



Kouvolan kaupunki
Asuminen ja ympäristö, kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan liite 2

Lossitie

pvm. 8.10.2025
21.5.2025

Asemakaava koskee Ummeljoen kylän tilojen 20:1, 20:20 ja 87:1 osia sekä Viialan kylän tilan 6:8 osaa

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 35, Ummeljoki katu- ja puistoaluetta

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 35, Ummeljoki kortteli 5099 sekä suojaviher-, vesi- ja katualueet

Asemakaava 35/003

Diaari nro 9773/10.02.04/2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa alueen asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Siinä esitetään kaavahankkeen perustietojen lisäksi suunnitelma osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kohteen omalla sivulla *osoitteessa* www.kouvol.fi/lossitie ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Ummeljoella rajautuen idässä Kymijokeen, etelässä Ummeljoen tien ja Kymijoen välissä olevaan Lossitiehen teollisuuskortteliin 5098, lännessä ja pohjoisessa kaavattomiin pelto- ja metsäalueisiin. Kaava-alueen laajuus on noin 35,3 ha.



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

Aloite

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. Kaavamuuos ei sisälly vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin. Kaavaan liittyvä ensimmäinen aloituspalaveri on pidetty 17.4.2025.

Tavoite

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.

Nykytilanne

Lossitie on kapea Ummeljoentien ja Kymijoen välissä oleva katu. Lossitie on aikaisemmin ollut yleinen tie ja sen itäpäästä on kulkenut vuoteen 1954 saakka lautta (Ummeljoen lossi) Kymijoen yli itärannalle. Lossin muistomerkki on paljastettu 8.5.2015. Entisellä lauttarannalla sijaitsee ns. kuivamaan 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 pohjoisen suuntaan noin 100 metriä, jonka jälkeen se häviää maastoon. Kyseisellä alueella Kymijoen ranta-alueella on säilytyksessä veneitä.

Lossitien ja Sepänojan välinen alue on aikaisemmin ollut Myllykoski Oy:n omistamaa peltoa. Alue on ollut viljelyksessä 1970-luvulle asti, jolloin alue on aurattu ja sille on istutettu kuusia. Kuusimetsää on yhä jäljellä alueen etelä- ja pohjoisosassa. Alueen keskiosassa, Kymijoessa olevan Yrjölänsaaren kohdalla olevaa aluetta on käytetty Myllykoski Oy:n maanlajitysalueena. Alueelle on ilmeisesti varastoitu Myllykosken vesivoimalaitoksen muutostöistä tulleita maa-aineksia, kiviä ja betonia.



Kuva 2. Myllykosken tehdasalue etelän suunnalta tarkasteltuna 1990-luvulla. Kymijoen toisella puolella oleva suunnittelualue kasvaa vielä tässä vaiheessa kokonaisuudessaan istutettua kuusimetsää.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännösalueita tai -kohteita. Alueen keskellä on Kymijoki-linjaan vuosina 1939–1940 kaivettuja taisteluhautoja ja niihin liittyviä muita asemia. Alkujaan peltoalueilla sijainneiden taisteluhautojen puurakenteet on purettu ja kaivannot täytetty viimeistään vuonna 1941. Yrjölänsaaren kohdalla sijainneet taisteluhaudat ovat osittain näkyvillä maastossa.

Alueella ei ole rakennuksia tai kulttuurihistoriallisia kohteita. Alueen koilliskulmassa on sijainnut Myllykosken tehtaiden yläpuolella ollut uittotukkien järjestelykeskus, eli sorterri. Siihen liittyneet kaikki varastorakennukset ja muut rakenteet on purettu käytettävissä olevien ilmakuviin mukaan viimeistään 1980-luvulla.

Kymijoen ranta-alueiden luontokohteita on selvitetty luontoselvityksessä vuonna 2014.



Kuva 3. Myllykosken tehdasalue etelän suunnalta 1950-luvun alussa. Taustalla näkyvä kaavan suunnittelualue on kokonaisuudessaan viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Kuva: UPM Keskusarkisto.



Kuva 4. Näkymä Myllykosken tehtaan vuonna 1955 valmistuneesta keskusvarastosta ennen sen laajentamista. Tuolloin viljelyskäytössä ollut asemakaava-alue näkyy rakennuksen ja Kymijoen takana. Kuva: UPM Keskusarkisto.

Maanomistus

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



Kuva 5. 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.



