

Asemakaava koskee Ummeljoen kylän tilojen 20:1 ja 87:1 osia

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 35, Ummeljoki katu- ja puistoaluetta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 35, Ummeljoki kortteli 5099 sekä katualue

Lossitie, kaava nro 35/003

ASEMAKAAVASELOSTUS



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi **Lossitie (35/003)**

Asemakaava koskee Ummeljoen kylän tilojen 20:1 ja 87:1 osia. Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 35, Ummeljoki katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 35, Ummeljoki kortteli 5099 sekä katualue

Laatija Kouvola kaupunki
Tekniikka ja ympäristö / kaavoitus

Kaavoitusanomus	19.3.2025
Kaavoitussopimus	4.4.2025
Kaavoituksen aloituskokous	17.4.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	21.5.2025
AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu	28.5.2025
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely
	8.10.2025 8.10.–10.11.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	8.10.–10.11.2025
	kuulutus Kouvola Sanomissa 8.10.2025
Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)	
	Tekninen lautakunta Kuulutus / Kouvola Sanomat ja kaupungin ilmoitustaulu Kaavaehdotus nähtävillä
	x.x.2025 x.x.2025 x.x.-x.x.2025
Kaavan hyväksyminen	
	Tekninen lautakunta x.x.2026

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvola Ummeljoella rajautuen idässä Kymijokeen, etelässä teollisuus-kortteliin 5098, lännessä ja pohjoisessa kaavattomiin pelto- ja metsäalueisiin. Kaava-alueen laajuus on noin 35,2 ha.



Kuva 1. Suunnittelualue sijoittuu Ummeljoen rakennetun taajama-alueen pohjoisosaan, Kymijoen ja Lossitien väliin.

1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Ummeljoen taajaman pohjoisosassa sijaitsevan Lossitien katualuetta laajennetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa hulevesien hallintaan ja hidastamiseen liittyviä rakenteita. Kadun itäpäädyssä, Kymijoen rannassa katualuetta laajennetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa erilaisia virkistykseen liittyviä palveluja ja toimintoja sekä riittävän laaja tila ajoneuvojen pysäköinnille ja kääntämiselle. Lossitien ja Sepänojan välinen alue kaavoitetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan datakeskuksen ja siihen liittyvien tukitoimintojen sijoittaminen alueelle.

Alueen asemakaava on tullut vireille Myllykoski Oy:n (UPM Kymmene Oyj) aloitteesta 19.3.2025. Viranhaltijapäätös asemakaavan käynnistämisestä on tehty 4.4.2025 ja asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu 8.4.2025. Kaavamuutos ei sisälly vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin. Kaavaan liittyvä ensimmäinen aloituspalaveri on pidetty 17.4.2025.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Maanomistuskartta

Liite 5. AKL 66§:n mukaisen viranomaisneuvottelun muistio 28.5.2025

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Luontoselvitys Kotkansiipi. *Anjalankosken kaupunki. Anjalankosken Kymijoen osayleiskaavan luontoselvitys 2005–2006*. 2006.
- Latva, Jorma. *UPM Myllykosken paperitehdas. Rakennushistoriaselvitys*. 2012.
- Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko. *Kymijoen rantaosayleiskaava, Koria-Anjala-luontoselvitys*. 7.11.2016.
- Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko. *Kouvolan Kymijoen rantaosayleiskaavaan välillä Koria-Anjala liittyvä pal-pakkokuoriaisselvitys*. 31.7.2017.
- Kouvolan kaupunki, kaavoitus. *Lyhyt selvitys / Ummeljoen teollisuusalueen pohjoispuolella oleva maanläjitysalue ilmakuviin ja karttojen perusteella*. 8.2.2024.
- Insinööritoimisto Lepistö. *UPM Kymmene Oyj / kiinteistöt. Lossitie, Myllykoski, Maaperän pilaantuneisuustutkimuk-sen raportti, Työ 1999*, 26.2.2025.
- Insinööritoimisto Lepistö. *UPM Kymmene Oyj / kiinteistöt. Lossitie, Myllykoski, Perustamistapalausunto, Työ 1999*. 26.2.2025.
- Sweco, Myllykosken ja Ummeljoen maankäytön yleissuunnitelma. 30.4.2025.
- Olla Architecture. *FIN4 Koski C Data Center, masterplan for the detailed zoning plan*. 18.6.2025.
- Kymen Vesi Oy / Miikka Leinonen. *Lossitien lähialueen hulevesitarkastelu*. 16.7.2025.
- Kouvola, Lossitien pohjoispuoli. *Luontokartoitus*. A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 31.8.2025.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaava on tullut vireille Myllykoski Oy:n (UPM Kymmene Oyj) aloitteesta 19.3.2025. Viranhaltijapäätös asemakaavan käynnistämisestä on tehty 4.4.2025 ja asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu 8.4.2025. Kaavamuutos ei sisälly vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin. Kaavaan liittyvä ensimmäinen aloituspalaveri on pidetty 17.4.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 21.5.2025 ja sitä on täydennetty kaavahankkeen ku-luessa. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 8.10.2025. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli julkisesti nähtävillä 8.10.–10.11.2025 välisenä aikana.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 8.10.–10.11.2025 välisen ajan. Tieto kaa-van vireilletulosta lähetettiin kirjeitse tiedoksi kaava-alueella oleville ja siihen rajautuville kiinteistöjen omistajille ja haltijoille 7.10.2025. Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitel-man nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kaavoitusta ohjaaville vi-ranomaisille ja muille yhteistyötahoille (20 kpl) sähköpostitse 7.10.2025.

Asemakaavahanke rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijoen maisema-alueeseen, joten AKL 66 §:n mukainen kunnan sekä alueellisen ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten välinen neuvottelu pidettiin 28.5.2025.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Lossitie on kapea Ummeljoentien ja Kymijoen välissä oleva katu. Lossitie on aikaisemmin ollut yleinen tie ja sen itäpäästä on kulkenut lautta (Ummeljoen lossi) Kymijoen yli sen itärannalle. Lauttaliikenne on päättynyt vuonna 1954, kun Keskikosken silta valmistui. Nykyisin entisellä lauttarannalla sijaitsee ns. kuivanmaan matonpesupaikka, jonka varustuksena ovat pesukaukalot, mankeli ja kuivaustelineet. Alueella on myös pöytiä ja penkkejä sekä huonokuntoinen laitur. Lossitien itäpäähän johtaa etelästä Kymijoen ranta-aluetta seuraava ulkoilupolku. Polku jatkuu Lossitien ohi pohjoisen suuntaan noin 200 metriä, jonka jälkeen se häviää maastoon. Kymijoen ranta-alueella on kausisäilytyksessä soutuveneitä ja ranta-alueelle on rakennettu useita pieniä laitureita.

Lossitien, Ratostien jatkeena olevan tieuran, Sepänojan ja Kymijoen välinen alue oli aikaisemmin Myllykoski Oy:n omistamaa peltoaluetta. Alue oli viljelyksessä aina 1970-luvulle asti, jonka jälkeen peltomaa on aurattu ja sille on istutettu kuusia riveihin. Kuusimetsää on yhä nykyisellään jäljellä alueen etelä- ja pohjoisosassa. Alueen keskiosassa, Kymijoessa olevan Yrjölänsaaren kohdalla olevaa aluetta on käytetty Myllykoski Oy:n rakennushankkeista tulleiden ylijäämämaiden läjitysalueena. Alueelle on ilmeisesti kuljetettu 1990-luvun alussa rakenteilla olleen Myllykosken vesivoimalaitoksen muutostöistä tulleita maa-aineksia, kiviä ja betonia. Täyttöalueen maaperää on kartoitettu ja tutkittu vuonna 2025. Maantäyttöjen vuoksi alueen pintavedet valuvat Kymijokeen kahta ojaa pitkin. Ojista pohjoisin on kaivettu koneellisesti auki vuonna 2024. Suunnittelualueen pohjoisosassa on aiemmin sijainnut Kymijoen puutavaran uittoon liittynyt tukkien lajittelualue. Ranta-alueella on yhä erilaista rautaromua ja kolmen rakennuksen perustukset. Kymijoen ranta-alueella on myös selvästi näkyvillä pätkä sinne vuonna 1940 kaivettua ns. Kymijokilinjan taisteluhautaa. Kymijoen vesialue ja sen saaret on huomioitu arvokkaana luontokohteena useissa alueelta tehdyissä luontoinventoinneissa.



