

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelin 166 osaa

Asemakaavan muutoksessa muodostuu kaupunginosan 23, Kymintehdas, korttelin 166 osa

## Kyminruukki, kaava nro 23/018

# ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 17.1.2017 päivättyyn ja 1.3.2023 täydennettyyn kaavakarttaan



KOUVOLAN KAUPUNKI  
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ / KAUPUNKIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELU / KAAVOITUS

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Kunta Kouvolan kaupunki  
Alueen nimi **Kyminruukki (23/018)**

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 23, Kymintehtas, korttelin 166 osaa

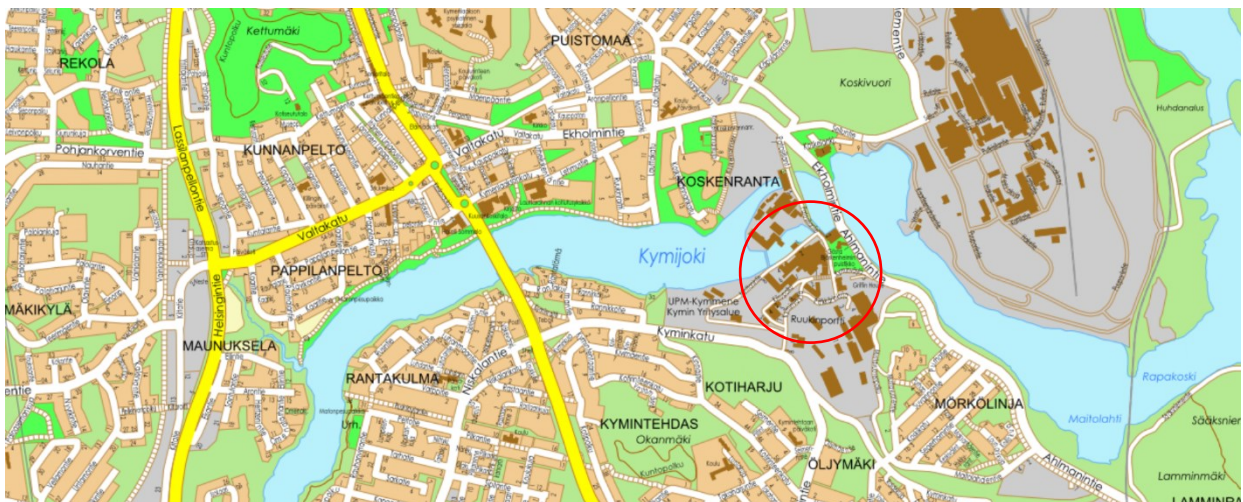
Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosan 23, Kymintehtas, korttelin 166 osa

Laatija Kouvolan kaupunki  
Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkiympäristön suunnittelu / kaavoitus

MRL 66 § ja MRA 26 § mukainen viranomaisneuvottelu	29.1.2016	
Kaavoituksen käynnistämissopimus	29.4.2016	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	29.1.2016	
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely	11.5.2016 11.5.–13.6.2016
Tekninen lautakunta § 186	11.10.2016	
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	26.10.–28.11.2016	
kuulutus Kouvolan Sanomissa	26.10.2016	
Yleisötilaisuus	24.11.2016	
Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus)	Tekninen lautakunta § 21 Kuulutus / Kouvolan Sanomat, kaupungin ilmoitustaulu Kaavaehdotus nähtävillä	24.1.2017 8.2.2017 8.2.–13.3.2017
Kaavan hyväksyminen	Tekninen lautakunta	23.3.2023

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää noin 8,4 ha osan entisestä Kymintehtaan tehdasalueesta, nykyisestä Kymin Ruukin alueesta rajautuen eteläosasta Kyminkatuun ja itäosasta Ahlmanintiehen. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Kymijokeen. Asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2016–23 kaavoituskatsauksissa mainittuihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen sijainti Kuusankosken ja Kymintehtaan kaupunkikeskustojen välisellä alueella.

### 1.3. Kaavamuutoksen tarkoitus ja perustelut

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa Kymintehtaan entisen tehdasalueen (korttelin 166 osan) kaavaa siten, että aluetta olisi jatkossa mahdollista kehittää monimuotoisena teollisuus- ja palvelutoimintojen alueena. Kaavassa tutkittiin aluksi myös katuyhteyden muodostamista Kyminkadun ja Ahlmanintien välille. Kaavassa on tarkoitus huomioida suojelumääräyksillä alueen arvokkaiksi määritetyt rakennuskohteet ja ohjata alueen täydentyvää maankäyttöä sen kulttuuriympäristön erityispiirteitä tukien.

Alueen pääkäyttötarkoituksen tarkistaminen, alueella olevan rakennuskannan arvottaminen ja sen käyttöasteen lisääminen sekä alueen liikennejärjestelyiden selkeyttäminen vaativat alueen asemakaavan muuttamisen.

### 1.4. Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote ajantasa-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Maanomistuskartta

Liite 5. MRL 66 §:n mukaisen viranomaisneuvottelun muistio 29.1.2016

Liite 6. Kymin Ruukin kehityskuva, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

### 1.5. Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- *Kymintehtas Kuusankoskella. Rakennushistoriallinen selvitys ja uudiskäyttösuunnitelma.* Kontinen, Sirkku. Espoo, Otaniemi, 1.3.1999.
- *Kuusankosken arvokkaat luontokohteet,* Luontoselvitys Kotkansiipi 2009.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen luontokohteiden täydennysinventointi.* Luontoselvitys Kotkansiipi 2012.
- *Kouvolan Kehä. Inventointi ja suunnitelmaluonnos.* Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, 29.11.2012.
- *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan täydentävä luontoselvitys 2014.* Luontoselvitys Kotkansiipi, 23.10.2014.
- *Käytöstä poistuvien ja vajaa käyttöisten teollisuusalueiden uusiokäyttöä koskeva esiselvitys.* Ramboll Finland Oy, 9.2.2015.
- *Kouvolan uhanalaiset ja silmällä pidettävät luteet.* Luontoselvitys Kotkansiipi 2015.
- *Kymijoen kehä, rantareittisuunnitelma Kouvolaan.* Diplomityö, Minna-Maija Sillanpää. Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos, Maisema-arkkitehtuuri 2015.
- *Kuusankosken rakennetun ympäristön ja kaavatilanteen inventointi.* Kouvolan kaupunki, maankäytön suunnittelu, Rurik Wasastjerna 2015.
- *Maankäytön ohjekirje* (Ympäristöministeriön kirje 26.9.2001 (3/501/2001): Kemikaaleja käsittelevät ja varastoivat tuotantolaitokset – onnettomuusvaaran huomioon ottaminen kaavoituksessa). Ympäristöministeriö, 22.6.2015.
- *Kymin Ruukin kehityskuva.* Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, 17.12.2015.
- *Kouvolan kaupungin meluselvitys 2016,* WSP Finland Oy, 31.3.2016.
- *Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti.* UMP Kymmene Oyj Kyminväylä. Sito Oy, 12.5.2017.
- *Kouvolan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2021.* Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko ja Anni Kiviniemi, 19.11.2021.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille UPM Kymmene Oyj:n aloitteesta vuonna 2015. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu 29.4.2016. Asemakaavan toteuttamiseen

liittyvistä toimenpiteistä ja niiden aikatauluttamisesta oli alkujaan tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja UPM Kymmene Oyj:n välillä ennen kaavan hyväksymistä. Vuonna 2022 kaupungin ja UPM Kymmene Oyj:n välillä käytyjen neuvotteluiden perusteella kaupunki totesi 29.12.2022, että maankäyttösopimusta ei ole kaavahankkeessa tarvetta tehdä, joten asemakaavan muutos voi edetä hyväksymismenettelyyn heti kun kaavoitussopimuksen mukainen kaavoitusmaksu on maksettu.

Kaavamuutoksen osalta on pidetty neuvottelut UPM Kymmene Oyj:n edustajien kanssa 12.11.2015, 9.12.2015 ja 2.9.2016. Alueen yrittäjille on pidetty keskustelutilaisuus Kymin Ruukin kehityskuvasuunnitelmasta Pato-galleriassa 17.11.2015. Alueella on järjestetty maastokävely 7.6.2016 Museoviraston ja Kymenlaakson museon edustajien kanssa.

Alueen yleissuunnitelman (Kymin Ruukin kehityskuva) on laatinut UPM Kymmene Oyj:n toimeksiannosta Arkkitehtitoimisto AJAK Oy. Suunnitelma on valmistunut 17.12.2015. Suunnitelma on kaavan liite nro 6.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja internet-sivuilla 11.5.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 11.5.–13.6.2016 välisenä aikana ja siitä annettiin palautetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin Kouvolan kaupungin Tekniikka- ja ympäristötalolla 29.1.2016. Neuvottelussa olivat paikalla Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen, Maakuntamuseon, Kymenlaakson pelastuslaitoksen ja Kouvolan kaupungin toimijat. Viranomaiset antoivat neuvottelussa palautteensa kaavahankkeesta. Neuvottelun muistio on kaavan liite nro 5.

Kymin Ruukin alueen muutossuunnitelmista oli laaja artikkeli Kouvolan Sanomien sunnuntailiitteessä 22.5.2016. Kymin Ruukin alueen muutossuunnitelmista ja alueella vireillä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta on ollut artikkeli Kouvolan kaupungin tiedotuslehdessä 3/2016.

Kyminruukin asemakaavan valmisteluvaiheen aineisto oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 11.10.2016, jolloin lautakunta merkitsi kaavan tiedoksi (§ 186). Asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja internetsivuilla 26.10.2016. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 26.10.-28.11.2016 välisen ajan. Kaavasta annettiin lausuntoja ja palautetta.

Asemakaavaan liittyvä yleisötilaisuus pidettiin Pato-klubilla Kymin Ruukissa 24.11.2016. Kutsu yleisötilaisuuteen oli julkaistu Kouvolan Sanomissa 26.10.2016 ja maankäytön suunnittelun internet- ja Facebook-sivuilla. Paikalle oli saapunut kymmenkunta asiasta kiinnostunutta. Yleisötilaisuudessa käytiin läpi alueen kehityshistoriaa, nykytilaa ja tulevaisuuden suunnitelmia.

Kyminruukin asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 24.1.2017, jolloin lautakunta hyväksyi kaavan ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville (§ 21). Tieto asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta toimitettiin ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle (UPM Kymmene Oyj) 1.2.2017. Asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta oli kuulutus kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa, ilmoitustaululla ja internetsivuilla 8.2.2017. Kaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.2.–13.3.2017 välisen ajan. Kaavasta pyydettiin lausunnot ao. viranomaisilta. Kaavasta annettiin kolme (3) lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Asemakaavan toteuttamiseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta pidettiin neuvottelu kaupungin ja UPM Kymmene Oyj:n edustajien kanssa 23.2.2017. Neuvottelussa sovittiin, että kaavaan merkityn katualueen rajausta tarkennetaan katusuunnitelman vaatimusten mukaiseksi. Kaavakartalle myös lisätään johtorasitealue korttelialueen läpi kulkevan maakaasu- ja kaukolämpölinjan kohdalle.

Kymin Osakeyhtiön Virkamiesklubi – *Kymmene Aktiebolagas Tjänstemannaklubb ry* jätti 10.2.2018 Kouvolan kaupungille aloitteen Kymiruukin alueella olevan puistoalueen nimeämisestä Gösta Björkenheimipuistoksi. Nimimuutoksella kunnioitettaisiin Kymiyhtiön entisen toimitusjohtajan, kauppaneuvos Gösta Björkenheimin muistoa, sillä keväällä 2018 tulee kuluneeksi 100 vuotta hänen menehtymisestään. Kyseinen alue sijoittuu Kymin huvilan ympäristöön ja on vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa osoitettu kortteliin 166 kuuluvaksi, Huvilapuistikoksi nimetyksi istutettavaksi alueen osaksi, ei varsinaiseksi puistoalueeksi, joten nimessä tulisi käyttää selvyuden vuoksi puiston sijasta puistikko -muotoa. Esitetty nimenmuutos sopi maanomistaja UPM Kymmene Oyj:lle, joten Huvilapuistikko muutettiin 20.2.2018 kaavaan Gösta Björkenheimin puistikoksi.

Kouvolan kaupunki ja UPM Kymmene Oyj sopivat syksyllä 2018, että Kyminväylän katualue erotetaan omaksi kaavakseen. Kyminväylän kaava (286 23/024) hyväksyttiin 14.10.2019.

UPM Kymmene Oyj ja Kouvolan kaupunki keskustelivat asemakaavan muutokseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta ja kaavan hyväksymiskäsittelyyn etenemisestä kokouksissa 28.10.2022 ja 21.2.2023. Neuvotteluiden perusteella kaupunki totesi, että maankäyttösopimusta ei tarvita ja kaava voi edetä hyväksymiskäsittelyyn.

### **3. LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista**

Kymintehtaan entisellä tehdasalueella on ollut puunjalostusteollisuutta 1870-luvulta alkaen. Varsinainen paperiteollisuuteen liittyvä toiminta on 1960-luvulta alkaen vähitellen siirtynyt alueen koillispuolella sijaitsevalle Kuusanniemen tehdasalueelle. Kymintehtaan paperitehdas lakkautettiin vuonna 1989. Alueella on tällä hetkellä Kuusanniemessä olevan paperiteollisuuden tukitoimintojen lisäksi erilaisia yksityisiä kaupallisia palveluja ja pienyritystoimintaa. Useat alueella yhä olevat rakennukset ja koko aluekokonaisuus on arvioitu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi (RKY-alue).

Alueen sisäinen liikenneverkko on tällä hetkellä jäsentymätön ja muuntautunut siten, että alueella on nykyisin läpiajasta ja tehdastoimintaan liittyvästä raskaasta liikenteenteestä aiheutuvia liikenneturvallisuusongelmia. Alueen kahteen osaan jakavaa painannetta pitkin kulkee käytöstä poistettu rautatie suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevaan Kuusaansaareen. Rautatien ylittävien siltojen kunto aiheuttaa tällä hetkellä kulku- ja painorajoitteita niiden ylittävälle liikenteelle ja vaikeuttaa siten alueen itä-länsisuuntaisen liikenneverkoston käyttöä.

