

## Alla olevat dokumentit ovat digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

### Dokumentit

YK\_2\_5\_Miehonkankaan  
osayleiskaavakartta\_kv19092022\_hyväksytyy  
Kouvolan kaupunginvaltuustossa.pdf

Tiedosto

5b14d9102d2b1923326eef3f06ab41a4aa121f233ff74e4f22dc231eb156f5c  
4be921d5274f8bebe54b43d7ee1f717e92a4f64c6f60906ff94673722668

Tarkistesumma

YK\_2\_5\_Miehonkankaan  
osayleiskaavaselostus\_kv19092022\_hyväksytyy  
kaupunginvaltuuston kokouksessa.pdf

Tiedosto

908dc712132f15e4237abfb2dd08b01444560eeb8aaee7d07f3bc3f4249a1  
7691f798e862cc6425cdcbbc281e1c5d1d1a9b432570672356d753073da4

Tarkistesumma

### Allekirjoittajat

Katja Tommiska

Nimi

Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen

Allekirjoitustapa: Genericoidc

30.9.2022

Päivämäärä

### Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetystä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://securemail.kouvola.fi/verify.cgi?link=chUfcCTJMtosGs2Mxjx3d9POJH6baO6FyvRKJYxpRKxlujqv6>



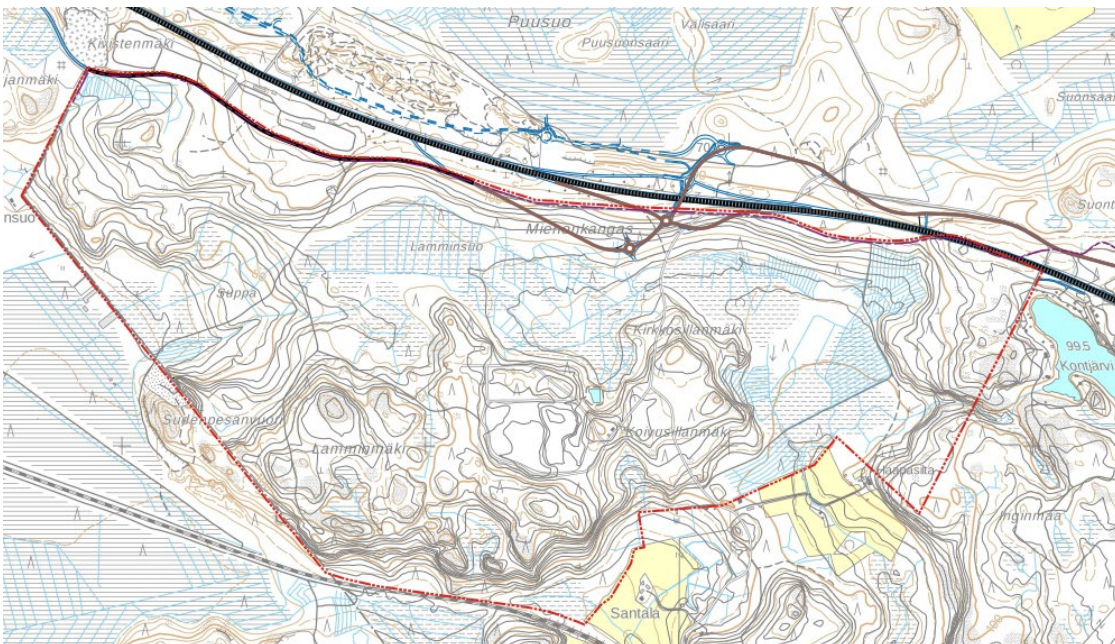
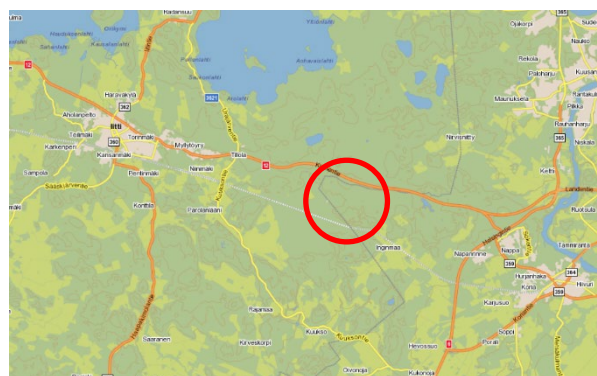
Kouvolan kaupunki  
Kaupunkiympäristön suunnittelu  
Yleiskaavoitus

## KOUVOLA MIEHONKANKAAN OSAYLEISKAAVA

### KAAVASELOSTUS

EHDOTUS

15.06.2021, TEKN. TARK. 22.02.2022



TYÖNUMERO 20601274

DIAARINUMERO 545/10.02.03/2020, 44/10.02.03/2022

---

13.12.2017	OAS	TEKNINEN LAUTAKUNTA 13.12.2017 (§ 206)	NÄHTÄVILLÄ	3.1.–5.2.2018
31.01.2019	LUONNOS	TEKNINEN LAUTAKUNTA 26.3.2019 (§ 56)	NÄHTÄVILLÄ	17.4. – 31.5.2019
15.06.2021	EHDOTUS	TEKNINEN LAUTAKUNTA 29.06.2021	NÄHTÄVILLÄ	7.7.-31.8.2021

---

## Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ.....	1
1.1	Aloite .....	1
1.2	Kaavahankkeelle asetetut tavoitteet .....	1
1.3	Kaava-alue .....	1
1.4	Kaavan keskeinen sisältö.....	2
1.5	Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt tekniset tarkistukset .....	3
2	YLEISET LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1	Rakennettu ympäristö .....	4
2.2	Kunnallistekniikka.....	4
2.3	Luonnonympäristö.....	4
2.4	Muinaisjäännökset .....	8
2.5	Maaperä .....	9
2.6	Väestö ja työpaikat.....	10
2.7	Liikenne .....	12
2.8	Maanomistus .....	13
2.9	Pohjakartta.....	13
3	KAAVOITUKSELLISET LÄHTÖKOHDAT .....	14
3.1	Maakuntakaavatilanne .....	14
3.2	Yleiskaavatilanne .....	15
3.3	Asemakaavatilanne.....	16
4	LAADITUT SELVITYKSET .....	16
5	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	17
6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET .....	19
6.1	Pääkäyttötarkoitusmerkinnät ja -määräykset.....	19
6.2	Osa-aluemerkinnät Ja -määräykset.....	22
7	KAAVAN SUHDE MUIHIN SUUNNITELMIIN.....	24
7.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen .....	24
7.2	Maakuntakaavan huomioiminen.....	25
8	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIONTI.....	28
8.1	Vaikutukset ihmisten elioloihin ja elinympäristöön .....	28
8.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	28
8.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	29
8.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	29
8.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	30
8.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	30
9	KAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	31
10	KAVAHANKKEEN VAIHEET .....	34
10.1	Aloitussvaihe.....	34
10.2	Valmisteluvaihe .....	34
10.3	Ehdotussvaihe.....	34
10.4	Hyväksymisvaihe .....	35
11	YHTEYSTIEDOT .....	35
12	LIITTEET .....	36



# 1 TIIVISTELMÄ

Kouvolan Miehonkankaan osayleiskaavan selostus, joka koskee 15.06.2021 päivättyä, 22.02.2022 teknisesti tarkistettua kaavakarttaa.

## 1.1 ALOITE

Kaavahanke tuli vireille kaava-alueen kiinteistönomistajan aloitteesta vuonna 2015. Hanke kytkeytyy litin kunnan puolella samaan aikaan virinneeseen KymiRingin moottoriratahankkeeseen ja sen myötä toteutettuihin VT 12:n kehittämistoimenpiteisiin. Kouvolan kaavoitusohjelman mukaista hanketta aikaistettiin 2–3 vuodella mm. kaava-alueen kiinteistönomistajan aloitteellisuuden vuoksi.

## 1.2 KAAVAHANKKEELLE ASETETUT TAVOITTEET

Kaava-alueen kiinteistönomistaja on tarkastellut alueen tulevalle maankäytölle asetettavia tavoitteita ja alueen mahdollisuuksia erillisen markkinaselvityksen puitteissa vuoden 2017 aikana. Markkinaselvityksen yhteydessä todettiin, että alueen sijoittuminen VT12:n ja KymiRingin välittömään läheisyyteen mahdollistaa kaava-alueen luontevan kehittämisen alueelle entuudestaan sijoittuvien kierrätys- ja jätteenkäsittelytoimintojen, sekä KymiRingin toimintaan tukeutuvien logistiikka-, testaus ja tuotekehitystoimintojen pohjalta. Markkinaselvityksen perusteella alueelle laadittiin myös maankäyttötavoitteita hahmottava tavoitekuva.

Kouvolan kaupunki on tehnyt hankkeen aikana tiivistä yhteistyötä kaava-alueen kiinteistönomistajan, sekä kaavan valmistelusta vastanneen konsultin kanssa ja tarkentanut kaava-alueen tulevalle maankäytölle asettamia tavoitteita hankkeen aikana tarkentuneiden lähtötietojen (mm. pohjavesialue) ja maankäytönsuunnittelullisten tavoitteiden pohjalta.

Kaavan laatijan tavoitteena on yhteensovittaa kaava-alueen tulevalle maankäytölle eri tavoilla ja suunnittelutasoilla asetetut tavoitteet alueen yleisten lähtökohtien ja yksityiskohtaisten erityispiirteiden kanssa, sekä laatia kaava-aluetta koskeva osayleiskaavaehdotus. Kaavaehdotuksen sisältöön vaikuttaa osaltaan myös kaavoituksesta saatu kansalais- ja viranomaispalaute.

## 1.3 KAAVA-ALUE

Kaava-alue sijaitsee Kouvolan Miehonkankaan alueella, noin 13 km länteen Kouvolan keskustasta. Kaava-alue rajautuu etelä-, länsi- ja pohjoisreunoiltaan Kouvolan ja litin väliseen kuntarajaan. Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu valtatie 12 ja eteläpuolelle Lahti-Kouvola rautatie. Kaava-alue koostuu yhdestä yksityisomistuksessa olevasta kiinteistöstä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 325 hehtaaria.

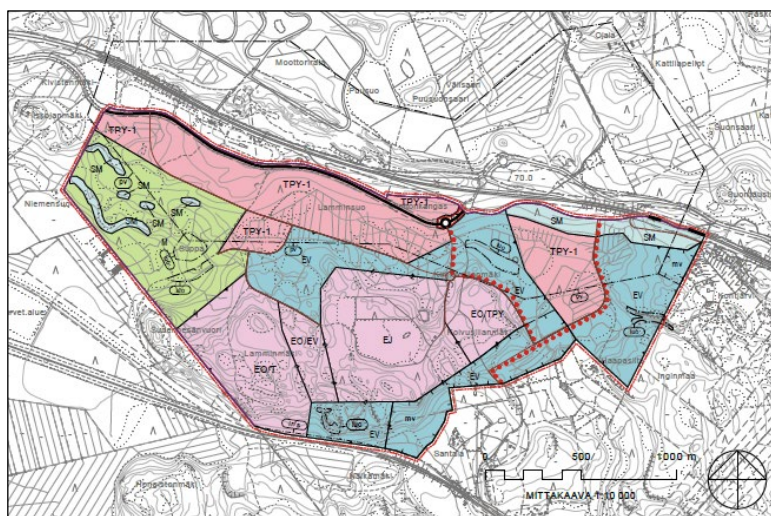


## 1.4 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ

Kaavan keskeinen sisältö liittyy aiemmin rakentamattoman alueen kehittämiseen, läheisyyteen sijoittuvia toimintoja (mm. KymiRingin moottoriurheilu- ja tapahtumakeskus) ja aluevarauksia luontevasti täydentäen. Voimassa olevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (*Kuusankosken yleiskaava 2020*) alue on osoitettu maa- ja metsätalous-, sekä jätteenkäsittelykäyttöön.

Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu VT 12:n eteläpuoliseen rinnakaistiehen vyöhykemäisesti rajautuvia työpaikkatoimintojen alueita, joilla ympäristö ja alueen sijoittuminen pohjavesialueelle asettavat toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TPY-1). Alueet varataan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille toimisto-, työpaikka- ja teollisuustoiminnoille, sekä niihin liittyville myymälä- ja varastointitiloille. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kaava-alueen keskiosa säilyy jätteenkäsittelyalueena (EJ). Jätteenkäsittelyalueen itä- ja länsipuolille on osoitettu maa-ainesten oton päätyttyä työpaikkatoimintojen alueeksi (EO/TPY), teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (EO/T), sekä suojaviheralueeksi (EO/EV) muuntuvat alueet. Edellä kuvattujen toimintojen ympärille on osoitettu suojaviheralueita (EV), joihin kohdistuvia toimenpiteitä ohjataan maisematyölupavelvoitteella. Suojaviheralueet liittyvät kaava-alueen länsiosalle osoitettuun, rakentamiselta vapaaseen maa- ja metsätalousalueeseen. Rakentamiselta vapaat alueet muodostavat kaava-alueelle yhtenäisen, eri toimintoja yhteensovittavan viherverkon. Suojaviheralueille sijoittuvia luontaisia uomia hyödynnetään alueellisessa hulevesien hallinnassa. Kaava-alueen itäosalle on osoitettu laaja yhtenäinen, Kontjärven ranta-asutuksen suuntaan puskuroiva suojaviheralue (EV). Suojaviheralueiden määrittelyssä on huomioitu edellä kuvattujen lähtökohtien ja tavoitteiden ohella kaava-alueelle sijoittuvien, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden (luo) lähtökohdat. Kaava-alueen koillis- ja länsiosille on osoitettu kuusi erillistä muinaismuistoaluetta (SM), joihin kohdistuvia toimenpiteitä ohjataan muinaismuistolain perusteella asetetuilla määräyksillä ja lausuntovelvoitteilla. Kaava-alueen pohjoisosan sijoittuminen pohjavesialueelle asettaa erityisiä vaatimuksia alueelle sijoittuville toiminnoille sekä alueen toteutustavalle, joita ohjataan TPY-1- ja pohjavesialue (pv)-kaavamääräyksillä.



