

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 18.9.2026 päivättyyn asemakaavan ehdotuksen karttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAAVOITUS 2026

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.....	10
3.3 Asemakaava.....	12
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	13
4.1 Suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Maankäyttösopimus	13
4.4 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.5 Kaavaratkaisun perusteet.....	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 Kaavan rakenne	19
5.2 Kaavan vaikutukset	21
5.3 Ympäristön häiriötekijät	22
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	23
5.5 Nimistö	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA AJOITUS	23

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

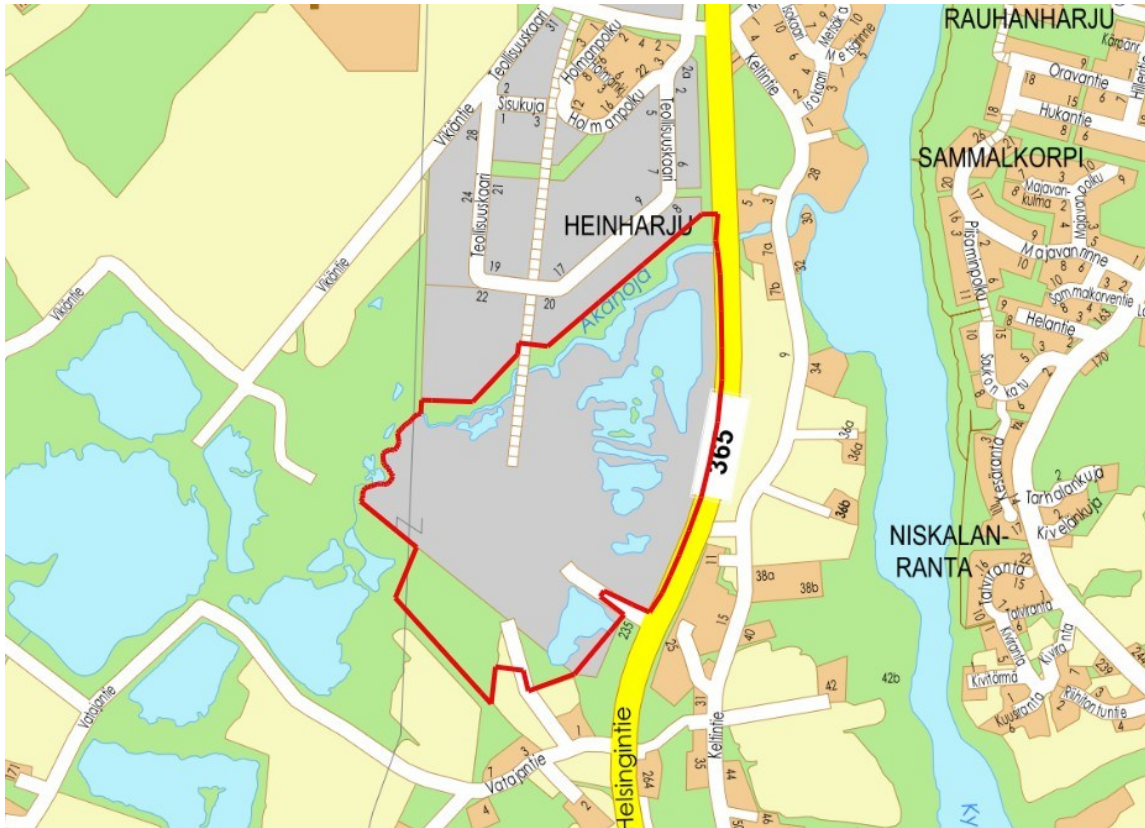
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Kuulutus ilmoituslehdessä 17.12.2025
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo 17.12.2025.-16.1.2026

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 sisältyy vuoden 2026 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
- Liite 5. Luontoselvitys

1.5 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Helsingintie 235:n ja sen ympäristön asemakaavan luontoselvitykset 2026. Welado Design, 2026
- Jälkiteollisen 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

Asemakaava on tullut vireille alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2025. Asemakaava sisältyy vuoden 2026 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.

Kaavahanke kuulutettiin vireille 17.12.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat 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.

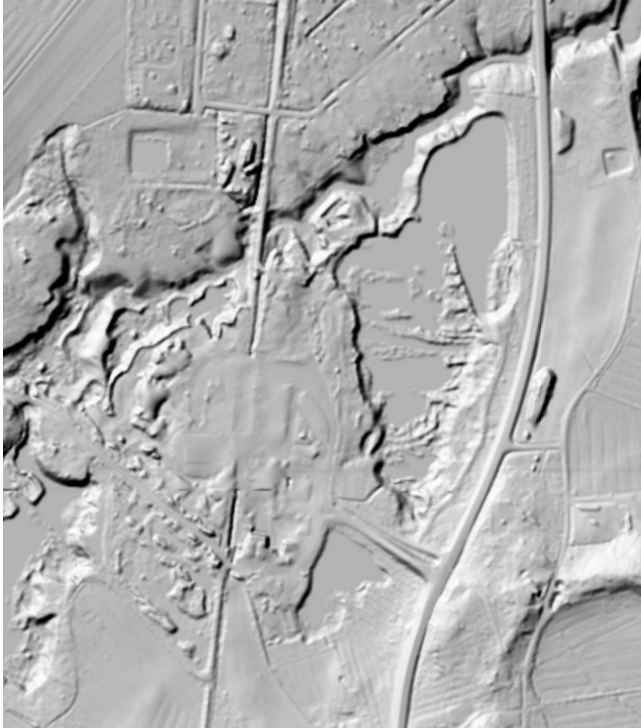
3.1.2 Maisema

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 osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Kymijokilaakson kulttuurimaisema.