Kuva 2. Ortoilmakuva Ummeljoen alueesta vuodelta 2024. Kaavan suunnittelualue on merkitty kuvaan punaisella aluerajauksella. Alueella oleva täyttöalue on metsittynyt. Alueen länsipuolella sijaitsevan Keltin lekasoratehtaan savenottoalueen toiminta on juuri käynnistynyt. Lossitien eteläpuolelle on rakentumassa Ummeljoen Datakeskus (AtNorth). Kuva: Paikkatietoikkuna / Maanmittauslaitos.

3.1.1. Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu ensimmäisen Salpausselän eteläpuolisen savikkoalueen läpi kulkevan Kymijoen rannalle. Maaperän korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella tasoilla +39...+48 mpy, siten, että korkeimmat alueet sijoittuvat alueen keskellä olevalle täyttömaiden alueelle ja matalimmat Kymijoen pintaan ja rantaan. Pääosa alueesta on tasaista ollen tasolla +43 mpy. Alueen maisemakuvaa hallitsee kaava-alueen eteläpuolella oleva Myllykosken tehdasalue. Suunnittelualueelta avautuu pitkiä näkymiä etelään Kymijokea pitkin kohti Myllykosken tehdasaluetta ja luoteeseen kohti Korja-Anjala maantietä. Kymijoen ranta-alueella oleva puusto katkaisee pitkät näkymät itään Kouvola-Kotka rautatielle ja sen takana oleville peltoaukeille.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue sijoittuu Kymijoen ranta-alueelle, jonka maaperä on käytettävissä olevan maaperäkartan mukaan savea. Alueen pohjoisosassa olevan täyttöalueen maaperä on karkearakeista maalajia, moreenia ja kalliota. Suunnittelualueelta on käytössä ajantasaista maaperän kairaustietoa. Alueelta on tehty 17 kpl maaperäkairauksia ja alueelle asennettiin kaksi pohjaveden tarkistusputkea keväällä 2025 (Insinööritoimisto Lepistö). Niiden perusteella on laadittu perustamistapalausunto 27.2.2025. Selvityksen perusteella alueen pohjoisosassa kalliopinta on noin korkeudella +27 mpy ja eteläosassa +36 mpy. Tehtyjen selvitysten mukaan alueelle rakennettavat rakennukset tulee perustaa tukipaalujen varaan, jotka ulottuvat tiiviiseen pohjamoreeniin tai kallioon. Rakennusten alapohja suositellaan perustettavan kantavana. Kevyet rakennukset ja putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti arinarakenteen välityksellä perusmaan varaan. Rakennusten ja laitteiden soveltuvuus vallitseviin olosuhteisiin tulee kuitenkin tarkistaa aina kohdekohtaisin maaperätutkimuksin ja selvityksin.

Pilaantuneet maa-alueet (PIMA)

Kouvolan ympäristösuojelun rekisteritietojen perusteella suunnittelualueella ei ole pilaantuneiden alueiden seurantakohtetta. Pima-kohteiden osalta käytiin keskustelu alueen nykyisen ja tulevan kiinteistönomistajan kanssa. Suunnittelualueen pohjoisinta osaa on käytetty 1990-luvulta 2000-alkuun saakka maantäyttöalueena. Alueelle on ilmeisesti läjitetty maa-aineksia, joita on tuotu mm. Myllykosken vesivoimalaitoksen rakennustyömaalta. Kouvolan kaupungin kaavoitusyksikkö teki täyttöalueen laajuudesta kartta- ja ilmakuva-aineistoon perustuvan arvion vuonna 2024. Alueen maaperäselvityksen ja sen pilaantuneisuustutkimuksen on laatinut Insinööritoimisto Lepistö vuonna 2025 (Maaperän pilaantuneisuustutkimus 26.2.2025). Tutkimus toteutettiin kairakone/kaivinkoneavusteisesti ja siinä keskityttiin pääosin täyttöalueeseen. Tutkimuksessa todettiin raja-arvojen ylityksiä lähes jokaisessa tutkimuspisteessä. Lisäksi alueella oli sekalaista rakennusjätettä, tiiliä, betonia, rautaa, jne. Tehdyn riskiarvion mukaisesti alueella olevat aineet eivät aiheuta välitöntä puhdistustarvetta, jos alueelle ei tehdä maanrakennustöitä eikä välitöntä aineiden kulkeutumista vesistöön tapahdu. Kohteessa olevia haitta-ainepitoisia maa-aineksia ei saa kaivaa eikä sijoittaa muualle ilman viranomaisen päätöstä.

Virkistys- ja viheralueet

Kymijoen rannassa sijaitsevalla asemakaavan mukaisella puistoalueella kasvaa tiheään istutettuja kuusia. Alueella on säilytyksessä veneitä. Alueelta lähtee pohjoisen suuntaan Kymijoen rantaviivaa noudattava kävelypolku. Polku häviää vähitellen maastoon ja noin 200 metrin jälkeen kulkuyhteys ei ole enää maastossa näkyvillä. Alueen pohjoisosasta kohdasta, jossa Sepänoja liittyy Kymijokeen johtaa vanha tiepohja Ratostien pohjoispäähän. Metsittyneillä alueilla ei ole näkyvillä polkuyhteyksiä.



Kuva 3. Näkymä Lossitietä pitkin länteen. Vasemmassa reunassa on rakentumassa atNorthin datakeskuksen 1. vaihe.



Kuva 4. Näkymä Lossitieltä kohti itää. Kuvassa vasemmalla oleva hakkuuaukea on suunniteltua korttelialuetta.



Kuva 5. Näkymä Lossitien matonpesupaikalta.



Kuva 9. Kävelypolku kulkee rantavyöhykettä pitkin.



Kuva 6. Näkymä metsäalueelta.



Kuva 10. Kymijoen rannalla on säilytyksessä veneitä.



Kuva 7. Alueen läpi kulkeva avo-oja on kaivettu auki v. 2024.



Kuva 11. Näkymä maa-ainesten järjestelyalueelta.



Kuva 8. Näkymä maa-ainesten täyttöalueelta vuonna 2024.



Kuva 12. Näkymä maa-ainesten täyttöalueelta vuonna 2024.

Vesitalous ja hulevedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, pohjaveden muodostusalueella tai vedenottamoiden suoja-alueella. Lähin pohjavesialue on noin 2,7 kilometrin etäisyydellä lännessä sijaitseva vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue Takamaa (0575404). Suunnittelualueelle on asennettu keväällä 2025 perustamisselvityksen maastotöiden yhteydessä kaksi pohjaveden tarkkailuputkea. Selvityksen mukaan alueella oleva pohjavesi on lievästi paineellista ja sen lisäksi alueelta otettujen maanäytteiden vesipitoisuudet vaihtelivat välillä 41 %-50,8 %. Kyseiset asiat tulee huomioida alueen rakentamisessa. Kymenlaakson Vesi Oy teki kesällä 2025 tarkastelun Ummeljoentien ja Kymijoen välisen alueen hulevesien hallintaan liittyen. Selvityksen mukaan nykytilanteessa hulevedet kulkevat avo-ojia pitkin itään Kymijokeen. Jos alueen olemassa olevien ojien linjauksia muutetaan, tulee muutoksissa varata riittävästi alueita hulevesien viivytykselle. Korttelialueilta kertyviä hulevesiä tulee hidastaa korttelin alueella. Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekninen suunnittelu on arvioinut yleisille alueille sijoitettavien hulevesien hallintaan liittyvien ratkaisujen tarvetta ja tehnyt rakenteista esisuunnittelun syksyllä 2025.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvalla yleisellä katualueella, eli Lossitiellä kulkevat Kymen Vesi Oy:n vesijohto- ja viemärijohdot. Alueella ei ole erillistä hulevesiviemäriä, vaan korttelialueilta kertyvät hulevedet valuvat pintavaluntana ojia pitkin Kymijokeen.

