

Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava, kaavaehdotuksen muistutusten vastineet ja hyväksymiskäsittely

42/10.02.03/2022

Tela 26.06.2018 § 154

Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava, osayleiskaavaluonnos ja valmisteluvaiheen kuuleminen

4056/10.02.00/2018

Yleiskaavoituksen tarve ja tausta:

Yleiskaavoituksen tarkoituksena on tarkastella Kullasvaaran ja Tykkimäen alueella valtatiehen 6 rajautuvaa maankäyttöä ja alueen liikenteellisiä ratkaisuja.

Valtatien 6 parantamista koskien välillä Tykkimäki-Kaipiainen on laadittu vuonna 2009 valmistunut yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa valtatiehen 6 rinnakkaistie on merkitty valtatiehen pohjoispuolelle. Yleissuunnitelman mukaisesti alueella voimassa olevissa yleiskaavoissa (Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaava ja Kouvolaan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava) rinnakkaistie on merkitty valtatiehen pohjoispuolelle ohjeellisena yhdystienä. Yleiskaavasunnittelun aikana rinnakkaistien sijaintia tarkastellaan uudelleen ja tavoitteena on saada ratkaisu, jossa rinnakkaistie olisi mahdollista rakentaa Tykkimäki-Kullasvaara-alueella valtatiehen 6 eteläpuolelle. Nykyisissä voimassa olevissa yleiskaavoissa valtatiehen pohjoispuolelle merkityt yhdystien merkinnät poistetaan. Alueen liikennettä tulee tarkastella rinnakkaistien toimivuuden osalta myös kaavoitettavan alueen ulkopuolella.

Yleiskaavatyön aikana tarkastellaan valtatiehen 6 rajautuvaa maankäyttöä. Voimassa olevissa yleiskaavoissa alueita on merkitty mm. matkailupalvelujen, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiksi, maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueiksi sekä teollisuus- ja varastoalueiksi. Alueita on osoitettu myös asumiselle. Tykkimäen liittymän (Valtatie 6 ja Karjalankatu) maankäyttöä tarkastellaan kaavatyön aikana.

Maijanaron puhtaiden ylijäämämaiden välivarastointi- ja läjitysalue on merkitty Kouvolaan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa selvitysalueena. Toiminta on käynyt läpi ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA). Laadittavassa yleiskaavassa ylijäämämaiden välivarastointi- ja läjitysalue on tarkoitus merkitä asianmukaisella yleiskaavamerkinnällä.

Kaavasunnittelussa hyödynnetään alueelle laadittujen kaavojen ja suunnitelmien yhteydessä laadittuja selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä. Erityisesti selvitettäväksi tulee rinnakkaistien linjauksen tutkiminen yleissuunnitelmatasolla. Suunnittelualueelle on tehty selvityksiä mm. RRT-kaavarungon, Maijanaron puhtaiden ylijäämämaiden välivarastointi- ja läjitysalueen YVA-menettelyn, Kouvolaan keskeisen kau-

punkialueen osayleiskaavan, Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavan ja valtatie 6 yleissuunnitelman yhteydessä.

Yleiskaavoituksen tavoitteet:

Osayleiskaavan tavoitteena on tarkastella Kullasvaaran ja Tykkimäen ympäristössä valtatiehen 6 rajautuvaa maankäyttöä ja liikennejärjestelyjä. Valtatie 6 parantamista koskevassa yleissuunnitelmassa osoitetun rinnakkaistien sijoittamista tarkastellaan uudelleen, jotta uusi rakennettava tie palvelisi tehokkaasti myös Kullasvaaran logistiikka-aluetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavoituksen vireille tuleminen:

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukaisesti kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan kaavoituksen lähtökohtia, tavoitteita, aikataulua ja osallistumisen järjestämistä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS asetetaan kaavan vireilletulon jälkeen 30 päiväksi nähtäville, jonka kuluessa siitä voi antaa palautetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavoitustyön kuluessa.

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on esityslistan **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/kullasvaara-tykkimaki

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, [marko.luukkonen\(a\)kouvola.fi](mailto:marko.luukkonen(a)kouvola.fi) tai kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan vireilletulon, hyväksyy esittelytekstin mukaisesti tavoitteet kaavasunnittelulle sekä asettaa kaavan OAS:n nähtäville.

Teknisen lautakunnan päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tela 14.05.2019 § 96

Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava, valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §)

Kaavan tavoite

Kaupungin yksi tärkeimmistä strategisista kehittämiskärjistä on rautatieverkkoon liittyvän logistiikkatoimialan toimintaolosuhteiden edistäminen. Kaupunki on nimennyt kärkihankkeekseen maantie- ja rautatiekuljetuk-

set yhdistävän Kullasvaaran terminaalialueen toteuttamisen. Terminaaliratapiha-alueen toteuttaminen on tällä hetkellä toteutusvaiheessa. Yleiskaavalla pyritään varautumaan tulevaan kehitykseen noin 10-15 vuoden aikaperspektiivillä luomalla maankäytölliset puitteet alueen kehittämistavoitteiden toteuttamiselle sekä maanhankinnalle.