##### **3.1.1. Luonnonympäristö**

###### *Maisemakuva ja -rakenne*

Kaavamuutos alue sijoittuu Kymijoen alavalla rantapenkereellä olevalle niemekkeelle, jonka korkeusasema on sitä ympäröivää aluetta alemmalla tasolla. Alue on muokattu tasaiseksi tehdastointojen mahdollistamiseksi. Alueen eteläpuolista laajempaa maisemakuvaa hallitsevat etelässä aluetta rajaavat Kymintehtaan Okanmäen ja Mustavuoren kalliomuodostelmat sekä Kymijoen toisella puolella sijaitsevat Miilumäki ja Kuusanniemi. Alueelta avautuu jokiuomaa pitkin näkymä Kuusankosken kaupunkikeskustaan ja Kymijoen ylittävälle silloille. Alueella sijaitseva lämpövoimalaitoksen piippu ja Pääkonttorin torni toimivat maamerkkeinä laajemmalle alueelle. UPM Kymmene Oyj on jättänyt piipun höyryvoimalaitoksen purkuhakemuksen 2017. Luvasta jätetty oikaisuvaatimus on edelleen Itä-Suomen hallinto-oikeuden käsittelyssä (tilanne 1.2.2019).

###### *Maaperä ja rakennettavuus*

Maaperäkartan mukaan alue sijoittuu moreenialueelle, jossa kallio on lähellä maanpintaa. Suunnittelualue on kuitenkin kokonaisuudessaan entistä tehdasaluetta, jonka maaperää on vuosikymmenten kuluessa muokattu ja täytetty. Maanmuokkaus ja maatäyttötoimintoja ei tiettävästi ole

suunnitelmallisesti dokumentoitu. Suunnittelualueelta ei tällä hetkellä ole tiedossa olevia pilaantuneita maa-alueita (pima-kohteita), mutta vuosikymmenten kuluessa alueella tehdyissä maanrakennustöissä käytettyjen maa-ainesten alkuperästä ei ole tietoa. Alueelta on myös vuosikymmenten kuluessa purettu useita rakennuksia ja rakennuspaikat on täytetty erilaisilla maa-aineksilla, joiden alkuperästä ei ole tietoa. Kyminväylän katualueelle on tehty pima-selvitys vuonna 2017.



Kuva 2. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajausta on merkitty punaisella yhtenäisellä aluerajauksella vuoden 2022 ilmavalokuvaan.

### *Kasvillisuus*

Suunnittelualue sijoittuu entiselle Kymiyhtiön tehdasalueelle, joka on toiminut mekaanisen ja kemiallisen puunjalostusteollisuuden käytössä jo 1870-luvulta alkaen. Alueella on aiemmin sijainnut useita puistomaisesti hoidettuja puistikoita ja puukujanteita. Teollisuustoiminnan muuttuessa ja laajentuessa puistomaiset alueet ovat vähitellen pienentyneet muualta paitsi suunnittelualueen pohjoisosassa olevan Johtokunnan huvilan ympäristöstä. Varsinaiselle tehdasalueelle on jäänyt suunnitelmallisesti toteutetuista ja hoidetuista viheralueista jäljelle vain muutamia yksittäispuita ja pienialaisia luonnontilassa olevia puustoisia alueita. Suunnittelualueen eteläosassa sijainneen höyryvoimalaitoksen paikalla on nykyisin sorakenttä, jossa kasvaa erilaisia alueelle siirtyneitä kasvi- ja eliölajeja. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia vieraslajiesiintymiä.

Suunnittelualueen kasvillisuus on peräisin pääosin alueella aiemmin sijainneista istutuksista, tehtaaseen liittyneistä asuin- ja edustustilojen puutarhakasvillisuudesta sekä alueelle myöhemmin luontaisesti siirtyneestä kasvillisuudesta. Pääkonttorin ja Johtokunnan huvilan välisellä alueella kasvaa runsaasti suurikokoisia jaloja lehtipuita. Pääkonttorin ympäristössä olevia kulkuväyliä rajaavat lehmuskujanteet.

### *Vesitalous ja hulevedet*

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjaveden muodostumisalueella eikä alueella ole erityisiä suojeltuja vesistöjä, lähteitä tms.. Ahlmanintielle ja suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalla Kyminkadulla kulkevat vesijohto-, jätevesiviemäri- ja sadevesiviemäröinnin putkiliinat. Kymin Ruukin alueella olevat rakennukset on liitetty UPM Kymmene Oyj:n sisäiseen vesijohto-

ja viemäriverkostoon. Kymin Ruukin alueella ei siis ole erillistä hulevesiverkostoa. Pintavedet imeytyvät alueen maaperään valuen ilmeisesti alueella olevia putkireittejä ja alueen alimmalla korkeusasemalla olevan rautatielinjan rakennekerroksia pitkin Kymijokeen.

### *Luonnonsuojelu*

Alueen luontoarvot on selvitetty osana vuonna 2009 valmistunutta Kuusankosken arvokkaiden luontokohteiden selvitystä. Luontoselvitystä on täydennetty vuonna 2012 osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen luontokohteiden täydennysinventointia. Selvityksiä on täydennetty vuonna 2014 uusien inventointien erilliskohdekuvauksilla.

Kouvolan kaupungin ympäristöpalveluiden tilaaman *Kouvolan uhanalaiset ja silmälläpidettävät luteet* selvityksen on tehnyt Luontoselvitys Kotkansiipi vuonna 2015. Selvitykseen sisältyy kaksi kohdetta Kymintehtaan entiseltä teollisuusalueelta; kohde 12 *Kymintehtaan puisto* ja kohde 31 *Kymintehtaan ruderaattikenttä*, josta mainitaan mm. seuraavaa:

*”Kymintehtaan vanhassa UPM:n puistossa (kohde 12) kasvaa suuria tammia (Quercusw) ja lehmuksia (Tilia), mutta myös useita suuria pähkinäpensaita (Corylus avellana). Alueella on monipuolista ludelajistoa, joista maininnan ansaitsevat terhosuomulude (Psallus perrisi), tummasuomulude (Psallus wagneri) ja Kymenlaaksossa harvinainen pähkinäkeijulude (Phylus coryli). Puistosta on haavittu myös toistaiseksi määrittämättä jääneitä rikkaluteita (Orius sp.), joiden genitaalitutomerkit eivät sovi kotimaisiin lajeihin.”*

*”Entisen tehdasalueen varastokentällä (kohde 31) kasvaa uhanalaisille ludelajeille tärkeistä ravintokasveista paljon päivänkakkaraa (Leucanthemum vulgare), pietaryrttiä (Tanacetum vulgare), siankärsämöä (Achillea millefolium) ja ukontulikukkaa (Verbascum thapsus). Lisäksi kentällä on useita metsänätkelmän (Lathyrus sylvestris) kasvustoja, joista saatiin seulomalla marraskuussa 2014 kolme Suomessa melko harvinaisen ja paikoittaisena esiintyvän nätkelmäluteen (Nemocoris fallenii) yksilöä (Petri Parkko). Kenttää uhkaa rakentaminen, sillä suuri osa siitä oli tasattu marraskuussa 2014 sorapohjaiseksi pysäköintialueeksi.”*

Vuonna 2021 tehdyn luontoselvityksen mukaan (Kouvolan asemakaavoitukseen liittyvät luontoselvitykset 2021 / Luontoselvitys Kotkansiipi) entisellä teollisuusalueella kasvaa harvinaista *ojatädykettä*, *punakatkoa* ja *vaaleajäsenruohoa* ja *vuorimunkkia*. Lisäksi alueelta tavattiin *mykerörikkaluteen* lisääntymispaikka. Lajien esiintymispaikat sijaitsivat vähäiselle hoidolle jääneillä entisillä rautatiealueilla ja rakennusten seinustoilla. Osa kyseisistä lajeista olisi mahdollista säilyttää alueella suunnittelemalla alueen siistiminen ja niitot uhanalaiset kasvit huomioiden.



Kuva 3. Suunnittelualue kuvattuna vuodelta 2014 peräisin olevassa ilmakuvassa. Lähde Lentokuva Vallas Oy, Hannu Vallas.

### 3.1.2. Rakennettu ympäristö

#### Asuminen ja väestö

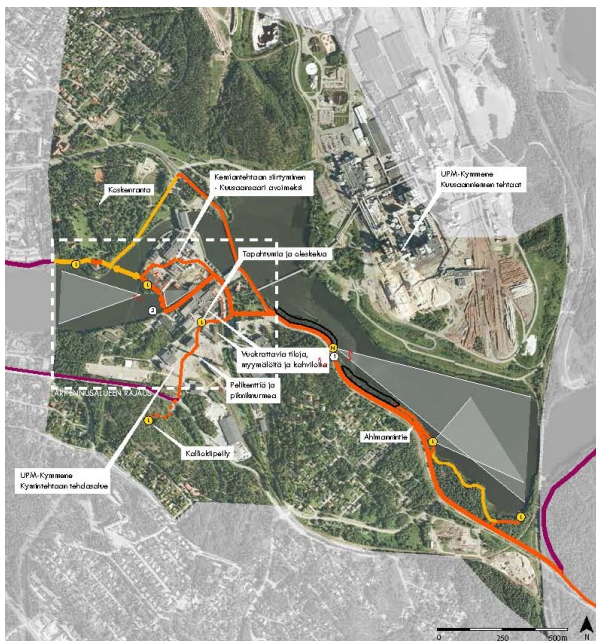
Kaavamuutosalueella ei sijaitse varsinaisia asuinrakennuksia. Kymin huvilassa on ravintolaan liittyviä majoitushuoneita. Alueella olevissa teollisuusrakennuksissa ei ole asuntoja tai asukkaita.

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

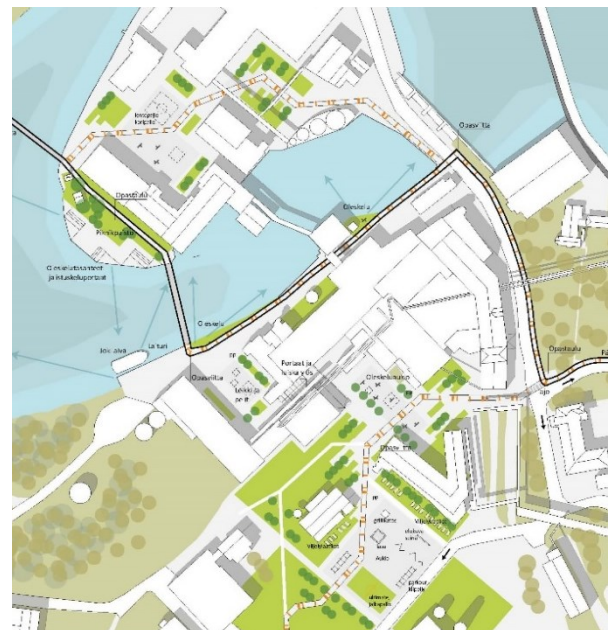
Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu kaupunkirakenteessa Kymintehtaan ja Kuusankosken kaupunkikeskustojen välissä olevaan alueeseen, jonka kaupunkirakenne on hajanainen ja pirstoutunut. Entisen tehdasalueen välittömässä läheisyydessä aikaisemmin sijainneet asuinrakennukset ja osa alueen tehdastoimintaan liittyneistä rakennuksista on vuosikymmenten kuluessa purettu. Rakentamattomat alueet ovat vähitellen metsittyneet. Vesakkoja on niitetty vuonna 2021.

Kaupunkikuvallisesti alue on väljä ja hajanainen, sillä varsinaista kaupunkitilaa muodostuu ainoastaan alueen pohjoisosassa olevalle teollisuusalueelle, jossa pääosin punatiiliset rakennukset muodostavat monimuotoisia ja paikoin jopa tavanomaista intiimimpiä kaupunkitilasarjoja. Alueen keskeltä purettu höyryvoima-aseman laajennuksen paikalla oleva hiekkakenttä muodostaa tehdasalueen keskelle avaran kaupunkitilan. Suunnittelualuetta rajaavat kaupunginosia yhdistävät kokoojakadut, joiden kaupunkitilallinen mitoitus on tehty raskaiden ajoneuvojen ehdoilla. Suunnittelualueen pohjoispuolella virtaava Kymijoki on vahvasti läsnä suunnittelualueella ja alueelta avautuu pitkiä näkyviä jokiuomaa pitkin alueen itä- ja länsipuolelle.

Kymin Ruukin kulttuurihistoriallisen teollisuusympäristön toiminnallista aktivointia on tutkinut maisema-arkkitehti Minna-Maija Sillanpää diplomityössään vuonna 2015. Suunnitelma oli osa laajempaa *Kouvolan kehä* -suunnitelmaa. Suunnitelmassa Kymin Ruukin alueella tavoiteltiin alueen virkistyskäytön ja ulkotilojen käyttömahdollisuuksien kehittämistä siten, että alue olisi yhdistetty nykyistä selkeämmin kaupungin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja sen virkistysalueverkostoon. Alueen kehittäminen suunnitelman mukaisesti edellyttää pysäköinnin ja ajoliikenteen uudelleen järjestelyä, ympäristön muokkaamista eri käyttötarkoituksiin soveltuvaksi. Suunnitelmassa esitettiin uusia alueen läpi kulkevia sujuvia yhteyksiä sekä jalankulkijoille että polkupyöräilijöille. Suunnitelman mukaan iso merkitys alueen käytön lisäämiselle olisi myös uusien aluetta rajaavien viheralueiden luomisella.



Kuva 4. Kymintehtaan teollisuusalueen liittyminen kaupunkirakenteeseen alueella jo olevien ja alueelle suunniteltujen uusien yhteyksien avulla. Diplomityö, Minna-Maija Sillanpää, 2015.



Kuva 5. Kymin Ruukin aluesuunnitelma ja kulttuurihistoriallisen teollisuusympäristön aktivointi. Minna-Maija Sillanpää, diplomityö 2015. Suunnitelmassa alueelle esitettiin uusia viher- ja oleskelualueita.

