

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

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 35, Ummeljoki vesi-, katu- ja puistoaluetta

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

Lossitie, kaava nro 35/003

ASEMAKAAVASELOSTUS



Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut	4
1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat	4
1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset	4
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1. Luonnonympäristö	6
3.1.2. Rakennettu ympäristö	8
3.2. Suunnittelutilanne	13
4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1. Suunnittelun tarve	15
4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset	15
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1. Osalliset, kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.2. Viranomaisyhteistyö	16
4.4. Kaavaratkaisun perusteet	16
4.4.1. Mielenpitoet ja niiden huomioiminen	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1. Kaavan rakenne	23
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3. Aluevaraukset	24
5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)	27
5.5. Ympäristön häiriötekijät	28
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	29
5.7. Nimistö	29
6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS.....	29

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 vesi-, 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	8.10.2025
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	8.10.–10.11.2025

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	8.10.–10.11.2025
kuulutus Kouvola Sanomissa	8.10.2025

Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)	26.11.2025
Tekninen lautakunta	3.12.2025
Kuulutus / Kouvola Sanomat ja kaupungin ilmoitustaulu	3.12.2025–5.1.2026
Kaavaehdotus nähtävillä	

Kaavan hyväksyminen	kevät 2026
Tekninen lautakunta	

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, Sepänojan 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 muden tilaa vaativien toimintojen sekä niitä palvelevien ja tukevien toimintojen sijoittaminen alueelle. Kymijoen ranta-alue ja sillä olevat luontokohteet säilytetään suojaviheralueena, jonne on mahdollista toteuttaa ulkoilupolku.

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. Tähän asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, jonka hyväksyy telen.

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, Korja-Anjala-luontoselvitys.* 7.11.2016.
- Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko. *Kouvola Kymijoen rantaosayleiskaavaan välillä Korja-Anjala liittyvä pakkokuoriaisselvitys.* 31.7.2017.
- Kouvola 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 pilaantuneisuustutkimuksen 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.
- Kulttuurimaisemaselvitys, Ummeljoen Lossitien lähialue. Kouvola kaupunki, kaavoitus 17.11.2025.

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 kuluessa. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvola Sanomissa ja Kouvola kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 8.10.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 8.10.–10.11.2025 välisenä aikana.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 8.10.–10.11.2025 välisen ajan. Tieto kaavan vireilletulosta lähetettiin kirjeitse tiedoksi kaava-alueella oleville ja siihen rajautuville kiinteistöjen omistajille ja haltijoille 7.10.2025. Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kaavoitusta ohjaaville viranomaisille ja muille yhteistyötahoille sähköpostitse 7.10.2025.

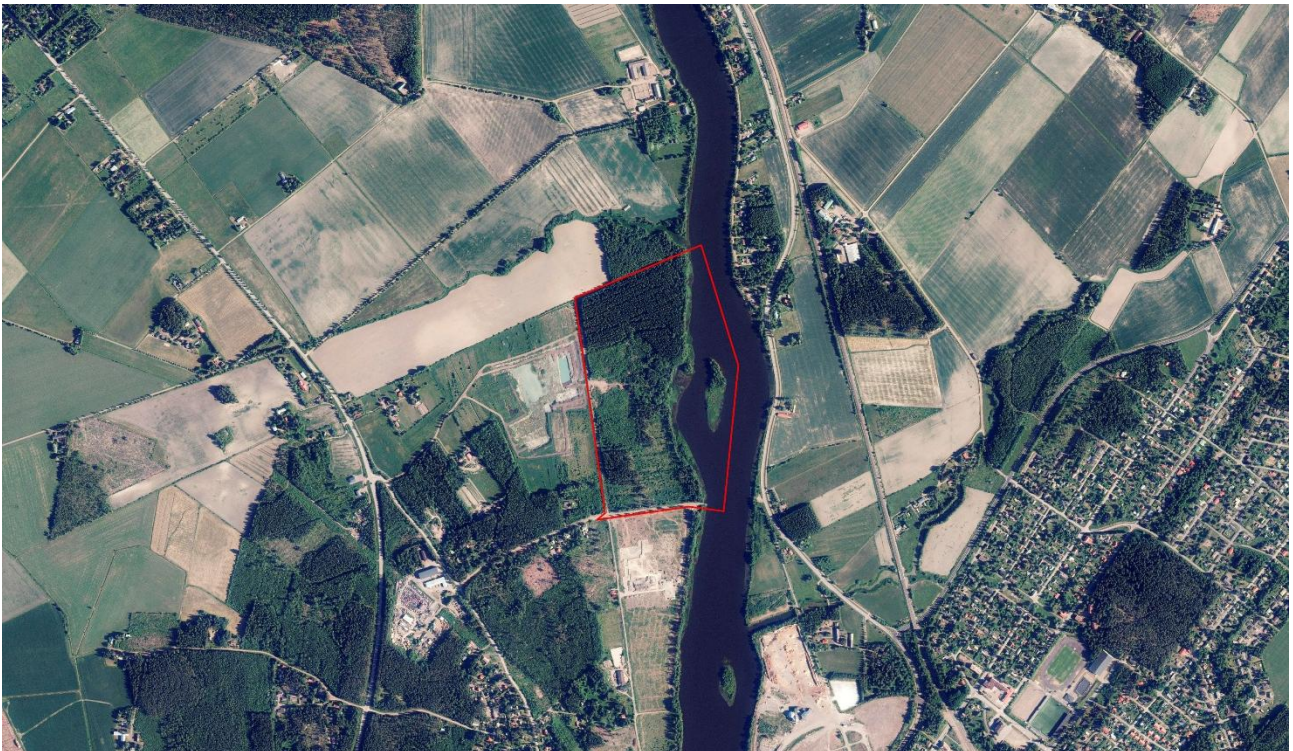
Asemakaavahanke rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijokilaakson maisema-alueeseen, joten AKL 66 §:n mukainen kunnan sekä alueellisen ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten välinen neuvottelu pidettiin 28.5.2025.

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, markeli ja kivi-vaustelineet. Alueella on myös pöytiä ja penkkejä sekä huonokuntoinen laituri. 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 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 taisteluhaudaa. 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 meneillään rakennushanke. 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 ranta-alueelle. Pääosa alueesta on tasaista ollen tasolla +42 mpy. Alueen maisemakuvaa hallitsee kaava-alueen eteläpuolella oleva Myllykosken tehdasalue ja sen korkeat rakennukset sekä savupiiput. Suunnittelualueelta avautuu pitkiä näkymiä etelään Kymijokea pitkin kohti Myllykosken tehdasaluetta ja luoteeseen kohti Koria-Anjala maantietä ja sen varrella olevia peltoaukeita. 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 keväällä 2025 kaksi pohjaveden tarkistusputkea (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. Alueelta otetuille maaperänäytteille tehtiin laboratorio- ja haitta-ainetutkimukset, joissa todettiin raja-arvojen ylityksiä lähes jokaisessa tutkimuspisteessä. Sen lisäksi alueella olevassa täyttömaassa todettiin olevan 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 kuitenkaan saa kaivaa eikä sijoittaa muualle ilman viranomaisen päätöstä. Alueen maanomistaja päätti aloittaa pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamisen ja on aloittanut siihen liittyvän lupaprosessin.

Virkistys- ja viheralueet

Kymijoen rannassa sijaitsevalla asemakaavan mukaisella puistoalueella sekä siihen rajautuvalla asemakaavattomalla alueella kasvaa tiheään riveihin istutettuja kuusia. Alueen keskiosassa puusto on kaadettu 2010-luvun alussa, ja hakkuualueelle on kasvanut tiheästi lehtipuuta, koivua, pajua ja yksittäisiä tammia. Aukon reunoilla on jonkin verran ristiin kaatuneita kuusia. Kymijoen ranta-alueella on säilytyksessä veneitä ja vesille pääsemisen helpottamiseksi rannalle on tehty pieniä laitureita. Alueelta lähtee pohjoisen suuntaan Kymijoen rantaviivaa noudattava kävelypolku, joka häviää noin 200 metrin jälkeen vähitellen maastoon. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkuyhteys ei ole enää maastossa näkyvillä. Kohdasta, jossa Sepänoja liittyy Kymijokeen, kulkee vanha tiepohja Ratostien suuntaisen ajoväylän pohjoispäähän. Metsittyneillä alueilla ei ole näkyvillä polkuja tai muita kulkuyhteyksiä.



Kuva 3. Näkymä Lossitietä pitkin länteen. Suunnittelualue on kuvassa oikeassa reunassa.



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



Kuva 5. Näkymä Lossitien matonpesupaikalta.



Kuva 8. Näkymä maa-ainesten täyttöalueelta vuonna 2024.



Kuva 6. Näkymä metsäalueelta.



Kuva 9. Kävelypolku kulkee rantavyöhykettä pitkin.



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



Kuva 10. Kymijoen rannalla on säilytyksessä veneitä.



Kuva 11. Näkymä maa-ainesten järjestelyalueelta.



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 yhdessä Kymen Vesi Oy:n kanssa ja tehnyt esisuunnittelun hulevesien hidastamiseen tarkoitetuista rakenteista 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 rekistereihiin. Selvitysten perusteella suunnittelualueen pohjoispuolella oleva Sepänojan savimaan puro on uhanalainen luontotyyppi (vesilakikohde). Yrjölänsaaren todettiin olevan levähdysalue puolisuokeltajasorsille ja sen lähialue arvokas luonnonmonimuotoisuuskohde (luhta). Saaren ja mantereen välisen alueen todettiin olevan edustava vesikasvillisuusvyöhyke ja arvokas elinympäristö (luhta, kortteikko). Kun alueen maankäyttösuunnitelmat tarkentuivat vuonna 2025, A-Insinöörit Suunnittelu Oy selvitti Kymijoen länsirannan alueen luontoarvoja (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 kyseisen asuinalueen kaupunkikuva on pääosin jäsentymätön.

