

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 32, Keltakangas, korttelia 2050, yleistä virkistys- ja katualuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä asemakaavan ulkopuolista aluetta.

Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 32, Keltakangas, kortteli 2050, virkistys- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, sekä katualuetta.

Hyötyvirta, kaava nro 32/003

ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 2.2.2022 päivättyyn asemakaavakarttaan.



KOUVOLAN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU 2022

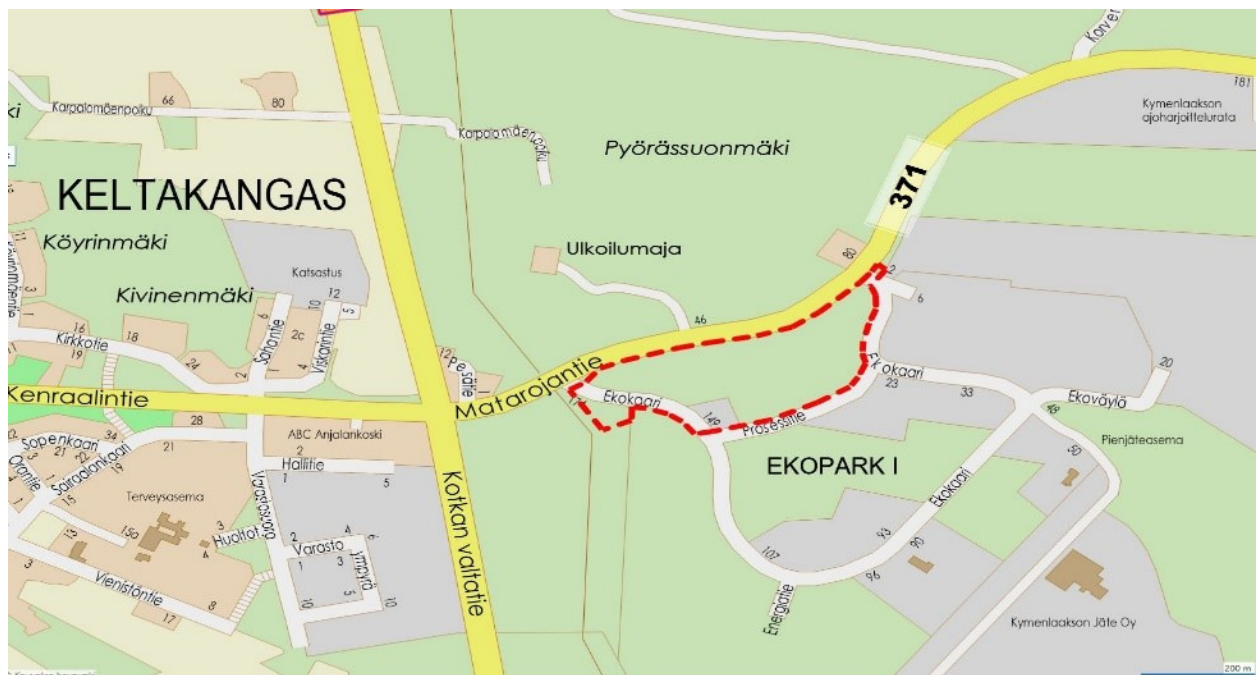
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta	KOUVOLAN KAUPUNKI
Alueen nimi	Hyötyvirta (32/003)
Asemakaavan muutos	Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 32, Keltakangas, kortteli 2050, yleistä virkistys- ja katualuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta sekä asemakaavan ulkopuolista aluetta. Asemakaavan muutoksessa muodostuvat kaupunginosan 32, Keltakangas, kortteli 2050, virkistys- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, sekä katualuetta.
Laatija	Kouvolan kaupunki Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkiympäristön suunnittelu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16.2.2022
OAS nähtävillä	16.2.-21.3.2022
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 16.2.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen	16.2.-21.3.2022
Tekninen lautakunta	syksy 2022
	Kuulutus ilmoituslehdessä
Julkinen nähtävillä olo	
Hyväksyminen	Tekninen lautakunta

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Keltakankaalla Kotkan valtatie itäpuolella valtatie uuden eritasoliittymän tuntumassa. Kaava-alue sijoittuu teollisuus- ja jätteenkäsittelyalueen pohjoisosaan ja rajoittuu Matarojantien varteen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 9 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Keltakankaan taajamarakenteessa ja alustava kaava-alueen rajaus.

1.3. Kaavamuutoksen tavoite ja perustelut

Asemakaavan valmistelu on aloitettu kehittämissyhtiö Kouvola Innovation Oy:n aloitteesta loppuvuonna 2018.

Kaavahankkeessa tarkoituksena on tarkentaa Hyötyvirta –alueen kaavaa alueen sisäänkäynnin ja uudistuneen valtatie eritasoliittymän tuntumassa mm.

- Hyötyvirran alueeseen liitetään Matarojantien varresta tiealueeseen kuulumattomat kaavan ulkopuoliset alueet.
- Tarkistetaan ja ajantasaistetaan maankäyttömerkintöjä ja kaavarajauksia mm. katualueiden osalta.

Korttelin rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutoksen myötä.

1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Maanomistuskartta

1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016, WSP Finland Oy, 31.3.2016.

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan valmistelu on aloitettu kehittämissyhtiö Kouvola Innovation Oy:n aloitteesta loppuvuonna 2018.