Kuva 1. Ote yleiskaavakartasta

## 1.5 EHDOTUSVAIHEEN JÄLKEEN TEHDYT TEKNISET TARKISTUKSET

15.06.2021 päivättyyn kaava-aineistoon on tehty ehdotusvaiheen jälkeen 22.02.2022 päiväyksellä seuraavat tekniset tarkistukset:

### **Kaavakartta**

- Kaava-alueen koillisosalle on lisätty ohjeellinen aluevaraus, jolle saa sijoittaa melu- tai maisemavallin (mv).
- Pohjavesialuetta koskevan kaavamääräyksen (pv) muotoilua on tarkistettu siten, että alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai hulevesiviemäriin, eikä vesihuoltolaitoksen viemäriin, kuten kaavaehdotuksessa viitattiin.
- Kaava-alueen itäosan liikenneverkolle lisättiin ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä koskevat merkinnät tarpeelliseksi katsottuihin kohtiin.
- TPY-1-alueita koskevaan kaavamääräykseen lisättiin maininta siitä, ettei alueelle saa sijoittaa Maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.
- Kaavakartassa osoitettujen muinaismuistoalueiden (SM) rajaukset on tarkistettu muinaisjäännösrekisterin mukaisiksi.
- Kaava-alueen eteläosalle on lisätty rautatieliikenteen suoja-alueita koskeva osaluemerkintä (lr/s), joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähimmän raiteen keskilinjasta. Suoja-alueen maanmuokkaus ja alueelle rakentaminen edellyttää radanpitäjän suostumusta.
- Kaava-alueen pohjoispuolinen rajausta tarkistettiin hankkeen aikana päivittyneen kuntarajan mukaiseksi. Kaavakarttaan lisättiin kuntarajaa koskeva merkintä.

### **Kaavaselostus**

- Kaavaselostukseen on lisätty kohta 7 Kaavan suhde muihin suunnitelmiin, jonka alakohdissa tarkastellaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Kymenlaakson maakuntakaava 2040 huomioimista osayleiskaavassa.
- Kaavaselostuksessa viitattut käyttötarkoituskohdittaiset pinta-aratiedot, sekä kaavakarttaotteet päivitettiin hyväksymisvaiheen kaavakartan mukaisiksi.
- Kohtaan 12 lisättiin liiteluettelo.

### **Liikenneverkkosuunnitelma**

- Kaava-alueen itäosan liikenneverkolle lisättiin ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä koskevat merkinnät tarpeelliseksi katsottuihin kohtiin.



---

## **2 YLEISET LÄHTÖKOHDAT**

### **2.1 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ**

Kaava-alue on alueen keskiosalle sijoittuvaa Lamminmäen kaatopaikka-aluetta ja kaava-alueelle sijoittuvaa tiestöä lukuun ottamatta aiemmin rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta.

Lamminmäen kaatopaikka-aluetta (n. 16,8 hehtaaria) on käytetty vuodesta 1994 hyötykäyttöön kelpaamattoman teollisuusjätteen, lähinnä soodasakan, pohja- ja lentotuhkan, loppusijoituspaikkana. Käyttöikää täyttötilavuuteen perustuen arvioidaan olevan jäljellä yli kymmenen vuotta. Toistaiseksi voimassa olevan vuoden 2012 ympäristöluvan mukainen suojapuusto on määrätty sata metriä leveäksi. Maanomistaja on harkinnut alueen käyttämistä edelleen jätteenkäsittelyalueena kaatopaikkatoiminnan ohella ja mahdollisesti loputtuakin.

Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuu Kontjärven ranta-asutusta, kaakkoispuolelle muutamia ympärivuotisessa käytössä olevia asuinkiinteistöjä, eteläpuolelle Lahti-Kouvola junarata-alue, lounaispuolelle yksityisessä omistuksessa oleva maanottoalue ja hevostila, luoteis- ja pohjoispuolelle metsäteollisuuden käytössä olevia tukkipuun ulkovarastointialueita.

### **2.2 KUNNALLISTEKNIikka**

Kaava-alueelle ei sijoitu aiemmin rakennettua kunnallistekniikkaa lukuun ottamatta UPM:n maankaatopaikan PEH160 siirtoviemäriinjaa, johon johdetaan maankaatopaikan sade- ja sulamisvedet. Alueen eteläpuolella n. 600 metrin päässä sijaitsee Kausalan Lämmön hallinnoima Kausala – Kouvola yhdysviemäri, joka koostuu viettoviemäristä 400B ja paineviemäristä 355PEH. Alueen pohjoispuolella sijaitsee n. 1,2 kilometrin päässä Ruokosuon vedenottamolta lähtevä Kouvolan Veden 250PEH syöttövesijohto, johon myös Kymiringin alueen vesijohdon liitos on suunniteltu tehtävän.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön vesihuoltoa ja alueellista hulevesien hallintaa on tarkasteltu kaavahankkeen ehdotusvaiheen aikana laaditun vesihuoltoselvityksen ja hulevesisuunnitelman puitteissa.

Vesihuoltoselvitys ja vesihuollon yleissuunnitelma ovat kaavaselostuksen liitteinä.

### **2.3 LUONNONYMPÄRISTÖ**

Kaava-alueen luonnonympäristö on ihmisen eri aikoina muokkaamaa, mänty- ja kuusi-voittoista talousmetsää, johon on kohdistettu eri aikoina vaihtelevia metsänhoidollisia toimenpiteitä. Alueen pohjoisosa on osin jyrkästikin etelään viettävää tyypillistä soraharjua muutamine suppineen. Harjun kupeeseen eteläpuolelle sijoittuu vyöhykkeenomainen kosteampi, osin ojitettu alue, jonka kautta alueen pintavedet valuvat etelän suuntaan osin luontaisia, osin ihmisen muokkaamia uomia pitkin. Kaava-alueen keskiosalle sijoittuu ihmisen voimakkaasti muokkaama jätteenkäsittelyalue, jonka itä-, etelä- ja länsipuolille sijoittuu kalliisempaa, havupuuvoittoista maastoa.

Kaava-alueita koskien laadittiin luontoselvitys *Luontoselvitys Kotkansiiven* toimesta, Kouvolan kaupungin tilaamana vuoden 2017 aikana. Luontoselvitystä täydennettiin vuoden 2018 aikana laaditulla metsojen soidinpaikkaselvityksellä.

Luontoselvityksen kohdassa **10. Suositukset luontoarvojen huomioimiseksi kaavassa** todetaan:

#### **Luonnonsuojelu- ja Natura 2000-alueet**

*Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole luonnonsuojelu- tai Natura 2000-alueita.*

#### **EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit**

*EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulla kielletty. Alueella on lepakoiden, liito-oravan ja kirjoverkkoperhosen esiintymismahdollisuus.*

#### Lepakot

*Kaikki maassamme esiintyvät lepakot ovat EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeja ja lisäksi Suomen allekirjoittama EUROBATS-sopimus edellyttää lepakoiden ruokailu- ja siirtymäalueiden huomioimista kaikessa maankäytössä.*

*Kaava-alueella elää varmasti lepakoita ja lajeista todennäköisimmin pohjanlepakkoa (*Eptesicus nilssonii*), viiksisipiä (*Myotis mystacinus*) ja isoviiksisipiä (*M. brandtii*). Havainnot lepakoiden on tehty läheisellä Sudenpesänvuorella sekä valtatie pohjoispuolella sijaitsevalla KymiRingin alueella ennen puuston poistoa.*

*Kaava-alueen metsäautotiet ja pienet avokalliot ovat lepakoille hyviä saalistelualueita. Ojia ja noroja lepakot käyttävät siirtymäalueinaan. Varsinaisen lepakoselvityksen tekeminen voi olla tarpeen asemakaavavaiheessa ainakin maankäytöltään voimakkaasti muuttuvissa osissa.*

#### Liito-orava (*Pteromys volans*) NT

*Kaava-alueelta ei löytynyt keväällä 2017 liito-oravaselvityksessä merkkejä lajista, mutta lajin tiedetään elävän alueen läheisyydessä Kontjärvellä. Kaava-alueelta rajattiin kaksi lajille sopivaa metsäkuviota, joissa tulee ennen mahdollisia hakkuita tehdä liito-oravatarkistus.*

*Liito-oravan esiintyminen lähivuosina myös muualla kaava-alueella on mahdollista, mutta lisääntyminen on melko epätodennäköistä. Laji suosii elinympäristöinä varttuneita sekametsiä, joissa kasvaa sen tärkeintä ravintopuuta haapaa.*

#### Kirjoverkkoperhonen (*Euphydryas maturna*)

*Kaava-alueella kasvaa paljon Kymenlaaksossa melko yleisenä esiintyvän kirjoverkkoperhosen toukkien ravintokasvia kangasmaitikkaa (*Melampyrum pratense*), joten lajin lisääntyminen alueella on hyvin mahdollista.*

*Todennäköisimpiä lisääntymispaikkoja kaava-alueella ovat metsäautoteiden ja hakkuiden reunat sekä pienet kallioalueet. Kirjoverkkoperhosen lisääntymispaikkojen kartoittaminen koko kaava-alueelta on lähes mahdotonta, mutta asemakaavavaiheessa ne on syytä selvittää maankäytöltään eniten muuttuvilta osilta.*

#### **Uhanalaislajisto**

*Herttaan ei ollut tallennettu uhanalaislajistoa koskevia havaintoja kaava-alueelta (Kaakois-Suomen ELY-keskus/ Tuula Tanska).*

---

*Uhanalaista VU ja rauhoitettua kangasvuokkoa (Pulsatilla vernalis) ei löydetty kevään 2017 maastotöissä, mutta steriilien versojen löytäminen on usein vaikeaa. On kuitenkin todennäköistä ettei alueella esiinny ainakaan merkittäviä lajin esiintymiä.*

*Alueelta löytyneiden silmälläpidettävien NT putkilokasvilajien kelta-apilan (Trifolium aureum) ja ahokissankäpälän (Antennaria dioica) kasvustot olivat kesällä 2017 hyvin pieniä, eikä niillä ole kovin suurta merkitystä luonnon monimuotoisuudelle. Kelta-apila lisäksi kylväytyy ja leviää helposti hiekkapohjaisille alueille. Arvokkaaksi elinympäristöksi rajatulla kalliolla (kartta 2, kohde 4) kasvavilla ahokissankäpälillä ei näkynyt merkkejä kissankäpäläluteesta (Galeatus spinifrons) EN.*

*Suurin uhanalaisten lajien esiintymisen todennäköisyys on Miehonkankaan hiekkatien luiskissa (kartta 2, kohde 7), joissa kasvaa useita erityisesti suojeltavien pikkuperhoslajien toukkien ravintokasveja paahteisella paikalla. Tärkeintä on jättää rakentamisolosuhteissa hiekkapohjaisia alueita kaava-alueen pohjoisosaan ja välttää maa-aineksen tuontia muualta. Ainakin mullan mukana tulee usein haitallisten vieraslajien siemeniä ja samalla se rehevöittää maata liikaa, jolloin ketolajisto häviää. Uhanalaislajiston säilymistä kannalta on tärkeää säästää alueen runsaslahopuustoiset osat, jotka on esitelty raportissa arvokkaina elinympäristöinä.*

#### **Arvokkaat elinympäristöt**

*Alueen arvokkaimmissa kohteissa esiintyy sekä vesilain että metsälain suojelemia kohteita sekä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. Luontoarvoiltaan tärkeimpiä ovat kartan 2 kohteet 2 ja 3. Myös kartan 3 molemmat kohteet ovat luontoarvoiltaan hyvin merkittäviä ja ne on syytä käsitellä kaavassa yhtenä kokonaisuutena. Edellä mainitut kohteet tulisi säästää kaavassa ja jättää hakkuiden, kaikenlaisen kaivutoiminnan ja rakentamisen ulkopuolelle. Myös veden virtaaminen noroissa tulee olla esteetöntä. Mahdollisuuksien mukaan myös muut raportissa esitellyt luontokohteet välittömästi lähiympäristöineen säästetään.*

#### **Linnusto**

*Kaava-alueella elää muutamia vaatelaita metsälajeja, joita suositaan säästämällä arvokkaiksi elinympäristöiksi arvioitua kohteita sekä jättämällä kaava-alueella vähän laajempia varttuneen metsän kuvioita esimerkiksi virkistysalueiksi. Metsolle (Tetrao urogallus) RT tulisi jättää sekä soidinalueita että etenkin poikasille tärkeitä mustikkakankaita, joita on Haapasillan pohjoispuolen metsissä sekä teollisuuskaatopaikan eteläpuolella. Lajin soidinpaikat kaava-alueelta tulisi selvittää juuri ennen lumien sulamista keväällä 2018.*

*Luontoselvityksen kohdassa 11. Suositeltavat jatkoselvitykset todetaan:*

#### **Metson soidinpaikkaselvitys**

*Alueella tehtiin kesällä 2017 poikuehavainto suurimmasta kanalinnuksistamme metsasta (Tetrao urogallus) RT. Huhtikuussa 2018 olisi syytä selvittää metson soidinpaikat kaava-alueelta, sillä lajin säilyminen Miehonkankaalla edellyttää niiden säästämistä kaavassa. Todennäköisimmät soidinalueet ovat aivan alueen itäosassa, Haapasillan pohjoispuolen kankailla, sekä teollisuuskaatopaikan eteläpuolen metsissä.*

*Metson soidinpaikkaselvityksen kohdassa 3. Kartoituksen tulokset todetaan:*

*Havainnot metsasta (Tetrao urogallus) (kartta 2)*

*Alueella ei havaittu metsojen soidinta, eikä ulosteiden määrä viitannut soidinpaikkoihin. Joitakin metsoja oli talven aikana ruokaillut alueella:*

