

**ASEMAKAAVA KOSKEE**

Ruotsulan kylän tilan 8:119 osaa ja Kymintehdas lunastusyksikön 1:4594 osaa

**ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE**

kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelin 343 osaa, korttelia 347 sekä suojaviher- ja katualueita

**ASEMAKAAVASSA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSESSA MUODOSTUVAT**

kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelin 343 osa, suojaviher- ja katualueet sekä yleisen tien alue

## **Ahmanintien pienjäteaseman lähialue, kaava nro 23/027**

# **ASEMAKAAVASELOSTUS**

Liittyä 2.1.2024 päivättyyn ja 4.3.2024 täydennettyyn kaavakarttaan





## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI

Alueen nimi **Ahlmanintien pienjäteaseman lähialue, kaava nro 23/027**

Asemakaava koskee Ruotsulan kylän tilan 8:119 osaa ja Kymintehtas lunastusyksikön 1:4594 osaa

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 23, Kymintehtas, korttelin 343 osaa, korttelia 347 sekä suojaviher- ja katualueita

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 23, Kymintehtas, korttelin 343 osa, suojaviher- ja katualueet sekä yleisen tien alue

Laatija Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.2.2023

Vireille tulo Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 27.9.2023  
osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely 27.9.–31.10.2023

Valmisteluvaiheen kuuleminen 27.9.–31.10.2023  
kuulutus Kouvolan Sanomissa 27.9.2023

Julkinen nähtävillä olo  
Tekninen lautakunta 3 § 10.1.2024  
kuulutus Kouvolan Sanomat ja internet-sivut 17.1.2024  
kaavaehdotus nähtävillä 17.1.-20.2.2024

Tekninen lautakunta 21.3.2024



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Kymintehtaan Savontalon alueelle, Kouvolan kaupungin ydinkeskustan pohjoispuolelle.

### 1.2. Suunnittelualueen sijainti

Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueen käsittävä kaava-alue sijaitsee Kymintehtaalla Ahlmanintien, Savonsuontien ja Kouvolaan Mikkeliin suuntautuvan Savon radan rajaamalla alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15,7 ha.

### 1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perusteet

Kaavahankkeen tavoitteena on yhdistää tällä hetkellä Kymenlaakson Jäte Oy:n hallinnassa oleva alue lähiympäristöineen niiden pohjoispuolella olevaan teollisuusrakennusten kortteliin 343 siten, että alueelle olisi tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa nykyistä monipuolisemmin erilaisia tilaa vaativia toimintoja. Kouvola Innovation Oy on tehnyt Savontalon alueelle yritysalue suunnitelman vuonna 2015 ja se toimii maankäytön muutoksen tavoitetilana. Suunnittelun yhtenä tavoitteena on myös parantaa alueen sisäistä toiminnallisuutta ja sen liittymistä yleiseen katu- ja tieverkkoon. Kaavaratkaisussa huomioidaan myös alueella olevan hulevesiverkoston uudistamissuunnitelmat sekä olemassa olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien tilatarpeet.

### 1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta

### 1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Savontalon teollisuusalue, alustava rakennettavuusselvitys*. Kymen Viatek Oy. 6.3.1998.
- *Kuusankosken arvokkaat luontokohteet 2009*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 28.10.2009.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016*, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Savontalo data center site in Kouvola*. Kouvola Innovation Oy. 2015.
- *Ahlmanintien jäteaseman vaihtoehtoiset sijoituspaikat, selvitys*. Kouvolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu 12.4.2021.
- *Ahlmanintien kierrätyskeskuksen lähialueen luontoselvitys 2021*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 2.11.2021.



Kuva 2. Näkymä Savonsuontieltä pohjoiseen. Kuvan vasemmassa reunassa on KSS Verkko Oy:n varikko. Taustalla peltoalueen takana näkyy Kouvola – Mikkeli rautatien ratapenger. Kuvan oikeassa reunassa on alueen läpi kulkeva hulevesioja



Kuva 3. Näkymä Savonsuontien ja Ahlmanintien risteysalueelta.



Kuva 4. Näkymä kaava-alueen länsiosasta vanhan Savonradan rautatielinjan kohdalta.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueen asemakaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin omasta aloitteesta vuonna 2023 ja se sisältyy vuoden 2023 kaavoitusohjelman kohteisiin. Asemakaavoituksen aloituskokous on pidetty 18.5.2022.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 27.9.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 27.9.–30.10.2023 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 27.9.2023.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 27.9.–31.10.2023 välisen ajan. Kaavasta annettiin neljä (4) lausuntoa, palautteita ei annettu. Lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 14–18.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavahankkeesta pidettiin kaupungin sisäinen palaveri 12.12.2023 jossa käydyn keskustelun perusteella kaavamuuosaluetta laajennettiin käsittämään kokonaisuudessaan Savonsuontien ja Savonradan välissä oleva peltoalue. Käytännössä tällöin kaavahankkeessa muodostetaan Ahlmanintien ja Savonsuontien pohjoispäässä olevan rakennetun yritysalueen väliin yksi laaja korttelialue alueelle vuonna 2015 tehdyn datakeskussuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä Teknisen lautakunnan kokouksessa 10.1.2024, jolloin lautakunta hyväksyi kaavan ja päätti asettaa sen julkisesti nähtävillä (§ 5). Kuulutus asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta oli Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 17.1.2024. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.1.-20.2.2024 välisen ajan. Kaavasta annettiin kuusi (6) lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnoissa otettiin kantaa alueella olevien teknisten verkostojen huomioimiseen ja laajenustarpeeseen maankäytön täydentyessä. Lisäksi kaavamääräyksiä toivottiin täydennettävän siten, että alueen täydentyvä maankäyttö ei aiheuta haittaa tai häiriötä läheiselle asutukselle. Kouvolan elinkeino-yhtiö Kinno esitti toiveen, että kaavan rakennusoikeutta nostetaan siten, että se mahdollistaa alueelle tehdyn esisuunnitelman mukaisen maankäytön toteuttamisen.

Asemakaavahanke etene hyväksymiskäsittelyyn teknisen lautakunnan kokoukseen 21.3.2024.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Ahlmanintien varrella sijaitsevan Kymenlaakson Jäte Oy:n Ahlmanintien pienjätteen kierrätysaseman tila on vähitellen käynyt ahtaaksi kierrätettävien artikkeleiden lisääntyessä. Alueen toimintaa on suunniteltu modernisoitavaksi ja laajennettavaksi siten, että sen käyttö- ja huolto on mahdollista toteuttaa nykyistä suuremmalla kalustolla. Kulku asemalle tapahtuu tällä hetkellä suoraan Ahlmanintieltä. Katuyhteys on lyhyt ja sen liittymäalue on usein jonoutunut ja ruuhkainen. Pienjäteaseman alueella sijaitsee aiemmin Kouvolan kaupungin jätevesilaitoksen jätevesilaitos, joka on myöhemmin korvattu pelkällä pumppamolaitoksella. Pumppaamon vuoksi suunnittelualueella kulkee nykyisin useita Kouvolan Vesi Oy:n jätevesiverkoston vietto- ja paineviemäri- ja vesijohtolinjoja. Ahlmanintien varrella kulkee KSS Verkko Oyj:n 20 kV:n maakaapeli ja erilaisia datakaapeleita. Osa kaapeleista sijoittuu Ahlmanintien vanhan tielinjauksen paikalle, joka on nykyisin metsäaluetta.

Suunnittelualueen pohjoisosan läpi kulkee suurikokoinen avo-oja, jota pitkin laajalta alueelta kertyvät hulevedet valuvat Kymijokeen. Suunnittelualueeseen kuuluva osa Savonsuontiestä on rakennettu asfaltoiduksi kaduksi. Savonsuontien ja Savonradan välissä oleva alue on avointa viljelyskäytössä olevaa peltoa. Sen ja radan välissä kulkee yhdyskuntateknisiä johtoja ja suurikokoinen avo-oja. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia luontokohteita, rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.





Kuva 5. Näkymä Ahlmanintien ja Rohtokalliontien risteysalueelta kohti pienjäteasemaa.



Kuva 6. Näkymä suunnittelualan eteläosasta kohdasta, jossa Ahlmanintie kulkee Savon rautatien alitse.



Kuva 7. Näkymä Ahlmanintien pienjäteaseman sisääntulosta. Asiakaspalvelutila sijoittuu vasemmassa reunassa olevaan konttiin.



Kuva 8. Pienjäteaseman kierrätyspisteet sijoittuvat eri puolille asemaa. Oikealla tekstiilit ja pahvit, taustalla on metallinkeräyspiste.



Kuva 9. Aseman alemmalla tasolla sijaitsee puutarhajätteen ja risujen vastaanotto sekä kierrätettävien rakennusosien vastaanotto. Aivan kuvan vasemmassa reunassa näkyy Kouvolan Vesi Oy:n jätevedenpumppaamo.

### 3.1.2. Luonnonympäristö

#### *Maisemakuva ja -rakenne*

Kaavamuutosalue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän harjualan pohjoispuolelle alueelle, jossa Kymijoki muodostaa laajan suvannon, Kuusaanlammen. Suunnittelualan korkein kohta sijoittuu Savonsuontien pohjoisreunaan korkeusasemalle 63 mpy ja alin korkeusasema 56 mpy sijoittuu pien-

jäteaseman pohjoispuolella kulkevan ojan kohdalle. Alue viettää loivasti kaakkoon kohti ratapenkerettä. Alueen maisemakuvaa hallitsevat alueen pohjoispuolella olevan Vahtermäen puustoiset rinteet sekä etelässä ja lännessä oleva puustoiset alueet. Suunnittelualueella olevien ojien reunat ovat puustoiset, joten alueelta ei aukea pitkiä näkymiä muutoin kuin itään Ravikylän suuntaan. Savonradan ratapenkereen yläpinnan korkeusasema on kaava-alueen kohdalla noin +59–61 mpy.