Kaavahankkeessa tarkoituksena on tarkentaa Hyötyvirta –alueen kaavaa alueen sisäänkäynnin ja uudistuneen valtatie eritasoliittymän tuntumassa. Alueeseen liitetään Matarojantien varresta tiealueeseen kuulumattomia kaavan ulkopuolisia alueita sekä ajantasaistetaan maankäyttömerkintöjä ja kaavarajauksia.

Kaavahanke kuulutettiin vireille 16.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 16.2.-21.3.2022 välisen ajan ja niistä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kuusi lausuntoa / palautetta. Kaavahankkeesta on saatu myös kaksi ennakkolausuntoa ELY Liikenteeltä ja Kymenlaakson Vedeltä 2018-19. Lausunnot on otettu huomioon kaavasunnittelussa. Saadun palautteen perusteella kaavamuutokseen on tehty joitakin täydennyksiä. Palautteen pohjalta on valmisteltu kaavaehdotus.

Suunnittelualueen laajuuden ja sijainnin vuoksi kaavamuutos on vaikutukseltaan vähäinen. Asemakaavan muutoksen hyväksyy Tekninen lautakunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on rakentumaton lukuun ottamatta eteläkulmassa sijaitsevaa 500 k-m² pien-teollisuusyritystä. Alue sijoittuu Kotkan valtatie itäpuolelle Rajoittuen pohjoisessa Matarojantiehen ja alempana Ekokaareen.

Alueen läpi ei virtaa alueen kuivatuksen kannalta merkittäviä ojia. Alueen rakentumisen myötä laajojen katto- ja asfalttipintojen vuoksi alueelle muodostuu paljon hulevesiä, joita ei voida maaperästä johtuen imeyttää maaperään paikan päällä. Tämän vuoksi hulevesien hallinnan suunnittelu alueella on korostetun tärkeää.

Maisema

Maisema- ja kaupunkikuva

Suunnittelualue on pääsääntöisesti havupuuvältaista, paikoitellen koivikkoista, aluetta, joka viettää tasaisesti lounaaseen. Aluetta rajaavat Matarojantie, Ekokaari ja Prosessitie. Korttelialueen ainoan yrityksen piha-alueet ovat tasattu sorakentäksi.

Maisemarakenne

Topografia

Alue sijoittuu Keltakankaalle ja on maastonmuodoiltaan tasaisesti viettävä lounaispuolella sijaitsevaan Ekokaareen päin. Maasto laskee koillisosan +69 metristä loivasti lounaisosan +50 metriin.

Maaperä, kallioperä ja rakennettavuus

Alueen pohjamaa on maaperäkartan mukaan kalliota ja moreenia. Suunnittelualueelle ei ole tehty maaperätutkimuksia. Pintamaa on vaihtelevasti humusta alle metrin.

Vesiolosuhteet

Suunnittelualueelle ja siihen rajautuville katualueille on rakennettu vesihuolto. Vesihuolto kattaa Prosessitien osuuden ja ulottuu Ekokaarta Matarojantielle päin noin puoleen väliin. Vesihuolto käsittää myös huleveden. Alueella ei ole tiedossa olevia hulevesien viivytyksiä tai selkeyttämisalaita.

3.1.1. Luonnonympäristö

Kasvillisuus ja arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueella oleva kasvillisuus koostuu pääosin sekametsästä. Matarojantien varressa on vanhempaa männikköä ja Prosessitien varrella suurempaa kuusikkoa. Alueella ei ole luonnonsuojelualueita. Alueelle ei ole myöskään tehty luontoselvityksiä.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asuminen ja väestö

Suunnittelualueella ei sijaitse yhtään pääkäyttötarkoitukseltaan olevaa asuinrakennusta. Rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaan suunnittelualueella ei myöskään asu yhtään ihmistä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Keltakankaalla Kotkan Valtatien itäpuolella. Alue on toteutunut osittain nykyisen kaavan mukaisesti teollisuus- ja varistorakennusten alueena. Suunnittelualueen suurin toimija on tällä hetkellä Puukas Ky, joka valmistaa ikkunoita ja ovia. Kyseistä toimijaa lukuun ottamatta alue on rakentumaton.



Kuva 2. Ekokaaren ja Matarojantien risteys Kotkan valtatielle päin kuvattuna.



Kuva 3. Ekokaaren ja Matarojantien risteys suunnittelualueelle päin kuvattuna.

Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu yhdestä 500 m² teollisuushallista, jossa toimii puusepänliike Puukas Ky. Tällä hetkellä se on korttelialueen ainoa toimija. Alueella ei ole kulttuuriympäristöarvoja.



Kuva 4. Prosessitien ja Ekokaaren risteys. Keskellä Puukas Ky:n teollisuushalli.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen ainoa työllistäjä Puukas Ky työllistää n. 4 henkilöä. Ekoparkin alueen toimijoita ovat Kymenlaakson Jäte Oy, Fortum, JM Ekoturve Oy ja Jätehuolto E. Parkkinen. Alueella sijaitsee myös Kymenlaakson ajoharjoittelurata.

