

ASEMAKAAVA KOSKEE

Kaupunginosan 25, Keltti tilaa 5:129 ja tilojen 4:211, 4:214, 5:185 sekä 5:190 osia, lunastusyksiköitä 4:1, 5:94, 5:95, 5:96 ja osaa lunastusyksikköä 4:129 sekä osaa yhteistä vesialuetta 2:1

Kaupunginosan 21, Kuusankoski tilaa 4:142, tilojen 4:141 ja 4:224 osia sekä osaa lunastusyksikköä 4:130

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU

Kaupunginosan 25, Keltti kortteli 1, suojaviheralueet ja yhteinen vesialue sekä kaupunginosan 21, Kuusankoski suojaviheralueet.

Helsingintie 235, kaava nro 25/001

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 15.12.2025 päivättyyn asemakaavan luonnoskarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2025

Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus ja perustelut	4
1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat	4
1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset.....	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.3 Asemakaava.....	11
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3 Maankäytösopimus.....	12
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.5 Kaavaratkaisun perusteet	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.2 Kaavan vaikutukset	15
5.3 Ympäristön häiriötekijät	17
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5.5 Nimistö	17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA AJOITUS.....	17

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi Helsingintie 235 (kaava nro 25/001)

Asemakaava koskee kaupunginosan 25, Keltti tilaa 5:129 ja tilojen 4:211, 4:214, 5:185 sekä 5:190 osia, lunastusyksiköitä 4:1, 5:94, 5:95, 5:96 ja osaa lunastusyksikköä 4:129 sekä osaa yhteistä vesialuetta 2:1.

Asemakaavalla muodostuu kaupunginosan 25, Keltti kortteli 1, suojaviheralueet ja yhteinen vesialue sekä kaupunginosan 21 Kuusankoski suojaviheralueet.

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö, Kaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
OAS nähtävillä 17.12.2025-16.1.2026

Vireilletulo Ilmoitus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin internet-sivuilla 17.12.2025

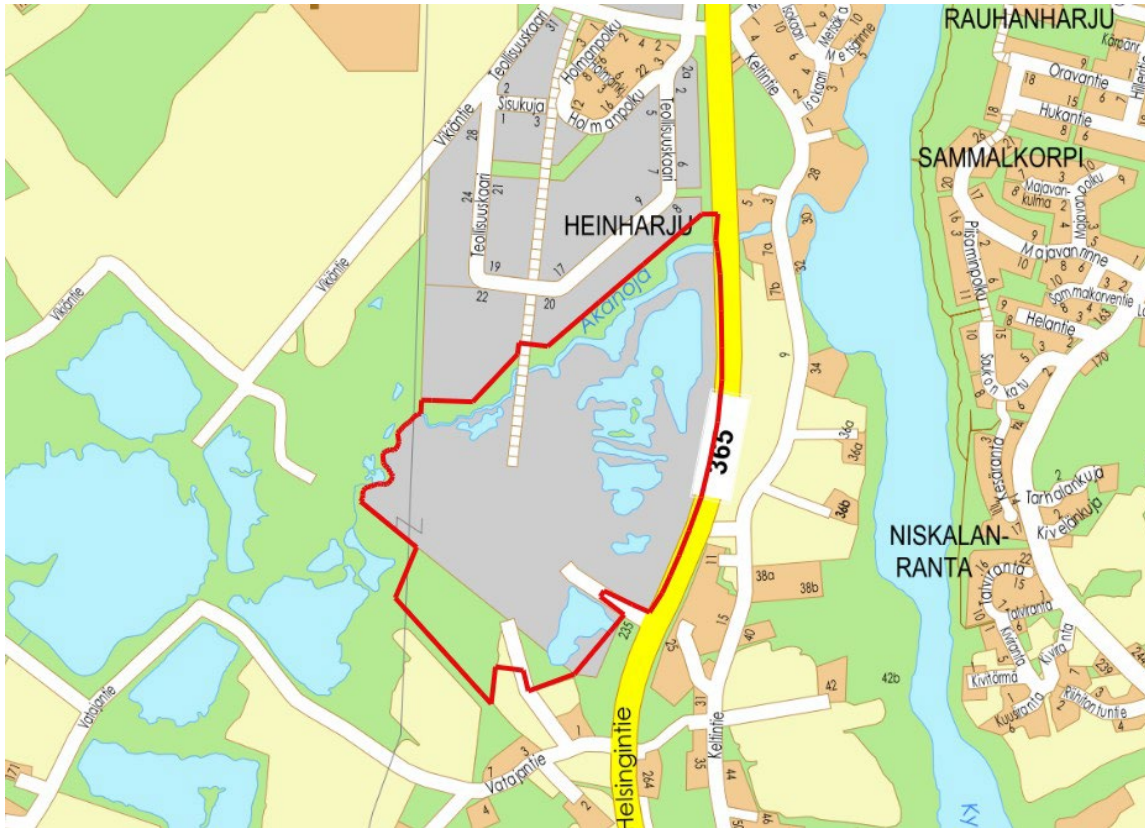
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kuulutus ilmoituslehdessä 17.12.2025
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 17.12.2025.-16.1.2026