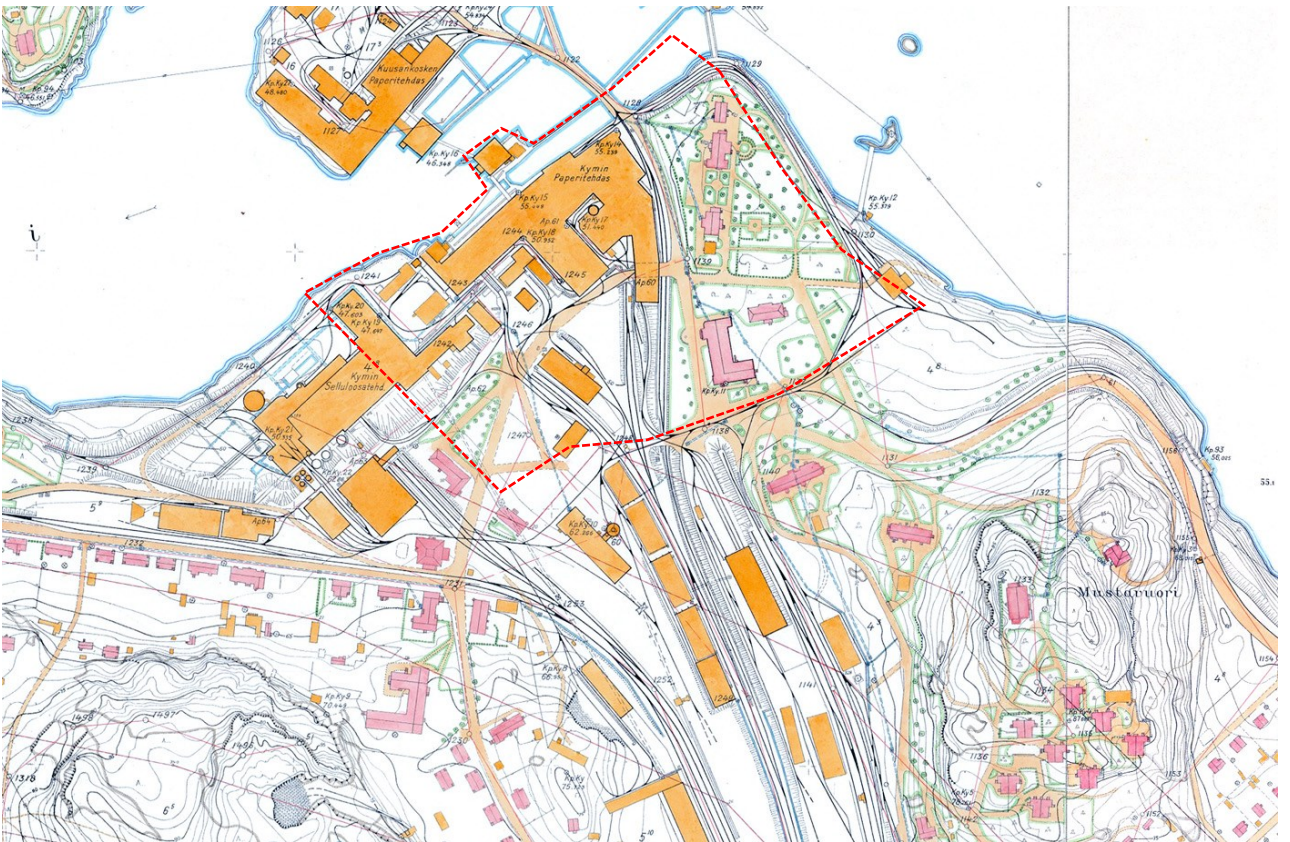




Kuva 6. Näkymä suunnittelualueelle entisen pääkonttorin tornista tarkasteltuna. Kuvassa etualalla keskusvarasto, oikealla paperitehdas ja ns. Amerikansali. Taustalla näkyy Kuusaansaaren teollisuusalue ja sen takana Kuusankosken kaupunkikeskusta.



Kuva 7. Näkymä pääkonttorin tornista Johtokunnan huvilan, eli Gösta Björkenheimin puistikoon, Kymijoen ja sen takana olevalle Kuusanniemen tehdasalueelle.



Kuva 8. Kymen Ruukin alue kuvattuna Kuusankosken pohjakarttalehdillä nro 17 ja 18. Karttalehdet ovat osa 23-osaisesta Kuusankosken rakennussuunnitelmaa varten mitatusta karttasarjasta (Hirvelän, Mattilan, Kymenrannan, Maunukselan, Kuusanniemen ja Ruotsulan kylät Kuusankosken kunnassa Uudenmaan läänissä). Kartan mittauksen ja vaituksen on toimittanut v. 1935–38 maanmittausinsinööri Ilmari Laukkanen. Kaava-alueen summittainen raja on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla. *Lähde Kouvolan kaupungin paikkatietopalvelut.*



Kuva 9. Ilmakuva Kymmintehtaan teollisuusalueelle etelästä vuodelta 1968. Suurin osa kuvassa näkyvistä tehdasalueen teollisuus- ja tuotantorakennuksista on nykyisellään purettu. Alueen läpi kulkeva rautatietlinjaus näkyy selkeästi kuvassa. Lähde UPM Keskusarkisto.

### *Muinaismuistot*

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavasta on pyydetty valmisteluvaiheessa lausunto Kymenlaakson museolta, joka on arkeologisen kulttuuriperinnön lausuntojen osalta toimivaltainen viranomainen.

### *Rakennuskanta ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistokohteita tai -alueita. Kymin Ruukin alue liittyy osaksi Museoviraston määrittämää valtakunnallisesti arvokasta RKY-alueita, Kuusankosken-Kymmintehtaan teollisuusympäristöä (*Valtioneuvosto 22.12.2009*). Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. Kaavamuutosalueella sijaitsee useita valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti merkittäviä rakennuksia. RKY-alueen kohdekuvauksessa Kymin Ruukin alueesta mainitaan seuraavaa:

*”Kymin ja Kuusankosken paperitehtaiden perustamistoimet 1872 ovat merkittävä vaihe tuotantoalan läpimurrossa Suomessa. Paperikonesalit voimalaitoksineen ja muine osastoineen sijoitettiin reunustamaan koskea sen molemmin puolin, mikä teki Kuusankosken tehdasmaisemasta yhden tunnusomaisimmista suomalaisessa teollisuudessa. Tehdasyhdyskunnan eri osa-alueet sisältävät joko tehdasyhtiön toteuttamaa tai eri muodoin tukemaa eri aikakausilta periytyvää rakennustoimintaa, jolla on huomattavaa kulttuurihistoriallista merkitystä teollisuushistorian ja teollisen maiseman sekä yhtiön asuinrakentamisen kannalta.”*

*”Kuusankosken paperiteollisuusyhdyskunta on kasvanut molemmin puolin Kymijokea siten, että keskustaajama palveluineen sijoittuu laveasti Kuusaansaaren luoteispuolelle. Kuusaansaari ja sen eteläpuolinen Kymmintehtaan muodostavat teollisuushistoriallisen ytimen ja maiseman kiinnekohdan. Kuusaansaaren tuotantoalueen rakennukset ovat 1880-luvulta aina 1940-luvulle, kuten Kymmintehtaan puolella sijaitsevat rakennuksetkin vesivoimalaitoksineen ja 1930-luvun pääkonttoreineen.”*

Kymintehtaan rakennusten historiallisen selvityksen ja uudiskäyttösuunnitelman on tehnyt diplomityönään Teknilliseen korkeakouluun arkkitehti Sirkku Kontinen vuonna 1999. Alueen rakennuskantaa on laajemmin inventoitu arkkitehti Rurik Wasastjernan laatimassa Kuusankosken alueen kaava- ja rakennushistoriallisessa inventoinnissa, joka valmistui vuonna 2015. Inventointiaineisto sisältyy Kouvolan kaupunginmuseon julkaisusarjassa toteutettuun kolmiosaiseen kirjasarjaan *Yksi kunta, kolme tehdasta*. Alueen rakennuskantaa ei ole jaoteltu inventointien perusteella paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi.



Kuva 10. Vanha paperitehdas Ruukinaukion suunnalta tarkasteltuna. Vasemmalla kuivaamo, paperitehdas ja valkaisu.



Kuva 11. Johtokunnan huvila Theodor Decker 1873, muutokset Valter Thome 1908. Kuvassa oikeassa reunassa olevan laajennusosan on suunnitellut Bertel Gripenberg 1970.



Kuva 13. Nykyinen KSS Lämpö Oy:n lämpökeskus, entinen haihuttamo, 1956, Arne Helander.



Kuva 12. Kymi-yhtiön entinen pääkonttori Ahlmanintien suunnalta tarkasteltuna. Pääkonttorin on suunnitellut arkkitehti Bertel Liljequist ja se on valmistunut vuonna 1932. Lehtikululla päällystetyn Aarnikotka reliefin on valmistanut Antti Hakkarisen taidetakomo Helsingissä Kymi-yhtiön 100-vuotisen taipaleen kunniaksi vuonna 1972.



Kuva 14. Konekorjaamo, taustalla vaihdinaseman rakennukset.



Kuva 15. Vanha keskusvarasto 1890 ja laajennus 1960, Arne Helander.



Kuva 16. Johtokunnan huvila lännestä Patosillantieltä. Johtokunnan huvilan ensimmäisessä kerroksessa on nykyisin ravintola- ja kokoustiloja ja toisessa kerroksessa majoitustiloja.

pääsisäänkäynti siirrettiin rakennuksen toiselle puolelle Arne Helanderin laatimien piirustusten mukaan vuonna 1968.



Kuva 18. Kymintehtaan keskusvarasto, 1890.



Kuva 17. Pääkonttori Patosillantien suunnalta. Rakennuksen kattokerros laajennettiin vuonna 1954. Rakennuksen



Kuva 19. Kuvassa oikealta konekorjaamo, hiomo, valkaisuaitos ja sähkösentraali. Rannassa kulkeva ajoväylä on nimetty Minttonintieksi.



Kuva 20. Kuva suunnittelualueelle pohjoisen suunnalta vuodelta 1933. Lähde UPM Keskusarkisto.



Kuva 21. Kuva suunnittelualueelle lännen suunnalta 1970-luvun alkupuolelta. Kaavamuutosalue sijoittuu kuvan keskiosaan. Lähde UPM Keskusarkisto.



Kuva 22. Näkymä kaavamuutosalueen pohjoisosasta Minttonintieltä vuodelta 2021. Kuvassa keskellä sähkösentraali, (1893, 1909, 1914). Oikealla vanha hiomo 1872 ja valkaisuaitos 1958. Vasemmalla Kuusaansaaren sähkösentraali ja paperitehdas.



Kuva 23. Vanha hiomo ja korjaamo Minttonintieltä katsottuna.



Kuva 25. Kyminruukin portti ja porttirakennus.



Kuva 24. Vanha olkimassatehdas ja sellun kuivaamo, 1896.



Kuva 26. Paperitehtaan Amerikan-sali 1906 ja Patosillantie.

Alueella on yhä edelleen myös varsinaisten rakennusten lisäksi runsaasti sen toimintaan liittyviä rakenteita, pengermiä, graniittikivimuureja jne., jotka myös ovat osa alueen arvokasta kokonaisuutta. Esimerkkinä näistä rakennelmista voidaan mainita Ahlmanintieltä Johtokunnan huvilalle erkanevan pihatien varrella sijaitsevat kaksi neliskanttista portinpylvästä (kts. kuva 25). Pylväät on veistetty noin 2,5 metriä korkeista ja halkaisijaltaan n. 400x400 mm punaisista graniittilohkareista, jotka jakaantuvat viiteen osaan. Pylväiden pinta on ristipäähakattu. Pylväiden ylimpiin osiin on veistetty aarnikotkat, Kymi-yhtiön tunnuksset. Pylväiden päällä on varsinaisesta pylväästä n. 35 mm ulkonevat graniittiset laatat ja niiden päällä n. 300 mm halkaisijaltaan olevat graniitista veistetyt pallot. Pylväät sijaitsivat alkujaan Ahlmanintien Kouvolan puoleisessa päässä ns. reviiiripylväinä. Pylväät katosivat johonkin moneksi vuodeksi, mutta ne löytyivät Saksanaholta 1980-luvulla. Nykyiselle paikalle pylväät on pystytetty vuonna 1986.

#### *Palvelut ja työpaikat*

Suunnittelualue sijoittuu noin puolentoista kilometrin etäisyydelle Kuusankosken kaupunkikeskustan ydinpalveluista ja alueella sijaitsee erilaisia palvelu- ja työpaikkatoimintoja sekä virkistystoimintoja, esim. kunto- ja tanssisalit, Johtokunnan huvilan tilausravintola, leipomo, kahviloita, kirpputori ja vanhan tavaran kauppa, taidegalleria, suunnittelu- ja design-toimistoja, erilaisia teollisuuteen liittyviä kunnossapitoyrityksiä ja kemikaalilaboratorio. Yksityisomistukseen siirtynyt pääkonttorirakennus on ollut kokonaisuudessaan toimistokäytössä. Alueella sijaitsee myös KSS Lämpö Oy:n kaukolämpöverkkoon liittyvä lämpökeskus.

#### *Liikenne- ja katualueet*

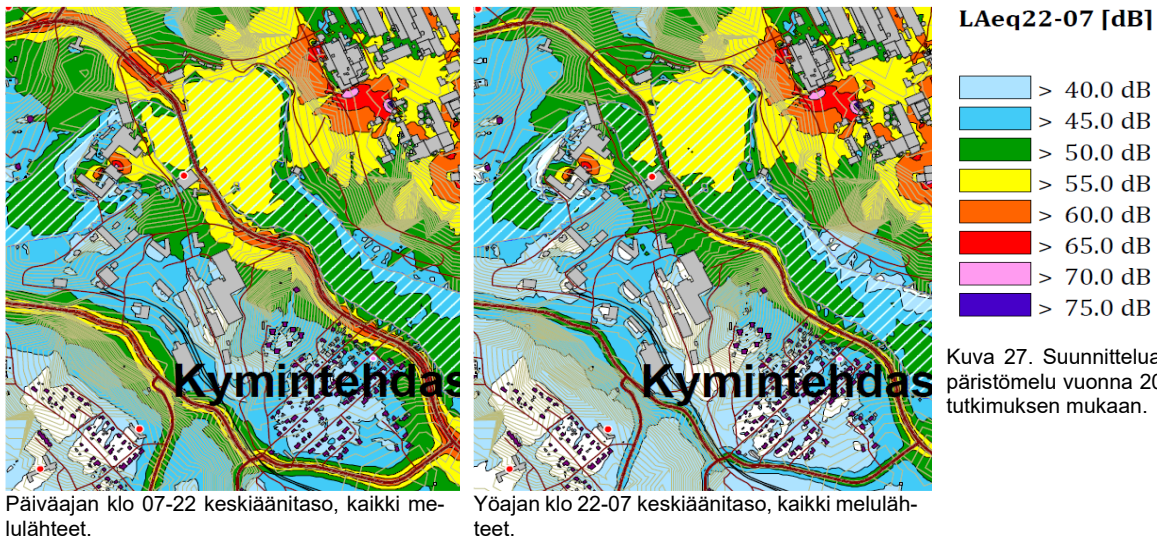
Kaava-alue on hyvin saavutettavissa olemassa olevia katuja ja kevyen liikenteen väyliä hyväksi käyttäen. Alueen pohjoispuolitse kulkee kaupungin katuverkkoon kuuluva kokoojakatu Ahlmanintie, jonka eteläpuolella kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä. Alueen eteläpuolitse kulkeva Kyminkatu yhdistää Kymin Ruukin ja sen lähialueen tonttikadut kaupungin muuhun katuverkkoon. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijoittuvat Kyminkadun varrelle suunnittelualueen eteläosaan. Alueen sisäinen liikenneverkko on toteutunut pitkälti tehdastoiminnan vaatimusten ja mitoituksen ehdoilla. Alueen sisäiset kulkuväylät on nimetty. Purettujen rakennusten paikoilla oleville sora-kentille on sijoitettu ajoneuvojen pysäköintiä. Pääkonttorin viereen entisen polkupyöräparkin paikalle on rakennettu Johtokunnan huvilan ja Pääkonttorin asiakkaita palveleva asfalttipintainen pysäköintialue kesällä 2016.