Luonnonsuojelu

Asemakaava ja asemakaavan muutosalue eivät sisälly Kouvolan luonnon ydinalueisiin. Alueen luontoarvoja on kartoitettu useassa selvityksessä. Kymijoen rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2016 selvitettiin Kymijoen rannoilla ja saarissa olevia luontokohteita ja niiden arvoja. Selvitystyön teki Luontoselvitys Kotkansiipi. Selvitystyötä täydennettiin tiettyjen kohteiden ja lajien osalta vuonna 2017, jolloin esille tulleet tiedot merkittiin rekistereihin. Alueen maankäytön tarkennuttua vuonna 2025 laati A-Insinöörit Suunnittelu Oy alueelle luontoselvityksen (Luontokartoitusraportti, Kouvola Lossitien pohjoispuoli 31.8.2025). Luontokartoituksen avulla saatiin selville, että alueella on merkittäviä luontoarvoja. Varsinkin Kymijoen ranta-alueella oleva rantalehto ja -luhta muodostavat selvityksen mukaan erityisen tärkeän luontokohteen, joka tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Selvityksen aikana alueella havaittiin yksi silmälläpidettävä lintulaji. Lisäksi alueella havaittiin kasvavan runsaasti haitallista vieraslajia, eli komealupiinia.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse rakennuksia tai asuntoja (tilanne vuonna 2025).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupunkirakenteessa Ummeljoen taajaman reuna-alueeseen ja liittyy kiinni Lossitien varrella olevaan rakennettuun ympäristöön, joka koostuu eri vuosikymmeninä rakennetuista pientaloista ja niiden talousrakennuksista. Iso osa alueen tonteista on rakentumattomia ja puustoisia. Tämän vuoksi alueen kaupunkikuva on pääosin jäsentymätön.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella on havaittu kuitenkin olevan muuta kulttuuriperintöä. Kymijoen länsirannalle on rakennettu talvisodan aikana taisteluhautoja ja korsuja sisältävä puolustuslinnoite, Kymijokilinja. Ummeljoella kyseinen linnoiterakenne koostui puilla tuetuista taisteluhaudasta ja parista konekivääriasemasta. Linnoite sijaitsi peltoalueen reunassa, Kymijoen rannassa. Maanmittauslaitoksen ilmakuvien perusteella voi päätellä, että peltoalueelle kaivettujen taisteluhautojen puurakenteet on purettu ja kaivannot täytetty maalla viimeistään vuonna 1950. Myöhemmin kun peltoalueet poistuivat viljelyskäytöstä, niin ojitettiin ja istutettiin täyteen kuusia. Huomioitavaa on, että Lossitien kaavan suunnittelualueella sijaitseva ja Yrjölänsaaren kohdalla oleva osa taisteluhaudasta on kuitenkin vielä maastossa osittain näkyvillä. Taisteluhauta on osittain täytetty ja se on ilmeisesti toiminut ojana. Rakenne on kuitenkin huomioitu alueen maankäytön suunnittelussa erillisellä suojelumerkinnällä ja aluerajauksella. Kaavasta pyydetään kaavoituksen aikana lausunto Kymenlaakson museolta, joka on arkeologisen kulttuuriperinnön lausuntojen osalta toimivaltainen viranomainen.



Kuva 13. Kymijokilinjnan taisteluhauta on näkyvillä maastossa.



Kuva 15. Kymijokilinjnan taisteluhauta on toiminut osana ojaa.



Kuva 14. Työntekijöiden huoltorakennuksen perustus (1950).



Kuva 16. Rakennuksen betoniperustus (1950-luku?).

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kouvolaan kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin, alueelta aikaisemmin tehtyjen inventointien ja maastossa tehtyjen katselmusten mukaan alueella ei ole rakennuksia. Alueella on kuitenkin havaittu muunlainen paikalliseen kulttuuriin liittyvä kohde. Suunnittelualan koillisosassa on aiemmin sijainnut Myllykosken tehtaiden yläpuolella ollut uittotukkien järjestelykeskus, eli Myllykosken erottelu, ts. sorterit. Alueella on käytettävissä olevan ilmakuvamateriaalin ja Museoviraston arkistoista ladattujen historiallisten valokuvien perusteella sijainnut ainakin työläisten huoltorakennus ja kaksi varastorakennusta. Lisäksi Kymijoen alueella sijainneesta puiden nostopaikasta johti kapearaiteinen rautatie puiden lastauspaikkaan. Kyseinen Ummeljoen tukkien erottelupaikka kuului Kymijoen uittoyhdistyksen III-piiriin (Saukkola-Myllykoski). Vuonna 1919 Myllykosken erottelupaikalla oli sijoitettuna 15 työvenettä ja yksi Archimedes-perämoottori. Vuonna 1960, jolloin uittotoiminta loppui, niin kyseisessä III-piirissä oli töissä 80–200 uittohenkilöä, 6 moottorivenettä, n. 60 soutuvenettä. Uittoväylän varrella oli puomitettua Kymijoen rantaa n. 100 km. Piiriesimiehenä toimi Ilmari Lavaskoski. Vuosittaiseksi piiriin läpi uitetuksi tukkimääräksi ilmoitettiin 16 miljoonaa tukkia, joista Myllykoskelle jäi n. 1,5 miljoonaa.

Käytettävissä olevien ilmakuvien mukaan kaikki uittoon liittyneet rakennukset ja muut rakenteet on purettu viimeistään 1980-luvulla. Maastossa olevat rakennusten betoniperustukset (2 kpl), nurkkakivet sekä raiteiden pätkät on kartoitettu kesällä 2025 alueen pohjakartan tarkistamisen yhteydessä. Niiden lisäksi alueella on runsaasti erilaista irtausta metalliromua, ketjuja, kiinnikkeitä, puutolppien pätkiä, yms., joka ilmeisesti liittyyvät alueen uittohistoriaan. Kymijoen vesialueelta on poistettu osa alueella olleista uittorakenteista.

Lossien itäpäästä on kulkenut lossi Kymijoen yli (TVH:n lauttarekisterin lauttapaikka Ky-29). Lossi oli 12 tonnin kuorman kantava ja käsivetoinen teräslautta, jonka oli valmistanut A. Ahlström Oy (malli nro 611). Lossi on poistettu käytöstä vuonna 1954, kun Myllykosken tehdasalueen eteläpuolelle sijoittunut Keskikosken silta valmistui. Toiminnan loputtua Ummeljoen lossi siirrettiin litiin Virran lauttapaikalle, jossa se oli toiminnassa vielä vuonna 1964. Lossien päässä olevalla vanhalla lauttapaikalla sijaitseva Ummeljoen lossin muistomerkki on paljastettu 8.5.2015.



Kuva 17. Ilmakuva alueelta vuodelta 1941. Alue on kokonaisuudessaan viljelyskäytössä olevaa peltoa. Peltoalueella ja rannassa näkyy Kymijoki-linjan linnoitteita. Alueen pohjoisosassa on sortteri ja Kymijoessa tukkisumia. Lossitien lauttayhteys on vielä käytössä. Kuva Paikkatietoikkuna / Maanmittauslaitos.



Kuva 18. Ummeljoen tukkien lajittelupaikka vuonna 1941.



Kuva 19. Tukkien lajittelupaikka vuonna 1951. Kuva: Paikkatietoikkuna



Kuva 20. Näkymä tukkienlajittelusta kohti Myllykosken tehdasta.