Julkinen nähtävilläolo
Tekninen lautakunta xx.xx.xxxx
Kuulutus ilmoituslehdessä xx.xx.xxxx
Julkinen nähtävilläolo xx.xx.xxxx

Hyväksyminen
Tekninen lautakunta (vastineet) xx.xx.xxxx
Tekninen lautakunta (kaava) xx.xx.xxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kymijoen länsirannalla, Kuusankosken taajaman eteläpuolella Helsingintien varrella. Matkaa Kouvolan ydinkeskustaan on noin seitsemän kilometriä. Asemakaavoitettavan alueen koko on noin 38 hehtaaria.



Kuva 1 Kaavoitettavan alueen sijainti opaskartalla

1.3 Asemakaavan tarkoitus ja perustelut

Asemakaava on tullut vireille alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2025. Asemakaava ei sisälly vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 5.11.2025.

Kaavahankkeen tarkoituksena on laatia asemakaava, jolla mahdollistetaan teollinen toiminta alueella myös tulevaisuudessa ja turvataan alueen luontoarvot.

1.4 Asemakaavan liiteasiakirjat

- Liite 1. Ote ajantasa-asetuksesta
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4. Maanomistuskartta

1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Jälkitekollisen maiseman muutos. Kouvolan Keltin altain kehittämissuunnitelma. Diplomityö, Beata Willman, Maisema-arkkitehtuuri, Aalto-yliopisto, taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, 2018
- Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, 31.3.2016, WSP
- Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaat lintualueet. Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry, 2015. Petri Parkko, Juha Ojala, Eero Parkko
- Kouvolan Keskeisen kaupunkialueen oyk:n täydentävä luontoselvitys, 23.10.2014 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maanläjitysalueselvitys. Kaavaselostuksen liite 14. Kouvolan kaupunki 29.8.2014
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan luontoselvitys 2012, 19.8.2013 Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kuusankosken arvokkaat luontokohteet 2009, 28.10.2009, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, 3.3.2009 Luontoselvitys Kotkansiipi

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2025. Asemakaavan muutos ei sisälly vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 5.11.2025.

Asemakaavan tarkoituksena on laatia asemakaava, jolla mahdollistetaan teollinen toiminta alueella myös tulevaisuudessa ja turvataan alueen luontoarvot.

Kaavahanke kuulutetaan vireille 17.12.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä 17.12.2025.-16.1.2026 välisen ajan ja niistä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on asemakaavoittamaton. Suunnittelualueella sijaitsee useita teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennettua teollisuusympäristöä reunustavat käytöstä poistetut savenottoaltaat, jotka ympäristöineen ovat arvokasta ihmisen luomaa kosteikkoa. Alueelle on tarpeen laatia asemakaava, joka sovittaa yhteen teollisen toiminnan ja alueen luontoarvot.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Heinharjun teollisuuskortteleihin, idässä Helsingintiehen, etelässä maatalousvaltaiseen alueeseen ja lännessä Keltin altain virkistysalueeseen. Alueella toimiva yritys valmistaa kevytsoratuotteita.