#### *Tekninen huolto*

Alueella ei ole Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltoverkostoja, sillä alue on liittynyt kokonaisuudessaan UPM Kymmene Oy:n omaan vesihuoltoverkkoon. Alueella on KSS Lämpö Oy:n omistama kaukolämpöverkko, mutta osa alueen rakennuksista on kytketty UPM Kymmene Oy:n omaan kaukolämpöverkkoon. Alueella sijaitsee KSS Lämpö Oy:n lämpökeskus. Suurin osa rakennuksista ja kulkuväylien aluevalaistus on kytketty UPM Kymmene Oy:n omaan sähköverkkoon. Alueen itäosaan on rakennettu uusi KSS Verkko Oy:n puistomuuntamo, josta on johdettu sähköverkko osaan rakennuksista. Osa alueella olevista sähkö ja datakaapeleista on UPM Kymmene Oy:n omia johtoja ja osa Telia Oy:n, Elisan Oy:n ja KSS Verkko Oy:n data- ja sähkökaapeleita.

#### *Ympäristöhäiriöt / Melu ja värinä*

Alueella on liikenteestä ja läheisen UPM Kymmene Oy:n Kuusanniemen paperitehtaan toiminnasta aiheutuvaa ympäristöhäiriötä. Kaupunkialueella olevaa melua on selvittänyt Kouvolan kaupungin ohjauksessa WSP Finland Oy vuonna 2016. Tehdyn tutkimuksen mukaan ko. suunnittelualueella on päiväaikana (klo 07–22) Kuusanniemen tehtaalta kantautuvan prosessimelun lisäksi alueella kulkevan ja sen ohittavan ajoneuvoliikenteen aiheuttamaa melua. Suunnittelualueen keskiäänitaso vaihtelee arvion mukaan 40–55 dB siten, että suurin osa alueella olevasta melusta tulee alueen pohjoispuolella sijaitsevalta Ahlmanintieltä. Kadun nopeusrajoitus Kymin Ruukin kohdalla on nykyisin 40 km/h. Yöaikana (klo 22–07) alueelle kulkeutuu melua Ahlmanintien lisäksi alueen pohjoispuolella sijaitsevilta Kuusaansarelta ja Kymijoen takana olevalta Kuusanniemen tehdasalueelta (kts. kuva 27).



Kuva 27. Suunnittelualan ympäristömelu vuonna 2016 tehdyn tutkimuksen mukaan.

### Ympäristön turvallisuus

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Seveso III-direktiivin mukaisen Kuusaansaassa sijaitsevan vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeeseen, joka käsittää kilometrin etäisyydellä tehtaasta olevan alueen. Tehtaassa käsiteltävä vaarallinen aine on klooridioksidi, jota käytetään paperiteollisuudessa selluloosan valkaisuun. Klooridioksidi valmistetaan yleensä käyttöpaikalla pelkistämällä natriumkloriitti tai natriumkloriitti happamassa liuoksessa ja liuottamalla syntynyt kaasu veteen. Räjähdyksvaaran välttämiseksi klooridioksidikaasu laimennetaan prosessissa ilman ja/tai vesihöyryn kanssa. Klooridioksidi varastoidaan laimeina vesiliuoksina ja toimitetaan putkilinjaa pitkin UPM:n Kymin sellutehtaalle. Klooridioksidikaasu ja sen vesiliuokset ärsyttävät voimakkaasti silmiä ja ihoa. Väkevät klooridioksidiliuokset voivat aiheuttaa silmän sarveiskalvon ja ihon syöpymistä. Prosessihäiriö klooridioksidia valmistavassa tehtaassa voi johtaa räjähdykseen. Palon tai räjähdysseurauksena klooridioksidia käyttävässä tehtaassa voi vapautua klooridioksidikaasua. Klooridioksidin siirtoputken rikkoutumisesta saattaa aiheutua liuosvuoto, josta vapautuva kaasupäästö ärsyttää hengityselimiä. Kloorin siirtoputken rikkoutumisesta saattaa aiheutua liuosvuoto, josta vapautuva kaasupäästö ärsyttää hengityselimiä. Tuulen mukaan leviävä kaasu saattaa aiheuttaa ärsytysoireita muutamien kilometrien etäisyydelle. Vuototilanteessa välitön vaara-alue kuitenkin rajoittuu muutaman sadan metrin etäisyydelle tuulen alapuolella (*lähde: Turvallisuustiedote suuronnettomuuden varalta Kouvola. Kymenlaakson pelastuslaitos, s. 5.*)

Vuonna 1996 voimaan tullut Seveso II-direktiivi on korvattu 4.7.2012 annetulla EU:n direktiivillä 2012/18/EU. Tämä ns. Seveso III-direktiivi koskee vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjuntaa ja sen 13 artikla sääntelee maankäytön suunnittelua. Suuronnettomuusvaarallisuus määritellään vaarallisten aineiden käyttömäärien perusteella ja laitoksia valvoo Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES).

Valtioneuvoston maankäyttö- ja rakennuslain nojalla hyväksymiin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin kuuluu yleistavoite, jonka mukaan alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien kannalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Erityistavoitteiden mukaan haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Kaavoituksessa on siis huolehdittava, että riskille alttiita toimintoja ei sijoiteta liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia ja varastoja. Maankäyttö- ja rakennuslain soveltamista valvovat ympäristöministeriö ja sen alaiset alueelliset ympäristökeskukset, Kouvola Kaakkois-Suomen ELY-keskus. Lausuntonenettely on tarpeen laadittaessa tai muutettaessa sellaisia teollisuus- ja varastoalueiden kaavoja, joille sijoittuvasta toiminnasta saattaa aiheutua suuronnettomuusvaara. Kaavalausunto tulee tällöin myös pyytää alueelliselta pelastuslaitokselta ja TUKES:iltä.

### *Virkistysalueet*

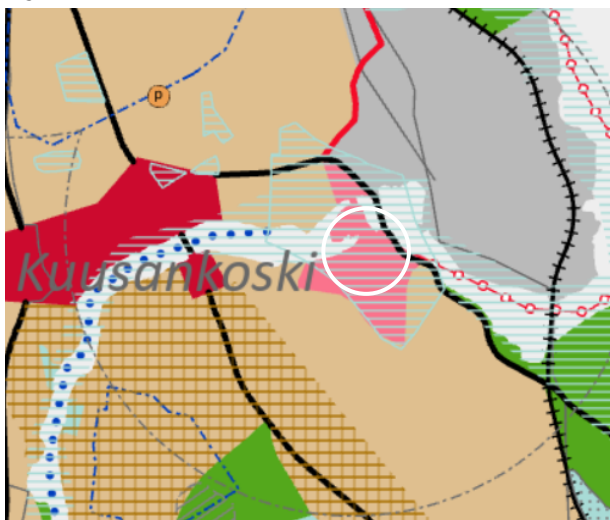
Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueella ei ole yleisiä virkistysalueita. Alueella on kuitenkin alueen historiallisiin vaiheisiin liittyviä viheralueita, joissa kasvaa vanhaa suurikokoista puustoa ja sijaitsee vanhoja kulkuväyliä. Kyseiset puustoiset alueet on tällä hetkellä rajattu yleisistä katualueista (Kyminkatu ja Ahlmanintie) alumiiniverkkoaidalla. Alueen läpi kulkevat kulkuväylät ovat osa laajempaa kevyen liikenteen verkostoa.

### *Maanomistus*

Suurin osa suunnittelualueesta on UPM Kymmene Oyj:n omistuksessa. Pääkonttorin alue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutosaluetta rajaavat katualueet ovat kaupungin omistuksessa (kts. maanomistus, kaavan liite 4).

## **3.2. Suunnittelutilanne**

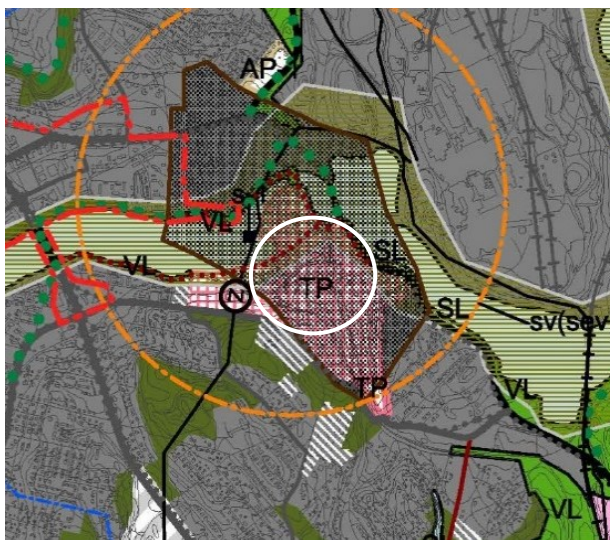
### **Kymenlaakson maakuntakaava 2040**



Kuva 28. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan valkoisella ympyrällä.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 24.8.2020. Maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty Kyminruukin työpaikka-alueeksi (TP, punainen alue). Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja. Alue sijoittuu Kuusankosken-Kymintehtaan teollisuusympäristön RKY-alueelle, joka on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Alue sisältyy kaavaan merkittyy Kuusankosken Seveso III-direktiivin mukaisen kemianlaitoksen konsultaatiovyöhykkeen alueeseen. Alueen ohittava Ahlmanintie on merkitty kaavaan seututienä.

### **Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava**



Kouvolan kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.11.2015 keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan. Kaavassa Kymintehtaan alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP) ”Alue on varattu ensisijaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman toimitilarakentamisen alueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa myös (julkista) palvelua (hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä) ja hallintoa palvelevaa rakentamista. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää huomiota laadukkaaseen kokonaisvaikutelmaan ja kaupunkikuvaan.”. RKY- ja Seveso-alue-rajaukset, Kymijoen maisema-alueen rajaus ja Kymijoen rantaa noudattava ulkoilureitin yhteystarve on merkitty kaavaan.

Kuva 29. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta. Kaavamuutosalue on merkitty valkoisella rajauksella.

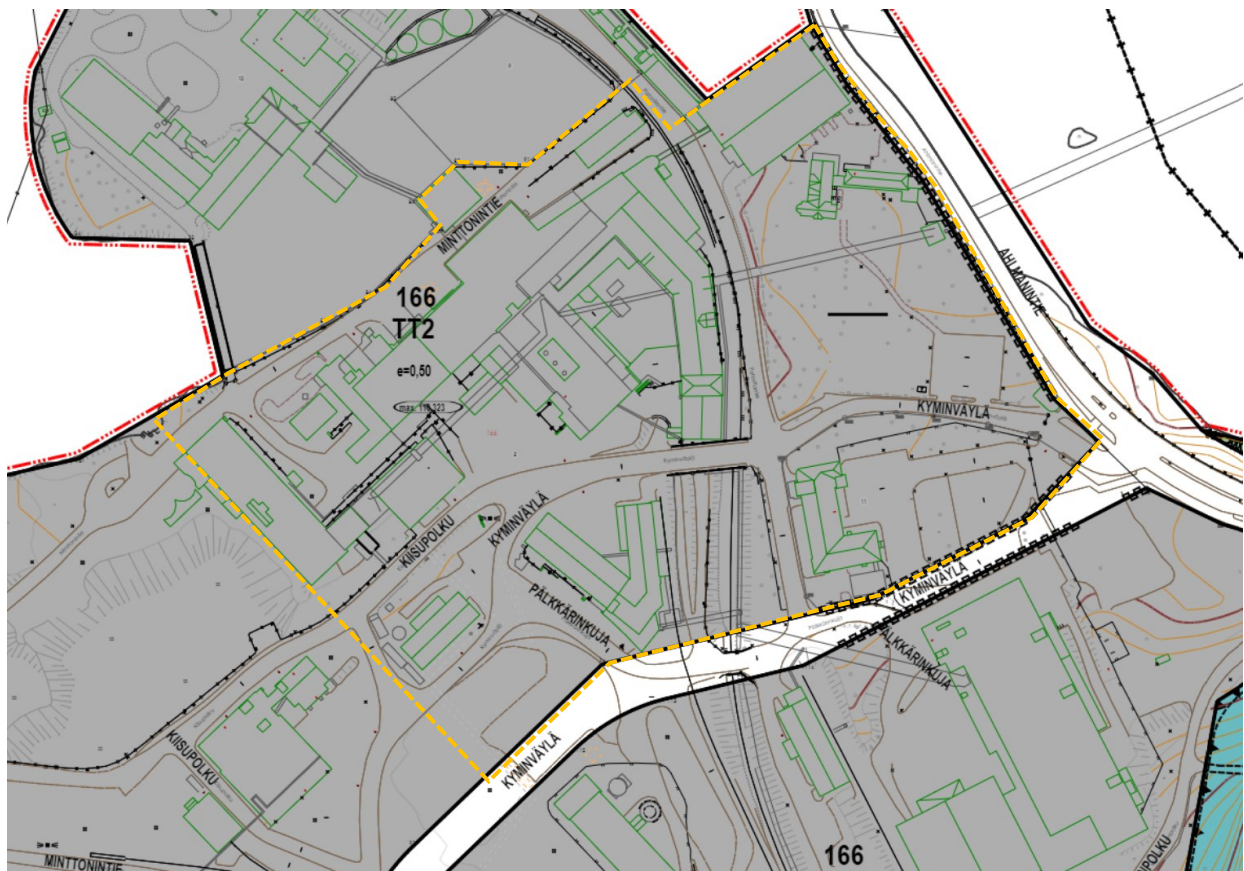
### **Asemakaava**

Alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Korttelin 166 asemakaava on hyväksytty 18.11.1975. Kaavassa alue on merkitty teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialueeksi TT2.



Maankäyttömerkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Korttelialueelle saa rakentaa ainoastaan teollisuuden toimintaan välttämättömästi liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Uudisrakennuksia rakennettaessa sekä peruskorjauksia suoritettaessa on otettava huomioon, että toiminnasta ei saa aiheutua asemakaavan mukaiselle asutukselle pysyvää kohtuutonta haittaa esim. hajun, savun ja kaasujen muodossa eikä tälle asutukselle aiheutuva melutaso saa olla suurempi kuin yöllä 40 DB (A) ja päivällä 50 DB (A). Korttelialueelle on järjestettävä vähintään 800 autoa paikkaa.”.