*Havaintopaikka 1: Kymmeniä metson ulostepötköjä (kuva 1) löytyi talvisen ruokailumännyn (raportin kansikuva) tyveltä. Metsojen ruokailumännyn erottuvat muusta puustosta harvaneulaisina ja hieman kärsineinä. Paikalla kasvaa valoisaa ja harvennettua n. 40-vuotiasta mäntyvaltaista metsää polveilevassa kalliomaastossa. Erityisen hyvää habitaattia metsolle.*

*Havaintopaikka 2: Metson ulostepötkö löytyi pienen avokallion reunasta.*

Metson soidinpaikkaselvityksen kohdassa 4. Päätelmät ja suositukset todetaan:

*Miehonkankaan osayleiskaava-alueelta ei löytynyt metson soidinpaikkoja, mutta laji elää alueella edelleen. Lajin elinalue jatkuu varmasti kaava-alueen ulkopuolella, jossa soidinpaikatkin melko varmasti sijaitsevat. Etenkin Kontjärven eteläpuolella on vielä jäljellä metsolle sopivaa habitaattia.*

*Metso tarvitsee elinpiirillään monipuolisesti erilaisia metsiä. Talvikaudella laji suosii ruokailupuinaan kitukasvuista mäntyjä, joita kasvaa erityisesti kallioalueilla ja soilla.*

*Kesäkaudella metson poikasille mustikan peitteisyys on hyvin tärkeää, sillä ne käyttävät marjojen lisäksi ravinnokseen mustikalla eläviä hyönteisiä. Erilaisten korprien on todettu täyttävän monet metson tarvitsemista metsän rakennetekijöistä ja erityisen tärkeitä ne ovat poikueille (Miettinen 2010).*

*Metson merkittävimmät esiintymisalueet ovat kallioalueiden, mustikkatyyppin kankaiden ja soiden muodostamaa mosaiikkia, jollaista Miehonkankaalla on erityisesti Lamminmäen ja junaradan välisellä metsäalueella.*

*Metsolle sopivat varttuneet mäntyvaltaiset metsät kaava-alueen reunaosissa, erityisesti Lamminmäen ja junaradan välissä, pyritään jättämään rakentamisen ja avohakkuiden ulkopuolelle. Laji saattaa elää varsin lähellä asutusta, kunhan metsän ominaispiirteet säilyvät.*

Kaava-alueelle on osoitettu luontoselvityksen ja soidinpaikkaselvityksen perusteella viisi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo).

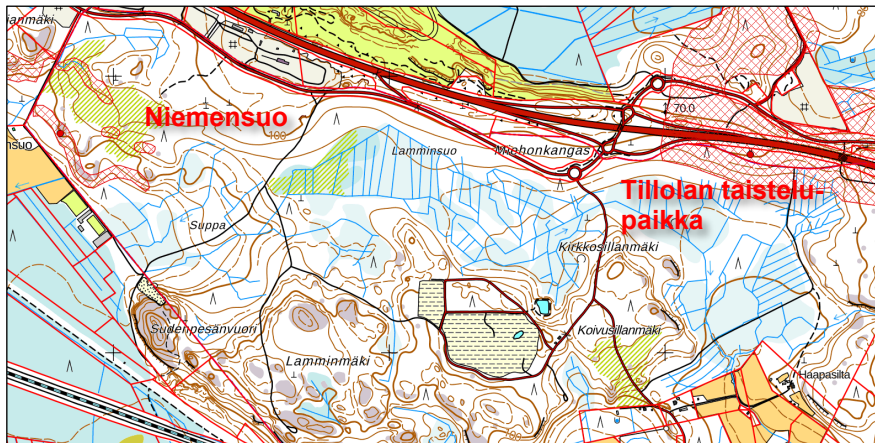
Luontoselvitys ja soidinpaikkakartoitus ovat kaavaselostuksen liitteinä.

## 2.4 MUINAISJÄÄNNÖKSET

Kaava-aluetta on tarkasteltu historiallisessa mielessä ennen osayleiskaavahankkeen vi-  
reille tuloa Tiitolan taistelupaikan osalta mm. John Lagerstedtin inventoinnissa 2008,  
Teemu Tiaisen inventoinnissa 2015, Katja Vuoriston tarkastuksessa 2015, Timo Jussilan,  
Timo Sepänmaan ja Johanna Rahtolan inventoinnissa 2017, sekä Teemu Tiaisen 2017  
tekemien kaivausten yhteydessä. Niemensuon osalta aluetta on tarkasteltu mm. Martti  
Koposen ja Hannu Poutiaisen inventoinnissa 1994, sekä John Lagerstedtin kasvillisuus-  
kartoituksessa 2008.

Edellä viitattujen selvitysten perusteella nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alueelle si-  
joittuu kaksi ennestään tunnettua historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä. Kustaan  
sodan (1788–90) aikainen Tillolan taistelupaikka (muinaisjäännöstunnus: 1000012842),  
ja ensimmäisen maailmansodan aikaiset taistelukaivannot Niemensuo (muinaisjäännös-  
tunnus:1000012864).

Museovirasto edellytti nyt laadittavan osayleiskaavan aloitusvaiheen lausunnossaan, että  
kaavaselistuksen liitteeksi tulee laatia kaava-alueen muuttuvan maankäytön alueita kos-  
keva arkeologinen inventointi. Inventointi laadittiin Mikrolitti Oy:n toimesta, Kouvolan kau-  
pungin tilaamana vuoden 2019 aikana. Inventoinnin yhteydessä Niemensuon taistelu-  
kaivannot kartoitettiin ja tarkennettiin kohteen muinaisjäännösrajaus. Tillolan taistelupa-  
ikan muinaisjäännösrajausta muutettiin sen eteläosalta maastossa tehtyjen uusien ha-  
vaintojen perusteella – alueen eteläreunamilla havaittiin maakuoppa joka saattaa liittyä  
taistelupaikkaan. Alueelta löytyi lisäksi käytöstä poistunut louhos Lamminmäki, joka on  
muu kohde, ei suojelukohde.



Kuva 2. Karttaote Museoviraston Kulttuuriympäristön palveluikkunasta 11.05.2021.

Kaava-alueelle on osoitettu arkeologisen inventoinnin perusteella kolme muinaismuisto-  
aluetta (SM), joiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu kajoaminen on mui-  
naismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyy-  
dettävä museoviranomaisen lausunto.

Arkeologinen inventointi on kaavaselistuksen liitteenä (LIITE 6).

## 2.5 MAAPERÄ

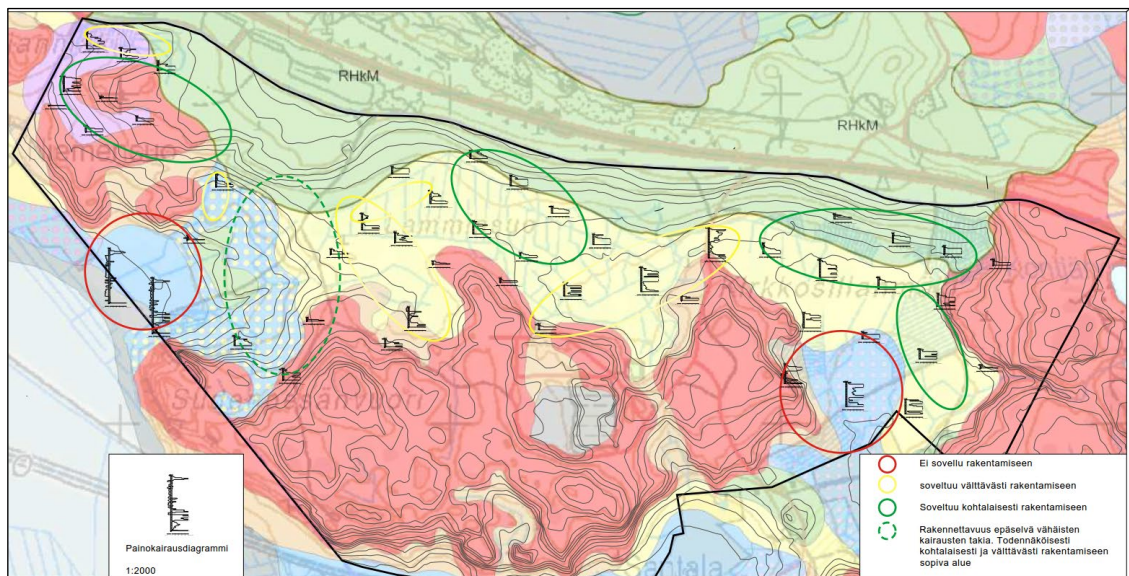
Kaavaselostuksen liitteeksi laadittiin vuonna 2018 Sweco Ympäristö Oy:n toimesta, Kouvolan kaupungin tilaamana rakennettavuusselvitys, johon liittyvät pohjatutkimukset tehtiin touko-/kesäkuussa 2018 Mitta Oy:n toimesta.

Kairauspisteet mitattiin paikalleen koordinaatistossa TM35FIN ja korkeusjärjestelmässä N2000. Alueella tehtiin yhteensä 50 painokairausta ja näytteitä otettiin yhteensä viidestä pisteestä kymmenen kappaletta (1–3 kpl/piste). Kaikkia alkuperäisen työohjelman mukaisia tutkimuksia ei pystytty toteuttamaan maaston osittaisen vaikeakulkuisuuden vuoksi. Selvityksen tausta-aineistona käytettiin edellä viitattujen pohjatutkimusten ohella GTK:n maaperäkartoja.

Selvityksessä on annettu suositukset tutkituilla alueilla mahdollisesti tarvittavia pohjanvahvistustoimenpiteitä, sekä mm. alueella tehtävien maanrakennustöiden yhteydessä huomioitavia seikkoja koskien.

Tulkitut alueet on luokiteltu rakennettavuuden perusteella neljään eri kategoriaan:

- Ei soveltu rakentamiseen (kartalla punaisella ympyröity)
- Soveltuu välttävästi rakentamiseen (kartalla keltaisella ympyröity)
- Soveltuu kohtalaisesti rakentamiseen (kartalla vihreällä ympyröity)
- Rakennettavuus epäselvä vähäisten kairausten takia. Todennäköisesti kohtalaisesti ja välttävästi rakentamiseen sopiva alue (kartalla vihreällä katkoviivalla ympyröity)



Kuva 3. Ote Rakennettavuusselvityksen kartasta.

Rakennettavuusselvityksen kohdassa **8 Huomioitavaa** todetaan:

*Alueen pohjatutkimukset on tehty hyvin harvalla pistevälillä. Rakennettavuusalueet ja oletetut rakentamisen edellytykset voivat muuttua merkittävästi tarkemmilla pohjatutkimuksilla. Alueelle rakentaminen vaatii tarkempia tonttikohtaisia pohjatutkimuksia lopullisten perusrakenteiden mitoittamiseksi.*

*Alueelle suositellaan lisätutkimuksiksi heijarikairauksia, jotta voidaan läpäistä tiivis moreenikerros ja saadaan selville heikosti kantavien hienorakeisten kerrosten paksuus. Heijarikairaus on myös hyvä paalupituuden määrittämiseen. Jos karkeita maakerroksia on paksusti ennen kallionpintaa, niin paalutus voidaan toteuttaa kitkapaaluna.*

*Porakonekairauksella on hyvä tarkastaa kallion todellinen korko epäselvillä alueilla, sillä porakonekairaus on ainut varma tapa selvittää kallionpinta. Alueilla, joilla rakennukset joudutaan paaluttamaan, suositellaan porakonekairauksia ja heijarikairauksia.*

*Alueen pohjaveden korkeus suositellaan tarkastettavan rakennettavilla alueilla.*

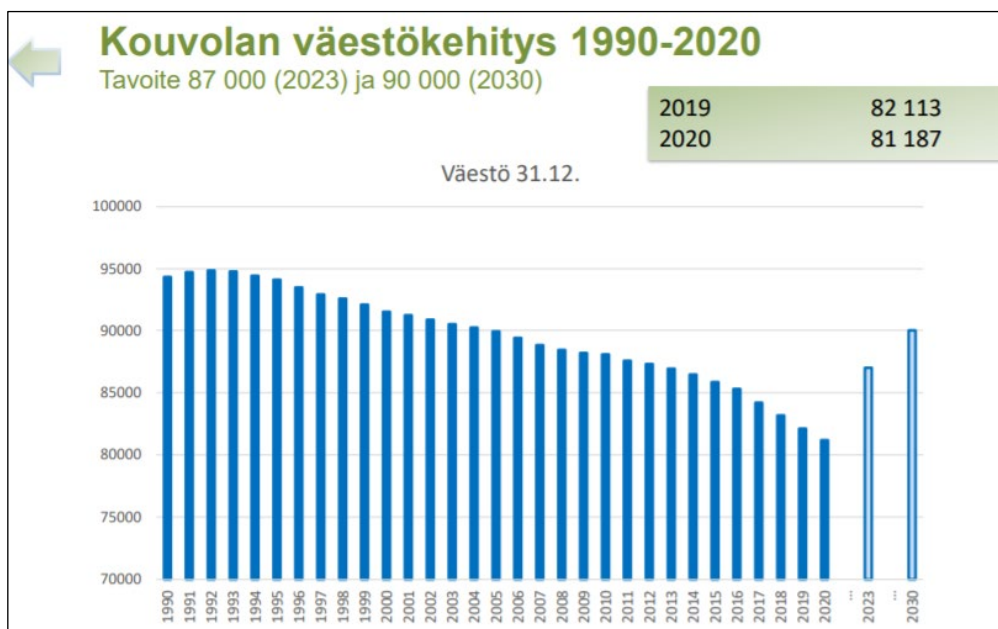
*Oletuksena reunamuodostuman alueella pohjavesi on syvemmällä pohjamaassa, mutta lähellä Lamminsuota ja Lamminmäkeä pohjaveden korkeus on tarpeen tarkistaa.*

*Rakennettavuusselvityksen pohjana on käytetty GTK-maaperäkartoja ja tehtyjä pohjatutkimuksia. Alueen laajuuden huomioiden (325 ha), pohjatutkimusten määrä on hyvin vähäinen ja rakennettavuusluokittelu on suuntaa antava.*

Rakennettavuusselvitys on kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 4).