#### *Luonnonolot ja kasvillisuus*

Suunnittelualue on suurimalta osaltaan vanhaa peltoaluetta, jonka pienjäteaseman lähialue on viljelykäytön jälkeen metsittynyt. Savonsuontien ja radan välinen peltoalue on yhä avoin ja osin viljelykäytössä. Ahlmanintien linjauksen muutoksen jälkeen myös entinen tiealue on metsittynyt. Alueen läpi kulkevan avo-ojan varrella kasvaa suurikoista havupuustoa. Muuten alueen puusto koostuu erilaisista lehtipuista (pajuista, koivusta ja pihlajasta). Ahlmanintien tiealueella, ajoradan ja kevyen liikenteen väliselle viheralueelle on istutettu koivuja. Jäteaseman asfalttialueen ja rautatiealueen välissä on haitallisen vieraslajin jättipalsamin esiintymä. Alueen luontokohteita on selvittänyt Luontonselvitys Kotkansiipi vuonna 2021. Selvityksessä todetaan alueen kasvillisuudesta seuraavaa:

*Ahlmanintien ja edelleen aktiiviviljelyssä olevien peltujen välissä on leveä valtaoja, jossa kasvaa leveösmankkäämiä (*Typha latifolia*), karvahorsmaa (*Epilobium hirsutum*), korpikaislaa (*Scirpus sylvaticus*) ja palpakoita (*Sparganium*). Ojan ja Ahlmanintien välissä kasvaa pajuja sekä nuorta lehtipuustoa. Karvahorsmilta löytyi elokuussa 2021 karvahorsmaluteita (*Dicyphus epilobii*) ja halavalta (*Salix pentandra*) halavaluteen (*Elasmostethus brevis*) naaras. Molemmat ludelajit esiintyvät Suomessa hyvin paikoittaisina.*

*Jäteaseman läheisyydessä kasvaa puustoltaan nuorta kulttuurivaikutteista lehtoa, mutta ojan läheisyydessä myös yksi suurempi haapa ja joitakin vanhoja mäntyjä. Muun puuston muodostavat harmaalepät, raidat, haavat, lehtotuomet (*Prunus padus*) ja kuuset. Vanhoilla kannoilla kasvaa aniskäävän (*Gloeophyllum odoratum*) itiöemiä. Lehdon pensaskeroksessa kasvaa vadelmaa (*Rubus idaeus*) ja kenttäkerroksen muodostavat kielo (*Conval-laria majalis*), metsäkorte (*Equisetum sylvaticum*), käenkaali (*Oxalis acetosella*), metsäkurjenpolvi (*Geranium sylvaticum*), ojakellukka (*Geum rivale*), vuohenputki (*Aegopodium podagraria*), maitohorsma (*Chamaenerion angustifolium*), mesiangervo (*Filipendula ulmaria*), paikoin järviruoko (*Phragmites australis*) sekä ojan läheisyydessä laajoina kasvustoina kasvava viitakastikka (*Calamagrostis canescens*). Pohjakeroksessa kasvaa metsäliekosammalta (*Hylocomiadelphus triquetrus*).*

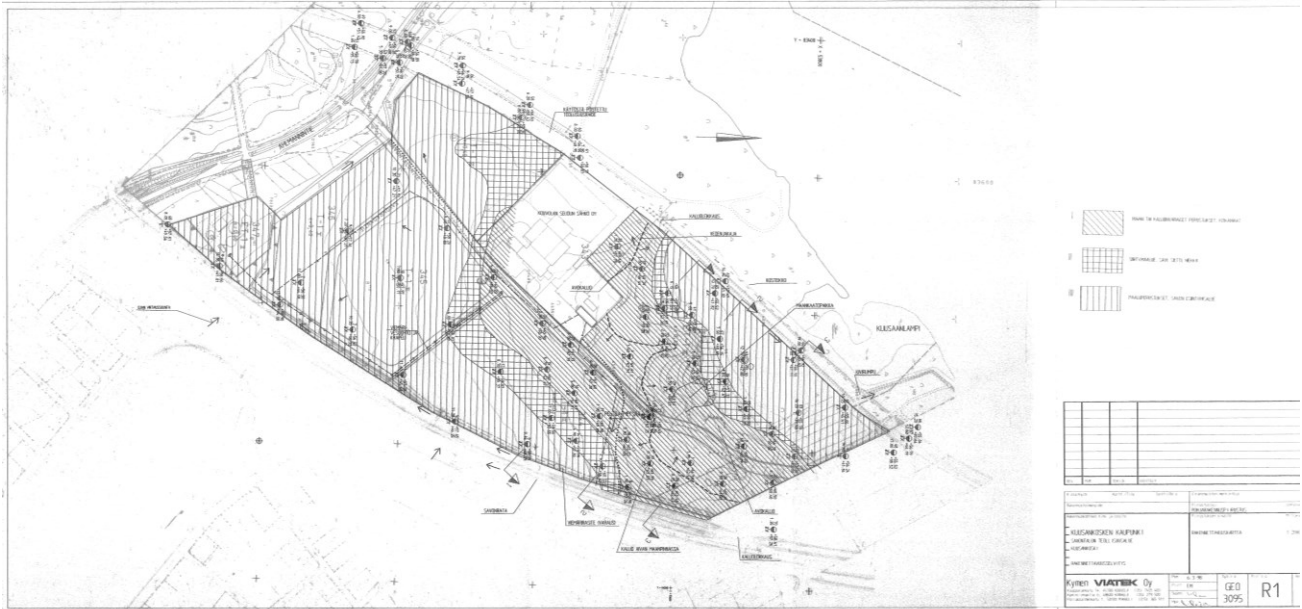
#### *Maaperä ja rakennettavuus*

Kymen Viatek Oy on tehnyt vuonna 1998 alueelle maaperäselvityksen Kuusankosken kaupungin toimeksiannosta. Selvityksen ja käytössä olevan maaperäkartan mukaan suunnittelualueen keski-osassa, Ahlmanintien ja Rohtokalliontien risteysalueen kohdalla maaperä on moreenia ja pintamaa savea. Alueella tehtyjen kairausten mukaan kyseisellä paikalla olevan savikerroksen paksuus on 1–2,5 metriä. Muulta osin suunnittelualueen maaperä on savea tai erilaisia läjittyneitä maalajeja siten, että kovan moreenikerroksen päällä olevan hiekkaa ja savea sisältävän kerroksen paksuus on alueella tehtyjen maaperän painokairauselvitysten mukaan 8–16 metriä. Maaperäkerrosten tiiveys vaihtelee selvityksen perusteella löyhähköstä tiiviiseen. Peltokäytössä olevalla alueella on maan pinnassa noin 0,2–0,6 metrin paksuinen kuivakuorikerros. Maaperäselvityksessä todetaan lisäksi, että mikäli alue halutaan tai joudutaan rakentamaan hyvin lähelle alueen reunoja, vaikuttavat alueen reunoilla olevat laskuojat alueen yleistasaukseen. Selvityksessä on suositeltu tehtäväksi tarkemmat tontti- ja rakennuskohtaiset pohjatutkimukset. Rakennuspaikan rakennettavuus ja sille suunniteltujen rakennusten perustamistapa on tarkastettava aina ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

#### *Pilaantuneet maa-alueet*

Ahlmanintien pienjäteaseman alueella on aiemmin sijainnut Kouvolan kaupungin jätevedenpuhdistamo. Vanhat betonirakenteiset altaat on purettu ja aluetta on täytetty erilaisilla maamassoilla. Alueella toimivalle pienjäteasemalle on myönnetty toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa 6.11.2001. Jäteasema on myös merkitty yhä toimivaksi kohteeksi Kouvolan kaupungin ympäristönsuojelun PIMA-rekisteriin.





Kuva 10. Kartta maaperäselvityksen tulosten perusteella suositelluista rakennusten perustamistavoista, Kymen Viatic Oy 6.3.1998.

### *Vesitalous ja hulevedet*

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjaveden muodostumisalueella eikä alueella ole erityisiä suojeltuja vesistöjä, noroja, puroja tai lähteitä. Kaava-alueen länsipuolella oleva Savonsuontie toimii alueen pintavedenjakajana. Sen itäpuolisen peltoalueen, eli korttelin 343 pintavedet valuvat kohti rataa, jonka vieressä kulkee etelän suuntaan suurikokoinen laskuoja. Sitä pitkin pintavedet ohjautuvat suunnittelualueen eteläosan läpi kulkevaan valtaojaan. Itä-länsisuuntainen valtaoja johdattaa laajan alueen hulevedet kohti Kuusaanlampea ja Kymijokea.

### *Luonnonsuojelu*

Alueelta on tehty luontoselvitys vuonna 2021. Sen perusteella suunnittelualueelta ei löytynyt uhanalaisia eläin- tai kasvilajeja.

### *Rakennettu ympäristö*

#### *Asuminen ja väestö*

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuksia tai asukkaita. Lähimmät Ravikylään liittyvät asuinrakennukset sijoittuvat noin 150 metrin etäisyydelle itään Savonradan ja Valkealanväylän taakse.

#### *Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva*

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupunkirakenteessa Ravikylän ja Saksanahon väliseen alueeseen, jossa keskustaajaman rakennettu ympäristö muuttuu avoimemmaksi pienteollisuusalueeksi.

#### *Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai -alueita.

Suunnittelualueella sijaitsevalla Ahlmanintien pienjäteasemalla on rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan kaksi rakennusta, vuonna 2002 valmistunut toimistorakennus ja vuonna 2014 valmistunut jätteenkeruu- ja -varistorakennus. Muut alueella olevat rakennukset ovat tilapäisiä ja kevytrakenteisia eikä niitä ole merkitty rekisteriin. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kannalta huomioitavia rakennuskulttuurikohteita.



Kuva 11. Ahlmanintien pienjäteasema pohjoisen suunnalta tarkasteltuna. Kuva Kouvolan kaupunki 21.5.2022.



Kuva 12. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 1941. Rautatie kulkee vielä vanhalla paikalla alueen länsipuolella ja sen pohjoispuolella, Kuusaanlammen rannalla on Kymiyhtiön kuorimo. Savontalon maatala on vielä toiminnassa ja sen eteläpuoleiset alueet ovat pelto viljelyksessä. *Kuvalähde: maanmittauslaitos, historialliset ilmakuvat, vierailtu 19.12.2023.*



Kuva 13. Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 1994. Kuusaanlammen rannassa sijainnut kuorimo on haudattu maa-ainesten alle ja Savonrata on siirtynyt nykyiselle paikalle. Kouvolan Seudun Sähkölaitos on rakennettu alueelle. Alueen eteläreunaan on rakennettu Kouvolan kaupungin jätevesilaitos. *Kuvalähde: maanmittauslaitos, historialliset ilmakuvat, vierailtu 19.12.2023.*

### **Palvelut ja työpaikat**

Kymenlaakson kunnat perustivat yhteisen jäteyhtiön vuonna 1997 hoitamaan puolestaan yhdyskuntajätteen käsittelyn. Tänä päivänä yritys toimii kymmenen kunnan alueella maakunnan rajat ylittäen ja tuottaa omistajakuntiensa toimeksiannosta myös muita asukkaiden tarvitsemia jätehuoltopalveluja. Yhtiö on kokonaan kuntien omistama eikä se tavoittele voittoa. Kymenlaakson Jäte tuottaa palvelut yhteistyössä paikallisten yritysten kanssa. Se käyttää reilusti yli puolet liikevaihdostaan erilaisten palvelujen ostamiseen yksityisiltä yrityksiltä. Palveluhankintojen ja investointien arvioidaan tuottavan vuosittain työtä reilusti yli 100 henkilötyövuoden verran. Vuonna 2022 Kymenlaakson Jäte Oy -konserni työllisti yhteensä 66 henkilöä.