Kuva 21. Maastossa on useita pätkiä alueella aiemmin sijainneesta kapearaiteisesta rautatiestä. Puutavaraa on liikuteltu kiskoilla kulkevalla vaunulla joen rannassa olevasta nostopaikasta lastauspaikalle.



Kuva 22. Ummeljoen lossin muistomerkki.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee Lossitien ns. kuivanmaan matonpesupaikka, jonka varustuksena ovat pesukaukalot, mankeli ja kuivaustelineet. Alueella on myös pöytiä ja penkkejä sekä huonokuntoinen laituri. Suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole työpaikkoja. Suunnittelualueen eteläpuolelle rakentuu islantilaisen atNorth- yhtiön datakeskus, joka työllistää sekä rakentamisen että toiminnan aikana paikallisia ja muualta alueelle tulevia henkilöitä.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

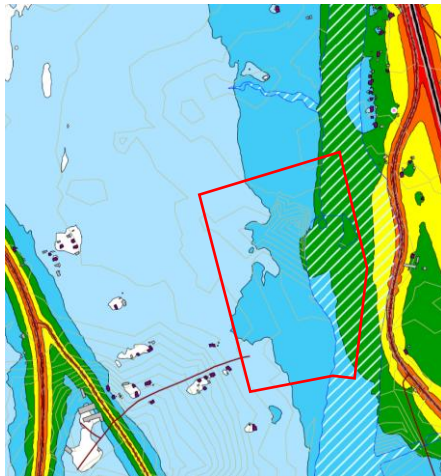
Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin katuja ja valtion maanteitä pitkin. Alueeseen kuuluva itä-länsisuuntainen Lossitie-niminen tonttikatu yhdistää Ummeljoen taajaman läpi kulkevan Ummeljoentien Kymijoen ranta-alueeseen. Lossitielle on hyväksytty katu- ja yleisen alueensuunnitelma 18.12.2024, jossa Lossitien varrelle on suunniteltu kevyen liikenteen väylä ja kadun itäpäässä olevaa matonpesupaikan aluetta on muokattu. Kadun rakennustyöt ovat kesken (tilanne syksy 2025). Alue liittyy valtion tieverkkoon länsipuolella olevan Anjalantien välityksellä (kantatie 359).

Tekninen huolto

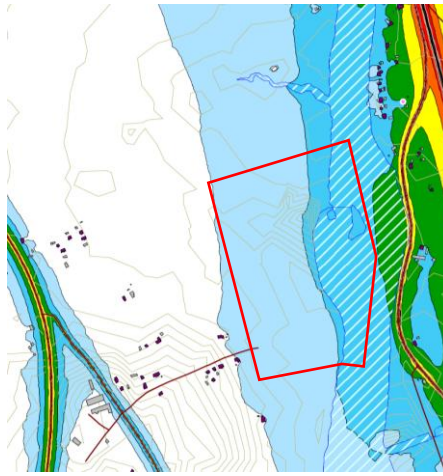
Kaavamuutosalueella kulkee Kymen Vesi Oy:n vesihuoltolinjoja. Suunnittelualueeseen kuuluvalla Lossitiellä kulkee KSS Verkko Oy:n sähköjohtoja, puistomuuntamoja. Lossi- ja Ratostien risteysalueelle on rakennettu uusi sähköverkon puistomuuntaja. Lisäksi alueen läpi on suunnittelussa AtNorth Oy:n 110 kV:n sähkölinja. Suunnittelualueen mahdollinen uudisrakentaminen on liitettävissä olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Alueelta kertyvät hulevedet ohjautuvat avo-ojia pitkin itään kohti Kymijokea. Lossitien katualueelle ja sen viereiselle alueelle on suunniteltu hulevesien hidastamiseen liittyviä rakenteita.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavan muutosalue sijoittuu valtion päärataverkkoon kuuluvan Kotka-Kouvola rautatien sekä Anjala-Koria maantien rajaamalle alueelle. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikenne- ja teollisuusmelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Selvityksen mukaan Lossitien pohjoispuolisella alueella on päiväaikana (klo 07–22) sen itäpuolella kulkevalta Jokisillantieltä ja Kotka-Kouvola rautatieltä liikennemelua. Suunnittelualueen keskiäänitaso on päivisin selvityksen mukaan yli 40 dB (päiväajan raja-arvo 55 dB) siten, että eniten melua on alueen Kymijokeen rajoittuvilla osilla. Yöaikaan (klo 22–07) valta- ja rautatiellä kulkevan liikenteen melu on hieman vähäisempi, vaikka silloin rautatiellä kulkee päiväsaikaa enemmän tavaraliikennettä.



Päiväajan klo 07–22 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.



Yöajan klo 22–07 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

L_{Aeq}22-07 [dB]

> 40.0 dB
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB

Kuva 23. Suunnittelualueen ympäristömelu vuonna 2016 tehdyn meluselvityksen mukaan. Laskeennassa on mukana kaikki melua aiheuttavat kohteet.

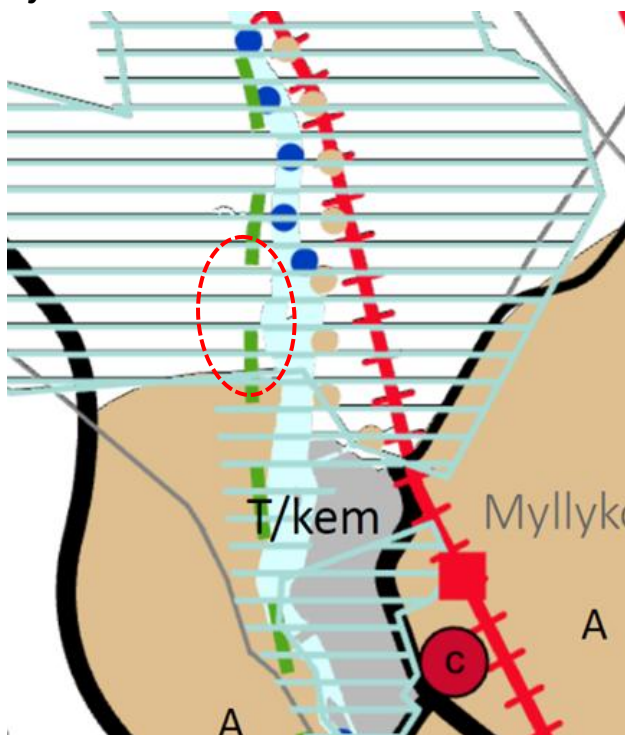
Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole sellaista maankäyttöä, joka saattaisi aiheuttaa alueelle melu- tai värinähaittoja. Lossitien eteläpuolelle rakentuvan datakeskuksen varavoimageraattorien toimintaa testataan säännöllisesti. Koekäyttö aiheuttaa alueelle hetkellisen meluhaitan. Lossitien pohjoispuolelle sijoittuva rakentaminen estää tulevaisuudessa Kymijoen itäpuolelta tulevan melun leviämistä.

Maanomistus

Kouvolan kaupunki omistaa suunnittelualueella olevan Lossitien katualueen ja Kymijoen rannassa olevan kaavoitetun puistoalueen. Muun osan alueesta omistaa Myllykoski Oy / UPM Kymmene Oyj. Alueen maanomistustilanne on kuvattu kaavan liitteessä 4.

