

## Kymintehtaan aseman lähialueen asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava nro 23/023, kaavan hyväksyminen

9/10.02.04/2022

Tekninen lautakunta 05.04.2022 § 85

**Valmistelija:** kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, hannu.purho(at)kouvola.fi

### *Sijainti*

Suunnittelualue käsittää Kymintehtaalla sijaitsevan Kymintehtaan vanhan aseman lähialueen ja siihen rajautuvat asuin- ja teollisuuskorttelit sekä katu- ja virkistysalueet. Etelässä kaava-alue rajautuu Mäyrämäkeen ja Pokinpeltoon, pohjoisessa Ahlmanintiehen ja Mörkölinjaan. Idässä alue rajautuu Kuusanniemeen menevään teollisuusraiteeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 27,1 ha, josta uutta asemakaavoitettavaa aluetta on noin 6,6 ha.

### *Tavoite*

Kaavahankkeen tavoitteena on alueen jo olemassa olevien kortteli-, katu- ja virkistysalueiden maankäytön selkeyttäminen. Entisen Kymintehtaan aseman lähialueella asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että käytöstä poistuneen rautatien ja asema-alueen maankäyttövaraukset poistetaan ja alueet yhdistetään niihin rajautuneisiin korttelialueisiin. Kaavassa mahdollistetaan Kyminkadun ja Mäyränkorventien katualueiden yhdistäminen ja katualueen ulottaminen Ahlmanintielle. Muutoksessa myös katkaistaan läpiajo Maitolahdentieltä ja kadun varrella sijaitsevien korttelialueiden rajaukset ja maankäyttömerkinnät ajanmukaistetaan. Muutosalueen itäosassa entisestä rautatiealueesta muodostetaan nykyisen teollisuusalueen ja Kasakkakallion virkistysalueen sekä Pokinpeltoon asuinalueen väliin uusi suojaviheralue, jolle on mahdollista rakentaa alueen katujen ja yhdyskuntateknisten järjestelmien uusimistyön aikana tulevista ylijäämämaista maisemavalli.

### *Asianosaisten kuuleminen*

Kaavahanke on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta ja sen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 22.9.2021. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisenä aikana. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 22.9.–25.10.2021 välisen ajan. Kaavasta annettiin 9 lausuntoa ja 29 palautetta. Palautteissa esille tuodut asiat kohdistuivat pääasiassa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan Mäyränkorventien ja sen risteysalueiden toiminnalliseen toteuttamiseen sekä sen myötä alueen yleiseen liikenneturvallisuuteen ja liikenteen mukanaan tuomiin

häiriötekijöihin. Lisäksi palautteissa tuotiin esille huoli Mäyrämäen ja Kasakkakallion alueella olevien virkistys- ja ulkoilualueiden säilymisestä sekä alueella olevien luontoarvojen huomioimisesta osana kaavaa. Osassa palautteista arvioitiin, että maankäytön muutokset laskevat kiinteistöjen arvoa ja lisäävät merkittävästi Kasakkakalliolle kantautuvia ympäristöhäiriöitä. Lausunnot ja palautteet sekä niiden vastineet on kuvattu kaavan liitteessä 5.

### *Uusi asemakaava*

Kaavaratkaisu muodostuu osin rakennetuista ja osin kokonaan rakentamattomista erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueista sekä niitä rajaavista kaduista ja suojaviheralueista (EV). Asumiseen tarkoitettujen korttelialueiden rajauksia ja määräyksiä on tarkennettu siten, että tulevaisuudessa alueilta olisi mahdollisuus tulevaisuudessa joustavasti luovuttaa hyvinkin erilaisia tontteja. Katualueiden rajauksia ja linjauksia on tarkennettu siten, että ne vastaavat verkoston jo toteutunutta tilannetta tai varsinaisten katujen ja niiden risteysalueiden suunniteltuja muutostarpeita. Kaava-alueen keskeisimmän osan muodostaa suojaviheraluekokonaisuus, joka rajaa sekä alueen, että eri maankäyttömuodot toisistaan. Kaavassa muodostuville suojaviher-alueille on esitetty ohjeellisilla merkinnöillä alueelle suunnitellut hulevesien hallintaan liittyvät kohteet ja alueelle suunnitellut maisemarakenteet. Kaava-alueen läheisyydessä tai varsinaisella suunnittelualueella olevat, maankäyttöä rajoittavat toiminnot on huomioitu kaavassa erityis- ja yleismääräyksillä.

### *Asemakaavan vaikutukset*

Asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen ja kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 23-25.

Asemakaava on **oheismateriaalina**.

Kaavahankeen verkkosivut: [www.kouvola.fi/kymintehtaanasema](http://www.kouvola.fi/kymintehtaanasema)

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi) ja kaavan laatija kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, [hannu.purho\(at\)kouvola.fi](mailto:hannu.purho(at)kouvola.fi)

### **Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta hyväksyy asemakaavaehdotuksen, joka koskee Ruotsulan kylän tilojen 5:304, 20:10, 20:11, 33:4 ja 9910:3000 osia sekä asemakaavan muutosehdotuksen, joka koskee kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelien 181, 182, 311 osia, kortteleita 177, 178, 179, 187, 300, 307, 308, 316, 317, 319, sekä rautatie-, lähivirkistys- ja katualueita.

Lautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

**Teknisen lautakunnan päätös:**

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

---

**Tekninen lautakunta 26.01.2023 § 12**

**Valmistelija:** kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, hannu.purho(at)kouvola.fi

*Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet*

Asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä oli kuulutus Kouvolan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 20.4.2022. Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä kaupungintalon infopisteessä ja kaavan internet-sivuilla osoitteessa [www.kouvola.fi/kymintehtaanasema](http://www.kouvola.fi/kymintehtaanasema) 20.4.-23.5.2022 välisen ajan.

Tieto kaavaehdotuksen lautakuntäkäsittelystä ja ehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä toimitettiin 19.4.2022 sähköpostitse kaikille niille osallisille, jotka olivat antaneet palautetta kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana. Lausuntopyyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta toimitettiin viranomaisille ja muille alueen toimijoille sähköpostitse 19.4.2022. Mahdollinen lausunto kaavaehdotuksesta pyydettiin toimittamaan 23.5.2022 mennessä. Julkisen nähtävillä olon aikana kaavasta annettiin seitsemän (7) lausuntoa ja jätettiin yksi (1) muistutus.

Asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnon antanut Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue esitti, että kaava-alueeseen liitettäisiin siihen rajautuva maantie 14594, eli Ahlmanintie. Väylävirasto totesi lausunnossaan, että nykyinen kaavaehdotus ei mahdollista rautatien ja Ahlmanintien tasoristeyksen korvaamista ilman uutta kaavamuutosta. ELY:n ja Väyläviraston esittämät aluemuutokset todettiin kuitenkin ratkaistavan erillisillä asemakaavahankkeilla, eikä vireillä olevaa kaava-aluetta ole tarkoituksenmukaista laajentaa. Muilla lausunnon antaneilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavasta. Kaavasta jätetyssä muistutuksessa tuotiin esille huoli alueella mahdollisesti olevien harvinaisten kasvilajien säilyttämisestä sekä niihin liittyvä lisäselvitystarve.

Kaavasta annetut lausunnot ja muistutus sekä niiden perustellut vastineet on kuvattu kaavan liitteessä 6.

#### *Muutokset kaavakarttaan*

Julkisesti nähtävillä olleeseen asemakaavakarttaan tehtiin muutoksia. Kasakkakallion lähivirkistysalueen kaavamerkintään lisättiin maininta aluesuojelusta (/s). Lisäksi kaavan yleismääräyksiä täydennettiin polkupyöräpysäköintimääräyksillä ja alueiden hoitoon liittyvillä tarkennuksilla. Asemakaavan selostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehtiin lausuntojen ja muistutusten sekä alueen kasvillisuus selvityksen tulosten perusteella luonnon ympäristön kuvaukseen liittyviä tarkennuksia.

Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §).

#### *Jatkotoimenpiteet ja -käsittely*

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta (muistutus). Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto (vastine) esitettyyn mielipiteeseen. Teknisen lautakunnan hyväksyessä kaavan liitteenä 6 olevat vastineet, toimitetaan ne muistutuksen jättäjälle.

Asemakaavan hyväksymiskäsittely suoritetaan erillisessä teknisen lautakunnan kokouksessa tämän vastineiden käsittelyn jälkeen.

Asemakaavan liite 6 on **liitteenä**.

Kaavahankkeen verkkosivut: [www.kouvola.fi/kymintehtaanasema](http://www.kouvola.fi/kymintehtaanasema)

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi) ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, [hannu.purho@kouvola.fi](mailto:hannu.purho@kouvola.fi)

#### **Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Kymintehtaan aseman lähialueen (kaava nro 23/023) asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet (kaavan liite 6).

#### **Teknisen lautakunnan päätös:**

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Hannu Purho oli paikalla kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

---

## Tekninen lautakunta 07.02.2023 § 24

**Valmistelija:** kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039,  
hannu.purho(at)kouvola.fi

### *Kaavan hyväksyminen*

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 26.1.2023 hyväksynyt Kymintehtaan aseman lähialueen asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksessa saatujen lausuntojen ja muistutuksen vastineet. Vastineet on lähetetty muistutuksen jättäjälle. Asemakaava ja asemakaavan muutos on valmis hyväksyttäväksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on **liitteenä**.

Kaavahankkeen verkkosivut: [www.kouvola.fi/kymintehtaanasema](http://www.kouvola.fi/kymintehtaanasema)

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka\(at\)kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi) ja kaavoitusarkkitehti Hannu Purho, puh. 020 615 7039, [hannu.purho\(at\)kouvola.fi](mailto:hannu.purho@kouvola.fi)

### **Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Kymintehtaan aseman lähialueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaava nro 23/023).

### **Teknisen lautakunnan päätös:**

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

---