Suunnittelualueeseen kuuluvan Lossitien eteläpuolella on vireillä rakennushanke, joka yhdessä siihen liittyvien huolto- ja varastorakennusten kanssa tiivistää merkittävästi alueen rakennettua ympäristöä.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueella on havaittu kuitenkin olevan muita kulttuuriperintöön liittyviä kohteita.

Talvisodan jälkeen Kymijoen länsirannalle rakennettiin taisteluhautoja ja korsuja sisältävä puolustuslinnoite, joka tunnetaan nimellä Kymijokilinja tai Kymijoen linja. Linnoittaminen aloitettiin vähäisessä määrin jo talvisodan aikana, jolloin linnoitusvastuussa olivat merivoimien joukko-osastot. Työt alkoivat kuitenkin vasta toden teolla, kun rintamalta alueelle siirretyt joukko-osastot (Kannaksen ja Luumäen linnoitusjoukot, päämajan reservissä ollut 23. divisioona ja vapaaehtoiset ruotsalaiset joukot) saivat käskyn Kymijoen länsirannan linnoittamisesta. Tarkkaa kokonaissuunnitelmaa ei kuitenkaan ollut, vaan työt aloitettiin sieltä, missä rakentaminen oli helpointa. Suurimmillaan työssä oli lähes 30000 työntekijää. Työt hidastuivat, kun joukot kotiutettiin 8.4.1940 ja työt pysähtyivät 23.4.1940, kun annettiin käsky kaikkien sodanaikaisten työvelvollisuusmuodostelmien hajottamisesta. Tällöin kaikki jäljelle jääneet joukot siirrettiin Luumäelle rakentamaan vastaperustettua Salpa-asemaa.

Utin ja Myllykosken välillä linnoitteiden valmistelutyöt jatkuvat vielä erilliskäskyllä 2.7.1940, jolloin 21. divisioona rakensi kesken jääneet asemat valmiiksi. Ummeljoella kyseinen linnoiterakenne koostui puilla tuetuista taisteluhaudasta ja parista konekivääriasemasta. Taisteluhauta sijaitsi peltoalueen reunassa, aivan 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 ne 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 tai täyttynyt 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. Kymijokilinjan taisteluhauta on näkyvillä maastossa.



Kuva 15. Kymijokilinjan taisteluhauta on toiminut osana ojaa.

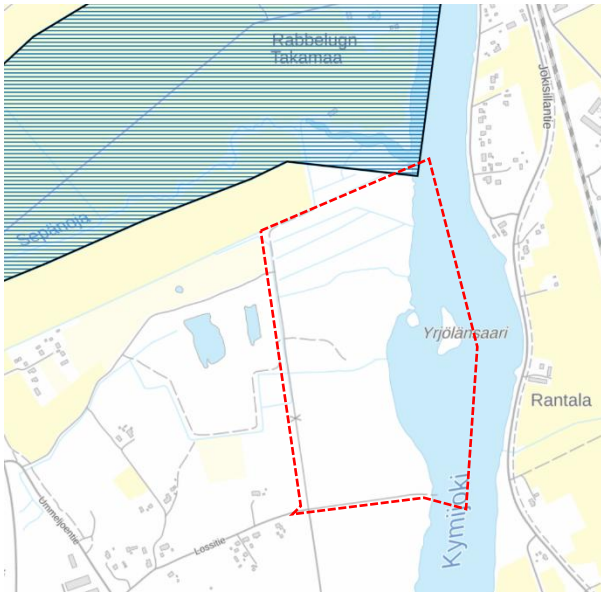


Kuva 14. Työntekijöiden huoltorakennuksen perustus (1950).



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

Rakennettu kulttuuriympäristö / RKY-alueet



Kuva 17. Anjalan historiallinen ympäristö RKY-alueeseen liittyvän Rabbelugn-kartanoalueen aluerajauksen koilliskulma sijoittuu kaavan suunnittelualueelle, joka on merkitty katkoviivalla.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarakoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualueen koilliskulma, Sepänojan ja Kymijoen liitoskohdassa oleva osa Kymijoen ranta-alueesta on osa *Anjalan historiallinen ympäristö* -nimistä RKY-aluetta (kuvassa sininen vaakaviivoitettu alue). Kyseinen alue koostuu useasta alakohteesta, josta kyseessä on Rabbelugn eli Takamaan kartanoalue. RKY-alueen kohdekuvauksessa mainitaan siitä seuraavaa ”*Anjalan rälssistä 1805 erotettuun Takamaan kartanoon johtaa puolitoista kilometriä pitkä koivukujanne, jossa entiset peltolohkojen rajat on merkitty kuusilla. Päärakennus on valmistunut 1820.*”.

Rakennettu kulttuuriympäristö / rakennuskanta

Kouvolaan kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin, alueelta aikaisemmin tehtyjen inventointien ja maastossa tehtyjen katselmusten mukaan suunnittelualueella ei ole rakennuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö / muut kulttuuriympäristökohteet

Alueella on havaittu muunlainen paikalliseen kulttuuriin liittyvä kohde. Suunnittelualueen koilliskulmassa on aiemmin sijainnut Myllykosken tehtaiden yläpuolella ollut uittotukkien järjestelykeskus, eli Myllykosken erottelu, ts. sortteri. Rakenne koostui kolmesta vaijerien päälle rakennetusta peräkkäisestä sillasta, niihin liittyvistä suppilomaisista puomeista sekä reunoilla olevista tukkien säilytysalueista ”potuista”. Ylävirran puoleisella sillalla seisovat henkilöt ohjasivat Myllykosken tehtaalle tulevat puut lajittelukeskuksen kummallekin reunalle ja Inkeröisiin ja Kotkaan menevät puut painettiin kulkemaan keskuksen keskeltä. Kahdella alavirran puoleisella sillalla vielä varmistettiin, että kaikki Myllykosken puut oli poistettu uittotukkien puiden joukosta. Kyseinen uittorakenne purettiin joesta aina talveksi puiden vettymisen vuoksi. Osa puutavarasta varastoitiin rannalla olevaan rakennukseen. Alueella on käytettävissä olevan ilmakuva-aineiston ja Museoviraston arkistoista ladattujen historiallisten valokuvien perusteella sijainnut ainakin kaksi tällaista varastorakennusta sekä erillinen työläisten huoltorakennus. Lisäksi Kymijoen rannasta johti kapearaiteinen rautatie varastorakennukselle. Kyseinen Ummeljoen tukkien erottelupaikka kuului Kymin uittoyhdistyksen III-piiriin (Saukkola-Myllykoski). Vuonna 1919 Myllykosken erottelupaikalla oli sijoitettuna 15 työvenettä ja yksi *Archimedes*-perämoottori. Vuonna 1960, jolloin uittotoiminta loppui Myllykoskella, niin kyseisessä III-piirissä oli töissä vielä 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. Kokonaisuudessaan tukkien irtouitto loppui Kymijoessa syksyllä 1964.

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

Lossitien 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 eteläpuolella oleva Keskkikosken silta valmistui. Lauttatoiminnan loputtua Ummeljoen lossi siirrettiin litiin Virran

lauttapaikalle, jossa se oli toiminnassa vielä vuonna 1964. Lossitien päässä olevalla vanhalla lauttapaikalla sijaitseva Ummeljoen lossin muistomerkki on paljastettu 8.5.2015.



Kuva 18. 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 Paikkatietokkuna / Maanmittauslaitos.



Kuva 19. Ummeljoen tukkien lajittelupaikka vuonna 1941. Lähde: Museovirasto.



Kuva 20. Tukkien lajittelupaikka vuonna 1951. Kuva: Paikkatietokkuna / Maanmittauslaitos.



Kuva 21. Näkymä tukkienlajittelusta. Taustalla näkyy Myllykosken tehtaan höyryvoimalaitos ja piippu. Lähde: Museovirasto.



Kuva 22. Kymijoen ranta-alueella on maastossa runsaasti erilaista uittoon liittyvää rakennetta ja romua, mm. kapearaiteisen rautatien kiskot.



Kuva 23. Maastossa on useita pätkiä alueella aiemmin sijainneesta kapearaiteisesta rautatiestä. Uittorakenteisiin liittyvää puutavaraa on liikuteltu kiskoilla kulkevalla vaunulla joen rannassa olevasta nostopaikasta lastauspaikalle.



Kuva 24. Ummeljoen lossin muistomerkki matonpesupaikalla.

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 nouseva rakennus työllistää sekä rakentamisen että toiminnan aikana paikallisia ja muualta alueelle tulevia henkilöitä.