3.2. Suunnittelutilanne

Kymenlaakson maakuntakaava 2040

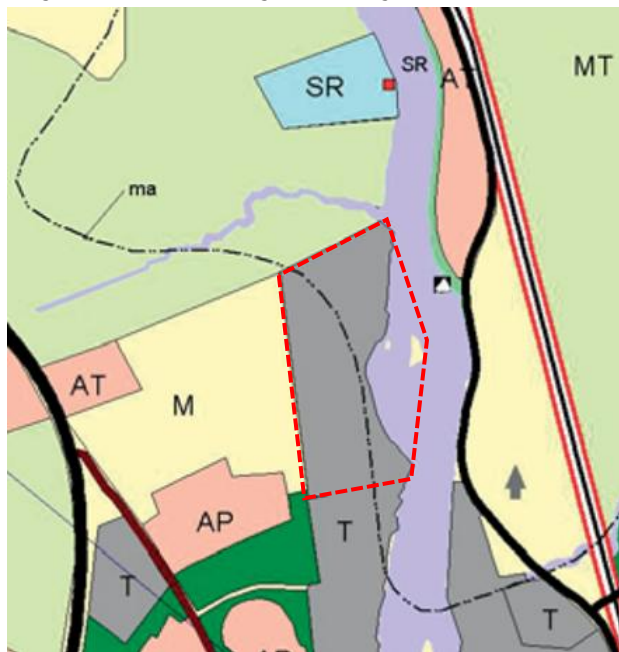


Kuva 24. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040 Myllykosken ja Ummeljoen kohdalta. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja siinä asemakaavan muutosalue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja. Alueen pohjoisosa on taajaman ulkopuolista aluetta, jonka maankäyttöä ei ole maakuntakaavassa ratkaistu.

Koko suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta (Kymijoen kulttuurimaisema-alue). Alueen suunnitteluun on esitetty kaavassa lisäämääryksiä. Alueen läpi, Kymijoen rantaa seurailleen, on merkitty sini-viheryhteystarve-merkintä. Kyseistä merkintää on käytetty osoittamaan niitä virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä, joilla on valtakunnallinen, maakunnallinen tai seudullinen merkitys.

Anjalankosken taajamaosayleiskaava

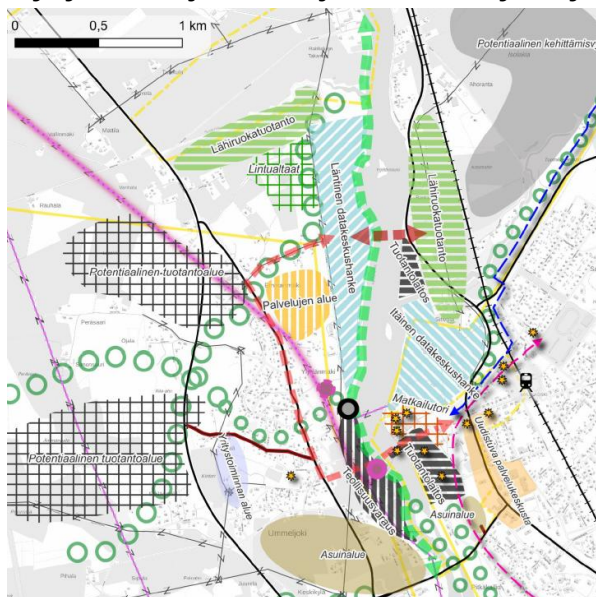


Alueella on voimassa 20.1.2004 hyväksytty Anjalankosken taajamaosayleiskaava. Kaavassa Kymijoen Ummeljoen puoleinen ranta-alue on merkitty kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Merkinnällä on osoitettu pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Merkintä sisältää myös alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja, kuten esimerkiksi toimistotilat. Kymijoen itäpuolella olevan teollisuusalueen laajentumissuunta pohjoiseen on esitetty harmaalla nuolella.

Tehdasalueen pohjoisosaan ulottuu Kymijoen ranta-alueille merkitty maisemallisesti arvokkaan alueen aluerajaus (ma). Kyseistä merkintää on käytetty kaavassa kuvaamaan paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisema-alueita.

Kuva 25. Ote Anjalankosken taajamaosayleiskaavasta vuodelta 2004. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Myllykosken ja Ummeljoen maankäytön yleissuunnitelma

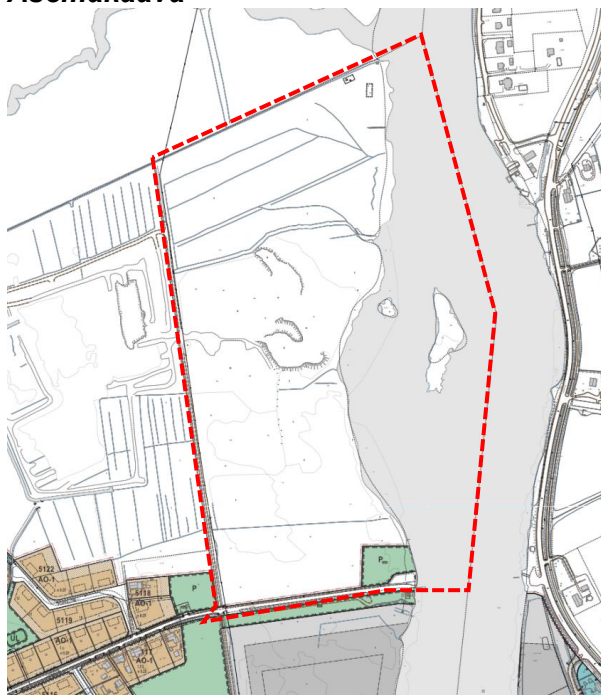


Kuva 26. Ummeljoen maankäytön yleissuunnitelma 2025.

Vuonna 2025 valmistuneessa Swecon laatimassa Myllykosken ja Ummeljoen maankäytön yleissuunnitelmassa on otettu huomioon alueen datakeskushankkeet ja niiden mahdollistamat elinkeinotoiminnot. Suunnitelma on muotoutunut skenaariotarkastelun kautta ja siinä alueen maankäytön muutokset on esitetty vaiheistettuina. Suunnitelmaan myös liitetty vaikutusten arviointi.

Suunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen, mutta se toimii ohjeena ja keskustelun avauksena alueen kaavoitukselle ja toimintojen sijoittamissuunnitelmille. Suunnitelmassa kaava-alue on merkitty läntiseksi datakeskusalueeksi. Kymijoen rantaan on merkitty viheryhteys ja joen yli ns. pohjoinen siltayhteys.

Asemakaava



Alueella on voimassa yksi asemakaava (kaava **754 Ak5003**), joka on hyväksytty 10.9.1981. Kaavassa Lössitie on merkitty kaduksi ja rannassa oleva alue puistoksi (P). Asemakaavaan ei liity kyseistä aluetta koskevia yleismääräyksiä. Muu osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on kaavan liite 1.

Kuva 27. Alueen voimassa oleva asemakaava (Kouvolan karttapalvelu 23.9.2025). Karttaan on merkitty punaisella katkoviivalla asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen likimäinen raja.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021 (§ 5).

Pohjakartta

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen ja se on tarkennettu 30.7.2025.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Ummeljoen taajaman pohjoisosassa sijaitsevan Lossitien katualuetta laajennetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa hulevesien hallintaan ja hidastamiseen liittyviä rakenteita. Kadun itäpäädyssä, Kymijoen rannassa katualuetta laajennetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa erilaisia virkistykseen liittyviä palveluja ja toimintoja sekä riittävän laaja tila ajoneuvojen pysäköinnille ja kääntämiselle. Lossitien ja Sepänojan välinen alue kaavoitetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille. Lisäksi asema-kaavalla mahdollistetaan datakeskuksen ja siihen liittyvien tukitoimintojen sijoittaminen alueelle.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaava on tullut vireille Myllykoski Oy:n (UPM Kymmene Oy) aloitteesta 19.3.2025. Viranhaltijapäätös asemakaavan käynnistämisestä on tehty 4.4.2025 ja asemakaavan käynnistämispöytäkirja on allekirjoitettu 8.4.2025. Kaavamuutos ei sisälly vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset, kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osalliset on määritetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on laadittu 21.5.2025. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja internet-sivuilla 8.10.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 8.10.–10.11.2025 välisenä aikana. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 8.10.–10.11.2025 välisen ajan. Tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta on lähetetty kirjeitse alueella oleville ja alueeseen rajoitettuihin kiinteistöjen omistajille, viranomaisille ja muille asiaan liittyville toimijoille.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle ja muille viranomaisille.