Kaavassa alueen maksimirakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla  $e=0,50$ . Kaavassa korttelialueelle on merkitty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus (max. 110,323), jonka yläpuolelle saadaan rakentaa vain prosessiin liittyviä teknillisiä tiloja enintään 5 % rakennusoikeudesta. Korkeusasemiin 20.1.2011 voimaan tullut muutos +0,323 m on lisätty ajantasa-asemakaavan korkeuslukuihin. Korttelialueella olevaa rakennuskantaa ei ole huomioitu suojelumerkinnöillä. Korttelialueella olevien kulkuväylien nimet on hyväksytty viranhaltijapäätöksellä 1.1.2013, kts. liite 1.



Kuva 30. Ote voimassa olevasta asemakaavasta Kyminruukin kohdalta 19.12.2022. Kaavamuutosalueen rajaus on merkitty kuvaan keltaisella katkoviivalla, kts. kaavan liite 1.

### **Rakennusjärjestys**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021 (§ 5).

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on MRL 54 a §:n mukainen ja sitä on tarkennettu kesällä 2021 ja talvella 2023.

## 4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Suunnittelun tarve

Kyminruukin alue sijoittuu keskeiselle paikalle Kouvolan kaupunkirakenteessa. Alueella sijaitsevat valtakunnallisesti arvokkaiksi arvioidut rakennukset ja niiden muodostama kokonaisuus luo erinomaiset puitteet monipuoliselle taiteiden ja tieteiden keskittymälle, joka on samanaikaisesti sekä moniulotteinen että inspiroiva työ- ja toimintaympäristö. Alueen olemassa olevan käytön vaikiinnuttaminen, alueella olevien valtakunnallisesti arvokkaiksi arvioitujen rakennusten ja niiden muodostaman ympäristön huomioiminen ja rakennusten säilyttäminen ja liikennejärjestelmän ajanmukaistaminen vaativat alueen kaavallisen tilanteen päivittämisen.

Kyminruukin alueella olevien toimitilojen sekä niihin liittyvien piha- ja puistoalueiden saavutettavuuden parantaminen vaatii alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelmän selkeyttämisen sekä alueen liikenneturvallisuuden ja sisäisen toiminnallisuuden parantamisen.

### 4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on käynnistetty UPM Kymmene Oyj:n aloitteesta vuonna 2015. Kaavaan liittyy Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:n laatima alueen yleissuunnitelma (*Kyminruukin kehityskuva*) joka on valmistunut 17.12.2015. Suunnitelma on kaavan liite nro 6. Asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu 29.4.2016. Asemakaavamuutos sisältyy vuosien 2015–2023 kaavoituskatsauksissa mainittuihin kaavoituksen työohjelmakohteisiin. Käytännössä kaavahanke on odottanut hyväksymiskäsittelyyn etenemistä vuodesta 2019 asti.

### 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset, kaavan vireille tulo ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kymin Ruukin alueen asemakaavan muutos on mainittu vireille tulevana ja vireillä olevana kaavoituskohteena Kouvolan kaupungin kaavoituskatsauksissa vuosina 2015–2023.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 11.5.2016. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaan liittyvä yleissuunnitelma olivat julkisesti nähtävänä 11.5.–13.6.2016 välisenä aikana Kouvolan kaupungin tekniikka- ja ympäristötalolla ja kaupungin internet-sivuilla. Kaava-aineistosta annettiin palautetta. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on asemakaavan liite 2.

#### 4.3.2. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos koskee maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:ssä mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja on kulttuuriympäristön arvojen täydentymisen kannalta merkittävä. Kaavahankkeeseen liittyvä maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin ennen kaavan vireille tuloa 29.1.2016, Neuvottelussa olivat paikalla Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen, Maakuntamuseon, Kymenlaakson pelastuslaitoksen ja kaupungin toimijat. Neuvottelussa viranomaiset antoivat palautteensa kaavahankkeesta

Kaavamuutosalue liittyy osaksi valtioneuvoston hyväksymää valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY) ja sisältyy Seveso III-direktiivin mukaisen Kuusaansaaressa sijaitsevan vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeeseen. Asemakaavamuutoksesta on neuvoteltu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen, Kymenlaakson museon ja Kymenlaakson pelastuslaitoksen kanssa. Kaavan vireille tulon ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana kaavahankkeesta on pyydetty lausunto myös Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES) ja Kymenlaakson pelastuslaitokselta.

Museoviraston ja Kymenlaakson museon edustajien kanssa pidettiin alueella maastokatselmus 7.6.2016. Katselmuksen yhteydessä Museoviraston edustajat toivoivat, että kaava-aineisto lähetetään heille tiedoksi, vaikka varsinainen lausunnon antaja asemakaavan muutoshankkeessa rakennetun kulttuuriperinnön osalta on Kymenlaakson museo.

#### 4.4. Kaavaratkaisun perusteet

##### 4.4.1. Mielipiteet ja niiden huomioiminen

#### **Asemakaavan muutoksen vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo:**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 29.1.2016 ja sitä on täydennetty kaavatyön kuluessa. Asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta ilmoitettiin suunnittelualueella ja sen lähistöllä sijaitsevien kiinteistöjen haltijoille ja omistajille sekä muille osallisille MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaan lehtikuulutuksella 11.5.2015 sekä kirjeitse ja sähköpostitse erillisen jakelulistan mukaisesti. Kirjeessä lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ote ajantasakavasta. Palaute asiakirjoista pyydettiin osoittamaan maankäytön suunnitteluun 13.6.2016 mennessä. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muu kaavaan liittyvä aineisto, ml. Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:n laatima alueen yleissuunnitelma olivat julkisesti nähtävillä 11.5.–13.6.2016 välisen ajan (MRL 62–63§ ja MRA 30§) Kouvolan kaupungin Tekniikka- ja ympäristötalolla ja internetissä kaupungin sivuilla osoitteessa [www.kouvola.fi/kyminruukki](http://www.kouvola.fi/kyminruukki)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin nähtävillä olon aikana useita palautteita. Kaava-aineistoon kävi myös tutustumassa useita asiasta kiinnostuneita kuntalaisia.

Seuraavassa on tiivistelmä nähtävillä olon aikana saadusta palautteesta sekä kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

**Kaakkois-Suomen ELY-keskus** ilmoitti lausuntonaan Kymin Ruukin kaavahankkeesta seuraavaa: Kouvolan kaupunki toteaa muutettavan asemakaavan tavoitteissa, että kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen kaavaa siten, että aluetta olisi jatkossa mahdollista kehittää monimuotoisena palvelutoimintojen alueena. Kaavassa tutkitaan myös katuyhteyden muodostamista Kyminkadun ja Ahlmanintien välille. Kaavassa on tarkoitus huomioida suojelumääräyksillä alueella olevat arvokkaiksi määritetyt rakennuskohteet ja ohjata alueen täydentyvää maankäyttöä alueen kulttuuriympäristön erityispiirteitä tukien. Alueen pääkäyttötarkoituksen tarkistaminen, alueella olevan rakennuskannan arvottaminen ja niiden käyttöasteen lisääminen sekä alueen liikennejärjestelyiden selkeyttäminen vaativat alueen asemakaavan muuttamisen.

Suunnittelualue sisältää huomattavia rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja, joita ei vielä olemassa olevassa asemakaavassa ole kaavamerkinnoin ja -määräyksiin tunnustettu noudatettaviksi ja siten alueen säilyttämistä vaaliviksi. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tässä yhteydessä Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus viittaa 29.1.2016 pidettyyn viranomaisneuvotteluun ja sen muistioon. Neuvottelussa esiin tulleiden, merkittävien asiaseikkojen vuoksi yhteydenpito kaavatyön edistyessä esim. työneuvotteluiden merkeissä olisi erittäin suotavaa.

Esitetty katuyhteyden sijoittaminen vaikuttaa (alustavasti) luontevalta.

**Vastine:** Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen antaman lausunnon mukaisesti.

Kymenlaakson liitto kiittää lausuntopyyntöä. Maakuntakaavatilanne on selostettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa pääpiirteittäin. Selkeyden vuoksi kaavakarttaote tulisi esittää vaihekaavojen yhdistelmäkarttana, joka on saatavilla liiton paikkatietopalvelusta.

**Vastine:** Kaavaselostuksessa esitettyä maakuntakaavatilannetta on tarkennettu Kymenlaakson maakuntakaavojen yhdistelmäkartalla Kymenlaakson liiton lausunnon perusteella.

Museovirasto Museoviraston edustaja ei osallistunut kaavan viranomaisneuvotteluun, mutta pyysi huomioimaan Museoviraston oheisen kommentin: Kymintehtaan tehdasalueen kaavalla nro 23/018 ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön.

**Vastine:** Museoviraston kommentti liitetään osaksi kaava-asiakirjoja. Rakennetun kulttuuriympäristön (myös RKY-alue) osalta kaavahankkeesta on kuultu Kymenlaakson museota.

Museoviraston ja Kymenlaakson museon edustajien kanssa pidettiin maastokatselmus kaavamuu- tosalueella 7.6.2016. Katselmuksen yhteydessä Museoviraston edustajat toivoivat, että kaava-aineisto lähetetään heille tiedoksi, vaikka varsinainen lausunnon antaja kyseisen alueen asemakaavan muutoshankkeessa on Kymenlaakson museo.

Kymenlaakson museo on tutustunut Kuusankosken Kymin Ruukin alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja toteaa mielipiteenään seuraavaa: Kaavan tarkoituksena on muuttaa Kymintehtaan asemakaavaa palvelutoimintojen alueeksi samalla suojellen arvokkaat rakennuskohteet ja ottaen huomioon maankäytössä kulttuuriympäristön erityispiirteet. Lausuntopyyntöön liitteenä on Arkkitehtitoimisto Ajakin laatima Kymin Ruukin kehityskuva. Kymintehtaan rakennuskanta sisältää huomattavia teollisuus-, rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön nimeltään Kuusankosken-Kymintehtaan teollisuusympäristö. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta, jossa yksittäisillä rakennuksilla ei ole suojelumerkintöjä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitut selvitykset ovat riittäviä rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen ja kohteiden arvottamiseen kaavaa varten.

Liitteenä olevassa Kymin Ruukin kehityskuvassa alueen yhtenä kehittämistoimena on kaavailtu eriteemaisia piha-alueita. Kymenlaakson museo pitää erittäin suotavana alueen käytön tehostamista ja rakennusten kunnostamista. Suunnitelmassa mainitaan muutamassa kohdassa uusien rakennusosien purkamista ja uusien kulkujen avaamista rakennuksista pihoilta. Kymenlaakson museon muistuttaa, että tehdasalueen arvo koostuu muun muassa eri-ikäisten rakennusten kokonaisuudesta ja kerroksellisuudesta. Rakennusosia poistavien kuten myös uusien kulkuaukojen avaamisen tulee myös perustua huolelliseen harkintaan ja sopeutua rakennusten kulttuurihistorialliseen arvoon. Kaavahankkeessa tulee vaalia alueen kerroksellisuutta ja taata riittävät suojelumerkin- nät eri-ikäiselle rakennuskannalle.

**Vastine:** Alueen eri-ikäisen rakennuskannan säilyttäminen on huomioitu asemakaavaan merkityillä määräyksillä sekä kaupungin ja maanomistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa. Neuvotteluissa ovat olleet mukana myös Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta ja yhdyskuntatekninen suunnittelu, jotta alueella olevat arvot tulisivat esille hyvissä ajoin myös yleisten alueiden suunnittelijoille ja alueen rakentamista ohjaaville tahoille.

Maanomistaja on aktiivisesti pyrkinyt lisäämään alueella olevien rakennusten käyttöä. Rakennusten lisääntynyt käyttö ja niissä tapahtuvat nykylainsäädännön

vaatimat muutostyöt tulee sopeuttaa alueen ympäristöön ja olevien rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen yhteistyössä eri viranomaisten kesken.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) esittää kaavalausunnossaan seuraavaa: Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut lausuntopyyntönne koskien Kouvolan Kymintehtaan alueen asemakaavamuutossuunnitelmaa. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kyminkatuun, idässä Ahlmanintiehen ja pohjoisessa Kymijokeen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa entisen Kymintehtaan alueen kaavaa mahdollistamaan monimuotoinen palvelutoiminta. Toimituksessa aineistossa alueelle on suunniteltu mm. taideruukin alue tapahtumapihoineen, kesäteatteri, yritystilaa ja virkistys-/kiipeilyalue. Nykyään alue on kaavoitettu teollisuuslaitosten ja -rakennusten korttelialueeksi (TT2).

Suunnittelualan pohjoispuolella Kymijoen saarella sijaitsee Kemira Chemicals Oy:n Kuusankosken tehdas, joka on Seveso III-direktiivissä tarkoitettu suuronnettomuusvaarallinen turvallisuusselvityslaitos. Kyseinen laitos sijaitsee lähimmillään n. 80 m etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

Kemiran turvallisuus selvitys on päivitetty vuonna 2014. Tässä yhteydessä suuronnettomuusvaarat ja niiden vaikutusalueet on arvioitu. Suurinta vaaraa aiheuttaa mahdollinen klooridioksidivuoto, josta vaarallinen kemikaali leviäisi pilvenä. Leviämismallinnuksen mukaan hengenvaarallinen pitoisuus (AEGL 3) ulottuisi vähimmilläänkin 600 m etäisyydelle päästölähteestä. Koko kaavamuutosalue jää tämän etäisyyden sisäpuolelle.

Ottaen huomioon suuronnettomuuden vaikutusalueen Tukes ei puolla esitettyä asemakaavamuutosta.

**Vastine:** Alue on osa entistä Kymintehtaan tehdasaluetta. Alueella olevissa rakennuksissa on tällä hetkellä erilaisia palvelu-, työpaikka- ja virkistystoimintoja. Alueella olevien rakennusten muutostöihin liittyen luvanvaraiset tilat suunnitellaan ja toteutetaan nyt ja tulevaisuudessa siten, että ne muodostavat turvallisen ja terveellisen työ- ja toimintaympäristön. Hankekohtaisten lupahankkeiden yhteydessä myös ratkaistaan mm. millä tavalla muutettavan rakennuksen osan ilmanvaihto, pelastustoimenpiteet ja niihin varautuminen toteutetaan.

Kaavamääräyksiin sisältyy lisämääräyksiä, joiden avulla alueelle sijoittuvia toimijoita ohjataan rakennuslupavaiheessa perehtymään tavanomaista enemmän suunnitella olevan kiinteistön turvallisuuteen liittyviin asioihin.