Liikenne- ja katualueet sekä pysäköinti

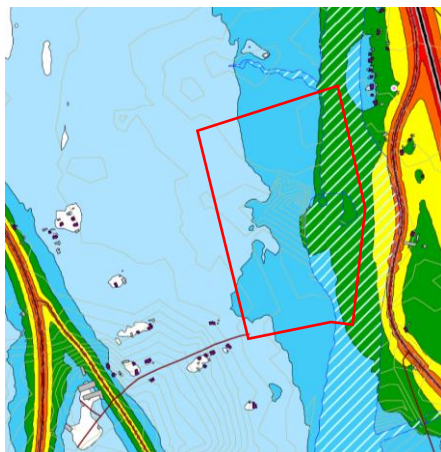
Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa kaupungin katuja ja valtion maanteitä pitkin. Alueeseen kuuluva itä-länsisuuntainen Lossitie-niminen tonttikatu yhdistää Ummeljoen taajaman läpi kulkevan Ummeljoentien Kymijoen ranta-alueeseen. Lossitielle on hyväksytty katu- ja yleisen alueensuunnitelma 18.12.2024,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

Tekninen huolto

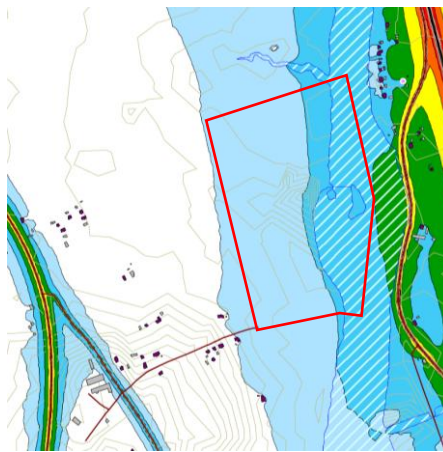
Kaavamuutosalueella kulkee Kymen Vesi Oy:n vesihuoltolinjoja. Suunnittelualueeseen kuuluvalla Lossitiellä kulkee KSS Verkko Oy:n sähköjohtoja, puistomuuntamoja. Lossi- ja Ratostien risteysalueelle on rakennettu uusi sähköverkon puistomuuntaja. Lisäksi alueen läpi on suunnittelussa uusi 110 kV:n sähkölinja. 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 päiväaikaan (klo 07–22) sen itäpuolella kulkevalta Jokisillantieltä ja Kotka-Kouvola rautatieltä liikennemelua. Suunnittelualueen keskiäänitaso on päivisin selvityksen mukaan hieman yli 40 dB (päiväajan raja-arvo 55 dB) siten, että eniten ääntä on alueen Kymijokeen rajoittuvilla osilla. Yöaikaan (klo 22–07) valta- ja rautatiellä kulkevan liikenteen melu on hieman vähäisempi, vaikka silloin rautatiellä kulkee huomattavasti päiväsaikaa enemmän tavaraliikennettä.



Päiväajan klo 07–22 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.



Yöajan klo 22–07 keskiäänitaso, kaikki melulähteet.

LAeq22-07 [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 25. Suunnittelualueen ympäristömelu vuonna 2016 tehdyn meluselvityksen mukaan. Laskennassa on mukana kaikki melua aiheuttavat kohteet.

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

Seveso-konsultointiväyhyke

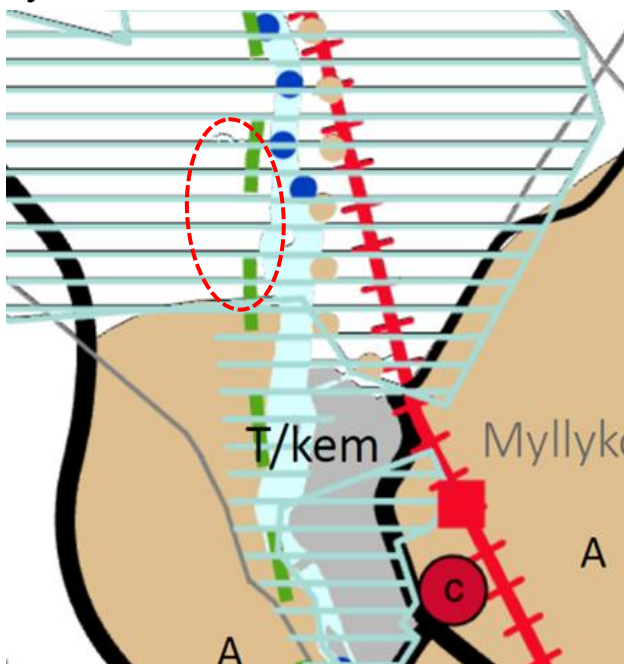
Myllykosken tehtaan toiminnan loppumisen jälkeen on myös sen status vaarallisten kemikaalien käyttölaitoksena päätynyt. Tehdas ei enää ole TUKES:n valvonnassa. Tehtaan ympärillä aiemmin sijainnut Seveso III-direktiivin mukaisen kemikaalilaitoksen konsultointiväyhyke on poistunut. Lähi-alueen maankäytön muutoksista ei ole enää tarvetta pyytää erillistä lausuntoa Kemikaali- ja turvallisuusvirasto TUKES:ilta. Kaavahankkeesta pyydetään lausunto Kymenlaakson pelastuslaitokselta.

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

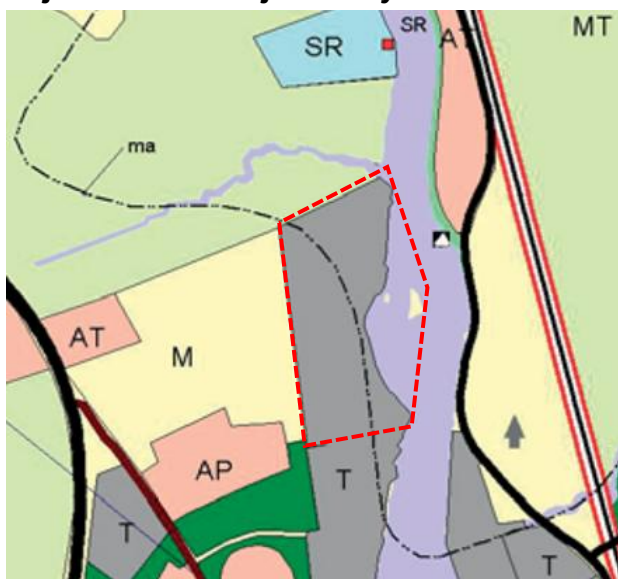


Kuva 26. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040 Myllykosken

ja Ummeljoen kohdalla. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja siinä tämän kaavahankealueen eteläosassa oleva Lossitie ja sen välitön lähialue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen pohjoisosassa sen sijaan on taajaman ulkopuolista aluetta, jonka maankäyttöä ei ole maakuntakaavassa ratkaistu (valkoinen alue). Koko suunnittelualue sisältyy maakuntakaavassa merkittävään kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen (*Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alue*). Kyseisen alueen suunnitteluun on esitetty kaavassa lisämääräyksiä. Alueen läpi, Kymijoen rantaa seuraillen, on merkitty sini-viherheryhteystarve-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

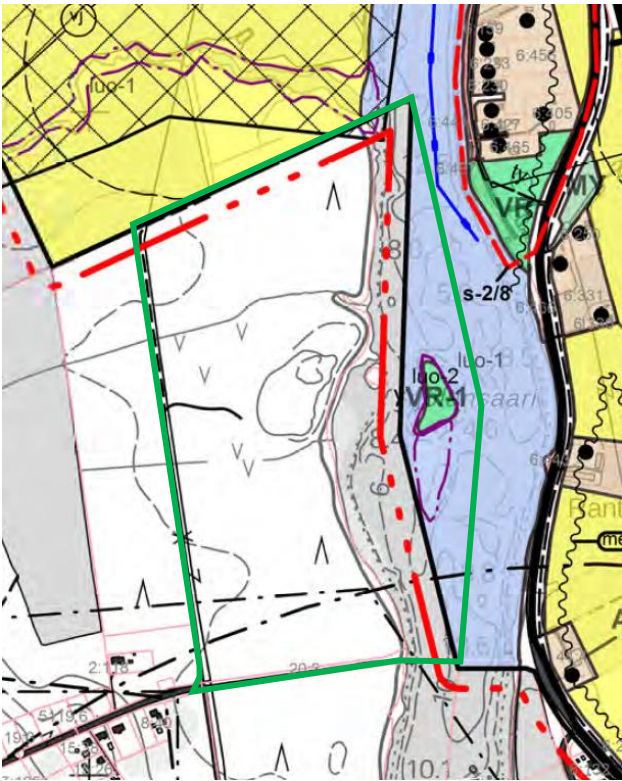


Alueella on voimassa 20.1.2004 hyväksytty Anjalankosken taajamaosayleiskaava. Kaavassa Kymijoen Ummeljoen puoleinen ranta-alue on merkitty kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Merkinnällä on osoitettu pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Merkintä sisältää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

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

Kuva 27. Ote Anjalankosken taajamaosayleiskaavasta vuodelta 2004. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylä kyläyleiskaava

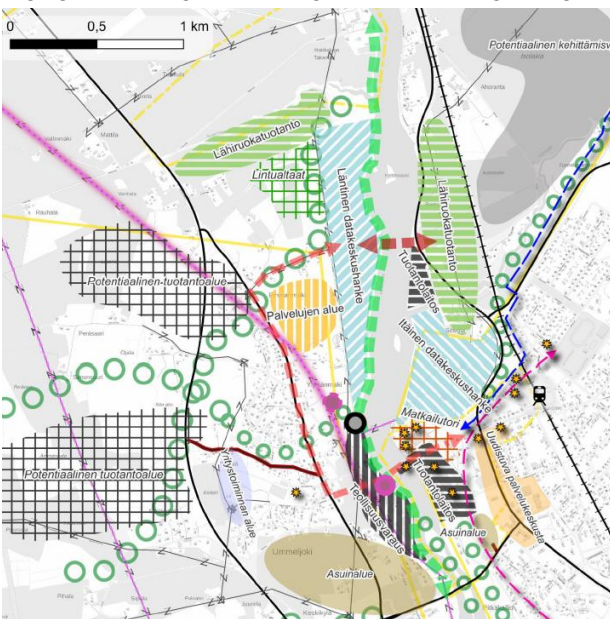


Kuva 28. Ote alueella voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta.