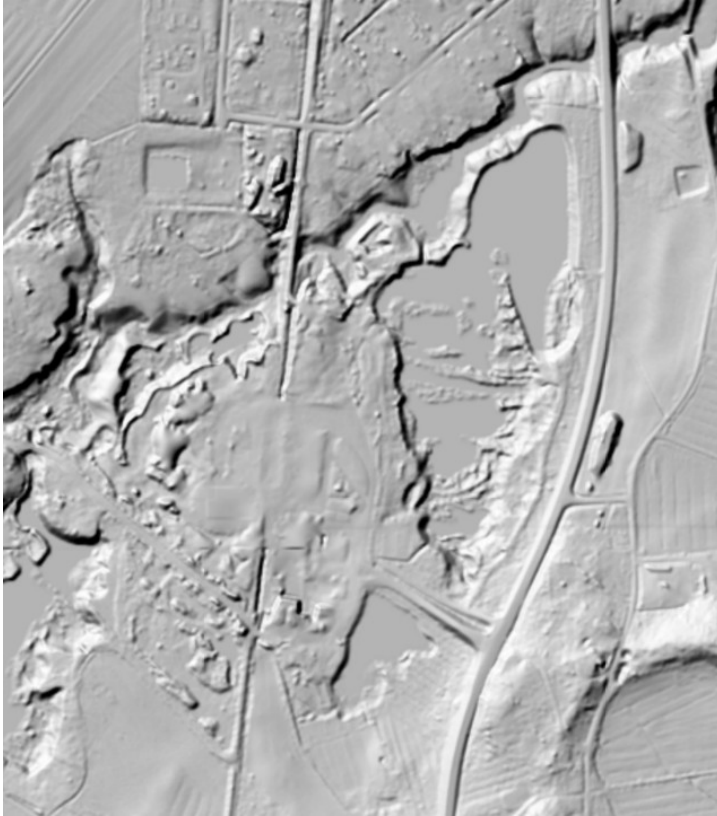
3.1.2 Maisema

3.1.2.1 Maisema- ja Kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee Kuusankosken taajaman eteläpuolella, eri maankäyttömuotojen rajapinnassa. Suunnittelualueen pohjoispuolella on teollisuusmaisemaa, länsipuolella sijaitsevat nykyisin virkistysalueena toimivat vanhat savenottoaltaat ympäristöineen, eteläpuoli on maatalousmaisemaa laajoine peltoalueineen ja idässä Helsingintien takana asutuksen ja peltojen halki virtaa Kymijoki. Suunnittelualueen itä-, etelä-, ja länsipuolella sijaitsevat alueet ovat osavaltakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Kymijokilaakson kulttuurimaisema.

3.1.2.2 Maisemarakenne

Suunnittelualueen maaperä on savea. Lisäksi vanhoissa savenottoaltaissa ympäristöineen on kevytsoraa, joka on jäänyt savenotto toiminnasta. Alueen korkeustaso vaihtelee +48.4 mmp ja +60.4 mmp välillä. Rakennettu osa alueesta on melko tasainen ja maasto vaihtelevampaa metsäisillä alueilla.



Kuva 2 Vinalojarjoste suunnittelualueesta © MML

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua aluetta ja vanhoja savenottoaltaita ja niitä ympäröivää metsäistä aluetta. Pohjoisosassa on Akanoja, joka laskee suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevaan Keltin alaiden virkistysalueen pääaltaaseen. Akanojan ympäristö on rehevää puronvarsilehtoa, jossa puusto on lehtipuuvaltaista. Vanhat savenottoaltaat ympäristöineen ovat arvokasta ihmisen luomaa kosteikkoa, jossa pesii runsas linnusto mm. liejukana, mustakurkku-uikku, keltävästäräkki ja niittykirvinen. Akanojan ympäristön lehtipuuvaltainen alue on potentiaalista aluetta liito-oravan pesäkoloille. Alue on myös ruderaattialue, jonka rikkaruohostolla on merkitystä linnuille ja hyönteisille. Alueella elää mm. useita sudenkorentolajeja.

Valtakunnallisessa maisema-aluejaossa (SYKE) suunnittelualue sijoittuu Eteläisen rantamaa-maisema-alueen ja itäisen Järvi-Suomen rajalle. Suunnittelualueen itä-, etelä-, ja länsipuolella sijaitsevat alueet kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Kymijokilaakson kulttuurimaisemaan.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee pohjavesialueiden ulkopuolella. Lähimmät pohjavesialueet ovat 2-luokan Huuhkajavuoren pohjavesialue noin 600 metrin ja Pohjankorven pohjavesialue noin 1,5 kilometrin päässä alueesta, sekä E-luokan Simolanmäen pohjavesialue noin 700 metrin päässä alueesta.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Kouvolan kaupungin puhtaiden maiden maanläjitys-alue.