Kaavan tarkoitus:

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yleiskaavoitettu Saarenmaa-Tykkimäki osayleiskaavalla tai Kouvolan keskeisen kaupunkialueen strategisella yleiskaavalla. Näiden kaavojen muuttamisesta/tarkentamisesta on nyt kyse. Työn taustaselvityksenä toimii Kullasvaaran alueelle laadittu kaavarunkosuunnitelma.

Osayleiskaavalla suunnitellaan Tykkimäen ja Häkämäentien välisellä alueella valtatie 6 liikennejärjestelyt sekä siihen kytkeytyvää maankäyttöä. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet kytkeytyvät mm. toteutusvaiheessa olevan Kullasvaaran logistiikka-alueen terminaalin liikenneyhteystarpeisiin ja yleisesti alueen maankäytön kehittämistarpeisiin. Yleiskaavassa suunnitellaan logistiikka-alueen ohella Vt6:n Kullasvaaran liittymäalue ja sen yhteydet Tykkimäen-Käyrälammen alueen nykyiseen ja suunniteltuun matkailu- ja virkistyspainotteiseen maankäyttöön. Suunnittelukohteena on myös valtatie rinnakkaistieverkko Tykkimäen ja Jyräntien välisellä alueella. Edellisten lisäksi kaavassa on tarkoitus osoittaa voimassa olevassa yleiskaavassa vielä selvitysalueena osoitettu Maijanaron maa-ainesten otto- ja läjitysalue, toimintaa vastaavalla yleiskaavamerkinnällä.

Suunnittelutilanne:

Suunnittelualue sijoittuu haasteelliseen ympäristöön, jossa sen sijainti ja olosuhteet sanelevat yhtä aikaa selkeät tavoitteet, mahdollisuudet ja rajoitteet suunnittelulle. Liikenneverkko, olemassa oleva ja rajautuva maankäyttö, rakennettavuustekijät, yhdyskuntatekniset verkostot sekä hyödynnettävissä olevan alueen rajallinen määrä vaikuttavat kaavoituksen lähtökohtiin ja mahdollisuuksiin.

Suunnittelussa huomioidaan alueelle laaditut aikaisemmat selvitykset tarkentaen niitä edelleen suunnittelun edetessä. Valtatieverkkoa ja siihen kytkeytyvää maantieverkkoa koskevilta osin suunnittelutyötä tehdään yhteistyössä Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Yleiskaava ja sen yhteydessä laadittava aluevaraussuunnitelma korvaavat aikanaan yleiskaava-alueella päätieverkkoa koskevan maantielain mukaisen aikaisemman yleissuunnitelman. Kaavoitusta varten on tehty tai tehdään parhaillaan selvityksiä mm. pohja- ja pintavesistä, liikennemääristä ja luonnonympäristöstä.

Alueen suunnittelun kannalta tärkeät maaperää koskevat selvitykset ovat kilpailutusvaiheessa ja selvitysten tulokset saataneen käyttöön vielä kuluvan vuoden aikana. Maaperätietojen pohjalta arvioidaan alueen kortteleiden rakennettavuutta, toteutustapoja ja

esirakentamiskustannuksia. Maaperätiedoilla on oma vaikutuksensa myös katuverkon linjausvaihtoehtoihin.

Toinen merkittävä kaavoitukseen vaikuttava asia alueella on Gasum Oy:n maakaasuputki ja sen suhteen tehtävät ratkaisut. Maakaasulinjan siirtämistä koskeva suunnitteluprosessi maksaa suuruusluokkatasolla 30-50000 euroa ja itse siirtäminen Kullasvaarassa noin 1-3 miljoonaa euroa. Logistiikka-alueen täysimääräisen laajentaminen ja terminaaliratapihan tehokas hyödyntäminen edellyttäisivät kaasuputken siirtämistä pois alueelta. Alueelle jäädessään putki supistaa logistiikalle hyödynnettävissä olevaa aluetta ja aiheuttaa rajoitteita maankäytölle. Putken siirtämisen kustannuksia ja vastaavasti siirrosta saatavia hyötyjä on syytä selvittää/vertailla yleiskaavoituksen yhteydessä, joten asian selvityskustannuksiin niiltä osin on syytä varautua. Aluetta halkovan maakaasun siirtolinjan siirtomahdollisuuksia ja kustannuksia koskeva selvitys on määrä laatia yhdessä Gasum Oy:n kanssa vielä ennen kaavaehdotusvaihetta. Maakaasuputken siirtämisestä tehdään yleiskaavoituksen yhteydessä vähintään taloudellinen esiselvitys tai enintään ns. perussuunnitelma riippuen siitä, merkitäänkö kaasulinja yleiskaavaehdotukseen lopulta jäävänä/olemassa olevana vai poistuvana linjana. Perussuunnitelman tekeminen on edellytys kaasulinjan siirrosta päättämiseksi, tarkemmalle rakentamissuunnittelulle, rakentamiselle, viranomaisluville sekä tarvittaville kiinteistötoimituksille. Ajallisesti maakaasuputken siirtämiselvityksen käynnistämisestä aina toteutukseen asti vie lyhimmillään aikaa 18-24 kk, josta perussuunnitelman laatiminen vie noin 6 kk.