3.1.2.2 Maisemarakenne

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



Kuva 2 Vinalovalvarjoste 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 altaiden virkistysalueen pääaltaaseen. Welado Design on toteuttanut kaava-alueella luontoselvityksen kevään ja kesän 2026 aikana.

Akanojan ja vanhojen savenottoaltaiden ympäristö alueen pohjois-, itä-, ja eteläosassa on kosteaa ja rehevää lehtipuuvaltaista lehtoa, jossa päälaajina on raita (*Salix caprea*) Alueilla on paljon kaatunutta puuta, joka lahotessaan lisää alueen luontoarvoja. Tehdasalueen länsipuoli on suurimmaksi osaksi voimajohtojen halkomaa joutomaata.

Pesimälintuselvityksessä havaittiin 42 lintulajia, joista 15 oli huomionarvoisia. Huomionarvoisista lajeista 5 oli EU:n lintudirektiivin liitteen I tai direktiivin muuttolintujen lajeja, 1 äärimmäisen uhanalainen, 1 erittäin uhanalainen, 4 vaarantuneita, 5 silmälläpidettäviä ja 5 Suomen kansainvälisiä vastuulajeja. Runsaimpina esiintyi Suomen yleisimmät lajit pajulintu ja peippo, huomionarvoisista lajeista runsaslukuisin oli räystäspääsky.

Lepakkokartoituksessa rajattiin alueelta kaksi luokan III lepakkoaluetta. Alueen koillisosan suurimmat vesialtaat, Akanojan varren sekä näitä reunustavat metsiköt. Toinen, pienempi alue sijaitsee selvitysalueen eteläosassa, ja siihen kuuluu pienempi vesiallas sekä sitä reunustava metsikkö. Näillä alueilla havaittiin 2–3 lepakkolajia. ja myös ne ovat rakennepiirteiltään lepakoille sopivia ja tarjoavat sopivia habitaatteja usealle lepakkolajille. Toisaalta havainnot keskittyivät lähes yksinomaan loppukesään, ja yksilömäärät jäivät alhaisiksi, joten kohteiden ei katsota olevan lepakoille erityisen tärkeitä tai sisältävän lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Liito-oravaselvityksessä Hankealueella ei havaittu merkkejä liito-oravasta. Hankealueen itäreunassa havaittiin kuitenkin risupesä, joka saattaisi toimia liito-oravan pesäpaikkana. Alueen puusto on nuorta. Haapaa selvitysalueella kasvaa jonkin verran, mutta liito-oravan tarvitsemia varttuneempia kuusia alueella on niukasti. Liito-orava voi tilapäisesti oleilla alueella, mutta luontodirektiivin tarkoittamaksi lisääntymis- ja levähdyspaikaksi alue ei luonnonympäristönsä puolesta sovellu.

Viitasammakkoselvityksessä tehtaalle johtavan tien eteläpuolella sijaitsevan lammen ruoikossa havaittiin viitasammakoita soitimella. Kartoituksessa tehtyjen havaintojen perusteella pystyttiin määrittelemään lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka, jolla kaikki soidintavat koiraat havaittiin. Lammen eteläreunasta rajattiin ruoikkoinen osa alueeksi, johon ei saa kajota (Luonnonsuojelulaki 9/2023 78 §). Lammen muilla rannan osilla vesikasvillisuus oli vähäistä, ja ne olivat sen myötä epäsoivia viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi.

Luontoselvityksen suosituksissa todetaan seuraavasti: Kasvillisuus Helsingintie 235:n ympäristössä on hyvin rehevää. Suuri osa alueen luontotyypeistä edustaa jotakin lehtotyyppiä, joita pidetään kangasmetsiä arvokkaampina luonnonympäristöinä uhanalaisuutensa ja vaateliaamman lajistonsa kautta. Alueen lehtojen edustavuus on kuitenkin kärsinyt tehtaan toimista, ja ympäristössä on huomattavia määriä tehtaan tuotteita, erityisesti kevytsoraa. Alueella ei esiinny vaateliaampaa lehtolajistoa, vaan lajikirjo on varsin tyyppillistä kyseisille lehtotyypeille. Kaikki Suomen lehtotyypit ovat joka tapauksessa vähintään silmälläpidettäviä, ja heikomman edustavuuden lehdot olisi syytä pyrkiä pitämään ekologisesti riittävässä kunnossa biodiversiteetin säilyttämiseksi ja jopa lisäämiseksi.