Kuva 6. 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 7. Ilmakuva alueelta vuodelta 2004, jolloin Myllykosken vesivoimalaitoksen muutostöistä tulleiden maa-ainesten säilyttämiseen tarkoitettu täyttöalue oli laajimmillaan. Alueen keski-osalle on sijoitettu kasoihin erilaisia kiviaineksia.



Kuva 8. Lossitien itäpäässä oleva matonpesu- ja parkkipaikka.



Kuva 9. Näkymä asemakaavan mukaiselta puistoalueelta.



Kuva 10. Osa istutetusta metsästä on kaadettu.



Kuva 11. Näkymä alueen keskellä kulkevan ojan alueelta, jossa kasvaa lehtipuustoa, herukkapensaita ja muita puutarhakasveja.



Kuva 12. Osa täyttöalueesta on maisemoitu maa-aineksilla ja alueella kasvaa nuorta puustoa.



Kuva 13. Näkymä Kymijoen laiturilta länteen ja pohjoiseen.



Kuva 14. Kymijoen ranta-alueella on veneitä säilytyksessä.



Kuva 15. Riveihin istutettua kuusikkoa, maaperä on aurattu.



Kuva 16. Kuvassa Kymijoen rannassa olevia betonirakenteita, jotka ovat ilmeisesti AIV-rehusäiliön pohjia.



Kuva 17. Osa täytöistä on louhetta ja kiviä, mukana on myös rautaromua ja ilmeisesti suodatinkankaana käytettyä viiraa.



Kuva 18. Ilmakuva suunnittelualueen eteläosaan idän suunnalta 1.8.2015. Kuva Lentokuva Vallas Oy, Hannu Vallas. Kuvan vasemmassa laidassa olevan Lossien eteläpuolista aluetta ei ole vielä valmistelu rakentamiseen.

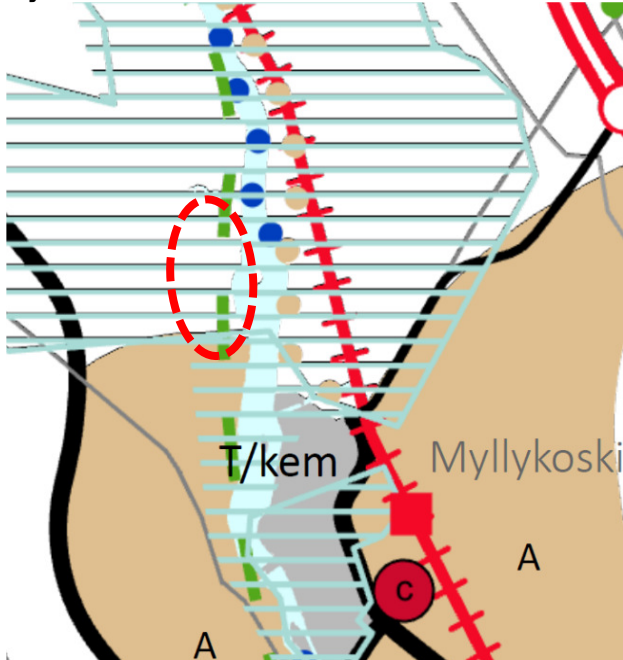


Kuva 19. Ilmakuva suunnittelualueen pohjoisosaan idän suunnalta 1.8.2015. Kuva Lentokuva Vallas Oy, Hannu Vallas. Suunnittelualueen rajaus näkyy erittäin hyvin alueelle istutetun kuusimetsän ansiosta. Alueen läpi kulkevan tien länsipuolella olevaa metsää ei ole vielä kaadettu savenottoa paikan kohdalta. Täyttöalueen rajaus on näkyvillä kuvassa.

Kaavatilanne

Suunnittelualueeseen vaikuttaa kolme kaavatasoa: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava, joista yleispiirteisempi ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa.