Yleiskaavaaluonnos:

Esitystapa: Yleiskaavaaluonnoskartta koostuu suurkorttelitasoisista aluevarauksista, katu- ja tiemerkinnoista, karttateksteistä sekä edellisiä selittävistä alustavista kaavamääräyksistä. Kaavakarttaa ja määräyksiä täydentää kaavaselostus, jossa kerrotaan kaavoituksen tavoitteista, lähtökohdista, suunnittelusta, kaavamerkinnoista ja kaavan vaikutuksista. Kaavakartta, määräykset ja selostusraportti ovat kaavoituksen tässä vaiheessa vielä luonnostasoisia ja ne täydentyvät ja tarkentuvat määrämuotoiseen esitystapaan ja sisältöön kaavaehdotusvaiheessa. Kaavakartalla esitetään luonnostasolla alueen tavoiteltu maankäyttöratkaisu. Vielä avoimeksi on jätetty kaava-alueen itäosassa Häkämäentiehen rajoittuva peltoalue ympäristöineen, josta on suunnittelun keskeneräisyydestä johtuen ja osittain myös keskustelun herättämiseksi tuotettu kolme vaihtoehtoista luonnosta tulevaisuuden maankäytöksi.

Vt 6 Kullasvaaran liittymä ja päätieverkko: Kaavaaluonnoksessa on osoitettu Vt6:n Kullasvaaran liittymä (tässä vaiheessa vielä symbolilla – tarkoittaa kaavaehdotukseen) ja siihen kytkeytyvä liikenneverkko sekä maankäyttö. Liittymän ympäristön maankäyttö noudattelee pääpiirteissään voimassa olevien yleiskaavojen maankäyttöä, mutta asumista ei liikenteen melualueelle tai liittymän välittömään läheisyyteen enää voi-

massa olevien kaavojen tapaan esitetä. Valtion liikenneverkossa muutos on vt6:n rinnakkaistien osoittaminen Vt6:n eteläpuolelle pohjoispuolen sijasta. Liittymään tukeutuva maankäyttö on esitetty palveluille, joka voisivat tukeutua tavalla tai toisella alueen matkailu- ja virkistyspalveluihin. Osittain liittymän eteläpuolista aluetta voitaisiin hyödyntää myös logistiikka-alueeseen liittyvän toimisto- tms. rakentamisen alueena. Kaavassa esitettävä liikenneverkko kytkee Tykkimäen ja Kullasvaaran alueen maankäytön valtakunnanverkkoon.

Logistiikka-alueen laajentaminen: Yleiskaavaluonnoksessa on esitetty Kullasvaaran logistiikka-alueen maankäyttö Kullasvaaran liittymän ja Häkämäentien välisellä alueella käsittäen voimassa olevan yleiskaavan mukaiset logistiikalle varatun reservialueen ja siihen rajautuvat suojaviher- ja asuinalueet. Rakenteilla olevan terminaalialueen laajentamisvarauksesta ja sen hyödyntämisen mahdollistamiseksi sekä logistiikka-alueen muista laajentamistarpeista johtuen, Kullasvaaran yritysalueen itäpuolisia alueita tarkastellaan ensisijaisesti teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille varattavana alueena. Voimassa olevassa yleiskaavassa alueella on jonkin verran myös asumiselle varattuja alueita. Teollisuus- ja logistiikka-alueen mittakaavasta johtuen, laadittavassa yleiskaavassa ei ole syytä teollisuusalueisiin rajautuvia alueita enää merkitä yleiskaavatasolla ensisijaisesti asumiseen tarkoitetuiksi alueiksi. Asuminen siellä (kaavaluonnoksessa suojaviheraluetta) olisi jatkossakin isolta osin mahdollista, mutta uutta asumista sinne ei enää ole syytä ohjata tai mahdollistaa. Logistiikka-alueen välittömät tai välilliset vaikutukset voidaan arvioida olevan osalle suunnittelualueen asutuksesta jopa siinä määrin haitallisia/merkittäviä, että ei ole syytä esittää asumiselle alueita aivan logistiikka-alueen rajalle tai liki keskelle sitä. Ne on kahdessa luonnosvaihtoehdossa esitetty teollisuusalueena tai katualueen tieltä väistyvinä. Yritysalueen toimintaedellytykset ovat selkeästi rajatut, jos asutus on aivan kiinni yritysalueessa tai jos logistiikka-alueen toimintapinta-ala jää asumisen ja yritysalueen välisten varoalueiden johdosta pieneksi. Edellisestä arviosta huolimatta myös nykyisen yleiskaavatilanteeseen pohjautuva logistiikkatoimintoja rajatun mahdollistava vaihtoehto on syytä selvittää ja arvioida yhtenä vaihtoehtoisena kehityssuuntana. Keskustelun pohjaksi on esitetty luonnostasolla piirroksellisesti terminaalialueen optimaaliseen hyödyntämiseen tähtäävästä maankäyttöratkaisusta, olemassa olevan asutuksen ehdoilla suunnitellusta maankäytöstä ja kolmantena eräänlaisesta ”välimallin” ratkaisuvaihtoehdosta. Itäosiltaan Karjalankadun jatkeelle on kaksi vaihtoehtoista linjausta, jotka kytkeytyvät luonnoksessa teollisuusaluevarauksen laajuuteen ja/tai vaiheistukseen.