Linnustoltaan Helsingintie 235:n kaavoitusalue on varsin monipuolinen. Vesialtaat, pohjoisessa kulkeva Akanoja sekä niitä reunustavat lehdot ja pensaikot tarjoavat elinympäristöjä useille uhanalaisille tai silmälläpidettäville sekä EU:n lintudirektiivin lajeille ja Suomen kansainvälisille vastuulajeille. Tehdasalueen avoimessa varastohallissa pesi useita erittäin uhanalaisia räystäspääskyjä. Pääskyt saattavat käyttää samoja pesiä useita vuosia, joten lintujen pääsy pesille tulisi varmistaa myös tulevina vuosina. Lisäksi lähtötietoaineistojen perustella kaavoitusalueen pohjoisosa saattaa olla osa äärimmäisen uhanalaisen kuningaskalastajan siirtymäreittiä pesimä- ja ruokailupaikkojen välillä. Tämä reitti on syytä säilyttää myös tulevaisuudessa.

Lepakkokartoituksen perusteella kaavoitusalueelta rajattiin kaksi luokan III lepakkoaluetta. Näillä alueilla tehtiin havaintoja useammasta lajista, mutta havaintomäärät jäivät alhaisiksi ja painoutuivat lähinnä loppukesään. Alueiden ei katsota olevan lepakoille erityisen tärkeitä eikä siellä arvioida tämän kartoituksen perusteella olevan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueet kuitenkin sopivat rakennepiirteiltään loistavasti monelle lepakkolajille. Lainsäädäntö ei velvoita säästämään luokan III lepakkoalueita, mutta alueet on syytä huomioida mahdollisuuksien mukaan maankäytön suunnittelussa.

Liito-oravista ei havaittu alueella merkkejä. Lajin näkökulmasta alueen maankäytön kehittämiseksi ei ole esteitä.

Viitasammakoita elää alueen eteläosassa. Kartoituksessa havaittiin useita soidintavia koiraita lammen ruoikossa. Kyseinen alue on rajattu lajin lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, jonka hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä.

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. Mu-seoviraston mukaan 1500–1700 –lukujen tai vanhemman asutuksen tarkkaa sijaintia ja säily-neisyyttä on mahdoton määrittää ilman koekaivausta. Luultavasti kohteen myöhempi maan-käyttö 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 Vikiäntie, jotka ovat lähinnä alueen asutusta palvelevia autolla ajettavia yksityistieitä. Helsingintien nopeusrajoitus on 70 km/h ja liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla nykyisellään 5 300 ajoneuvoa/vrk.

3.1.6.4 Tekninen huolto ja energiatalous

Alueella on kattava tekninen verkosto. Alueella on valmius savukaasujen talteenoton kytke-miseksi 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. Kouvola kaupunki omistaa metsäiset alueet suunnittelualueen koillis-luoteisosassa.

3.1.9 Virkistysalueet ja viherverkko

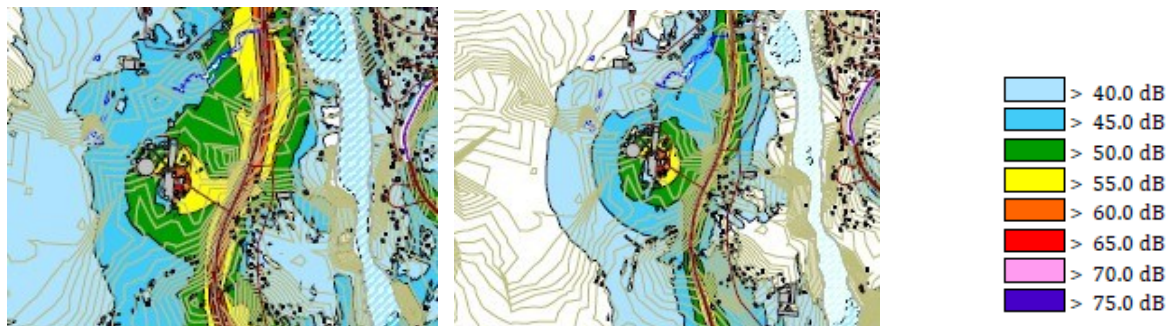
Suunnittelualueella ei ole varsinaisia virkistysalueita. Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa pohjois- ja itäosa sijaitsevat Luo-1 (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue) -merkityllä alueella, jonka halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Alueen länsipuolella sijaitsee 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. Suunnittelualueen kohdalla Helsingintien nopeusrajoitus on 70 km/h ja liikennemäärä nykyisellään 5 300 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueelle tulee arkipäivisin noin 35–40 kuljetusta.



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 kulttuuri-historiallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen 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. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty tähdellä.