3.1.4 Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei ole asutusta. 500 metrin säteellä suunnittelualueesta asuu noin 160 asukasta.

3.1.5 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue liittyy alueen pohjoispuolella sijaitseviin Heinharjun teollisuuskortteleihin. Suunnittelualueella sijaitsee useita teollisuus- ja varastorakennuksia, joista vanhin vuodelta 1951 ja uusimmat 2020-luvulta.

3.1.6 Rakennettu ympäristö

3.1.6.1 Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on useita teollisuus- ja varastorakennuksia, vanhin vuodelta 1951 ja uusimmat 2020-luvulta.

Alueen etelä- ja Helsingintien itäpuolella sijaitsee 1900–2020-luvuilla rakennettuja asuintaloja ja talousrakennuksia. Pohjoispuolen teollisuus- ja varastorakennusten alue on rakentunut 1970–2010-luvuilla.

Nykyisen Keltin alueella on ollut asutusta jo satoja vuosia, mahdollisesti jo 1300-luvulla. Museoviraston mukaan 1500–1700-lukujen tai vanhemman asutuksen tarkkaa sijaintia ja säilyneisyyttä on mahdoton määrittää ilman koekaivausta. Luultavasti kohteen myöhempi maankäyttö peltoineen, pihapiireineen ja hiekanottoineen on vaurioittanut em. ajan asutuksen jälkiä pahoin. Keltin vanha kylä on sijainnut Kymijoen mutkan pohjoisrannalla, Isosaaren kohdalla.

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Lähin valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue on Kymijoen rajalinnakkeet Kymijoen itärannalla noin 1,7 kilometriä kaakkoon suunnittelualueesta.



Kuva 3 Ilmakuvat vuosilta 1953 ja 1968 ©mml

3.1.6.2 Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Läheisyydessä sijaitsee Liskonmäen historiallinen asuinpaikka noin 350 metriä suunnittelualueesta itään, historiallinen hautapaikka ja luonnonmuistomerkiksi rauhoitettu vanha mänty noin 650 metriä alueesta kaakkoon ja rautakautinen Keltin kyläpaikka noin kilometrin päässä alueen eteläpuolella.



Kuva 4 Keltin vanha kylä, Rakennuksen kivijalka Skyttälän tilan pohjoispuolella © Vesa Laulumaa 2012, Finna-palvelu, Museovirasto

3.1.6.3 Liikenne- ja katualueet

Suunnittelualue rajautuu idässä Helsingintiehen, joka on alueelle tärkeä seututie. Eteläpuolella kulkee Vatajantie ja länsipuolella Viikiläntie, jotka ovat lähinnä alueen asutusta palvelevia autolla ajettavia yksityisteitä.

3.1.6.4 Tekninen huolto ja energiatalous

Alueella on kattava tekninen verkosto ja alueen savukaasujen talteenotto on kytketty paikalliseen kaukolämpöverkkoon.

3.1.7 Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole julkisia eikä yksityisiä palveluja. Alueella työpaikkoja on kevytsoraa valmistavassa yrityksessä ja alueen pohjoispuolella Heinharjun teollisuusalueella.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa osittain alueella toimiva yritys, Suomen valtio (Väyläviraston hallinnoimana) omistaa vanhan ratapohjan. Kouvolan kaupunki omistaa metsäiset alueet suunnittelualueen koillis-luoteisosassa.

