuvat: Maanmittauslaitos, latauspalvelu.

VE 1

Uusi liikenneyhteys Anjalantielle + suuri, uusi yritysalue

- Aluevaraus 38 ha täyttää tonttikoon tavoitteen >20 ha
- Uusi liikenneyhteys suoraan Anjalantieltä
- Kävely- ja pyöräilyväylän jatkaminen Anjalantielle asti
- Vilppulantien yhteys Anjalantielle katkaistaan
- Uusi läpiajoyhteys Tanssilavantielle
- Isopartiantien, Hiivurintien ja Kyntäjäntien katkaiseminen
- Johtolinja rajoittaa rakentamista
- Voimalaitos mahdollista sijoittaa alle 500 m etäisyydelle nykyisestä yritystoiminnasta
- Mahdollisuus yhden ison toimijan sijoittumiseen 38 ha tontille
- Kustannusarvio 3,5 M€
- Korttelialueet yht. 38,0 ha
- Rakennusoikeus yhteensä 190 000 k-m2 (e=0.50)

A-INSINÖÖRIT



Ilmakuva: Maanmittauslaitos, latauspalvelu.

VE 1
Uusi liittymä Anjalantielle + yritystoiminnan suurtontti (/tontit)

VE 3

Uusi yhteys Vilppulantieltä yritysalueelle

- Aluevaraus 21 ha täyttää tonttikoon tavoitteen >20 ha
- Vilppulantien kääntö sivuhaaraksi
- Uusi liikenneyhteys nykyiselle teollisuusalueelle
- Isopartiantien ja Hiivurintien katkaiseminen
- Kävely- ja pyöräilyväylän jatkaminen Anjalantielle asti
- Johtolinja ei rajoita rakentamista
- Voimalaitos mahdollista sijoittaa noin 700 m etäisyydelle nykyisestä yritystoiminnasta tai nykyiselle yritysalueelle
- Yksi uusi tontti, 21,6 ha
- Kustannusarvio 2,9 M€
- Korttelialuetta 21,6 ha
- Rakennusoikeus yhteensä 108 000 k-m2 (e=0.50)

Ilmakuva: Maanmittauslaitos, latauspalvelu.