## 2.6 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

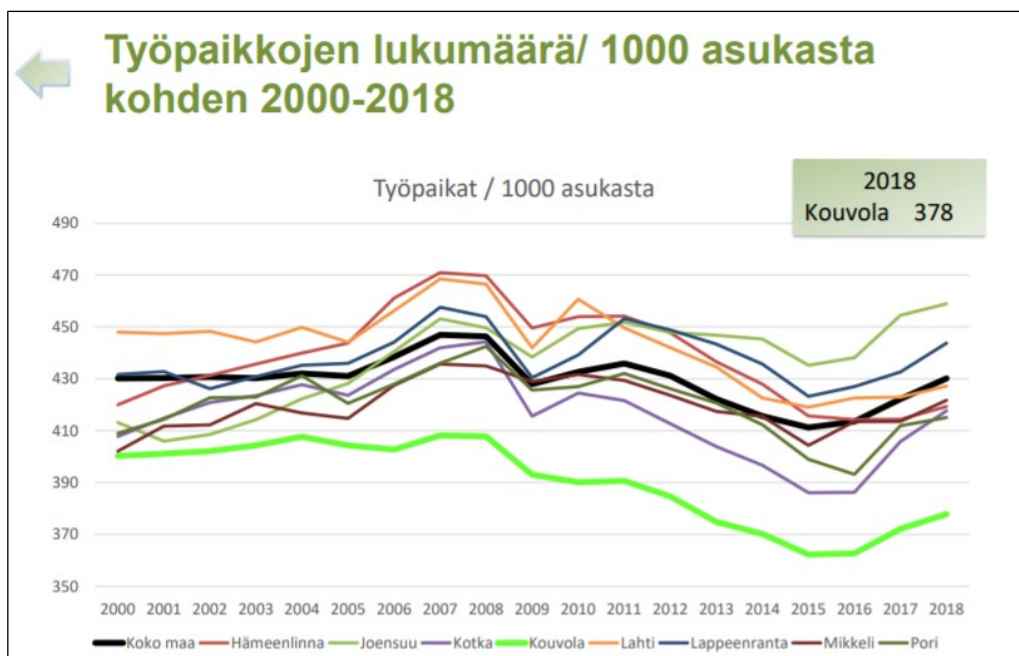
Kouvolassa oli vuoden 2020 lopussa asukkaita 81 187. Kaupunkistrategian 2019–2030 mukainen tavoite on kasvattaa asukasmäärä 90 000:ään vuoteen 2030 mennessä.



Kuva 4. Ote Kouvolan kaupunkistrategian infograafista.



Vuonna 2015 Kouvola oli 1000 asukasta kohden vain 362 työpaikkaa. Vuoden 2018 lopulla työpaikkojen lukumäärä oli noussut 378 työpaikkaa/1000 asukasta. Työpaikkojen lisääminen on tunnetusti tehokas tapa saada uusia asukkaita kaupunkiin. Työpaikkojen osalta kaupunkistrategian määrällinen tavoite onkin vuodelle 2030 lisätä kaupunkiin jopa 14 600 työpaikkaa eli pyritään lähes 50 % kasvuun.



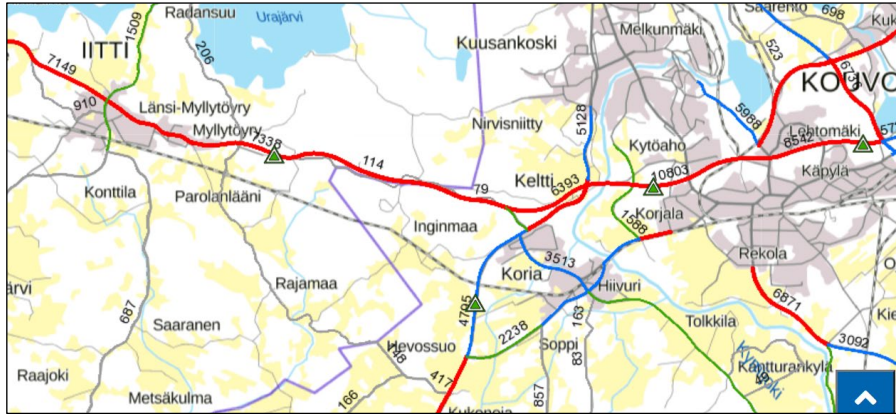
Kuva 5. Ote Kouvolan kaupunkistrategian infograafista.



Kuva 6. Ote Kouvolan kaupunkistrategian infograafista.

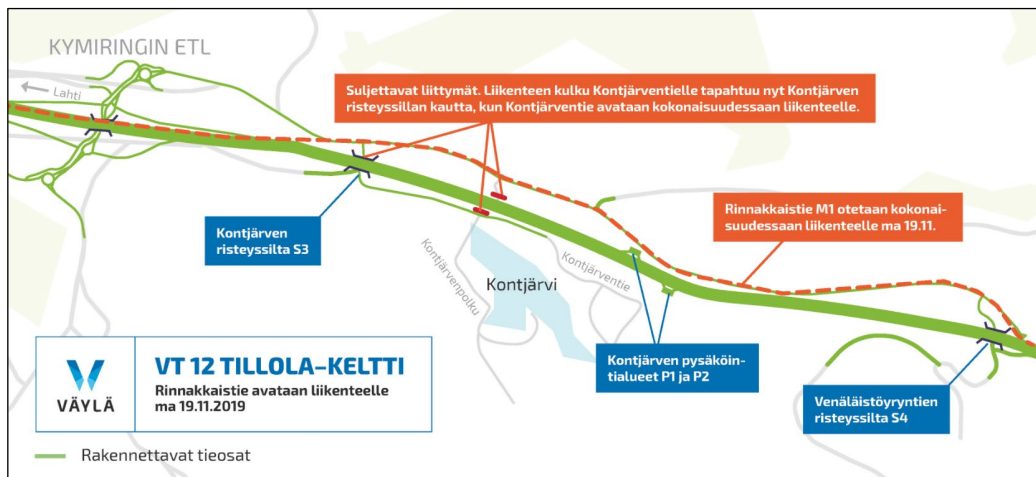
## 2.7 LIIKENNE

Valtatie 12 toimii Lahden ja Kouvolan kaupunkiseutujen välisenä pääväylänä, jota pitkin kulkee päivittäin 7 000–8 000 ajoneuvoa. Raskaan liikenteen osuus on 10–14 prosenttia kaikesta ajoneuvoliikenteestä, mitä voidaan pitää suhteellisen suurena koko maan keskiarvon jäädessä noin kahdeksaan prosenttiin.

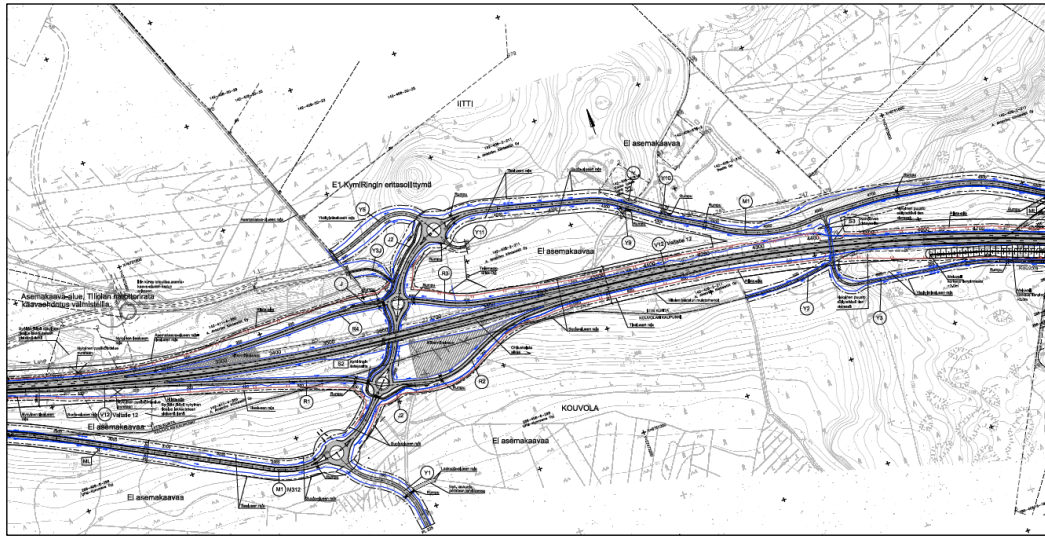


Kuva 7. Kuvakaappaus Väyläviraston liikennemääräkartasta 14.05.2021.

Valtatie 12:n Tillola-Keltti-osuutta on kehitetty viime vuosien aikana systemaattisesti mm. rinnakaisteilla, risteysilloilla, eritasoliittymällä, keskikaiteellisilla ohituskaistatieosuuksilla, rampeilla ja meluntorjuntarakenteilla. Kehittämistoimenpiteet on suunniteltu valtatievarren kehittyvän maankäytön tarpeista, mikä näkyy mm. hankkeen rahoituksen sitomisenä alueen maankäytön hankkeisiin.



Kuva 8. Karttaote Väylä-viraston sähköisestä aineistosta.



Kuva 9. Ote suunnitelmakartasta: Valtatien 12 parantaminen välillä Tillola-Keltin eritasoliittymä, liitti, Kouvola, tiesuunnitelman päivittäminen.

Kaava-alueen eteläpuolella Lahti-Kouvola-rautatiellä kulkee VR:ltä saadun tiedon perusteella arkisin noin 19 junaa. Liikenneviraston lausunnon mukaan rataosalla varaudutaan pitkällä aikavälillä kahteen lisäraiteeseen, joista ei ole vielä yksityiskohtaisia suunnitelmia saatavilla. Lisäraiteet tullaan toteuttamaan nykyisen rautatien suoja-alueen (30 m) sisällä.

## 2.8 MAANOMISTUS

Kaava-alue muodostuu yhdestä, UPM Kymmene Oy:n omistamasta kiinteistöstä.

## 2.9 POHJAKARTTA

Osayleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttaa mittakaavassa 1: 10 000 täydennettynä numeerisella kiinteistörajakartalla (NKRK), joka sisältää kiinteistörajat ja -tunnukset.

### 3 KAAVOITUKSELLISET LÄHTÖKOHDAT

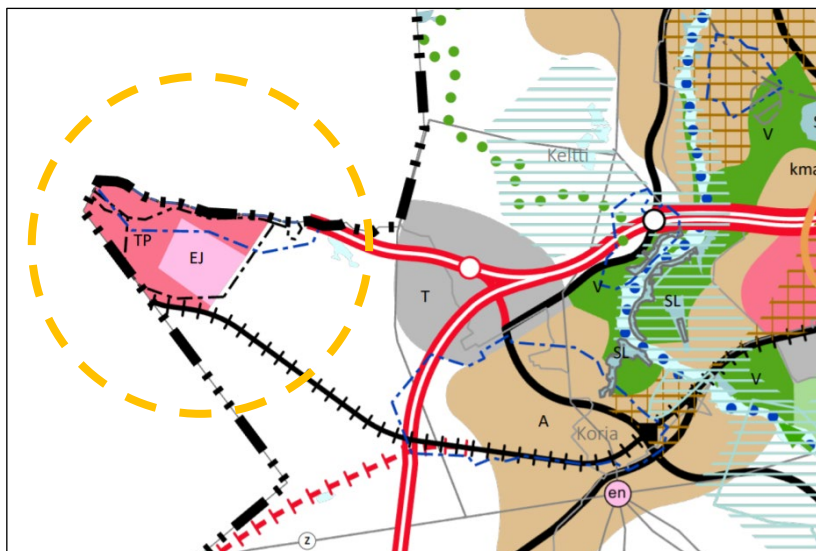
#### 3.1 MAAKUNTAKAAVATILANNE

Kaava-alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntavaltuuston 15.06.2020 hyväksymä Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Maakuntahallitus määräsi 24.8.2020 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kaavan lainvoimaisuutta. Voimaantullessaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset. Maakuntakaava tuli lainvoimaiseksi nyt laadittavan osayleiskaavan ehdotusvaiheen aikana.

Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alue sijoittuu Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssä työpaikka-alueeksi (TP) ja jätteenkäsittelyalueeksi (EJ) osoitetulle alueelle.

Alueen pohjoisosalle on osoitettu KymiRingin moottoriradan melualueita koskeva merkintä (me, musta kahden pisteen pistekatkoviiva). Merkinillä osoitetaan alueita, joiden melutaso ylittää valtioneuvoston päätöksellä ja asetuksella annetut melutason ohjearvot. Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen perusteella alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätöksellä ja asetuksella annetut melutason ohjearvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava melun alueelle aiheuttamat käyttörajoitukset.

Alueen keskiosalle on osoitettu tärkeää pohjavesialuetta koskeva merkintä (pv, sininen pistekatkoviiva). Merkinillä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä tai vedenhankintakäyttöön soveltuvia pohjavesialueita. Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen perusteella alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta heikkene, eikä pohjaveden määrä pysyvästi vähene. Pohjavedelle riskiä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle.



Kuva 10. Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040:n kaavakartasta (kaava-alueen sijainti oranssi katkoviiva).