4.3.2. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahanke rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Anjalan historiallinen ympäristö sekä Kymijoen maisema-alueeseen (VAMA 2021), joten AKL 66 §:n mukainen kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu on pidetty 28.5.2025. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavan liite nro 5.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

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

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 21.5.2025 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Asemakaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille AKL 62 ja 63 §:n sekä AKA 30 §:n mukaan lehtikuulutuksella Kouvolan Sanomissa 8.10.2025, kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä osallisille erillisellä postitse lähetetyllä kirjeellä. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaupungin kaavoitukseen 10.11.2025 mennessä.

Kaavahanke lähetettiin maankäyttöön liittyville viranomaisille ja toimijoille 7.10.2025. Mahdollinen lausunto pyydettiin osoittamaan Kouvolan kaupungin kaavoitukseen 10.11.2025.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto olivat julkisesti nähtävillä 8.10.–11.11.2025 välisen ajan (AKL 62–63§) Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja kaupungin sivuilla internetissä osoitteessa www.kouvola.fi/lossitie

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavoitettavan alueen keskeisin osa koostuu uudesta korttelista 5099, jonka maankäytöksi on määritetty alueen oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (TVL). Korttelialueelle sijoittuvia toimintoja on lisäksi täydennetty kaavan lisämääräyksissä siten, että kortteliin saa sijoittaa datakeskuksen sekä siihen liittyviä ja sitä palvelevia toimintoja. Lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa tietyin edellytyksin ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, toimintaan liittyviä myymälä ja toimistotiloja sekä uusiutuvaa energiaa tuottavan energialaitoksen. Kyseisen korttelin ja Kymijoen vesialueen (W) väliin on sijoitettu suojaviheralue, joka kuuluu Kymijoen tulva-alueeseen (EV-4). Alueen eteläreunassa on laaja Lossitie -niminen katualue. Asemakaavassa on huomioitu osa aluemerkinnoilla maankäyttöalueilla olevat pilaantuneet alueet sekä muut erityisalueet ja -kohteet.

Mitoitus

Kaavassa muodostuvan uuden TVL-korttelialueen maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0,48$, joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Korttelin maksimikerroslukumäärä on III. Alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on kaavaselostuksen liite nro. 3. Alueiden pinta-alat saattavat tarkentua kiinteistöjen muodostamisen yhteydessä.

Palvelut

Asemakaavahankkeessa muodostuva maankäyttö mahdollistaa joustavasti hyvin erilaisten palveluiden ja toimintojen sijoittamisen alueelle.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueen 5099 lisärakentaminen sekä korttelialueiden sisäiseen toiminallisuus rakennusten sijoitus, ajoneuvojen kulku ja pysäköinti, sekä laajemmin rakennusten lähi- ja piha-alueiden jäsentämiseen liittyvät asiat ratkaistaan erillisissä rakennusluvuissa. Asemakaavaan liittyvillä lisämääräyksillä ohjataan alueen toteutussuunnittelua ja lupaprosesseja. Kaavamuutosalueella oleva suojaviheralue sisältää havaittuja luontoarvoja ja sen mahdolliset hoitotoimenpiteet ratkaistaan tarvittaessa erillisissä suunnitelmissa.

5.3. Aluevaraukset

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

Maankäyttömerkintää on käytetty asemakaavassa muodostuvassa korttelissa 5099. Lisämääräysten mukaisesti korttelialueelle saa sijoittaa datakeskuksen sekä erilaisia sitä palvelevia ja toimintaan liittyviä liike-, toimisto- ja tuotantotiloja. Lisäksi kortteliin 5099 saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimintaan liittyviä myymälä ja toimistotiloja. Kyseinen toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumisen tarkoitetuille alueille. Alueen varsinaista toteuttamista varten on asemakaavan merkitty useita lisämääräyksiä.

Korttelialueen rakentamisen maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.48$. Korttelin rakennusalan maksimikerroslukumääräksi on määrätty III. Asemakaavassa korttelialueelle ei ole esitetty ohjeellista tonttijakoa. Pohjoisessa korttelialueen läpi itä-länsisuunnassa kulkeva valtaojan kohta on merkitty asemakaavaan johdolle varattuna alueena. Jos oja siirretään toiseen sijaintiin,

alue on mahdollista vapauttaa rakentamiselle. Korttelialueelle on myös esitetty ohjeellisia hulevesien hallintaan liittyviä alueita (hule). Asemakaavassa on lisämääräyksiä korttelialueen hulevesien hidastamiseen, suodattamiseen sekä alueiden suunnitteluun liittyen.

Korttelialueen keskellä oleva täyttöalue on merkitty puhdistettavaksi / kunnostettavaksi maa-alueeksi. Alueelta on tehty maaperäselvitys ja haitta-aineselvitykset. Alue on tarkoitus puhdistaa ja sen jälkeen hyödyntää osana rakennettua korttelialuetta.

EV-4 Suojaviheralue. Alue kuuluu Kymijoen tulva-alueeseen.

Maankäyttömerkintää on käytetty korttelin 5099 ja Kymijoen vesialueen välissä. Kymijoen ranta-alueella oleva puusto ja muu kasvillisuus muodostavat pohjois-eteläsuuntaisen viherkäytävän yhdessä Kuusaantien katualueella olevien puustoisten alueiden kanssa. Kyseisillä viheralueilla on myös kaupunkirakennetta ja -tilaa muodostava vaikutus. Alueen eteläreunan muodostaa voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalueen osa.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva toisen maailmansodan aikainen Kymijokilinjan taisteluhauta on huomioitu pistemerkinnällä sm-1 *"Ohjeellinen alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.2.* Kohteen ympärille on merkitty ohjeellinen aluevaraus suoja-alueelle. Maankäyttöalueen pohjoisosa, jossa sijaitsee runsaasti Kymijoen puutavarantuotantokulttuuriin liittyviä rakenteita, on huomioitu kaavassa ohjeellisella aluerajauksella ja pistemerkinnällä sk (*Suojeltava kohde. Kohde tulee säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista sen nykyisellä paikalla, tulee siitä neuvotella museotoimen kanssa.*). Merkintä ohjaa huomioimaan alueella olevat uittoon liittyvät rakenteet osana alueen suunnittelua. Suojaviheralueen läpi on osoitettu ohjeellinen ulkoilupolkumerkintä. Merkintä ja sen sijoitus on tarkoituksella ohjeellinen, sillä sen toteuttaminen tai toteuttamatta jättäminen sekä tarkempi sijainti ja toteuttamistapa ratkaistaan erillisellä päätöksellä ja suunnitelmalla.

W Vesialue.

Maankäyttömerkintää on käytetty kaava-alueeseen kuuluvalla Kymijoen vesialueella. Maankäyttöalueen länsipuolinen raja Ummeljoen puolelle on tarkennettu siten, että se vastaa likimain olemassa olevaa rantaviivaa. Vesialueella olevat luonnon monimuotoisuuskohteet on rajattu ohjeellisilla aluerajauksilla ja pistemerkinnällä (luo) *"Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue."* Merkinnän raja on tarkoituksella ohjeellinen, sillä alueen raja muuttuu Kymijoen vedenkorkeuden mukaisesti. Kyseisten kohteiden luontoarvot on huomioitu alueelta tehdyissä luontoselvityksissä.