Suunnittelualueen itäisimmässä osassa, Kymijoen vesialueella ja Yrjölänsaarella on voimassa 12.6.2023 hyväksytty oikeusvaikutteinen Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava. Kaavassa Kymijoki on merkitty vesialueeksi (W).

Yrjölänsaari on merkitty virkistysalueeksi (VR-1). "Alueelle saa rakentaa yleistä virkistäytymistä palvelevia pieniä rakennuksia ja rakennelmia enintään 50 k- m2. Lisäksi alueelle saa rakentaa veneenlaskuluiskan, pysäköintipaikan ja lintutornin. Alueelle voidaan sijoittaa venepaikkoja." Saari ja mantereeseen välinen alue on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi kohteeksi tai alueeksi (luo-1). "Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa, tai muuta käsitteilyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvenukseen eikä kasvatushakkuuseen. Maisematyölupavelvoite ei koske M- ja MY-alueita. Alueelle ulottuu myös Myllykosken tehdasalueen Seveso-suojavyöhyke ja maakunnallisesti arvokas maisema-alue (pistekatkoviiva -ma). "Rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen maakunnallisesti arvokkaat maisema-arvot. Rakentamisen mittakaavan, tyylin, rakennusmateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäröivään maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön."

Myllykosken ja Ummeljoen maankäytön yleissuunnitelma

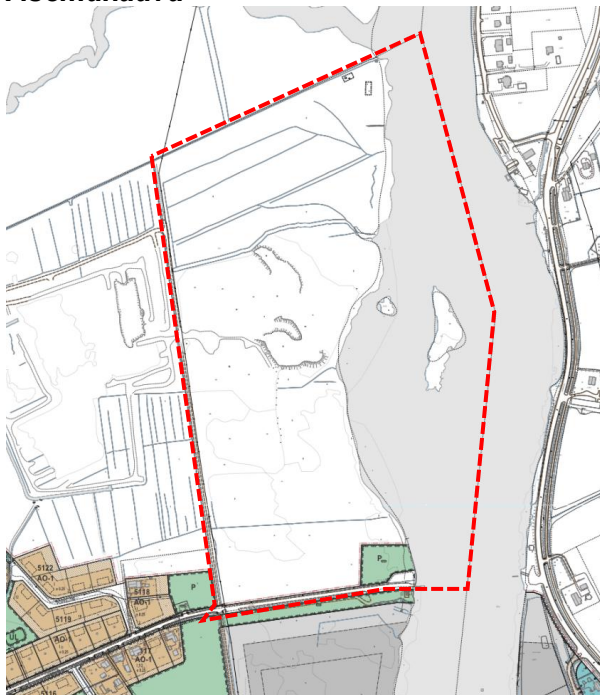


Kuva 29. Ummeljoen maankäytön yleissuunnitelma 2025.

Vuonna 2025 valmistuneessa Swecon laatimassa Myllykosken ja Ummeljoen maankäytön yleissuunnitelmassa on otettu huomioon alueen datakeskushankkeet ja niiden mahdollistamat elinkeinotoiminnot. Suunnitelma on muotoutunut haastatteluiden ja usean skenaariotarkastelun kautta ja siinä alueen maankäytön muutokset on esitetty vaiheistettuina. Suunnitelmassa esitettyihin maankäyttövaihtoehtoihin liittyy vaikutusten arviointi.

Suunnitelma ei ole oikeusvaikutteinen, mutta se toimii ohjeena ja keskustelun avauksena alueen kaavoitukselle ja erilaisten maankäyttötoimintojen sijoittamissuunnitelmille. Kyseisessä suunnitelmassa kaava-alue on merkitty Ummeljoen läntiseksi datakeskusalueeksi. Kymijoen ranta seuraten on merkitty viheryhteys ja Kymijoen yli ns. pohjoinen siltayhteys.

Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa yksi asemakaava (kaava **754 Ak5003**), joka on hyväksytty 10.9.1981. Kaavassa Lossitie on merkitty kaduksi ja rannassa oleva erillinen maankäyttöalue puistoksi (P). Alueen eteläosassa oleva Kymijoen osa on merkitty vesialueeksi (W).

Asemakaavaan ei liity kyseistä aluetta koskevia yleismääräyksiä. Kaavassa kumottiin Lossitien pohjoispuolella vielä tuolloin voimassa ollut 20.11.1956 vahvistettu rakennuskaava.

Muu osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on kaavan liite 1.

Kuva 30. Alueen voimassa oleva asemakaava (Kouvolan karttapalvelu 23.9.2025). Karttaan on merkitty punaisella katkovivalla 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 asemakaavalla mahdollistetaan maankäyttöön liittyvien tukitoimintojen sijoittaminen alueelle. Kymijoen ranta-alue ja sillä olevat luontokohteet säilytetään suojaviheralueena, jonne on mahdollista toteuttaa ulkoilupolku.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

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 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 rajoituville 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 *Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alue* (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 (62 kpl). 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 mennessä.

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

Infotilaisuus 15.10.2025

Asemakaavahanketta esiteltiin AtNorthin järjestämässä yleisötilaisuudessa, Myllykosken Seuratallolla 15.10.2025. Tilaisuudessa esiteltiin alueen toteuttamissuunnitelma ja keskusteltiin sen vaikutuksista. Varsinaiseen asemakaavaratkaisuun tutustui joitakin osallisia. Keskustelua käytiin lähinnä Kymijoen rannan virkistyskäytöstä ja siitä, että Lossitien päässä olevan matonpesupaikan yhteyteen tulisi sijoittaa lisää yleiseen virkistykseen liittyviä toimintoja. Varsinaisesta asemakaavan maankäytösratkaisusta ei juurikaan keskustelua käyty. Mahdolliset palautteet kaavahankkeesta pyydettiin lähettämään kirjallisesti suoraan kaavoittajalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana siitä antoi palautetta ainoastaan Kymenlaakson liitto, joka toivoi suunnitelmassa olevan maakuntakaavatilanteen tarkentamista.

Valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olo

Kaavan valmisteluvaiheen aineistosta annettiin seitsemän (7) lausuntoa. Varsinaisia erillisiä palautteita ei annettu. Seuraavassa on tiivistelmä saaduista lausunnoista sekä kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus ilmoitti kaavaan liittyvänä lausuntona seuraavaa: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto, OAS ja kaavaluonnos, Lossitien asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava nro 35/003, vireilletulovaihe

Kaavan tavoite

Lossitien ja Sepänojan välinen alue Ummeljoella kaavoitetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille. Datakeskuksen ja siihen liittyvien tukitoimintojen sijoittaminen alueelle tulee mahdolliseksi.

Yleistä

Lossitien asemakaava ja asemakaavan muutos on luonteva jatko jo tapahtuneelle asemakaavoitukselle ja TVL-merkittynä kaavavarauksena se niveltyy hyvin alueen eteläpuolisen TT-varauksen kanssa. Laadittava kaava on ohjaavan yleiskaavan mukainen. Kaavassa on kaavamerkinnöin ja -määräyksiin otettu kantaa hulevesien käsittelyyn. Melusuojauksen, paloturvallisuuden ja rakennus-oikeuden lisäksi kaavassa ohjataan rakennettavien rakennusten ja rakennuspaikan rakentamista-paa. Määräykset alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta ovat asianmukaiset.

Luonto

Kaava-alueelle on tehty luontoselvitys, jonka ajankohta ei mahdollista kaikkien alueella mahdollisesti olevien luonnonarvojen havaitsemista. Luontoselvityksessä on kuitenkin tunnistettu potentiaaliset elinympäristöt myös sellaisille Euroopan unionin tiukkaa suojelua vaativille lajeille, joita siinä ei ole voitu havaita. Kymijoen rantalehto ja -luhta on tunnistettu alueen luonnonoloiltaan arvokkaimmaksi alueeksi ja erityisen tärkeäksi kohteeksi, joka muodostaa arvokkaan ekologisen käytävän Kymijoen rantavyöhykkeelle. Kaavaluonnoksessa vain vesialueelle sijoittuva osa kohteesta on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi *luo*. Muu osa kohteesta on pääosin suojaviheraluetta EV-4. Koko arvokas luontokokonaisuus tulee osoittaa luo-osa-aluemerkinnällä.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella esiintyy runsaasti haitallista vieraslajia komealupiinia. Kaavaan tulee sisällyttää määräykset lajin leviämisen estämisestä ja hävittämisestä alueen rakentamisen yhteydessä.

Kaava-alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta *Kymijokilaakson kulttuurimaisema*. Tulee harkita, onko suojaviheralueen puuston säilyttämisestä tarpeen antaa määräyksiä. Lisäksi tulee selvittää suojaviheralueen tarve teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (TVL) pohjois- ja länsipuolelle, josta rakennukset saattavat näkyä häiritsevästi osittain avoimessa peltomaisemassa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto

Kaavamuutosalue ei suoraan rajaudu maantiehen 359 tai muutenkaan valtion maantieverkkoon. Hankkeen suurimmat vaikutukset liikenteeseen toteutunevat ajalliset hankkeen rakennusvaiheen aikana. Hankkeen valmistuttua sen synnyttämä liikenne sulautuu valtion maantieverkolle ilman että siitä aiheutuu havaittavia vaikutuksia liikenteen maantien 359 liikenneturvallisuudelle tai sujuvuudelle.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueella ei ole muuta lausuttavaa asian tässä vaiheessa.