3.2.2 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

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

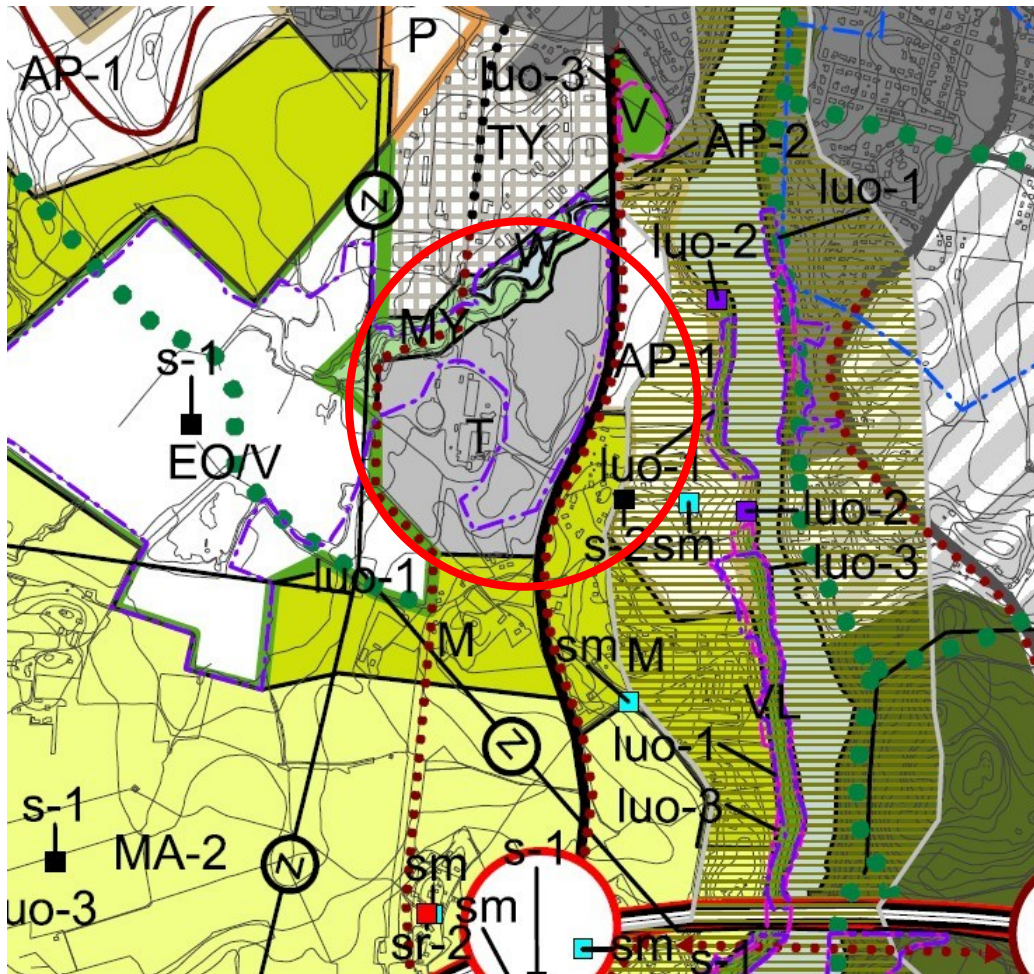
Alueen pohjois- ja itäosa sijaitsevat Luo-1(Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue) -merkityllä alueella. Erityisen arvokkaita elinympäristöjä ovat mahdolliset metsälain

10 §:n mukaiset erityisen tärkeitä 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 Kouvola 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 ylemmää 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 ja päivitetty 19.8.2026.

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. Asemakaava sisältyy vuoden 2026 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 5.11.2025.

4.3 Maankäytösopimus

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 5.11.2025.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus
- 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 kuulutettiin vireille 17.12.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2025-16.1.2026 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä

viranomaisilta palautteet. Kaavan vireilletulosta tiedotettiin 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

Asemakaava ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä se ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten siitä ei järjestetty AKL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

4.4.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Kaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä 17.12.2025-16.1.2026, jolloin kaavaluonnos ja sen liitteet olivat nähtävillä sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon info-pisteessä. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internetsivuilla 17.12.2025. Kaavaluonnoksesta pyydettiin 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 (kaavaluonnos).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto olivat nähtävillä 17.12.2025-16.1.2026 (AKL 62–63§ ja MRA 30§). Palaute pyydettiin toimittamaan Kouvolan kaupungin kirjaamoon 16.1.2026 mennessä.

Kaavasta annettiin nähtävillä olon aikana viisi (5) lausuntoa. Nähtävilläolon päättymisen jälkeen saatiin yksi kirjeeksi luokiteltava palaute. Palautteen perusteella kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on tehty muutoksia ja tarkennuksia.