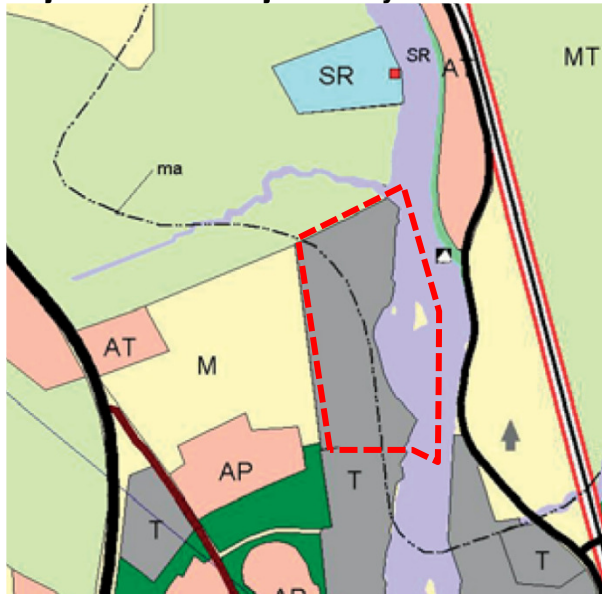
Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 7. 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, eli suunnittelualueen eteläisin osa on osoitettu työpaikka-alueeksi. Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja. Suunnittelualueen 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 lisämääräyksiä. Alueen läpi, Kymijoen rantaa seuraillen, on merkitty sini-viheryhteystarve-merkintä. Kyseistä merkintää on käytetty osoittamaan niitä virkistysalue- tai ekologisten 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 20. Ote Anjalankosken taajamaosayleiskaavasta vuodelta 2004. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

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

Vaikutusten arviointi

Kaavasunnitelman vaikutuksia selvitetään aluetta koskevien perusselvitysten, laadittavien selvitysten ja maastokäyntien, sekä osallisilta ja viranomaisilta saatavan palautteen avulla. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusalue on lähiympäristö, joka tarkentuu suunnittelun kuluessa. Selvitysten pohjalta tehtävä vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostukseen.

Olemassa olevat selvitykset:

- Luontoselvitys Kotkansiipi. *Anjalankosken kaupunki. Anjalankosken Kymijoen osayleiskaavan luontoselvitys 2005-2006.* 2006.
- Latva, Jorma J.. *UPM Myllykosken paperitehdas. Rakennushistoriaselvitys.* 2012.
- Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko. *Kymijoen rantaosayleiskaava, Korja-Anjala -luontoselvitys.* 7.11.2016.
- Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko. *Kouvola Kymijoen rantaosayleiskaavaan välillä Korja-Anjala liittyvä palakkokuoriaisselvitys.* 31.7.2017.
- Kouvola kaupunki, kaavoitus. *Lyhyt selvitys / Ummeljoen teollisuusalueen pohjoispuolella oleva maanläjitysalue ilmakuviin ja karttojen perusteella.* 8.2.2024.
- Insinööri-toimisto Lepistö. *UPM Kymmene Oyj / kiinteistöt. Lössitie, Myllykoski, Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen raportti, Työ 1999, 26.2.2025.*
- Insinööri-toimisto Lepistö. *UPM Kymmene Oyj / kiinteistöt. Lössitie, Myllykoski, Perustamistapalautus, Työ 1999, 26.2.2025.*
- Olla Architecture. *FIN4 Koski C Data Center, masterplan for the detailed zoning plan.* 18.6.2025.
- Kymen Vesi Oy / Miikka Leinonen. *Lössitien lähialueen hulevesitarkastelu.* 16.7.2025.
- Kouvola, Lössitien pohjoispuoli. *Luontokartoitus. A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 31.8.2025.*

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestely

Kaavoitusprosessi järjestetään siten, että osallisilla eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä asiasta.

Osalliset

Ummeljoen Lössitien pohjoispuolisen alueen kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus ja Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo ja Museovirasto
- Väylävirasto
- Kymenlaakson pelastuslaitos
- Kymen Vesi Oy, KSS Verkko Oy, Kymenlaakson Sähkö Oy, Telia Oy ja Elisa Oy
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, yrittäjät, asukkaat ja muut osalliset

Kaavoituksen eteneminen

Kaavan laadinta on monivaiheinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jolle alueenkäyttölaki (AKL) antaa yleiset puitteet. Kaavaprosessiin kuuluvat aloitus-, valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheet. Lössitien kaavan hyväksyy Kouvola kaupungin hallintosäännön mukaisesti Tekninen lautakunta.