3.1.9 Virkistysalueet ja viherverkko

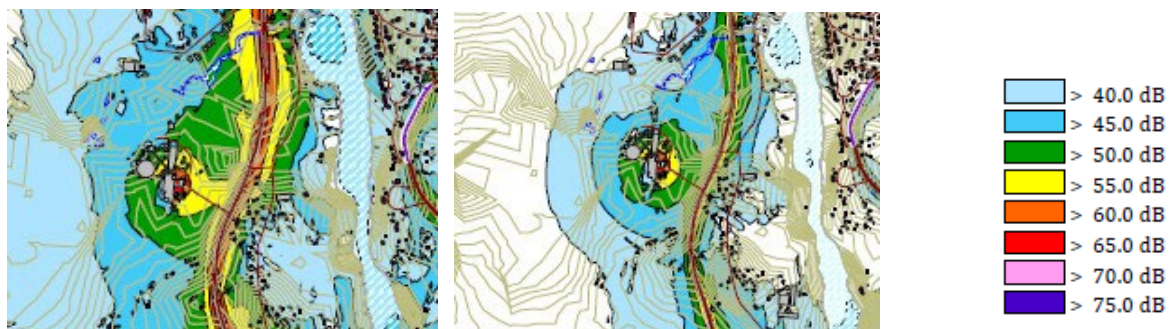
Suunnittelualueella ei ole varsinaisia virkistysalueita. Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa pohjois- ja itäosa sijaitsevat Luo-1 (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue) -merkityllä alueella, jonka halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Alueen länsipuolella sijaitsee Keltin altain virkistysalue, jossa käytöstä poistetuista savenottoaltaista ympäristöineen on tullut muun muassa muuttolintujen suosima levähdys- ja pesimäpaikka. Alueelta on nykyisin syrjäisiä autoteitä ja epävirallisia polkuja pitkin yhteys Nauhan ja Anhavan kuntopoluille ja suunnittelualueen länsipuolella kulkee talvella Korja-Rekola hiihtolatu. Keltin altaille on valmistunut kehittämissuunnitelma 2018.

3.1.10 Ympäristöterveys

3.1.10.1 Melu ja värinä

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Teollisuusalueilla ulkotilojen ohjearvoja ei sovelleta. Liike- ja toimistohuoneissa sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB. Kouvolan kaupungin alueella olevaa liikennemelua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Otteet meluselvityksen liitekartoista on esitetty alla.

Suunnittelualueella melua aiheuttaa lähinnä alueella toimivan yrityksen toiminta ja itäpuolella kulkevan Helsingintien liikenne.



Kuva 5 Suunnittelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020 ja saanut lainvoiman. Siinä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (ruskea / A): Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset

liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn."

Alueen länsiosassa kulkee pääsähkölinja ja itäpuolella seututie tai pääkatu.



Kuva 6 Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty tähdellä.

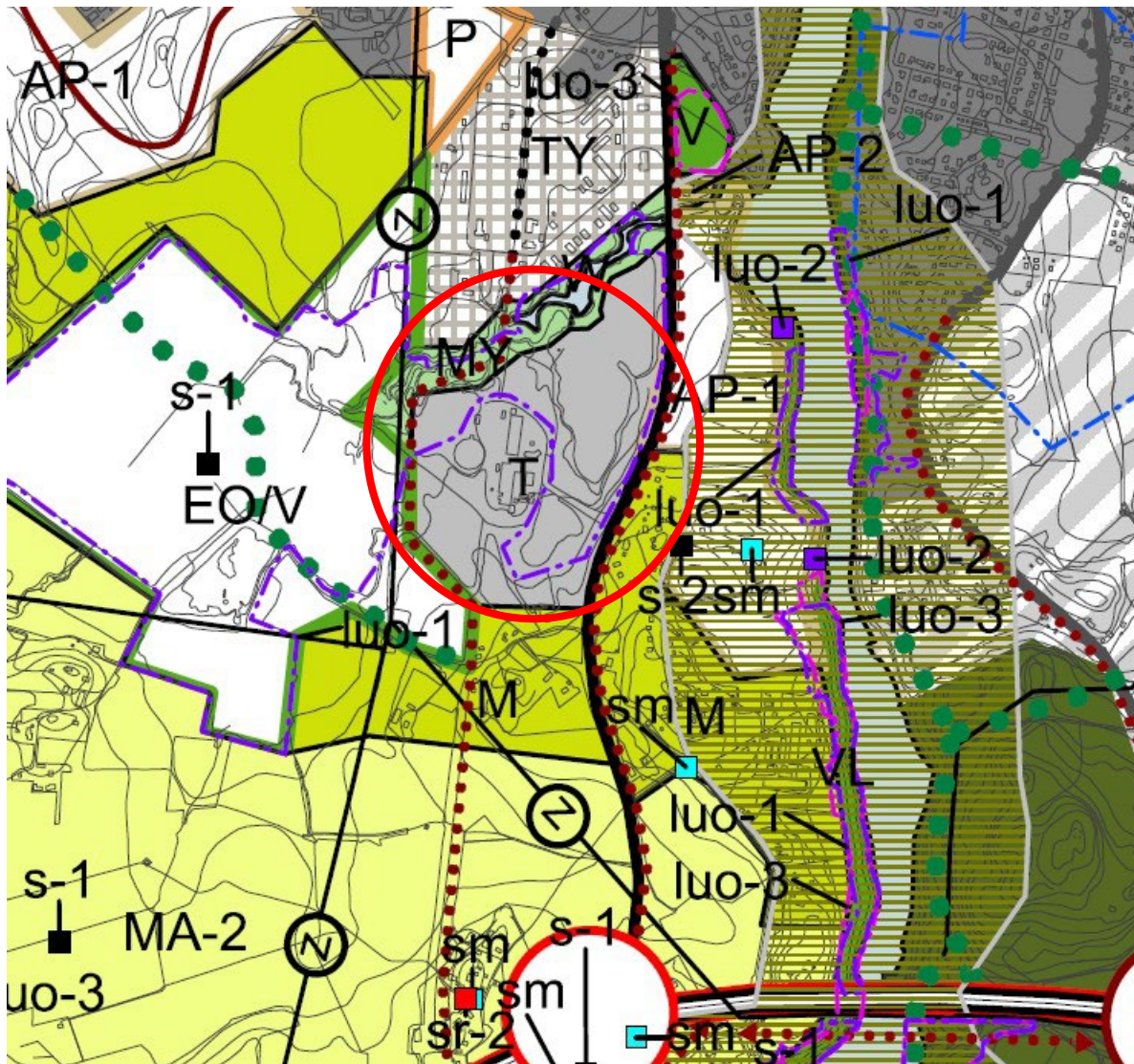
3.2.2 Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.11.2015 hyväksytty oikeusvaikutteinen Kouvola keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Sopimusalue on yleiskaavassa merkitty suurimmaksi osaksi Teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Merkinnällä osoitetaan ympäristöhäiriöitä aiheuttavalle teollisuus- ja varastointi toiminnalle sekä logistiikalle varattu alue. Asutukseen tai arvokkaaseen luontoalueeseen rajoittuvalla alueen osalla tulee huolehtia riittävästä suojaetäisyydestä ja suojakasvillisuudesta.