Fingrid esitti lausunnossaan seuraavaa: ” Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 110 kilovoltin (kV) voimajohto Korja–Pyhävesi (suunnittelutunnus 1162). Voimajohtoalueella sijaitsee myös KSS Verkko Oy:n 110 kV voimajohto Korja–Kuusaanlampi ja UPM Kymmene Oyj:n 110 kV voimajohto Korja–Voikkaa. Voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteiselle 62-64 metriä leveälle johtoalueelle (kuva 1). Johtoalue muodostuu 42-44 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusta merkitsevä rakennusraja ulottuu nykyisin 13,5metrin päähän voimajohdon keskilinjasta Fingridin voimajohdon puolella eli länsipuolella.

Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää kaikkien voimajohtojen rakennusrajat johtoalueen reunavyöhykkeiden takareunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko voimajohtoalueen. Kaavoituksessa on yleensä suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään koko voimajohtoalueen leveyttä. Näin varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys, sekä rajoitetaan sähköturvallisuu-
suutta vaarantavat toiminnot selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle. Voimajohdot ovat asemakaavan suojaviheralueella (EV). Muistutamme kuitenkin yleisesti seuraavista asioista suunniteltaessa rakentamista voimajohdon läheisyydessä:

- Voimajohtoalueella tai sen tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon ja kunnossa pysymiselle.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtojen läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset vaarajännitteet. Fingrid määrittelee etäisyys- ja suojausvaatimukset tapauskohtaisesti vaarajännitearvioiden perusteella. Vaarajännitteet kannattaa selvittää Fingridistä hyvissä ajoin risteämäläusunnon kautta.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Voimajohtoalueella ja sen läheisyydessä on rajoitettu maanmuokkausta ja läjittämistä turvallisuussyistä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähkö- ja telejohdot ja maantiet" (2018) esitetään.
- Pysäköintialueet on osoitettava mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti johtoalueen ulkopuolelle. Pysäköintialueen sijoittamiseen voimajohtoalueelle tulee pyytää Fingridin lupa. Mikäli Fingrid toteaa alueen pysäköintiin soveltuvaksi, toiminnan harjoittajan tulee tehdä pysäköintialueesta Fingridin kanssa yksityisoikeudellinen sopimus.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa op-
paassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta <https://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/voimajoh-toalueidenhyodyntaminen/ohjeita-kaavoittajalle/>.

Tässä lausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin rakentamiseen tai teknisiin ratkaisuihin. Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämäläusunto, myös suunnitelmien tarkentuessa ja muuttu-
essa. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/risteamaläusunnot. Tämä lausunto koskee vain Fingridin voimajohtoja ja toimintoja.”

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Fingridin lausunto merkitään tiedoksi.

Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry esitti lausunnossaan seuraavaa: Yleis-
sesti: Asemakaavaluonnos parantaa maankäytön ohjausta nykyiseen yleiskaavaan nähden. Teollisuusalue on osoitettu kaavaluonnoksessa suppeammaksi ja selvärajaisemmaksi. Li-
säksi yleiskaavan MY-merkintä on muutettu EV/s-merkinnäksi. Toisaalta luonnoksen T-alueita tulisi supistaa, ettei se ulottuisi kevyen liikenteen väylän poh-
joispuolelle.

Tehtaalle tulevan tien pohjoispuoleista alueen kaavamerkintää tulisi niin ikään arvioida uudel-
leen. Ainakin sen itäosaan sopisi paremmin EV/s-merkintä kuin T-merkintä.

EV/s-alueen kaavamääräys:

EV/s-alueen kaavamääräys kuuluu kaavaluonnoksessa seuraavasti: ”EV-alueita voi käyttää hulevesien viivyttyämiseen ja muuhun käsittelyyn. Alueille saa rakentaa hulevesien käsittelyyn liittyvät tarvittavat rakennelmat.”

Määräys on liian väljä ja vesittää EV/s-aluevarauksen merkitystä ympäristön säilyttämisessä ja luontoarvojen kehittämisessä. Tehtaan pohjoispuolella on jo tuhottu arvokasta metsää, eikä sellaista tule mahdollisesti jatkaa EV/s-merkinnän alueella. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa joko EV/s-alueiden ulkopuolella tai määrätä rakenteiden toteutuksesta ja sijainnista tarkemmin, jotta EV/s-alueiden tarkoitus luontoarvojen kannalta ei tarpeettomasti vaarannu. Luontoselvitykset:

Luontoselvitykset ovat vuodelta 2009–2025. Niitä on perusteltua päivittää. Päivitystarve johtuu osaltaan EV/s-alueiden hulevesirakenteiden sijoittelua koskevasta kaavamääräyksestä.

Akanoja laskee Keltin alaiden pääaltaaseen ja virtaa altaan läpi laskien Kymijokeen kaava-alueen koillispuolelta. Akanojan varsi on potentiaalista aluetta Iliito-oravan pesäkoloille. Sieltä on papanahavaintoja, mutta pesäkolon etsinnästä ei ole varmuutta.