Kuuleminen ja vuorovaikutus:

Kaavan osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suunnitelmista. Vuorovaikutus järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen säädösten mukaisesti. Asiasta kuulutetaan kaupungin hallintosäännön mukaisesti paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä sano-

malehdessä ja kaupungin internetsivuilla. Lakisääteistä tiedottamista täydennetään lisäksi lähialueen asukkaiden kirjetiedotuksella ja suunnittelusta järjestetään yleisötilaisuus.

Kaavaluonnosaineisto asetetaan 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville. Aineistoon on mahdollista tutustua ja siitä voi lausua mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti. Lähtökohtaisesti toivotaan mielipiteen esittämistä kirjallisessa muodossa mahdollisen suullisen palautteen ohella. Viranomaisia ja erikseen OAS:ssa mainittuja osallisia kuullaan lausuntopyyntömenettelyllä.

Jatkotoimenpiteet:

Valmisteluvaiheen palaute ja mm. lisäselvitysten myötä tarkentunut suunnittelutilanne johtopäätöksineen saatetaan lautakuntaan tiedoksi ja keskusteltavaksi ennen varsinaista kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä. Yleiskaavaehdotus saadaan tämänhetkisen arvion mukaan lautakuntakäsittelyyn loppuvuonna 2019 tai vuoden 2020 alkupuoliskolla.

Kaavaluonnoskartta ja -määräykset sekä kaavaselostus ovat oheismateriaalina.

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen,
marko.luukkonen(a)kouvola.fi, p. 02061 57169,
kaavoitusinsinööri Olli Ruukonen, p. 02061 59235
olli.ruukonen(a)kouvola.fi

Teknisen johtajan päätösehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavan luonnoksen ja päättää asettaa kaavaluonnosaineiston 30 päivän ajaksi nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Marko Luukkonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 16.51.

Tekninen lautakunta 21.09.2021 § 177

Valmistelija: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, marko.luukkonen(at)kouvola.fi

Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava on saatu kaavaehdotusvaiheeseen. Yleiskaavalla muutetaan alueella voimassa olevia yleiskaavoja. Yleiskaavalla varataan alueita eri maankäyttömuodoille siten, että mahdollistetaan tarkempi kaavoitus ja suunnittelu sekä käyttöönotto tulevaisuudessa. Yleiskaava on pitkäntähtäimen suunnitelma tuleville 10-20 vuodelle, joten tämän

yleiskaavan toteutuksen tavoiteajankohta sijoittune 2030- ja 2040-luvuille.

Yleiskaavamuutoksella toteutetaan osaltaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040:n maankäyttöä, jossa alue on merkitty liikennealueeksi (L). Liikennealueeksi maakuntakaavassa on osoitettu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeät liikennealueet. Liikennealueisiin sisältyy niiden pääkäyttötarkoitusta tukevaa varastointi, tuotanto, palvelu- ja hallintotoimintaa.

Yleiskaavan tavoitteet lyhyesti:

- tarkastella Tykkimäen ja Kullasvaaran ympäristössä valtatie 6 lähialueen maankäyttöä ja liikennejärjestelyjä
- edistää rautatieverkkoon liittyvien logistiikkatoimintojen kehittämistä
- tutkia Kullasvaaran liittymäalueen ympäristössä sijaitsevien alueiden soveltuvuutta palvelujen alueeksi sekä työpaikkarakentamisen alueeksi.
- tarkastella alueen haja-asutusluonteisen asutuksen suhdetta suunnittelualan kehittettäviin yritysalueisiin ja liikenneväyliin

Kaava-alueen sijainti ja nykytila:

Suunnitteluala sisältää valtatiehen 6 rajautuvia alueita Tykkimäen kaupunginosan itäpuolella, noin viiden kilometrin päässä Kouvolan ydinkeskustasta koilliseen. Alueen laajuus on noin 3 km². Alueen rakennettuja väyliä (Vt6, Jyräntie, Häkämäentie, Karjalankatu jne.) ja Maijanaron maa-ainesten otto- ja läjitysalue lukuun ottamatta suunnitteluala pääosin maa- ja metsätalousaluetta ja haja-asutusaluetta.