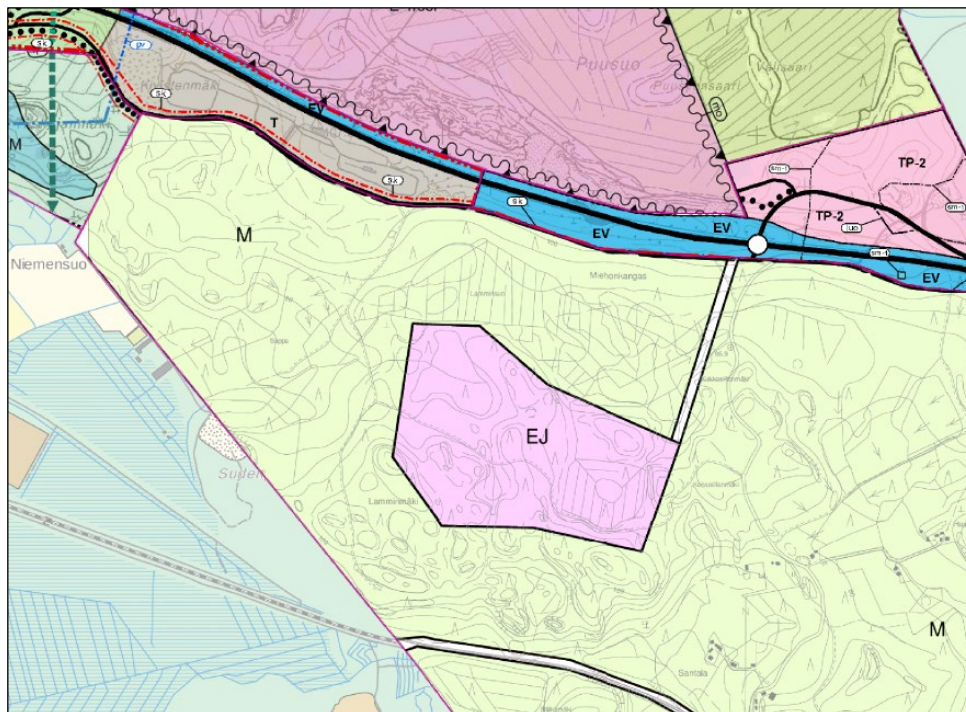


Alueen itä- ja eteläosille on osoitettu käytännössä koko nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-aluetta koskeva tuulivoimaloiden alumerkintä (tv, musta pistekatkoviiva). Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimaloiden sijoitusalueet. Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen perusteella yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on a) selvittävä tuulivoimaloiden vaikutukset ilmavalvontatutkiin ja puolustusvoimien radioyhteyksiin ja otettava huomioon puolustusvoimien toiminnasta aiheutuvat rajoitteet sekä pyydyttävä puolustusvoimien lausunto, b) ja selvittävä vaikutukset liikenneturvallisuuteen sekä pyrittävä estämään tuulivoimaloiden kielteisten vaikutusten synnyttäminen kohdekuvauksissa esitettyihin alueiden erityisominaisuuksiin. Aluetta koskevan rakentamismääräyksen perusteella alueella ei ole voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Maakuntakaavassa on annettu useita koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä. Nämä määräykset käsittelevät tulvariskejä, vapaata rantaviivaa, uusiutuvaa energiaa, tuulivoimarakentamista, vaelluskalakantoja, vesien tilan parantamista, kaupan mitoitusta, Natura 2000 -alueita, muinaismuistoja ja kestävästä liikkumisesta. Maakuntakaavan tavoitteiden ja suunnittelumääräysten toteutumista ja maakuntakaavan huomioimista on tarkasteltu nyt laadittavan osayleiskaavan osalta kaavaselostuksen kappaleessa 7.

### 3.2 YLEISKAAVATILANNE

Kaava-alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Kuusankosken yleiskaava 2020. Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alue sijoittuu Kuusankosken yleiskaava 2020:ssa maa- ja metsätalousalueeksi (M), sekä kaatopaikka-alueeksi (EJ) osoitetulle alueelle. Kaava-alue rajautuu pohjoisosaltaan litin kunnan yleiskaava-alueeseen. Kaava-alueen maankäytöllinen asema on muuttunut KymiRingin ja maantieliittymän toteutumisen myötä. Kaava-alueella voimassa oleva yleiskaava ei ole edellä viitatuilta osin ajan tasalla.



Kuva 11. Ote Kouvolan yleiskaavayhdistelmästä.

---

### 3.3 ASEMAKAAVATILANNE

Kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Miehonkankaan osayleiskaavan kaava-alueen pohjoispuolelle, Iitin kunnan puolelle sijoittuvan Tillolan moottoriurheilukeskuksen asemakaava valmistui toukokuussa 2015. Asemakaavaselostuksen mukaan moottoriurheilutoiminnalle suunniteltava kokonaisuus koostuu moottoriradasta ja rallicrossradasta, niiden tarvitsemista tukitoimintorakennuksista sekä mm. hotellista ja yrityspuistosta. Alueelle on asemakaavoitettu uutta rakennusoikeutta 135 700 kerrosneliömetriä, josta valtaosa on osoitettu moottoriurheilukeskuksen toiminnoille, noin viidennes liike- ja toimistorakennuksille sekä noin kuusi prosenttia majoitustoiminnoille.

## 4 LAADITUT SELVITYKSET

Kaavahankkeeseen liittyen on laadittu seuraavat selvitykset ja erikoissuunnitelmat:

- Markkinaselvitys ja tavoitekuva, Sweco Ympäristö Oy, 2017
- Luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2017
- Metson soidinpaikkakartoitus, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2018
- Rakennettavuusselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2018
- Vyöhykekustannustarkastelu, Sweco Ympäristö Oy, 2018
- Arkeologinen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2019
- Hulevesiselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 2021
- Hulevesisuunnitelma, Sweco Infra & Rail Oy, 2021
- Vesihuoltoselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 2021
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Sweco Infra & Rail Oy, 2021
- Liikenneverkko, Sweco Ympäristö Oy, 2021
- Pohjavesiselvitys ja -lausunto, Sweco Ympäristö Oy, 2020
- Geologinen selvitys, Sitowise Oy, 2019

Kaavahankkeessa on hyödynnetty soveltuvilta osin myös muita kaava-aluetta ja sen lähiympäristöä koskevia aiemmin tuotettuja suunnittelu- ja selvitysaineistoja.

## 5 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS

Osayleiskaavan rakenne ja mitoitus perustuvat kaava-aluetta koskeviin selvityksiin, erikoissuunnitelmiin, suunnittelun aikana tehtyihin tarkasteluihin, sekä hankkeelle asetettuihin tavoitteisiin. Osayleiskaava yhteensovittaa kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvat erityispiirteet ja -arvot alueelle entuudestaan ja tulevaisuudessa sijoittuvien toimintojen ja aluevarausten kanssa. Kaavahankkeen keskeisenä lähtökohdiana on kaava-alueen maankäytön monipuolistaminen alueen tarjoamista lähtökohdista käsin.

Osayleiskaavan kaava-alueelle osoitettuja aluevarauksia ja käyttötarkoituksia on tarkistettu olennaisella tavalla valmisteluvaiheen jälkeen. Keskeiset tarkistukset liittyvät kaava-alueelle kaavaluonnoksessa osoitettujen teollisuusalueiden supistumiseen, teollisuus-, työpaikka- ja jätteenkäsittelyalueiden reservialueiden poistumiseen ja korvaamiseen suojaviheralueilla, kaava-alueen käyttötarkoituksen aiempaa yksityiskohtaisempaan ohjaamiseen mm. pohjavesien suojeluun ja alueen rakennettavuuteen liittyvin perustein.

Kaava-alueen pohjoisosalle on osoitettu VT 12:n eteläpuoliseen rinnakkaistiehen vyöhykemäisesti rajautuvia työpaikkatoimintojen alueita, jolla ympäristö alueen sijoittuminen pohjavesialueelle asettavat toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TPY-1). Alueet varataan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille toimisto-, työpaikka- ja teollisuustoiminnoille, sekä niihin liittyville myymälä- ja varastointiloille. Työpaikkatoiminnoille (TPY-1) osoitettujen alueiden pinta-ala on noin 74 ha, mikä vastaa noin 22,7 % kaava-alueen pinta-alasta. Vastaavan tyyppisille alueille tyyppillisen tonttitehokkuusluvun  $e=0,40$  ja aluetehokkuusluvun  $ea=0,20$  perusteella suuntaa antavasti laskettuna kaava-alueen TPY-1-alueiden laskennalliseksi kerrosalaksi muodostuu noin 147 300 m<sup>2</sup>. Kaava-alueen pohjoisosalle osoitettujen TPY-1-alueiden lopullinen hyödynnettävyys ja tehokkuus riippuu alueen yksityiskohtaisesta topografiasta, suunnittelusta ja pinnantasaukseen käytettävän pinta-alan määrästä. Alueen suhteellisen haastavan topografian ja pohjavesien suojelutarpeen asettaminen rakentamista koskevien rajoitteiden vuoksi korttelialueista voidaan joutua osoittamaan tavanomaista suurempi osa rakentamiselta vapaaksi alueeksi.

Kaava-alueen keskiosa säilyy jätteenkäsittelyalueena (EJ). Jätteenkäsittelyalueelle (EJ) osoitetun alueen pinta-ala on noin 43 ha, mikä vastaa noin 13,2 % kaava-alueen pinta-alasta. Jätteenkäsittelyalueen itä- ja länsipuolille on osoitettu maa-ainesten oton päätyttyä työpaikkatoimintojen alueeksi (EO/TPY), teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (EO/T), sekä suojaviheralueeksi (EO/EV) muuntuvat alueet. Maa-ainestenoton päätyttyä rakennuskäyttöön otettavien alueiden (EO/TPY ja EO/T) pinta-ala on yhteensä noin 20 ha, mikä vastaa noin 6,3 % kaava-alueen pinta-alasta. Vastaavan tyyppisille alueille tyyppillisen tonttitehokkuusluvun  $e=0,40$  ja aluetehokkuusluvun  $ea=0,20$  perusteella suuntaa antavasti laskettuna kaava-alueen EO/TPY- ja EO/T-alueiden laskennalliseksi kerrosalaksi muodostuu noin 171 300 m<sup>2</sup>. Kaava-alueen lounaisosalle maanoton jälkeen muodostuvan teollisuus- ja varastorakennuksen alueen pinnantasaus voidaan suunnitella ja toteuttaa suhteellisen joustavasti ja alueen perustamisolosuhteet ovat suhteellisen hyvät, mistä johtuen alueelle yksityiskohtaisemman maankäytön suunnittelun (asemakaavoituksen) yhteydessä osoitettavan kerrosalan määrä voi ylittää edellä ennakoitua kerrosalan määrän.

Jätteenkäsittelyalueen ja sen itä- ja länsipuolille osoitettujen maa-ainesten oton jälkeen rakennuskäyttöön kehitettävien alueiden ympärille on osoitettu vyöhykkeenomainen suojaviheralue (EV), johon kohdistuvia toimenpiteitä ohjataan maisematyölupavelvoitteella.



---

Suojaviheralueet liittyvät kaava-alueen länsiosalle osoitettuun, rakentamiselta vapaaseen maa- ja metsätalousalueeseen. Rakentamiselta vapaat alueet muodostavat kaava-alueelle yhtenäisen, eri toimintoja yhteensovittavan viherverkon. Suojaviheralueille sijoituvia luontaisia uomia hyödynnetään alueellisessa hulevesien hallinnassa. Kaava-alueen itäosalle on osoitettu laaja yhtenäinen, Kontjärven ranta-asutuksen suuntaan puskuroiva suojaviheralue. Suojaviheralueiden määrittelyssä on huomioitu edellä kuvattujen lähtökohtien ja tavoitteiden ohella kaava-alueelle sijoittuvien, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden (luo) lähtökohdat.

Kaava-alueen koillis- ja länsiosille on osoitettu kolme erillistä muinaismuistoaluetta (SM), joihin kohdistuvia toimenpiteitä ohjataan muinaismuistolain perusteella asetetuilla määräyksillä ja lausuntovelvoitteilla. Rakentamiselta vapaiden alueiden (M-, EV-, SM-, EO/EV-alueet) pinta-ala on noin 164 ha, mikä vastaa noin 50,3 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueen pohjoisosan sijoittuminen pohjavesialueelle asettaa erityisiä vaatimuksia alueelle sijoittuville toiminnoille sekä alueen toteutustavalle, joita ohjataan yleisellä tasolla TPY-1-kaavamääräyksellä ja yksityiskohtaisella tasolla pohjavesialuetta koskevalla kaavamääräyksellä.

## 6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavaehdotus perustuu seuraavissa kappaleissa kuvatuille kaavamerkinnöille ja -määräyksille.

### 6.1 PÄÄKÄYTTÖTARKOITUSMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

TPY-1

**Merkintä ja määräys: TPY-1**

**Työpaikkatoimintojen alue, jolla ympäristö ja alueen sijoittuminen pohjavesialueelle asettavat toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.**

Alue varataan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille toimisto-, työpaikka- ja teollisuustoiminnoille, sekä niihin liittyville myymälä- ja varastointiloille. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

*Kuvaus: Merkinnällä osoitetut aluevaraukset sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosalle, pohjavesialueelle, olemassa olevan ja kehitettävän tie- ja katuverkon äärelle. Alueiden rakenus- ja käyttötappaa, sekä hulevesien hallintaa ohjataan yksityiskohtaisesti pohjavesimääräyksellä (pv). Pohjavesialueen aluerajaus perustuu kaava-alueella suoritettuihin pohjavesimittauksiin ja kaavahankkeen aikana laadittuun pohjavesilausuntoon. Edellä viitatus asiakirjat ovat kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 12). TPY-1-alueiden pinta-ala on 736 588 m<sup>2</sup>.*

*Kaavamääräys mahdollistaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvien kaupallisten toimintojen sijoittumisen kaava-alueelle.*

LT

**Merkintä ja määräys: LT**

**Maantien alue.**

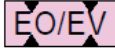
*Kuvaus: Merkinnällä osoitettu alue käsittää VT 12:n eritasoliittymän eteläpuoliset, kaava-alueelle sijoittuvat kiertoliittymäalue. LT-alueen pinta-ala on 8 119 m<sup>2</sup>.*

EJ

**Merkintä ja määräys: EJ**

**Jätteenkäsittelyalue.**

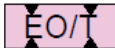
*Kuvaus: Merkinnällä osoitettu alue käsittää kaava-alueen keskiosalle entuudestaan sijoituneen, teollisuuden käytössä olleen jätteenkäsittelyalueen edellyttämät aluevaraukset. Jätteenkäsittelyalueen toimintaa ja vaikutuksia seurataan kaavasta riippumattomasti ympäristöluvan ehtojen mukaisesti mm. pohja-, pinta- ja jätevesiin, sekä jätteisiin liittyen. EJ-alueen pinta-ala on 428 881 m<sup>2</sup>.*