Muuta: Kohdassa 3.1.6.3. on mainittu tien nimenä Viikiläntie. Tien oikea nimi on Vikiäntie

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piirin lausunto merkitään tiedoksi. EV-merkintä: Suojaviheralue, /s-merkintä: Alue, jolla ympäristö säilytetään. Hulevesiä koskevaa kaavamääräystä on kaavaehdotukseen tarkennettu muotoon ”EV-alueita, joilla ei ole /s-merkintää voidaan käyttää hulevesien viivyttyämiseen ja muuhun käsittelyyn. Alueille saa rakentaa hulevesien käsittelyyn liittyvät tarvittavat rakennelmat. Rakennelmat tulee suunnitella ja toteuttaa luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita elinympäristöjä vaarantamatta.”

Alueella on toteutettu luontoselvitys.

T-korttelialueen rajausta on tarkistettu.

Vikiäntien nimi on korjattu oikeaan muotoon.

Kymenlaakson museo esitti lausunnossaan seuraavaa:

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella toimii vuonna 1951 perustettu Leca Finland Oy:n tehdas. Yhtiön internet-sivujen tietojen mukaan tehdas on ensimmäinen Suomeen perustettu kevytsoratehdas, ja tiettävästi toinen kevyt-soratehdas maailmassa. Leca Finland Oy:n tehdas on osa Kuusankosken ja Kouvolan teollista kulttuurihistoriaa ja -ympäristöä sekä suomalaisten rakennusmateriaalien historiaa.

Museon näkemys on, että asemakaavahankkeen yhteydessä tulee arvioida kevytsoratehtaan rakennushistoriallisia arvoja. Museo esittää katselmuksen järjestämistä suunnittelualueelle ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin (https://www.kyppi.fi/palveluik-kuna/mjreki/read/asp/r_default.aspx) tietojen perusteella muinais-muistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Alueella 1950–1960-luvuilla tapahtuneiden maanmuokkaustoimien vuoksi suunnittelualuetta voidaan myös pitää arkeologiselta potentiaaliltaan vähäisenä. Edellä mainituista syistä, Kymenlaakson museo ei edellytä arkeologisia selvityksiä kaavahankkeen yhteydessä.

Kymenlaakson museolla ei ole muuta huomioitavaa asemakaavan valmisteluvaiheesta rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Suunnittelualueelle on järjestetty museon edustajan kanssa katselmus keväällä 2026.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus esitti lausunnossaan seuraavaa:

Kouvolan kaupunki on pyytänyt Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta lausuntoa Helsingintie 235 asemakaavan, kaava nro 25/001, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavaluonnoksesta 16.1.2026 mennessä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus lakkasi vuoden 2025 lopussa. Osallisiin tulee sen sijaan lisätä 1.1.2026 aloittaneet Lupa- ja valvontavirasto ja Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus. Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Kaakkois-Suomen Elinvoimakeskus.

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

Asemakaava on tullut vireille alueella toimivan yksityisen yrityksen aloitteesta vuonna 2025. Hankkeesta on tehty kaavan käynnistämissopimus 5.11.2025.

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

Suunniteltu asemakaava-alue rajautuu itäreunassaan valtion maantiehen 365. Mt 365 liikennemäärä ko. kohdassa on noin 5300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nopeusrajoitus kyseisessä kohdassa on 70 km/h.

Lausuntopyynnön liiteaineistosta ei käy selville alueelle suunnitellun teollisen toiminnan liikennettä synnyttävää vaikutusta tai muitakaan liikennetietoja.

Hulevesiä ei saa johtaa suunnitellulta asemakaava-alueelta maantien kuivatusjärjestelmään toiminnan missään vaiheessa vaan ne tulee käsitellä kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosastolla ei ole asiassa muuta lausuttavaa asian tässä vaiheessa.

Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Kaavan ehdotusvaiheeseen on lisätty tietoa liikennemääristä.

Lupa- ja valvontavirasto esitti lausunnossaan seuraavaa:

Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee päivittää osallisten osalta siten, että Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen sijasta osallisia ovat Lupa- ja valvontavirasto sekä Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

Luontoarvot

Kaava-alue on suurelta osin olemassa olevaa tehdasaluetta. Alueen pohjoisosassa sijaitseva Akanoja ja sen varsi sekä koillisosassa sijaitseva ns. Lecan altainen kosteikko ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä ja ne onkin kaavaluonnoksessa osoitettu suojaviheralueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle ei ole tehty asemakaavatasoista luontoselvitystä ja yleiskaavaa varten tehdyt selvityksetkin ovat melko vanhoja. Alueelle tulee tehdä luontoselvitys ennen kaavan ehdotusvaihetta ja selvityksessä mahdollisesti havaittavat luonnonarvot tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Hulevedet

Kaavan yleismääräyksissä todetaan, että hulevesiä voidaan viivyttää ja käsitellä myös EV alueella. Kaavakartasta tai selostuksesta ei käy ilmi, koskeeko tämä määräys vain kaakkosinta ja läntisintä osaa suojaviheralueesta vai myös /s -merkinnällä osoitettuja alueita. Kaavan ympäristövaikutusten arvioinnin pohjaksi tulee asia tarkentaa.