Asian aikaisempi käsittely:

Suunnittelukohde on ollut listattuna yleiskaavoituksen työohjelmassa vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa. Osayleiskaava on kuulutettu vireille vuonna 2018. Tekninen lautakunta hyväksyi osayleiskaavaluonnoksen kokouksessaan 14.5.2019 ja se asetettiin nähtäville tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten 22.5.-12.8.2019 väliseksi ajaksi. Osayleiskaavaluonnoksessa alueen itäosan teollisuus- ja logistiikka-alueesta oli esillä kolme eri vaihtoehtoa. Valmisteluvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 5.6.2019, jossa esiteltiin kaavaluonnosta sekä kaavan yhteydessä käsiteltäviä valtatie 6 liikennejärjestelyjen muutoksia. Yleisötilaisuudessa osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaavasunnittelusta. Osayleiskaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 19 lausuntoa ja 10 kirjallista mielipidettä. Mielipiteissä on tuotu ilmi mm. pelkoja siitä, että logistiikka-alue laajenee heidän asuinsijoilleen. Myös lähialueen asutukseen asti yltäviä ympäristöhäiriöitä pelätään. Lausunnot, mielipiteet sekä niiden vastineet ovat kaavan oheismateriaalina.

Tekniselle lautakunnalle on esitelty kaavoitustilannetta 9.2.2021. Kaavaehdotuksen periaatteista käytiin keskustelua viranomaisten (ELY-keskus, Kymenlaakson liitto) kanssa työneuvottelussa 3.6.2021.

Kaavan yleistavoite:

Kaavaratkaisu pohjautuu Kouvolan kaupungin strategiseen tavoitteeseen houkutella yrityksiä, joille hyvä liikenteellinen sijainti ja toimiva logistinen ketju sekä satamien läheisyys ovat tärkeitä tekijöitä toimipaikan valinnassa. Logistiikkaan panostaminen on yksi Kouvolan kaupunkistrategian kulmakivistä. Suunnittelualue sijaitsee rautatieverkon ja valtateiden solmupisteessä.

Kaavaratkaisun edellyttämä tietopohja:

Kaavaratkaisun taustalla on useita selvityksiä, joiden perusteella kaavan tavoitteita on peilattu vallitseviin olosuhteisiin ja niiden suunnittelulle asettamiin reunaehtoihin. Alueen pohjavesi- ja hulevesitilannetta sekä luontoarvoja on selvitetty tämän kaavan ja aikaisemmin tehtyjen suunnitelmien yhteydessä. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on tutkittu myös alueen pohjarakentamisolosuhteita. Rakentamisolosuhteet ovat harjualueella hyvät, mutta peltoalueilla haastavat. Vt6:n ja siihen liittyvän rinnakkaistieverkon osalta yleiskaavan yhteydessä on tehty ELY-keskuksen johdolla tehty aluevaraussuunnittelua. Juridisesti aluevaraussuunnitelma hyväksytään tämän yleiskaavan yhteydessä.

Kaavan sisältö:

Osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty maankäyttöratkaisu liikennejärjestelmineen Tykkimäki-Häkämäki väliselle alueelle. Karjalankadun ja valtatie 6 risteykseen on osoitettu uusi eritasoliittymä. Rakennettavaksi aiotut alueet käsittävät teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintojen alueita (T), palvelujen alueita (P) ja työpaikkarakentamisen alueita (TPY-1, TP). Kaavamääräyksissä em. maankäyttöalueiden käyttötarkoituksia on nykyiseen verrattuna hieman laajennettu mahdollistaen alueen joustavan käytön. Maijanaron alue on merkitty maa-ainesten otto- ja läjitysalueeksi (EO). Kaavaan kuuluu laajoja suojaviheralueita (EV, EV-1), joille pääsääntöisesti alueen luonnonarvot sijoittuvat. Kaavakartalle on merkitty myös mm. virkistysreittiyhteyksiä, viheryhteyksiä ja merkittävimpiä johto- ja putkilinjoja.

Aluevaraussuunnitelma:

Liikennejärjestelyjen osalta kaavalla on merkittävä vaikutus valtatie 6 parantamisen suunnittelutilanteeseen. Liikenneviraston (nykyinen Väylävirasto) vuonna 2011 tekemä hyväksymispäätös valtatie 6 parantamista välillä Tykkimäki-Kaipainen koskevasta yleissuunnitelmasta on rauennut. Tämän osayleiskaavan yhteydessä on yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa laadittu aluevaraussuunnitelma

valtatielle 6 välillä Tykkimäki-Häkämäki. Aluevaraussuunnitelma vastaa laissa tarkoitetun maantien yleissuunnitelman tasoa.

Aluevaraussuunnitelma on kaavan liite ja sen suunnitelmaratkaisu on sisällytetty osaksi osayleiskaavaratkaisua. Tämän osayleiskaavan ja sitä koskevan Vt6:en aluevaraussuunnitelman perusteella alueelle voidaan kaavan hyväksymisen jälkeen laatia yksityiskohtainen tiesuunnitelma, jonka laatimisesta vastaa ELY-keskus.