Suunnittelualueella toimiva Kymenlaakson Jäte Oy:n Ahlmanintien pienjäteasema on miehitetty keräyspaikka, jonne voi tuoda 1–2 m<sup>3</sup> lajiteltuja jäte-eriä, muun muassa isoja jätökappaleita, joita ei saa laittaa pihan jäteastiaan. Asemalla vastaanotetaan myös poistotekstiilejä. Osa jätelajeista vastaanotetaan ilmaiseksi ja osasta otetaan käsittelymaksu. Kymenlaakson Jäte Oy:llä on toiminta-alueellaan kaikkiaan 11 kpl jäteasemaa, joissa asioi vuonna 2022 yhteensä 203312 asiakasta.

#### Liikenne- ja katualueet

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä hyväksi käyttäen. Suunnittelualueen länsireunassa kulkeva Ahlmanintie on valtion maantie nro 14594. Tien nopeusrajoitus on kaava-alueen kohdalla 50 km/h. Tien keskimääräinen liikennemäärä on Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen laskentojen mukaan ollut ennen korona-aikaa 7000 ajoneuvoa/vrk ja nykyisin noin 6600 ajoneuvoa / vrk. Laskennan mukaan ajoneuvoista on raskasta liikennettä 150 kpl.

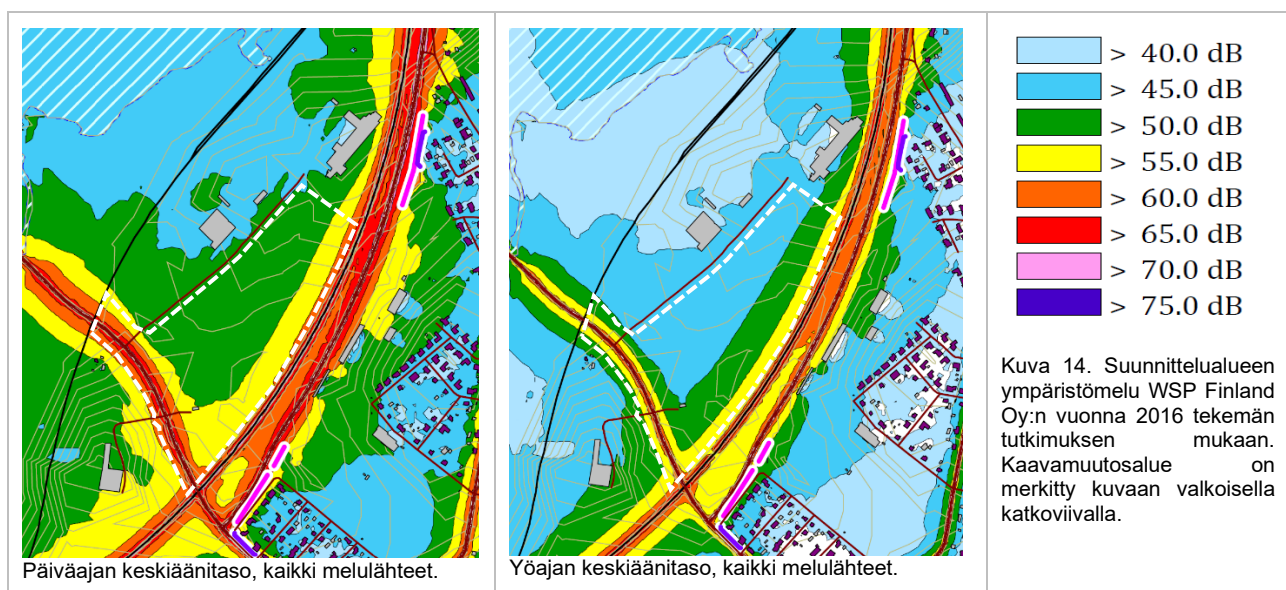
Suunnittelualueen pohjoisosassa Ahlmanintiehen liittyy Savonsuontie-niminen katu, joka liittyy Savonsuon pienteollisuusalueen tieverkkoon. Ahlmanintien pienjäteasema liittyy Ahlmannintie-nimisen kadun välityksellä valtion tiehen. Kyseinen katu on käytännössä pienjäteaseman tonttiliittymä.

#### Tekninen huolto

Alueella on KSS Energia Oy:n omistama sähköverkko (maakaapelit ja ilmajohtoverkko). Peltoalueen keskellä kulkee kaksi KSS Verkko Oy:n 20 kV:n sähkökaapelia. Alueella sijaitsevat Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkostot ja jäteveden pumppaamo. Pumppaamon ja Savonsuontien välille on toteutettu vesijohto ja paineviemäri vuonna 2017. Alueella kulkee myös erilaisia muita kaapeli- ja johtolinjoja. Osa johdoista sijoittuu metsäisen alueen keskellä aiemmin kulkeneen Ahlmanintien kohdalle. Alueen hulevesijärjestelmä perustuu teiden varsilla oleviin avo-ojiin, joiden vedet ja korttelialueilta tulevat hulevedet johdetaan suoraan ojaverkostoa pitkin Kymijokeen.

#### Ympäristöhäiriöt / melu ja värinä

Alueella on sillä kulkevasta ja sen ohittavasta liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriötä. Kaupunki-alueella olevaa melua on selvittänyt Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn tutkimuksen mukaan ko. suunnittelualueella on päiväaikana (klo 07–22) sen eteläpuolella kulkevan Ahlmanintien läpiajoliikenteen ja suunnittelualueen itäpuolella olevan rautatien aiheuttamaa melua. Suunnittelualueen päiväaikainen keskiäänitaso vaihtelee arvion mukaan 50–65 dB siten, että suurin osa alueella olevasta melusta tulee päivä aikana Ahlmanintieltä, jonka nopeusrajoitus on nykyisin kyseisellä kohdalla 50 km/h (mittauksen aikana 60 km/h). Yöaikana (klo 22–07) alueelle kulkeutuu melua Ahlmanintien lisäksi alueen itäpuolella olevalta radalta (kts. kuva 14).



Kaava-alueen itäpuolella kulkee Suomen rataverkkoon kuuluva Savonrata. Ratayhteys alkaa Kouvolasta ja ulottuu lisaalmeen asti. Pituutta radalla on 358 kilometriä. Radan alkuperäinen, vuonna 1889 käyttöön otettu linjaus kulkee suunnittelualueen länsipuolella. Vuonna 1960 aloitettiin radan 15 vuotta kestänyt perusparannus, jolloin myös Kouvolaassa ratalinjaus siirtyi nykyiselle paikalleen suunnittelualueen itäpuolelle. Radan sähköistäminen aloitettiin vuonna 1977 ja sähköliikenne aloitettiin vuonna 1980. Suunnittelualueen kohdalla rautatie kulkee ympäristöään korkeammalla penkereellä. Kyseiselle kohdalla junat kulkevat vielä täydellä nopeudella, joten junaliikenne aiheuttaa ympäristöön melun lisäksi tärinää. Raideliikenteen melu on mukana kuvan 14 kaavioissa, tärinän leviämistä lähialueelle ei ole mitattu.

### Virkistysalueet

Suunnittelualueella ei ole yleisiä virkistysalueita tai virkistysreittejä.

### 3.1.3. Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa kokonaisuudessaan suunnittelualueeseen kuuluvan asemakaavoitetun alueen ja Ahlmanintiehen rajautuvan kaavoittamattoman alueen. Pienjäteaseman korttelialue on kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattu Kymenlaakson Jäte Oy:lle. Alueen keskellä olevan määrräalan, omistaa Kouvolaan Vesi Oy. Ahlmanintien yleisen teialueen ja suunnittelualueeseen rajautuvan rautatiealueen omistaa Suomen valtio, kts. kaava liite 4.

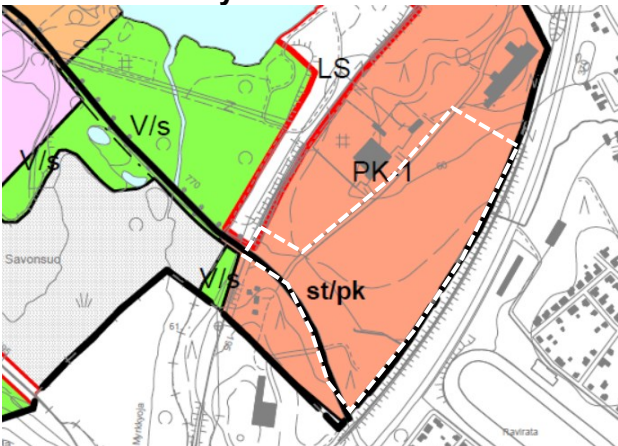
## 3.2. Suunnittelutilanne Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 30.8.2020 ja siinä asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A, (Merkinnällä osoitetaan yksityiskohdista 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.). Rautatie ja Ahlmanintie (seututie) on merkitty kaavakarttaan. Alue kuuluu myös Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueeseen (e).

Kuva 15. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä

## Kuusankosken yleiskaava 2020

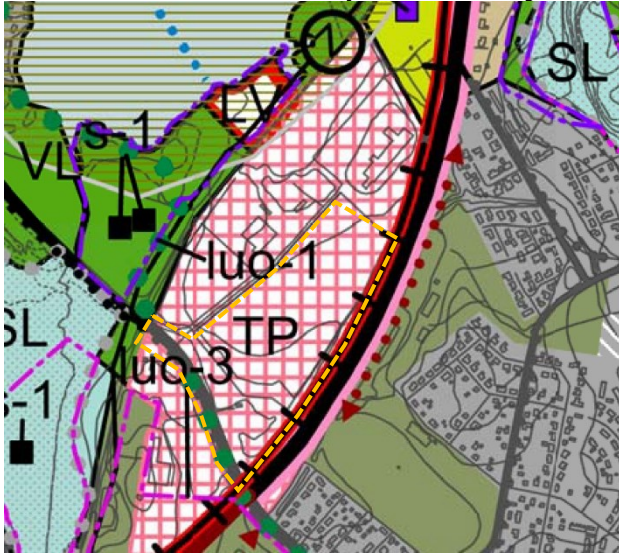


Kuusankosken kaupunginvaltuuston 21.5.2007 hyväksymässä Kuusankosken yleiskaavassa 2020 (oikeusvaikutukseton osa) suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty palveluiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (PK-1). Pääkäyttötarkoitusta ei ole tarkemmin kaavassa jaoteltu. Alueen läpi kulkeva Ahlmanintie on merkitty seututieksi / alueelliseksi pääväyläksi / pääkaduksi.