Katualueet.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan Lossitien katualueen rajausta on laajennettu pohjoisen suuntaan siten, että katualueella on tarvittaessa riittävästi tilaa rakentaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita, esimerkiksi tavanomaista leveämpi avo-oja ja siihen liittyvä veden virtausta hidastava rakenne. Katualue on tilavaraukseltaan myös niin laaja, että kadun ja siihen rajautuvan Ratostien risteysalueen toiminnallisuuteen ja liikenneturvallisuuden parantamiseen liittyvät toimenpiteet on mahdollista toteuttaa. Pinta-alaltaan laajempi katualue mahdollistaa myös olemassa olevan matonpesupaikan, pysäköinnin ja ajoneuvojen kääntöpaikan toteuttamisen. Alueen toiminnallisen jäsentely ratkaistaan asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy myös muita erityisiä määräyksiä:

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

- 1 ap / 1500 k-m2 datakeskushalleja vastaavia tiloja kohti
- 1 ap / 200 k-m2 varastotiloja kohti
- 1 ap / 100 k-m2 teollisuustiloja kohti
- 1 ap / 120 k-m2 toimistotiloja kohti

Polkupyöräpaikkamääräys:

1 pp / 2000 k-m2 datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
1 pp / 2000 k-m2 varastotiloja kohti
1 pp / 1000 k-m2 teollisuustiloja kohti
1 pp / 120 k-m2 toimistotiloja kohti

HULEVEDEET

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Suunnitelmassa on esitettävä myös rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelyt.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttaa ja käsitellä korttelialueella siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Korttelialueilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä / suodatettava tonteilla ennen niiden johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Viivytyspainanteiden tai -altaissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Korttelialueiden hulevesien hallintaratkaisu tulee toteuttaa siten, että se on poikkeustilanteessa eristettävissä alueen hulevesiverkostosta ja ympäröivistä vesistöistä.

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

RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- Rakennuksen sisäisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.
- Pysäköintitilat
- Muuntajatiloihin ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kortteliin 5099 saa sijoittaa datakeskuksen sekä erilaisia sitä palvelevia ja toimintaan liittyviä liike-, toimisto- ja tuotantotiloja.

Kortteliin 5099 saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia sekä toimintaan liittyviä myymälä ja toimistotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitetuilla alueilla.

Kortteliin 5099 saa sijoittaa uusiutuvaa energiaa tuottavat energialaitoksen ja energiavarastoja, mikäli ne ympäristövaikutuksiltaan soveltuvat alueelle, eivätkä aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitetuille alueille.

Suojaviheralueelle saa sijoittaa virkistykseen ja hulevesien hallintaan sekä yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, toimintoihin ja verkostoihin liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia, laitteita, tiloja ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä. Alueen rakentamistoimenpiteet eivät saa vaarantaa alueen luontoarvoja.

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

MELUSUOJAUS JA PALOTURVALLISUUS

Rakennusten teknisten laitteiden melunvaimennus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueen asuintalojen sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla ei ylitä asetettuja valtioneuvoston ohjearvoja. Toimintaan liittyvä meluselvitys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Alueelle tulee sijoittaa sammutusvesiä varten vesisäiliöitä ja sammutusvesipisteitä. Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää sammutusvesisuunnitelma, jonka pohjalta arvioidaan vesisäiliöiden tilavuustarve.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää korttelikohtainen pelastustiesuunnitelma.

RAKENTAMISTAPA

Alin suositeltava rakentamiskorkeus Kymijoen rannalla on +42 m.p.y (N2000-korkeusjärjestelmässä). Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Rakennusten sijoittelussa ja pihatilojen suunnittelussa on hyvä alusta lähtien huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA 2021).

Rakennuspaikan suunnittelussa on hyvä huomioida mahdolliset laajentamistarpeet ja -suunnat sekä tilojen muuntelumahdollisuudet. Laajaa ulkovarastointia tulee välttää, jotta alueen maisema-arvot eivät heikenny.

Lastaus ja huoltopiha tulee sijoittaa rakennusten tai rakenteiden suojaan. Ulkovarastojen näkösuojaksi on tarvittaessa rakennettava tai istutettava riittävän korkea aita. Etenkin pitkiä aitoja tulee pehmentää

niihin liittyvillä istutuksilla. Rakennusten sopeutumisesta maisemaan tulee pehmentää maisemasuunnittelun ja viherrakentamisen keinoin. Laajat pysäköintialueet (yli 20 autopaikkaa) tulee maisemoida istutus-alueittain tai -altain, kuitenkin niin, että suunnittelussa huomioidaan riittävät näkemät ja ajourat. Korttelin 5099 rakennukset ja rakennelmat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että niistä muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen kokonaisuus.

Uudisrakennukset on rakennettava rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tapaa rakennustyyppin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalien suhteen. Rakennusten kokonaishahmon tulee olla selkeä ja rauhallinen. Julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Alueen valaistusta ja opastusta (valaisintyypit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä tai häikäisyä läheiselle asutukselle. Mainoslaitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Korttelialueelle on varattava riittävästi tilaa lumia varten. Lumitilat tulee sijoittaa niin, etteivät ne haittaa ajoväylillä liikkuvien näkemiä.

Korttelin 5099 pääpiirustuksista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvasta vastaavalta työryhmältä.

SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueelle (VAMA 2021). Alueelle rakennettavien rakennusten, rakennelmien sekä piha-alueiden suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

Kymijoen ranta-alueella ei saa tehdä sellaisia ympäristöä muuttavia toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa Kymijoen vesialueella olevien luontokohteiden arvoja.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavassa ei esitetä uusia suojeltavia rakennuksia, joten kaavalla ei varsinaisesti siltä osin ole vaikutusta rakennetun kulttuuriperinnön vaalimiseen. Kaava-alueella on kuitenkin muita tunnistettuja kulttuuriympäristökohteita. Kymijoen ranta-alueella sijaitseva toisen maailmansodan aikaisen Kymijokilinjan taisteluhauta on huomioitu asemakaavassa ohjeellisella aluemerkinillä sekä pistemerkinnällä sm-1 (*Ohjeellinen alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.*). Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Kymijoen uittohistoriaan liittyvä kulttuuri-vaikutteinen alue kiinteine rakenteineen on merkitty kaavassa suojeltavana kohteena (sk). Merkintään liittyy lisämääräys ”*Kohde tulee säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista sen nykyisellä paikalla, tulee siitä neuvotella museotoimen kanssa.*”. Kaavan pistemerkintä ja sen ympärillä oleva ohjeellinen aluerajaus ohjaavat alueen tarkempaa jatkosuunnittelua. Huomioitavaa on se, että asemakaavaan merkitty kohteen ympärillä oleva aluerajaus on ohjeellinen, koska alueelle ei ole tehty tarkempaa yleisen alueen toteuttamissuunnitelmaa.

Asemakaava sisältää mm. alueen maisemaan sovittamiseen liittyviä määräyksiä, koska alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle Kymijokilaakson maisema-alueelle (VAMA 2021). Arvokkaalla maisema-alueella rakennusten ulkoasuun, niiden korkeuteen ja ympäristöön soveltuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Käytännössä korttelialue sijoittuu varsin etäälle alueen ohi kulkevista liikenneväylistä, joten kauempaa kulttuurimaisemasta aluetta tarkasteltaessa (pitkät näkymäalueet) kaava-alueen rakentaminen jää selkeästi alisteiseksi Myllykosken tehdasalueen rakennuksille.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella voi olla vaikutusta alueen tekniseen huoltoon. Lisääntyvä rakentaminen tulee lisäämään alueen teknisten järjestelmien käyttöastetta. Jonkin tietyn käyttötarkoituksen toteuttaminen (vihreän siirtymän hankkeet) saattaa myös aiheuttaa muutoksia tai laajentamistarpeita alueen teknille infrastruktuurille. Uudelta korttelialueelta kertyville hulevesille saattaa tulla erityisiä käsittely- ja hidastustarpeita, joten kaavassa on lisämääräyksiä korttelialueen hulevesien hallintaan liittyen. Lossien katualuetta on laajennettu pohjoisen suuntaan siten, että kadun yhteyteen on tulevaisuudessa mahdollista rakentaa esimerkiksi asianmukainen hulevesien hidastusrakenne. Se on lähtökohtaisesti tarkoitettu yleisiltä alueilta sekä kaavamuutosalueen länsipuolelta tulevien hulevesien käsitteilyyn. Asemakaavassa on esitetty ohjeellisilla merkinnöillä ne korttelin alueet, joissa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita tulisi vesien ohjaamisen näkökulmasta sijaita. Huomioitavaa on se, että