Liikenne- ja katualueet

Suunnittelualue sijoittuu Kotkan Valtatien itäpuolelle Keltakankaalla pääväylänä toimivan Matarojantien eteläpuolelle. Kaava-alueeseen kuuluu myös Ekokaarta ja Prosessitietä. Kenraalintietä alueelle tulee kevyen liikenteen väylä Kotkan valtatie yli. Kevyen liikenteen väylä päättyy Ekokaaren ja Matarojantien risteykseen (kuva 2). Kotkan valtatie eritasoliittymässä on kaksi linja-autopysäkkiä samoin kuin valtatie länsipuolella olevan huoltoaseman lähellä. Pysäkkien etäisyydet suunnittelualueelle ovat noin 300 – 600 m. Suunnittelualueella ei ole erillisiä yleisiä pysäköintialueita.



Kuva 5. Suunnittelualueen johtokartta

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on Soneran maakaapelit, KSOY:n maa- ja ilmajohtot, Kymen Vesi Oy:n vesijohtot, viemärit ja sadevesiviemäri sekä suunnittelualueen länsipuolella Gasum:n kaasujohtot. Alimman tontin tontinkäyttöluonnoksen toimistorakennukseen on etäisyys Kymen Vedен johdoista n. 160 m.

Virkistysalueet ja viherverkko

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia viher- tai virkistysalueita eikä viherverkkoa ole huomioitu nykyisessä asemakaavassa.

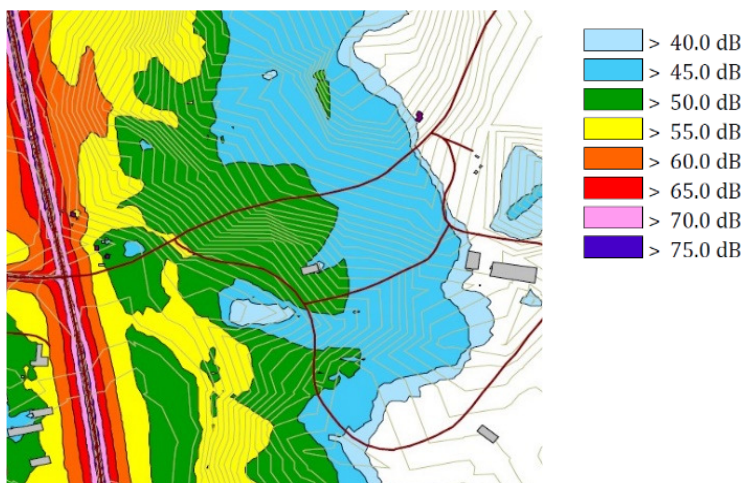
Maanomistus

Suunnittelualueen korttelialue on Kouvolan kaupungin omistuksessa. Puukas Ky:n tontti on vuokrattu kaupungilta. Maanomistus on esitetty kartalla kaavan liitteessä 4.

3.1.3. Ympäristöterveys

Melu ja värinä

Koska suunnittelualue on ja tulee olemaan teollisuus- ja varastoaluetta, tuottaa se jo itsessään jonkin verran melua. Kouvolan kaupungin alueella olevaa melua on tutkinut Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Meluselvityksen mukaan keskiäänitaso Suunnittelualueella liikennemelusta kohoaa päiväaikaan (klo 7-22) enimmillään yli 50 dBA. Ekopark-alueen toiminta tuottaa myös itsessään jonkin verran melua, mutta muutoin alueella on selvityksen mukaan kohtuullinen melutaso. Koska alueella ei ole oleskelu- eikä virkistysalueita, ei melutasolla ole kovin suurta merkitystä. Toimistotilat on mahdollista suojata melulta riittäväillä seinärakenteilla.