A-INSINÖÖRIT

VE 3
Uusi liikenneyhteys + keskisuuri yritysalue

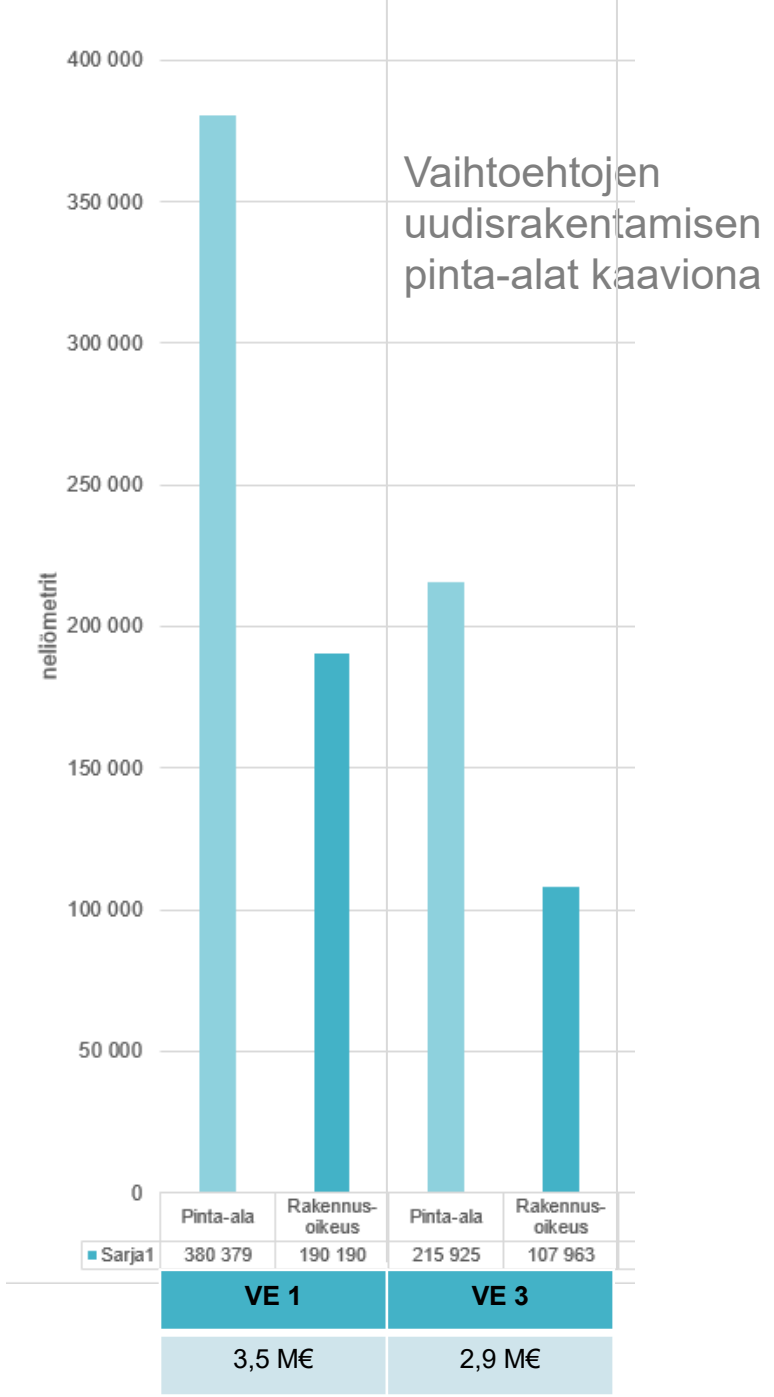
Määrällinen vertailu

- Laadittu arvio maanhankinnan kuluista 1,5 – 2 €/m^2
- Karkeat infran rakentamisen kustannusarviot (Fore)
- Arvioitu karkeat tontinmyynnin tuotot 8 €/m^2
- Tulojen ja menojen erotus molemmissa vaihtoehdoissa negatiivinen -1,0 – -1,7 M€

Katujen rakentamisen kustannusarviot Foren Hola

- Alv. 0 %, maarakennuskustannusindeksi 112,31 (2015=100)
- Ei sisällä pohjanvahvistustoimenpiteitä. (Oletettu, että kadut voidaan rakentaa maanvaraisena.)
- Ei sisällä maanlunastuskustannuksia.
- Sisältää varaukset vesihuoltoverkostolle ja valaistukselle
- Sisältää esisuunnitteluvaiheen tilaajatehtävät, joiden osuus kokonaiskustannusarviosta on noin 24 %

- Sähkö ja mahdollinen maakaasu puuttuvat



Määrällinen vertailu

Vaihtoehdot Olemassa olevat kortteli (e=0.40)	VE 1		VE 3	
	Pinta-ala	Rakennus-oikeus	Pinta-ala	Rakennus-oikeus
Kortteli 78, Fazer	49 243	19 697	49 243	19 697
Kortteli 78, kirjapaino	3 819	1 528	3 819	1 528
Kortteli 78, palvaamo	3 980	1 592	3 980	1 592
Kortteli 78, yritys X	4 942	1 977	4 942	1 977
Kortteli 77	14 216	5 686	14 216	5 686
Olemassa olevat yhteensä	76 200	30 480	76 200	30 480

Vaihtoehdot Uudet korttelit (yritysalueet e=0.50, asuminen e=0.25)	VE 1		VE 3	
	Pinta-ala	Rakennus-oikeus	Pinta-ala	Rakennus-oikeus
Teollisuuden korttelialueet, suurtontti	380 379	190 190	215 925	107 963
Yhteensä m2	**380 379**	**190 190**	**215 925**	**107 963**
Korttelialueet yhteensä ha	**38,04**		**21,59**	
Uusien asumisen tonttien määrä min-max yhteensä, kun asumisen tonttikoko 900-1200 m2 ja korttelialueeksi 70%		0		0
Uusien teollisuustonttien määrä yhteensä		1		1
Teollisuustonttien koko tai arvioitu vaihteluväli (ha)		38,0 ha		21,6 ha