Lopuksi

Kaavaluonnosaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan esittänyt toiveen siitä, että asemakaavaluonnoksessa Kymijoen vesialueelle (W) merkittyjen luo-kohteiden lisäksi tulisi Kymijoen rantaa seuraava EV-2 maankäyttöalue myös huomioida kokonaisuudessaan arvokkaana luontokohteena. ELY:n esitys on perusteltu, sillä myös alueelta tehdyssä luontoselvityksessä (A Insinöörit Oy) on suositeltu koko ranta-alueen jättämistä mahdollisimman luonnontilaiseksi. Kymijoen ranta-alueelle merkityn Kymijoen tulva-alueeseen liittyvän suojaviheralueen maankäyttömerkintää täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen siten, että siihen lisätään erillinen suojelumerkintä /s (EV-4 -> EV-4/s). Lisäksi ELY:n esittämä määräys haitallisten vieraslajien torjumiseksi on lisätty kaavamääräyksiin.

ELY-keskus on esittänyt lausunnossaan, että asemakaavassa alueelle muodostuvan korttelin 5099 pohjoisosassa tulisi arvioida pitäisikö osa alueella olevasta puustosta säilyttää näkösuojana rakentamisen ja kulttuurimaisema-alueen välillä. Asemakaavaluonnoksessa korttelialueen rajan ja rakennusalan välissä on 20 metriä leveä alue, jolle ei ole esitetty rakentamista. Korttelin 5099 pohjoisosan kaavamerkintöjä on tarkennettu ehdotusvaiheeseen siten, että alueelle on lisätty 30 metriä leveä istutettava alueen osa, joka on toteutettava ja ylläpidettävä kaupunki- ja maisemarakennetta rajaavana viheralueena (pl-17). Kyseinen maankäyttömerkintä ohjaa säilyttämään ja täydentämään alueella olevaa suurikokoista puustoa maisematilaa jakavana ja rajaavana luonnonelementtinä. Lisäksi kyseinen puustoinen alue säilyttää ja muodostaa lajiston siirtymiselle tärkeän itä-länsisuuntaisen viherkäytävän Kymijoen ranta-alueella olevien luontokohteiden ja kaava-alueen länsipuolisten alueiden välille.

Korttelialueen pohjoisosan puustoisella alueen osalla on myös vaikutusta valtakunnallisesti merkittävän Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueen arvojen säilymisessä. Asemakaavassa muodostuvalle korttelialueelle sijoittuva rakentaminen jää olemassa olevan puustoisien alueen taakse, alueen avoimen maisematilan reunaan. Rakentaminen ei tällöin katkaise Kymijokeen liittyvällä kulttuurimaisema-alueella olevia tärkeitä pitkiä näkymiä.

Kymenlaakson liitto totesi kaavasta antamassa lausunnossaan seuraavaa: Kouvolan kaupunki laatii asemakaavan muutosta Ummeljoen Lossitien alueelle. Kaavahankkeessa Lossitien katualueen ja siihen rajautuvan puiston asemakaavaa muutetaan. Lisäksi niiden pohjoispuolella oleva alue asemakaavoitetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti teollisuus- varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Vireillä olevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaselostuksessa on esitetty alueen maakuntakaavatilanne virheellisesti. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan valkoiselle alueelle sekä osin taajamatoimintojen alueelle. Kaava-asiakirjat tulee tältä osin korjata. Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa.

Vastine: Kymenlaakson liiton lausunnossa esille tuomat asiat alueen maakuntakaavatilanteesta on korjattu kaava-aineistoon.

Kymenlaakson museo toteaa kaavasta seuraavaa. Kymenlaakson museolta on pyydetty lausuntoa Lossitien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluvaiheen aineistosta. Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Ummeljoella rajautuen idässä Kymijokeen, etelässä Ummeljoentien ja Kymijoen välissä olevaan teollisuuskortteliin 5098 ja lännessä sekä pohjoisessa pelto- ja metsäalueisiin. Kaava-alueen laajuus on noin 35,2 hehtaaria.

Kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa Lossitien katualuetta niin, että alueelle on mahdollista sijoittaa hulevesien hallintaan ja hidastamiseen liittyviä rakenteita ja ranta-alueelle erilaisia virkistykseen liittyviä palveluja ja toimintoja sekä riittävän laaja tila ajoneuvojen pysäköinnille ja kääntämiselle. Lossitien ja Sepänojan välinen alue kaavoitetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan datakeskuksen ja siihen liittyvien tukitoimintojen sijoittaminen alueelle.

Museo on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen ja toteaa lausuntoaan seuraavan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koko suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA) Kymijoki-laakson kulttuurimaisema. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueeseen Anjalan historiallinen ympäristö, jolla sijaitsee Takamaan eli Rabbelungin kartano. Suunnittelualueelta noin kilometrin kaakkoon sijaitsee Myllykosken teollisuus-ympäristö -RKY-alue.

Suunnittelualueen historiaa ja nykytilaa on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosassa on sijainnut Kymijoen puutavaran uittoon liittynyt tukkien lajittelualue, josta maastossa on jäljellä vielä rakennusten perustuksia, osia kapearaiteisesta rautatiestä sekä rautaromua. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Paikatietoikkuna-palvelun historiallisten ilmavalokuvien perusteella puutavaran lajittelualueen rakennukset ja rakenteet on purettu alueelta 1990-lukuun mennessä. Suunnittelualue on ollut Myllykoski Oy:n omistamaa viljeltyä peltoa 1970-luvulle saakka, jonka jälkeen pellolle on istutettu kuusimetsä. Vuoteen 1954 saakka Lossitien päässä on kulkenut Ummeljoen lossi. Kaavaselostuksen luvussa *Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö* kerrotaan tarkemmin uittotukkien järjestelykeskusten sekä lossin historiasta. Jokirannassa, Yrjölänsaaren kohdalla on näkyvissä toisen maailmansodan aikaista Kymijokilinjan juoksuhautaa.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle suuri-mittakaavaista teollisuusrakentamista, joka toteutuessaan olisi merkittävä muutos alueen kulttuurimaiseman historian näkökulmasta. Tämän vuoksi suunnittelualuetta on tarkasteltava myös osana laajempaa aluekokonaisuutta. Museo pitää tärkeänä, että kaavaselostuksen lukua Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö täydennetään VAMA-alueen sekä suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevien RKY-alueiden tiedoilla, jotta kaavan maisemavaikutusten arvioinnin pohjaksi on tuotu esiin riittävät tiedon lähiympäristön kulttuuriympäristökohteista.

Suunnittelualueella voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava on vuodelta 2004, ja se voidaan todeta kulttuuriympäristön tietojen osalta vanhentuneeksi. Yleiskaavassa ei mm. ole huomioitu valtakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita niiden nykylaajuuden mukaisesti. Suunnittelualueelta ei ole laadittu maisemaselvitystä, ja museon näkemys on, että kaavaluonnoksen aineistossa esitettyjen tietojen perusteella ei ole mahdollista arvioida kaavahankkeen maisemavaikutuksia VAMA-alueeseen sekä lähialueen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuoliset alueet Sepänojalta pohjoiseen ja Yläpää Kymijoen itärannalla sisältyvät Kymijoen ranta-osayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan yhteydessä tehtyyn Kymijoen maisemaselvitykseen (Sito Oy 23.12.2016). Maisemaselvityksen mukaan Kymijoen maisema- ja kulttuuriarvojen ylläpitämiseksi kaavoituksessa tulee huomioida yleisesti mm., että näkömälinjat pidetään avoimina, täydennysrakentaminen tukeutuu nykyiseen rakennuskantaan ja täydennysrakentaminen myötäilee olevaa maisemarakennetta. Selvityksen maisema-analyysin (liite 1) mukaan Kymijoen itärannalta, Yläpäästä alavirran suuntaan on tärkeä näkymä. Jokimaisemassa Myllykosken tehdasalue on maamerkki sekä maiseman hierarkkinen piste ja Rabbelungin kartano-alue on yhtenäinen ja hieno rakennusryhmä.

Edellä mainitun kaavahankkeen yhteydessä on laadittu myös Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Kouvolan kaupunki, Kaupunki-suunnittelu 21.8.2020). Selvityksessä on inventoitu suunnittelualuetta vastapäätä, joen itärannalla Yläpään kohdalla sijaitseva Kymen-rannantien alue, joka selvityksessä todetaan kerrokselliseksi ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi. Selvityksen mukaan *"Kymijoen rannassa on myös erilaisia puutavaran uittoon ja käsittelyyn liittyviä rakenteita, jotka muodostavat yhdessä Kymenrannantien varrella olevien rakennusten sekä Kymijoen länsipuolella olevan Rabbelungin kartanon rakennuskannan kanssa vaikuttavan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden"* (s. 35).

Museo toteaa, että kaavahankkeen yhteydessä tulee laatia maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi. Maisemavaikutukset ovat usein vaikeasti mitattavissa ja osittain mielipideasioita. Tämän vuoksi maisemavaikutusten arvioinnissa arvioinnin johdonmukaisuus sekä perustelut ovat oleellisia. Maisemavaikutusten arviointia tehtäessä on tärkeää riittävän tarkka kuvaus hankealueesta ympäristöineen sekä sanallisesti että valokuva- ja kartta-aineistojen avulla sekä alueiden ominaispiirteiden ja arvojen sanoittaminen. Maisemavaikutusten arvioinnin kannalta on oleellista tunnistaa ja kuvata tärkeimmät näkymälinjat hankealueelle, niiden nykytila ja uuden rakentamisen tuomat muutokset niihin.