Vaikutusten arviointi:

Kaavaluonnoksen maankäyttövaihtoehtoista ja kaavaehdotuksesta on tehty vaikutusten arviointi mm. talouden, luontoarvojen, yrityselämän ja ihmisten elinolojen näkökulmasta. Merkittävimmät positiiviset vaikutukset on arvioitu koituvan yritysten toimintaedellytyksille sekä liikenteen sujuvuudelle ja -turvallisuudelle. Negatiivisia vaikutuksia yleiskaavan toteutumisesta aiheutunee osalle suunnittelualueen itäosan haja-asutukselle. Suurimmat epävarmuustekijät liittyvät rakennettavuudeltaan heikoimpien alueiden investointitalouteen/toteutettavuuteen.

Yleiskaavan toteuttaminen:

Osayleiskaavan rakennettavaksi aiottujen alueiden (T, P, TPY-1, TP) toteuttaminen vaatii kaupungilta maanhankintaa sekä asemakaavoitusta ja yleisten alueiden suunnittelua. Alueet ovat nykytilassa hyvin pitkälti rakentamatonta pelto- ja metsämaata, joten alueen täysmääräinen toteuttaminen vaatii resursseja ja aikaa alueiden tasaamista, esikuormitusta, kunnallistekniikan rakentamisesta ja tarvittaessa tehtäviä putkimuutoksia (runkovesijohto, maakaasuputki) varten. Valtatieliittymän ympäristön maankäytön toteuttaminen on täysimääräisesti mahdollista uuden valtatieliittymän rakentamisen jälkeen. Uusi liittymä palvelee toteuduttuaan Teholan nykyistä ja rakenteilla olevaa logistiikkaterminaalia, joten sen toteuttaminen on tärkeää koko laajan logistiikka-alueen toiminnan kannalta. Liittymä muodostaa jatkossa pääyhteyden Käyrälammen ja Tykkimäen huvipuisto- ja virkistys alueille. Valtatieliittymän toteuttamisaikataulusta ei ole yleiskaavoitusvaiheessa vielä tietoa, mutta yleiskaava/aluevaraussuunnitelma luo suunnitelmavalmiuden liittymäjärjestelyiden toteuttamissuunnittelulle.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen:

Kaavaehdotus asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään lausunnot. Kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Muistutuksiin kaavoittaja laatii vastineet, jotka käsitellään teknisessä lautakunnassa ennen kaavan hyväksymistä. Asianosaisilta viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta. Vastineet laaditaan vain niihin muistutuksiin ja

lausuntoihin, jotka jätetään kuulutuksessa ilmoitetun määräajan puitteissa.

Kaavoituksen jatko:

Kaavaprosessin seuraava vaihe on osayleiskaavaehdotuksen nähtäville asettaminen. Mikäli kuulemisen yhteydessä ei nouse esille merkittäviä kaavoitusaikatauluun tai kaavaratkaisuun vaikuttavia seikkoja tai lisäselvitystarpeita, osayleiskaava pyritään saamaan hyväksymiskäsittelyyn talvella 2021/2022. Osayleiskaavan hyväksyy lopulta Kouvolan kaupunginvaltuusto.

Kaava-aineisto:

Osayleiskaavakartta ja kaavamääräykset on päätöksen **liitteenä** ja muu kaava-aineisto on **oheismateriaalina**.

Kaavakartta ja kaavamääräykset, kaavaselostus ja muu kaava-aineisto on nähtävillä Kouvolan kaupungin kotisivulla:

www.kouvola.fi/paatoksenteko

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/kullasvaara-tykkimaki

Lisätietoja: Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi), yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, [marko.luukkonen\(at\)kouvola.fi](mailto:marko.luukkonen@kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavaehdotuksen. Lautakunta asettaa osayleiskaavaehdotuksen vähintään 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (MRL 65 §, MRA 19 §, 20 §).

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Sari Melkko poistui kokouksesta klo 16.40 ennen tämän asian käsittelyn alkamista (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § kohta 5).

Merja-Liisa Voutilainen (Sari Melkon varajäsen) saapui kokoukseen klo 16.40.

Jukka Silén poistui kokouksesta klo 16.40 ennen tämän asian käsittelyn alkamista (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § kohta 5).

Jukka Silén palasi kokoukseen klo 17.15 tämän asian käsittelyn päätyttyä.

Marko Luukkonen poistui kokouksesta klo 17.15 tämän asian käsittelyn päätyttyä.

Tekninen lautakunta 17.05.2022 § 122

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen(at)kouvola.fi

Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava on edennyt hyväksymisvaiheeseen. Teknisen lautakunnan käsiteltävänä on 1) osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana saatujen lausuntojen ja muistutusten vastineet, 2) osayleiskaavakarttaan ja -määräyksiin sen nähtävillä olon jälkeen tehdyt vähäiset tarkennukset sekä 3) osayleiskaavan esittäminen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja edelleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaupunginvaltuustolle.