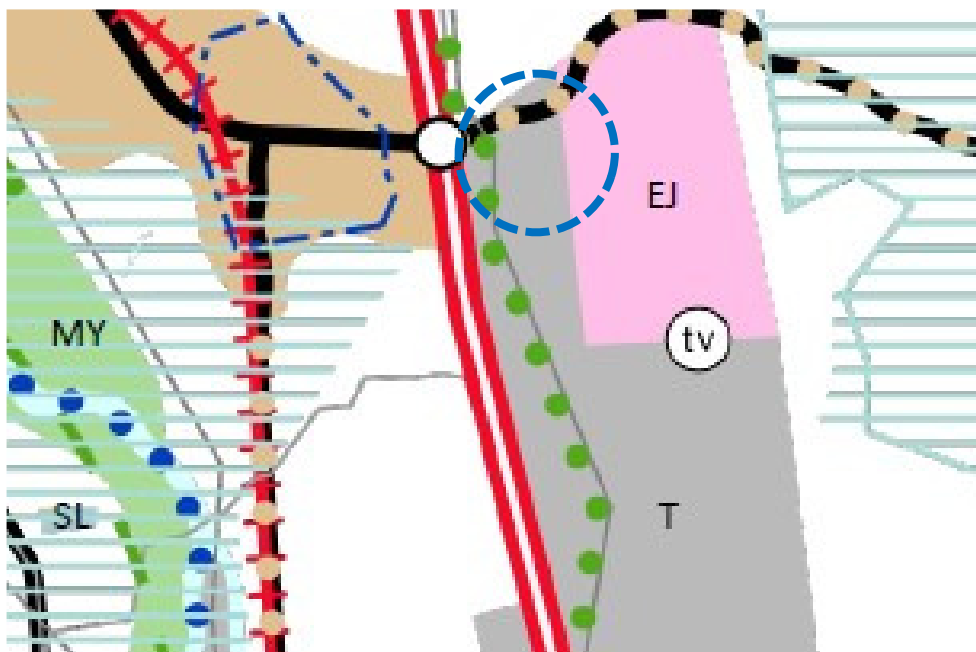


Kuva 6. Suunnittelualan päiväajan keskiäänitasot.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntakaava 2040. suunnittelualaue on merkitty sinisellä katkoviivalla. Suunnittelualaue on merkitty maankäyttömerkinnällä T, *teollisuus- ja varastoalue*. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueellisesti laajat teollisuusalueet ja teollisuuden varastoalueet. Suunnittelualaueen itäpuoli on varattu *jätteenkäsittelyalueeksi* (EJ). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä jätteen vastaanottoa, käsittelyä ja loppusijoitusta palvelevia laitoksia, rakenteita tai alueita. Suunnittelualaueen ja Kotkan valtatieen väliin on merkitty *ylimaakunnallinen patikointireitti* (pa). EJ-alueen eteläreunassa on varaus *maakunnallisesti merkittävälle tuulivoimaloiden sijoitusalueelle* (tv).

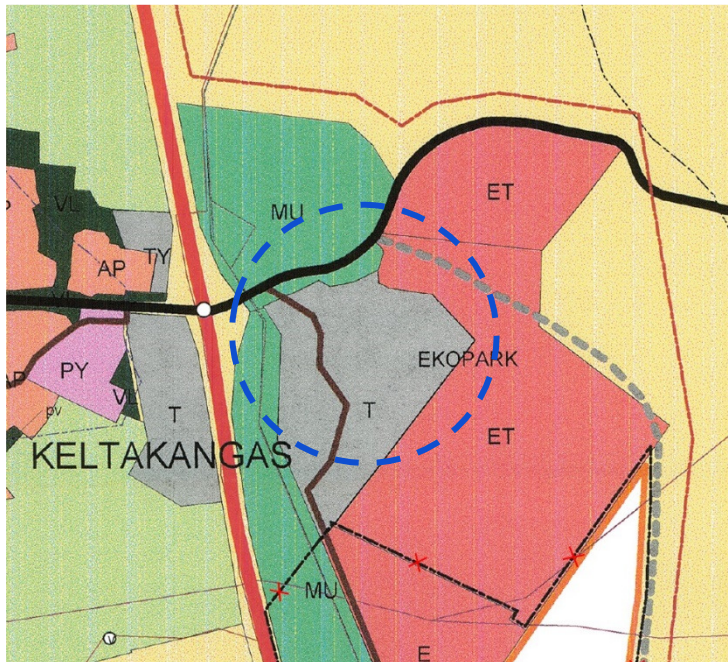


Kuva 7. Suunnittelualaue merkittynä sinisellä katkoviivalla Kymenlaakson maakuntakaavassa 2040.

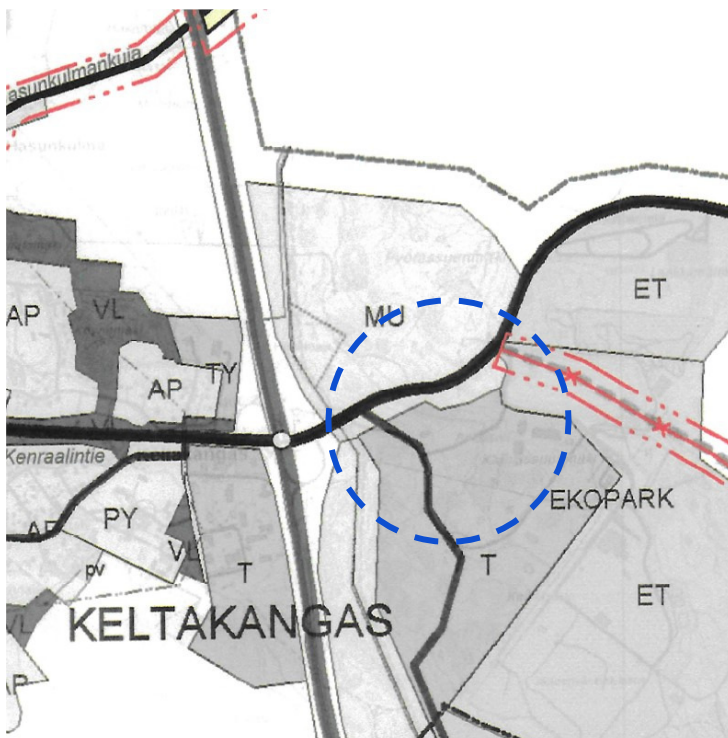
Yleiskaava

Alueella on voimassa Anjalankosken Taajamayleiskaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.3.2003). Suunnittelualaue on maankäyttömerkinnällä (T) *teollisuus- ja varastoalue*. Merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Merkintä voi sisältää

myös alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja kuten toimistotiloja. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkinnällä MU, *maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamista*. Merkinnällä osoitetaan sellaisia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joille suuntautuu ulkoilupaineita ja joilla ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi on tarkoitus toteuttaa ulkoilureittejä levähdys- ja muine tukialueineen. Metsää uudistettaessa tulee ottaa korostetusti huomioon alueen ulkoilukäyttö, puuston maisemalliset arvot ja alueen suojavaikutus eri maankäyttömuotojen välisenä ympäristöhaittoja vähentävänä vyöhykkeenä. Kaavaan on myös merkitty ohjeellinen/vaihtoehtoinen tielinjaus. Tielinjaus on kumottu Taajamayleiskaavan muutoksessa (hyväksynyt kaupunginvaltuusto 28.1.2020).