Lisäksi maisemavaikutusten arvioinnissa tulee tarvittaessa käsitellä keinoja maisemavaikutusten vähentämiseen, tai perustella miksi maisemavaikutusten vähentämistoimenpiteille ei ole tarvetta. On myös hyvä huomioida mahdolliset maisemaan kohdistuvat yhteisvaikutukset rakennettavaksi suunnitellun 110 kV:n Koria-Tuomijoki-voimalinjan kanssa. Maisemaselvityksen ja -arvioinnin huomiot ja suositukset tulee huomioida asemakaavan määräyksissä.

Mikäli tässä vaiheessa ei ole tiedossa uuden rakentamisen mittaluokkaa, tulee kaavamääräyksissä edellyttää rakentamisen maisemavaikutusten arviointia ennen rakennushankkeen toteuttamista. Maisema-vaikutusten arvioinnissa ovat tärkeitä havainnekuvat uuden rakentamisen sijoittumisesta olevaan maisemaan, koska ne antavat käsityksen maisemaan kohdistuvista muutoksista. Havainnekuviissa tulee rakennuksista esittää kaavan mahdollistaman maksimirakennuskorkeuden ja -oi-keuden mukainen tilanne.

Puutavaran uittoon liittyvät rakenteet on kaavaluonnoksessa osoitettu ohjeellisella aluerajauksessa ja pistemerkinä sk: *"suojeltava kohde"*. Merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan *"kohde tulee säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista sen nykyisellä paikalla, tulee siitä neuvotella museotoimen kanssa"*.

Museo esittää, että kaavamääräyksessä mm. määritellään tarkemmin mistä suojeltavassa koh-teessa on kysymys, esim. *suojeltava kohde, puutavaran lajittelualueen toimintaan liittyneitä raken-teita (mm. betoniperustuksia, rautatie). Rakenteita tulee säilyttää. Rakenteisiin kohdistuvista muu-toksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa*.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee kaavaan merkityllä EV-4-suo-javiheralueella yksi muu kult-tuuriperintökohde, toisen maailmansodan aikainen Kymijokilinjaan kuuluva puolustusvarustus *Sep-änoja (muinaisjäännösrekisterin kohde: 1000095097)*. Puolustusvarustuksen taistelukaivannot si-jaitsevat peltoalueen reunassa, Kymijoen rannassa.

Lisätietoa kohteesta löytyy Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoit-teessa: <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000095097>

Maanmittauslaitoksen ylläpitämän Paikkatietoikkuna-palvelun historiallisten ilmakuvien perusteella suurin osa peltoalueelle kaivetusta taisteluhautoista on purettu ja täytetty maalla viimeistään vuonna 1950. Säästynyt Sepänojan kohde on paikannettu historiallisten ilmakuvien, vanhojen soti-laskarttojen sekä lidar-aineiston perusteella. Kymenlaakson museon arkeologi suoritti kohteessa maastotarkastuksen 31.10.2025. Paikan päällä alueelta löydettiin osittain täytetty, noin metrin syvä ja vajaat 100 metriä pitkä taistelukaivanto.

Museon arkeologi totesi 28.5.2025 käydyissä neuvotteluissa suurimman osan hankealueesta olevan arkeologiselta potentiaailtaan vähäistä, pitkäaikaisen maankäytön kohteena ollutta peltoaluetta. Suoritettu maastotarkastuksen yhteydessä hankealueelta ei löydetty kohteen Sepänojan lisäksi merkkejä muista, ennestään tuntemattomista muinaisjäännöksistä tai kulttuuriperintökohteista. Tästä syystä Kymenlaakson museo ei edellytä hankealueelle arkeologisia lisätutkimuksia.

Muut kulttuuriperintökohteet eivät ole muinaismuistolain rauhoittamia kohteita. Kaava-alueelta löy-detty puolustusvarustus Sepänoja merkitään kaavaan jollain seuraavista vaihtoehtoista:

- S (Suojelualue)
- /s (osa-aluemerkintä) tai
- kohdemarkintä ja siihen liittyvä suojelumerkintä s

Merkintään liitetään (esimerkiksi) määräys: *"Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Kymenlaakson museon kanssa."* Kaavamääräyksen lauseen *"Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Kymenlaakson museon kanssa"* on nimen *"Kymenlaakson museo"* sijaan mahdollista käyttää myös muotoa *"alueellinen vastuumuseo"*, *"asiassa toimivaltainen museoviranomainen"* tai *"museoviranomainen"*.

Vastine: Kymenlaakson museo on lausunnossaan tuonut esille tarpeen selvittää varsinaista suunnittelualuetta laajemman alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvoja sekä arvioida niiden sekä vireillä olevan asemakaavahankkeen mahdollistaman rakentamisen välistä suhdetta. Lisäksi Kymenlaakson museo esitti tarkennuksia asemakaavaluonnoksessa käytettyihin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Kaavan valmisteluvaiheen aikana nähtävillä ollut kaava-aineistoa on tarkennettu museon esitysten mukaan seuraavasti.

Asemakaavan suunnittelualueen sekä sitä ympäröivän kulttuurimaisema-alueen arvoja on arvioitu uuden maankäytön näkökulmasta. Tästä analyysityöstä laadittiin erillinen kulttuurimaisemaselvitys, joka sisältää uuden maankäytön vaikutusten arvion lisäksi sekä valtakunnallisesti arvokkaan Kymijokiakson maisema-alueen (VAMA), Rabbelugnin kartanon (RKY) että niitä ympäröivän kulttuurimaiseman analyysin. Selvitys on liitetty osaksi kaava-ainestoa. Selvityksen perusteella tarkennettiin kaavan yleismääräyksissä olevia suojelu- ja ympäristömääräyksiä ja annettiin erityisiä lisämääräyksiä sekä VAMA että RKY-alueiden kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimisesta alueen lupahankkeiden yhteydessä.

Kymenlaakson museon lausunnossa esittämät tarkennukset kaavakartalla olevien kulttuuriympäristökohteiden kaavamerkintöihin ja niitä tarkentaviin lisämääräyksiin on tehty seuraavasti:

Kymijoen uittohistoriaan liittyvä kohde on merkitty kaavakartalle pistemerkinnällä *sr-6 Suojeltava rakennelma*. Merkinän sisältöä on tarkennettu kaavan lisämääräyksissä seuraavasti. *"EV-4/s -alueella sijaitseva sr-6 -kohde sisältää Kymijoen uittohistoriaan liittyvän puutavaran lajittelualueen toimintaan kuuluneita rakenteita (mm. rakennusten ja rakenteiden perustuksia, kiinnikkeitä ja uittorakenteiden siirtoon liittyvän rautatien). Rakenteita tulee säilyttää. Rakenteisiin kohdistuvista muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa."*

Kymijoen ranta-alueella olevan Kymijokilinjaan kuuluvan taisteluhaudan kaavamerkintä ja -määräys on tarkennettu seuraavasti. ”sk-1 Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa.”

Ehdotusvaiheen kaavamateriaali ja kulttuuriympäristöselvitys lähetetään Kymenlaakson mu-
seolle arvioitavaksi kaavaehdotusvaiheessa.

Fingrid Oy totesi kaavapalautteena seuraavaa: Tiedoksi, että Fingrid ei lausu asemakaavasta Lositie. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja. Kiitokset yhteydenotosta. Pyydämme toimittamaan kaava-asioita koskevat lausuntopyynnöt mielellään sähköisenä Fingridin kirjaamoon osoitteella kirjaamo@fingrid.fi.

Vastine: Fingrid Oy:n toimittama palaute merkitään tiedoksi. Kaava-aineisto on toimitettu yhtiölle tiedoksi, jotta maankäytön muutos olisi yhtiön tiedossa, jos se tekee muutossuunnitelmia tai liittymäarviointeja kantaverkkoon liittyen.

Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikka toteaa lausuntonaan, että tämä kaava jättää Lossitien yhteyteen rakennettavan uuden kevyen liikenteen väylän edelleen viheralueelle (VP)? Myös viimeisimmän katusuunnitelman mukainen kääntöpaikka jää edelleen viheralueelle (VP), kun kyseinen viheralue on jätetty tämän kaavan ulkopuolelle. Miksei sitä aluetta otettu mukaan kaavaan? Kaavan tavoitteissa mainitaan *"Kadun itäpäädyssä, Kymijoen rannassa katualuetta laajennetaan nykyisestä siten, että sille on mahdollista sijoittaa erilaisia virkistykseen liittyviä toimintoja sekä riittävän laaja pysäköinti- ja kääntöpaikka."* Esitetäänkö kaavassa katualueelle virkistykseen liittyviä toimintoja? Eihän katu sellaiseen ole tarkoitettu. Laajennetaan katualetta, että saadaan kääntöpaikka: siellähän on jo ja se on nyt siinä VP-alueella, joka jää tämän kaavan ulkopuolelle? Tai siis jos ei ole, niin rakennetaan meneillään olevassa urakassa.