Kaavan vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksen kohdassa 5 Asemakaavan kuvaus tulisi olla kuvaus myös kaavamerkinnoistä EV ja /s. Kaavan ympäristövaikutusten arviointia helpottaa tieto mitkä ovat ne seikat minkä vuoksi alueen ympäristö tulee säilyttää.

Kaavan ilmastovaikutusten arviointia sisältyy kohtaan 5.2.4 Yhdyskunta- ja energiatalous, vaikkei otsikossa asiaa mainita. Ilmastovaikutusten arviointia voisi jatkotyössä vielä terävöittää Kouvolan kaupungin Hinku-tavoitteiden mukaisesti.

Lopuksi

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaava on laadittu ohjaavan osayleiskaavan mukaisesti. Jotta voitaisiin varmistua siitä, että kaava täyttää AKL 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset, Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaava-aineistoa tulee täydentää edellä kerrotuilla selvityksillä.

Valmisteluaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus.

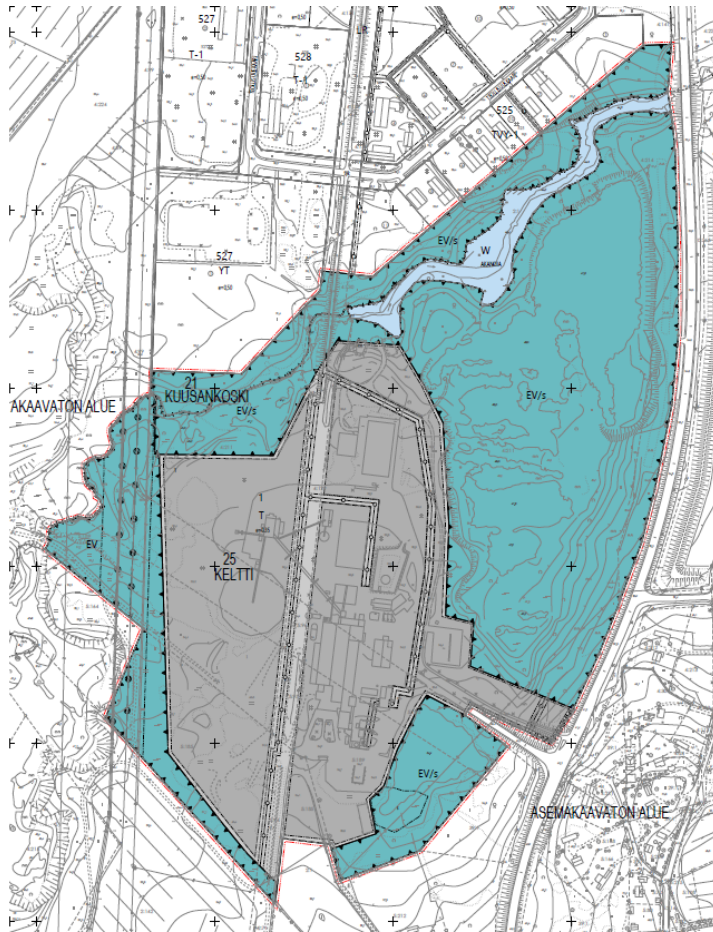
Lausunnon vaikutus kaavaratkaisuun: Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus lausunto merkitään tiedoksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty osallisten osalta. Alueelle on tehty luontoselvitys, jonka havainnot on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Hulevesiä koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu. Asemakaavan kuvaukseen on lisätty kuvaus myös kaavamerkinnoista EV ja /s, sekä luontoselvityksessä ilmi tullut suojeltava/säilytettävä alueen osa (s). Ilmastovaikutuksista on lisätty oma kohtansa kaavaselostukseen.

4.5.1.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Täydennetään myöhemmin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 8 Ote kaavaehdotuskartasta

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 53 000 k-m². Lisäksi alueelle muodostuu suojaviheralueita, suojaviheralueita, joilla ympäristö säilytetään sekä yhteinen vesialue.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita.

5.1.3 Aluevaraukset

5.1.3.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennustenrakennusten korttelialue. (T)

Koko kortteli 1 on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueen rakentamisen tehokkuusluku $e=0.35$. Rakennusoikeutta muodostuu noin 53 000 k-m². Korttelialueen halki kulkeva vanhan ratapohjan alue jää rakennusalan ulkopuolelle.

5.1.3.2 Muut alueet

Vesialue (W)

Suojaviheralue (EV)

Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s)

/s-merkintää koskevat määräykset: Alueen hoito tulee toteuttaa luonnon monimuotoisuutta ja luontoarvoja vaarantamatta. Metsäiset alueet tulee säilyttää luonnontilaisina tai sen kaltaisina. Eläinlajien kulkureitit tulee huomioida alueen hoidossa ja käytössä.

Suojeltava / säilytettävä alueen osa. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa hävittää tai heikentää (s)

5.1.3.3 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 mitoittuna alueen toimintaan.