Kuva 8. Ote Taajamayleiskaavasta (suunnittelualue merkitty sinisellä).

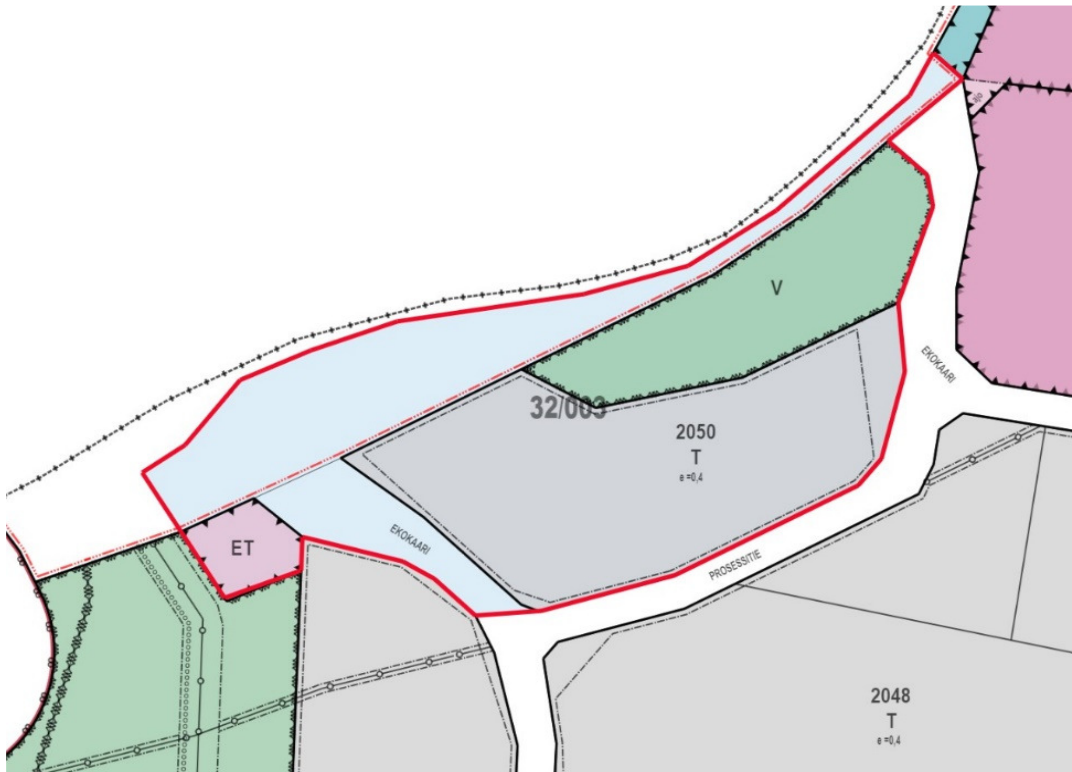


Kuva 9. Taajamayleiskaavan muutos. Kumottu tielinjaus (suunnittelualue merkitty sinisellä)

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoitettu lukuun ottamatta Matarojantien ja suunnittelualueen välistä tiealueeseen liittyvää viherkaistaa. Alueella on voimassa asemakaava 754 Ak2009 (hyväksytty 11.6.2001).

Kaavassa suunnittelualueeseen kuuluva osa on merkitty *Teollisuus-, varastorakennusten korttelialue (T)*, *alueelle voidaan sijoittaa myös jätteitä käsitteleviä ja hyödyntäviä laitoksia*. Rakennusten kerroslukua ei ole määritelty kaavassa. *Tonttitehokkuudeksi on määritelty $e=0.4$* . *Suunnittelualueen länsiosassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)*. *Suunnittelualueen pohjoisosassa on virkistysalue (V)*. *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle on merkitty yksi rakennusala*. *Etäisyys minimissään tontin rajoista on 4 m*. *Korttelialueelle ei ole erikseen merkitty pysäköinnille varattua alueen osaa*. Kaavassa on määrätty autopaikkojen osalta seuraavasti: *Autopaikkoja tulee varata tontille sen käytötarkoitusta vastaava määrä*. *Hakijan tulee esittää selvitys toiminnan laajuudesta, henkilökunnasta ja muista asiaan vaikuttavista seikoista*. Rakentamisen sovitamisesta ympäristöön on kaavassa määrätty seuraavaa: *olemassa olevat puut on tontin rakentamattomilla osilla säilytettävä, silloin kun ne eivät ole pihajärjestelyjen tai toiminnan esteenä*. *Säilytettävistä puista suositellaan muodostettavaksi laajempia vyöhykkeitä tonttien välirajoille*. *Tontin rakentamaton osa on pidettävä huolitellussa kunnossa*. *Rakennusten julkisivumateriaalien ja -värien yhteensovittamiseen osa-alueittain tulee kiinnittää erityistä huomiota*. Ympäristön suojelusta kaavassa määrätään seuraavaa: *Alueelle sijoittuvan laitoksen, joka aiheuttaa ympäristöön haitallisia päästöjä, tulee huolehtia tarpeellisten ympäristölupien hankkimisesta riittävän ajoissa ennen toiminnan aloittamista*. *Toiminta tulee toteuttaa voimassa olevan ympäristölainsäädännön mukaisesti*. *Jätevedet tulee tarvittaessa esikäsitellä ennen niiden johtamista viemäriin, jotta ne eivät aiheuta haittaa jätevesipuhdistamon toiminnalle*. *Erytismääräyksistä voidaan tarvittaessa sopia viemäri liittymäsojituksen yhteydessä*. *Kiinteistöjen jätehuolto tulee järjestää asianmukaisella tavalla*.