Alueen pohjois- ja itäosa sijaitsevat Luo-1(Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue) -merkityllä alueella. Erityisen arvokkaita elinympäristöjä ovat mahdolliset metsälain 10 §:n mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojellut vesiluontotyytit sekä muut huomattavan arvokkaat luontokohteet. Luo-1-kohteet ovat lähes luonnontilaisia ja edustavia kohteita, joilta löytyy arvokasta lajistoa.

Alueen pohjois- ja luoteisosassa on merkintä MY, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. MY-alueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman AKL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen.

Alueen länsipuolella kulkee voimajohto ja uusi kevyen liikenteen reitti.



Kuva 7 Ote Kouvola ydinkeskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on ympäröity punaisella.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoittamaton.

3.3.1 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021 (§5). rakennusjärjestys vanheni joltain osin rakentamislain voimaantulon myötä 1.1.2025. Niiltä osin kuin rakennusjärjestyksessä määrätty on ristiriidassa rakentamislain (751/2023, jäljempänä RakL) kanssa, noudatetaan hierarkkisesti ylempää säädöstä eli lakia. Ne rakennusjärjestyksen määräykset, jotka eivät ole ristiriidassa lain kanssa, jäävät siirtymäsäännöksen nojalla voimaan (RakL 28 §).

3.3.2 Pohjakartta

Pohjakartta on AKL 54 a §:n mukainen. Pohjakartan tarkistus on valmistunut 20.11.2025.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on laatia asemakaava, jolla mahdollistetaan teollinen toiminta alueella myös tulevaisuudessa ja turvataan alueen luontoarvot.

4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on tullut vireille alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2025. Asema-kaava ei sisälly vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 5.11.2025.

4.3 Maankäyttösopimus

Asemakaavaan voi liittyä maankäyttösopimus/-sopimuksia.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Väylävirasto
- Fingrid Oyj
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy
- Keltin vesihuolto-osuuskunta
- Kouvolan Vesi Oy
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- UPM-Kymmene Oyj
- Telia Company Oyj, Elisa Oyj, DNA Oyj
- Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry
- Kymenlaakson lintutieteellinen yhdistys ry
- Muut osalliset, kuten alueen yrittäjät ja asukkaat

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke kuulutetaan vireille 17.12.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 17.12.2025-16.1.2026 välisen ajan ja siitä pyydetään alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavan vireilletulosta tiedotetaan kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 17.12.2025.