**Merkintä ja määräys: EO/EV**

**Maa-ainesten ottoalue, joka ottamisen päätyttyä varataan suojaviheralueeksi.**

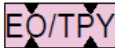
*Kuvaus: Merkinnällä osoitettu alue käsittää kaava-alueen keskiosalle osoitetun jätteenkäsittelyalueen ja sen länsipuolelle maanoton päätyttyä teollisuuskäyttöön varatun alueen välille osoitetun suojaviheralueen. Alueelta otettavia maa-aineksia pyritään soveltuvilta osin hyödyntämään kaava-alueella rakennuskäyttöön osoitettujen alueiden pohja- ja esirakentamisessa. Aluetta voidaan hyödyntää puskuroivana vyöhykkeenä edellä kuvattujen toimintojen yhteensovittamisessa. EO/EV-alueen pinta-ala on 84 639 m<sup>2</sup>.*



**Merkintä ja määräys: EO/T**

**Maa-ainesten ottoalue, joka ottamisen päätyttyä varataan teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi.**

*Kuvaus: Merkinnällä osoitettu alue käsittää jätteenkäsittelyalueen länsipuolelle maanoton päätyttyä teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi varatun alueen. Alueelta otettavia maa-aineksia pyritään soveltuvilta osin hyödyntämään kaava-alueella rakennuskäyttöön osoitettujen alueiden pohja- ja esirakentamisessa. EO/T-alueen pinta-ala on 319 420 m<sup>2</sup>.*



**Merkintä ja määräys: EO/TPY**

**Maa-ainesten ottoalue, joka ottamisen päätyttyä varataan työpaikkatoimintojen alueeksi, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.**

*Kuvaus: Merkinnällä osoitettu alue käsittää jätteenkäsittelyalueen itäpuolelle maanoton päätyttyä työpaikkatoimintojen alueeksi varatun alueen. Alueelta otettavia maa-aineksia pyritään soveltuvilta osin hyödyntämään kaava-alueella rakennuskäyttöön osoitettujen alueiden pohja- ja esirakentamisessa. EO/TPY-alueen pinta-ala on 120 012 m<sup>2</sup>.*



**Merkintä ja määräys: EV**

**Suojaviheralue.**

Alueelle saa sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

*Kuvaus: Merkinnällä osoitettu alue käsittää kaava-alueen keskiosalle osoitetun jätteenkäsittelyalueen pohjois-, itä- ja eteläpuoliset alueet, sekä edellä viitatusen aluekokonaisuuden*

*jatkeeksi kaava-alueen itäosalle osoitetun suojaviheralueen. Aluetta voidaan hyödyntää kaava-alueelta tulevien hulevesien hallinnan ohella puskuroivana, kaava-alueelle sijoittuvien toimintojen yhteensovittamista helpottavana alueena. Alueelle sijoittuu kaava-alueen hulevesien hallinnan kannalta olennainen luontainen, kaava-alueen etelärajalle johtava uoma, kaava-alueen kaakkoisosalle sijoittuva ohjeellinen aluevaraus maisema- tai meluvallia varten, sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä osa-alueita.*

*Edellä kuvatuin perustein suojaviheralueisiin kohdentuviin toimenpiteisiin liittyy erityinen maisematyölupaa edellyttävä ohjaustarve. Kaava-alueelta otettavia hienojakoisempia maa-aineksia voidaan soveltuvilta osin hyödyntää kaava-alueen koillis- ja kaakkoisosille mahdollisesti toteutettavien melu- tai maisemavallien rakentamisessa. Suojaviheralueiden aluerajaukset perustuvat mm. kaavahankkeen aikana laadittuun hulevesiselvitykseen ja -suunnitelmaan. Edellä viitatus asiakirjat ovat kaavaselostuksen liitteenä (LIITTEET 7 JA 8). EV-alueen pinta-ala on 940 675 m<sup>2</sup>.*

SM

#### **Merkintä ja määräys: SM**

##### **Muinaismuistoalue.**

Alue, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

*Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kuusi erillistä, kaava-alueen koillis- ja länsiosille sijoittuvaa aluetta. Muinaismuistoalueiden määrittely perustuu Museoviraston rekisterin ohella kaavahankkeen yhteydessä laadittuun arkeologiseen inventointiin ja sen perusteella osittain tarkennettuun aluerajaustietoon. Edellä viitattu asiakirja on kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 6). SM-alueiden pinta-ala on 143 234 m<sup>2</sup>.*

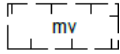
M

#### **Merkintä ja määräys: M**

##### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

*Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu kaava-alueen länsiosalle sijoittuva alue. Alue muodostaa yhdessä suojaviher- ja muinaismuistoalueiden kanssa yhtenäisen laajan, verkostomaisen rakentamiselta vapaan aluekokonaisuuden kaava-alueelle. M-alueen pinta-ala on 466 634 m<sup>2</sup>.*

## 6.2 OSA-ALUEMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



### **Merkintä ja määräys: mv**

#### **Ohjeellinen alue tai alueen osa, jolle saa sijoittaa melu- tai maisemavallin.**

*Kuvaus: Merkintä koskee kaava-alueen kaakkoisosalle sijoittuvalle suojaviheralueelle osoitettua osa-aluetta. Kaava-alueelta otettavia hienojakoisempia maa-aineksia voidaan soveltuvilta osin hyödyntää alueelle mahdollisesti toteutettavien melu- tai maisemavallien rakentamisessa.*

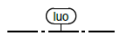


### **Merkintä ja määräys: pv**

#### **Pohjavesialue.**

Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maanpäälle kaksoisvaippasäiliöön tai vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai hulevesiviemäriin. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Viheralueiden lannoitusta tulee välttää. Uusia teitä, väyliä ja pysäköintipaikkoja rakennettaessa on pohjaveden suojaustarve selvitettävä ja kohteet on varustettava asianmukaisin suojarakentein. Tiesuolan käyttämistä liukkauden torjuntaan tulee välttää.

*Kuvaus: Pohjavesialueen aluerajaus perustuu kaava-alueella suoritettuihin pohjavesimitauksiin ja kaavahankkeen aikana laadittuun pohjavesiläusuntoon. Edellä viitatus asiakirjat ovat kaavaselostuksen liitteenä (LIITE 12).*



### **Merkintä ja määräys: luo**

#### **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

Alueella sijaitsee Metsälain 10 §:n ja/tai Vesilain 11 §:n mukaisia kohteita. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava alueelle sijoittuvat luontoarvot, sekä alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän luonteen turvaaminen.

*Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät luontotyytit ja elinympäristöt. Osa-alueiden aluerajaukset perustuvat kaavahankkeen aikana laadittuun luontoselvitykseen ja metson soidinpaikkakartoitukseen. Edellä viitatus asiakirjat ovat kaavaselostuksen liitteenä (LIITTEET 2 JA 3).*

Ir/s

**Merkintä ja määräys: Ir/s**

**Rautatien suoja-alue.**

*Kuvaus: Merkinnällä on osoitettu rautatien suoja-alue, joka ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähimmän raiteen keskilinjasta. Suoja-alueen maanmuokkaus ja alueelle rakentaminen edellyttää radanpitäjän suostumusta.*

vt

**Merkintä ja määräys: vt**

**Valtatie.**

yt

**Merkintä ja määräys: yt**

**Yhdystie.**

**Merkintä ja määräys:**

**Uusi/Parannettava tie.**

•••••

**Merkintä ja määräys:**

**Ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.**

**Merkintä ja määräys:**

**Kuntaraja.**

**Merkintä ja määräys:**

**15 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.**

---

## 7 KAAVAN SUHDE MUIHIN SUUNNITELMIIN

### 7.1 VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN HUOMIOIMINEN

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kouvolan Miehonkankaan osayleiskaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista mm. vahvistamalla Kouvolan kaupunkiseudun elinvoimaa, elinkeino- ja yritystoiminnan toimintaedellytyksiä, kilpailukykyä, väestö- ja työpaikkakehitystä, sekä valtakunnallisella tasolla tarkasteltuna monikeskuksista aluerakennetta.

Osayleiskaava toteuttaa maakuntakaavatasolla asetettuja maankäytöllisiä tavoitteita, sekä monipuolistaa ja tehostaa kaava-alueen maankäyttöä. Aiemmin käyttöön otettujen alueiden maankäytön tehostaminen luo edellytykset kaava-alueelle ja lähiympäristöön sijoittuvien liikenteellisten ja kunnallisteknisten verkostojen kehittämiseksi ja nykyistä tehokkaammalle hyödyntämiselle eri käyttäjäryhmien tarpeet huomioiden. Osayleiskaava edistää näin ollen valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta.

Osayleiskaavan valmistelussa on kiinnitetty erityistä huomiota elinympäristön terveellisyyden ja turvallisuuden huomioimiseen, sekä kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien erityisarvojen ja -piirteiden yhteensovittamiseen kaava-alueelle osoitettavien uusien toimintojen ja aluevarausten kanssa mm. pohjavesien suojelun näkökulmasta. Edellä viitattujen näkökulmien huomioimiseksi osayleiskaavassa on mm. asetettu erityisiä yksityiskohtaisia, ennaltaehkäiseviä vaatimuksia ja rajoitteita alueen tulevalle maankäytölle, toiminnolle ja tekniselle toteutustavalle. Osayleiskaavassa on niin ikään kiinnitetty erityistä huomiota rakentamiselta vapaiden alueiden mitoittamiseen, verkostomaiseen rakentamiseen, sekä metsänhoidollisten toimenpiteiden ohjaukseen kaavamääräyksin. Edellä kuvatuilla toimenpiteillä ja kaavoituksellisilla toimenpiteillä on haluttu varmistaa kaava-alueelle osoitettavan muuttuvan maankäytön yhteensovittavuus kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien erityisarvojen ja herkempien toimintojen kanssa. Osayleiskaavassa on huomioitu kaava-alueelle sijoittuvat kulttuuriperintö- ja luontokohteet tarvittavine aluevarauksineen.

Osayleiskaavan kaava-alueen hyödynnettävyys valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja maakuntakaavassa osoitettujen kaavamääräysten mukaisesti tuulivoimatuotannon alueena ei ole realistista voimaloiden koon ja suojaetäisyyksien kasvun perusteella. Kaava-alueelle ei sijoitu kantaverkkoon liittyviä voimajohtoja tai kaasulinjoja.



## 7.2 MAAKUNTAKAAVAN HUOMIOIMINEN

Osayleiskaava toteuttaa ja tarkentaa Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa kaava-alueen tulevalle maankäytölle asetettuja tavoitteita mm. alueelle osoitettujen käyttötarkoitusten (TP, EJ), aluevarausten ja maankäytöllisen perusrakenteen osalta. Yleiskaavan keskeisenä lähtökohtana on ollut alueelle entuudestaan sijoittuvan jätteenkäsittelyalueen, uusien yritysalueiden, sekä alueen erityisarvojen toiminnallinen ja aluevarauksellinen yhteensovittaminen. Hankkeen aikana on kiinnitetty erityistä huomiota mm. pohjavesien suojeluun, kaava-alueelle sijoittuvien kiinteiden muinaismuistojen huomioimiseen, hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan, alueen infra- ja liikenneverkostojen kehittämiseen, sekä alueen viherverkoston toimivuuteen.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota merkittävien tulvariskialueiden tunnistamiseen, vapaa-ajan asumisen alueiden huomioimiseen, uusiutuvan energian käytön edistämiseen, vaelluskalakantojen ja vesistöjen ekologisen tilan edistämiseen, kaupan MRL:n mukaiseen sijainninhjaukseen, luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen, kiinteiden muinaisjäännösten huomioimiseen, sekä kestävien liikkumistapojen edistämiseen. Edellä viitattujen suunnittelumääräysten huomioimista nyt laadittavassa osayleiskaavassa on tarkasteltu seuraavien kohtien alla.

### 7.2.1 Merkittävät tulvariskialueet

Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alue sijoittuu maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti tulvavaara-alueiden ulkopuolelle, vettä hyvin läpäisevälle harjualueelle ja sen kupeeseen. Osayleiskaavan kaava-alueella edellytetään puhtaiden hulevesien imeyttämistä tontilla, mikä toteuttaa käytännön tasolla maakuntakaavan tavoitetta varautua sään ääri-ilmiöihin.

### 7.2.2 Vapaa-ajan asumisen alueet

Kaava-alueelle ei sijoitu maakuntakaavan selostuksen kohdassa 4.2.1 viitattuja vapaa-ajan asumisen alueita. Osayleiskaavassa on tietoisesti osoitettu rakentamiselta ja jätteenkäsittelyltä vapaaksi jäävät alueet suojaviheralueina (EV), jotta ko. alueille voidaan asettaa yleiskaavassa Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen maisematyölupavelvoite toisin, kuin esim. alueella voimassa olevassa Kuusankosken yleiskaava 2020:ssä, jossa alueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueina. Nyt laadittavalla osayleiskaavalla halutaan tältä osin tietoisesti tukea ko. alueiden puskuroivan luonteen ohella myös alueiden luonnontilaisuuden säilymistä aiempaa paremmin, mikä on myös maakuntakaavan tavoitteena.

### 7.2.3 Uusiutuva energia, tuulivoima

Maakuntakaavan suunnittelumääräys tähtää valtakunnallisissa ja maakunnallisissa ilmasto- ja energiastrategioissa esitettyjen, uusiutuvan energian käytön edistämiseen liittyvien tavoitteiden huomioon ottamiseen ja tarkasteluun maankäytön suunnittelun yhteydessä.

Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alueen itä- ja eteläosa sijoittuu maakuntakaavassa tuulivoimaloiden alueeksi (tv) osoitetulle alueelle. Tuulivoimalle maakuntakaavassa osoi-

---

tetun aluevarauksen suppeus, alueen topografia, alueelle entuudestaan sijoittuvat toiminnot, alueelle tavoiteltu uusi maankäyttö, sekä loma-asutuksen sijoittuminen alueen välittömään läheisyyteen eivät käytännössä mahdollista kaupallisen tuulivoimahankkeen toteuttamista alueelle maakuntakaavassa osoitetun aluevarauksen ja maakuntakaavan selostuksen kohdassa 4.2.1 tuulivoimaan liittyen asetetun suunnittelumääräyksen ja tavoitteiden mukaisesti. Tyypillisen tuulivoimahankkeen edellyttämä aluevaraus on turbiinien nopean teknisen kehityksen, kasvaneen koon ja suoja-alueiden vuoksi tarkasteluhetkellä noin 800–2000 ha. Osayleiskaavan kaava-alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 325 ha.

Osayleiskaavassa osoitettu maankäyttö luo edellytykset alueen, infraverkostojen, sekä sitä myöten niin haluttaessa myös uusiutuvan energian keskitetylle tuottamiselle ja hyödyntämiselle tulevaisuudessa.

#### **7.2.4 Vaelluskalakannat ja vesien ekologinen tila**

Maakuntakaavan tavoitteena on uhanalaisten ja vaarantuneiden vaelluskalakantojen elinvoimaisuuden vahvistaminen. Aluerakenteeseen ei tule luoda tarpeettomia esteitä vaelluskalakantojen luontaiselle nousulle jokialueilla. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksellä edistetään lisäksi vesien ekologisen tilan parantamista. Vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain ja sen taustalla olevan EU:n vesipolitiikan puitedirektiivin tavoitteena on suojella, parantaa ja ennallistaa vesiä.

Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alueelle ei sijoitu vaelluskalakantojen kannalta olennaisia vesialueita, eikä kaava-alueelle osoitettu maankäyttö näin ollen myöskään luo esteitä vaelluskalakantojen luontaiselle nousulle jokialueilla. Osayleiskaavan valmistelussa ja kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota pohja- ja pintavesien suojeleluun, mikä tukee maakuntakaavassa vesien suojeleluun liittyen asetettujen tavoitteiden toteutumista.

#### **7.2.5 Kauppa**

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vähittäiskaupan suuryksiköiden osalta astui voimaan 1.5.2017. Maakuntakaavassa esitetään merkitykseltään seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040:n kaavamääräysosion perusteella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on seuraavanlainen, ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta. Päivittäistavarakauppa: koko Kymenlaakso 4 000 k-m<sup>2</sup>; Erikoiskauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa: Kotka, Kouvola 7 000 k-m<sup>2</sup>, Hamina, Inkeroinen, Myllykoski 5 000 k-m<sup>2</sup>, muu Kymenlaakso 4 000 k-m<sup>2</sup>; Tilaa vaativa kauppa: Kotka, Kouvola 5 000 k-m<sup>2</sup>, muu Kymenlaakso 4000 k-m<sup>2</sup>.

Miehonkankaan osayleiskaavan kaava-alue sijoittuu irralleen muusta kaupunkirakenteesta. Kouvolan kaupungin tavoitteena ei ole synnyttää kaava-alueelle uutta kaupallista keskittymää, eikä mahdollistaa MRL 71 a §:n mukaisten vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista alueelle. Kaava-alueelle voidaan kuitenkin sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä kaupallisia palveluita. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista koskeva rajoite on huomioitu osayleiskaavan kaavamääräyksissä.

### **7.2.6 Natura 2000-ohjelman verkosto**

Natura 2000 -ohjelman verkoston tavoitteena on vaalia luonnon monimuotoisuutta EU:n alueella. Maakunta-kaavalla turvataan Natura 2000 -ohjelman alueiden arvot ja estetään ohjelma-alueiden luonnonarvojen heikentyminen. Maakuntakaava-ratkaisulla varmistetaan, ettei suojelualueiden ulkopuolisella maankäytöllä heikennetä merkittävästi alueiden suojelullisia arvoja.

Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu Natura 2000-ohjelman alueita. Kaava-alueelle sijoittuu entuudestaan jätteenkäsittelytoimintoja. Osayleiskaavan valmistelussa ja kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota pohja- ja pintavesien suojeluun, sekä ympäristöhäiriöiden hallintaan ja ennaltaehkäisyyn, mikä tukee maakuntakaavassa suojelualueiden ulkopuolisten alueiden maankäytölle em. osin asetettujen tavoitteiden toteutumista kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

### **7.2.7 Kiinteät muinaisjäänne**

Maakuntakaavan ko. suunnittelumääräyksellä turvataan kiinteiden muinaisjäänneiden huomioiminen alueiden käytön suunnittelussa siten, ettei niiden arvoja heikennetä.

Osayleiskaavan laadinnassa on huomioitu kaava-alueelle sijoittuvat, tiedossa olevat muinaisjäänneet suhteellisen laajoina, yhtenäisinä aluevarauksina. Osayleiskaavassa osoitettujen muinaismuistoalueiden maankäyttöä ja alueisiin kohdistuvia toimenpiteitä ohjataan yksityiskohtaisella kaavamääräyksellä (SM), joka on laadittu yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Osayleiskaava tukeen maakuntakaavassa kiinteiden muinaisjäänneiden ja niiden arvojen säilymiseen liittyen asetetun tavoitteen toteutumista.

### **7.2.8 Kestävät liikkumistavat**

Maakuntakaavan ko. suunnittelumääräys pyrkii edistämään alueidenkäytön suunnittelussa kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus. Tämä on tärkeää viihtyisän, sujuvan, turvallisen ja terveellisen alue- ja yhdyskuntarakenteen muodostumiseksi. Samalla edistetään niin kansainvälisiä, kansallisia kuin maakunnallisia ilmasto- ja energiastrategioita.

Nyt laadittavan osayleiskaavan kaava-alueella on varauduttu kehittämään kaava-alueen liikenneverkkoa alueen olemassa olevan ja alueelle suunnitellun maankäytön tarpeista käsin, olemassa olevaan liikenneverkkoon tukeutuen ja sitä edelleen kehittäen. Eri kulkumuotojen kestävyys ei nyt laadittavassa osayleiskaavassa oteta kantaa, eikä sitä myöskään maakuntakaavassa ole määritelty. Osayleiskaavassa osoitetut aluevaraukset mahdollistavat kaikkien keskeisten kulkutapojen reitistöjen pitkäjänteisen, joustavan kehittämisen kulloinkin käytettävissä olevien resurssien ja asetettujen tavoitteiden pohjalta.

---

## **8 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIONTI**

### **8.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELIOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN**

Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön jäävät kaava-alueen ja sen lähiympäristön osalta vähäisiksi. Kaava-alueen nykyinen yksityinen maanomistus, sekä kaava-alueelle pitkään sijoittuneet jätteenkäsittelytoiminnot ovat rajoittaneet kaava-alueen muuta käyttöä mm. lähiympäristössä asuneiden ihmisten toimesta.

Jätteenkäsittelytoiminnot säilyvät alueella ja muodostavat kaavan voimaantulon ja toteutumisen jälkeenkin kaava-alueen keskeisen maankäytöllisen lähtökohdan. Kaava-alueelle osoitetun jätteenkäsittelyalueen ja rakennuskäyttöön suoraan ja/tai välillisesti maa-ainestenoton päätyttyä otettavien alueiden ohella kaava-alueelle osoitetaan runsaasti rakentamiselta vapaiksi jääviä yhtenäisiä, verkostomaisesti jäsennellyjä alueita, joita voidaan jatkossakin hyödyntää alueella liikkuvien ihmisten toimesta jokamiehen oikeuden asettamissa puitteissa.

Kaava-alueen reunoille osoitetut rakentamiselta vapaat alueet (maa- ja metsätalousalueet, suojaviheralueet) edistävät kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuvien toimintojen yhteensovittamista. Kaava-alueen topografia, pohjavesiolosuhteet, maa-ainestenotto yms. seikat voivat hidastaa olennaisella tavalla kaava-alueelle suunnitellun maankäytön toteutumista. Kaava-alueen maankäytön kehittyminen synnyttää luontevan paineen kaava-alueen liikenneverkon ja yleisilmeen kehittämiseksi, millä voidaan katsoa olevan myönteisiä välillisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

### **8.2 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON**

Kaavan olennaiset vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon liittyvät ensisijaisesti kaava-alueelle osoitettuun maa-ainesten ottoon, kaava-alueella toimintaansa jatkavan jätteenkäsittelyalueen toimintaan, rakennuskäyttöön osoitettujen alueiden hulevesien hallintaan, sekä kaava-alueen pohjoisosan sijoittumiseen pohjavesialueelle. Edellä kuvatut lähtökohdat kytkeytyvät olennaisella tavalla toisiinsa, mistä johtuen kaavassa on asetettu erityisiä vaatimuksia kaava-alueen tulevan maankäytölle, toiminoille, toteutustavalle (mm. maaperään kohdistuvat toimenpiteet) ja hulevesien hallinnalle erityisesti kaava-alueen pohjoisosalla. Jätteenkäsittelyalueen toimintaa ja vaikutuksia seurataan kaavasta riippumattomasti ympäristöluvan ehtojen mukaisesti mm. pohja-, pinta- ja jätevesiin, sekä jätteisiin liittyen.

Kaavan olennaiset vaikutukset maa- ja kallioperään, sekä ilmaan liittyvät jätteenkäsittelyalueen itä- ja länsipuolisten alueiden maa-ainesten otosta ja kaava-alueen esirakentamisesta aiheutuviin pöly- ja tärinävaikutukseen. Vaikutusten määrä ja merkittävyys riippuu toiminnan laajuudesta, kestosta, toteutustavasta ja -aikataulusta, sekä haittojen minimointiin tähtäävien toimenpiteiden toteutustavasta.

Kaavan vaikutukset veteen jäävät vähäisiksi ja liittyvät alueelliseen hulevesien määrälliseen ja laadulliseen hallintaan. Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt liitetään kunnalliseen vesi- ja jätevesiverkkoon. Alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka voi aiheuttaa pohjavesien muuttumista tai pilaantumista. Rakentaminen tai muu toiminta ei saa aiheut-

taa haitallista pohjaveden purkautumista tai pinnan alenemista eikä vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan, varastoida tai käsitellä nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä pilaavia aineita. Lämmitysöljysäiliöt on sijoitettava sisätiloihin tai maanpäälle kaksoisvaippasäiliöön tai vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoidun öljyn enimmäismäärä. Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle tai hulevesiviemäriin. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Viheralueiden lannoitusta tulee välttää. Uusia teitä, väyliä ja pysäköintipaikkoja rakennettaessa on pohjaveden suojaustarve selvitettävä ja kohteet on varustettava asianmukaisin suojarakentein. Tiesuolan käyttämistä liukkauden torjuntaan tulee välttää.

Kaava-alue tukeutuu vastikään asemakaavoitettuun maankäyttöön ja sijoittuu viime vuosina systemaattisesti kehitetyn VT 12:n hyvin liikenneyhteyksien äärelle, mistä johtuen kaavan ilmastovaikutusten voidaan arvioida jäävän vähäisiksi etenkin, kun kaava-alueen pinta-alasta jää kaavan täysin toteutuessakin yli 50 % rakentamiselta vapaaksi alueeksi.

### **8.3 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN**

Kaavan olennaiset vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin liittyvät yleisellä tasolla kaava-alueen osittaiseen rakennuskäyttöön ottoon, sekä rakentamiselta vapaiden alueiden määrittelyyn. Rakentamiselta vapaiden alueiden osuutta kaava-alueen pinta-alasta on kasvatettu valmisteluvaiheen jälkeen mm. pohja- ja pintavesien suojelutarpeen vuoksi. Kaava-alueelle osoitetut rakentamiselta vapaat alueet (EV, M, SM) muodostavat yhtenäisen, verkostomaisen aluerakenteen, joka palvelee paitsi raskaampia toimintoja puskuroivana vyöhykkeenä, mahdollistaa kaava-alueen pintavesien johtamisen olemassa olevaa uomastoa hyödyntäen kaava-alueen eteläreunalle.

Rakentamiselta vapaiden alueiden kokonaisuus nivoo viherverkon toiminnallisten ominaisuuksien ohella yhteen kaava-alueelle sijoittuvat, kaavaselostuksen liitteeksi laaditussa luontoselvityksessä ja arkeologisessa inventoinnissa esille tuodut arkeologiset ja luonnon monimuotoisuuteen liittyvät erityisarvot. Kaava-alueelle on osoitettu viisi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, jotka sijoittuvat suojaviher- tai maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, sekä yhteensä kolme muinaismuistoaluetta. Kaavassa osoitettujen, rakentamiselta vapaiden alueiden suhteellisen suuri (yli 50 %) osuus kaava-alueen pinta-alasta luo edellytykset luonnon monimuotoisuuden, eläimistön ja kasvillisuuden säilymiselle kaava-alueella.

### **8.4 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen**

Kaavan olennaiset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset liittyvät kaava-alueen sijoittumiseen Miehonkankaan alueelle aiemmin asemakaavoitetun Tillolan moottoriurheilukeskuksen, sekä valtatie 12:n välittömään läheisyyteen. Kaava-alueen sijainti ja kaava-alueelle osoitetut aluevaraukset mahdollistavat Miehonkankaan alueen ylikunnallisen toiminnallisen, verkostolli-

---

sen ja aluerakenteellisen kehittämisen yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta mielekkäällä tavalla vaiheittain. Kaava-alueelle osoitettu maankäyttö lisää oletettavasti alueen liikenneverkon kuormitusta, mikä on ollut tiedossa valtatie 12:n Tillola-Keltti-osuudella vastikään toteutettuja kehittämistoimenpiteitä määriteltäessä. Kaavan liikenteelliset vaikutukset realisoituvat oletettavasti suhteellisen pitkän ajan kuluessa ja jäävät valtatieympäristön kokonaisuorituksen huomioon ottaen liikenneverkon toimivuuden näkökulmasta vähäisiksi.