Kuva 10. Ote ajantasaa-asemakaavasta (suunnittelualue rajattu punaisella).

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021.

Pohjakartta

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen.

4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Kaavahankkeessa tavoitteena on tarkentaa ja jäsennellä Hyötyvirta –alueen sisäänkäyntiä uudistuneen valtatie eritasoliittymän tuntumassa, sekä mahdollistaa pääkäyttötarkoitusta tukevan opetustoiminnan sijoittumisen alueelle. Kaava-alueeseen liitetään Matarojantien varresta tiealueeseen kuulumattomat kaavan ulkopuoliset alueet sekä tarkistetaan ja ajantasaistetaan maankäyttömerkintöjä ja kaavarajauksia mm. katualueiden osalta.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan valmistelu on aloitettu kehittämissyhtiö Kouvola Innovation Oy:n aloitteesta loppuvuonna 2018.

4.3. Maankäyttösopimus

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

4.4. Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1. Osalliset

- Suunnittelualueen ja lähialueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat.
- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Väylävirasto
- Kouvolan kaupungin Tekniikka- ja ympäristöpalvelut
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Kymen Vesi Oy
- Gasgrid Oy
- Telia Oyj
- DNA
- Elisa Oy
- Kouvolan Sanomat
- Keskilaakso
- Myllykosken Toverit ry

4.4.2. Vireilletulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 16.2.2022 Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin internet-sivuilla.

4.4.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kaavamuutoksesta ei ole järjestetty erillistä esittelytilaisuutta kiinteistön omistajien kanssa.

4.4.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutokseen liittyvälle MRL 66 §:n mukaiselle viranomaisneuvottelulle ei ole katsottu olevan tarvetta.

4.5. Kaavartarkistuksen perusteet

4.5.1. Tiivistelmä mielipiteistä ja niiden huomioiminen

Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.2.-21.3.2022 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.2.-21.3.2022 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kyseisenä aikana yhteensä neljä palautetta. Ennen vireille tuloa kaavasta saatiin kaksi ennakkolausuntoa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esittää kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Työn tavoitteena on tarkentaa asemakaavaa Hyötyvirta-alueen teollisuus- ja jätteenkäsittelyalueella. Alueen sisäänkäynnin ja uudistuneen valtatie eritasoliittymän tuntumassa kaava-alueeseen liitetään Matarojantien varresta tiealueeseen kulumattomat kaavan ulkopuoliset alueet. Asemakaavamuutoksessa tarkistetaan ja ajantasaistetaan kaavan maankäyttömerkintöjä ja kaavarajauksia mm. katualueiden osalta. Nyt kaavoitettu alue on luonteva jatko jo tapahtuneelle asemakaavoitukselle.

Tiestä ja liikenteestä todetaan seuraavaa: Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksessa esitetty uusi mahdollinen maankäyttö lisää alueen liikennettä. Kaavaprosessin aikana tulee arvioida kaavamuutoksen aiheuttama liikennemäärä. Valtatie 15 Keltakankaan eritasoliittymän kapasiteetti riittää kuitenkin tässä esitetyn maankäytön muutoksen synnyttämään liikennevirran kasvuun. Nyt käsillä olevan asemakaavamuutoksen kaavakartasta käy ilmi, että maantien 371 suoja-alue on huomioitu suojavihermerkinnöillä. Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue pitää merkintää asiallisena. Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksen mukaisesti kaava-alueelta ei tule sallia suoria kiinteistöliittymiä maantielle 371. Kaava-alueen kiinteistöjen hulevesiä ei saa missään tilanteessa johtaa maantien kuivatusjärjestelmään.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon kaavan jatkosuunnittelussa. Keskimääräinen vuorokausiliikenne vuoden 2021 seurannan mukaan on n. 1200 ajoneuvoa/vrk.

Kymen Vesi Oy esittää kaavaluonnoksesta antamassaan ennakkolausunnossa seuraavaa: *Alue on Kymen Veden toiminta-alueen rajalla ja esimerkiksi toimistorakennuksen paikkaa ei ole merkattu toiminta-alueeksi. Kiinteistö tulisi todennäköisesti vastaamaan tonttihaarojen rakentamiskustannuksista. Runkolinjat menevät nykyisen tonttijaon mukaisen tontin rajalle asti ja tontille on rakennettu kahdet käyttöönnottomat tonttihaarat. Toimistorakennuksen hahmotellusta sijainnista etäisyys Kymen Veden johtoihin n. 160 m. Kiinteistön tulee vastata rakentamiskustannuksista. Alueen vesijohdot DN110. Kapasiteetti riittää toimistorakennuksen sosiaalivesikäyttöön.*

Vastine: Kymen Veden lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson Sähköverkko oy esittää kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Kymenlaakson Sähköverkko oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan: Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista. Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista liitekarta, jossa esitetty 0,4 kV johdot. Pyydämme, että kaavaan lisätään merkintä, joka sallii puistomuuntajien rakentamisen T-alueelle.