Hulevedet: Rakentamislupa-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 eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

EV-alueita, joilla ei ole /s-merkintää voidaan käyttää hulevesien viivyttämiseen ja muuhun käsittelyyn. Alueille saa rakentaa hulevesien käsittelyyn liittyvät tarvittavat rakennelmat. Rakennelmat tulee suunnitella ja toteuttaa luonnon monimuotoisuuden kannalta 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 värinä: Toimistohuoneissa on huomioitava alueen toiminnasta aiheutuva ja alueelle mahdollisesti tuleva tieliikenteen aiheuttama melu- ja värinähaitta.

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 kaavamuutoksen 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

Toiminnot ovat jo alueella, joten 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.

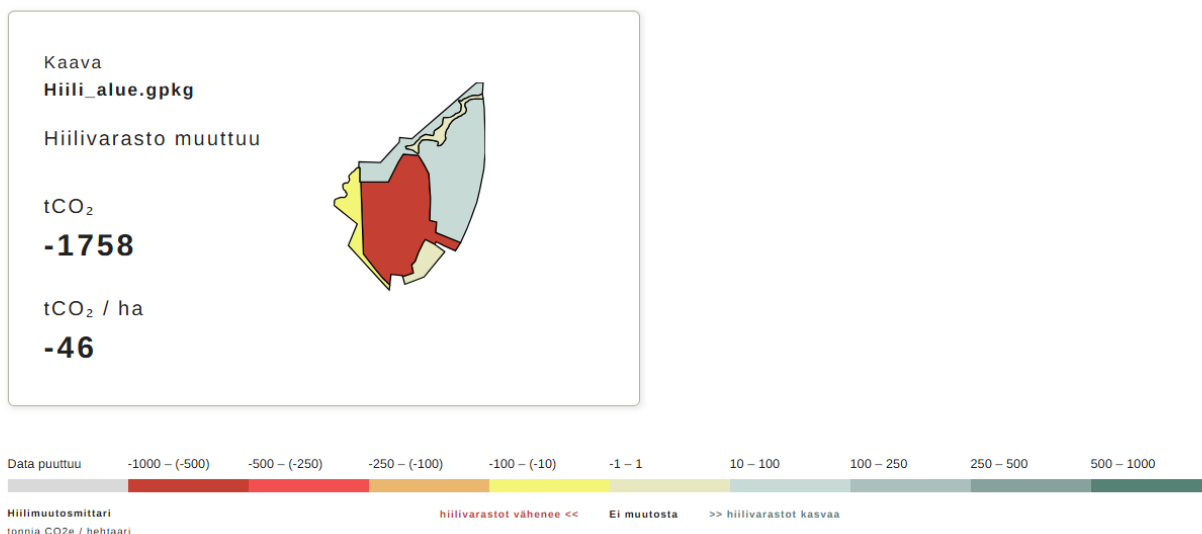
5.2.5 Ilmasto

Asemakaava-alueen hiilivaraston muutosta arvioitiin maa- ja metsätalousministeriön rahoittamalla ja Suomen ympäristökeskuksen, Luonnonvarakeskuksen (Luke) ja Avoin ry:n yhteistyönä toteuttamalla Hiilikartta-työkalulla kaavan ehdotusvaiheessa. Laskenta on tehty kaavaehdotuksen aluevarausten perusteella. Työkalulla voidaan yleispiirteisesti arvioida kaavan mukaisten maankäyttöalueiden, eli kaavan mukaisten alueiden pääkäyttötarkoitusten toteuttamisesta aiheutuvat muutokset kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastoon. Työkalu vertailee kaavan tilannetta nykyiseen tosiasialliseen nykytilan mukaiseen maaperään ja maanpeitteeseen.

Työkalun olettamien maankäytön muutoksen kertoimien perusteella kaavan täysmääräinen toteuttaminen vähentäisi kaava-alueen kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastoa 1758 tCO₂e koko alueelta / 46 tCO₂e hehtaarilta vuoteen 2030 vertailtaessa.

Asemakaava toisaalta myös varmistaa, että tällä hetkellä rakentamattomat metsäiset alueet säilyvät myös tulevaisuudessa, millä on neutraali tai positiivinen vaikutus hiilivarastoihin.

Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2030 ✓



Kuva 9 Ote Hiilikarta-työkalun laskentaraportista, hiilivaraston muutos kaavan toteutuessa täysimääräisesti pääkäyttötarkoitusten mukaisesti

5.2.6 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavalla ei ole suuria vaikutuksia liikenteeseen tai pysäköintiin, koska toiminta alueella ei asemakaavan seurauksena muutu. Tällä hetkellä tehdasalueelle tulee arkipäivisin noin 35–40 rekkakuljetusta.

5.2.7 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.

5.2.8 Viheralueet ja luonnonympäristöt

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

5.2.9 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 talven 2026/2027 aikana ja sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista hakea Rakentamislain mukaisia rakentamiseen liittyviä lupia.

Kouvolassa 18.9.2026

Anne Kangasniemi
kaupunginarkkitehti

Susanna Rutqvist
kaavoitusinsinööri