Tavoiteaikataulu

Aloitus ja valmisteluvaihe

Kaavoitusaloite	19.3.2025
Kaavoitussopimus	4.4.2025
Kaavoituksen aloituskokous	17.4.2025
AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu	28.5.2025
Alueen pohjakartta on tarkistettu	31.7.2025
Asemakaava kuulutetaan vireille (AKL 63 §, MRA 30 §)	8.10.2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely (AKL 63 §)	8.10.-10.11.2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos (MRA 30 §)	8.10.-10.11.2025

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus valmis, teknisen lautakunnan käsittely	loppuvuosi 2025
Julkinen nähtävillä olo 30 vrk (AKL 65 §, MRA 27 §, MRA 28 §)	loppuvuosi 2025

Hyväksymisvaihe

Suunnitteilla olevan kaavamutoksen hyväksyy tekninen lautakunta
Arvioitu hyväksymiskäsittely ja kaavan hyväksyminen keväät 2026
Kaavan voimaantulo (MRA 93 ja 94 §) keväät 2026

Asemakaavan laatija

Hannu Purho
Kaavoitusarkkitehti, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, kaavoitus
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola Puhelin: 020 615 7039, e-mail: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Paula Niemelä
Suunnitteluavustaja, Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö, kaavoitus
PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola Puhelin: 020 615 5275, email: etunimi.sukunimi@kouvola.fi

Kaavoituksen kulku sekä viestintä- ja osallistumissuunnitelma

Aloitus- ja valmisteluvaihe Kaavoitus alkaa eli kaava tulee vireille ja siihen laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville. Kaavan sisältöä tarkennetaan saadun palautteen perusteella, laatimalla luonnoksia, selvityksiä ja arvioimalla luonnosten vaikutuksia. Lopputuloksena syntyy kaavaluonnos 	Tiedottaminen Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtävillä olosta tiedotettiin 8.10.2025: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset - Kouvolan Sanomissa www.kouvola.fi/lossitie OAS ja kaavan valmisteluvaiheen aineisto on nähtävillä 8.10.-10.11.2025: - Kouvolan kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10) - Kouvolan kaupungin internet sivuilla www.kouvola.fi/lossitie Suunnittelualan ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille, sekä viranomaisille ja alueen yhdyskuntatekniikkaan liittyville toimijoille toimitettiin valmisteluvaiheen asiakirjat.	Miten voin vaikuttaa? Kaavaluonnoksesta voi esittää määräaikaan mennessä suullisen tai kirjallisen mielipiteen suoraan kaavoittajalle (ks. yhteystiedot alla) tai kirjaamoon osoitteella: <i>Kouvolan kaupunki / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola</i> <i>tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i> Kaavasta jätetyt mielipiteet kirjataan osaksi kaavan valmisteluasiakirjoja. Palautteiden ja mielipiteiden vaikutukset analysoidaan ja niiden perusteella kaavaratkaisuun voi tulla muutoksia. Lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
Ehdotusvaihe Kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavaehdotus , jossa huomioidaan osallisten valmisteluvaiheessa esittämät mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään tekniselle lautakunnalle (tela), jonka päätöksellä ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi. 	Tiedottaminen Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/lossitie - kuulutus Kouvolan Sanomissa - kirjeitse muussa kunnassa asuvalle maaomistajalle. Kaavaehdotus, -selustus ja muu kaava-aineisto on nähtävillä määräajan: - Kouvolan kaupungintalon infopisteessä (Torikatu 10) - kaavoituksen internet sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/lossitie	Miten voin vaikuttaa? Kaavaehdotuksesta voi esittää sen nähtävillä oloaikana tekniselle lautakunnalle osoitetun kirjallisen muistutuksen osoitteella: <i>Kouvolan kaupunki / Kirjaamo PL 85 / Torikatu 10, 45100 Kouvola</i> <i>tai sähköpostitse kirjaamo@kouvola.fi</i> Kaavoittaja antaa jokaiseen muistutukseen vastineen. Vastine toimitetaan niille muistutuksen tehneille ja osoitteensa ilmoittaneet. Lausunnot pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
Hyväksymisvaihe Tekninen lautakunta hyväksyy kaavan.	Tiedottaminen Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan: www.kouvola.fi/lossitie - ilmoittamalla muistutuksen tekijöille ja kuntalaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävillä oloaikana.	Miten voin vaikuttaa? Teknisen lautakunnan päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen valitusaikana (30 vrk päätöksestä) ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO) mikäli korkein hallinto-oikeus antaa valitusluvan.
Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukautta hyväksymispäätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta.	Tiedottaminen Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan: - Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla www.kouvola.fi/kuulutukset www.kouvola.fi/lossitie	Miten voin vaikuttaa? -