Vastine: KSOy:n lausunto merkitään tiedoksi ja otetaan huomioon kaavan jatkosuunnittelussa.

Kymen Pelastuslaitos esittää kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa seuraavaa:

Kaava-alue kuuluu länsiosiltaan pelastustoimen määrittelemään riskiluokkaan 3 ja itäosiltaan riskiluokkaan 4. Kaava-alue sijaitsee noin 20 km etäisyydellä Kouvolan paloasemasta ja noin viiden kilometrin etäisyydellä Myllykosken paloasemasta, joten kaava-alue tavoitetaan todennäköisesti toimintavalmiusajassa.

Pelastusviranomaisen lausuu seuraavaa: Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa esitettyyn asemakaavan muutokseen.

Vastine: *Kymenlaakson Pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.*

Muutokset kaavaan valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen

Asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavamääräykseen lisättiin määräys: ”Alueelle sijoittuvan laitoksen, joka aiheuttaa ympäristöön haitallisia päästöjä, tulee huolehtia tarpeellisten ympäristölupien hankkimisesta riittävän ajoissa ennen toiminnan aloittamista. Toiminta tulee toteuttaa voimassa olevan ympäristölainsäädännön mukaisesti.”

Kortteliin 2049, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (ET) lisättiin rakennusala, maksimikerrosluku ja maksimi rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Tekninen lautakunta 03.11.2022 (kaavaehdotus)

Asemakaavan muutosehdotus etenee teknisen lautakunnan käsittelyyn kokoukseen 3.11.2022. Jos lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen, niin se asetetaan sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi marras- joulukuussa ja siitä pyydetään asianmukaiset lausunnot.

Asemakaavaehdotuksen julkinen nähtävillä olo

Täydennetään kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Julkisen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehdyt muutokset

Täydennetään kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.6. Kaavan rakenne

Kaava-alue on lähes kokonaan *teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta* (T). Lisäksi alueella on pieni *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue* (ET), joka kuuluu kortteliin 2049. Kaava-alueen pohjoisosa on *suojaviheraluetta* (EV). Loppuosa kaava-alueesta on Ekokaaren katualuetta.

4.6.1. Mitoitus

Korttelin 2050 rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$ ja suurimmaksi kerrosluvuksi on merkitty kaksi (II). Rakennusoikeus on lisääntynyt korttelin alan muutoksen myötä. Kerroslukua ei ole aikaisemmassa kaavassa määritelty, uusi suurin sallittu kerrosluku on II. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) pysyy nykyisen kaavan kokoisena. Muutoksena alueelle on merkitty rakennusala, kerrosluku (I) sekä kiinteä rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (200).

4.7. Aluevaraukset

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Suurimman osan kaava-alueesta muodostaa *teollisuus ja varastorakennusten korttelialue* (T). Teollisuus ja varastorakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Omaa tarvetta palvelevat toimistotilat voidaan sijoittaa korttelialueelle ilman eri määräystä. Lisämääräyksenä on osassa (y 50%). Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitusta tukevaa opetustoimintaa varten. Asemakaavassa on korttelialueelle osoitettu kolme rakennusala. Yhdessä on jo olemassa oleva toimija. Koska tontit tulevat porrasteisesti niin alimpien tonttien ja ylemmän rakennusalojen väliin on jätetty 25 m

tasoerojen tasaamista varten. Pysäköintiä varten ei ole määritelty erillisiä alueen osia johtuen toimijoiden erilaisista tarpeista pysäköinnin järjestämisestä ja tontin käytöstä.

Suojaviheralue (EV)

Kaava-alueen pohjoispuoli Matarojantien varressa on suojaviheraluetta. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ja verkostoihin ja niiden huoltoon liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia ja laitteita. EV-alueilla tehtävissä muutoksissa alueen puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja alueet tulee maisemoida. Suojaviheralueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Ekokaaren varteen lähelle Ekokaaren ja Matarojantien risteystä on merkitty *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue* (ET). Alueelle on merkitty rakennusala ja rakennusoikeus kerrosalana, kerroslukku on I.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä:

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varistorakennukset: 1 autopaikka/200 k-m², opetustoimintaa palvelevat rakennukset: 1 autopaikka/100 k-m²

HULEVEDET

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

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttaa tontilla tai mikäli tämä ei ole mahdollista, ne tulee johtaa alueelle toteutettuun hulevesijärjestelmään.

Teollisuuden lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelle kertyvät likaantuneet sade- ja sulamisvedet on käsiteltävä hallitusti.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

EV-alueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ja verkostoihin sekä niiden huoltoon liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia ja laitteita.

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

Rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa on suosittava energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja. Uusiutuvien energialähteiden käyttöä tulee edistää.

MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

EV-alueilla tehtävissä muutoksissa alueen puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja alueet tulee maisemoida.