Kaava-alueen maanhankinta, yksityiskohtaisempi suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät pitkäjänteisiä, osin vaiheittain toteutettavissa olevia, etupainoisia investointeja kaava-alueen esirakentamiseen ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamiseen liittyen tulevien 15 vuoden aikana. Alueen maanhankintaan, jatkosuunnitteluun ja toteutukseen liittyvien kustannusten, sekä maanmyyntitulojen ennakointi edellyttää yksityiskohtaisempia erillistarkasteluja ja hanke tulee nostaa muiden keskeisten yritysalueiden rinnalle Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamissuunnitelmassa ja muissa kunta- ja aluetalouteen liittyvissä jatkotarkasteluissa. Toteuttamiseen liittyviä kustannuksia ja alueelta syntyviä maanmyyntituloja on tarkasteltu yksityiskohtaisemmin kohdassa 9 Kaavan toteuttaminen.

## **8.5 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN**

Kaavan olennaiset kaupunkikuvalliset vaikutukset liittyvät aiemmin varsin heikosti jäsenetyn ja jäsentyvän alueen liikenneverkon kehittymiseen ja pääväylien varteen sijoittuvien alueiden rakentamiseen. Osayleiskaava luo edellytykset alueen yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle ja toteutukselle, joihin liittyvistä kaupunkikuvallisen lopputuloksen laadun kannalta olennaisista seikoista päätetään käytännössä asemakaavoituksen yhteydessä. Näin ollen osayleiskaavan kaupunkikuvalliset vaikutukset keskittyvät välillisiin vaikutuksiin ja aiemmin varsin tehottomassa käytössä olleen alueen laajempaan käyttöönottoon. Alueen topografiasta johtuen alue sijoittuu maisemallisesti alisteiseen korkeusasemaan suhteessa VT 12:n liikennealueeseen.

Kaavan vaikutukset kulttuuriperintöön liittyvät kaava-alueelle sijoittuvien, pääsääntöisesti entuudestaan tunnettujen muinaisjäännösten kaavalliseen huomioimiseen ja aluevarauksen tarkentamiseen kaavaselvitysten perusteella. Riippumatta siitä, että muinaismuistot on suojeltu muinaismuistolain perusteella, lisää kohteiden osoittaminen kaavakartalla kohteisiin liittyvää tietoutta, kiinnostusta ja siten usein myös kohteisiin liittyvien toimintojen välillisiä kehittämismahdollisuuksia.

## **8.6 VAIKUTUKSET ELINKEINOELÄMÄN TOIMIVAN KILPAILUN KEHITTYMISEEN**

Kaava-alueelle osoitettu maankäyttö parantaa Kouvolan kaupungin kaupunkistrategian ja maankäytön toteuttamissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti olennaisella tavalla yritystonttituotannon jatkuvuutta, suunnitelmallisuutta, ennakoitavuutta, kaupungin elinvoiman ja hyvinvoinnin kasvua yritysten kasvukärkeen tukeutuen.

## 9 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kouvolan kaupunki ohjaa kaavojen ja maankäytön suunnittelun toteuttamista maankäytön toteuttamissuunnitelma 2021–2025:n avulla. Toteuttamissuunnitelman tavoitteena on mm. edistää yritystonttutuotannon jatkuvuutta, suunnitelmallisuutta ja ennakoitavuutta, sekä parantaa kaupunkistrategian mukaisesti elinvoiman ja hyvinvoinnin kasvua ja erityisesti yritysten kasvukärkeä.

Miehonkankaan osayleiskaavan kaava-alue ja kaava-alueelle osoitetut yritystoiminnan aluevaraukset sijoittuvat maankäytön toteuttamissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti yhdyskuntarakenteen aktiivisen kehittämisen kannalta edulliselle alueelle, VT 12:n ja Kymi-Ringin alueen välittömään läheisyyteen.

Kouvolan kaupungin maankäytön toteuttamissuunnitelman perusteella:

- o uusien aluevarausten tulee olla oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa vähintään 10 vuotta ennen alueen toteuttamista
- o alueesta vähintään 80 % tulee olla hankittu kaupungin omistukseen ennen asemakaavoituksen käynnistämistä
- o alueen tulee olla asemakaavoitettu kolme vuotta ennen toteuttamista
- o alueen yhdyskuntatekniikan tulee olla suunniteltu vähintään kaksi vuotta ennen tontinluovutusta
- o alueen yhdyskuntatekniikka tulee rakentaa vuotta ennen tontinluovutusta

Maankäytön toteuttamissuunnitelman perusteella osayleiskaavan kaava-alueen toteuttaminen ajoittuu 2030-luvulle. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön maankäytön ja liikenneverkon kehittäminen mahdollistaa alueen toteuttamisen ennakoitua nopeamman aikataulun pohjalta Kouvolan kaupungin niin halutessa.

Kaavahankkeen aikana on kiinnitetty maankäytön toteuttamissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti erityistä huomiota kaava-alueelle suunnitellun maankäytön, liikenneverkon ja kunnallisteknisten verkostojen toteutettavuuteen, toteuttamiskustannuksiin, alueelliseen massa- ja massatasapainotarkasteluun, kortteleiden toteuttamisjärjestykseen, sekä kaava-alueen erityispiirteiden, kuten pohjavesien suojelutarpeen huomioimiseen.

Kaava-alueen merkittävimmät toteuttamiskustannukset liittyvät alueen esirakentamiseen, alueen sisäisiin maansiirtotöihin, sekä kunnallistekniikan rakentamiseen. Toteuttamiskustannusten minimointi edellyttää alueen vaiheittaista esirakentamista alueelta otettavissa olevia maamassoja hyödyntäen. Alueen esirakentaminen voidaan toteuttaa Kouvolan kaupungin omana tai ulkopuolisena työnä.

Kaava-alueen esirakentamisen, pinnantasauksen ja kadunrakentamisen kustannuksia on tarkasteltu kaavahankkeen aikana 03.09.2018 laaditussa suuntaa antavassa vyöhykekustannustarkastelussa. Kaava-alueen vesihuollon toteutustapaa ja kustannuksia on puolestaan tarkasteltu kaavahankkeen ehdotusvaiheessa 30.04.2021 laaditussa vesihuoltoselvityksessä. Edellä viitatu selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Alueen toteuttamiseen liittyviä tiedossa olevia kustannuksia ja maanmyynnistä saatavia tuottoja on tarkasteltu alla olevissa taulukossa. Taulukossa esitetyt luvut perustuvat kaa-



vahankkeen aikana vuosien 2018 ja 2021 laadittuihin selvityksiin ja selvityksissä arvioituihin arvonlisäverottomiin kustannuksiin. Taulukossa esitetyt luvut ovat suuntaa antavia ja niihin liittyy mm. perustamisolosuhteisiin ja alueen yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä tarkentuviin pinta-aloihin liittyviä epävarmuustekijöitä. Taulukossa esitetyt pinta-alat on päivitetty osayleiskaavan hyväksymisvaiheen mukaisiksi.

KUSTANNUKSET			
TASAUSKUSTANNUKSET			
Yleiskaavamerkintä	Alueen pinta-ala (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	Aluekohtainen kustannus (€)
M	466634,24		
LT	8118,70		
EO/EV	84639,36	8,54 €	-722 820,13 €
EO/TPY	120012,47	8,54 €	-1 024 906,49 €
TPY-1	736588,22	5,53 €	-4 073 332,86 €
SM	143233,83		
EO/T	319419,73	8,54 €	-2 727 844,49 €
EV	940675,41		
EJ	428880,95		
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>3 248 202,91</b>		<b>-8 548 903,98 €</b>

KUNNALLISTEKNISET KUSTANNUKSET	
Kaava-alueelle rakennettava uusi vesihuoltoverkosto (vesihuoltosuunnitelma 2021)	-5 790 000,00 €
Kaava-alueelle rakennettavat uudet kadut (2 km, sis. Infra tontin reunalle)	-1 500 000,00 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>-7 290 000,00 €</b>

<b>KAAVA-ALUEEN SISÄISET KUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>-15 838 903,98 €</b>
<b>KAAVA-ALUEEN SISÄISET KUSTANNUKSET YHTEENSÄ (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>-4,85 €</b>

MUUT KUSTANNUKSET		
Kaava-alueen ulkopuolella saneerattava ja uusi kunnallistekniikka		-4 060 000,00 €
Maanhankintakustannukset (€/m <sup>2</sup> )	2,00 €	-6 496 405,82 €
<b>YHTEENSÄ</b>		<b>-10 556 405,82 €</b>

<b>KAIKKI KUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>-26 395 309,80 €</b>
<b>KAIKKI KUSTANNUKSET YHTEENSÄ (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>-8,13 €</b>

Taulukko 1. Suuntaa antavat toteuttamiskustannukset.

## TUOTOT

MAANMYYNNISTÄ SAATAVAT TUOTOT							
Yleiskaava-merkintä	Alueen pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Asemakaavassa toteutuva osuus (%)	Asemakaavassa toteutuva pinta-ala (m <sup>2</sup> )	MAKSIMITUOTTO		MAKSIMITUOTTO	
				Myyntihinta (€/m <sup>2</sup> )	Myyntihinta (€)	Myyntihinta (€/m <sup>2</sup> )	Myyntihinta (€)
M	466634,24						
LT	8118,70						
EO/EV	84639,36						
EO/TPY	120012,47	60 %	72007,48	10,00 €	720 074,82 €	5,00 €	360 037,41 €
TPY-1	736588,22	60 %	441952,93	10,00 €	4 419 529,32 €	5,00 €	2 209 764,66 €
SM	143233,83						
EO/T	319419,73	60 %	191651,84	10,00 €	1 916 518,38 €	5,00 €	958 259,19 €
EV	940675,41						
EJ	428880,95						
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>3 248 202,91</b>		<b>705 612,25</b>		<b>7 056 122,52 €</b>		<b>3 528 061,26 €</b>

Taulukko 2. Suuntaa antavat maanmyyntituotot.

---

## 10 KAAVAHANKKEEN VAIHEET

### 10.1 ALOITUSVAIHE

- Kuulutus kaavan vireille tulosta (13.12.2017) julkaistiin kaupungin ilmoitustaululla ja virallisissa ilmoituslehdissä.
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 15.11.2017 (ja sitä tarkennetaan kaavaprosessin aikana, viimeksi 29.12.2017).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä tutustumista ja mielipiteen esittämistä varten 3.1.–5.2.2018 Kouvolan kaupungin Tekniikka- ja ympäristötalossa (Valtakatu 33, 2.kerros, Kuusankoski).
- Kaavaprosessia on kuvattu internetsivulla.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 10.4.2018.
- Kaavatyön tueksi laadittiin selvitykset

### 10.2 VALMISTELUVAIHE

- Naapurustoilta 16.4.2018.
- Maankäytön vaihtoehtotarkasteluja käsiteltiin kaupungin ja maanomistajan välisissä työneuvotteluissa 4.5.2018.
- Kaavaluonnosaineisto valmistui 31.1.2019.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosaineiston 26.3.2019 § 56 ja päätti sen asettamisesta nähtäville.
- Kaavaluonnosaineisto asetettiin nähtäville 17.4.2019 – 31.5.2019 väliseksi ajaksi (MRL 62 §, MRA 30 §).
- Kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 21.5.2019.
- Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot.
- Lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet.
- Kaavaluonnokseen liittyen järjestettiin tarvittavat työneuvottelut.

### 10.3 EHDOTUSVAIHE

- Kaava-aineiston tarkentaminen valmisteluvaiheessa saadun palautteen ja tarkentuneiden lähtötietojen pohjalta.
- Pohjavesien suojeluun liittyen järjestettiin tarvittavat työneuvottelut.
- Osayleiskaavaehdotus valmistui 15.06.2021.
- Tekninen lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen 29.06.2021 § 142.
- Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville (MRL 65 §; MRA 19 §) 07.07.2021 - 31.08.2021.

- Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot.
- Lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet.
- Kaava-asiakirjoihin tehtiin tarvittavat tekniset tarkistukset vastineluettelosta ilmi käyvin perustein.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 20.01.2022.

#### **10.4 HYVÄKSYMISVAIHE**

- Kaavaa on valmisteltu teknisen lautakunnan ohjauksessa ja päätöksiin.
- Osayleiskaavan hyväksyminen kuuluu Kouvolan kaupunginvaltuuston toimivaltaan.
- Kaupungin valtuuston osayleiskaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta Itä-Suomen hallinto-oikeudesta.
- Lainvoiman saanut kaava kuulutetaan voimaan (MRA 93 §).

#### **11 YHTEYSTIEDOT**

##### **Kouvolan kaupunki**

Marko Luukkonen, yleiskaavapäällikkö  
020 6157169  
etunimi.sukunimi@kouvola.fi

##### **Sweco Infra & Rail Oy**

Timo Rysä, kaavan laatija, ehdotus- ja hyväksymisvaihe  
040 5939917  
etunimi.sukunimi@sweco.fi

---

## 12 LIITTEET

Kaavaselostuksen liitteet:

- LIITE 1 Markkinaselvitys ja tavoitekuva, Sweco Ympäristö Oy, 2017
- LIITE 2 Luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2017
- LIITE 3 Metson soidinpaikkakartoitus, Luontoselvitys Kotkansiipi, 2018
- LIITE 4 Rakennettavuusselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2018
- LIITE 5 Vyöhykekustannustarkastelu, Sweco Ympäristö Oy, 2018
- LIITE 6 Arkeologinen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2019
- LIITE 7 Hulevesiselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 2021
- LIITE 8 Hulevesisuunnitelma, Sweco Infra & Rail Oy, 2021
- LIITE 9 Vesihuoltoselvitys, Sweco Infra & Rail Oy, 2021
- LIITE 10 Vesihuollon yleissuunnitelma, Sweco Infra & Rail Oy, 2021
- LIITE 11 Liikenneverkko, Sweco Ympäristö Oy, 2021
- LIITE 12 Pohjavesiselvitys ja -lausunto, Sweco Ympäristö Oy, 2020
- LIITE 13 Geologinen selvitys, Sitowise Oy, 2019
- LIITE 14 Vastineluettelo Sweco Infra & Rail Oy, 2022