4.4.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta voidaan tarvittaessa järjestää AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.

4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 17.12.2025-16.1.2026, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet ovat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 17.12.2025. Kaavaluonnoksesta pyydetään palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta.

4.4.6 Asemakaavamuutoksen julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville sen jälkeen, kun Tekninen lautakunta on sen kokouksessaan hyväksynyt. Täydennetään myöhemmin.

4.5 Kaavaratkaisun perusteet

4.5.1 Mielipiteet ja niiden huomioiminen (kannanotot ja lausunnot sekä vaikutukset kaavaratkaisuun)

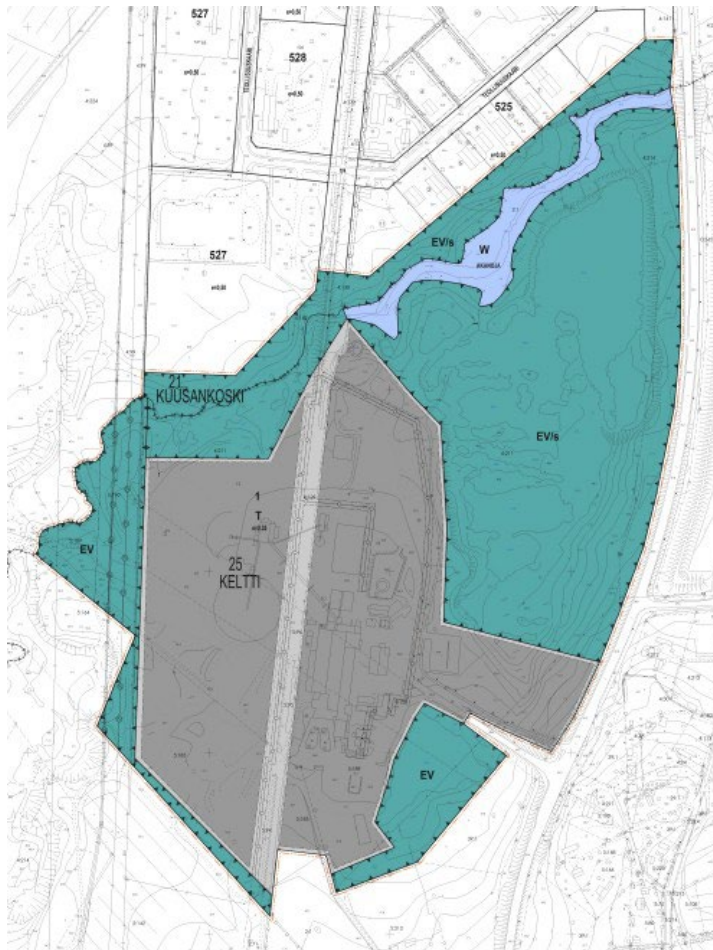
4.5.1.1 Asemakaavamuutoksen vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 17.12.2025-16.1.2026. Täydennetään myöhemmin.

4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Täydennetään myöhemmin

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 8 Ote kaavaluonnoskartasta

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle muodostuu yksi kortteli, joka on kokonaisuudessaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tehokkuusluku on $e=0.35$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu noin 59 000 k-m². Lisäksi alueelle muodostuu suojaviheralueita, suojaviheralueita, joilla ympäristö säilytetään ja yhteinen vesialue.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita.

5.1.3 Aluevaraukset

5.1.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten rakennusten korttelialue. (T)

Koko kortteli 1 on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku $e=0.35$. Rakennusoikeutta muodostuu noin 59 000 k-m². Korttelialueen halki kulkeva vanhan ratapohjan alue jää rakennusalan ulkopuolelle.

5.1.3.2 Yleismääräykset

Pilaantuneet maat: Maankäytön muutosten yhteydessä maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maat on kunnostettava ympäristöviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti ennen rakentamisen aloittamista.