#### **KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS**

*Kaava-alue kuuluu Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeeseen.*

*Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Kuusaansaaren suuntaan.*

*Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hankekohtainen suunnitelma kiinteistön pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen Seveso-kohteen turvallisuusriskit.*

*Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.*

Kymenlaakson pelastuslaitos esittää lausunnossaan seuraavaa: Kaava-alue sijoittuu Kuusaansaarella olevan Seveso-laitoksen (Kemira Chemicals Oy) konsultointivyöhykkeelle. Tämä on

luonnollisesti otettava huomioon kaavaa laadittaessa. Pelastuslaitos antaa varsinaisen lausunnon kaavaehdotuksesta.

**Toimenpiteet:** Kaavasta on pyydetty lausunto Turvallisuus- ja Kemikaalivirastolta (Tukes). Aiemmissa Kouvolan keskustaaajamassa sijaitsevan ratapihan läheisyyteen sijoittuvissa kaavamutoksissa on kaavojen yleismääräyksiin lisätty maininta alueen läheisyydessä sijaitsevan Seveso III direktiivilaitoksen aiheuttamista vaikutuksista uudisrakennusten suunnitteluun. Kymin Ruukin pohjoispuolella sijaitsevan Koskenrannan alueen asemakaavan muutokseen liittyvissä määräyksissä noudatettiin samaa periaatetta, jota jatketaan Kyminruukin kaavahankkeessa. Kaavamääräyksiin liitetään lisämääräys, jonka avulla alueelle sijoittuvien uusien rakennusten rakentajia ohjataan rakennuslupavaiheessa perehtymään tavanomaista enemmän suunnitteilla olevan kiinteistön turvallisuuteen liittyviin asioihin:

#### **KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS**

*Kaava-alue kuuluu Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeeseen.*

*Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Kuusaansaaren suuntaan.*

*Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hankekohtainen suunnitelma kiinteistön pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen Seveso-kohteen turvallisuusriskit.*

*Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.*

Kouvolan Vesi Oy esittää kaavalausunnossaan seuraavaa: Kouvolan kaupungin maankäytön suunnittelu on pyytänyt Kouvolan Vesi Oy:n lausunnon Kymin Ruukin alueen asemakaava muutoksen 31/018 valmisteluvaiheeseen liittyen. Kouvolan Vesi Oy lausuu kaavasta seuraavaa:

Alue ei sijaitse Kouvolan Vesi Oy:n toiminta-alueella ja tästä syystä alueella ei ole Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltojohtaja. Alueen olemassa olevista vesihuoltojohdoista tai niiden sijainnista ei Kouvolan Vedellä ole tietoa. Alueella sijaitsee yksi Kouvolan Vesi Oy:n asiakas, joka käyttää vettä kuitenkin vain epäsäännöllisesti. Alueen vedenjakelusta sekä jäteveden puhdistuksesta vastaa UPM Kymmene Oy/UPM Kiinteistöt Oy. Alueen asemakaavan muutos ei aiheuta Kouvolan Vesi Oy:n näkemyksestä muutoksia tai toimenpiteitä vesihuoltoon.

Kouvolan Vesi Oy:llä ei ole muuta kommentoitavaa asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineistoon.

**Vastine:** Kouvolan Vesi Oy:n lausunto merkitään tiedoksi. Asemakaavan muutoksessa alueelle muodostetaan uusi katualue, jolle on mahdollista tarvittaessa sijoittaa alueen vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkostoja täydentäviä putkilinjoja siten, että alueelle tulevaisuudessa sijoittuvat uudet toimijat / kiinteistöt voivat liittyä Kouvolan Vesi Oy:n verkostoihin. Katualueen suunnittelun yhteydessä on tarkoitus selvittää myös varsinaista kaavamutosaluetta laajemman alueen hulevesiverkoston toteuttamismahdollisuuksia.

KSS Lämpö Oy ilmoittaa palautteessaan seuraavaa: Kymin alueella on KSS Lämpö Oy:n lämpökeskus ja varasto sekä varasto- / huoltotila. Oheiseen liitteeseen on merkitty paikat ja arvioita liikennemääristä. Täyspitkän rekan pitää päästä kääntymään ja peruuttamaan haihduttamon varastolle. Kaukolämpö- ja kaasuputkimme alueella on myös, osa niistä on ilmajohtoja.

**Vastine:** KSS Lämpö Oy:n palaute merkitään tiedoksi. Kaavassa muodostuvalta katualueelta on osoitettu ajo-yhteys KSS Lämpö Oy:n lausunnossa esiintuodulle lämpökeskukselle. Kyseiselle kohdalle on mahdollista muodostaa kulkurasite alueen kiinteistönmuodostuksen yhteydessä.

### **Tekninen lautakunta (kaavaluonnos)**

Kymin Ruukin asemakaavanmuutoksen (kaava nro 23/018) valmisteluvaiheen aineisto oli käsiteltyssä Kouvolan kaupungin teknisessä lautakunnassa 11.10.2016, jolloin lautakunta merkitsi kaavan tiedoksi (§186).

### **Asemakaavanmuutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)**

Kyminruukin asemakaavan muutoksen (kaava nro 23/018) valmisteluvaiheen kuulemisesta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja internet-sivuilla 26.10.2016. Valmisteluvaiheen aineisto asetettiin nähtäville 26.10.–28.11.2016 väliseksi ajaksi. Kaava-aineistosta pyydettiin lausunnot asiaan liittyviltä viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Kaava-aineistosta annettiin kaikkiaan seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide. Seuraavassa ovat kaavasta annetut lausunnot, mielipide ja kaavoittajan niihin laatimat vastineet.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus tuo esille kaavasta antamassa lausunnossa seuraavaa:

#### **Kaavoitettava kohde ja tavoite**

Suunnittelualue käsittää noin 27 ha osan entisestä Kymintehtaan tehdasalueesta, eli ns. Kymin Ruukin alueesta rajautuen eteläosasta Kyminkatuun ja itäosasta Ahlmanintiehen. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Kymijokeen. Kaavamutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen kaavaa siten, että aluetta olisi jatkossa mahdollista kehittää monimuotoisena palvelutoimintojen alueena. Kaavassa tutkitaan myös katuyhteyden muodostamista Kyminkadun ja Ahlmanintien välille. Kaavassa on tarkoitus huomioida suojelumääräyksillä alueella olevat arvokkaiksi määritetyt rakennuskohteet ja ohjata alueen täydentyvää maankäyttöä alueen kulttuuriympäristön erityispiirteitä tukien. Alueen pääkäyttötarkoituksen tarkistaminen, alueella olevan rakennuskannan arvottaminen ja niiden käyttöasteen lisääminen sekä alueen liikennejärjestelyiden selkeyttäminen vaativat alueen asemakaavan muuttamisen.

#### **VAT ja RKY**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät mm. seuraavia kokonaisuuksia: kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat.

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY-2009 (Kuusankosken-Kymintehtaan teollisuusympäristö). RKY-alueella tavoitteena on ympäristön ja rakennusten säilyminen sekä muutosten ja täydennysrakentamisen sopeuttaminen alueen erityispiirteisiin. Alueen arvo koostuu muun muassa eri-ikäisten rakennusten kokonaisuudesta ja kerroksellisuudesta.

#### **Kaavaluonnos**

Kaava-alueen rakennuskannalla on huomattavaa kulttuurihistoriallista merkitystä teollisuushistorian ja teollisen maiseman sekä yhtiön asuinrakentamisen kannalta. Suunnittelualue sisältää huomattavia rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja, joita ei vielä olemassa olevassa asemakaavassa ole kaavamerkinnöin ja -määräyksiin tunnustettu noudatettaviksi ja siten alueen säilyttämistä vaaliviksi. Nyt po. kaavaluonnos korjaa tämän puutteen.

Esitetty katuyhteys Kyminkadun ja Ahlmanintien välillä on kaavaluonnoksen mukaisella paikalla ydinalueen reunassa luonteva. Kaavaratkaisu ei ole ongelmallinen luontoarvojen eikä myöskään vesivarojen käytön ja hoidon kanssa. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kehittämisen monimuotoisena palvelutoimintojen alueena. Kaavaratkaisu kokonaisuutena on riittävästi sopusoinnussa RKY-tavoitteiden kanssa. Kaavassa otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistetään niiden toteuttamista.

**Vastine:** Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo toteaa kaavasta antamassaan lausunnossa seuraavaa: Kymenlaakson museo on tutustunut Kuusankosken Kymin Ruukin alueen asemakaavan muutoksen luonnokseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaavan tarkoituksena on muuttaa Kymintehtaan asemakaavaa palvelutoimintojen alueeksi huomioiden suojelumerkinnöin alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja ohjata kulttuuriympäristön erityispiirteet tukevaa täydentävää maankäyttöä. Lausuntopyyntöön liitteenä on Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:n laatima Kymin Ruukin kehityskuva.

Kymintehtaan rakennuskanta sisältää huomattavia teollisuus-, rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön nimeltään Kuusankosken-Kymintehtaan teollisuusympäristö. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta, jossa rakennuksilla ei ole suojelumerkintöjä.

Kymenlaakson museo pitää kaavaluonnoksen suojelumerkintöjä riittävinä ja asiallisina. Suojelumääräyksiin tulee lisätä tarkennus mitä suojellaan: "*Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.*" Kaavaselostukseen on kirjoitettu kahdella eri tapaa suojelun kaavamääräysteksti. Kymenlaakson museo pitää parempana kaavaselostuksen sivulla 21 esiintyvää muotoa: "*Suojellun rakennuksen rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta.*" Muutoin Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

**Vastine:** Kymenlaakson museon lausunnossa esittämät tarkennukset rakennusten suojelumääräyksiin lisätään asemakaavakarttaan ja asemakaavan selostukseen.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) on vastaanottanut lausuntopyyntönne koskien Kouvolan Kymintehtaan alueen asemakaavamuutossuunnitelmaa. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kyminkatuun, idässä Ahlmanintiehen ja pohjoisessa Kymijokeen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa entisen Kymintehtaan alueen kaavaa mahdollistamaan monimuotoinen palvelu- ja virkistystoiminta. Toimitetussa aineistossa alueelle on suunniteltu mm. taideruukin alue tapahtumapihoineen ja taide- ja historiareitteineen, kesäteatteri, yritystilaa ja virkistys-/kiipeilyalue tavoitteena kehittää aluetta vapaa-ajan ja virkistystoimintojen keskittymänä. Nykyään alue on kaavoitettu teollisuuslaitosten ja -rakennusten korttelialueeksi (TT2).

Suunnittelualueen pohjoispuolella Kymijoen saarella sijaitsee Kemira Chemicals Oy:n Kuusankosken tehdas, joka on Seveso III -direktiivissä tarkoitettu suuronnettomuusvaarallinen turvallisuusselvityslaitos. Kyseinen laitos sijaitsee lähimmillään n. 80 m etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

Kemiran turvallisuus selvitys on päivitetty vuonna 2014. Tässä yhteydessä suuronnettomuusvaarat ja niiden vaikutusalueet on arvioitu. Suurinta vaaraa aiheuttaa mahdollinen klooridioksidivuoto, josta vaarallinen kemikaali leviäisi pilvenä. Leviämismallinnuksen mukaan hengenvaarallinen pitoisuus (AEGL 3) ulottuisi vähimmilläänkin 600 m etäisyydelle päästölähteestä. Koko kaavamuutosalue jää tämän etäisyyden sisäpuolelle.



Kouvolan kaupunki on vastineessaan maininnut varotoimenpiteistä, joita asemakaavamuutoksen myötä tulnaisiin edellyttämään alueella olevilta rakennuksilta. Mainittuja toimenpiteitä olisivat kaa-sunilmaisimet, ilmanvaihdon sulkumahdollisuus ja ilmanoton suuntaaminen. Suunnitteluaineis-tosta käy kuitenkin ilmi, että alueelle suunnitellaan laajamuotoista ulkoalueiden virkistyskäyttöä (erilaisia oleskelupihoja, teemareittejä, ulkoilmateatteria, kahviloiden terasseja, kiipeilypuistoa ym. kokoontumispaikkoja). Näitä palveluita voidaan olettaa myös vaikeasti evakuoitavien ryhmien (esim. lapset, vanhuksat, vammaiset) käyttävän. Esitetyt turvallistamistoimet eivät paranna ulko-alueilla oleskelevien ihmisten turvallisuutta.

Kaavaselostuksessa viitataan Tukesin Koskenrannan alueesta vuonna 2013 antamaan lausun-toon, jossa suositellaan välttämään asuinrakennusten lisäämistä Kemira Chemicals Oy:n konsul-taatiovyöhykkeellä ja mainitaan vireillä olevan asemakaavamuutoksen tukevan tätä Tukesin kan-taa. Kymintehtaan alueen suunnitelman mukaan rakennusten sijaan ulkoalueilla oleskelevien ih-misten määrä lisääntyisi selvästi ja lisäksi aineistossa on mainittu mahdollisuus tulevaisuudessa lisätä majoitustilojen rakentamista poikkeamismenettelyn kautta.

Perustuen edellä mainittuihin seikkoihin ja ottaen huomioon suuronnettomuuden vaikutusalueen Tukes ei puolla esitettyä asemakaavamuutosta.

**Vastine:** Vireillä olevan Kymminruukin asemakaavan muutoksen tavoitteena on tar-kentaa Kymintehtaan teollisuusalueen pääkäyttötarkoituserkintää siten, että se vastaa paremmin alueella jo olevaa toimintaa. Kymintehtaan paperitehdas on lope-tettu vuonna 1989, jonka jälkeen alueella on toiminut erilaisia teollisuuteen liittyviä sekä niitä tukevia toimintoja. Muutoksessa alueen pääkäyttömerkinnäksi on esitetty TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavamääräyksessä on siis määritetty, että alueen pääkäyt-tötarkoitus on teollinen toiminta. Määräyksessä mainittu **ympäristö** tarkoittaa sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella olevia tekijöitä, jotka tulee huomioida alueella olevien lupahankkeiden yhteydessä. Asemakaavalla ohjataan lähtökohtaisesti ole-massa olevien rakennusten sisäisiä ja ulkoisia muutostöitä sekä uudisrakentamista. Asemakaavaan ei ole tarkoituksenmukaista merkitä määräyksiä ja rajoituksia alu-eella työskentelevien tai siellä asioivien henkilöiden lukumäärään liittyen. Henkilö-rajoitukset määritetään tarvittaessa alueiden toteuttamiseen liittyvien lupahankkei-den yhteydessä yhdessä pelastusviranomaisten kanssa. Asemakaavan yleismää-räyksiin on lisätty toimintojen vaikutusten arviointia ohjaava suunnittelumääräys ”Toimintojen valinnassa ja niiden sijoittumisessa on huomioitava henkilöturvallisuuteen liittyvät asiat.”.