Menot ja tulot

- Arvio maanhankinnan kuluista 1,5 – 2 €/m^2
- Karkeat infran rakentamisen kustannusarviot
- Karkeat tontinmyynnin tuotot 8 €/m^2
- Tulojen ja menojen erotus

	VE 1 **Uusi liittymä Anjalantielle + yritystoiminnan suurtontti**		**VE 3** **Uusi liikenneyhteys + keskisuuri yritysalue**	
Maanhankinnan kulut, kun hinta on 1,5 €/m2	570 000		375 000	
Maanhankinnan kulut, kun hinta on 2 €/m2		760 000		500 000
Infran rakentamisen karkeat kustannusarviot €	3 500 000		2 900 000	
Menot yhteensä	**4 070 000**	**4 260 000**	**3 275 000**	**3 400 000**
Asuntotonttien hyötypinta-ala m2 (70% pinta-alasta)	0		0	
Asuntotonttien tontinmyyntitulot 8€/m2	0		0	
Teollisuustonttien pinta-ala m2	380 000		216 000	
Teollisuustonttien tontinmyyntitulot 8 €/m2	3 040 000		1 728 000	
Tulot yhteensä	**3 040 000**		**1 728 000**	
Erotus, tulot-menot	**-1 030 000**	**-1 220 000**	**-1 547 000**	**-1 672 000**

Yhteenveto

- Maankäytön kannalta suositeltavimmat vaihtoehdot ovat VE1 ja VE3
  - Vastaavat parhaiten yritystoiminnan suurkorttelin tavoitteiseen
  - Mahdollistavat myös synergian nykyisten yritystoiminnan alueiden kanssa
  - Laajat yhtenäiset aluevaraukset mahdollistavat muuntojoustavuutta
  - VE1:ssä aluevarauksen itäosan toteutettavuutta rajoittavat voimalinjan johtokäytävä ja muinaisjäännösalue
- Molemmat vaihtoehdot edellyttävät maanhankintaa ja kaavoitusta (vähintään yleiskaavallisen tarkastelun asemakaavan yhteydessä)

VE 1

+ Suurkortteli 38 ha vastaa hyvin elinkeinotoiminnan kehittämistavoitteisiin
+ Suuri kortteli muuntojoustava
+ Lähellä nykyistä yritysaluetta, mahdollisesti synergiaetuja
+ Asumisen suuntaan jää vihervyöhyke
+ Anjalantien liittymä paranee
+ Läpiajoliikenne Vilppulantiellä estyy
- Saattaa aiheutua asiatonta läpiajoliikennettä Tanssilavantielle
- Asuinalueen saavutettavuus idästä heikkenee
- Kortteli osittain muinaisjäännösalueella ja voimajohdon alla
- Merkittävimmät maisemavaikutukset

VE 3

+ Suuri kortteli 21 ha, vastaa tyydyttävästi elinkeinotoiminnan kehittämistavoitteisiin
+ Lähellä nykyistä yritysaluetta, mahdollisesti synergiaetuja
+ Asumisen suuntaan jää vihervyöhyke
+ Ei ulotu muinaisjäännösalueelle eikä voimalinjan alle
+ Korttelialueen rajautuminen maisemaan selkeä
- Liittymä Anjalantielle viisto, voi olla raskaalle liikenteelle haastava lännestä saavuttaessa
- Merkittävät maisemavaikutukset

A-INSINÖÖRIT

Ilmakuvat: Maanmittauslaitos, latauspalvelu.