Vastine: Lossitien eteläpuolella olevan puistoalueen maankäyttö, eli asemakaava muutetaan vasta siinä yhteydessä, kun sen eteläpuolella olevan teollisuuskorttelin 5098 kaava tulee muutoksena tarkasteluun. Tällöin osa ko. puistoalueesta liitetään kortteliin 5098 ja osa Lossitien katualueeseen. Kyseinen kaavahanke lähtee liikkeelle varmaankin viimeistään vuonna 2027, kun korttelin 5098 rakennusoikeus loppuu. Kaavoitusanomusta ei ole kaupungille toimitettu. Kyseisen kokonaan yksityisessä omistuksessa olevan maa-alueen arvonnousun korvauksesta sovitaan erillisessä maankäytösopimuksessa.

Kaavassa ei ratkaista yleisten alueiden toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä, joten siltä osin kaavan tavoitteissa kuvattu tavoitetilanne antaa väärän kuvan siitä, mitä vireillä olevan kaavan katualuemuutos todellisuudessa tarkoittaa. Kaavalla kuitenkin mahdollistetaan varsinaista kaava-aluetta laajemmän kaupunkialueen hulevesien hallintaan liittyvien rakenteiden (= iso avo-oja) tekeminen kadun pohjoispuolelle. Kaavassa ei oteta kantaa siihen, kuka ratkaisut lopulta toteuttaa ja millä aikataululla.

Telia Finland Oyj, totesi kaavapalautteenaan, että Telia Finland Oyjllä ei ole kohteeseen lausuttavaa.

Vastine: Telia Finland Oyj:n palaute merkitään tiedoksi.

Kymen Vesi Oy toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Tämä lausunto koskee ASEMAKAAVA, LOSSITIE (kaava 35/003)

Asemakaavan muutosalue ei tällä hetkellä kuulu Kymen Veden toiminta-alueeseen. Kaavan toteutuessa toiminta-alue laajenee kattamaan kaavan alueen ja vastuualueen raja eli liittämiskohta on Lossitiellä oleva Kymen Veden vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto.

Lossitie on saneerattu 2025 ja hulevesiviemäri on lisätty kadulle saneerauksen yhteydessä, mutta kyseiselle asemakaavatontille ei ole rakennettu liittymiä. Vaihtoehtoisesti tontin vesihuolto voidaan toteuttaa olemassa olevan datakeskuksen linjojen kautta. Lisärakentamisessa tulee ottaa huomioon vesihuoltoverkoston kapasiteetin riittävyys erityisesti jäteveden osalta. Lisärakentamisen suunnitteluvaiheessa olisikin hyvä olla yhteyksissä uudelleen Kymen Veteen.

Hulevesien hallinta tulee huomioida kaavoituksessa. Kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin. Hulevesien asianmukaisesta käsittelystä tulee huolehtia.

Vastine: Kymen Vesi Oyj:n palaute merkitään tiedoksi ja toimitetaan alueen tarkempaa toteutussuunnitteluja tekeville tahoille.

Kymenlaakson pelastuslaitos, ei toimitettua lausuntoa tai palautetta.

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson luonnonsuojelupiiri ry: Ei toimitettua palautetta.

Kaava-alueella olevien ja siihen rajautuvien kiinteistöjen omistajat (62 kpl): Ei toimitettuja palautteita. Yksi osallinen ilmoitti, että kirje oli tullut väärään postiosoitteeseen ja osoitetieto pitäisi korjata.

Tekninen lautakunta 26.11.2025 (kaavaehdotus)

Lossitien asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus etenee käsittelyyn teknisen lautakunnan kokoukseen 26.11.2025. Esitys on, että lautakunta päättäisi asettaa kaavan julkisesti nähtäville joulukuuksi 2025. Tiedote kaavan julkisesta nähtävillä olosta toimitetaan ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle (UPM-Kymmene Oyj) ennen kaavan nähtäville asettamista.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavoitettavan alueen keskeisin osa koostuu kokonaan uudesta korttelista 5099, jonka maankäyttöksi on määritetty alueen oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (TVL). Lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa tietyin edellytyksin ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, niiden toimintaan liittyviä myymälä ja toimistotiloja sekä uusiutuvaa energiaa tuottavan energialaitoksen. Korttelin maksimirakennusoikeudeksi on määrätty 93000 k-m² ja rakentamista sekä sen sijoittumista ohjataan usealla täydentävällä lisämääräyksellä.

Kyseisen korttelin 5099 ja Kymijoen vesialueen (W) välissä olevasta ranta-alueesta on muodostettu suojaviheralue, joka kuuluu Kymijoen tulva-alueeseen (EV-4). Kyseisellä alueella on havaittu olevan erityisiä luontoarvoja, joten se on lisäksi huomioitu suojeltavana alueena (/s). Suunnittelualueen eteläreunassa on laaja Lossitie -niminen katualue. Katualue on tarkoituksella tavanomaista laajempi, jotta sille on tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita. Asemakaavassa on lisäksi huomioitu erilaisilla osa-aluemerkinnöillä alueella oleva täyttöalue, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet sekä muut erityiskohteet.

Mitoitus

Kaavassa muodostuvan uuden TVL-korttelialueen maksimirakennusoikeus on kerrosalaneliömetrimääränä (93 000 k-m²). Kaavan yleismääräyksissä on myös mainittu ne erityiset tekniset tilat, joita ei huomioida rakennusoikeuteen laskettavissa tiloissa. Korttelin maksimikerroslukumäärä on II. Kaavassa ei ole määritetty rakennusten tai kerrosten maksimikorkeutta. 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. Asemakaavassa ei ole määritetty pinta-alaperusteisia ehtoja tai rajoitteita eri toiminnoille.

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 Kymijoen vesialueeseen rajautuva suojaviheralue (EV-4) sisältää erityisiä luontoarvoja, joten kyseinen alue on huomioitu erityisenä suojeltavana alueena (/s). Alueeseen kohdistuvat mahdolliset hoito- ja muutostoimenpiteet ratkaistaan tarvittaessa erillisessä suunnitelmassa. Asemakaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaalle Kymijokilaakson maisema-alueelle (VAMA) sekä osittain valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY), joten asemakaavaan sisältää huomioon otettavia lisämääräyksiä sekä kulttuurimaiseman, että rakentamisen osalta.

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 erilaisia sitä palvelevia ja toimintaan liittyviä liike-, toimisto- ja tuotantotiloja. Lisäksi kortteliin 5099 saa myös 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 tarkempaa toteuttamissuunnittelun ohjaamiseksi on asemakaavaan merkitty useita lisämääräyksiä.

Korttelialueen rakentamisen maksimirakennusoikeus on esitetty kerrosalaneliömetrimääränä 93000 k-m². Korttelin rakennusalan maksimikerroslukumääräksi on määrätty II. Kyseisen maksimikerroslukumäärän yläpuolelle voi sijoittaa asemakaavassa määritettyjä toimintoja. Asemakaavassa korttelialueelle ei ole esitetty ohjeellista tonttijakoa. Pohjoisessa korttelialueen läpi itä-länsisuunnassa kulkeva valtaojan kohta on merkitty asemakaavaan johdolle varattuna alueena. Jos kyseinen oja siirretään toiseen paikkaan, niin alue on mahdollista vapauttaa muulle rakentamiselle. Korttelialueelle on myös esitetty ohjeellisia hulevesien hallintaan liittyviä alueita (hule). Alueiden tarkempi sijainti ja laajuus ratkaistaan alueen tarkemman toteuttamissuunnittelun yhteydessä. Asemakaavassa on lisämääräyksiä korttelialueen hulevesien hidastamiseen, suodattamiseen sekä alueiden suunnitteluun liittyen.

Korttelialueen keskellä oleva täyttöalue on merkitty puhdistettavaksi / kunnostettavaksi maa-alueeksi (saa). Alueelta on tehty maaperäselvitys ja haitta-aineselvitykset helmikuussa 2025. Alue on tarkoitettu puhdistaa vuoden 2026 alussa, jonka jälkeen se on mahdollista hyödyntää osana rakennettua korttelialuetta.

Korttelialueen pohjoisosassa oleva puustoinen alue on merkitty istutettavana alueen osana, joka on säilytettävä kaupunkirakennetta jakavana viheralueena (pl-17). Alueella kasvava suurikokoinen puusto muodostaa merkittävän sekä maisematilaa jakavan että viheralueita yhdistävän ekologisen yhteyden, joten se tulisi säilyttää.

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 sk-1 ”*Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista ja muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa.*”. Kohteen ympärille on merkitty ohjeellinen aluevaraus suoja-alueelle. Maankäyttöalueen pohjoisosa, jossa sijaitsee runsaasti Kymijoen puunuittokulttuuriin liittyviä rakenteita, on huomioitu kaavassa ohjeellisella aluerajauksella ja pistemerkinnällä sr-6 *Suojeltava rakenne*. Pistemerkintää on täydennetty seuraavasti kaavan lisämääräyksellä ”*EV-4/s -alueella sijaitseva sr-6 -kohde sisältää Kymijoen uittohistoriaan liittyvän puutavaran lajittelualueen toimintaan kuuluneita rakenteita (mm. rakennusten ja rakenteiden perustuksia, kiinnikkeitä ja uittorakenteiden siirtoon liittyvän rautatien). Rakenteita tulee säilyttää. Rakenteisiin kohdistuvista muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen 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 länsipuolista rajausta Kymijoen Ummeljoen puoleisella rannalla 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 rajausta on tarkoituksella ohjeellinen, sillä alueen rajausta muutetaan Kymijoen vedenkorkeuden mukaisesti. Kyseisten kohteiden luontoarvot on huomioitu alueelta tehdyissä luontoselvityksissä. Vesialueelle saa sijoittaa virkistykseen liittyviä rakenteita, rakennelmia ja laitteita. Määräys mahdollistaa, että maankäyttöalueelle voi sijoittaa esimerkiksi laiturin tai veneiden kiinnityspisteitä tai -paikkoja. Maankäyttöalueen itäosan rajausta vastaa olemassa olevaa kiinteistöjen muodostusta.