Osayleiskaavoituksen tavoite:

Alueen yleiskaavoituksen tavoitteena on ollut tarkastella Tykkimäen ja Kullasvaaran ympäristössä valtatie 6 lähialueen maankäyttöä ja liikennejärjestelyjä ja alueen haja-asutusluonteisen asutuksen suhdetta suunnittelualueen kehitettäviin yritysalueisiin ja liikenneväyliin, edistää rautatieverkkoon liittyvien logistiikkatoimintojen kehittämistä ja tutkia Kullasvaaran liittymäalueen ympäristössä sijaitsevien alueiden soveltuvuutta palvelujen tai hallinnon alueeksi sekä työpaikkarakentamisen alueeksi. Yleiskaavassa on tarkastelu myös suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevien ulkoilureittien jatkuvuutta ja tarvittavia reittimuutoksia yhdessä tulevan maankäytön kanssa.

Osayleiskaavan aikaisempi käsittely:

Osayleiskaava on kuulutettu vireille 4.7.2018. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.10.2018. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 22.5.-12.8.2019 (Teknisen lautakunnan päätös 14.5.2019) ja kaavaluonnosta koskeva esittelytilaisuus järjestettiin 5.6.2019. Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 21.9.2021 § 177 hyväksyä Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamista varten. Osayleiskaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutettiin 10.11.2021. Osayleiskaavaehdotus ja muut ehdotusvaiheen aineistot olivat nähtävillä Kouvolan kaupungintalolla sekä kaupungin verkkosivuilla 11.11.-22.12.2021 välisen ajan. Osayleiskaavaehdotusta esiteltiin verkossa Teams-sovelluksen avulla 24.11.2021.

Osayleiskaavan sisältö:

Osayleiskaavaratkaisu perustuu alueelta laadittuihin selvityksiin ja niiden perusteella tehtyihin vaikutusten arviointeihin, kaupungin tahtotilaan ja strategiaan, viranomaislausuntoihin ja sidosryhmäyhteistyöhön. Osayleiskaavalla on osoitettu Kullasvaaran/Tykkimäen alueen päätieverkkoon kytkeytyvä maankäyttö. Voimaan tullessaan Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava korvaa

alueella tällä hetkellä voimassa olevat yleiskaavat. Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Osayleiskaavaan liittyy Vt6:en aluevaraussuunnitelma Tykkimäki-Häkämäki, joka on valtatie ja siihen liittyvien rinnakkaisväylien yleissuunnitelmatasoinen suunnitelma. Laadittu osayleiskaava käsittää aluevaraussuunnitelman mukaiset liikennejärjestelyt, jolloin osayleiskaava mahdollistaa tarkemman valtatie tiesuunnittelun ja kehittämisen. Yleiskaava ja siihen liittyvä Vt6 aluevaraussuunnitelma toimivat Vt6:en tarkemman suunnittelun perusteena.

Osayleiskaavan maankäyttö käsittää teollisuus-, varastointi- ja logistiikka- ja työpaikka-aluevarauksia sekä palvelujen alueita yhteensä noin 90 hehtaaria. Voimassa oleviin osayleiskaavoihin nähden aikaisemmin haja-asutusalueiksi osoitettuja alueita muuttuu suojaviheralueiksi ja osin teollisuusalueeksi. Asuminen tulee olemaan väistytävä maankäyttömuoto kaava-alueen kaakkoisreunalla ratapiha-alueen läheisyydessä sekä luoteessa valtatie 6:n liittymän välittömässä läheisyydessä. Muualla suojaviheralueeksi osoitetulla alueella asuminen on jatkossakin mahdollista, mutta uusia rakennuspaikkoja ei enää ole mahdollista muodostaa.

Kaavoituksessa on käsitelty alueen ulkoilureittiyhteyksiä, luontoarvoja, viheryhteyksiä ja muita ympäristöasioita kuten pohjavesien suojelua ja kaavassa on niitä koskevia merkintöjä ja määräyksiä.

Osayleiskaavaehdotusta koskeva palaute ja viranomaisneuvottelu:

Kaavaehdotuksesta saatiin sen nähtävilläoloaikana 13 lausuntoa ja 7 muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet ovat kokonaisuudessaan luettavissa kaavan liitteestä 20.

Suurin osa yleiskaavaehdotusta koskevista muistutuksista koski Paunolantien aluetta, joka on osayleiskaavassa merkitty osaksi teollisuus-, varastointi- ja logistiikka- aluetta (T). Muistutuksissa vastustetaan teollisuus-, varastointi- ja logistiikka- aluetta tai vaihtoehtoisesti toivotaan, että Kouvolan kaupunki hankkisi alueen kiinteistöt rakennuksineen omistukseensa. Perusteina muistutuksissa on mm. henkilökohtaiset syyt, hyvä sijainti asumiselle, kaavoituksen tuoma epävarmuus ja kiinteistöjen arvon lasku. Muistutuksia kohdistui myös Tykkimäen ympäristön kiviaineslouhintaan ja kaavan rajaukseen, kaavassa osoitettuun ulkoilureittiyhteyteen ja Jyräntien ja Vt6:en kulmaukseen esitettyyn työpaikkarakentamisen/maa- ja metsätalousvaltaisen alueen aluevaraukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta (muistutus). Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto (vastine) esitettyyn mielipiteeseen. Teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen vastineet