Alueen asemakaavan muutoksessa myös selkeytetään sekä suunnittelualueen si-säistä että kaupungin laajempaa katujärjestelmää muodostamalla kaupungin katu-verkkoon liittyvien kokoojakatujen Kyminkadun ja Ahlmanintien välille uusi katualue, Kyminväylä. Olevien katujen yhteydessä sijaitsevat kevyenliikenteen väylät ovat vilkkaasti liikennöityjä. Kaava-alueeseen rajautuvan Ekholmintien vuorokausilii-kenne on vuonna 2016 tehdyn laskennan mukaan 8 978 ajoneuvoa. Kyminkadulla kulki 2 353 ajoneuvoa ja Ahlmanintiellä noin 5 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen läpi kulkevien ajoneuvojen ja kevyen liikenteen määrää ei ole mi-tattu. Asemakaavaan ei ole tarkoituksenmukaista laittaa määräyksiä tai rajoituksia yleisellä katualueella tai korttelin 166 osassa liikkuvien henkilöiden lukumäärään, ikään, liikkumistapaan tai henkilöiden liikuntarajoitteisuuteen liittyen.

Kuusaansaareissa sijaitsevan Kemira Chemicals Oy:n tehtaasta 600 metrin etäisyy-dellä asuu 73 asukasta. Laitoksen kilometrin levyisellä konsultointivyöhykkeellä on 1 618 asukasta (tilanne v. 2016). Mahdollisessa onnettomuustilanteessa aiheutuva haitta ei koske pelkästään Kemira Chemicals Oy:n kiinteistöä ja sen välitöntä lähi-alueetta. Haitan vaikutusalueen sijaintiin, laajuuteen ja sen haitallisuusasteeseen

vaikuttavat mahdollisen onnettomuuden laajuuden lisäksi vallitsevat sää- ja tuuliolosuhteet. Alueen keskeinen sijainti huomioiden on hyvä, että Kymenlaakson pelastuslaitos on ottanut lausunnossa kantaa Kemira Chemicals Oy:n laitoksen turvallisuuden parantamiseen liittyviin toimenpiteisiin. Vireillä olevaan Kyminruukin asema-kaavanmuutokseen ei liitetä kaava-alueen ulkopuolisen alueen maankäyttöön tai rakentamiseen liittyviä määräyksiä. Tiedot välitetään Kuusaansaaren maanomistajalle UPM Kymmene Oyj:lle.

Tukesin lausuntonsa yhteyteen liittämä maankäytön ohjekirje (Ympäristöministeriön kirje 26.9.2001 (3/501/2001): Kemikaaleja käsittelevät ja varastoivat tuotantolaitokset – onnettomuusvaaran huomioon ottaminen kaavoituksessa) 22.6.2015 liitetään osaksi kaavan lähtöaineistoa. Ohjekirjeessä esille tuodut muutokset kirjataan kaavan lähtötilanteen kuvaukseen ja selostuksessa olevaa kohdekuvausta tarkennetaan.

Kymenlaakson pelastuslaitos lausuu kaavasta seuraavaa: Kouvolan kaupunki on pyytänyt pelastuslaitokselta lausunnon asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuulemiseen Kymin Ruukin alueen (kaava nro 23/018) kaavasta. Suunnittelualueen sijaitsee suuronnettomuusvaarallisen turvallisuusselvityslaitoksen (Kemira Chemicals Oy) vaikutusalueella. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttava tuotantolaitos on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista sekä luonnon kannalta herkistä alueista. Erityisesti asutuksen, koulujen, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen, hoitolaitosten ja majoitustilojen merkittävää lisärakentamista uusille alueille suuronnettomuusvaaran vaikutusalueella ei pitäisi kaavalla sallia.

Kaavassa on vaatimus kaasuntunnistimilla automaattisesti sulkeutuvasta koneellisesta ilmastoinnista sekä vaatimus esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen suuronnettomuusvaarallisen tuotantolaitoksen turvallisuusriskit. Pelastuslaitos katsoo, että rakennusten osalta kaavassa on riittävästi huomioitu viereisen suuronnettomuusvaarallisen laitoksen toiminta. Sen sijaan alueelle ei tulisi suunnitella toimintoja, joiden perusteella ulkoalueilla oleskelevien ihmisten määrä lisääntyisi selvästi eikä alueelle tulisi sallia uusien majoitustilojen rakentamista. Kemiran olisi myös syytä sijoittaa vaara-alueelle kuuluva väestöhälytintin, jota se voisi hätäkeskuksen ja pelastuslaitoksen lisäksi käyttää myös itse.

**Vastine:** Pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi. Asemakaavaan on merkitty määräys, että alueelle ei saa rakentaa uusia majoitustiloja. Kyminruukin asema-kaavaan ei liitetä kaava-alueen ulkopuolisen alueen maankäyttöön tai rakentamiseen liittyviä määräyksiä. Pelastuslaitoksen lausunnossa esille tuotu toive Kyminruukin alueelle sijoitettavasta väestöhälyttimestä välitetään tiedoksi alueen maanomistajalle UPM Kymmene Oyj:lle.

KSS Lämpö Oy toteaa kaavalausunnossaan seuraavaa: Kymin Ruukista mainitaan tekstissä ”Alueella sijaitsee myös KSS Lämpö Oy:n kaukolämmön vaihdinasema ja varavoimalaitos.” Oikea termi on lämpökeskus. Vaihdinaseman voi unohtaa ja varavoimalaitos tarkoittaa lähinnä sähkötuotannon varalaitosta, ”voima” viittaa energijargonissa laitosten yhteydessä sähköön.

**Vastine:** KSS Lämpö Oy:n lausunnossa esille tulleet asiat tarkennetaan kaava-selostukseen.

KSS Verkko Oy toteaa kaavalausunnossaan seuraavaa: KSS Verkolla on puistomuuntamo M0122 kaava-alueen rajalla itäosassa Kiisupolun eteläpuolella. Olemassa olevalle muuntamolle ei ole kaavassa varattu tilavarausta ja sen kohdalle on merkitty istutettava/säilytettävä puurivi. Olemassa olevat rakenteet tulee huomioida kaavassa ja puistomuuntamolle varata vapaa tila.

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä kattavaa KSS Verkon sähkönjakeluverkkoa alueen kiinteistöjen tarpeisiin, mikäli kiinteistöjen sähkönjakelu siirtyisi KSS Verkolle. Tätä silmällä pitäen Pääkonttorinkadun pohjoispuoliselle Huvilapuistikon alueelle tulisi varata sopiva puistomuuntamovaraus olemassa oleva tekniikka ja infra huomioiden. Lausunnon liitteenä on kartta havainnoimaan lausuntoa.

**Vastine:** Kaavamääräyksiin on lisätty KSS Verkko Oy:n palautteen mukaisesti suunnittelua ohjaava lisämääräys ”*Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutettaville alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.*”. Koko Kymin Ruukin alueen teknisten järjestelmien muutostarpeet tulee kartoittaa alueen toteuttamissuunnittelun aikana.

TeliaSoneraFinland Oyj ilmoittaa palautteessaan, että suunnittelualueella on Soneran kaapelointia. Uuden katuyhteyden rakentaminen aiheuttaa kaapelisiirtoja. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. Kaapelikartat ja –näytöt voitte pyytää [www.johtotieto.fi](http://www.johtotieto.fi) kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirrosta aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.

**Vastine:** TeliaSoneraFinland Oyj:n palaute välitetään tiedoksi alueen maanomistajalle UPM Kymmene Oyj:lle ja Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniselle suunnittelulle huomioitavaksi alueen toteutussuunnittelussa.

#### **Kaavaan liittyen saatiin myös seuraavia palautteita ja kysymyksiä kuntalaisilta:**

On hienoa, että aluetta kehitetään. Taideruukki on ollut hyvä alku ja kehityssuunta. Olen kiinnostunut rakennusten suojelusta ja niiden turvaamisesta, ja haluaisin tarkentaa tilanteen sen suhteen. Alue on siis jo RKY-luokiteltu ja kaavan "on tarkoitus huomioida suojelumääräyksillä alueen arvokkaiksi määritetyt rakennuskohteet". Karttaluonnoksessa osa rakennuksista on sr-merkitty suojeltaviksi, ovatko ne siis tulossa suojeltaviksi, ja suojeltaviksi MRL:lla, tässä uudessa kaavassa? Millainen suojelun aste tulee olemaan? Entä alueen keskellä oleva iso rakennus, onko sen oikealla oleva, kaareva siipikin suojeltu? Entä mikä on Kiisupolun länsipuolella oleva rakennus, onko se kokonaan suojeltu, vai onko koilliskulma eri rakennusta - sille on annettu vain yksi kerrosalan rakennusoikeus (550).

Kaavassa sisätiloja ei ole suojeltu, mutta siitä ei kerrottu sen tarkemmin. Useinhan rakennussuojelu kohdistuu ulkoasuun. Mutta onko niiden todettu olevan huonokuntoisia, arvoltaan vähäisiä tai jatkokäyttöön soveltumattomia? Totta kai sisätiloja on remontoiva, jotta uusi käyttö on mahdollista, se on ihan ymmärrettävää.

**Vastine:** Kymin Ruukin alueella olevia rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Vaikka Kymin Ruukin alue on osa valtakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltua RKY-aluetta, ei sen rakennuksilla ole virallisesti laillisuusmielessä mitään ”suojelustatusta”. Asemakaavan tulee perustua riittäviin ajantasaisiin selvityksiin ja sen vuoksi voidaan todeta, että suojeluasioiden osalta alueen voimassa oleva asemakaava ei ole ajanmukainen.

Kymin Ruukin rakennuskokonaisuuden on todettu olevan arvokkaampi kuin, mitä yksittäiset rakennukset ovat. Entisten teollisuusalueiden suojelussa ja käyttötarkoitusten muutoksissa on liian usein tehty alueista liian klinisiä ja korjattuja. Kymin Ruukin osalta on keskusteluissa museoviranomaisten kanssa tullut esille tarve teknisten järjestelmien ja putkistojen säilyttämiselle.

Vireillä olevassa asemakaavassa ei ole suojeltu rakennusten sisätiloja. Asemakaavallisen rakennussuojelun lähtökohta on se, että kaavaan merkitty suojelu käsittää

rakennuksen ulkopuolen. Jos rakennuksen sisätiloja halutaan suojella, tulee suojelusta erikseen mainita kaavamääräyksellä. Kouvolassa sisätiloja on asemakaavan keinoin suojeltu vain muutamassa tapauksessa. Suojelun piirissä ovat kirkkolain perusteella ennen vuotta 1917 valmistuneiden kirkkojen sisätilojen lisäksi esimerkiksi Kouvolan kaupungintalon ja Tekniikka- ja ympäristötalon pääsisätilat.

Asemakaavan mukaisen rakennussuojelun kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja ja sen vuoksi rakennusten asemakaavallista suojelua käytetään valikoiden. Joissain tapauksissa rakennuksen säilyminen on myös mahdollista ilman varsinaista suojelumerkintää. Tällaisissa tapauksissa yleensä rakennukselle on suunniteltu jokin käyttötarkoituksen muutos, joka säilyttää rakennuksen, mutta vaikuttaa tavanomaisia teknisiä muutoksia enemmän rakennuksen ulkoilmeeseen. Toisaalta tiukentuneiden lämmöneristys- ja rakennusmääräysten vuoksi arvokiinteistöjen omistajien keskuudessa on ilmennyt toiveita rakennusten suojelemiseksi asemakaavalla. Suojellut rakennukset ovat nimittäin vapautettuja esimerkiksi nykyisistä lämmöneristysmääräyksistä.

Kaavakartalle merkityt rakennusoikeudet ja kerroslukumäärät perustuvat rakennus- ja huoneistorekisterin tietoihin niiltä osin, kun rekisteriin on pinta-alatietoja merkitty. Vanhojen teollisuusrakennusten osalta rekisteri on puutteellinen ja siltä osin kartalla olevat neliömetrimäärät ovat suuntaa-antavia. Tämän vuoksi kaavaan on merkitty suunnittelumääräys ”*Suojellun rakennuksen rakennusrungon ja vesikatkon sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta.*”

Asemakaava-aineistoa tarkennetaan vielä ennen asemakaavan muutosehdotuksen varsinaista julkista nähtävillä oloa.

### **Yleisötilaisuus**

Asemakaavaan liittyvä yleisötilaisuus pidettiin Pato-klubilla Kymnruukissa 24.11.2016. Kutsu yleisötilaisuuteen oli julkaistu Kouvolan Sanomissa 26.10.2016 ja maankäytön internet- ja Facebook-sivuilla. Paikalle oli saapunut kymmenkunta alueen asemakaavatilanteesta kiinnostunutta. Yleisötilaisuudessa käytiin läpi alueen kehityshistoriaa, nykytilaa ja tulevaisuuden suunnitelmia. Tilaisuuden lopuksi käytiin keskustelua alueen kehittämisen haasteista ja tavoitteista.

### **Tekninen lautakunta 24.1.2017 (kaavaehdotus)**

Kymnruukin alueen asemakaavan muutosehdotus (kaava nro 23/018) oli käsittelyssä Teknisen lautakunnan kokouksessa 24.1.2017, jolloin lautakunta hyväksyi sen ja päätti asettaa sen 30 vrk:n ajaksi julkisesti nähtävillä (§ 21).

### **Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo 8.2.-13.3.2017**

Asemakaavan muutosehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa 8.2.2017. Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä tutustumista ja mielipiteiden esittämistä varten 8.2.–13.3.2017 välisenä aikana Kouvolan kaupungin Tekniikka- ja ympäristötalolla sekä kaupungin internet-sivuilla osoitteessa [www.kouvola.fi/kymnruukki](http://www.kouvola.fi/kymnruukki).

Kaavamuutosehdotuksen aineisto lähetettiin tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten kaava-alueella olevalle maanomistajalle (UPM Kymmene Oyj) viikkoa ennen kuulutusta. Aineisto toimitettiin myös tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten asiaan liittyville viranomaisille ja muille tahoille, joiden toimintaan kaavamuutoksella voi olla vaikutusta. Nähtävillä olon aikana kaavasta saatiin kolme (3) lausuntoa. Muistutuksia ei kaavasta annettu.

Seuraavassa asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot ja niiden vastineet:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan, että se on antanut kaavan luonnosvaiheessa lausunnon po. kaavamuutoksesta. KASELY katsoo, että Kouvolan kaupunki on huomioinut annetuissa lausunnoissa ja pidetyissä neuvotteluissa esiin tulleet asiat riittävästi. Kaavahanketta voidaan viedä eteenpäin.