Asukaspalautteet vaihtoehtoisista luonnoksista

Asukastilaisuuden 27.4.2022 palaute

- Yritysalueen liikenteen eriyttämistä asumisesta pidettiin hyvänä, mm. kirkon, koulun, päiväkodin ja monitoimitalon lähellä.
- Kannatettiin ratkaisua, jossa rekkaliikenne ohjautuisi Anjalantieltä Fazerille muuta kautta kuin Tanssilavantien kautta, läpiajoa Tanssilavantielle ei pidetty hyvänä.
- Liikenteen rauhoittamista pidettiin hyvänä, sillä Vilppulantiellä ajetaan lujaa.
- Fazerin laajentumistarpeita pidettiin ymmärrettävinä.
- Suunnitelman vaiheittaista toteutusta pidettiin mahdollisena.
- Todettiin peltoalan vähenevän merkittävästi, mutta varsinaista vastustusta ei noussut esille.
- Yritysalueen sijoittamista kyseiselle alueelle eikä esimerkiksi lähemmäksi Kouvolaa Koriansuoran eteläpuolelle kummasteltiin, mutta alue on yksi vaihtoehtoisista sijainneista, joita tutkitaan.
- Voimalaitoksen tuotantotavasta oltiin huolissaan, johon todettiin, että laitoksessa on tarkoitus on kuivaa tavaraa, eikä kyse ole mädätyksestä.

Asukaspalautteet 16.5.2022 mennessä

- Toivottiin uutta tielinjausta Anjalantieltä suoraan yritysalueelle, jolloin Vilppulantien ja Hiivurintien liikenne rauhoittuisi.
- Nykyinen Anjalantien liittymä on hankala raskaalle liikenteelle.
- Läpiajoyhteyttä Tanssilavantielle ei pidetty hyvänä.
- Parempana paikkana voimalaitokselle pidettiin jätevedenpuhdistamon tonttia.
- Pyörätie Vilppulantien varressa pidettiin hankalana, sillä maatalousliittymä on vaarallinen.
- Uudelta kadulta Anjalantielle ehdotettiin pyörätieksi käytettävän nykyistä Vilppulantietä.
- Kannatettiin VE1.

Yleissuunnitelma

A-INSINÖÖRIT

Yleissuunnitelma

- Uuden yritysaluevarauksen koko noin 21,7 ha
- Kustannusarvio 2,6 M€
- Rakennusoikeus yhteensä 108 500 k-m^2 (e=0.50)
- Uusi liikenneyhteys suoraan Anjalantieltä → liittymän sijainti selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa
- Kävely- ja pyöräilyväylän jatkaminen Anjalantielle asti
- Vilppulantien ajoneuvoliikenteen yhteys Anjalantielle katkaistaan
- Isopartiantien ja Hiivurintien ajoneuvoliikenteen katkaiseminen uudelle ajoyhteydelle, asuntoalueiden ja yritysalueen liikenteen erottaminen toisistaan
- Uusi läpiajoyhteys mahdollinen Tanssilavantielle → läpiajon tarve selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa (kustannusarvio 0,6 M€)
- Johtolinja rajoittaa vain vähän rakentamista uudella alueella
- Voimalaitoksen sijainnille kaksi vaihtoehtoista paikkaa
- Mahdollistaa yhden ison tai useamman pienemmän toimijan sijoittumisen uudelle alueelle
- Yritysalueen mahdollinen laajenemissuunta osoitettu nuolilla, laajennusmahdollisuus noin 17 ha

A-INSINÖÖRIT

Esimerkit mahdollisista toteutusratkaisuista

- Kartoilla on havainnollistettu mahdollisia eri kokoluokan rakennuksia.

Alueelle on mahdollista sijoittua yksi suuri toimija. Ratkaisun on mahdollista toteutua yleissuunnitelmassa esitetyllä liikenneverkolla.

Alue on myös mahdollista jakaa useammaksi tontiksi, jolloin alueelle voi sijoittua useampi toimija. Ratkaisu edellyttää sisäisen katuverkon toteuttamista.