hulevesiä ei saa kuitenkaan johtaa Kymijokeen muualta, kuin olemassa olevien ojien kohdilta, jotta Kymijoen rannalla olevia luontokohteiden elinolosuhteita tai arvoja ei heikennetä.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Asemakaavalla ei ole suurta merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, sillä asemakaavassa laajentuva yleinen Lossitien katualue ja sillä kulkevat kunnallistekniset järjestelmät on jo pääosin rakennettu. Tulevaisuudessa Lossitien pohjoispuolen ja Ratostien länsipuolisten alueiden rakentaminen aiheuttaa muutostöitä alueen hulevesien hallintaan. Mahdollisten hidastus- ja laajenusaltaiden rakentaminen Lossitien katualueelle aiheuttaa kustannuksia. Kiinteistöjen tonttiliittymien, sekä korttelialueella tehtävien johto-, putki-, yms. rakentamista ja olevien teknisten järjestelmien muutosten kustannuksista vastaa kyseisen kiinteistön omistaja.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennejärjestelmään. Asemakaavassa on määritetty korttelialueiden pääkäyttötarkoitukselliset vähimmäispysäköintivaatimukset sekä autoille että polkupyörille, ja annettu määräyksiä korttelialueen sisäisten pysäköintialueiden tarkemmalle toteutukselle. Lossitie on Kymijokeen päättyvä katu, joten kadulle ei ohjaudu läpiajoliikennettä. Lossitien asemakaavamutoksessa laajentuva katualue mahdollistaa sen, että kadun itäpäähän on mahdollista toteuttaa nykyistä suuremmat tilat ajoneuvojen kääntämiselle ja pysäköinnille. Katualueen toiminnallinen järjestely ratkaistaan tarvittaessa erillisessä katusuunnitelmassa.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Vireillä olevalla asemakaavahankkeella mahdollistaa korttelin 5099 rakentaminen, jonka yhteydessä mahdollisesti lisääntyvä ja laajentuva palvelutarjonta luo pohjan työpaikkojen määrän kasvulle. Varsinaisten pysyvien työpaikkojen lisäksi rakentamisajan työpaikat saattavat tuottaa väliaikaisen tarpeen lisäpalveluille lähialueella. Tulevaisuudessa korttelialueen toimintaan liittyvät työpaikat saattavat tuoda tarpeita esimerkiksi yksityisten ja kunnan tuottamien palveluiden lisäämiselle Ummeljoen alueella. Lisääntyvä palvelutarjonta ja työpaikat lisäävät asiointi- ja huoltoliikennettä lähialueen katuverkossa. Lisääntyvä liikenne tuo alueelle liikennelähtöisiä häiriöitä, jotka on hyvä huomioida sekä katualueen että siihen rajautuvien tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa. Olemassa olevan rakentamisen osalta tulee asia huomioida rakennusten ja niiden pihatilojen muutoksissa.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaavalla on merkittävä vaikutus alueen luonnontilaiseen ympäristöön. Vaikka osa alueesta on toiminut maa-ainesten järjestely- ja täyttöalueena ja osa tiheään istutettua kuusimetsää. Kaava vaikuttaa alueen nykyiseen luonnonympäristöön, sillä uuden korttelialueen rakentamisen aikana alueelta poistetaan kaikki sinne istutettu puusto ja alueen maanpintaa muutetaan rakentamisen vuoksi. Vastaavasti tapahtuva muutos entisestään korostaa Kymijoen ranta-alueella olevan luonnonympäristön merkitystä. Kaavassa alueelle on muodostettu laaja suojaviheralue, jolle on merkitty ohjeellinen ulkoilupolkumerkintä. Toteutuessaan kulkuyhteys lisää alueen virkistysmahdollisuuksia, sillä se mahdollistaa kaikille avoimen liikunta- ja luontoreitin toteuttamisen Kymijoen luonnonkauniille ranta-alueelle. Lossitien katualueen laajentaminen mahdollistaa kadun Kymijokeen rajautuvan osan kehittämisen yleisenä toiminta-alueena. Kaavalla ei ole välitöntä vaikutusta kaava-alueen läheisyydessä oleviin luontokohteisiin, sillä kaavassa muodostuvalle Kymijoen vesialueelle ei esitetä rakentamista tai muuta toimintaa.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla on vaikutus vaikutusta suunnittelualueelle tai sen ulkopuolelle leviäviin häiriötekijöihin, koska alue on tällä hetkellä rakentamaton. Asemakaavaan liittyy lisämääräyksiä siitä, mitä selvityksiä rakennuslupahankkeeseen liittyen on tehtävä ja mitä toimintojen sijoittelussa sekä ympäristön huomiointiin liittyviä asioita on huomioitava.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät ja tarkentavat 20.1.2004 lainvoiman saaneen

oikeusvaikutteisen *Anjalankosken taajamaosayleiskaavan* maankäyttömerkintöjä. Asemakaava-hanke on maankäytöltään osittain voimassa olevan *Kymenlaakson maakuntakaavan 2040* maan-käyttöratkaisun vastainen. Kaavahankkeesta on keskusteltu Kymenlaakson liiton kanssa ja kaavasta pyydetään lausunto Kymenlaakson liitolta.

5.7. Nimistö

Asemakaavassa ei muuteta alueen nimistöä muulta osin kuin, että Kymijoen vesialue on asemakaa-vassa nimetty Kymijoksi.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2026. Suunnittelualue on kokonai-suudessaan uutta aiemmin rakentumatonta aluetta, joten sen rakentuminen tiivistää alueen kaupun-kirakennetta. Kaavassa muodostuva kortteli 5099 sijoittuu Kymijoen kulttuurimaisemassa paikalle, joka on hyvin näkyvillä sekä sen ohi kulkevalta Korja-Anjala maantieltä että Kymijoen toisella puolella kulkevalta Jokisillantieltä ja Kouvola-Kotka rautatieltä. Tämän vuoksi asemakaava sisältää erilaisia alueen kaupunkikuvan huomioimiseen liittyviä määräyksiä.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaavamuuotosalueen ulkopuolella olevan kaupunkiympäristön, liikennejärjestelmän tai luonto- ja virkistysalueverkostojen toimintaan. Lossitien katualueen mahdolliset toiminnalliset muutokset ratkaistaan erillisessä katusuunnitelmassa, jonka hyväksyy tekninen lautakunta.

Asemakaavan mukaisen korttelin 5099 varsinainen toteutus, eli sille suunniteltujen rakennusten ja toimintojen sijainti, rakennusten ulkonäkö, arkkitehtuuri sekä mm. laajemmat kaupunkikuvalliset eri-tyispiirteet, piha-alueiden toiminnallisuus sekä alueen huolto- ja asiointiliikenteen toteuttaminen, jne. ratkaistaan vasta erillisissä rakentamisluvissa, jotka hyväksyvät rakennusvalvonta. Kaavassa on määrätty, että *"Korttelin 5099 pääpiirustuksista tulee pyytää lausunto kaupunkikuvasta vastaavalta työryhmältä."*

Alueelle sijoittuvaa toimintaa (esimerkiksi datakeskusta tai vihreän siirtymän hankkeita) valvotaan lisäksi tarvittaessa ympäristöluvalla, jonka myöntävät toiminnan laadusta ja laajuudesta riippuen eri ympäristönsuojeluviranomaiset. Toiminta voi laajuudeltaan myös olla sellaista, että sen laajuus rat-kaistaan erillisen ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA) kautta.

Kouvolassa 8.10.2025

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti