

13/10.02.04/2022 (vanha drnro 1295/10.02.04/2020)

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

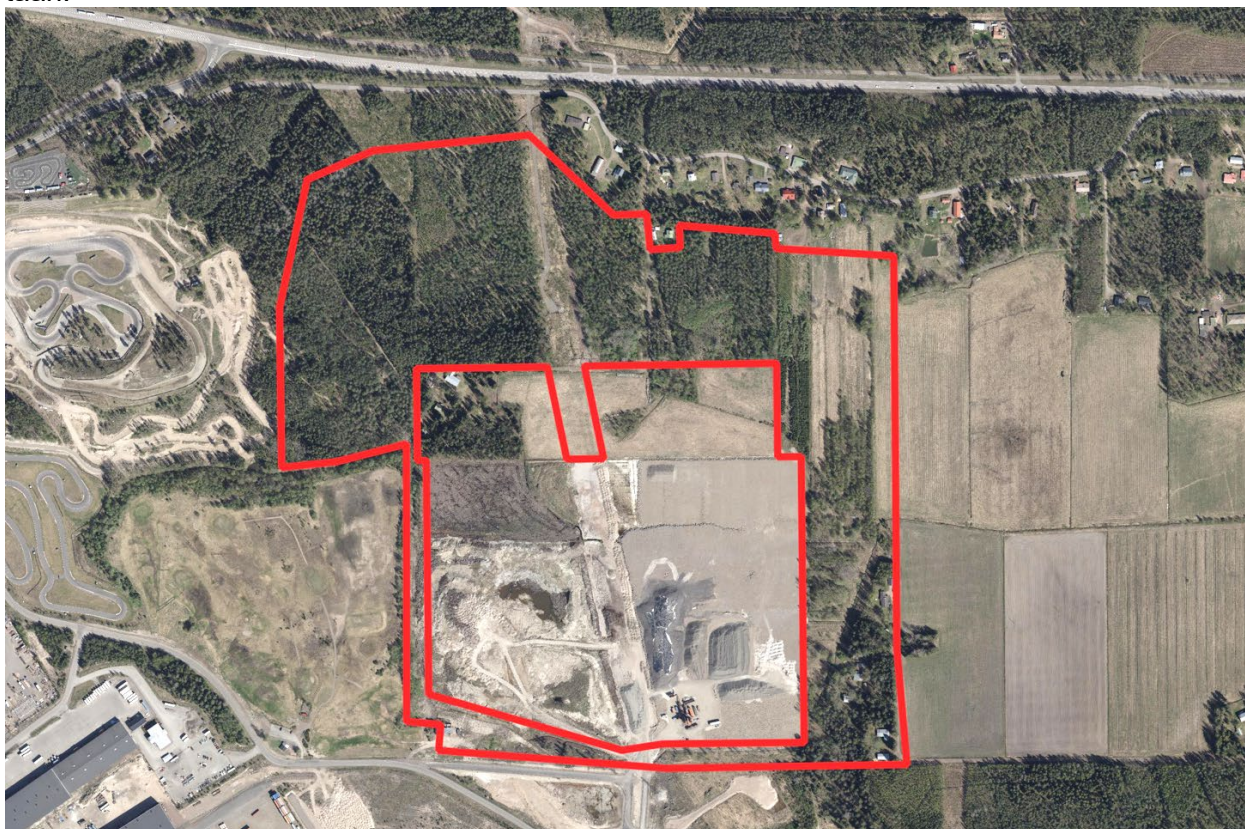
Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 10, Tykkimäki, suojaviher- ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 10, Tykkimäki, korttelit 10016-10019, osa korttelista 10015 sekä suojaviher- ja katualueita.

Kullasvaara 3, kaava nro 10/008

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 26.1.2021 päivättyyn ja 15.6.2021, 7.11.2022, 29.4.2024 täydennettyyn asemakaavakarttaan.



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2024

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3. Asemakaavan tarkoitus ja perustelut.....	4
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat.....	4
1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät ja kaava-aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat.....	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Hankkeen taustatietoja.....	5
2.2. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2. Luonnonympäristö.....	8
3.1.3. Rakennettu ympäristö	15
3.1.4. Maanomistus.....	18
3.2. Suunnittelutilanne	19
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1. Suunnittelun tarve.....	25
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	25
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1. Osalliset.....	25
4.3.2. Vireilletulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	27
4.4. Kaavaratkaisun perusteet	27
4.4.1. Lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioiminen	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	35
5.1. Kaavan rakenne.....	35
5.1.1. Mitoitus	35
5.2. Aluevaraukset.....	35
5.3. Kaavan vaikutukset.....	37
5.4. Ympäristön häiriötekijät.....	45
5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	46
5.6. Nimistö.....	47
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA AJOITUS	47

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi Kullasvaara 3, kaava nro 10/008
Laatija: Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

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

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 10, Tykkimäki, suojavaiher- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuvat kaupunginosan 10, Tykkimäki, korttelit 10016-10019, osa korttelista 10015 sekä suojavaiher- ja katualueita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.5.2020
Vireilletulo, ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 20.5.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely 20.5.-22.6.2020

Valmisteluvaiheen kuuleminen 3.2.-10.3.2021
kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 3.2.2021

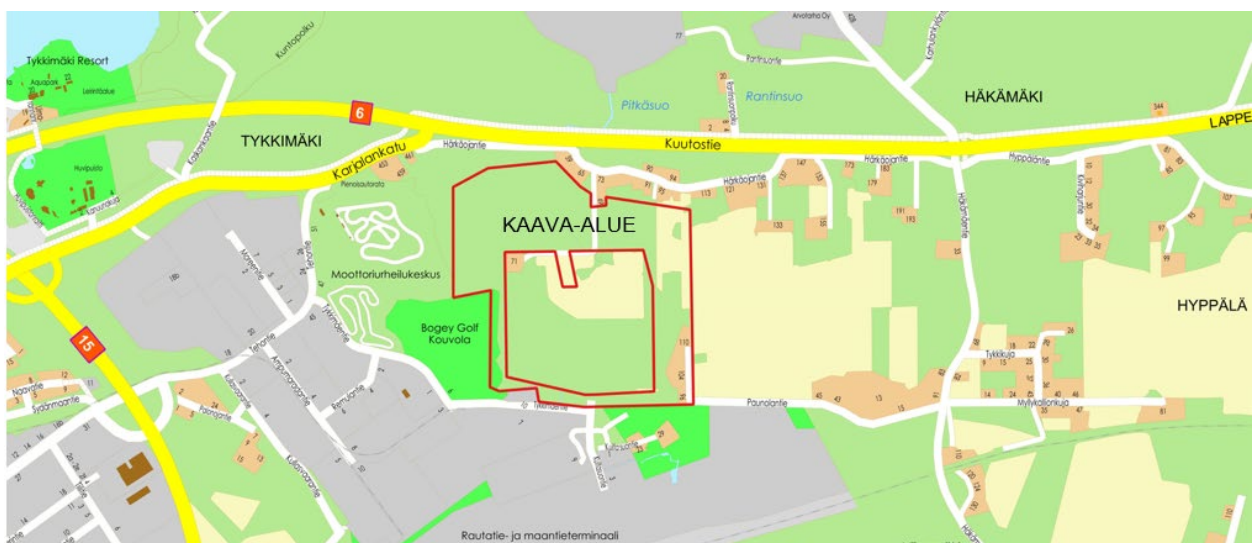
Julkinen nähtävilläolo 29.6.2021
Tekninen lautakunta 7.7.2021
kuulutus Kouvolan Sanomissa, ilmoitustauluilla 7.7.-31.8.2021
Kaavaehdotus nähtävillä

Lisäkuuleminen kaava-alueen laajenemisen takia
Kaavaehdotus uudelleen nähtävillä

Hyväksymiskäsittely
Tekninen lautakunta

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Teholan logistiikka-alueen pohjoisosaan. Alue sijoittuu entisen yhdyskuntajätteen kaatopaikan, Tykkimäen moottoriratojen sekä Karjalankadun, valtatie 6 ja Härkäojantien rajaamalle alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 36 ha.



Kuva 1. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti opaskartalla.

1.3. Asemakaavan tarkoitus ja perustelut

Tavoitteena on laatia asemakaava Teholan/Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosalle. Laadittavalla asemakaavalla osoitetaan logistiikka-alueen pohjoisosan korttelirakenne sekä sisäiset katu-yhteydet.

Yhteys Karjalankadulle laaditaan erillisenä asemakaavana. Yhteys liittyy ensisijaisesti suunniteltuun Kullasvaaran eritasoliittymään.

Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet: Asemakaavaprosessi on ollut pitkäkestoinen ja asemakaavan laatimisen aikana samanaikaisesti vireillä ollut Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava on ehtinyt valmistua ja tulla lainvoimaiseksi. Osayleiskaavatyön aikana alueen luontoarvoja tarkasteltiin laajempina kokonaisuutena ja osayleiskaavassa osoitettiin säilytettävät ja vahvistettavat viheryhteydet, joilla pyritään turvaamaan mm. liito-oravan elinolot ja liikkuminen alueella. Viheryhteyksien kokonaistarkastelun myötä em. ratkaisut on tullut tarpeen osoittaa yleiskaavan oikeusvaikutusten (MRL 42 §) myötä myös vireillä olevassa Kullasvaara 3 -asemakaavassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Muutoksen myötä RRT-alueen viheryhteydet saadaan vastaamaan vuonna 2022 voimaan tulleen Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan ratkaisuja. Korttelialueista osa on poistettu asemakaavoitettavasta alueesta.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS
- Liite 3. Maanomistuskartta
- Liite 4. Kouvolan Kullasvaaran eritasoliittymän aluevaraustarkastelu
- Liite 5. Kullasvaaran alueen liito-orava-arviointi 2021
- Liite 6. Kouvolan Kullasvaaran RRT-alueen maastotarkistus 2022

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät ja kaava-aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

1. *Kouvolan ratapihan VAK-suuronnettomuusriskien arviointi*. Gaia Consulting Oy, 2011.
2. *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Lepakkopotentiaalin arviointi*, Timo Metsänen & Petri Parkko, 6.10.2014
3. *Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, Arkeologinen yleisinventointi*, Salla Pärssinen, 2014.
4. *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
5. *Tarveselvitys. Kouvolan rautatie- ja maantieterminaalien (RRT) kehittämishanke*. Sito Oy, 2015
6. *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016*, WSP Finland Oy, 31.3.2016.
7. *Kouvolan RRT-hanke Pohjatutkimuslausunto 30.5.2016*, Destia Oy.
8. *Kouvolan Kullasvaaran RRT-alueen luontoselvityksen päivitys*. Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko, 3.10.2016.
9. *Kouvola RRT, liikennelaskenta*. Destia Oy, 2016.
10. *Kouvolan RRT (Rail Road Terminal)-hanke. Yleissuunnitelmatasoinen selvitys ja kaavarunko*. Kouvolan kaupunki, 2017.
11. *Lausunto Kullasvaaran alueen luontoarvoista*. Luontoselvitys Kotkansiipi, 18.1.2017.
12. *Kouvolan RRT yleissuunnitelmatasoinen selvitys ja kaavarunko, Kouvolan kaupunki, Tengbon Eriksson Arkkitehdit Oy*, 23.3.2017.
13. *Kouvola, Kullasvaara. RRT-alueen pohjavesiselvitys*. Ramboll Finland Oy, 3.10.2017.
14. *RRT-alueen hulevesiselvitys*. Kouvolan kaupunki. Ramboll Finland Oy, 15.2.2018.
15. *Tutkimusraportti, Pohjavesialueiden pohjavedestä riippuvaiset maa- ja pintavesiekosysteemit, Kouvola*. Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Pyy Mäkelä, 2019.
16. *Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan luontoselvitys*, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2019
17. *Kullasvaaran rakennettavuusselvitys*, Ramboll Finland Oy, 22.10.2020
18. *Aluevaraussuunnitelma Vt6 ja siihen liittyvä aineisto ml. meluselvitys*, SitoWise Oy, 2020
19. *Kouvolan Kullasvaaran eritasoliittymän aluevaraustarkastelu*, SitoWise Oy, 8.10.2020

20. *Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan maisemaselvitys*, Kouvolan kaupunki, 2020
21. *Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan vesihuoltoselvitys*, Kouvolan kaupunki, 11.8.2021
22. *Kullasvaaran alueen liito-orava-arviointi*, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2021
23. *Sammalsuon suljettu kaatopaikka, Kaatopaikan rakenteiden kunnostustarveselvitys*, 2021, Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy
24. *Kouvolan Kullasvaaran RRT-alueen maastotarkistus 2022*, Luontoselvitys Kotkansiipi

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Hankkeen taustatietoja

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

Kouvola kaupunkistrategian yhtenä kasvukärkenä on logistiikkaan ja yritystonttutuotantoon panostaminen. Tavoitteena on, että Kouvola on Pohjois-Euroopan logistinen keskus osana pohjoista kasvuvyöhykettä. Kaupunkistrategian tavoitteiden perusteella on laadittu Elinvoiman kasvu -ohjelma. Ohjelman mukaan Kouvolan asemaa logistisena keskuksena vahvistetaan panostamalla logistiikkaterminaaliiin (RRT) ja siten mahdollistetaan kansainvälisen viennin kuljetukset alueen kautta ja logistiikkatoimialan kasvu talousalueella. Teholan/Kullasvaaran alue on yksi Kouvolan kaupungin yritysalueiden kehittämisen kärkihankkeen kohteista.

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

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta. Kaavahanke sisältyi vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa esitettyihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Asemakaavan vireilletulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustauluilla Kouvolan kaupungin verkkosivuilla 20.5.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 20.5.–22.6.2020. Tieto kaavahankkeen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse suunnittelun alueen maanomistajille ja -haltijoille sekä sähköpostitse tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten ao. viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle 20.5.2020.

Kaava-alueen rajausta on kaavaprosessin edetessä tarkennettu. Kullasvaara 3 -asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville 3.2.-10.3.2021 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suunnittelusta. Asianomaisilta viranomaisilta ja muilta toimijoilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta. Saadut kannanotot on esitelty vastineineen kaavaselostuksen kappaleessa 4.4.1. *Lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioiminen*.

Valmisteluvaiheen jälkeen valmisteltiin kaavaehdotus. Valmisteluvaiheen jälkeen kaavakarttaan tehtiin muutoksia. Väylien suunnittelun tarkentuessa katualueiden ja kortteleiden välisiin rajoihin tehtiin tarkennuksia. Myös liito-oravaa koskevia kaavamerkintöjä ja määräyksiä täydennettiin.

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 26.6.2021 § 141 ja päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Lausunnoissa ei nähty esteitä asemakaavan edistämiseksi. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus, jossa vastustettiin kaavahanketta. Muistutuksen antaja omistaa maa-alueita kaavoitettavalla alueella sekä asuu alueella. Muistutuksessa kritisoitiin mm. asuinrakennukselle vievän tieyhteyden katkaisua, rakentamisen osoittamista muistuttajan omistamille maille ja rakentamisen pohjavedelle aiheuttamaa riskiä. Lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavaselostuksen kappaleessa 4.4.1. *Lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioiminen.*

Asemakaavaa ei viety hyväksymiskäsittelyyn ehdotusvaiheen jälkeen, sillä alueen maanhankinta oli vielä kesken ja samanaikaisesti laadittiin Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavaa, joka osittain koskee tämän asemakaavan mukaista suunnittelualuetta. Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan yhteydessä on selvitetty laajemmin alueen luontoarvoja ja osayleiskaavassa on osoitettu viheryhteydet, jotka palvelevat mm. liito-oravan liikkumista sen tunnistettujen elinympäristöjen välillä. Kullasvaara 3 -asemakaavaa on päädytty laajentamaan siten, että se noudattaa voimaan tullessa Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavassa esitettyjä viherverkostoja sekä liito-oravaa koskevien asiantuntijaselvitysten johtopäätöksiä. Alueelle tehdyn liito-orava-arvioinnin mukaan aiemmassa RRT 2. vaiheen asemakaavassa osoitettu puustoiseksi jätettävä viheryhteys ei ole toimiva liito-oravan liikkumisen osalta. Kullasvaara 3 -asemakaavaa on nyt laajennettu siten, että se mahdollistaa nykyistä asemakaavaa laajempien ja viheryhteyksien säilyttämisen, kehittämisen ja vahvistamisen. Kaavoitettavasta alueesta on lisäksi rajattu yksityisomisteisia alueita pois. Kaava-alueen laajuuden muuttaminen tarkoittaa, että osallisille on varattava uudelleen mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Asemakaava-alueen laajentamisen takia osallisille siis varataan mahdollisuus antaa mielipiteensä laajennusalueesta kaavaluonnosvaiheen tapaan. Tämän jälkeen kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle. Kouvolassa asemakaavojen hyväksyminen on hallintosäännössä määritelty teknisen lautakunnan tehtäväksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Teholan/Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosassa. Alue sijoittuu entisen yhdyskuntajätteen kaatopaikan, Tykkimäen moottoriratojen sekä Karjalankadun, valtatie 6 ja Härkäojantien rajaamalle alueelle. Nykytilanteessa alue on peltoa ja metsää. Kouvolan rautatie- ja maantietermiinali on valmistunut. Termiinalialueeseen kytkeytyy työpaikka-alue, jonka laajennusalueita toteutetaan vaiheittain.

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

Aluetta halkoo pohjois-etelä –suunnassa KSS Verkkö Oy:n 110 kV:n voimajohto, jota yhtiö on uusimassa. Alueella toimii Jyrääkoski-Hyppälä vesihuolto-osuuskunta. Entisen Sammalsuon yhdyskuntajätteen kaatopaikan itälaita kuuluu kaavamuutosalueeseen.

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



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



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



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueen keskikohdalta länteen.



Kuva 5. Näkymä kaavasuunnittelualan eteläreunalta kohti etelää. Taustalla näkyy logistiikka-alueen rakentamistyöt. Rautatie- ja maantietermiinaali on valmistunut.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Alueelta on laadittu maisemaselvitys Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavaa varten. Selvitysalue on kattanut laajan alueen Vt6:en ympäristössä Käyräjoen ja rautatien välillä. Selvityksen yhteenvedossa alueesta todetaan mm. seuraavaa:

Selvitysalueen suurmaisema koostuu neljästä peruselementistä; itä-länsisuuntaisesta metsäisestä selännteestä (I Salpausselkä), sen pohjoispuoleisista viljelysaukeista ja länsipuoleisesta rakennetusta kaupunkiympäristöstä.

Selänteen päällä kulkeva valtatie 6 jakaa selvitysalueen selkeästi kahteen osaan, joissa molemmissa ihmisen maisemaa muokkaava vaikutus on ollut merkittävä. Eteläpuolella maisema koostuu kulttuurimaisemasta ja logistiikka-alueesta ja pohjoispuolella talousmetsästä, jonka keskellä on laajoja luonnonmaisemaa rikkovia maankäyttöalueita. Kaukomaisemaa alueella voi tarkastella ainoastaan vesistöjen ja viljelysalueiden reunalla.

Alueella ei ole runsaasti merkittäviä maisema-alueita tai kulttuuriympäristöjä. Alueen maiseman herkkyyks on muutoksille on pääosin hyvä. Alueen sini-viherrakenne on selkeä ja sen tuottamien ekosysteemipalveluiden määrä ja laatu on runsas niin määrällisesti kuin monipuolisuuden osalta.



Kuva 6. Vinalovarjoste, joka havainnollistaa alueen maanmuotoja.



Kuva 7. Alueen maankäyttömuodot.



Kuva 8. Alueen kulttuuriympäristöt

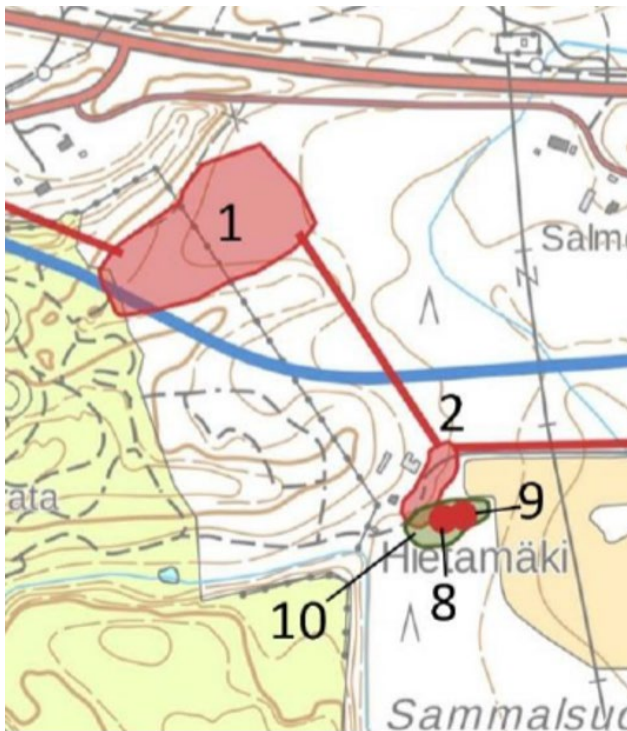


Kuva 9. Alueen maisemakuva ja -rakenne

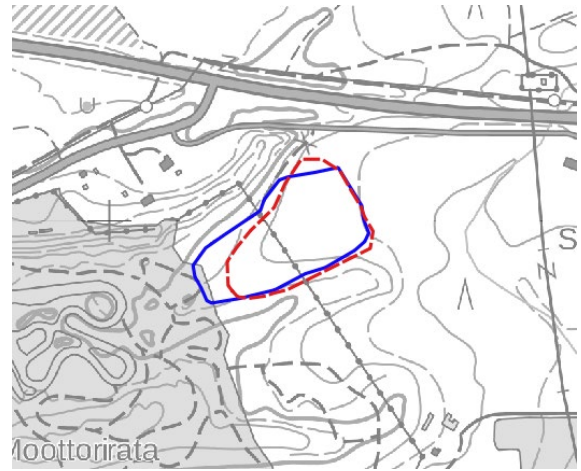
Luonnonolot ja kasvillisuus

Asemakaavan suunnittelualueelta on tehty viime vuosina useita luontoselvityksiä, joista tuoreimpia ovat Kouvolan Kullasvaaran RRT-alueen maastotarkistus (2022), Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan luontoselvitys (2019) ja Kouvolan Kullasvaaran RRT-alueen luontoselvityksen päivitys (2016). Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi sekametsää. Suunnittelualueella on todettu olevan liito-oravan elinympäristöä. Eteläinen liito-oravan elinalue sijaitsee alueella olevan asuintalon pihapiirin läheisyydessä. Vuoden 2016 selvityksessä alue todettiin olevan ainakin liito-oravan ruokailualue ja pesinnänkin todettiin olevan mahdollista alueella sijaitsevissa suurissa kuusissa. Pohjoinen liito-oravan elinalue sijoittuu valtatie 6 ja moottoriratojen väliselle alueelle. Alueella on tulkittu sijaitsevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana toimiva kolohaapa. Selvityksessä todetaan, että alueen rakentamisesta johtuen liito-oravan kulkuyhteydet ovat heikentyneet ja siitä syystä kulkuyhteys valtatie 6 pohjoispuolelle Käyrälammen rantametsiin on hyvin tärkeä.

Kevätkaudella 2021 liito-oravan elinalueen rajausta tarkistettiin maastossa. Oheisessa kuvassa sinisellä rajauksella on merkitty alkuperäinen vuoden 2019 aluerajaus ja punaisella katkoviivalla vuoden 2021 rajaus.



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



Kuva 11. Yllä Vt6:en ja Karjalankadun kulmauksessa olevan liito-orava-alueen rajausmuutos.

Kaava-alueen lähistöllä olevan talon pihapiiri rakennuksineen on merkitty Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan lepakkopotentialin arvioinnissa (Metsänen & Parkko 2014) 1-luokan lepakkoalueeksi ja alueen metsät 2-luokan lepakkoalueeksi. 1-luokka sisältää luonnonsuojelulain suojelemia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (sisältää myös mahdolliset talvehtimispaikat) ja 2-luokka myös muille lajeille kuin pohjanlepakolle (*Eptesicus nilssonii*) sopivia saalistusalueita ja siirtymisreittejä. Lepakkopotentialin arviointi on nimensä mukaisesti arviointi, joka on tehty karttataarkastelun perusteella maastoa, metsiä ja rakennuksia tarkastellen. Alueella ei ole varmennettuja lepakoiden elinympäristöjä.

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee luonnontilainen Sammalsuon lähdealue. Lähdealue käsittää tihkupintoja, lähdenoroja ja –altaan. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen laatimassa tutkimusraportissa kohdetta kuvailtiin seuraavasti: ”Sammalsuon pohjoisosassa on noin viiden aarin laajuinen lähteikkö, joka koostuu norolähteistä, lähdenorosta, hetteiköstä ja tihkupinnoista. Alueen keskiössä on lähdenoro (ei kartalla), joka virtaa lähteikölle lounaasta ja kääntyy lähteikön itäpuolella kaakkoon. Noro saa alkunsa oletettavasti vanhalta lähteiköltä kaatopaikan itäreunalta (Hertta-eliölajit rekisterissä on tieto alueella olleesta lähteiköstä ja sen jäämisestä kaatopaikan alle). Kaatopaikan suodosvedet eivät päädy kyseiseen uomaan, joka olikin tarkasteluhetkellä tällä alueella kuivana. Lähteikön länsipuolella norouomaa on kevyesti perattu, mutta toisaalta sen yli on myös ajettu metsäkoneella ja näin padotettu uoma. Tällä alueella noron ympäristö on lehtomaista- tai tuoretta kangasta (OMT, MT). Noin 30 metriä ennen noron laskemista lähteikölle noroon alkaa purkautua pohjavettä, joka muodostaa selvän virran. Likimain koordinaattipisteen paikasta alkaen noron ympärille alkaa muodostua lähteikkö (MeLäKö), joka sisältää hyllyvää hetettä, tihkupintaa, sekä pieniä norolähteitä. Noro kulkee lähteikköalueen poikki sen eteläosassa ja kerää lähteiköltä purkautuvat vedet. Lähteikön alueella ja noron varressa kasvaa laajasti ja useassa 70 eri paikassa harsosammalta (*Trichocolea tomentella*) (VU). Lähteikön pohjoispuolella on pellolle kulkeva traktoriura ja eteläpuolella talousmetsä (OMT, MT). Lähteikköisen alueen itäpuolella noro virtaa kohti pellon reunaosaa luonnontilaisessa uomassa. Tällä alueella pohjavesivaikutteisuus hiipuu selvästi ja noron ympäristö näyttää jälleen kangasmetsänä. Kohteen itäpuolella olevan pellon reunaosaan purkautuu selvästi myös suoraan pohjavettä likimain lähteikön kanssa samalla tasolla.”

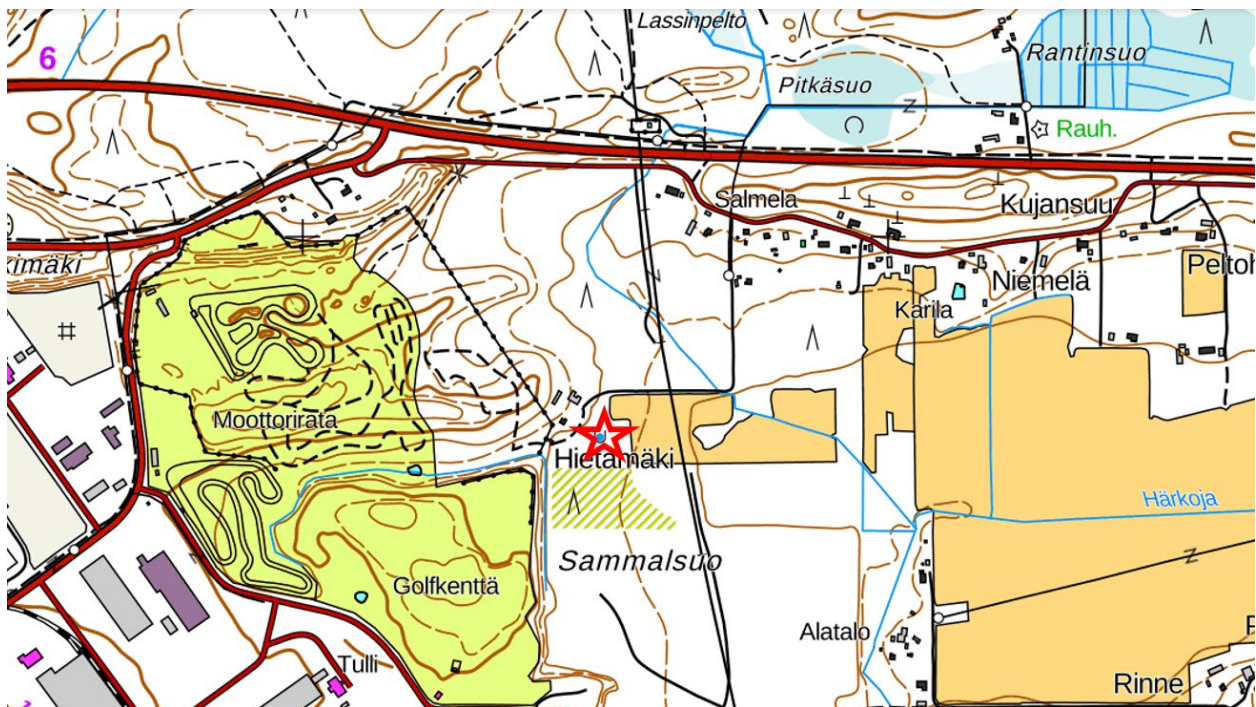
Lähteikköalueella tavattu harsosammal on luokiteltu uhanalaisarvioinnissa vaarantuneeksi (VU) lajiksi ja se on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu ja luokiteltu erityisesti suojeltavaksi lajiksi.

Erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty (LSL 47 §).

Kouvolan kaupungille on myönnetty vesilain mukainen poikkeuslupa Sammalsuon luonnontilaisen lähteen luonnontilan vaarantamiskiellosta.



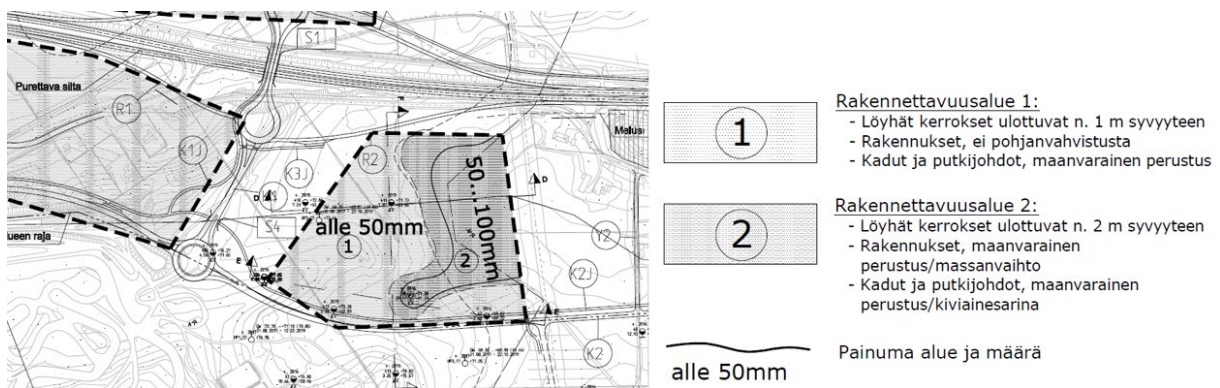
Kuva 12. Kuvaotteet Kullasvaaran pohjavesiselvityksestä (Ramboll Finland Oy). Vasemmalla kuvassa Sammalsuon lähteikköaluetta rehevine kasvustoineen ja oikealla kuva alueella kasvavasta harsosammalesta.



Kuva 13. Sammalsuon lähtekön sijainti on merkitty ohaiseen kuvaan tähdellä.

Maaperä ja rakennettavuus

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



Kuva 14. Ote alueen rakennettavuusselvityksestä.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee moottoriurheilurata sekä Kouvolan kaupungin entinen yhdyskuntajätteen kaatopaikka, joka on nykyään maisemoitu golf-kentäksi. Asemakaavan muutosalue käsittää entisen kaatopaikan itäreunan.

Vanha Kouvolan kaupungin yhdyskuntajätteen kaatopaikka (Sammalsuo) on perustettu vuonna 1958. Kaatopaikka-alueen kokonaispinta-ala on ollut 12,6 hehtaaria, josta täyttöalueen pinta-ala on 4,3 ha ja täyttötilavuus 330 000 m³. Kaatopaikka-alueella tehtyjen painokairausten perusteella alueella on erilaatuisia täyttöjä noin 26 metrin paksuudelta. Kaatopaikalla sijaitti talousjätteiden vastaanoton lisäksi ongelmajätteiden vastaanottopaikka (öljyt, öljyiset vedet, asbesti, sairaalajätteet, jne.) ja niiden lyhytaikainen varastointialue. Aiemmin kaatopaikalle myös läjitettiin asbesti- ja teurasjätteitä. Vuodesta 1991 lähtien kaatopaikalla on lisäksi kompostoitu puhdistamolietettä yhdessä kuoren ja turpeen kanssa. Kompostointitoiminta aiheutti runsaasti hajuhaittoja, joten se lopetettiin vuonna 31.3.1998. Jätteiden vastaanotto siirtyi tällöin Keltakankaan kaatopaikalle. Alueella vielä tuolloin olleet kompostoidut puhdistamolietteet käytettiin alueen maisemointiin. Kaatopaikka on suljettu vuonna 1998 (31.3.1998), jonka jälkeen kaatopaikka saatettiin jäteluvan edellyttämään kuntoon tiivistämällä jätetäyttöä ja peittämällä se sekä kaatopaikan rinteet esipeittokerroksella. Pinta-alueelle on levitetty 500 mm paksuinen vettä huonosti läpäisevä maakerros. Vuonna 1999 todettiin, että Tielaitoksen projekti Kullasvaaran rautatien alikulkusillan rakentamiseksi siirtyi valituksien vuoksi. Rakentamisesta syntyviä savia oli tarkoitus käyttää alueen täyttöihin ja tiivistyskerroksen tekemiseen, joten jatkoaikaa täyttö- ja tiivistyskerrosten tekemiselle tuli vuoden 2002 loppuun asti (työ on valmistunut ja otettu vastaan 19.12.2002). Kaatopaikka-alueen kaakkoiskulmassa oleva täyttöalue on osa vanhaa kaatopaikka-aluetta, jolle on läjitetty lähialueen maanrakennustöistä tulleita maa-aineksia. Alueella on aiemmin myös sijainnut lasijätteen vastaanotto- ja varastointipaikka.

Vuonna 2021 logistiikka-alueen rakentamisen yhteydessä selvitettiin kaatopaikan itäreunan kunnostustarvetta (Sammalsuon suljettu kaatopaikka, Kaatopaikan rakenteiden kunnostustarveselvitys, 2021, Ympäristökonsultointi Niemeläinen Oy). Selvitys liittyi Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen tarkastuskertomuksen (KASELY/552/2016 01.07.2021) jatkotoimenpidevaatimukseen: *Pintarakenteet tulee kunnostaa kaatopaikan itä- ja pohjoisreunoilla. Korjausrakentamisessa tulee huomioida kaavassa mainittu liito-oravan kulkuyhteys sekä pohjavesialue.* Määräaikaistarkastuksella rinteessä havaittiin maanpinnalla jätteitä. Selvityksen johtopäätöksissä todettiin, että rakentamissuunnitelmien, ilmakuvien, vanhojen maastokarttojen sekä koekuoppien perusteella voidaan arvioida, että kaatopaikan sulkeminen on tehty hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Maanpinnalla näkyvät jätteet ovat kaatopaikan ympäryspenkereelle pääasiassa tuulen mukana lentäneitä jätteitä. Jätteet ovat jääneet maan sisään maannoksen muodostuessa. Maannoksen seassa olevat jätteet eivät muodosta riskiä ympäristölle.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualan länsiosaa kuuluu Tornionmäen 1E-luokan pohjavesialueeseen, eli vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueeseen, jonka vettä käytetään tai jota on tarkoitus käyttää yhdyskunnan vedenhankintaan taikka talousvetenä enemmän kuin keskimäärin 10 kuutiometriä vuorokaudessa tai yli viidenkymmenen ihmisen tarpeisiin ja jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Kyseinen E-luokan mukainen kohde on kaava-alueella sijaitseva Sammalsuon lähteikkö. Tornionmäen pohjavesialue on osa Salpausselän reunamuodostumaa ja pohjavesialueen pinta-ala on 7,28 km², josta pohjaveden muodostumisaluetta on 5,47 km². Arvio pohjavesialueella muodostuvasta pohjavesimäärästä on 3895 m³/vrk. Tornionmäen pohjavesialueen pohjavesi saadaan käyttöön nykyisistä vedenottamoista, eikä alueella ole olennaisia lisävedenottomahdollisuuksia. Pohjavesialueen suojelusuunnitelman on laatinut Ramboll Finland Oy 25.6.2014. Suunnitteluala on lähes kokonaisuudessaan yhtä valuma-aluetta, jonka pintavedet valuvat oja pitkin Kymijokeen.

Sammalsuon lähteikkö on maan pinnalle purkautuvan pohjaveden luoma elinympäristö, jossa elää olosuhteisiin sopeutunutta lajistoa, mm. harsosammalta. Vesilain mukaan lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Kouvolan kaupunki on hakenut Etelä-Suomen aluehallintovirastolta poikkeuslupaa Sammalsuon lähteikön luonnontilan vaarantamisen johdosta. Kullasvaaran logistiikka-alueen rakentamisella voi olla vaikutusta lähteikön vesitalouteen, joten lähteikön ympäristön rakentaminen voi vaarantaa sen luonnontilan. Aluehallintovirasto on päätöksellään 5.2.2021 myöntänyt Kouvolan kaupungille poikkeusluvan lähteikön vaarantamiskiellosta (Vesilaki, 2. luku 11 §).

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

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

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

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

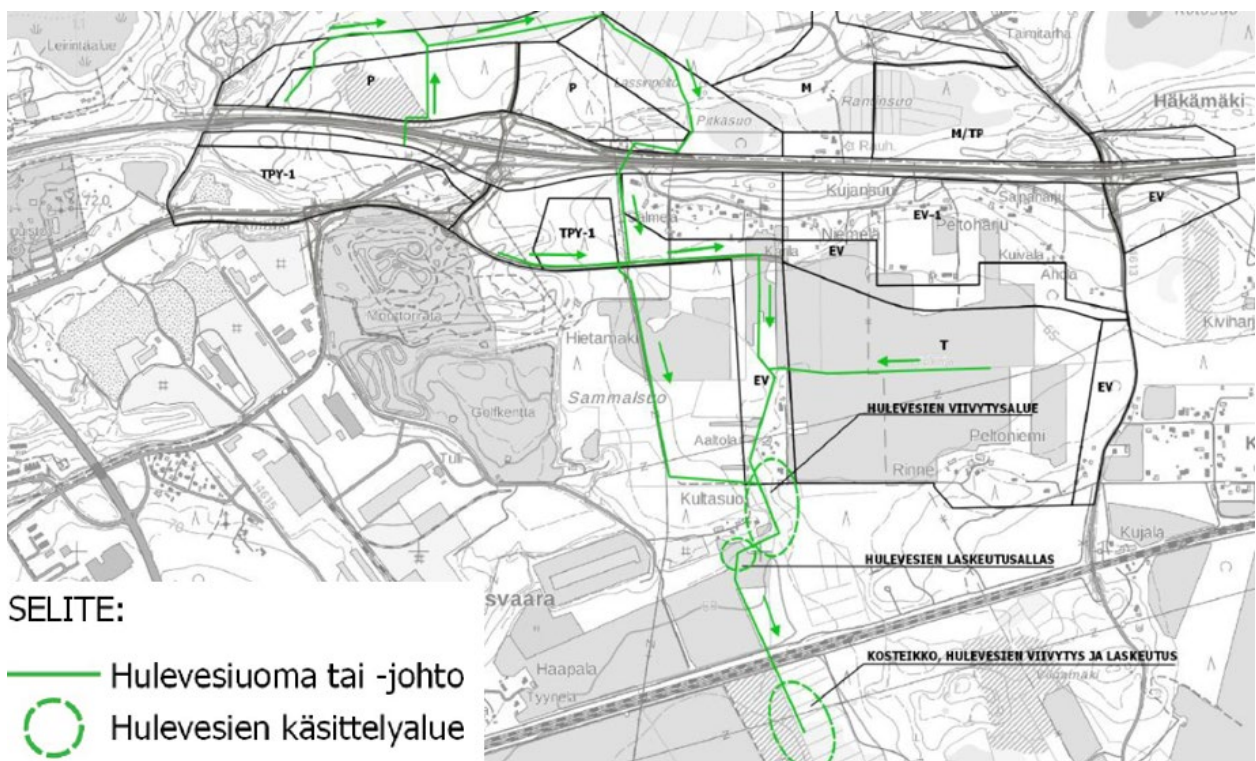
Lupaviranomainen voi yksittäistapauksessa hakemuksesta myöntää poikkeuksen 1 momentin kiellosta, jos momentissa mainittujen vesiluontotyyppien suojelutavoitteet eivät huomattavasti vaarannu. Jos 1 momentissa tarkoitettu seuraus aiheutuisi hankkeesta, johon on haettu tämän lain mukaista lupaa, lupa-asian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

Tykkimäki-Kullasvaaran alueen hulevesiselvityksessä (Ramboll, 15.2.2018) esitettiin teollisuustonteilla syntyvien hulevesien hallintaa varten hulevesien viivytysrakenteiden, kuten hulevesikasettien tai altaiden rakentamista. Tarvittavaksi viivytystilavuudeksi esitettiin 1 m³ sataa päällystettyä pinta-alaneliötä kohden. Lisäksi mitoitustapauksena esitettiin, että rakenteiden pitäisi tyhjäntyä sateen päätyttyä 12 tunnissa. Valtatien 6 pohjoispuolelta virtaa kohti etelää valtaoja, jonka kautta Majjanaron sadevedet kulkevat. Selvityksessä esitettiin alueelle rakennettavaksi useita

hulevesien laajentumisaltaita. Altaista on toteutettu Vt 15 ja rautatien risteysalueella sijaitseva allas, terminaali-alueella sijaitseva laskeutusallas ja rautatien eteläpuolella oleva kosteikkona rakennettu hulevesien viivytys- ja laskeutusallas.



Kuva 15. Majanaron ja suunnittelualan kuivatuksen kannalta olennaisen avo-ojan linjaus tulee siirrettäväksi asemakaavaa toteutettaessa.



Kuva 16. Ote Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan vesihuoltoselvityksestä. Kuvassa on esitetty alueen hulevesien käsittelyjen periaatteet.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

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

Muinaismuistot ja -jäännökset

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualan keskellä sijaitsee yksi asuinkäytössä oleva vuonna 1947 valmistunut asuinrakennus pihapiireineen. Pihapiiri on kuitenkin rajattu asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Suunnittelualuetta halkoo 110 kV:n voimajohto, joka on uusittu vuonna 2020.



Kuva 17. Kaavoitettavalla alueella sijaitseva asuinrakennuksen pihapiiri.

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



Kuva 18. Vasemmalla kuvassa ote Senaatin kartoista 1870-1907. Oikealla ote maanmittauslaitoksen peruskartasta 1965.

Palvelut ja työpaikat

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

Liikenne- ja katualueet

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee nykytilanteessa Härkäojantien yksityistieltä lähtevä ajoura asuinkäytössä olevalle rakennuspaikalle. Suunnittelualueella ei sijaitse muita liikenneväyliä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Härkäojantien yksityistie ja valtatie 6 ja suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Karjalankatu. Rakenteilla oleva Kultasuontie rajoittuu kaavoitettavan alueen eteläreunaan.

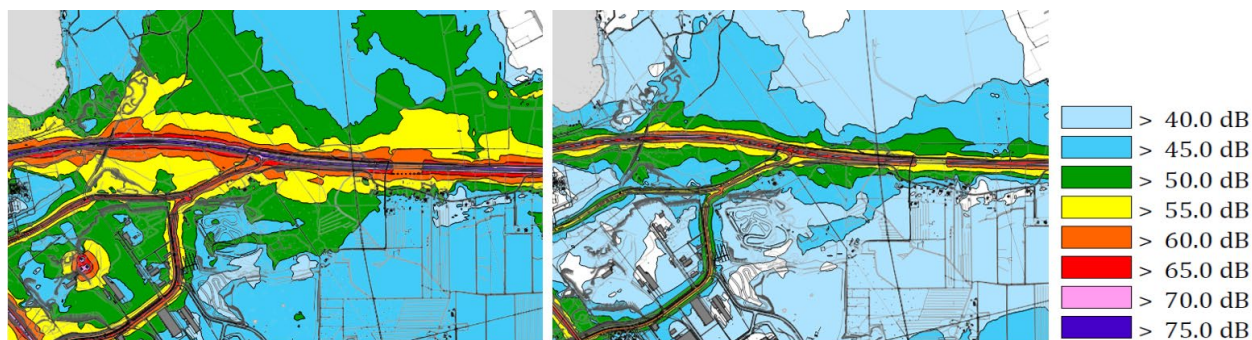
Tekninen huolto

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

Ympäristöhäiriöt

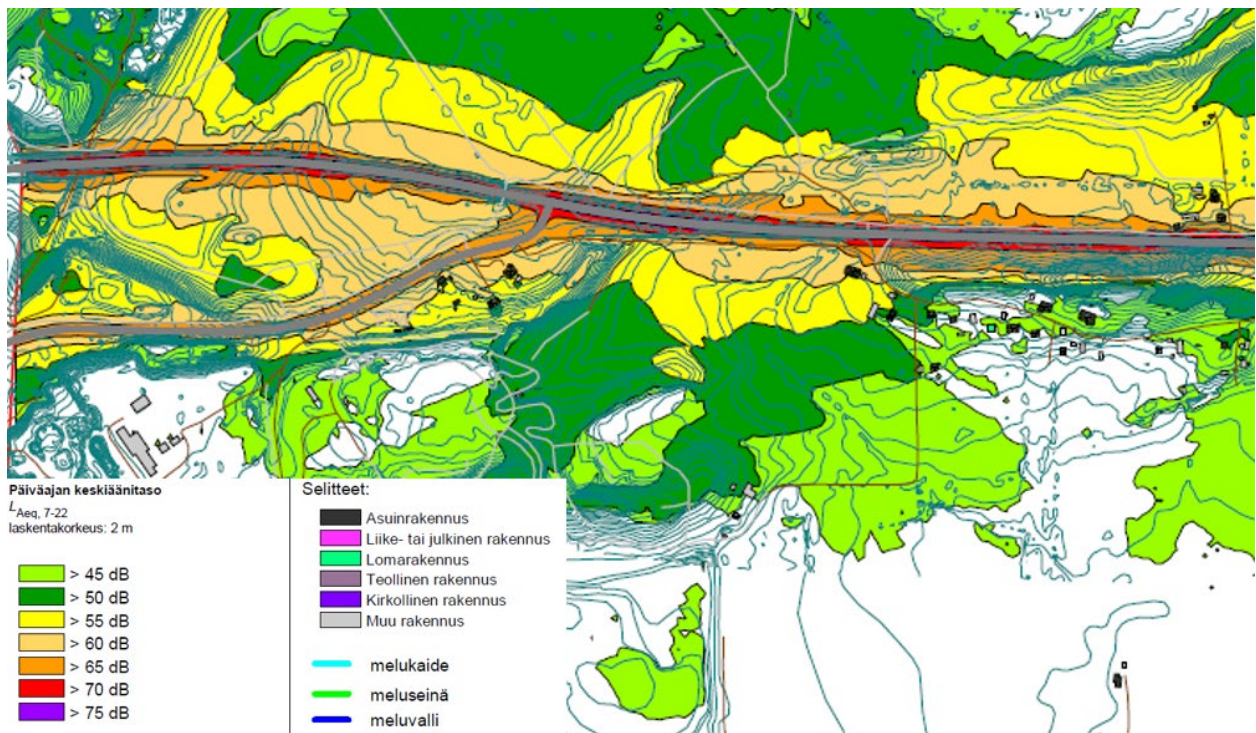
Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja. Asuinhuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

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



Kuva 19. Suunnittelualueen ympäristömelu WSP Finland Oy:n vuonna 2016 tekemän tutkimuksen mukaan. Vasemmassa karttakuvassa on esitetty päiväajan (klo 7-22) keskiäänitasot ja oikeanpuoleisessa karttakuvassa on esitetty yöajan (klo 22-7) keskiäänitasot.

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



Kuva 20. Ote Vt6 aluevaraussuunnitelman yhteydessä laaditusta Vt6:n nykytilanteen meluvyöhykkeistä päiväaikaan (klo 7-22) (Site-Wise).

Virkistysalueet

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



Kuva 21. Asemakaavoitettavan alueen länsipuolelle on rakennettu lähivuosina uusia motocrossratoja.

3.1.4. Maanomistus

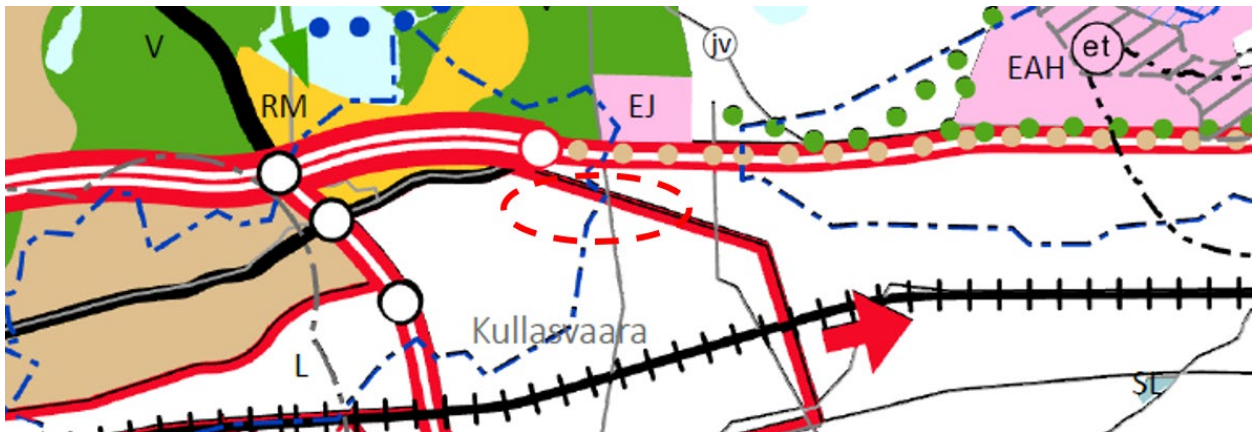
Suunnittelualueen maanomistus jakautuu Kouvolan kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken. Maanomistustilanne on esitetty kartalla, joka on kaavan liitteenä nro 4.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Maakuntakaavassa 2040 asemakaavoitettava alue kuuluu suurimmaksi osaksi liikennealueeseen (L). Maakuntakaavassa on osoitettu Kullasvaaran logistiikka-alueen laajenemissuunnat. Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät liikennealueet. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi-, tuotanto-, palvelu- ja hallintotoimintaa. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Alueen suunnittelumääräykseksi on kirjattu, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt teknisin ratkaisuin ja riittävin suoja-aluein. Mikäli alueella varastoidaan, käsitellään tai valmistetaan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita on alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa huomioitava aineista aiheutuvat ympäristöriskit. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata puolustusvoimien Tykkimäen ajoharjoitteluradan toiminta. Maakuntakaavakartalle on merkitty myös Tornionmäen pohjavesialueen rajausta sekä aluetta halkova 110 kV voimalinja pääsähkölina (z).

Maakuntakaavassa on lisäksi rantoja, yhtenäisen rantaviivan säästämistä, vaelluskalavesistöjä, Kymijoen tulva-alueita, tuulivoiman ja puolustusvoimien toimintaedellytyksien huomioimista, uusia energioita, vähittäiskaupan suuryksiköitä, Natura 2000-verkostoon, muinaisjäänneksiin ja kestävien liikkumistapojen edistämiseen liittyviä koko maakuntakaava-alueita koskevia suunnittelumääräyksiä.



Kuva 22. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

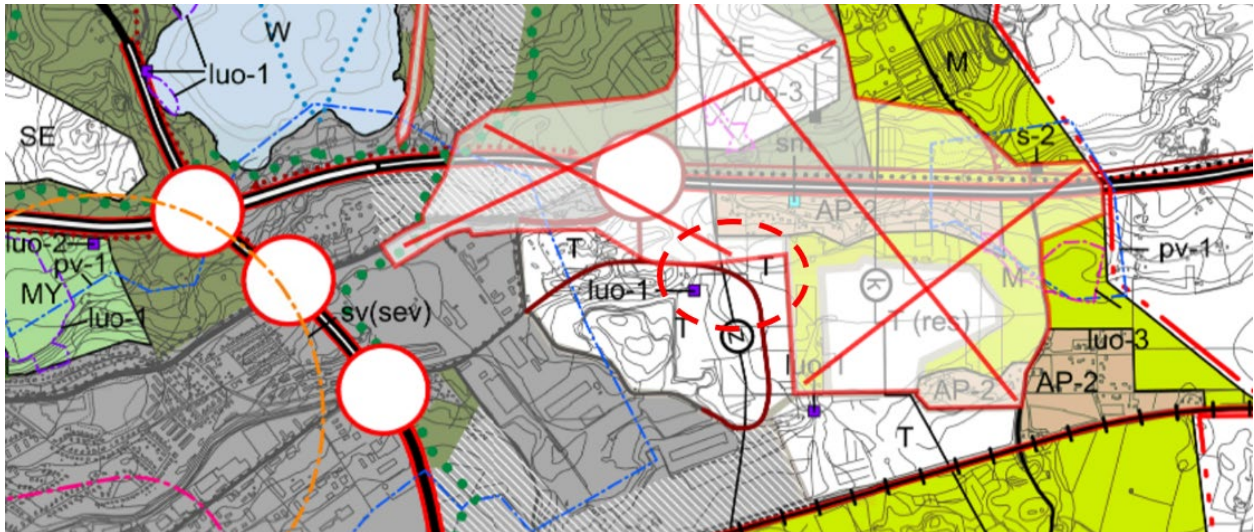
Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

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

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

Suunnittelualan läheisyydessä sijaitseva luonnontilainen lähde on merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi* (luo-1). Luo-1 -merkinnällä on yleiskaavassa esi-

tetty alueen osa, jolla sijaitsee mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö, vesilain 2. luvun 11 §:n mukainen suojeltu vesiluontotyyppi ja/tai muu huomattavan arvokas luontokohde. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maainesten 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.



Kuva 23. Ote Kouvolan kaupungin keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla. Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava on voimaan tullessaan korvannut osia Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan alue on merkitty kuvaan vaalealla aluepeitolla ja ruksilla.

Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava

Aluetta koskee suurimmaksi osaksi Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava, jonka Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 13.6.2022. Asemakaavan suunnittelualuetta koskee erityisesti yleiskaavassa suunniteltavat liikenneyhteydet ja alueen katujen kytkeytyminen valtatieverkkoon valtatielle 6. Voimaan tullessaan Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava on kumonnut osia Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta sekä Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavasta.

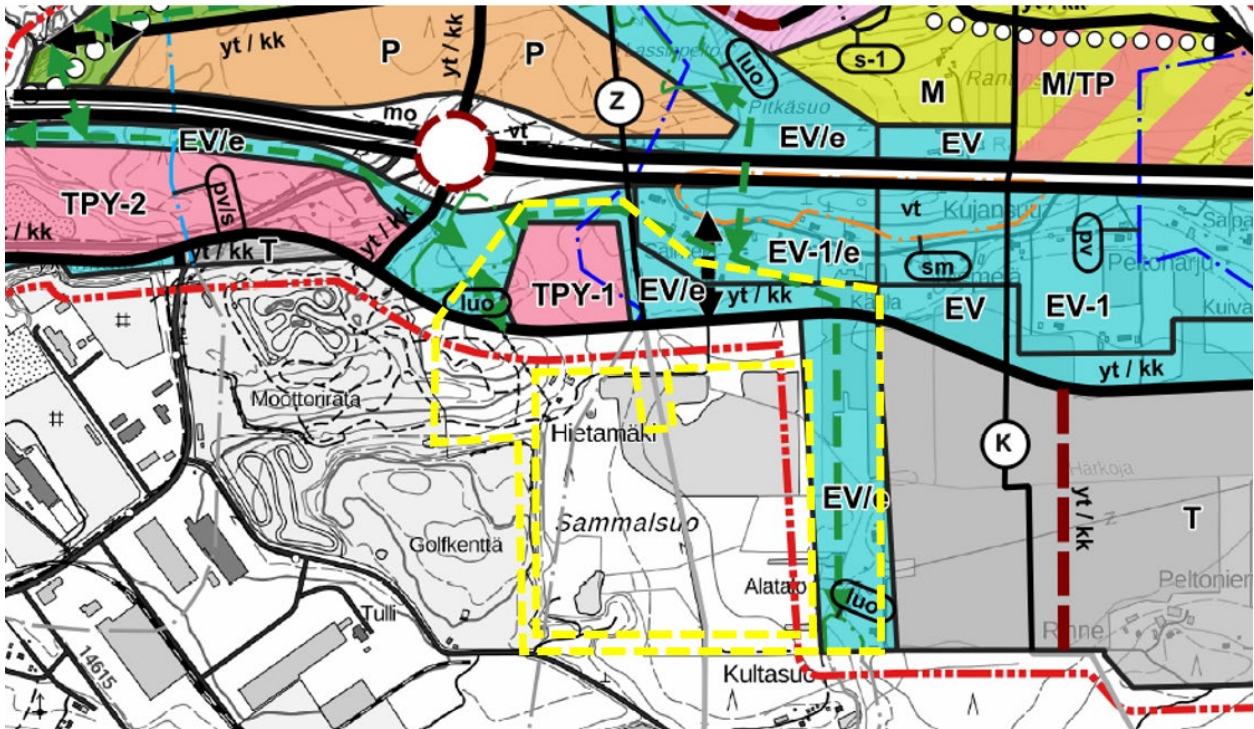
Itä-länsisuuntainen väylä on merkitty yhdystieksi/kokoojakaduksi (yt/kk). Väylän pohjoispuolella on työpaikkarakentamisen alue, jolla ympäristö ja alueen sijoittuminen pohjavesialueelle asettavat toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TPY-1). Alueelle voi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja kuten palvelu-, hallinto-, koulutus, toimisto-, matkailu- ja teollisuustoimintoja ja niihin liittyviä myymälä- ja varastotiloja.

Osayleiskaavassa on merkitty suojaviheralueita, jotka toimivat ekologisina yhteyksinä (EV/s). Näiden alueiden kautta on merkitty viheryhteystarpeen merkintöjä, jotka yhdistävät liito-oravan elinympäristöjä. Alueella tulee säilyttää yhtenäinen puustovyöhyke. Alueiden yksityiskohtaisissa suunnitelmissa ja toteutuksessa viheryhteyttä on vahvistettava istutuksin.

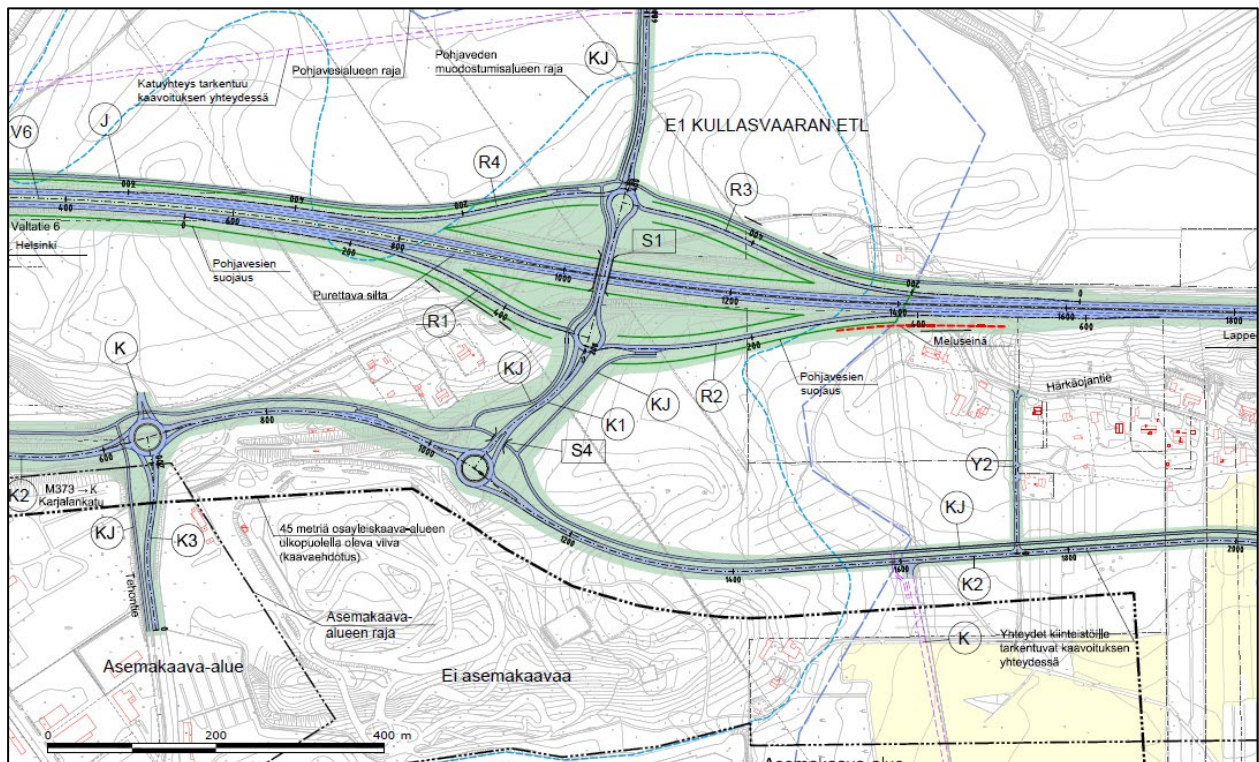
Alueen halkaiseva voimajohto (nykyinen johto tai putki, z=sähkö) ja pohjavesialue (pohjavesialue, pv) ovat myös merkitty osayleiskaavaan. Härkäojantien haja-asutusalue on osoitettu suojaviheralueeksi, jolla on olemassa olevaa asutusta (EV-1). EV-1 -alue ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi asumiselle. Uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa. Olemassa olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata. Uusien asuinrakennusten rakentaminen ei ole sallittua.

Yleiskaavan yhteydessä laadittava valtatie 6 aluevaraussuunnitelma hyväksytään osana yleiskaavaa ja aluevaraussuunnitelma tulee toimimaan alueella valtatie yleissuunnitelmaratkaisuna.

Aluevaraussuunnitelmaan liittyy eritasoliittymän yleissuunnitelmallinen ratkaisu valtatie 6 ja Karjalankadun risteysalueelle. Tavoitetilanteessa valtatie 6 olisi suunnittelualueen kohdalla 4-kasmainen keskikaiteellinen tie. Aluevaraussuunnitelmassa osoitetaan valtatieosuuden lisäksi rinnakkainen tie/katuyhteys valtatie eteläpuolelle. Aluevaraussuunnitelmassa osoitettava rinnakkaisväylä sijoittuu osittain laadittavan asemakaavan alueelle.



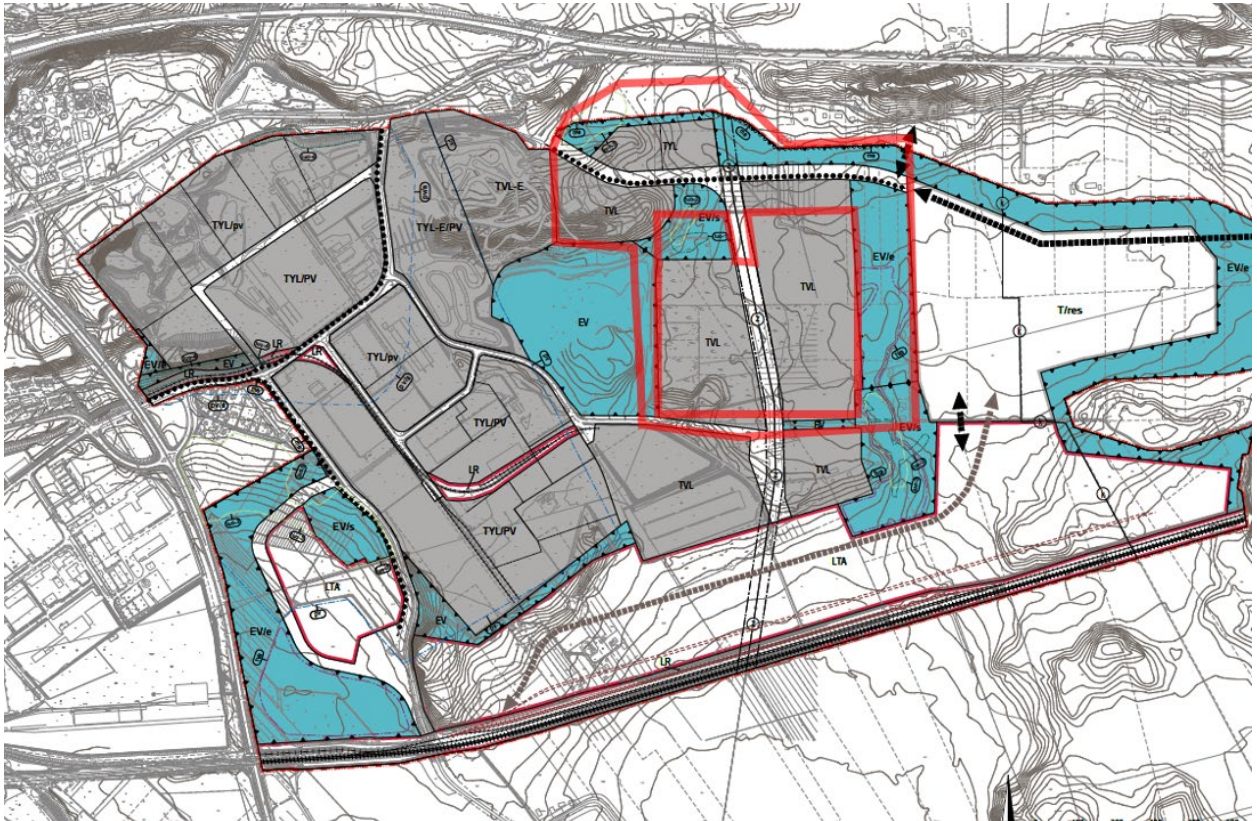
Kuva 24. Ote suunnittelualueen pohjoisosalla voimassa olevasta Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavasta. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen raja on esitetty kuvan keskellä olevalla keltaisella katkoviivalla.



Kuva 25. Ote Vt6 aluevaraussuunnitelmasta Tykkimäki-Häkämäki (SitoWise Oy). Aluevaraussuunnitelma on osa Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavaa. Eritasoliittymän toteuttaminen vaatii tiesuunnitelman laatimisen.

keiden pesäpuiden sekä liikkumisen ja ruokailun turvaavan riittävän soveliaan puuston säilyttäminen. EV/s-alueella sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, joten alue on merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi* (luo-3). Myös alueella sijaitseva lähde on merkitty *luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi* (luo-1).

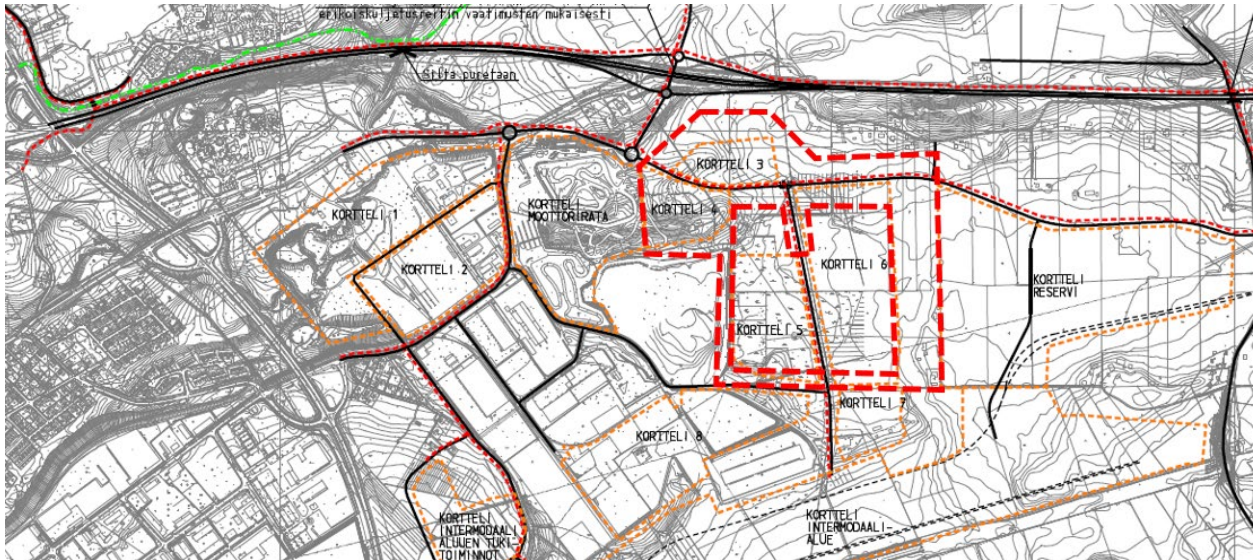
Härkäojantien asutusta suojaamaan kaavarunkoon on merkitty *meluntorjuntatarve* (me).



Kuva 27. Kouvolan RRT-alueen kaavarunko 25.1.2018. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen rajaus on merkitty punaisella viivalla kaavarunkokarttaan.



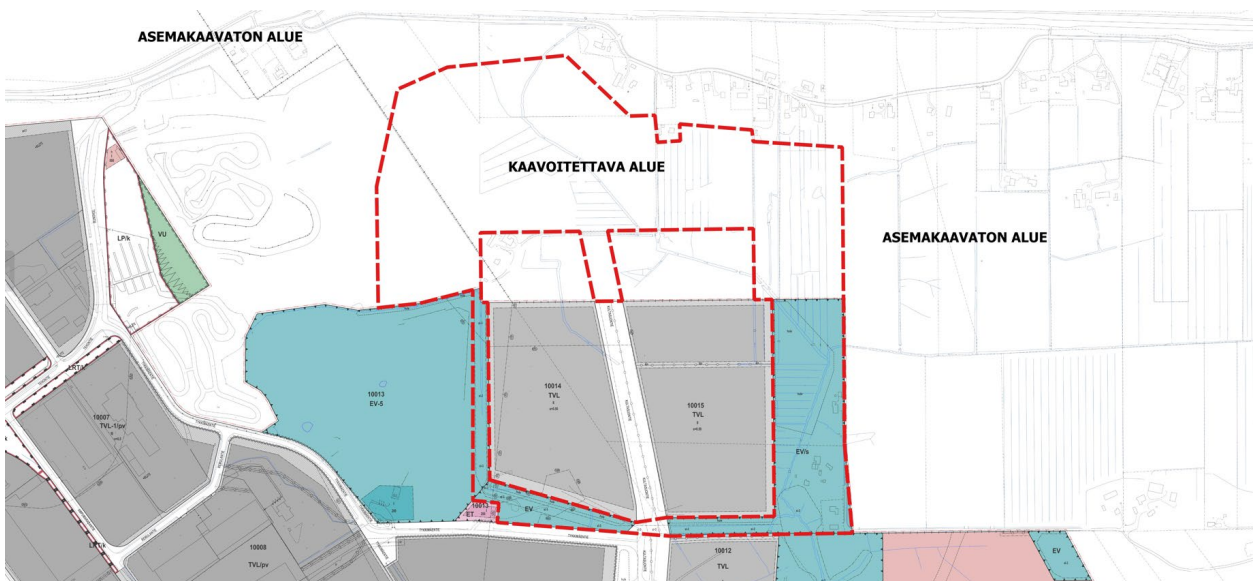
Kuva 28. Kouvolan RRT-alueen kaavarungon havainnekuva. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen rajaus on merkitty kuvaan punaisella katkoviivalla.



Kuva 29. Kaaviokuva Kouvolan RRT-alueen yleissuunnitelmaan liittyvästä liikenneverkosta ja sen liittymisestä valtatie 6:een (tammi-kuu 2018). Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen rajaus on merkitty punaisella katkoviivalla. Liittymäjärjestelyt ja varsinaiset maankäyttörajaukset tarkentuvat alueen suunnittelun ja kaavoituksen kuluessa.

Asemakaava

Suunnittelualueen pohjoisosa on asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen eteläosalla on voimassa nk. RRT 2. vaiheen asemakaava, joka on tullut voimaan 30.2.2020. Tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue koskee voimassa olevan asemakaavan suojaviheralueita (EV) ja katualueita. Itäosan suojaviheralueet on merkitty alueiksi, jolla ympäristö säilytetään (EV/s). Alueella on merkintä ohjeellisesta hulevesien käsittelyalueesta (hule), liito-oravan kauttakulkualueesta (sl-3) ja liito-oravan elinympäristöstä (sl-2), johon kuuluu määräys, jonka mukaan alueen luontoa ja metsää on hoidettava siten, että liito-oravan elinympäristö ja siellä kasvavat suuret puuyksilöt säilytetään. Kultasuontie on asemakaavan katualuetta. Länsiosaa koskee merkintä suojaviheralueeksi, jolla sijaitseva entinen yhdyskuntajätteen kaatopaikka tulee huomioida alueen suunnittelussa ja käytössä (EV-5). Länsiosaa koskee merkintä pv: tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Liito-oravan kauttakulkualueen merkintä kiertää suojaviheralueiden kautta kaava-alueen halki. Voimassa olevan kaavan pohjoisosassa on merkintä alueen osasta, joka kuuluu Sammalsuon lähteikön vaikutusalueeseen (luo). Alueen rakentaminen edellyttää lähteikköjä koskevien lakien noudattamista.



Kuva 30. Ote ajantasaisesta asemakaavatilanteesta Kullasvaaran ympäristössä. Nyt suunniteltavalla alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Asemakaavoitettavan alueen rajaus on merkitty punaisella katkoviivalla.

Valtatien 6 parantaminen välillä Tykkimäki-Häkämäki, tiesuunnitelma

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on aloittanut tiesuunnitelman laatimisen valtatie 6 parantamiseksi välillä Tykkimäki-Häkämäki. Tiesuunnittelu on alkanut syksyllä 2023. Tykkimäen kohdalla Vt6:n lähtökohtana on tavoitetilanteessa eritasoliittymän varustettu nelikaistainen väylä, jolla on 100 km/h nopeusrajoitus. Nyt laadittavassa tiesuunnitelmassa valtatie 6 kuitenkin säilyy kaksikaistaisena tienä, mutta siinä varaudutaan tien leventämiseen melusteiden sijoittelussa. Tiesuunnitelman aluerajaus ulottuu Karjalankadun liittymän länsipuolelta Häkämäentien ja Jyrääntien liittymän itäpuolelle. Suunnitelmaan sisältyy Kullasvaaran eritasoliittymä, tarvittavat katusenä ja jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja Jyrääntien ja Häkämäentien liittymän korvaaminen risteyksillä. Kouvolan kaupunki suunnittelee omana työnään muut liittyvät kadut. Lisäksi suunnittelussa otetaan huomioon Tykkimäki-Kuivala tiesuunnitelmassa suunnitellut yhteydet.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 8.2.2021 hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

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

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö on käynnistetty Kouvolan kaupungin aloitteesta vuonna 2020. Asemakaava sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa mainittuihin kaupunkisuunnittelun työohjelmakohteisiin ja se liittyy Kouvolan RRT (Rail Road Terminal) -hankkeeseen. Teholan logistiikka-alue kuuluu Kouvolan kaupungin yritystonttien kehittämisen kärkihankkeeseen.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kouvolan Vesi Oy
- Railgate Finland Oy
- Jyrääkoski-Hyppälä vesihuolto-osuuskunta
- KSS Lämpö Oy ja KSS Verkko Oy
- Elisa Oy, Telia Oyj

- Yhdistykset: Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson luonnonsuojelupiiri ry, Pohjois-Kymenlaakson moottorikelkkailijat ry, Tykkimäen moottorirata ry, Kymen pienoisautokerho ry

Neuvottelut ja kokoukset

Projektiryhmä

Kouvolan RRT-alueen projektiryhmä vastaa alueen suunnittelun ja toteutuksen koordinoinnista. Ryhmä kokoontui pääsääntöisesti kerran kuukaudessa intermodaaliterminaalin suunnittelun ja toteutuksen koordinoimista varten. Asemakaavaa käsiteltiin projektiryhmässä.

Aloituskokous

Kaavahanketta käsiteltiin Kouvolan kaupungin Asuminen ja ympäristö -toimialan sisäisessä aloituskokouksessa 7.4.2020. Aloituskokouksessa esiteltiin kaavahankkeen taustat ja tavoitteet sekä kaava-alueen rajaus. Kaavaa käsiteltiin Tekniikan ja ympäristön toimialan työkokouksessa 19.1.2024.

Joukkoliikenne

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

Moottoriradat

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

Työneuvottelu, Kaakkois-Suomen ELY-keskus

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

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

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

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

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

4.3.2. Vireilletulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavan vireilletulo sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

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

Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

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

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

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

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

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

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

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

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

Rakennettu kulttuuriperintö

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman selvitykset ovat rakennetun kulttuuriympäristön osalta riittävät.

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

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

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

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

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

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

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

Pelastusviranomaisen lausuu seuraavaa:

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

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

KSS Verkko Oy: Alueella on KSS Verkko Oy:n sähköverkkoa. Alueella sijaitsee 20 kV

ja 400 V sekä 110 kV sähköverkkoa. Alueelle sijoitetaan sähkönjakeluverkkoa. Kaapeliyhteydet pyritään sijoittamaan katualueille. Kiinteistöille tulee olla mahdollista sijoittaa sähköverkkoa ja sitä koskevia komponentteja tarvittaessa. Alueen risteää Sydänmaa – Valkeala 110 kV voimajohto. Tielinjauksien suunnittelussa tulee huomioida uusittavan 110 kV johdon pylväspaikat. Kaavaan

tulee olla merkitty 110 kV voimajohto ja sille varattu alue. KSS Verkko Oy:llä ei ole huomautettavaa Kullasvaara 3 asemakaavaan.

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

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

Vastine: Alueen kiinteistöjen omistajia tiedotettiin kaavoituksen käynnistymisestä kirjeitse.

Kouvola Innovation, ei toimitettua lausuntoa.

Kouvolan Vesi Oy, ei toimitettua lausuntoa.

Telia, ei toimitettua lausuntoa.

Elisa, ei toimitettua lausuntoa.

Kouvolan seudun ammattiopisto KSAO, ei toimitettua lausuntoa.

TUKES, ei toimitettua lausuntoa.

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

Asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineistot (kaavaluonnos) olivat nähtävillä tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten kaavahankkeen verkkosivuilla sekä Kouvolan Kaupungintalolla (Tori-katu 10) 3.2.-10.3.2021 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla sekä kirjeitse osallisille erillisen lähetyksien mukana. Valmisteluvaiheen nähtävilläolosta tiedotettiin asianosaisia viranomaisia ja muita toimijoita. Valmisteluvaiheessa saadut lausunnot ja niiden vastineet on kirjattu alla. Valmisteluvaiheessa ei saapunut yhtään kirjallista mielipidettä. Yksi kaavoitettavaan alueeseen rajautuvan alueen asukas esitti kysymyksiä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana kaavoittajalle puhelimitse. Valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen alueella asuva maanomistaja on ilmaissut puhelimitse vastustavansa kaavahanketta.

Lausunnot kaavaluonnoksesta:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus:

Tavoite

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

Alueen maankäytöllinen kokonaisratkaisu pohjautuu maakuntakaavaan. Alue on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäväksi liikennealueeksi (L).

Taustaa

Nyt laadittava asemakaava noudattaa pääpiirteiltään ja periaatteiltaan alueelle laadittua RRT-alueen oikeusvaikutuksetonta kaavarunkoa. Kaavarungossa on suunniteltu RRT-alueen kytkeytyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja määritelty alueen sisäiset maankäyttömuodot ja

niiden väliset suhteet. Kaavarungolla ja yleissuunnitelmatasoisella selvityksellä on osoitettu alueen sisäiset infraverkostot asemakaavoituksen lähtökohdiksi.

RRT-alueen maankäytön suunnittelun tarkentuessa asemakaavoitusvaiheessa on määritetty ja määritetään yksityiskohtaisemmin mm. rakentamisoikeudet, rakentamistapa ja rakennusten sijoittelu, katusuunnittelun reunaehdot sekä tarvittaessa esim. pohjavesien suojelua edistävät toimenpiteet.

Asemakaava-alue (Kullasvaaran kolmas asemakaava) on osa laajempaa Kullasvaaran logistiikka-aluetta, jota on suunniteltu ja kaavoitettu vaiheittain.

Luonto, liito-oravakysymys

Viranomaisten välisissä keskusteluissa on jo aiemmin paneuduttu liito-oravakysymykseen. Samsalsuon suojaviheralueen kohdalla liito-oravan kulkuyhteyksiin katualueiden yli on kiinnitettävä huomiota. Molemmille puolille katua on turvattava liito-oravan kannalta riittävä puustoinen kulkuyhteys. Korkeaa puustoa on jätettävä kadun reunaan asti, jotta ylityspaikka on molemmin puolin houkutteleva ja turvallinen. Ylityskohdalla Terminaalikadun reunojen korkeimman puuston etäisyys saa olla enintään 50 metriä, jotta liito-oravan kulku kadun yli on mahdollista.

Tie ja liikenne

Kaakkois-Suomen ELY-keskus on laatinut Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan liikenteelliseksi lähtökohdaksi aluevaraussuunnitelman valtatielle 6 välille Tykkimäki-Häkämäki. Kaavamuutoksen luonnosvaiheen esityksen aineisto vastaa valtatie 6 tuleviin parantamistarpeisiin aluevaraussuunnitelmassa esitettyä maankäyttöä.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa muuta huomautettavaa.

Pohjavesi

Kaavakartalla ja -selostuksessa on huomioitu kaava-alueen sijainti Tornionmäen 1E-luokan pohjavesialueella (0528601) ja kaavamääräyksissä huomioidaan ympäristönsuojelulain (527/2014) 17 § mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Kaavassa on myös huomioitu pohjavedestä suoraan riippuvainen Samsalsuon lähteikkö, jonka alueelle on sijoitettu suojaviheralue, jonka ympäristö säilytetään (EV/s). Kaavamääräyksistä olisi hyvä käydä ilmi myös ympäristönsuojelulain 16 §:n mukainen maaperän pilaamiskielto.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on arvioitu kattavasti kaavan vaikutusta pohjaveden määrään ja laatuun ja samalla huomioitu Tornionmäen pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Asemakaavassa pohjavesialueelle on sijoitettu suojaviheralueita (EV/s ja EV), jotka rajoittavat kaavan pohjavesivaikutuksia. Polttoaineen jakelu on kaavassa ohjattu pohjavesialueen ulkopuolelle.

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

Liito-orava: Kulkuyhteydet liito-oravan elinympäristöjen välillä on turvattu kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Tavoitteena on, että kaava-alueen suojaviheralueet säilytetään puustoisina, jolloin ne voivat toimia liito-oravan kauttakulkuyhteyksinä. Suojaviheralueille voidaan toteuttaa myös hulevesirakenteita ja meluntorjuntaa, kunhan riittävien puustoisten yhteyksien säilyttämisestä huolehditaan. Vähäpuustoisia tai

puustoisia alueita tulee metsittää kulkureittien vahvistamiseksi. Toteutus määritellään yleisille alueille laadittavilla suunnitelmilla ja katualueelle laadittavilla katusuunnitelmilla.

Maaperän pilaamiskielto: Asemakaavan pohjaveden suojelua koskevaan yleismääräykseen on lisätty, että rakentaminen, louhinta tai alueella oleva muu toiminta ei saa aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavahankkeen luonnokseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa. Kaavahankkeen tavoitteena on laatia asemakaava Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosalle. Hankkeessa selvitetään logistiikka-alueen pohjoisosan liikennejärjestelmän kytkemistä osaksi olemassa olevaa liikenneverkkoa. Kymenlaakson museo on lausunut asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 22. 6. 2020 (KyM138). Museolla ei ole lisättävää lausuntoon.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto kirjataan tiedoksi.

Kymenlaakson pelastuslaitos: Pelastuslaitos ilmoitti, että pelastuslaitos on toimittanut lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheessa. Pelastuslaitoksella ei tässä vaiheessa ole muuta lausuttavaa.

Vastine: Kymenlaakson pelastuslaitoksen palaute kirjataan tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy: Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Kouvolan 10. kaupunginosassa Törnionmäki. Asemakaava muodostaa Kullasvaaran logistiikka-alueen pohjoisosaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, toimitilarakennusten korttelialueita, katuverkoston ja suojavaheralueet.

Kaava-alue sijaitsee Kouvolan Veden toiminta-alueen ulkopuolella, jonka vuoksi vesihuollon järjestäminen edellyttää toiminta-alueen muutosta vesihuoltolain 8 §:n mukaisesti.

Vesihuoltoverkoston rakentaminen on suunnitteilla toteutettavaksi Kultasuontien katualueelle. Tämän lisäksi vesihuoltoverkostoa on rakennettava Terminaalikadulle korttelin 10016 vesihuollon järjestämiseksi. Asemakaavakartassa esitetyille kortteleille voidaan järjestää jäteveden viemärröinti viettoviemärinä, joka laskee Kultasuontietä pitkin etelään kaava-alueen ulkopuolelle suunniteltuun pumppaamoon. Asemakaava-alueen vesihuollon järjestäminen edellyttää verkoston rakentamista arviolta 600–800 metrin matkalta sekä jo aiemmassa vaiheessa kaavoitetun Kultasuontien vesihuollon toteutumista.

Kaava-alueen vesihuollon tarpeen arviointi on haastavaa, koska tietoa tulevien toimijoiden vedentarpeesta ei ole. Katualueen suuri leveys (n. 50 metriä) lisää muodostuvien tonttien vesihuoltoliittymien rakentamiskustannuksia tavanomaista suuremmiksi etenkin, mikäli liittymiä joudutaan rakentamaan jälkikäteen.

Kouvolan Vesi Oy tarkentaa tarvittaessa lausuntoaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n lausunto kirjataan tiedoksi. Vesihuollon toiminta-alue tulee laajentaa koskemaan kaava-aluetta viimeistään aluetta toteutettaessa. Alueella vireillä olevaa Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavaa varten on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, jossa jätevesien johtaminen on suunniteltu tapahtuvan Kouvolan Vesi Oy:n lausuntoa vastaavalla tavalla.

KSS Lämpö Oy: KSS Lämmöllä ei ole kommentoitavaa.

Vastine: KSS Lämpö Oy:n lausunto kirjataan tiedoksi.

Telia Company: Telialla ei ole huomautettavaa.

Vastine: Telian lausunto kirjataan tiedoksi.



Kuva 31. Ote 3.2.-10.3.2021 nähtävilläolleesta asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavan ehdotusvaiheen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli MRL 65§:n ja MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävillä Kouvolan kaupungintalon infopisteellä sekä kaavahankkeen verkkosivuilla 7.7.-31.8.2021 välisen ajan. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 7.7.2021. Asianosaisille viranomaisille lähetettiin tiedote kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja annettiin mahdollisuus lausunnonantoon. Osallisilla oli mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

Lausunnot ja muistutukset:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus:

Taustaa

Kaavahankkeen lähtökohtia ja alustavaa kaavaluonnosta esiteltiin Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle viranomaisten työneuvottelussa 8.1.2021. Tällöin keskusteltiin asemakaavoitettavan alueen rajauksesta suhteessa valtatie 6:n aluevarausuunnitelmaan, pohjavesikysymyksistä, Sammalsuon lähteiköstä ja liito-oravan huomioimisesta. Työneuvottelun lisäksi Kaakkois-Suomen ELY-keskus on 10.3.2021 lausunut ko. kaavahankkeesta sen valmisteluvaiheessa.

Lausunto

Annetussa lausunnossa ja neuvotteluissa esiintulleet asiakohdat on huomioitu asemakaavaratkaisussa riittävästi. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen L- vastuualueella ei ole huomautettavaa hankkeesta. Kaakkois-Suomen ELY-keskus ei näe estettä kaavahankkeen eteenpäinviemiselle.

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

Kymenlaakson pelastuslaitos: Pelastusviranomaisen on antanut lausuntonsa kaavahankkeen osallistus- ja arviointisuunnitelmasta, lausunto on kirjattu kaavaselostukseen. Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn kaavamutosehdotukseen.

Vastine: Kymenlaakson pelastusviranomaisen lausunto kirjataan tiedoksi. Lisäksi huomautetaan, että laadittava asemakaava on alueen ensimmäinen, eikä kyseessä ole siten asemakaavan muutos.

Kymenlaakson museo: Kymenlaakson museo on tutustunut asemakaavaehdotukseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa. Kymenlaakson museo on lausunut asemakaavahankkeen luonnoksesta 10.3.2021 (KyM71). Museolla ei ole lisättävää lausuntoon.

Vastine: Kymenlaakson museon lausunto kirjataan tiedoksi.

Kouvolan Vesi Oy: Kouvolan Vesi Oy on antanut lausunnon (10.3.2021) Kullasvaara 3:n asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa. Asemakaavaehdotuksen muutokset valmisteluvaiheen kaavakarttaan ovat siinä määrin pieniä, että Kouvolan Vedellä ei ole tarpeen tarkentaa aiempaa lausuntoaan.

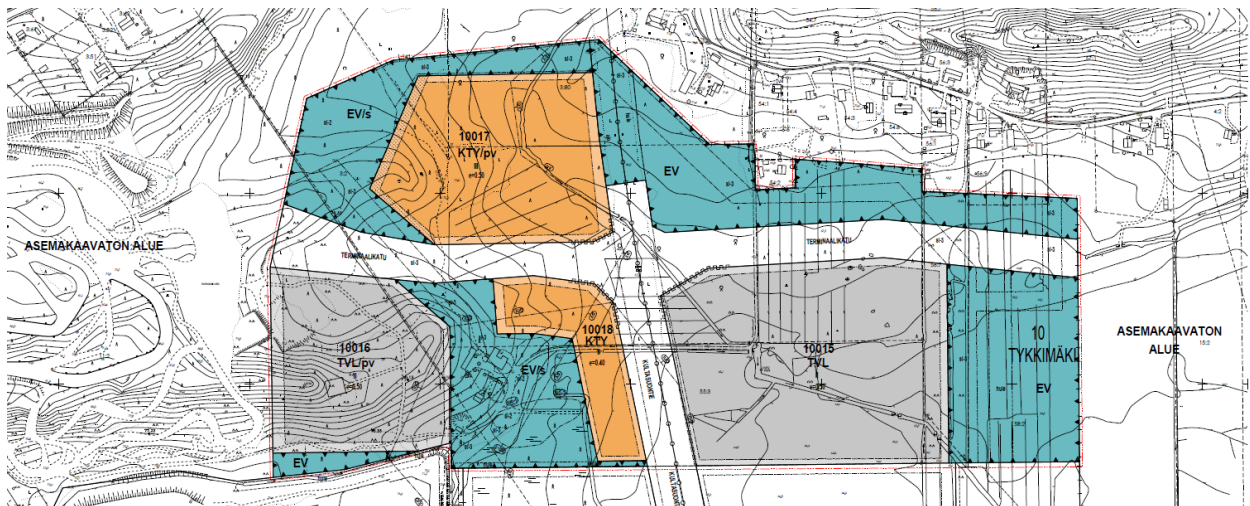
Vastine: Kouvolan Vesi Oy:n lausunto kirjataan tiedoksi. Lisäksi huomautetaan, että laadittava asemakaava on alueen ensimmäinen, eikä kyseessä ole siten asemakaavan muutos.

Muistutus 1: ”Valitus: koskee tilaa Hietämäki 31 logistiikka Kullasvaara. Koskee rakennusta, joka tulee mailleni. Tulee katkaisemaan tien, joka tulee taloon. Tietä ei saa vaarantaa. Kultasuontie joka tulee mailleni. Kyseenalainen rekkaparkki joka tulee Tykkimäkeen, josta yhteys Tykkimäen kautta logistiikka-alueelle. Tie ehkä lyhyempi. Kultasuontie ylittää omistamani tien. Tielle tulevat altaat vaarantavat pohjaveden. Pohjavesialue lähellä. Sammalsuo jolta kaadettiin puut noin 1,5H tulee varmasti vaikuttamaan pohjaveteen kun kaivetaan ylös. Alueen kulma lähellä pohjavesialuetta. Mäen rinteessä näytteenottoputki josta otetaan näyte kerran vuodessa laatu ja veden pinnan korkeus. Putki noin 25m suoalueen kulmasta. Mielestäni jätetään suoalue ennalleen. Pohjavesialueen päälle rakentaminen kyseenalainen suojauksesta huolimatta.”

Vastine: Asemakaavakarttaa on muokattu edellisen kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ja muutosten johdosta se asetetaan uudelleen luonnoksena nähtävillä. Tällöin muokatusta kaavaratkaisusta on jälleen mahdollista antaa mielipiteensä. Alueesta on käyty maakauppaneuvotteluita.

Muokatussa asemakaavakartassa muistutuksen mukaiselle rakennuspaikalle johtavan tien loppusosuus on jäämässä asemakaavattomaksi alueeksi. Tässä tilanteessa alueen muun maankäytön toteutuessa paikalle olisi mahdollista kulkea Kultasuontieltä. Ennen alueen rakentamista nykyistä kulkutietä Härkäojantieltä voi käyttää sellaisenaan.

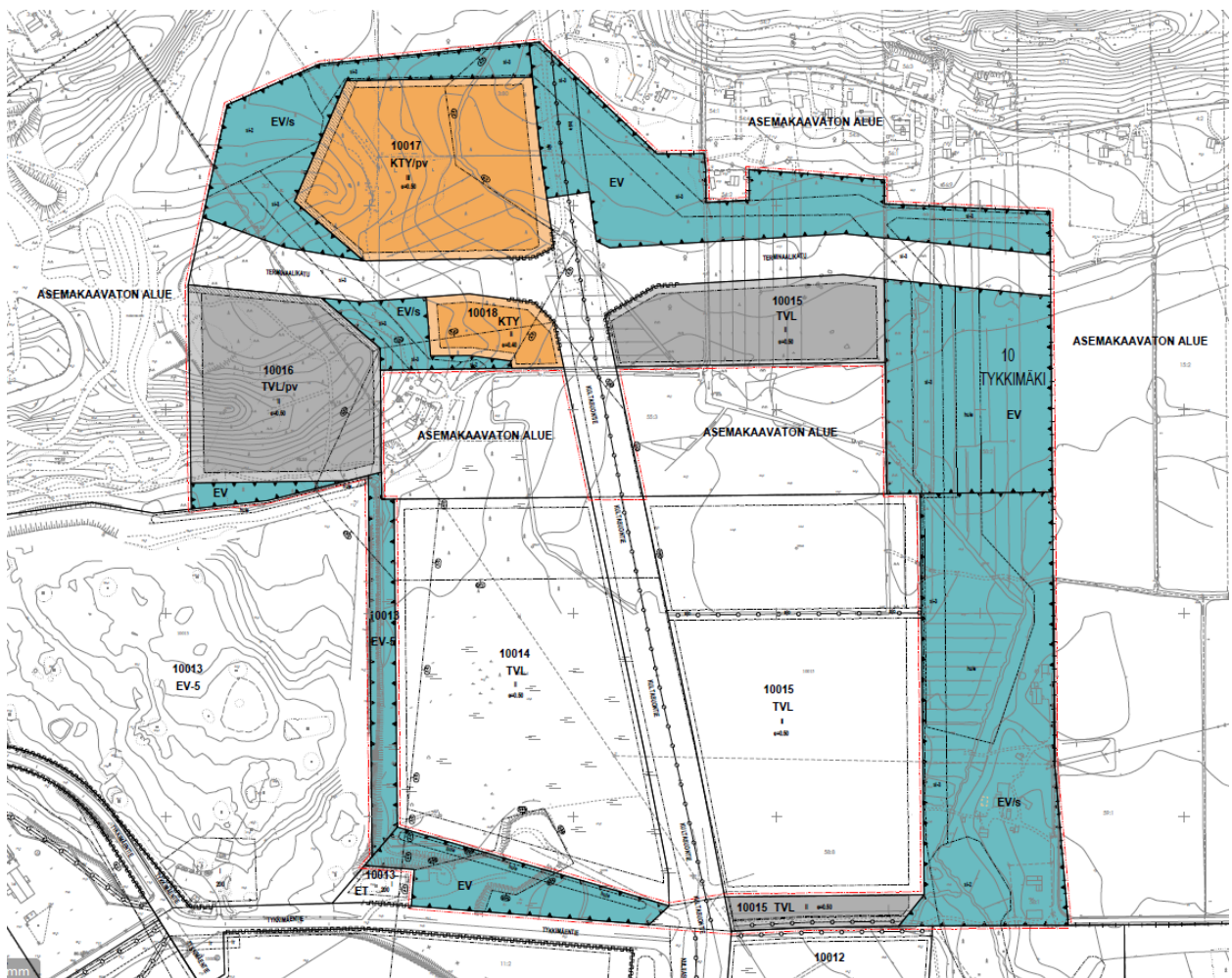
Asemakaavassa on esitetty asialliset pohjavesien suojelua koskevat määräykset ja pohjavesialueen raja on merkitty kaavakartalle. Suoalueella viitattaneen Sammalsuon lähteikköön, joka oli muistutuksen kohteena olleessa asemakaavaehdotuksessa merkitty luontokohteena suojaviheralueelle, jolla ympäristö säilytetään (EV/s). Tällöin tavoitteena oli lähteikön säilyttäminen. Ympäriällä tapahtuva rakentaminen voi kuitenkin vaikuttaa lähteikön luonnontilaan ja sitä kautta sen luonnontilaan. Lähteikön luonnontilan vaarantamiskiellosta on myönnetty poikkeaminen (aluehallintovirasto), mutta lupa ei ole vielä lainvoimainen. Muokatussa ja uudelleen nähtävillä asetettavassa kaavaehdotuksessa myös lähteikön alue on jäämässä asemakaavattomaksi alueeksi.



Kuva 32. Ote 7.7.-31.8.2021 julkisesti nähtävillöleesta asemakaavaehdotuksesta.

Lisäkuuleminen kaava-alueen laajenemisen johdosta

Asemakaava-alueita laajennettiin kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon 7.7.-31.8.2021 jälkeen. Laajennettu asemakaavakartta asetetaan luonnoksena nähtäville, jotta osallisten MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukainen oikeus mielipiteen antamiseen kaavan valmisteluvaiheessa varmistetaan.



Kuva 33. Ote laajennetusta asemakaavakartasta.

Asemakaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville

Kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on ollut julkisesti nähtävillä 7.7.-31.8.2021. Kaavaehdotus tullaan asettamaan uudelleen nähtäville.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaava ratkaisu koostuu kaavassa muodostuvista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista 10015, 10016 ja 10019 (TVL) ja toimitilarakennusten korttelialueista 10017 ja 10018 (KTY) sekä niitä rajaavista katu- ja suojaviheralueista. Kaavassa esitetyssä maankäyttöratkaisussa huomioidaan alueella olevat luontokohteet ja kaava-alueita halkova 110 kV:n sähkölinja.

5.1.1. Mitoitus

Korttelialueiden osalta rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.50$ ja $e=0.40$, jotka kertovat kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan.

5.2. Aluevaraukset

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TVL)

Maankäyttömerkintää on käytetty kaavassa muodostuvissa kortteleissa 10015 ja 10016. Kortteleihin saa sijoittaa teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluita. Teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoiminnot ovat luonteeltaan sellaisia, että niistä voi aiheutua ympäristöhäiriöitä kuten melua ja alueelle suuntautuvaa raskasta liikennettä. Kortteli 10019 on pinta-alaltaan n. 2,4 ha ja kortteli 10016 n. 3,3 ha. Korttelialueiden maksimirakennusoikeus on korttelien osalta esitetty tehokkuusluvulla $e=0.50$. Rakennusoikeutta TVL-korttelialueilla on yhteensä noin 28 500 k-m². Maksimikerroslukumäärä on II. Rakentamisen sijoittumista on ohjattu rakennuslalla.

Kortteli 10016 sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella. Pohjavesialuetta koskee asemakaavan erillismääräykset. Itäiseen pohjavesialueen ulkopuolella sijaitsevaan kortteliin 10019 saa sijoittaa polttoaineen jakelua.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Maankäyttömerkintää on käytetty kortteleissa 10017 ja 10018. KTY-alueelle saa sijoittaa toimistotiloja, oppilaitos- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, logistiikka- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyvää liiketoimintaa ja palveluja. Korttelissa 10017 tehokkuuslukuna on käytetty $e=0.50$ ja korttelissa 10018 tehokkuuslukuna on $e=0.40$. Korttelin 10017 pinta-ala on noin 3,8 ha, joten rakennusoikeudeksi muodostuu noin 19 0770 k-m². Korttelin 10018 pinta-ala on noin 0,7 ha, joten rakennusoikeudeksi muodostuu noin 2800 k-m².

Korttelit sijaitsevat osittain pohjavesialueella. Pohjavesialuetta koskee asemakaavan erillismääräykset.

Suojaviheralueet (EV, EV/s ja EV-5)

Suojaviheralueet (EV ja (EV/s)

Asemakaavassa muodostuvat uusilla suojaviheralueilla on merkittävä rooli logistiikka-alueella havaittujen luontoarvojen turvaajina. Suojaviheralueilla on liito-oravien elinympäristöjä ja suojaviheralueet toimivat kauttakulkualueina (sl-3) liito-oravien elinympäristöjen välillä, eli suojaviheralueilla on merkittävä vaikutus ekologisina yhteyksinä. Liito-oravan kauttakulkualueen merkintöjen (sl-3)

alueilta ei ole tehty havaintoja liito-oravista eikä niillä sijaitse liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, vaan ne on tarkoitus säilyttää ja kehittää puustoisina yhteyksinä alueiden välillä. Kauttakulkualueen merkinnällä on yhdistetty liito-oravan todetut elinympäristöt. Yksityiskohtaisissa EV-alueiden toteuttamissuunnitelmissa reittiä voidaan tarkentaa EV-alueiden sisällä. Kaavan tavoitteena on, että EV-alueet pysyvät kauttaaltaan puustoisina ja puuttomille alueille istutetaan esimerkiksi haapaa. Puustoisien yhteyden tulee olla riittävän leveä, jotta reitti on kapeimmisakin kohdissa riittävän tuulenkestävä. Luonnonmukaisina säilytettävät suojaviheralueet on merkitty kaavakartalle EV/s-alueina (/s, alue, jolla ympäristö säilytetään). Liito-oravan elinympäristöt (sl-2) sijaitsevat suojaviheralueilla ja nämä suojaviheralueiden osat on merkitty EV/s -alueiksi. Muillakaan EV-alueilla puustoa ei voida täysin poistaa, mutta niillä voidaan tehdä maanmuokkausta luontoarvot huomioiden mm. meluntorjuntaan ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Suojaviheralueille on mahdollista sijoittaa maisemavalleja läjittämällä alueella mm. alueelta muodostuvia ylijäämämassoja, mikäli toimenpiteet eivät heikennä alueen luontoarvoja kuten liito-oravan kulkureittejä. Suojaviheralueilla on merkitystä myös hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Suojaviheralueilla on merkintöjä ohjeellisesta hulevesien käsittelyalueesta (hule). Nykytilanteessa suunnittelualueen poikki virtaa valtatie 6 pohjoispuolelta valtaoja, jonka linjaus tulee muutettavaksi asemakaavan mukaisia kortteleita ja katuja toteutettaessa.

Alueen pohjoisosassa 100 kV:n voimajohtoa varten varattu johtoalueen merkintä sijoittuu EV-alueelle. Johtoalueen länsipuolelle on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo) ja itäpuolelle ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule). Ajoyhteys on varaus mahdollisesti tulevaisuudessa tarvittaville erikoiskuljetusreiteille kohti Kuutostietä. Mahdolliset erikoiskuljetusjärjestelyt suunnitellaan Vt6:en tiesuunnittelun yhteydessä.

Suojaviheralue, jolla sijaitseva entinen yhdyskuntajätteen kaatopaikka tulee huomioida alueen suunnittelussa ja käytössä (EV-5)

Asemakaavalla on pieni osa EV-5 -aluetta, joka käsittää entisen yhdyskuntajätteen kaatopaikan. Kaatopaikka on poistettu käytöstä vuonna 1998. Alueelle saa sijoittaa virkistyskäyttöön liittyviä rakenteita ja rakennelmia. Alue tulee varustaa riittäväillä suojaistutuksilla. Maankäyttöalue on kokonaisuudessaan tärkeää tai veden hankintaan soveltuvaa Tykkimäen 1E-luokan pohjavesialuetta. Rekisteritietojen mukainen pohjavesialueen raja on merkitty kaavaan (pv). Pohjaveden huomioimiseen on kaavaan merkitty useita yleismääräyksiä. Kaatopaikan päälle on rakennettu Bogeygolf-kenttä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen halki on merkitty liito-oravan kauttakulkualue, mutta tällä asemakaavalla kulkuyhteyden merkintä poistetaan. Alueelle tehtyjen selvitysten perusteella kulkuyhteys ei ole toimiva. Vastaava liito-oravan elinpiirit yhdistävä viheryhteys on osoitettu toisaalta.

Katualueet

Asemakaavalla muodostuu Kultasuontien pohjoinen osa sekä Terminaalikaduksi nimetty uusi katu. Kultasuontien katualueelle ja Terminaalikadun poikki on osoitettu johdolle varattu alueen osa (alueen läpi kulkeva 110 kV voimajohtolinja). Terminaalikadun poikki on merkitty liito-oravien kauttakulkualueita, jotka tulee huomioida katusuunnittelussa ja tarvittaessa yhteyttä on vahvistettava. Kadun ylityspaikkoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota ja niiden täsmällistä sijaintia voidaan yksityiskohtaisessa suunnittelussa tarkentaa.

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

Kultasuontien ja Terminaalikadun risteuksen katualueen mitoitus on laadittu siten, että paikalle on mahdollista toteuttaa tarvittaessa kiertoliittymä.

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

5.3. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä ja Kymenlaakson alueellinen vastuumuseo on todennut alueen arkeologisen selvitystilanteen olevan ajan tasalla. Kaavahankkeella ei ole vaikutusta tiedossa olevien muinaismuistojen tai muun arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen.

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

Yhdyskuntarakenne ja -talous

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

Tekninen huolto ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset

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

Asemakaavaa toteutettaessa alueelle tulee rakennettavaksi kunnallistekniikka vesihuoltojärjestelmään. Tällöin tulee tarpeelliseksi supistaa Jyräänkoski-Hyppälä vesihuolto-osuuskunnan toiminta-alueita ja vastaavasti laajentaa Kouvolan Vesi Oy:n toiminta-alueita. Vesihuollon järjestämisestä on tutkittu yleissuunnitelmatasolla. Jätevedet tulevat johdettavaksi viettoviemärintinä etelään Kultasuontielle toteutettavaan jätevedenpumppaamoon, josta jätevedet johdetaan paineviemärinä Tehontien suuntaan. Puhdas vesi toimitetaan alueelle joko Karjalankadun suunnasta tai Vt6:en pohjoispuolelta.

Alueen toteuttamisen kustannusten suuruusluokkaa on arvioitu alueelle tehtyjen maaperätutkimusten perusteella ja Fore -infrarakentamisen kustannushallinnan ohjelmalla. Alueen katuverkko on mahdollista toteuttaa vaiheittain. Jotta kaikille korttelialueille voidaan järjestää kulkuyhteys, voidaan ensimmäisessä vaiheessa toteuttaa Kultasuontien jatke pohjoiseen ja Kultasuontieltä

Terminaalikadun länteen suuntautuva osuus. Kultasuontien pohjoisosan ja Terminaalikadun länsiosan vesihuollon ja katurakenteiden kustannusarvio on n. 1,16 milj. euroa. Terminaalikadun itään suuntautuva osuus on varaus osalle Vt6 suunniteltua rinnakkaisväylää, mutta sitä ei ole välttämätöntä toteuttaa ensivaiheessa. Terminaalikadun rakentamisen kustannusarvio Kultasuontien risteyksestä itään on vesihuollon ja katurakenteiden osalta 0,53 milj. euroa.

Korttelit 10018, 10017 ja 10019vaativat esikuormittamista. Näiden kortteleiden esirakentaminen (sis. esikuormitus ja rakennekerrokset) kustannusvaikutusten suuruusluokkaa on arvioitu tavoite-tilan mukaisesti, eli tällä asemakaavalla muodostettavat korttelien osalta kustannukset ovat suhteellisesti jonkin verran pienempiä. Kustannusten suuruusluokka on korttelin 10015/10019 osalta n. 2,9 milj. euroa, korttelin 10017 osalta n. 1,9 milj. euroa ja korttelin 10018 osalta n. 0,7 milj. euroa. Tässä kustannusarviossa oletuksena on, että esikuormituksessa käytettävät maamassat siirretään kuormittamaan logistiikka-alueen seuraavien vaiheiden alueita. Mikäli esikuormitettavia maamassoja ei lasketa osaksi seuraavien vaiheiden toteuttamista, on maamassoille löydettävä loppusijoituspaikka. Jos maamassat voidaan hyödyntää esimerkiksi meluhaittoja torjuvina valleina ja paikka löydetään kaava-alueen läheisyydeltä (noin yhden kilometrin säteellä alueesta), on kortteleiden esirakentamisen kustannusarvio noin 18% em. lukuja suurempi. Mikäli maamassat joudutaan kuljettamaan pidemmälle, kustannukset kasvavat merkittävästi.

Läntinen TVL-kortteli 10016 toimii osittain materiaalipankkina muille kortteille. Korttelista 10016 saadaan hiekkaa muille kortteille ja tämän takia kaava-alue on kustannusten optimoimiseksi mielekkäintä toteuttaa kokonaisuutena, jolloin korttelista 10016 saatavat rakennusaineet pienentävät esikuormitusta vaativien kortteleiden kustannuksia. Hyvän rakennettavuutensa vuoksi kortteli 10016 ei vaadi esikuormitusta, joten sen kustannusvaikutus koostuu rakennekerroksista, jotka ovat arviolta noin 0,46 milj. euroa €, mikäli kortteli hyödynnettävä maa-aines voidaan hyödyntää muilla kaava-alueen kortteilla.

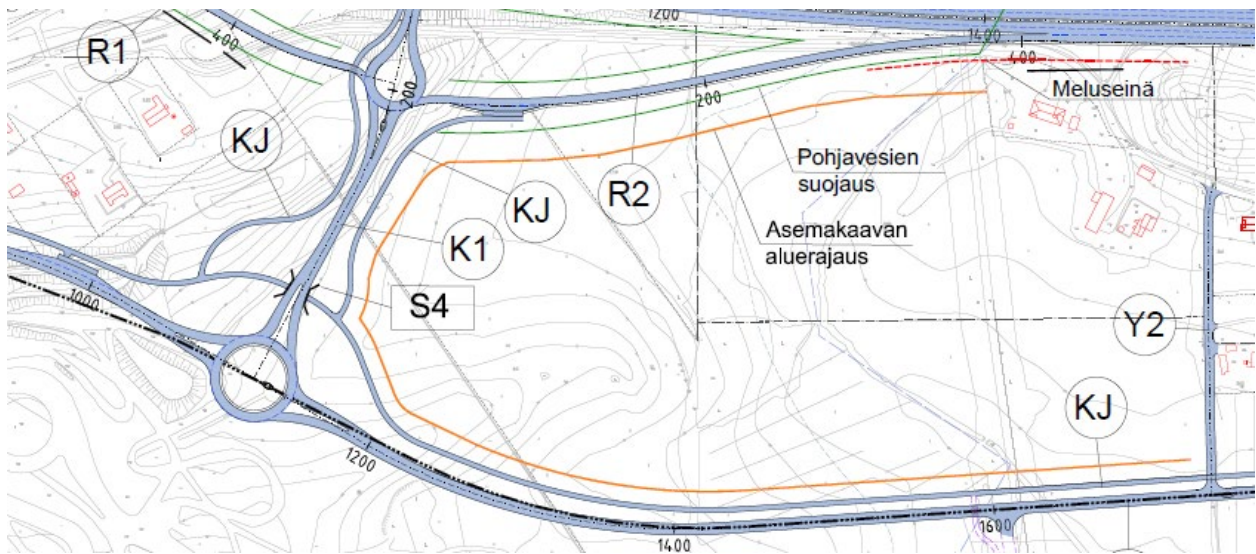
Liikenne

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

Alueen liikennejärjestelyiden suunnittelussa on otettava huomioon, että alueen liikennejärjestelyt kytkeytyvät valtatieverkkoon. Valtatie 6 suunnittelu- ja toteutus on valtion viranomaisten vastuulla. Valtatie 6 ja Karjalankadun risteykseen on suunniteltu yleissuunnitelmatasolla (aluevaraussuunnitelma) eritasoliittymä ja valtatie rinnakkaiset tie/katuyhteydet. Mikäli Kullasvaara 3 asemakaavan mukaiset korttelit toteutuvat ennen eritasoliittymää, on liikennöinti näille kortteille toteutettava etelästä Kultasuontien kautta tai erillisen rakennettavan väliaikaisen kulkuyhteyden kautta Karjalankadulta. Aluevaraussuunnitelma on yleispiirteinen suunnitelma, jonka ratkaisut tarkentuvat asemakaava-, tie- ja katusuunnitteluvaiheissa. Itään suuntautuva Terminaalikadun osa tarkentaa hieman aluevaraussuunnitelman ratkaisua.

Terminaalikadun ja Kultasuontien risteykseen on osoitettu riittävä tilavaraus, joka mahdollistaa tarvittaessa myös kiertoliittymän rakentamisen. Alueen yksityiskohtaiset katujärjestelyt osoitetaan asemakaavan hyväksymisen jälkeen laadittavassa katusuunnitelmassa. Terminaalikatu on siten osa valtatie liikennejärjestelmää ja tavoitetilanteen mukaisen Karjalankatu-Häkämäentie välisen rinnakkaisväylän toteuttamisen kustannusvaikutuksista ja -osuuksista on neuvoteltava kaupungin ja valtion tieviranomaisen kesken.

Valtatien 6 liikennejärjestelyjen suunnittelun ollessa vasta yleissuunnitelmatasolla, nähtiin tarpeelliseksi asemakaavoituksen alkuvaiheessa tutkia tarkemmin uuden rinnakkaisen tie/katuyhteyden ja valtatielle suunnitellun eritasoliittymän tilantarpeita, sillä tässä asemakaavassa suunnitellun eritasoliittymän kupeeseen osoitetaan rakennuskortteli. Alueelle osoitettava rakentaminen osaltaan lukitsee valitun väyläratkaisun ja sen takia erillisellä tilavaarustarkastelulla (Kouvolan Kullasvaaran eritasoliittymän aluevaraustarkastelu, SitoWise Oy 2020) on haluttu varmistaa riittävä tilantarve tulevaaisuuden liikennejärjestelyille. Tarkastelun tavoitteena oli määrittää asemakaavoitettavan alueen suunnittelun lähtökohdaksi eritasoliittymän ja muiden liikenneväylien sekä niihin liittyvien muiden rakenteiden tilantarve. Asemakaavaratkaisussa kortteli 10017 on esitetty aluevaraustarkastelussa esitettyjä liikenneväylien vaatiman tilantarpeen edellyttämissä rajoissa. Asiassa on kuitenkin syytä huomioida, että tarkastelu on tehty sillä lähtöoletuksella, että Vt6 aluevaraussuunnitelman ratkaisu päättyy toteutettavaksi, eikä tien yksityiskohtaisessa suunnittelussa poiketa merkittävästi aluevaraussuunnitelman ratkaisussa. Vuonna 2024 alueen yksityiskohtainen tiesuunnittelu on käynnissä.



Kuva 34. Ote Kullasvaaran eritasoliittymän aluevaraustarkastelusta, jossa oranssilla rajauksella on esitetty uusien suunniteltujen väylien vaatima aluevaraus. Eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma on sittemmin tarkentunut ja Terminaalikadun ja eritasoliittymän välistä väylää on siirretty lännemmäs.

Elinkeinoelämä

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

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Asemakaavalla on vaikutusta suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä asuville ihmisille. Asemakaava on osa laajempaa Kullasvaaran logistiikka-aluekokonaisuutta, jonka tavoitetilanteeseen liittyy mm. liikennejärjestelyjen muutokset valtatielle 6. Logistiikka-alueen toteuttaminen lisää raskasta liikennettä alueella ja ympäröivälle asutukselle voi aiheutua haittaa logistiikka-alueen toiminnosta. Härkäojantien asutus jää kahden ympäristöhäiriötä aiheuttavan elementin, valtatie 6 ja Kullasvaaran logistiikka-alueen väliin. Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta metsä- ja peltoaluetta, joten alueen virkistyskäyttö ja vanhoilta asuinpaikoilta koettu näkymä tulee muuttumaan. Logistiikka-alueen hanketta suunniteltaessa on järjestetty useita yleisötilaisuuksia eri suunnitelma- ja kaavavaiheissa. Paikallisilta asukkailta koko logistiikka-aluehankkeen aikana

saatu palaute on ollut kriittistä, sillä logistiikka-alueen toteuttaminen vaikuttaa suoraan asukkaiden elinpiiriin heikentäen niitä alueen ominaisuuksia, joita alueen asukkaat ovat pitäneet arvossa. Alueella asuvat ovat arvostaneet luonnonläheisyyttä ja maalaismaisemaa sekä sitä, että alue on kuitenkin hyvin lähellä Kouvolan keskustan palveluja. Toteutuessaan asemakaava voi lisätä Kouvolan seudun alueellisia palveluita, sillä kaava-alueen pohjoisimpaan korttelin käyttötarkoitus mahdollistaa toimisto- ja koulutustilojen sekä niihin liittyvien liiketilojen toteuttamisen.

Kaavan mukaisesti toimitilarakennusten korttelialueille voidaan sijoittaa myös opetustoiminnan tiloja. Logistiikka-alueen läheisyyteen sijoittuva opetustoiminta voisi olla logistiikka-alaan liittyvää, jolloin se tarjoaisi mahdollisuuden alan opetustoimintaa oikeassa toimintaympäristössä.

Viher- ja virkistysalueet

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

Asemakaavalla ei muodosteta uusia puisto- tai virkistysalueita. Luonnontilaisiksi jäävät suojaviheralueen osat tulevat metsittämään, jolloin suojaviheralueista muodostuu viheryhteyksiä eri eliölajeille. Myös hulevesien käsittelyalueista voi muodosta ajan mittaan luontoarvoiltaan mielenkiintoisia ympäristöjä.

Luonnonympäristö ja liito-orava

Logistiikka-alueen ja alueen katujen rakentamisella on merkittävä vaikutus alueen luonnonympäristöön ja luontokohteiden säilymiseen. Alueelle osoitetuilla suojaviheralueilla on tarkoitus toimia ekologisina yhteyksinä. Alueella on havaittu liito-oravaa ja logistiikka-alueen rakentamisen johdosta liito-oravan elinympäristöt pirstaloituvat osa-alueisiin, jolloin elinympäristöjen välisten kulkuyhteyksien merkitys kasvaa. Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota liito-oravan elinympäristöjen säilymiseen ja elinympäristöt (sl-2) sekä niiden väliset yhteydet (sl-3) on esitetty kaavakartalla. Liito-oravan kauttakulkualueen merkintä (sl-3) yhdistää liito-oravan todetut elinympäristöt ja yhteyksien täsmällistä sijaintia voidaan tarkentaa alueen yksityiskohtaisissa suunnitelmissa. Pohjoiseen suuntautuva puustoinen vyöhyke voi jatkua asemakaava-alueen ulkopuolella Vt6:en yli. Kaava-alueen ulkopuolella oleva Härkäojantien ja Vt6:en välinen puustoinen kannas on muinaisjäänösalueita, joten se tulee säilymään rakentamattomana. Tavoitteena on, että asemakaavan suojaviheralueet ovat kauttaaltaan puustoisia ja puustoa voidaan poistaa välttämättömiltä alueilta hulevesien käsittelyyn ja meluntorjuntaan liittyen.

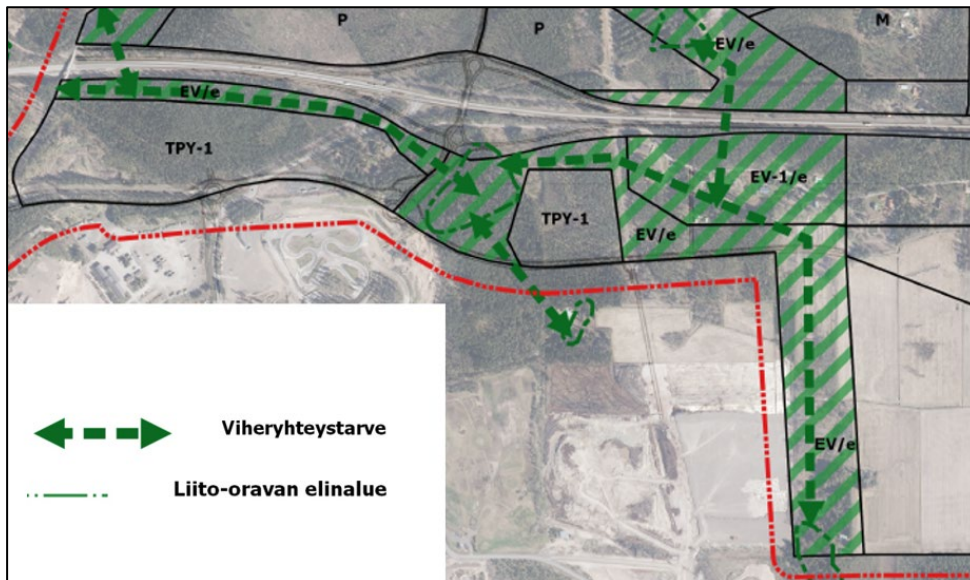
Alueelle on laadittu arvio logistiikka-alueen rakentamisen ja alueen tiesuunnitelmien vaikutuksista liito-oravaan (Luontoselvitys Kotkansiipi, 2021). Arvioinnissa todetaan, että aluetta koskevissa luontoselvityksissä on todettu liito-oravan elinalueita, jotka ovat pienentyneet ja pirstoutuneet yksityisten teettämien hakkuiden sekä rakentamisen yhteydessä. Samalla lajin säilymisen kannalta välttämättömät puustoiset kulkuyhteydet ovat heikentyneet koko alueella. Rakentamisen vaikutuksia pyritään lieventämään puustoisia yhteyksiä osoittamalla. Alueella pyritään säilyttämään Kullasvaaran ja Käyrälammen alueiden väliset liito-oravayhteydet. Liito-oravan kulkualueen tulee olla puustoinen. Asemakaavassa esitettyjä yhteyksiä merkittävä tulee kehittää ja vahvistaa. Tällä hetkellä kulkuyhteyden alue on paikoin kapeahko ja alueilla on puuttomiakin osuuksia. Leveäköiden katualueiden ylityskohdat voivat olla haastavia yhteyksien kannalta. Tutkimuksin ja radioseurannoin on havaittu, että suomalainen liito-orava pystyy liitämään korkeuden (lähtökorkeus) ja leveyden (liidetyt matkan) suhteessa 1:3, eli toisin sanoen esimerkinomaisesti liito-orava kykenee enimmillään liitämään kymmenestä metristä lähtiessä kolmekymmenmetrisen aukon yli.

Asemakaava-alueella on aina voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa. Maisematyölupia myönnettäessä suojaviheralueille on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että liito-oravan kannalta tärkeät puustoiset yhteydet eivät vaarannu. Kaavan liito-oravan kulkureittejä turvaavat tavoitteet vaarantavia hakkuita mahdollistavia hakkuiden tekemiselle ei ole edellytyksiä. Asemakaavassa on esitetty suojaviheralueita (EV) ja suojaviheralueita, joilla ympäristö säilytetään (EV/s). Suunnittelualue sijoittuu valtavyöhylien väliin ja käsittää laajoja teollisuus- ja logistiikkakortteleita, joiden väliin jää suhteellisen suuri määrä rakentamatonta suojaviheraluetta. Erityisesti EV/s-alueilla ei ole painetta metsänkäsittelylle tai maan muokkaamiselle, sillä alueita ei ole tarkoitus rakentaa eikä alueelle ole tarkoituksenmukaista tehdä esim. virkistysreittejä. Näillä alueilla on siten potentiaalia muodostaa ajan kanssa liito-oravan kannalta hyvin edullinen puustoinen vyöhyke. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu, että liito-oravan suunniteltuina liito-oravan kulkureitteinä esitetyt alueita tulee vahvistaa ja täydentää istutuksin ja liito-oravan kulkua helpottavin rakentein. Lieventävinä toimina jäljelle jääville metsäalueille voidaan lisätä liito-oraville soveltuvia pönttöjä.

Asemakaavaa muutetaan liito-oravan kauttakulkualueiden osalta. Asemakaavassa esitetyt kauttakulkualueet vastaavat voimassa olevan Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä sekä RRT-alueelle laaditun kokonaissuunnitelman, eli kaavarungon periaatteita. Alueelle laaditun liito-orava-arvioinnin (Luontoselvitys Kotkansiipi) perusteella nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa entisen kaatopaikan itäreunan kautta merkitty yhteys ei ole liito-oravan kannalta toimiva, vaan yhteyksiä on kannattava edistää pohjoisen kautta. Vuonna 2022 kaatopaikan länsireunalle tehtiin maastotarkistus (Luontoselvitys Kotkansiipi), jolloin alueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta. Raportissa todettiin, että alue ei ole miltään osin hyvää habitaattia liito-oravalle, eikä lajin esiintyminen lähitulevaisuudessa ole todennäköistä. Alue ei sovellu liito-oravan ruokailualueeksi, sillä suojaava havupuusto puuttuu täysin. Liito-orava ruokailee hyvin harvoin täysin avoimessa ja suojattomassa maastossa. Täten muutokset liito-oravan kauttakulkualueiden osalta itsessään ei aiheuta haittaa liito-oravalle.

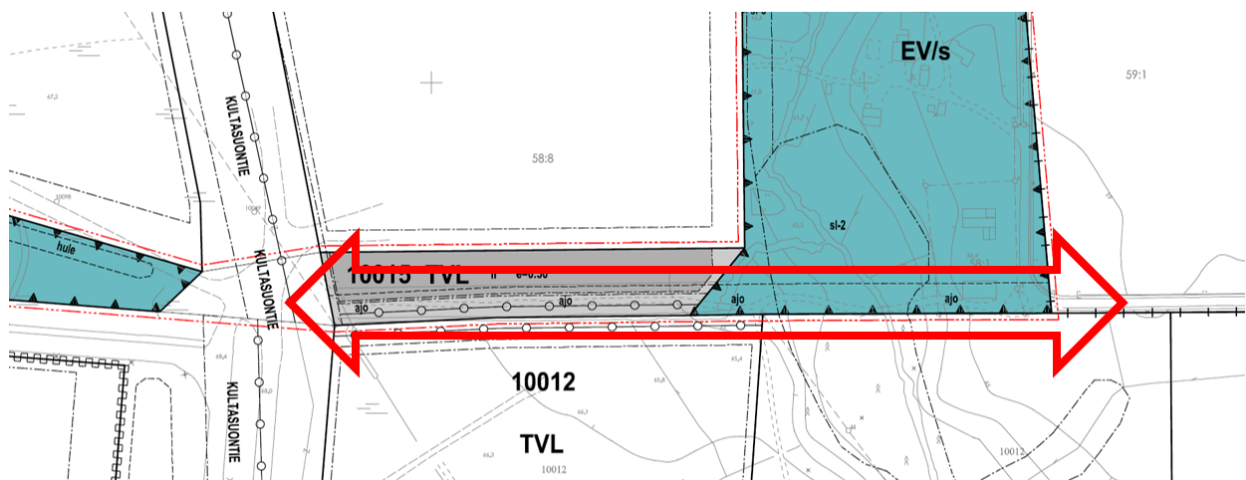


Kuva 35. Kuva maastotarkistuksen raportista (Luontoselvitys Kotkansiipi 2022). Kaatopaikan länsireunalla kasvavaa nuorta lehtipuustoa, jonka kautta nyt voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty liito-oravan kauttakulkualue.



Kuva 36. Ote Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan liitekartasta, jossa on esitetty logistiikka-alueen viheryhteystarpeet. Kullasvaara 3 -asemakaavan viheryhteystarpeita koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset on päivitetty voimassa olevan yleiskaavan mukaisiksi.

Kaavakartalla on esitetty ohjeellinen ajoyhteys Tykkimäentien ja Kultasuontien risteyksestä itään. Logistiikka-alueella voi olla jatkossa tarve tehdä työkonereitti idän suuntaan säilytettävän suoja-viheralueen (EV/s) kautta. Ajoyhteyden kohdalla maastossa on tällä hetkellä olemassa oleva maastoura, joka näkyy myös pohjakartalla. Ura kulkee liito-oravan elinympäristön läpi, joten mikäli ajoyhteyden vuoksi on tarve kaataa yksittäisiä puita, on varmistettava, että nämä eivät ole liito-oravan elinolojen kannalta oleellisia puuyksilöitä.



Kuva 37. Ote uudesta kaavaluonnoksesta, jossa on esitetty ajoyhteys Tykkimäentien ja Kultasuontien risteyksestä itään. Kaavakartalle merkityn ohjeellisen ajoyhteyden sijaintia on korostettu kuvassa punaisella nuolella.

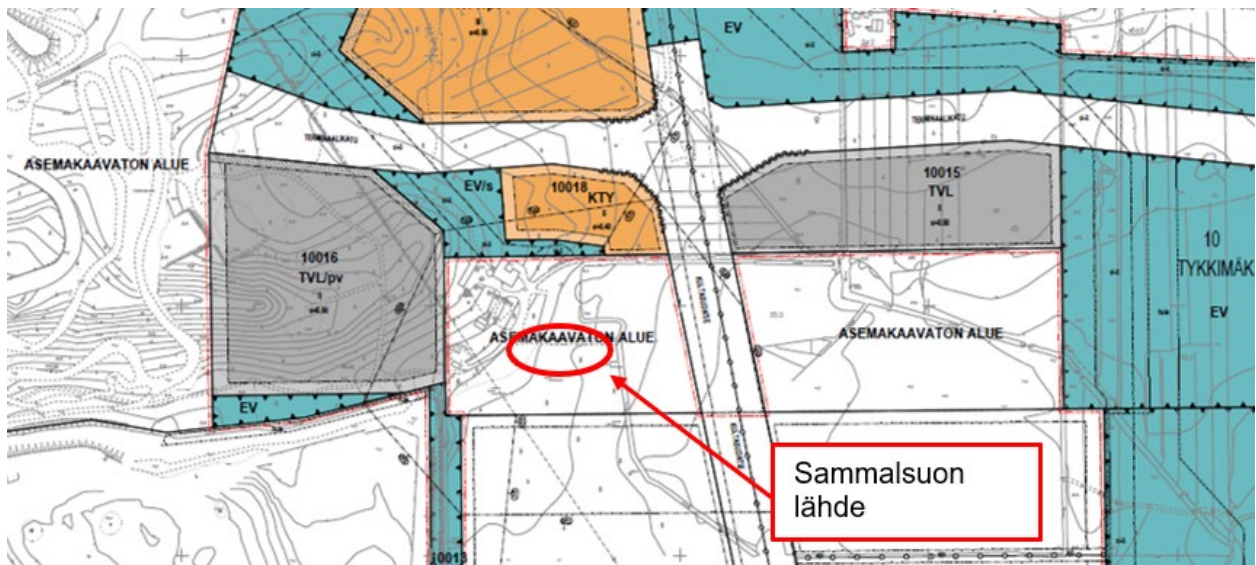
Suunnittelualue on huomioitu myös potentiaalisena lepakkoalueena. Alueella sijaitsevat vanhat rakennukset ovat 1-luokan lepakkokohteita. Vanhat rakennukset ovat yksityisomistuksessa. Alueen suojaviheralueet voivat toimia myös lepakoiden siirtymä- ja saalistusreitteinä. Kaikki Suomessa tavatut lepakot kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

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

Sammalsuon lähteikkö ja ekologinen kompensatio

Asemakaava-alueeseen rajautuu Sammalsuon lähteikkö, joka on luonnontilainen ja siten vesilain suojelema kohde. Luonnontilaisen lähteen vaarantaminen edellyttää vesilain 2:11 §:n toisen momentin mukaista poikkeuslupaa. Lähteikköalue oli tarkoitus kaavoittaa tämän asemakaavan yhteydessä ja se oli kaavan luonnosvaiheessa ja ensimmäisessä kaavaehdotuksessa merkitty suojaviheralueella säilytettäväksi luontokohteeksi. Kaavakarttaan tehtiin ensimmäisen ehdotusvaiheen jälkeen olennaisia muutoksia, joten se asetetaan uudelleen nähtäville. Päivitetyssä kaavakartassa lähteikköalue jää kaavoitettavan alueen ulkopuolelle.

Asemakaavan tavoitteena on ollut säilyttää lähdealue ja sen luontoarvot, mutta lähteen ympärillä tapahtuva rakentaminen voi vaikuttaa lähteen vesitalouteen ja siten sen luonnontilaan. Kouvolan kaupunki haki poikkeuslupaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolta lähteen luonnontilan vaarantamisen johdosta. Tarkat tiedot poikkeusluvasta ja ekologisesta kompensatiosta on luettavissa aluehallintovirastolle toimitetusta lupahakemuksesta (aluehallintoviraston diaarinumero ESAVI/13623/2020). Osana poikkeuslupahakemusta Kouvolan kaupunki hankki omistukseensa vastaavan vesilain mukaisen lähteikköalueen Lautakorvesta. Alueen on tarkoitus toimia ekologisenä kompensatioalueena mahdollisesti vaarantuvan Sammalsuon lähtekön alueelle. Ekologinen kompensatio on prosessi, jonka tavoitteena on hyvittää ihmistoiminnasta luonnon monimuotoisuudelle aiheutuvat heikennykset elinympäristöjä ennallistamalla tai suojelemalla. Onnistuneesti toteutettuna ekologinen kompensatio tuottaa mitattavissa olevan hyödyn luonnon monimuotoisuudelle ja mahdollistaa luonnonvarojen hyödyntämisen siten, että luontoheikennykset ovat mahdollisimman vähäisiä. Kouvolan kaupungin tekninen lautakunta päätti perustaa Lautakorven alueelle luonnonsuojelualueen.



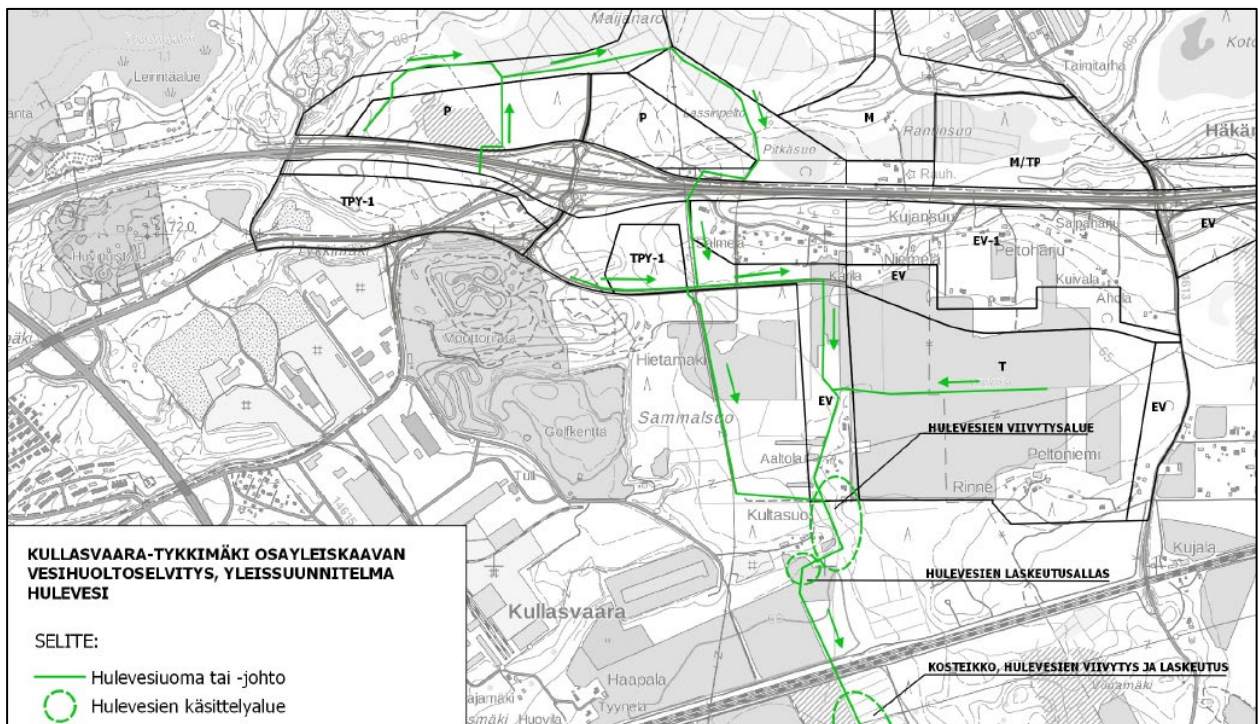
Kuva 38. Lähdealueen sijainti suhteessa päivitettyyn Kullasvaara 3 -asemakaavakarttaan. Sammalsuon lähdealue on asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella.

Pohja- ja hulevedet

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

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

Kaava-alueelle on merkitty erityisiä hulevesien huomioimiseen ja pohjavesien suojeluun liittyviä määräyksiä. Kouvolan RRT-alueen yleissuunnitelmaa varten alueelta on laadittu pohjavesi- ja hulevesiselvitykset. Selvityksissä on esitetty tapoja pohjaveden suojelemiseen ja hulevesien käsittelyyn. Raporttien mukaan kattovesien imeyttäminen RRT-alueella olisi suositeltavaa pohjavesivarantojen ylläpitämiseksi ja hulevesimäärien vähentämiseksi. Hulevesiselvitys on mainittu yleismääräyksissä ”Alueelta on laadittu hulevesiselvitys, joka tulee huomioida aluetta toteutettaessa.” (RRT-alueen hulevesiselvitys. Kouvolan kaupunki. Ramboll Finland Oy, 15.2.2018). Em. hulevesiselvitys on toiminut Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan vesihuoltoselvityksen pohjana.



Kuva 39. Ote Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan vesihuoltoselvityksestä, jossa on esitetty periaatteet alueen hulevesien johtamiselle.

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

Alueelle on tarve mahdollistaa polttoaineen jakelu. Polttoaineen jakelu mahdollistetaan kaavamääräyksellä pohjavesialueen ulkopuolella sijaitsevalla korttelilla 10019.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

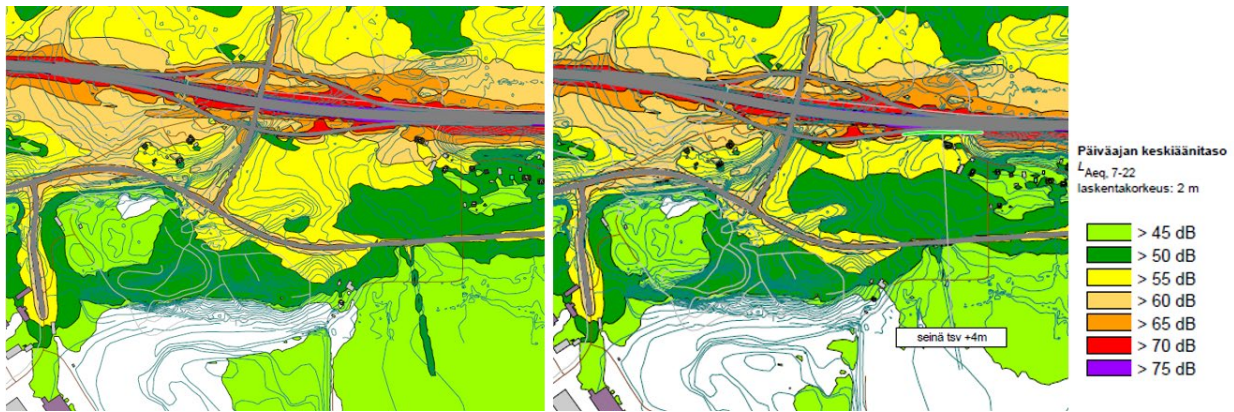
Asemakaavalla on ympäristön häiriötekijöitä lisäävä vaikutus. Kaava-alueen korttelit 10015 ja 10016 ovat osoitettu teollisuus-, varastointi ja logistiikkakäyttöön. Kyseisistä toiminnoista voi aiheuta melua, tärinää, raskasta liikennettä, hajuhaittoja, päästöjä ilmaan, häiritsevää valohaittaa tai muita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

Melu

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

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

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



Kuva 40. Otteet valtatie 6 aluevaraussuunnitelman tavoitetilanteen (vuosi 2040) melumallinnuksista (aluevaraussuunnitelman luonnosaineisto). Vasemmassa kuvassa mallinnus ilman meluntorjuntaa ja oikeanpuoleisessa kuvassa mallinnus yleissuunnitelmatasolla mallinnetulla meluntorjunnalla (SitoWise Oy).

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



Kuva 41. Härkäojantien asutusta suunnittelualueen itäosasta kuvattuna. Lähimmillään Terminaalikatu sijoittuu asemakaavan itäosassa noin 70 metrin päähän Härkäojantien varren asuinrakennuksista.

Tärinä

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

Ilma

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

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.6. Nimistö

Alueelle on osoitettu uusi katu, joka on nimetty Terminaalikaduksi. Kultasuontienkadulle on esitetty jatko-osa pohjoista kohti.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Asemakaava-alue on osa laajempaa Kullasvaaran logistiikka-aluetta, joka on suunniteltu toteuttavaksi vaiheittain. Intermodaaliterminaali on otettu käyttöön vuonna 2023.

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

Kouvolassa

26.1.2021, täyd. 15.6.2021, 7.11.2022, 29.4.2024

Anne Kangasniemi-Kuikka

Olli Ruokonen

kaupunginarkkitehti

kaavoitusinsinööri