A-INSINÖÖRIT

Laajuustiedot

- Olemassa olevat korttelialueet noin 7,5 ha, rakennusoikeutta noin 30 120 k-m^2

Olemassa olevat korttelit (yritysalueet e=0.40)	**Pinta-ala (m^2)**	**Rakennus-oikeus (k-m^2)**
Kortteli 78, Fazer	49 243	19 697
Kortteli 78, kirjapaino	3 819	1 528
Kortteli 78, palvaamo	3 980	1 592
Kortteli 78, yritys X	4 942	1 977
Kortteli 77	13 316	5 326
Olemassa olevat yhteensä	**75 300**	**30 120**

- Uusi aluevaraus noin 21,7 ha, jolla rakennusoikeutta noin 108 500 k-m^2
  - Mahdollisuus jakaa pienempiin tontteihin, jolloin tonttikoko noin 4,5 - 6,5 ha
- Kadut
  - Uusia pääkatuja noin 660 m, saneerausta noin 255 m
  - Jos läpiajo Tanssilavantielle mahdollistetaan, saneerattavaa katua 150 m ja uutta katua 220 m
  - Erillisiä kävely- ja pyöräilyväyliä noin 960 m

Uudet korttelit (yritysalueet e=0.50)	**Pinta-ala (m^2)**	**Rakennus-oikeus (k-m^2)**
Teollisuuden korttelialueet, suurtontti	216 936	108 468
Yhteensä m2	**216 936**	**108 468**
Korttelialueet yhteensä ha	**21,7**	
Uusien teollisuustonttien määrä yhteensä	4	1+
Teollisuustonttien koko tai arvioitu vaihteluväli (ha)	4,5 - 6,5 ha	21,7

Menot ja tulot

- Laskelmat kuvaavat menojen ja tulojen suuruusluokkaa. Alueiden laajuus ja katuverkon pituus tarkentuu myöhemmissä suunnittelun vaiheissa.
- Laadittu arvio maanhankinnan kuluista 1,5 – 2 €/m^2.
- Arvioitu karkeat tontinmyynnin tuotot 8 €/m^2.
- Suunnittelutaso on ollut esisuunnittelu, eikä kustannusarviota tule sellaisenaan käyttää hankkeen toteutuvana rakentamiskustannuksena.
- Tulojen ja menojen erotus negatiivinen -1,2 – -1,3 M€.
- Hyödyt konkretisoituvat pitkän ajan kuluessa työllisyysvaikutusten ja verotulojen muodossa .

Katujen rakentamisen kustannusarviot Hola

- Alv. 0 %, maarakennuskustannusindeksi 112,31 (2015=100)
- Ei sisällä pohjanvahvistustoimenpiteitä (Oletettu, että kadut voidaan rakentaa maanvaraisena.)
- Ei sisällä maanlunastuskustannuksia
- Sisältää varaukset vesihuoltoverkostolle ja valaistukselle
- Sisältää esisuunnitteluvaiheen tilaajatehtävät, joiden osuus kokonaiskustannusarviosta on noin 24 %.
- Sähkö ja mahdollinen maakaasu puuttuvat

Maanhankinnan ja infranrakentamisen karkeat arviot menoista ja tuloista	**Yleissuunnitelma** **Uusi liikenneyhteys + keskisuuri yritysalue**	
Maanhankinnan kulut, kun hinta on 1,5 €/m2	325 000	
Maanhankinnan kulut, kun hinta on 2 €/m2		435 000
Infran rakentamisen karkeat kustannusarviot €	2 600 000	
Menot yhteensä	**2 925 000**	**3 035 000**
Teollisuustonttien pinta-ala m2	217 000	
Teollisuustonttien tontinmyyntitulot 8 €/m2	1 736 000	
Tulot yhteensä	**1 736 000**	
Erotus, tulot-menot	**-1 189 000**	**-1 299 000**

A-INSINÖÖRIT

Projektipäällikkö:
Johanna Närhi
Maankäyttöpäällikkö,
arkkitehti, YKS-490
p. 040 746 5533
johanna.narhi@ains.fi

Suunnittelija:
Jaana Virtanen
Suunnittelija,
rak.arkkit./ark.yo

Liikennesuunnittelija:
Mikko Romu, ins. YAMK

Marko Luukkonen
Yleiskaavapäällikkö
p. 044 223 8886

Hannu Purho
Kaavoitusarkkitehti
p. 040 036 5225

Jussi Kimmo
Suunnitteluinsinööri
p. 044 223 8847

etunimi.sukunimi@kouvola.fi

KOUVOLA

A-INSINÖÖRIT