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 sekä siihen liittyvä veden virtausta hidastavia rakenteita. Katualue on tilavaraukseltaan myös niin laaja, että kadun ja siihen rajautuvan Ratostien risteysalueen toiminnallisuuden 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 suurikokoisia halleja ja 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 suurikokoisia halleja 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

Kolmas osa vähimmäisvaatimuksen mukaisista polkupyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

HULEVEDET

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
- Muuntajatilajoja ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja

Asemakaavaan merkityn maksimikerroslukumäärän yläpuolelle saa sijoittaa toimisto- ja sosiaali-tiloja sekä teknisiä tiloja ja laitteita.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

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

Kortteliin 5099 saa sijoittaa uusiutuvaa energiaa tuottavan 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 kuitenkaan saa vaarantaa alueen luontoarvoja.

Vesialueelle saa sijoittaa virkistykseen liittyviä rakenteita, rakennelmia ja laitteita.

Rakentamisen yhteydessä on huomioitava alueella kasvavat haitalliset vieraslajit. Niiden leviämistä tulee estää ja kasvustot hävittää.

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 Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueella (VAMA).

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 sopeutumista 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 kokonaisuus tulee olla selkeä ja rauhallinen. Julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisintyyppit, 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 kokonaisuudessaan valtakunnallisesti arvokkaalle Kymijokilaakson kulttuurimaisema-alueelle (VAMA).

Kaava-alueen pohjoisosa sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY).

Rakennushankkeen aikana on arvioitava rakentamisen ja siinä käytettävien materiaalien soveltuvuus ja niiden vaikutukset sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAMA) että merkittävään

rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakennushankkeesta on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta viranomaiselta.

EV-4/s -alueella sijaitseva sr-6 -kohde sisältää Kymijoen uittohistoriaan liittyvän puutavaran lajittelualueen toimintaan kuuluneita rakenteita (mm. rakennusten ja rakenteiden perustuksia, kiinnikkeitä ja uittorakenteiden siirtoon liittyvän rautatien). Rakenteita tulee säilyttää. Rakenteisiin kohdistuvista muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa.

Kymijoen ranta-alueella ei saa tehdä sellaisia ympäristöä muuttavia toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa sekä varsinaisella ranta-alueella että 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 aluemerkinällä sekä pistemerkinällä sk-1 (*Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde). Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista ja muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa*). Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Kymijoen uittohistoriaan liittyvä kulttuurivaikutteinen alue kiinteine rakenteineen on merkitty kaavassa suojeltavana rakenteena sr-6. Merkintään liittyy lisämääräys ” EV-4/s -alueella sijaitseva sr-6 -kohde sisältää Kymijoen uittohistoriaan liittyvän puutavaran lajittelualueen toimintaan kuuluneita rakenteita (mm. rakennusten ja rakenteiden perustuksia, kiinnikkeitä ja uittorakenteiden siirtoon liittyvä rautatie). Rakenteita tulee säilyttää. Rakenteisiin kohdistuvista muutoksista tulee neuvotella asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen kanssa. ”. Kaavan pistemerkinä ja sen ympärillä oleva ohjeellinen aluerajaus ohjaavat alueen tarkempaa jatkosuunnittelua.

Asemakaava sisältää rakentamista ohjaavia määräyksiä, koska alue sijoittuu kokonaan valtakunnallisesti arvokkaalle Kymijokilaakson maisema-alueelle (VAMA) sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY). Kaavan yleismääräysten mukaisesti rakennusten ulkoasuun, niiden korkeuteen ja ympäristöön soveltuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota jo suunnitteluvaiheessa ja suunnitelmista tulee pyytää asianmukaiset lausunnot. Korttelialue sijoittuu varsin etäälle alueen ohi kulkevista liikenneväylistä, joten kauempaa kulttuurimaisemasta aluetta tarkasteltaessa kaava-alueen rakentaminen jää selkeästi alisteiseksi Myllykosken tehdasalueen rakennuksille.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella voi olla vaikutusta alueen tekniseen huoltoon. Kaavan mahdollistama rakentaminen tulee lisäämään alueen teknisten järjestelmien käyttöastetta. Maankäytön toteutuminen (esim. vihreän siirtymän hankkeet) saattavat myös aiheuttaa muutoksia tai laajentamistarpeita alueen tekniselle infrastruktuurille. Uudelta korttelialueelta kertyville hulevesille saattaa olla erityisiä käsittely- ja hidastustarpeita, joten niitä ohjataan kaavamääräyksillä. Lossitien 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 käsittelyyn. Asemakaavassa on esitetty ohjeellisilla merkinnöillä ne korttelin sisäiset alueet, jossa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita tulisi vesien ohjaamisen näkökulmasta sijaita. Huomioitavaa on se, että hulevesiä ei saa 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. Kustannuksia tulee lähinnä uuden maankäytön tonttiliittymän rakentamisesta. Tulevaisuudessa Lossitien pohjoispuolen ja Ratostien länsipuolisten alueiden rakentaminen aiheuttaa

muutostöitä alueen hulevesien hallintaan. Mahdollisten hidastus- ja laajennusaltaiden rakentaminen Lossitien katualueelle aiheuttaa kustannuksia. Näiden kustannusten jaosta tulee sopia tarkemmin. 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 Kymijoen vesialueeseen päättyvä katu, joten kadulle ei ohjaudu läpiajoliikennettä. 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 pääosa alueesta on toiminut erilaisten 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 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. Kaavassa muodostuvalle Kymijoen vesialueelle on asemakaavalla mahdollistettu alueen voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti esimerkiksi laiturirakenteiden tai veneiden kiinnityspisteiden sijoittaminen.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla on vaikutusta suunnittelualueelle ja sen ulkopuolelle leviäviin häiriötekijöihin, koska alue on tällä hetkellä rakentamaton. Asemakaavaan liittyy lisämääräyksiä siitä, mitä selvityksiä rakennusluvanhankkeeseen liittyen on tehtävä ja mitä eri toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelussa on huomioitava. Häiriötekijät saattavat aiheutua sekä alueelle sijoittuvan toiminnasta että toiminnan sijoittelusta. Alueen rakennushankkeiden yhteydessä on mahdollista valita toteutusratkaisu, jossa toiminnan mahdollisesti aiheuttamat häiriöt lähiseudun asutukselle ovat mahdollisimman vähäiset. Lisäksi hyvällä suunnittelulla on mahdollista vähentää alueen valaistuksesta tai valon heijastuksesta aiheutuvia ongelmia. Lisääntyvä maankäyttö lisää väistämättä myös liikennettä ja sen aiheuttamia häiriöitä alueelle johtavien katujen ja teiden varsilla.

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. Asemakaavahanke on maankäytöltään osittain voimassa olevan *Kymenlaakson maakuntakaavan 2040* maankäyttöratkaisun vastainen. Kaavahankkeesta on keskusteltu Kymenlaakson liiton kanssa ja kaavasta pyydetään lausunto Kymenlaakson liitolta. Vireillä oleva asemakaavahanke on Kymijoessa sijaitsevan Yrjölän saaren alueella olevanoikeusvaikutteisen Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan vastainen (virkistysalue, VR-1 -> vesialue, W). Osayleiskaavan maankäyttöratkaisun vuoksi kaavassa muodostuvalle vesialueelle on mahdollistettu se, että sille saa sijoittaa virkistykseen liittyviä rakenteita, rakennelmia ja laitteita.

5.7. Nimistö

Asemakaavassa ei muuteta alueen nimistöä muulta osin kuin, että asemakaavassa muodostuva uusi Kymijoen vesialue (W) on asemakaavassa nimetty Kymijoeeksi.

6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Toteuttamisen ajoitus ja sen seuranta

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2026. Suunnittelualaue on kokonaisuudessaan uutta aiemmin rakentumatonta aluetta, joten sen rakentuminen tiivistää Ummeljoen alueen kaupunkirakennetta. Kaavassa muodostuva kortteli 5099 sijoittuu Kymijokilaakson kulttuurimaisemassa paikalle, joka on hyvin näkyvillä sen ohi kulkevalta Korja-Anjala maantieltä, Kymijoen toisella puolella kulkevalta Jokisillantieltä ja Kouvola-Kotka rautatieltä. Tämän vuoksi asemakaava sisältää erilaisia alueen kaupunkikuvan ja ympäristöarvojen huomioimiseen liittyviä määräyksiä.

Asemakaavan mukaisen korttelin 5099 varsinainen toteutus, eli sille suunniteltujen rakennusten ja toimintojen sijainti, arkkitehtuuri eli rakennusten ulkonäkö, sekä mm. laajemmat kaupunkikuvalliset erityispiirteet, 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."*

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

Alueelle mahdollisesti sijoittuvaa laajamittaista toimintaa valvotaan lisäksi tarvittaessa ympäristöluvalla, jonka myöntävät toiminnan laadusta ja laajuudesta riippuen eri ympäristönsuojeluviranomaiset. Toiminta voi laajuudeltaan myös olla sellaista, että sen laajuus ratkaistaan erillisen ympäristövaikutusten arvioinnin (YVA) kautta.

Kouvolassa 17.11.2025

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho
kaavoitusarkkitehti