Kuva 16. Ote voimassa olevasta oikeusvaikutuksettomasta Kuusankosken yleiskaavasta 2020. Kaavahankkeen alustava rajausta on merkitty kuvaan valkoisella katkoviivalla.



## Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 25.11.2015 oikeusvaikutteisen Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan. Kaavassa suunnittelualaue on merkitty kokonaisuudessaan työpaikka-alueeksi (TP). ”Alue on varattu ensisijaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman toimitilarakentamisen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa myös (julkista) palvelua (hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä) ja hallintoa palvelevaa rakentamista. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää huomioita laadukkaaseen kokonaisvaikutelmaan ja kaupunkikuvaan.”. Ahlmanintie ja rautatie on merkitty osayleiskaavaan. Ahlmanintien yhteyteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä pisteiviiva).

Kuva 17. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Alustava rajaus on merkitty kuvaan keltaisella katkoviivalla.

## Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueen asemakaava (**306 Ak339**) on hyväksytty 26.6.1984. Kaavassa kortteli 347 on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET-1). Merkintään liittyvät seuraavat suunnittelumääräykset ”Rakennukset ja laitokset sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kahta työssä olevaa henkilöä kohti. Tontista saa päällystää ainoastaan liikenteelle ja pysäköinnille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nurmikko-, pensas- ja puuistutuksin.” Rakentamisen maksimimäärä on kaavassa esitetty tehokkuusluvulla  $e=0.40$  ja alueen maksimikerroslukumäärä on II. Pienjäteaseman ja radan välinen alue on kaavoitettu suojaviheralueeksi EV. Ahlmanintie (huom. voimassa olevassa asemakaavassa kadun virheellinen kirjoitusasu) ja Savonsuontie ovat katualueita.

Savonsuontien ja rautatien välissä olevan peltoalueen asemakaava (**306 Ak397**) on hyväksytty 22.4.2002. Kaavassa kortteli 343 on merkitty teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-1). Merkintään liittyy maankäyttöä tarkentava lisämääräys ”Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista. Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kahta työssä olevaa henkilöä kohti. Tontista saa päällystää ainoastaan liikenteelle ja pysäköinnille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nurmikko-, pensas- ja puuistutuksin.” Rakentamisen määrä on esitetty tehokkuusluvulla  $e=0.40$  ja maksimikerroslukumäärä on II. Alueen keskellä kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

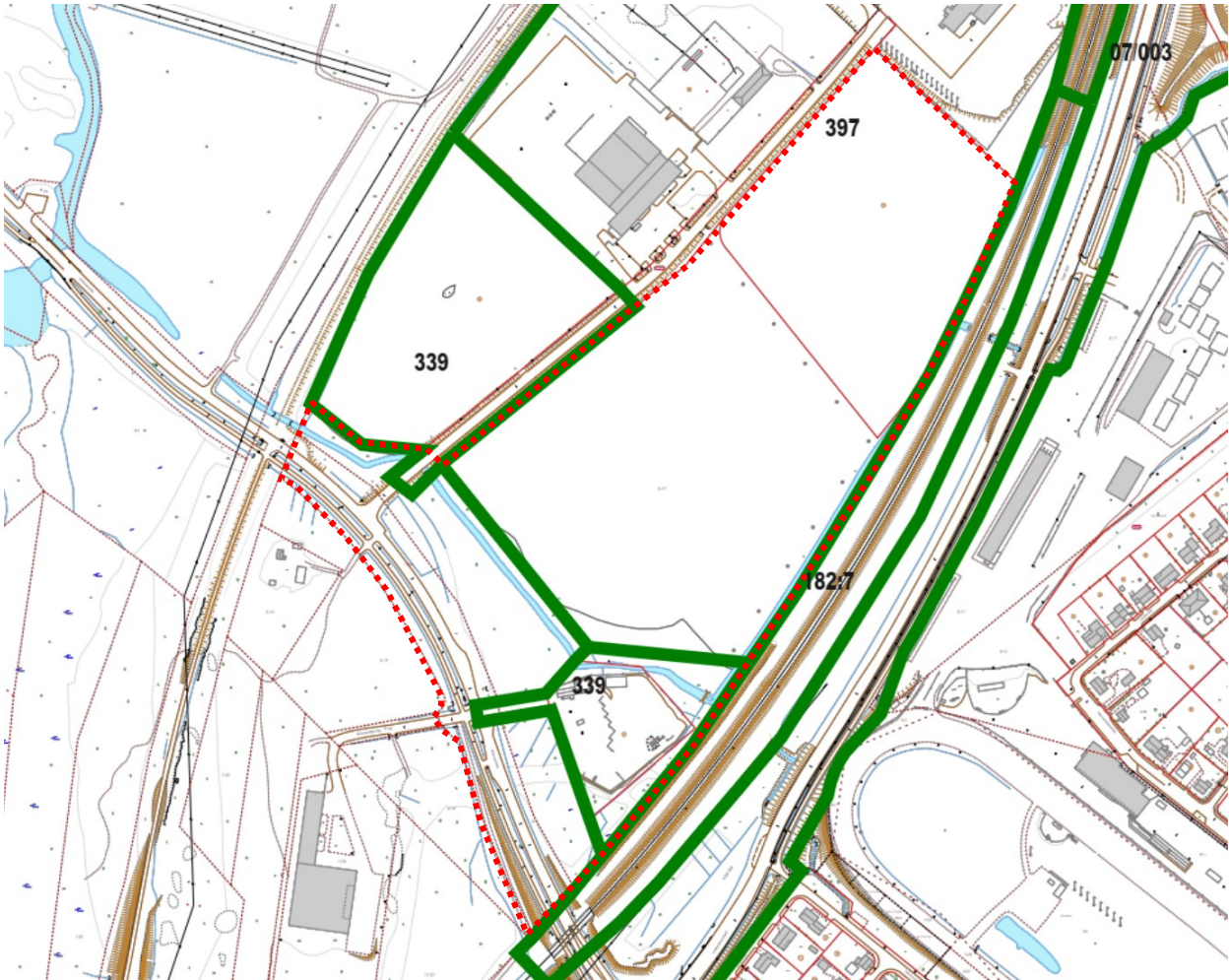
Suunnittelualaueeseen liittyvä nykyinen Ahlmanintien yleisen tien alue sekä pienjäteaseman lounais- ja luoteispuolella olevat puustoiset alueet ovat asemakaavoittamattomia.

## Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 8.2.2021 hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen § 5.

## Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu vuonna 2023.

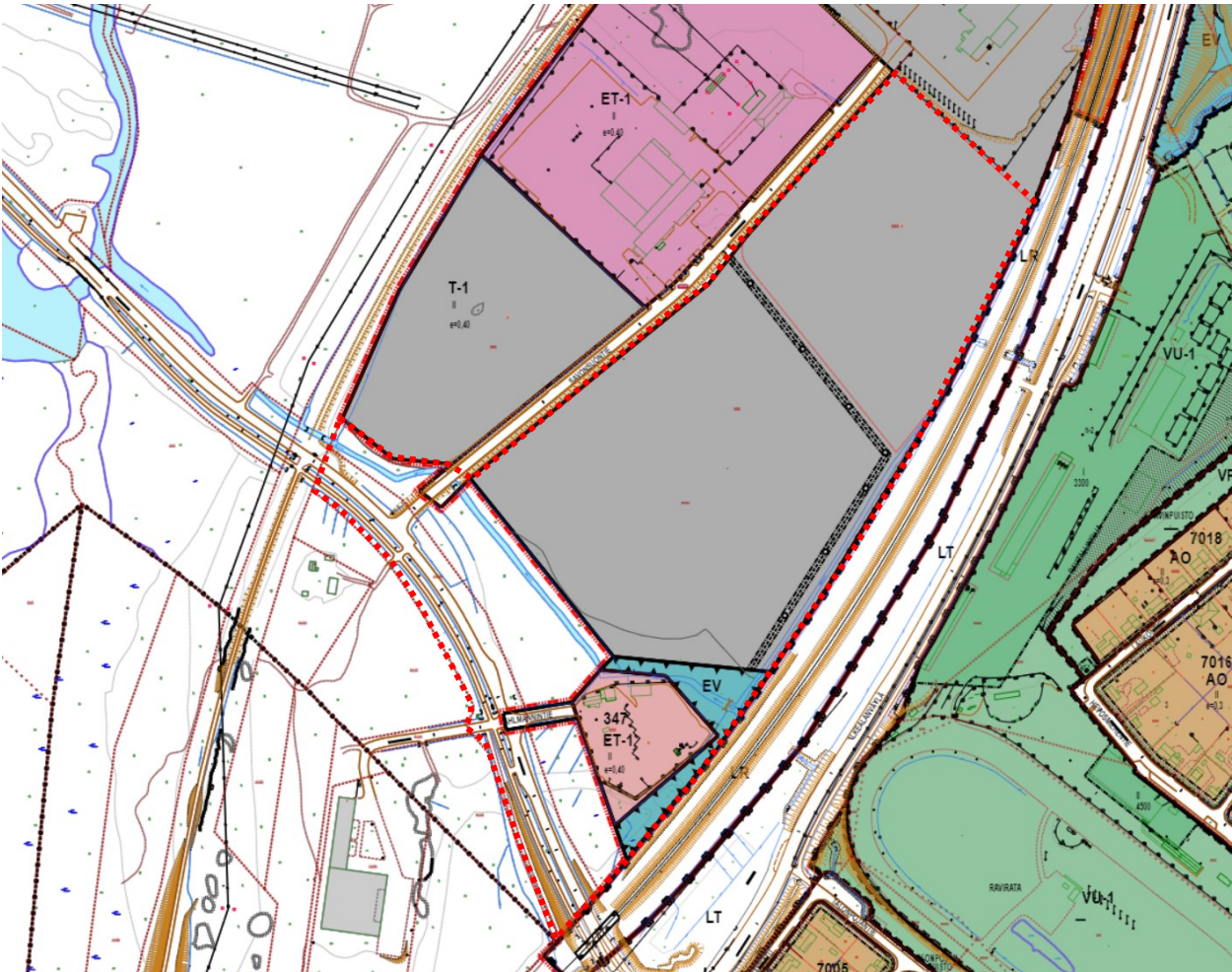


Kuva 18. Asemakaavojen rekisterikartta Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueelta 14.12.2023. Alueella on voimassa kaksi eri-ikäistä asemakaavaa (kaavat 339 ja 397). Suunnittelualue on merkitty kartalle punaisella katkoviivalla.



Kuva 19. Näkymä alueelle lännestä 21.5.2022. Kaava-alue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.





Kuva 20. Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueen voimassa oleva asemakaava (ote Kouvolan karttapalvelu 14.12.2023). Karttaan on merkitty punaisella katkoviivalla kaava-alueen likimainen aluerajaus.

## 4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

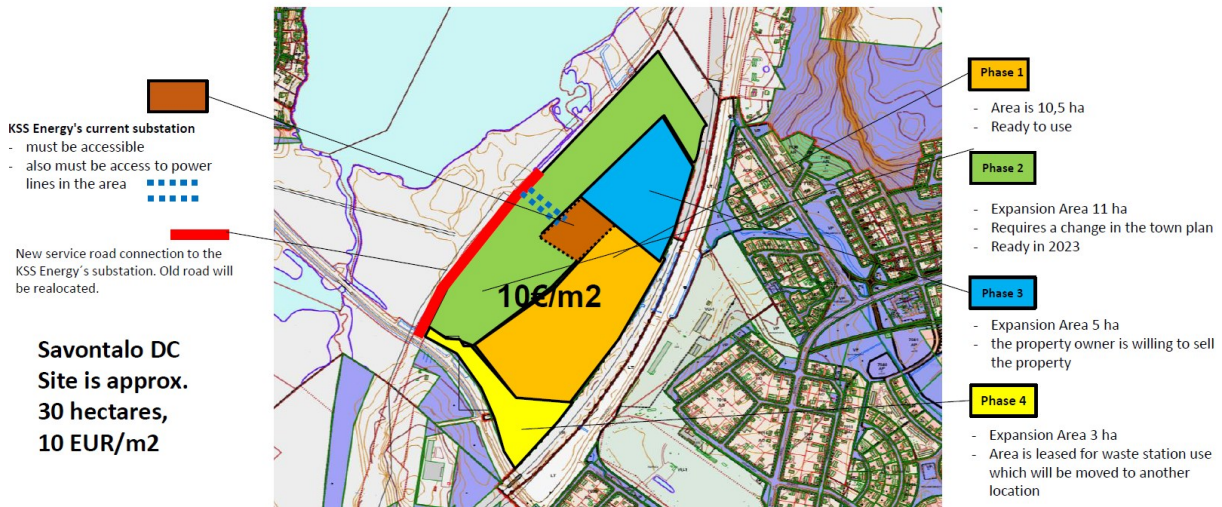
### 4.1. Suunnittelun tarve

Ahlmanintien pienjäteaseman kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa tällä hetkellä Kymenlaakson Jäte Oy:n hallinnassa olevaa korttelialuetta siten, että alueelle olisi mahdollista sijoittaa nykyistä monipuolisemmin erilaisia kiertotalouteen toimintoja. Lisäksi kaavassa huomioidaan muut tilaa vaativat yritystoiminnot, mm. alueelle suunniteltu datakeskussuunnitelma. Toimiva yritysalue sisältää erilaisia tilatarpeita, joiden huoltaminen ja ylläpitäminen vaatii tavanomaista varastoaluetta enemmän tilaa ja rakennusoikeutta. Suunnittelun yhtenä tavoitteena on myös parantaa alueen sisäistä toiminnallisuutta ja korttelialueiden liittymistä yleiseen katu- ja tieverkkoon. Kaavaratkaisussa huomioidaan myös alueella olevan hulevesiverkoston uudistamissuunnitelmat sekä olemassa olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien vaatimat tilatarpeet.

### 4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Kouvola Innovation Oy on laatinut vuonna 2015 Savontalon alueelle esisuunnitelman datakeskuksen sijoittamisesta. Suunnitelma jakaantuu useaan vaiheeseen, joista yksi sijoittuu Savonsuontien, Ahlmanintien ja Kouvola-Mikkeli rautatien rajaamalle alueelle. Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueen asemakaava ja asemakaavan muutos tuli vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2023. Kaava liittyy alueella toimivan Kymenlaakson Jäte Oy:n toimintaansa ja alueen tulevaan käyttöön liittyviin muutoksiin. Samalla tarkistetaan laajemman alueen asemakaavaa siten, että alueen jatkokäyttösuunnitelmat on mahdollista toteuttaa. Kaavahanke sisältyy Kouvolan kaupunkisuunnittelun vuoden 2023 kaavoitusohjelman työkohteisiin.

## DATA CENTER SITE INFORMATION



Kuva 21. Savontalon Data Center-alueen toteutuksen vaiheistus ja havainnekuva alueelle lännessä. Kouvola Innovation Oy 2015.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Asemakaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson Museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos, Traficom, Väylä
- 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 27.9.2023. Tiedote kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta lähetettiin kirjeitse alueella oleville maanomistajille 25.9.2023. Tiedote alueella oleville toimijoille ja viranomaisille toimitettiin sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 27.9.–30.10.2023 välisenä aikana ja siitä annettiin palautetta. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 27.9.–30.10.2023 välisenä aikana. Valmisteluvaiheen aineistosta annettiin neljä (4) lausuntoa, palautteita ei jätetty.



#### 4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu 14.2.2023 laaditussa ja 12.9.2023 sekä 2.1.2024 täydennetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2.

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta ei ole pidetty erillistä MRL 66:n mukaista viranomaisneuvottelua. Viranomaisten kuuleminen on hoidettu kaavan valmisteluvaiheen nähtävillä olon aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaava-aineisto on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle tiedoksi ja lausunnonle 25.9.2023.

#### ***Kaavan aloituskokous 18.5.2022***

Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueen kaavahanketta (kaava 23/027) käsiteltiin 18.5.2022 pidetyssä kaavahankkeiden aloituskokouksessa. Kokouksessa mukana olivat kaupungin viranomaisten lisäksi alueella olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien suunnittelijoita ja muita toimijoita.

### **4.4. Kaavaratkaisun perusteet**

#### 4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

#### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulo 27.9.2023**

Asemakaavahankkeen vireille tulosta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille (6 kpl), sekä muille osallisille (20 kpl) MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan kirjeellä 27.9.2022 sekä lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 27.9.2023 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä.

#### **Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo 27.9.-30.10.2023**

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 14.2.2022 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan kirjeellä 27.9.2023 sekä lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 27.9.2023 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaavoitukseen tai kirjaamoon 31.10.2023 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu palautetta.

#### **Kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) 27.9.-30.10.2023**

Kaavahankkeen 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 27.9.2023 sekä lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 27.9.2023 sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 27.9.–31.10.2023 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa [www.kouvola.fi/ahlmanintienpienjateasema](http://www.kouvola.fi/ahlmanintienpienjateasema).

Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta lähetettiin sähköpostitse alueella oleville viranomaisille ja muille toimijoille 26.9.2023. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaavoitukseen tai kirjaamoon

31.10.2023 mennessä. Nähtävillä olleesta kaavaratkaisusta annettiin neljä (4) lausuntoa. Seuraavassa ovat kaavan valmisteluvaiheen aikana annetut lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Asemakaava ja asemakaavan muutos, Ahlmanintien pienjäteasema, kaava nro 23/027

#### *Kaavan tavoite*

Kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa pienjäteaseman nykyistä korttelialuetta siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa nykyistä monipuolisemmin erilaisia kiertotalouteen liittyviä toimintoja.

#### *Ohjaava kaavoitus*

##### *Kymenlaakson maakuntakaava 2040*

Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi A.

#### *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava*

Kaavassa suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan työpaikka-alueeksi (TP). *Lisäksi Kuusankosken kaupunginvaltuuston 21.5.2007 hyväksymässä Kuusankosken yleiskaavassa 2020* suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty palveluiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (PK-1). Tämä yleiskaavan osa on oikeusvaikutukseton.

#### *Luonto*

Asemakaavamuuotosalueella ei ole havaittu sellaisia luontoarvoja, jotka kaavamuuotoksessa ja rakentamisen sijoittelussa tulisi ottaa huomioon.

#### *Tie ja liikenne*

Liikenneturvallisuussyistä kulku jäteasemalle tulee järjestää Savonsuontien puolelta eikä Ahlmanintien puolelta. Nykyinen liittymä maantieltä 14594 pienjäteasemalle Rohtokalliontien kohdalta on vilkkaan liikenteen aikana toistuvasti ruuhkautuva ja siten liikenneturvallisuuden kannalta varallinen. Näin ollen liiteaineiston asemakaavakartassa esitetty liittymän paikkaa ja kiinteistölle ajoyhteyttä kuvaava nuoli tulee poistaa ja tehdä korvaava kulkuyhteyden turvaava merkintä Savonsuontien puolelle. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole asiassa muuta huomautettavaa.

#### *Lopuksi*

Asemakaavan muutos ei kohdistu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (RKY). Asemakaavamuuotos on ohjaavan kaavoituksen mukainen.

Pienjäteaseman laajentaminen ja kiertotaloustoiminnan kasvattaminen kaavamuuotoksen mukaisesti on luontevaa. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tiedossa ei ole asemakaavan muuttamisen esteitä lukuun ottamatta liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueen lausunnossa esiintuotua liittymän paikkaa.

**Vastine:** Kaavakartalta poistetaan ajoneuvoliittymän likimääräistä sijaintia kuvaava nuolimerkintä Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa esittämän toiveen mukaisesti. Savonsuontien katualueen puolelle ei erillistä liittymämerkintää ole tarvetta tehdä. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaava-alueella on laajennettu koskemaan Savonsuontien ja radan välissä olevaa peltoaluetta.

Kymenlaakson hyvinvointialue / Kymenlaakson pelastuslaitos toteaa kaava antamassaan lausunnossaan seuraavaa: Pelastuslaitokselta on pyydetty lausuntoa 26.9.2023 Ahlmanintien pienjäteaseman (23/027) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta Kouvolan kaupungissa.



Ahlmanintien pienjäteaseman kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa tällä hetkellä Kymenlaakson Jäte Oy:n hallinnassa olevaa korttelialuetta siten, että alueelle olisi mahdollista sijoittaa nykyistä monipuolisemmin erilaisia kiertotalouteen liittyviä toimintoja. Toimiva kiertotaloudelle tarkoitettu alue sisältää erilaisia tilatarpeita, joiden huoltaminen vaatii tavanomaista varastoaluetta enemmän tilaa. Suunnittelun yhtenä tavoitteena on myös parantaa alueen sisäistä toiminnallisuutta ja liittymistä yleiseen katu- ja tieverkkoon. Kaavaratkaisussa huomioidaan myös alueella olevan hulevesiverkoston uudistamissuunnitelmat sekä olemassa olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien vaatimat tilatarpeet.

Kaava-alue kuuluu pelastustoimen määrittelemään riskiluokkaan 3. Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä Kouvolan paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toiminta- valmiusajassa.

Pelastusviranomaisen lausuu seuraavaa:

#### *Pelastustie*

Pelastusviranomaisen kehottaa huomioimaan kaavoituksessa pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyyden ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitukset. Nostolavayksikön käyttö voi olla tarpeen rakennusten tai konttien pelastus- ja sammutustyössä (kts. Pelastustieohje, Kymenlaakson pelastuslaitos).

#### *Sammutusvesi*

Alueen kaavoituksessa tulee varmistaa sammutusveden riittävyys pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritetyllä tavalla. Sammutusveden ottopaikoiksi voidaan katsoa esimerkiksi luonnonvesilähteet, palopostit sekä sammutusvesiasemat.

#### *Konsultointivyöhyke, Traficom*

Esitetyn kaavoitusalueen välittömässä läheisyydessä on rautatie. Asiasta on hyvä tiedottaa ja tarvittaessa pyytää lausunto Traficomilta. Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn Ahlmanintien pienjäteaseman (23/027) osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai kaavaluonnokseen.

**Vastine:** Pelastuslaitoksen toive sammutusveden riittävydestä on välitetty alueen vesihuoltoverkostosta vastaavalle Kouvolan Vesi Oy:lle.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus lähetetään julkisen nähtävillä olon aikana tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Traficomille.

*Kymenlaakson museo:* KOUVOLA: Ahlmanintien pienjäteasema, asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava nro 23/027), osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos

Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Kouvolassa sijaitsevan Ahlmanintien pienjäteaseman ja sen lähialueen asemakaavan sekä asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Museo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,1 hehtaaria ja se sijaitsee Ahlmanintien, Savonsuontien ja Kouvolasta Mikkeliin suuntautuvan Savonradan rajaamalla alueella. Kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa korttelialuetta siten, että alueelle olisi mahdollista sijoittaa nykyistä monipuolisemmin erilaisia kiertotalouteen liittyviä toimintoja. Suunnittelun tavoitteena on myös parantaa alueen sisäistä toiminnallisuutta ja sen liittymistä yleiseen katu- ja tieverkkoon. Kaavaratkaisussa huomioidaan myös alueella olevan hulevesiverkoston uudistamissuunnitelmat sekä olemassa olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien vaatimat tilatarpeet.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Museolla ei ole huomioitavaa kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

### Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavamuutosalueella ei sijaitse Museoviraston ylläpitämän muinaisjäänösrekisterin tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Suunnittelualueen käyttöhistorian perusteella ei ole oletettavaa, että alueella olisi säilynyt aiemmin tuntemattomia arkeologisia kohteita. Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia selvityksiä kaavamuutoshankkeen yhteydessä. Museolla ei ole muita huomioita asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa.

**Vastine:** Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Asemakaavan muutos sijoittuu Kouvolan kaupunginosaan 23, Kymintehdas. Kaava-alue sijaitsee Ahlmanintien ja Savon radan risteämäkohdassa. Alueella sijaitsee Kymenlaakson Jäte Oy:n ylläpitämä jäteasema.

Kaavahankkeen tarkoituksena on osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan muun muassa laajentaa Kymenlaakson Jäte Oy:n hallinnassa olevaa korttelialuetta siten, että siihen olisi mahdollista sijoittaa nykyistä enemmän kiertotaloutta tukevia toimintoja.

Asemakaava-alueella sijaitsee Kouvolan Veden omistama jätevesipumppaamo sekä tähän kytkeytyvää viemäriverkostoa ja vesijohtoverkostoa. Pumppaamo on erittäin merkittävä, sillä sen kautta pumpataan lähes kaikki vanhan Valkealan alueen jätevedet sekä vanhan Kouvolan pohjoisosan jätevedet. Pumppaamo on saneerattu perusteellisesti vuonna 2022 ja pumppaamolta lähtevä paineviemäri vuonna 2013. Pumppaamo ja vesihuoltoverkostoa varten on kaavassa osoitettu johtoja varten varattu alueen osa. Kouvolan Vesi olettaa, että tämä alueen osa mahdollistaa myös jätevesipumppaamon pitämisen alueella. Pumppaamolle on päästävä ajamaan säännöllisesti huoltoajoneuvoilla ja loka-autoilla.

Kaavassa EV-alueelle on osoitettu ohjeellinen hulevesien käsittelyalue. Tällä alueella on nykyisinkin merkittävä oja, johon laskee merkittävä osa vanhan Kouvolan pohjoisosan hulevesistä.

Kouvolan Vedellä ei ole asemakaavaan huomautettavaa, kunhan asemakaavan muutos ei heikennä Kouvolan Veden mahdollisuuksia huoltaa ja ylläpitää jätevesipumppaamo korttelialueella.

**Vastine:** Kouvolan Vesi Oy:n pumppaamon alue on merkitty kaavaan erillisenä tonttina. Asemakaavakartalle ei ole merkitty erillistä ajoyhteyttä, sillä se on mahdollista määrittää rasiitteena tonttijaon yhteydessä. Kaavassa olevan ajoyhteyden siirtäminen toiseen paikkaan tontilla esimerkiksi tontin toteuttamisen yhteydessä vaatii alueen asemakaavan muuttamisen. Kiinteistörasitteen siirtäminen on huomattavasti joustavampi ja nopeampi toimenpide.

Kymenlaakson liitto: Ei toimitettua lausuntoa.

Väylävirasto / maankäyttö: Ei toimitettua lausuntoa.

Traficom: Ei toimitettua lausuntoa.

Kouvola Innovation Oy, Kinno: Ei toimitettua lausuntoa.



Alueen infratoimijat (5 kpl): Ei toimitettua lausuntoa.

### **Kaavaneuvottelu 12.12.2023**

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavahankkeesta pidettiin kaupungin sisäinen palaveri 12.12.2023, jossa käydyn keskustelun perusteella kaavamuutosaluetta laajennettiin käsittämään kokonaisuudessaan Savonsuontien ja Savonradan välissä oleva peltoalue. Käytännössä tällöin kaavahankkeessa muodostetaan Ahlmanintien ja Savonsuontien pohjoispäässä olevan rakennetun yritysalueen väliin yksi laaja korttelialue alueelle vuonna 2015 tehdyn datakeskussuunnitelman mukaisesti.

### **Tekninen lautakunta 10.1.2024**

Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueen asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 10.1.2024, jolloin lautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä asianmukaiset lausunnot (§ 5).

### **Julkinen nähtävillä olo 17.1.-20.2.2024**

Ilmoitus asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta julkaistiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla 17.1.2024.

Kaava-aineisto oli julkisesti nähtävillä 17.1.-20.1.2024 välisen ajan Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja kaupungin internet-sivuilla. Kaava-aineisto lähetettiin tiedoksi maankäyttöä koordinoiville viranomaisille ja muille kaavan yhteistyökumppaneille 17.1.2024 ja mahdolliset lausunnot pyydettiin toimittamaan Kouvolan kaupungin kirjaamoon 20.2.2024 mennessä. Kaavasta annettiin kuusi (6) lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnoissa otettiin kantaa alueella olevien teknisten verkostojen huomioimiseen ja laajennustarpeeseen maankäytön täydentyessä. Lisäksi kaavamääräyksiä toivottiin täydennettävän siten, että alueen täydentyvä maankäyttö ei aiheuta haittaa tai häiriötä läheiselle asutukselle.

Seuraavassa julkisen nähtävillä olon aikana annetut lausunnot ja niiden vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa seuraavaa. Kouvolan kaupunki on ottanut huomioon KA-SELY:n lausunnon. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksella ei ole kommentoitavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttövoitteet MRL 22§ ja asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54§.

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

Kymenlaakson pelastuslaitos / Kymenlaakson hyvinvointialue toteaa, että Pelastusviranomaisen on tutustunut esitettyyn lausuntopyyntöön aineistoistoinen. Kymenlaakson pelastuslaitos on antanut lausunnon Ahlmanintien pienjäteaseman 31.10.2023 (pöytäkirjanro 1547). Kaavoituksen suunnittelussa on huomioitu pelastuslaitoksen lausunnossa esittämät huomiot eikä uutta lausuntoa katsota tarpeelliseksi tässä vaiheessa kaavoitusta.

**Vastine:** Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan kaupungin ympäristöpalvelut toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa. Ahlmanintien pienjäteaseman lähialueen kaava-alueesta pääosa on merkinnällä TVL; teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Kouvolan keskeisen

kaupunkialueen osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan työpaikka-alueeksi (TP). Kuusankosken kaupunginvaltuuston 21.5.2007 hyväksymässä Kuusankosken yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty palveluiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (PK-1).

Ympäristönsuojelu katsoo, että koska kaavan lähiympäristön häiriintyvät kohteet ovat pysyneet ennallaan edellä mainittujen kaavojen laatimisen jälkeen, tulee nyt nähtävillä olevaan kaavaan lisätä määräys, jonka mukaan korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, hajua, pölyä, savua tai muuta ilman pilaantumista. Toivottavaa olisi, että rajoitus näkyisi myös kaavamerkinnässä. Ravikylän pientaloalue sijaitsee vain noin 200 metrin päässä teollisuuteen ja varastoinnille kaavoitettavasta alueesta.

**Vastine:** Ympäristöpalveluiden lausunnossa esille tuodut asiat huomioidaan kaavassa siten, että kaavan yleismääräyksiin lisätään alueen pääkäyttötarkoitusta täydentävä määräys ympäristöpalveluiden ohjeistuksen mukaisesti.

Kymenlaakson museo toteaa seuraavaa. Kymenlaakson museo on lausunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta 31.10.2023 (KyM371). Museolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoonsa.

**Vastine:** Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy toteaa kaavasta lausuntonaan seuraavaa. Asemakaavan muutos sijoittuu Kouvolan kaupunginosaan 23, Kymintehdas. Kaava-alue sijaitsee Ahlmanintien ja Savon radan risteämäkohdassa. Alueella sijaitsee Kymenlaakson Jäte Oy:n ylläpitämä jäteasema.

Kouvolan Vesi on antanut lausunnon kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa 31.10.2024. Tämän lausunnon jälkeen kaava-alue on laajentunut koilliseen ja kaavamuutoksella esitetään muodostettavaksi laajempi TVL-kortteli. Kouvolan Vesi täydentää aiempaa lausuntoaan seuraavasti:

Kaavaehdotuksessa esitetyn TVL-korttelin ja rata-alueen väliin sijoittuu suojaviheralue, jossa sijaitsee tärkeä Valkealan aluetta palveleva paineviemäri. Suojaviheralueelle on esitetty kaavaehdotuksessa ohjeellisia huleveden käsittelyalueita. Suojaviheralue tulee kuitenkin muodostaa sellaiseksi, että paineviemärin kunnossapito ei vaikeudu. Nykyisin paineviemäri sijoittuu pellon reunaan.

Lisäksi kaavaehdotuksen TVL-korttelin lounaisosan poikki kulkee vuonna 2017 rakennettu paineviemäri- ja vesijohtolinja, jotka palvelevat nykyisiä Savonsuontien teollisuuskiinteistöjä. Näistä linjoista on rakennettu liittymähaaroja kaavaehdotuksessa esitetyle TVL-korttelille, mutta linjojen kapasiteetti ei riitä suurelle vettä käyttävälle teollisuudelle. Linjakoot ovat: vesijohto 90 PEH ja paineviemäri 75 PEH.

Kaava-alueen poikki kulkee nykyisin suuri oja, jota pitkin johdetaan Ravikylän ja Lehtomäen alueiden hulevedet. Virtaamat ojassa ovat todella suuria ja nykyisen ojan korvaaminen muulla hulevesijärjestelmällä olisi Kouvolan Veden näkemyksen mukaan haastavaa.

**Vastine:** Korttelin läpi kulkeva hulevesiä johtavan avo-ojan alue on merkitty laajaksi johdolle varatuksi alueeksi. Kyseinen merkintä mahdollistaa tulevaisuudessa tarvittaessa sekä olemassa olevan avo-ojan säilyttämisen että ojan putkittamisen. Kouvolan Vesi Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

KSS Verkko Oy toteaa kaavasta lausuntonaan seuraavaa. KSS Verkko Oy:llä sijaitsee asemakaavan alueella sähköverkkoa. Nykyinen sähköverkko sijoittuu teollisuus, ja varastointi liiketoiminnan



korttelialueelle. Asemakaavan alueelle sijaitseva sähköverkko on 20 kV runkoverkkoa. Asemakaavan tulisi mahdollista alueen käytön muuttuessa korvaavien sähköverkon yhteyksien rakentamisen ja sijoittamisen asemakaavan alueelle.

Uuden asemakaavan myötä alueen sähköntarve voi lisääntyä. Asemakaavan tulee mahdollista sähköverkon komponenttien sijoittaminen alueelle, jotta tarvittava sähkönjakelu pystytään takaamaan. Asemakaavan alueelle tulee olla mahdollista sijoittaa sähköverkkoa ja sen komponentteja. KSS Verkko Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa.

**Vastine:** Asemakaavassa korttelialueen reunoille on merkitty leveät johdoille varatut alueet. Kyseisille alueille on mahdollista sijoittaa teknisiä järjestelmiä korttelialueen rakentuessa ja keskellä korttelialuetta kulkevien teknisten järjestelmien poistuessa. Teknisiä järjestelmiä uudistettaessa olisi hyvä sijoittaa uudet järjestelmät korttelialueen reunoille. Alueella sijaitsevan sähköverkon osalta on keskusteltu erikseen KSS Verkko Oy:n kanssa. KSS Verkko Oy:n lausunto merkitään tiedoksi.

### **Kaavakarttaan tehdyt muutokset julkisen nähtävillä olon jälkeen**

Ympäristöpalveluiden antaman lausunnon perusteella tehtiin muutos julkisesti nähtävillä olleeseen asemakaavaan. Kaavan yleismääräyksiä tarkennettiin korttelin 343 maankäytön osalta ympäristöpalveluiden lausunnon mukaisesti siten, että *kortteliin 343 ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, hajua, pölyä, savua tai muuta ilman pilaantumista*. Ympäristöpalvelut on joutunut ottamaan kantaa useaan otteeseen mm. kaavamuutosalueen vieressä sijaitsevan puuhakkeen säilytysalueen aiheuttamiin haittoihin ja siitä tulleeseen yleisöpalautteeseen.

Alueen kehittämisestä pidettiin palaveri Kouvolan elinkeino-yhtiö Kinnon kanssa 8.3.2024. Palaverissa Kinno esitti, että kaavan maksimirakennusoikeutta nostetaan julkisesta nähtävillä olleesta kaavasta siten, että esisuunnitelmassa esitetty rakentaminen on mahdollista toteuttaa. Lisäksi kaavamuutosaluetta tulisi laajentaa myös Savonsuontien pohjoispuoliselle alueelle. Kaupunki totesi, että rakennusoikeuden nosto on mahdollista  $e=0.50 \rightarrow e=0.60$ , mutta alueen laajentaminen vaatii sekä kaavoitussopimusten laatimisen että kaavaprosessin uudelleen käynnistämisen. Savonsuontien pohjoispuolen asemakaavan muutos ja alueen liikenneverkkoon liittyvät muutostarpeet ratkaistaan erillisessä kaavahankkeessa.

**Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtävillä (MRL 65 §).**

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

Kaavaratkaisu muodostuu osin rakennetuista ja osin kokonaan rakentamattomasta teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta sekä niitä rajavista kaduista ja suojaviheralueista. Korttelialueen rajausta ja määräyksiä on tarkennettu siten, että tulevaisuudessa alueilta olisi mahdollisuus tulevaisuudessa joustavasti luovuttaa, vaikka useampikin suurikokoisia tontteja erilaisia hankkeita varten. Katualueiden rajauksia ja linjauksia on kaavassa tarkennettu siten, että ne vastaavat verkoston jo toteutunutta tilannetta tai varsinaisten katujen ja niiden risteysalueiden suunniteltuja muutostarpeita. Kaavassa muodostuvilla suojaviheralueilla on esitetty ohjeellisilla merkinnöillä alueelle suunnitellut hulevesien hallintaan liittyvät kohteet. 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 suurenee voimassa olevassa asemakaavassa määritetystä rakentamisesta 30 295 k-m<sup>2</sup>, koska asemakaavan merkitty TVL-korttelialue laajenee ja kaavaan merkitty tehokkuusluku suurenee merkittävästi  $e=0.40 \rightarrow e=0.60$ . Kasvava rakennusoikeus mahdollistaa tarvittaessa esimerkiksi alueelle vuonna 2015 suunnitellun datakeskuksen sijoittamisen. Tarkemmat kaava-alueen pinta-alat, rakennusoikeudet sekä muutokset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna selviävät kaavan liitteestä 3 *Asemakaavan tiedot*.

### 5.1.2. Palvelut

Kaava mahdollistaa joustavasti alueella jo olevan toiminnan kehittämisen ja laajentamisen sekä tarvittaessa kokonaan uusien palvelutilojen tai -toimintoja rakentamisen alueelle.

## 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavahanke mahdollistaa alueen liikenneverkon ja korttelialueiden rajausten selkeyttämisen. Asemakaava ohjaa rakentamisen sijoittumista, mutta korttelialueen tarkempi rakentuminen ja alueen pihatilojen toteutuminen ratkaistaan vasta rakennusten lupahankkeiden yhteydessä. Kaavassa ei ole asetettu alueelle sijoittuvalle rakentamiselle erityisiä arkkitehtonisia tai kaupunkikuvallisia määräyksiä.

## 5.3. Aluevaraukset

### ***TVL Teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.***

Maankäyttömerkintää on käytetty koko suunnittelualueelle laajentuvassa korttelin 343 osassa. Kaavan lisämääräyksillä on tarkennettu maankäytön toimintojen laatua seuraavasti ” *Kortteliin 343 saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä ja niitä tukevia palvelu- ja toimistotiloja, datakeskus- ja logistiikkatiloja, yhdyskuntatekniseen huoltoon ja kiertotalouteen liittyviä toimintoja, rakennuksia ja rakennelmia. Korttelissa 343 rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä rakenteita, rakennelmia, kenttäaluetta, aitoja ja autopaikkoja.*”. Alueelle sijoittuvien toimintojen valinnassa, sijoituksessa ja erilaisten lupien myöntämisessä sekä toiminnan laajuuden arvioinnissa on huomioitava, että *kortteliin 343 ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, hajua, pölyä, savua tai muuta ilman pilaantumista.*

Korttelialue laajenee kaavassa länteen Ahlmanintien suuntaan ja pohjoiseen Savonsuontien suuntaan. Korttelialueelle on rajattu ohjeellisilla tontin rajoilla alue, jossa sijaitsee laajemman alueen vesihuoltoverkostoa palveleva pumppaamo ja muita teknisiä laitteistoja. Korttelialueelle on merkitty rakennusala, jonka rakentamisen maksimikerroslukumäärä on III. Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tehokkuusluvulla  $e=0.60$ , joka osoittaa kuinka suuren osan rakennuspaikasta saa käyttää rakentamiseen. Maankäyttöalueelle on merkitty johdoille varattuina alueina ne kohdat, joissa alueen läpi kulkee erilaisia teknisiä järjestelmiä. Alueelle kulku tapahtuu Ahlmanintieltä Savonsuontien kautta. Korttelialueen läheisyydessä olevia häiriötekijöitä on ohjattu huomioimaan hankkeiden suunnittelussa seuraavalla kaavan lisämääräyksellä ” *Korttelin 343 rakentamisessa on huomioitava alueelle mahdollisesti tuleva tie- ja raideliikenteen aiheuttama melu- ja värinähaitta.*”.

### ***LT Yleisen tien alue.***

Kaavassa muodostuvan maankäyttöalueen rajausta vastaa olemassa olevan Ahlmanintien tiealueen nykyistä rajausta. Yleinen tie on nimetty Ahlmanintieksi sen nykyisen nimen mukaisesti. Yleiselle tielle kulkevan ajoneuvoliittymän likimääräiset sijainnit on esitetty kaavassa nuolimerkinnoilla. Sijainnit vastaavat nykytilannetta Rohtokalliontien, Savonsuontien ja tien eteläpuolisen yksityisen maankäyttöliittymän osalta. Kaavaluonnoksessa ollut Ahlmanintien pienjäteaseman liittymänuoli on poistettu ELY:n antaman kaavalausunnon perusteella. Tien liittymä- ja risteysalueiden toteutus ratkaistaan tarvittaessa asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä tiesuunnitelmassa.



### **EV Suojaviheralue.**

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavassa etelään laajentuvan korttelin 343 itäreunassa, Savon rataan rajautuvalla alueella sekä Savonsuontien pohjoispuolella olevalle alueella. Maankäyttöalueen yleisen tien ja rautatien puoleiset rajaukset vastaavat olemassa olevaa kiinteistörajausta. Maankäyttöalueella sijaitsevat hulevesien poisjohtamiseen tarkoitettut valtaojat on huomioitu kaavassa osalualue merkinnällä (hule). Suojaviheralueen rautatiehen rajautuvalle reunalle on merkitty Väyläviraston kaavoitukselle antamien mitoitusohjeiden mukaisesti rautatien suoja-alue (rsa). Kyseisellä alueella tapahtuvista muutoksista tulee kuulla Väylävirastoa. Suojaviheralueen ja sillä olevien rakenteiden toteutus ratkaistaan erillisissä yleisten alueiden suunnitelmissa.

### **Katualueet.**

Kaavahankkeessa voimassa olevan asemakaavan mukaista Savonsuontien katualuetta laajennetaan länteen Ahlmanintien suuntaan siten, että aluerajaus mahdollistaa tulevaisuudessa tarvittaessa risteysalueen toiminnallisuuden parantamisen. Kaavassa muodostuvan kadun liittymä- ja risteysalueen toteutus ratkaistaan tarvittaessa asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa. Kaavassa poistetaan kokonaisuudessaan Ahlmannintie-niminen katualue.

Tähän asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

#### **PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET**

Teollisuustilat: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

Toimistotilat: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

Varastotilat: 1 autopaikka / 400 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 autopaikka varastotyöntekijää kohti.

Polkupyöräpysäköinti: 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.

#### **HULEVEDET**

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

#### **MELU- JA TÄRINÄSUOJAUS**

Korttelin 343 rakentamisessa on huomioitava alueelle mahdollisesti tuleva tie- ja raideliikenteen aiheuttamat melu- ja värinähaitta.

#### **MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET**

Kortteliin 343 saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä ja niitä tukevia palvelu- ja toimistotiloja, erilaisia datakeskus- ja logistiikkatiloja sekä yhdyskuntatekniseen huoltoon ja kiertotalouteen liittyviä toimintoja, rakennuksia ja rakennelmia.

Kortteliin 343 ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, hajua, pölyä, savua tai muuta ilman pilaantumista.

Korttelissa 343 rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä rakenteita, rakennelmia, kenttäaluetta, aitoja ja autopaikkoja.

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa suositellaan käytettäväksi 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)**

### *Muinaisuistot, rakennettu ympäristö ja kulttuuriperinnön vaaliminen*

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöskohteita, joten kaavahankkeella ei ole vaikutusta muinaismuistojen tai arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen. Asemakaavan muutosalueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka tulisi huomioida erillisellä kohdekohtaisella suojelumerkinnällä asemakaavassa. Kaavalla ei siis ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön tai kulttuuriperintöön.

### *Tekninen huolto ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset*

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen olemassa olevaan tekniseen huoltoon. Kaavassa ei ole esitetty uusia katu- tai tiealueita, joiden toteuttaminen saattaisi aiheuttaa yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannuksia. Ahlmanintien ja Savonsuontien risteysalueen toiminnallinen parantaminen saattaa aiheuttaa kustannuksia sekä suunnittelun, että toteutuksen osalta. Kaava-alueelle kulkevien hulevesien poisjohtamiseen tarkoitettujen avo-ojien kunnostamisen yhteydessä on mahdollista täydentää ja tehostaa laajemman alueen hulevesien hallintatoimia ja kunnostaa olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkostoja. Verkostojen täydentäminen ja avo-ojien kunnostaminen aiheuttavat rakentamiskustannuksia. Korttelin 343 eteläosassa kulkevan avo-ojan sekä sen vieressä sijaitsevan paineviemäriin ja vesijohdon kohdalle on kaavassa merkitty johtoalue. Korttelin eteläosassa, vanhan Ahlmanintien paikalla kulkevien johtojen kohdalle on merkitty johtoalue. Peltoalueen läpi kulkevien kahden 20 kV:n sähkölinjan maakaapelin kohdalle ei ole asemakaavaan merkitty johtoalueita. Korttelialueen toteuttamisen yhteydessä tulevasta rakentamisesta aiheutuva johtojen siirto tuo kustannuksia, jotka on mahdollista huomioida tontin yhdistämisen yhteydessä.

### *Liikenne*

Ahlmanintiellä on nykyisellään runsaasti läpiajoliikennettä Kuusankosken, Kymintehtaan ja keskustajaman välillä. Kaava-alueeseen kuuluvan Savonsuontien kautta kuljetaan ns. Savontalon alueella oleville yritys- ja logistiikkatonteille. Kaavassa esitetyt katu- ja tiealueiden linjaukset ja niiden aluevaraukset vastaavat Ahlmanintien ja Savonsuontien risteysalueen laajentamista lukuun ottamatta nykytilannetta. Ne mahdollistavat tulevaisuudessa tarvittaessa liikenneverkon muutostoimenpiteet ja parantavat alueen toiminnallisuutta ja liikenneturvallisuutta.

### *Sosiaalinen ympäristö ja palvelut*

Alueen kaavoittamisella ei ole vaikutusta lähialueen asukkaiden sosiaaliseen ympäristöön. Alueen rakentamisen kautta täydentyvällä palvelutoiminnalla voi kuitenkin olla vaikutusta lähialueella asuvien ihmisten lähipalveluihin, työpaikkoihin ja lisätyöllistymismahdollisuuksiin. Lisääntyvillä työpaikoilla ja niihin liittyvällä tukitoiminnoilla voi olla positiivinen vaikutus lähialueen kiinteistöjen kysyntään ja siten lähialueen asuinkiinteistöjen arvokehitykseen.

### *Viher- ja virkistysalueet*

Asemakaavahanke lisää asemakaavan mukaisia suojaviheralueita. Käytännössä kaavalla ei kuitenkaan ole vaikutusta yleisessä käytössä olevien viher- tai virkistysalueiden määrään, sillä kaavassa muodostuvat suojaviheralueet käsittävät sekä alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkevan valtaojan että rautatien reunan vierialueineen. Tulevaisuudessa, kun alueella olevia ojia perataan ja rautatiealueen puustoa harvennetaan, alueen luonnonympäristö muuttuu.

### *Luonnonympäristö*

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pohjavesialueisiin tai pohjaveden muodostumisalueisiin. Asemakaavalla ei ole tiedossa olevia vaikutuksia uhanalaisten kasvi- tai eläinlajien elinolosuhteisiin. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan Savonsuon luontokohteiden säilymisedellytyksiin. Ahlmanintien ja Savonsuon peltoalueen välissä olevan vanhan maantien alueen muuttuminen korttelialueeksi ja siten sen mahdollinen rakentuminen vaikuttaa alueen luontoympäristöön. Viljellyn peltoalueen muuttumisella tulevaisuudessa rakennetuksi alueeksi on vaikutuksia alueella nykyisin oleville kasvi- ja eliölajille. Alueen avo-ojien muutoksilla ja laajemmin hulevesiverkoston uudistamistoimenpiteillä on vaikutus ojien ja niiden reuna-alueiden luonnonympäristöön. Rautatien suoja-alueen hoidosta vastaa Väylävirasto ja hoitotyöllä, eli suurikokoisen puuston poistamisella on vaikutus rautatien lähialueen luonnonympäristöön.

## **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualueen mahdollisesti täydentyvällä rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen asukkaiden elin- ja toimintaympäristöön. Toisaalta alueen täydentyvä palvelutaso ja uudet liikennehakuiset toiminnot saattavat lisätä huolto- ja asiointiliikennettä lähialueen katu- ja tieverkolla.



Käytännössä alueen läheisyydessä jo olevien vilkkaasti liikennöidyillä teillä ja Kouvola-Mikkeli rautatiellä kulkevan liikenteen aiheuttamat mahdolliset melu- ja värinähdaitat lähialueen maankäytölle ovat suuremmat, kuin alueen mahdollisen lisärakentamisen aiheuttama liikenne. Asemakaavalla määrätään, että kortteliin 343 ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön melua, hajua, savua tai muuta ilman pilaantumista.

#### **5.6. Kaavamerkinnät ja -määräykset**

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

#### **5.7. Nimistö**

Asemakaavassa muodostuva yleisen tien alue on nimetty Ahlmanintieksi. Kaavassa poistuu kokonaisuudessaan pienjäteasemalle johtava Ahlmannintie-niminen katualue.

## **6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS**

### *Toteuttamisen ajoitus ja seuranta*

Vireillä olevassa asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa mukana olevien yleisten teiden ja katualueiden toiminnallinen jäsentely sekä niiden risteysalueiden mahdolliset muutokset ratkaistaan vasta asemakaavan jälkeen hyväksyttävissä suunnitelmissa.

Alueen laajentuva korttelialue liitetään jo olemassa oleviin vesihuoltolinjoihin ja muihin teknisiin järjestelmiin. Tulevissa muutoksissa alueelle kertyvät hulevedet johdetaan alueen jo olemassa olevaan hulevesijärjestelmään. Korttelin 343 toteuttamisen yhteydessä tulee alueen läpi kulkevat sähköverkon runkojohdot rakentaa toiseen paikkaan. Kyseisestä muutostyöstä on erikseen sovittava KSS Verkko Oy:n kanssa.

Alueelle ei ole laadittu erillistä rakentamistapaohjetta. Rakentamisen ohjaamiseksi kaavaan on merkitty seuraava määräys ”*Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energia- tehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.*” Korttelialueiden rakentaminen ratkaistaan erillisissä rakennusluvista, jotka myöntää rakennusvalvonta.

Kouvolassa 4.3.2024

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho  
kaavoitusarkkitehti