Pysäköinti:

Autopaikat: 1 ap / 2 työntekijää

Polkupyöräpaikat 1 pp / 2 työntekijää

Pysäköintipaikkamääräys on ohjeellinen. Pysäköintipaikkoja on järjestettävä riittävä määrä mitoitettuna alueen toimintaan.

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

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttaa tontilla ennen johtamista kunnalliseen hulevesiverkostoon. Alueelle kertyneet likaantuneet sade- ja sulamisvedet on käsiteltävä hallitusti.

Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on edistettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. EV-alueita voidaan käyttää hulevesien viivyttämiseen ja muuhun käsittelyyn. Alueille saa rakentaa hulevesien käsittelyyn liittyvät tarvittavat rakennelmat. Rakennelmat tulee suunnitella ja toteuttaa luonnon monimuotoisuuden kannalla arvokkaita elinympäristöjä vaarantamatta.

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

Yhdyskuntatekninen huolto: Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä ja materiaaleja. Uusiutuvan energian käyttöä tulee mahdollisuuksien mukaan edistää.

Melu ja tärinä: Toimistohuoneissa on huomioitava alueen toiminnasta aiheutuva ja alueelle mahdollisesti tuleva tieliikenteen aiheuttama melu- ja tärinähaitta.

Ympäristöhäiriöt: Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa ympäristön luontoarvoja

Rakentamistapa: Rakennusten julkisivujen väriytyksen tulee sopeutua ympäristöön.

Tonttijako voidaan tehdä sitovaksi jo kaavassa tai myöhemmin erillisenä päätöksenä. Tässä kaavahankkeessa tonttijakoa koskee seuraava määräys: "Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako."

5.2 Kaavan vaikutukset

Tässä osassa on esitelty asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi EVA, sekä toimenpiteet, joilla kaavamutoksen toteuttamisen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää.

5.2.1 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaava toteaa suunnittelualueen nykykäytön ja mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten rakentamisen kaavaan rajatulla korttelialueella. Rakennusoikeuden määräytyminen kaavan mukaisesti ei vaikuta laajemmin yhdyskuntarakenteeseen lähiympäristössä.

5.2.2 Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen sekä maisema

Rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan osalta kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita rakennettuja ympäristöjä, eikä olemassa olevilla rakennuksilla ole suojeluarvoa.

Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta Kymijokilaakson kulttuurimaisemaan.

5.2.3 Tekninen huolto

Asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen tekniseen huoltoon.

5.2.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Asemakaavalla ei ole suurta vaikutusta yhdyskunta- tai energiatalouteen. Suunnittelualueen infrastruktuuri on jo rakennettu. Asemakaavan toteuttaminen ei vaadi lisäinvestointeja tai muutoksia energiaratkaisuihin lähiympäristössä.

Asemakaava ei ota kantaa suunnittelualueen rakennusten lämmitysjärjestelmiin. Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä ja materiaaleja ja mahdollisuuksien mukaan tulee edistää uusiutuvan energian käyttöä.

5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavalla ei ole suuria vaikutuksia liikenteeseen.

5.2.6 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Asemakaava ei vaikuta ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön. Asemakaava toteaa nykytilanteen maastossa, jossa on jo teollista toimintaa. Kaavamerkinnot ja -määräykset edesauttavat alueen ja ympäristön luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

5.2.7 Viheralueet ja luonnonympäristöt

Kaava-alueella ei ole rakennettuja viheralueita. Kaava-alueella ja ympäristössä on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita. Alueen asemakaavoittaminen edesauttaa alueiden säilymistä.

5.2.8 Muut vaikutukset

Kaavassa esitetyt rakentamistapaa, yhdyskuntateknistä huoltoa ja ympäristöhäiriöitä koskevat määräykset vähentävät maankäytön ja sen muutosten haitallisia vaikutuksia ja edistävät terveellisen ja turvallisen elinympäristön muodostumista.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisu ei suoraan lisää ympäristön häiriötekijöitä tai voimista niitä, koska kaavan mukaiset toiminnot ovat jo alueella. Toiminta alueella ei saa vaarantaa alueen ja ympäristön tunnistettuja luontoarvoja.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

5.5 Nimistö

Kaavahanke ei vaikuta alueen nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan tavoitteena on valmistua hyväksymismenettelyyn vuoden 2026 aikana ja sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Rakentamislain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia.

Kouvolassa 15.12.2025

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Susanna Rutqvist
kaavoitusinsinööri