Ilmanvaihtokojeita tai muita teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle. Kerroksessa olevat ilmanvaihtohuoneet ym. tekniset tilat laskeetaan kerrosalaan. Näihin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Alueelle sijoittuvan laitoksen, joka aiheuttaa ympäristöön haitallisia päästöjä, tulee huolehtia tarpeellisten ympäristölupien hankkimisesta riittävän ajoissa ennen toiminnan aloittamista. Toiminta tulee toteuttaa voimassa olevan ympäristölainsäädännön mukaisesti.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

4.8. Kaavan vaikutukset

Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnön vaaliminen

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan tai kulttuuriympäristön vaalimiseen. Nykyisen ajantasakaavan mahdollistamaan maankäyttöön verrattuna. Kaavamuutoksessa ei sallita lähiympäristöstä poikkeavaa rakentamista eikä alueella ole kulttuuriympäristökohteita eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen tekniseen huoltoon. Teknisen huollon johdot ja kaapelit kulkevat pääosin yleisillä katualueilla. Niitä osin, kun ne kulkevat tai niitä asennetaan korttelialueilla, ne on huomioitu kaavamerkinnöin. Alueen hulevesien hallinta on huomioitu kaavamääräyksissä.

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Asemakaavalla on merkitystä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kaavan toteutumisen myötä lisäkustannukset tulevat louhinnasta ja Ekokaaren parantamiskustannuksista välillä Matarojantie – Prosessitie. Ekokaaren parantamiskustannukset välillä Matarojantie – Prosessitie ovat n. 250 000 €. Alimman tontin louhinta ja tasaus sekä Prosessitien kustannukset yhdessä n. 850 000 € (alv 0 %). Korttelialueen ylemmän tontin louhinta ja tasaushintaa ei ole määritelty. Mahdolliset muutokset yhdyskuntateknisiin järjestelmiin tulevat kiinteistöjen tarpeista, jolloin myös niistä aiheutuvat kustannukset kuuluvat kiinteistöille.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen liikenne- tai pysäköintijärjestelmään. Kotkan Valtatie liittymäjärjestelyt ovat valmiit ja ELY-keskuksen ennakkolausunnon mukaan EV-alue voi tulla kiinni tiealueeseen Matarojantien varressa. Lausunnon mukaan on epätodennäköistä, että kevyenliikenteen väylä, joka nyt on rakennettu Ekokaaren liittymään saakka, tulisi jatkumaan pidemmälle. Asemakaavan mukaiset autopaikat on mahdollista osoittaa suunnittelun kohteena olevasta korttelista. Kaavaratkaisussa pysäköintipaikkojen sijoittelua korttelin kadunpuoleiseen reunaan ei ole määrätty, jolloin niiden sijoittelu tontilla on vapaasti kiinteistön haltijan määrättävissä. Pysäköintialueet tarkentuvat tonttien layout-suunnittelun yhteydessä.

Sosiaalinen ympäristö ja palvelut

Asemakaavamuutos mahdollistaa erilaisten yritysten ja palvelujen sijoittumisen alueelle jatkossakin. Lisämääräyksenä kaava mahdollistaa pääkäyttötarkoitusta (T) tukevan opetustoiminnan sijoittamisen alueelle. Omaa tarvetta palvelevat toimistotilat voidaan sijoittaa korttelialueelle ilman eri määräystä. Lisämääräyksenä on korttelialueella (y 50%). Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää pääkäyttötarkoitusta tukevaa opetustoimintaa varten. Tämä mahdollistaa kierrätyksen opetustoiminnan alueella. Alueella ei ole julkisia alueita katuja lukuun ottamatta, jolloin sosiaaliseen ympäristöön ei kohdistu merkittävää vaikutuksia.

Viheralueet ja luonnonympäristöt

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta varsinaiseen luonnonympäristöön. Kaava-alueen viheralueet vähenevät n. 0.35 ha. Alueella ei ole luontokohteita eikä niitä siten tarvitse huomioida asemakaavamuutoksessa erityisillä merkinnöillä tai määräyksillä. Suojaviheralueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin ja verkostoihin sekä niiden huoltoon liittyviä johtoja, putkia, rakennelmia ja laitteita. EV-alueilla tehtävissä muutoksissa alueen puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan ja alueet tulee maisemoida. Suojaviheralue osaltaan estää toiminnan näkymistä Matarojantielle sekä vähentää melu- ja muita haittoja.

4.9. Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla ei ole vaikutusta alueella mahdollisesti olevan liikennelähtöisen melun leviämiseen, sen lisääntymiseen tai vähenemiseen, eikä myöskään toiminnasta aiheutuvan melun lisääntyvään häiriöön. Vaikka pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnalle tarkoitettun alueen laajuus muuttuu n. 2 ha, ei se lisää häiriötekijöitä nykyisen ajantasakaavan mahdollistamaa maankäyttöä enempää.

4.10. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta.

4.11. Nimistö

Asemakaavan muutoksessa ei muuteta alueen nimistöä.

5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Asemakaavan muutos valmistuu hyväksymismenettelyyn syksyllä 2022 ja sen hyväksyy tekninen lautakunta. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman, maanomistajien on mahdollista sopia tontin rajojen siirrosta ja muodostaa kiinteistöt uudelleen kaavan mukaiseksi.

Kouvolassa 24.10.2022

Anne Kangasniemi-Kuikka
kaupunginarkkitehti

Kari Järvenkylä
kaavoitusarkkitehti