toimitetaan niille muistutusten jättäjille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Osayleiskaavasta järjestettiin MRL 66 § 2 momentin mukainen ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeinen viranomaisneuvottelu 18.1.2022. Neuvotteluun osallistui Kouvolan kaupungin lisäksi Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo sekä Puolustusvoimien 1. logistiikkarykmentti. Neuvottelussa käytiin läpi em. keskeisten viranomaisten lausunnot sekä niihin laaditut vastineet. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että lausunnot on otettu kaavaan tehdyissä tarkennuksissa riittävässä määrin huomioon ja osayleiskaavan hyväksymiselle ei nähty esteitä. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavan liitteenä.

Yleiskaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkennukset:

Viranomaislausuntojen perusteella osayleiskaavan läntisimmän työpaikka-alueen merkintää tarkennettiin poistamalla mahdollisuus teollisuustoimintojen sijoittamisesta. Syynä tarkennukseen on pohjavesien suojelutavoitteet sekä alueen läheisyys Tykkimäen matkailukeskittymään.

Pohjavesialuetta (pv) koskeva määräys tarkennettiin muotoon:
"Merkinnällä on osoitettu 1E-luokan (Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen) pohjavesialueet Tornionmäki ja Utti. Pohjavesiä koskeva lainsäädäntö saattaa rajoittaa rakentamista ja muuta maankäyttöä. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Ulkotiloissa säilytettävät öljysäiliöiden suoja-altaat on katettava. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden ja maaperän pilaantumista tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai hulevesiviemäriin. Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla."

Pohjaveden muodostumiseen liittyen kaava-aluetta koskeviin yleismääräyksiin kirjattiin, että puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään muodostumisalueellaan.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) määräystä tarkennettiin seuraavasti: *"Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset."*

Teknisluonteisena korjauksena kaava-alueella oleva Tehontien osa merkittiin kaavakarttaan.

Yleiskaavaan tehty teknisluonteiset mm. pohjavesien suojeluun liittyvät tarkennukset eivät ole MRA 32 §:n tarkoittamia olennaisia muutoksia, joten osayleiskaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Osayleiskaavan toteuttaminen:

Osayleiskaava on pitkän aikavälin yleispiirteinen maankäytönsuunnitelma, jolla esitetään suunnittelualueen tulevan maankäytön periaateratkaisut. Yleiskaava mahdollistaa alueen tarkemman suunnittelun, eli esimerkiksi asemakaavojen laatimisen. Kaavoituksen ajoittuminen liittyy logistiikka-alueen kehittymiseen ja siihen kytkeytyvän tiesuunnittelun mahdollistamiseen. Suunnitellut alueet voidaan kytkeä osaksi rakenteilla olevaa logistiikka-aluetta tai ne voivat toimia itsenäisinä kokonaisuuksina. Jatkosuunnittelu ja edelleen alueen rakentaminen tarkentuu myöhemmin. Vt6:en parantamisen ja Kullasvaaran eritasoliittymän suunnittelu ovat sekä Kouvolan kaupungin että tienpitäjän (valtio, ELY-keskus) tavoitteena.

Yleiskaavalla varataan alueita tulevia tiedossa olevia ja vielä tiedostamattomia tarpeita varten, joten toteuttamisen aikajänne vaihtelee hyvin paljon. Alue voisi nopeimmillaan olla toteutunut 2030-luvun alkupuolella, mutta todennäköisesti vähintäänkin osia alueesta on toteuttamatta vielä 2040-luvulla.

Yritysaluekäyttöön kaavoitetuilta alueilta kaupunki pyrkii hankkimaan ennen asemakaavoitusta maapohjan ja mm. asuinrakennuspaikat omistukseensa. Yritysalueisiin välittömästi rajautuvien muiden alueiden tai rakennuspaikkojen ostotarvetta arvioidaan tapauskohtaisesti, mutta viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaavakartta ja kaavamääräykset, kaavaselostus ja muu kaava-aineisto on nähtävillä Kouvolan kaupungin kotisivulla:

www.kouvola.fi/paatoksenteko

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/kullasvaara-tykkimaki

Kooste lausunnoista, muistutuksista ja niiden vastineina sekä tarkennettu osayleiskaavakartta ovat **liitteenä**.

Muu kaava-aineisto on **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, marko.luukkonen(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavaehdotuksesta sen julkisen nähtävilläolon aikana saatujen lausuntojen ja muistutusten vastineet.

Tekninen lautakunta hyväksyy osayleiskaavakarttaan ja -määräyksiin tehdyt vähäiset tarkennukset.

Tekninen lautakunta esittää Kullasvaara-Tykkimäki osayleiskaavaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävänä yleisessä tietoverkossa 18.5.2022 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Satu Joutjärvi saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Marko Luukkonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn päätyttyä.