Kymenlaakson museo on kommentoinut Kymin Ruukin alueen asemakaavamuutosta kaavan aiemmissa vaiheissa. Kymenlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut lausuntopyyntönne koskien Kouvolan Kymintehtaan alueen asemakaavamuutossuunnitelmaa. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kyminkatuun, idässä Ahlmanin-tiehen ja pohjoisessa Kymijokeen. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa entisen Kymintehtaan alueen kaavaa mahdollistamaan monimuotoinen teollisuuspalvelutoiminta. Toimitetussa aineistossa alueelle on suunniteltu mm. taideruukin alue tapahtumapihoineen ja taide- ja historiareitteineen, kesäteatteri, yritystilaa ja virkistys-/kiipeilyalue tavoitteena kehittää aluetta vapaa-ajan ja virkistystoimintojen keskittymänä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Kymijoen saarella sijaitsee Kemira Chemicals Oy:n Kuusankosken tehdas, joka on Seveso III-direktiivissä tarkoitettu suuronnettomuusvaarallinen turvallisuusselvityslaitos. Kyseinen laitos sijaitsee lähimmillään n. 80 m etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

Kemiran turvallisuus selvitys on päivitetty vuonna 2014. Tässä yhteydessä suuronnettomuusvaarat ja niiden vaikutusalueet on arvioitu. Suurinta vaaraa aiheuttaa mahdollinen klooridioksidivuoto, josta vaarallinen kemikaali leviäisi pilvenä. Leviämismallinnuksen mukaan hengenvaarallinen pitoisuus (AEG1 3) ulottuisi vähimmilläänkin 600 m etäisyydelle päästölähteestä. Koko kaavamuutosalue jää tämän etäisyyden sisäpuolelle.

Suunnittelualueesta koilliseen lähimmillään n. 500 m etäisyydellä sijaitsee UPM-Kymmene Oyj:n Kuusankosken tuotantolaitos, joka on Seveso III-direktiivissä tarkoitettu suuronnettomuusvaarallinen toimintaperiaateasiakirjavelvollinen laitos ja jonka konsultaatiovyöhyke on 1,5 km. Kemira Chemicals Oy johtaa klooridioksidivettä putkea pitkin UPM:n laitokselle, joten klooridioksidivuoto on periaatteessa mahdollista myös tällä laitoksella.

Vastineessaan Tukesin 1.11.2016 antamaan lausuntoon Kouvolan kaupunki mainitsee, että muutoksessa alueen pääkäyttömääräksi on esitetty TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Vastineen mukaan alueen pääkäyttötarkoitus olisi teollinen toiminta. Nykyisin alue on kaavoitettu teollisuusalueeksi (T), joten näillä määritelmillä alueen käyttötarkoitus ei juurikaan muuttuisi. Teollisuuslaitoksilla on pelastussuunnitelmansa perusteella paremmat edellytykset toimintaan onnet onnettomuustilanteessa (esim. evakuointi tai sisälle suojautuminen). Lisäksi teollisuuslaitoksilla toiminta tapahtuu pääosin sisätiloissa. Näin ollen alueen käyttämiselle teollisuustoimintaan Tukes ei näe estettä.

Kaavaselostuksessa kuitenkin kaavamuutoksen tavoitteeksi mainitaan alueen kehittäminen monimuotoisena teollisuus- ja palvelutoimintojen alueena. Kaava-aineiston sisältämän suunnitelman mukaan alueelle suunnitellaan laajamuotoista ulkoalueiden virkistyskäyttöä (erilaisia oleskelupihoja, teemareittejä, ulkoilmateatteria, kahviloiden terasseja, kiipeilypuistoa ym. kokoontumispaikkoja). Tämä vaikuttaisi olevan ristiriidassa Kouvolan kaupungin mainitseman alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa.

Tukesin näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa mainittu riittävän suuri etäisyys haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välillä ei toteudu, jos suunnittelualueelle mahdollistetaan alueen ulkokäyttöä lisäävää

palvelu- ja virkistystoimintaa. Kaavaselostuksen mukaan kaavoituksessa on huolehdittava, että riskille alttiita toimintoja ei sijoiteta liian lähelle vaaraa aiheuttavia laitoksia ja varastoja.

Tukes ei puolla asemakaavamuutosta, joka mahdollistaa alueen käytön ulkoalueoleskelua lisäävään palvelu- ja virkistystoimintaan.

**Vastine:** Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on tuonut kaavamuutosehdotukseen liittyvässä lausunnossa esille rajoituksia alueella mahdollisesti järjestettävillä tapahtumilla ja toiminnoilla. Kaupunki on vastannut ko. kysymyksiin jo kaavan valmisteluvaiheen aikana. Asemakaavalla ohjataan lähtökohtaisesti olemassa olevien rakennusten sisäisiä ja ulkoisia muutostöitä sekä uudisrakentamista. Asemakaavaan ei ole tarkoituksenmukaista merkitä määräyksiä ja rajoituksia alueella työskentelevien tai siellä asioivien henkilöiden lukumäärään liittyen. Henkilörajoitukset määritetään tarvittaessa alueiden toteuttamiseen liittyvien lupahankkeiden yhteydessä yhdessä pelastusviranomaisten kanssa. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana Kymenlaakson Pelastuslaitos on tuonut esille toiveen Kyminruukin alueelle sijoitettava väestöhälyttimestä. Toive on välitetty tiedoksi alueen maanomistajalle UPM Kymmene Oyj:lle.

**Asemakaavan julkisen nähtävillä olon aikana annetut lausunnot (3 kpl) eivät aiheuttaneet muutoksia asemakaavaan.**

### **Maankäyttösopimus**

Asemakaavan toteuttamiseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta pidettiin neuvottelu kaupungin ja UPM Kymmene Oyj:n edustajien kanssa 23.2.2017. Neuvottelussa sovittiin, että kaavaan merkityn katualueen rajausta tarkennetaan katusuunnitelman vaatimusten mukaiseksi. Katualuetta laajennetaan eteläpäässä idän ja lännen suuntaan, jolloin katualueen pinta-ala kasvaa julkisesti nähtävillä olleesta kaavasta. Myös kaavamuutosalueen pinta-ala kasvaa. Kaavakartalle lisätään johtorasitealue korttelialueen läpi kulkevan KSS Lämpö Oy:n maakaasu- ja kaukolämpölinjan kohdalle. Muutokset eivät ole merkittäviä ja ne tehdään kaavaan ennen kuin kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kouvolan kaupunki ja UPM Kymmene Oyj sopivat syksyllä 2018, että Kyminväylän katualue erotetaan omaksi kaavakseen (Kyminväylä, kaava nro 23/024). Kyminruukin kaavaan liittyvä maankäyttösopimus on tarkoitus hyväksyä vuonna 2019. Alueen maankäyttöön liittyneiden neuvotteluiden 28.10.2022 jälkeen Kouvolan kaupunki totesi, että asemakaavan muutos ei lisää alueen arvoa siten, että arvonnoususta pitäisi laatia sopimusta. Kaupungin näkökulma on se, että maankäyttösopimusta ei siis laadita.

### **Viranomaisneuvottelun tarve**

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (29.1.2016) on mainittu, että Kyminruukin kaavahankkeesta pidetään tarvittaessa MRL 66 § ja MRA 26§:n mukainen viranomaisneuvottelu kaavan ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavasta annetut lausunnot eivät aiheuta muutoksia julkisesti nähtävillä olleeseen kaavaan. Kaupunkisuunnittelu tiedusteli Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta viranomaisneuvottelun tarvetta. KASELY totesi 29.3.2017 antamassa vastineessaan, että KAASELY:n puolesta kaavaan liittyvää viranomaisneuvottelua ei tarvitse järjestää. Jos kuitenkin joku toinen viranomainen katsoo, että kaavahankkeesta on syytä järjestää viranomaisneuvottelu, asiaan luonnollisesti palataan.

### **Kaavahankkeen jakaminen kahteen eri kaavaan vuonna 2018**

Asemakaavan muutoksen julkisen nähtävillä olon jälkeen Kouvolan kaupunki ja UPM Kymmene Oyj sopivat, että Kyminruukin kaava, nro 23/018 jaetaan kahteen osaan, jotka hyväksytään eri

aikaan. Kyminruukin kaava (kaava nro 23/018) odottaa edelleen maankäyttösopimuksen hyväksymistä. Maankäyttösopimukseen liittyen alueelta laaditaan selvitys alueen arvonnoususta. Kyseisestä Kyminruukin kaavasta erotettu Kyminväylän katualue (kaava nro 23/024 Kyminväylä) jatkoi hyväksymismenettelyyn keväällä ja kaava hyväksyttiin 14.10.2019.

Kyminruukin viereen suunnitellun Kyminväylän katualueen suunnittelua koordinoi Kouvolan kaupungin yhdyskuntatekniikan suunnittelu ja varsinaisen suunnitelman on tehnyt Destia Oy. Katusuunnitteluun liittyen on pidetty aloituskokous 10.8.2017 ja suunnittelukokoukset 1.9.2017, 30.11.2017 ja 14.1.2019. UPM Kymmene Oyj:n edustajat ovat olleet mukana kadun suunnittelukokouksissa. Katusuunnitelma on hyväksytty vuonna 2019 ja kadun rakentamissuunnitelmat on tehty vuonna 2020. Katu on sovittu toteutettavaksi heti, kun katualueella olevissa tunneleissa olevat yhdyskuntatekniset järjestelmät on siirretty ja kun höyryvoimalaitoksen piipun aiheuttamat riskit katualueen liikenteelle on ratkaistu.

### **Neuvottelut asemakaavoituksen jatkamisesta**

Asemakaavan hyväksymismenettelystä keskusteltiin Kouvolan kaupungin ja UPM Kymmene Oyj:n välisessä neuvotteluissa 28.10.2022 ja 21.2.2023. Neuvotteluiden perusteella sovittiin, että asemakaavan merkinnät ja määräykset tarkistetaan siten, että ne vastaavat vuoden 2023 tilannetta. Tarkistuksen jälkeen asemakaavan muutos voi edetä hyväksymiskäsittelyyn Kouvolan kaupungin tekniseen lautakuntaan.

### **Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely**

Kyminruukin asemakaavan muutos (kaava nro 23/018) valmistuu hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2023. Asemakaavan muutoksen hyväksyy Kouvolan kaupungin tekninen lautakunta.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

Asemakaavan muutosratkaisu koostuu korttelin 166 osasta, jonka maankäyttömerkintä muuttuu *teollisuusrakennusten ja –laitosten alueesta (TT2) teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)*. Alueen pääkäyttötarkoitus säilyy siis edelleen teollisuusalueena. Alueella oleva arvokas rakennuskanta ja istutettavaksi määritetyt alueen osat on huomioitu suojelu- ja suunnitteluohjemerkinnoilla. Keskeisimmät korttelialueen rakennusten väliset alueet on kaavassa osoitettu korttelin sisällä oleviksi katuaukioiksi /toreiksi. Kyseisiä alueita on jatkossa mahdollista kehittää pääasiassa jalankululle tarkoitettuina alueen osina. Merkintä ei tarkoita sitä, etteikö alueelle sallittaisi kiinteistöjen huoltoon ja asiointiin liittyvää liikennettä tai lyhytaikaista pysäköintiä. Korttelialueen sisäiset, ajoneuvoliikenteelle varatut, pääkulkuväylät on huomioitu ajo-yhteyksinä, jotka on tarvittaessa mahdollista huomioida rasitealueina korttelin tonttijakovaiheessa. Korttelialueella olevat viheralueet on merkitty istutettavina alueen osina ja niillä olevat puukujanteet istutettavina/säilytettävänä puuriveinä.

#### *Mitoitus*

Kaavassa korttelialueen 166 rakennusoikeus on pienentynyt voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavassa rakennusoikeus on kaikkien rakennusalojen osalta esitetty rakennusaloikohtaisesti kerrosalaneliömetreinä (k-m<sup>2</sup>) ja maksimikerroslukumäärä roomalaisilla numeroilla. Kaavaan merkityt maksimirakennusoikeudet perustuvat olemassa oleviin rakennus- ja huoneistorekisterin tietoihin niiltä osin kuin rekisteriin pinta-aloja on merkitty. Koska rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot ovat teollisuusrakennusten osalta suurelta osin puutteellisia, on kaavan lisämääräyksiin lisätty suojeltujen rakennusten rakennusoikeutta ja maksimikerroslukumäärää tarkentava määräys ”*Suojellun rakennuksen rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta.*”

Kaavamääräyksellä mahdollistetaan rakennuksen sisäiset muutostyöt silloin, kun rekisterin sisältämät tiedot eivät vastaa toteutunutta tilannetta. Kaava-alueen pinta-alat ja rakennusoikeudet sekä muutokset voimassa olevaan asemakaavaan selviävät kaavan liitteenä nro 3 olevasta *asemakaavan tiedot* lomakkeesta. Varsinkin rakennusten pinta-alat saattavat tarkentua suurestikin rakennusten lupahankkeiden ja alueen kiinteistöjen muodostumisen yhteydessä.

#### *Palvelut*

Kaavassa muodostuvan korttelin 166 osan maankäyttömerkintä TY (*Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia*) mahdollistaa tarvittaessa erilaisten liike- ja toimistotilojen sijoittamisen olemassa oleviin rakennuksiin. Kaikissa muutoksissa tulee kuitenkin aina arvioida hankekohtaisesti kyseisen toiminnan soveltuvuus alueelle, joka sijaitsee Seveso III-direktiivin mukaisen kemikaalitehtaan konsultointivyöhykkeellä.

Kymin Ruukin alueella sijaitsevien erilaisten toimitilojen ansiosta aluetta on jatkossa myös mahdollista kehittää joustavasti laajempaan vapaa-ajan ja virkistystoimintojen keskittymänä, joka sijoittuu luontevasti osaksi kaupungin nykyistä palvelutarjontaa. Ko. kortteliin merkityt rakennusalat, -oikeudet sekä asemakaavan yleismääräykset ohjaavat toimintojen sijoittumista ja täydentävää rakentamista siten, että alueen pienimittakaavainen ympäristö säilyy.

### **5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Kaavamuutos antaa edellytykset asemakaavan tavoitteiden toteuttamiselle. Alueen maankäytön tulevaisuuden tavoitetilaa on kuvattu Arkkitehti toimisto AJAK Oy:n 17.12.2005 laatimassa Kymin Ruukin kehityskuvassa. Suunnitelmassa on esitetty erilaisia alueen toteuttamisvaihtoehtoja ja niiden vaiheistusta. Kehityskuvan ensimmäisessä vaiheessa on keskitytty alueen asemakaavan muuttamisen kautta parantamaan ja selkeyttämään alueen sisäistä toiminnallisuutta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelmää. Erityisesti on nostettu esille alueen opastukseen, liikenneturvallisuuteen sekä saavutettavuuteen ja esteettömyyteen liittyvät parannustoimenpiteet. Kehityskuvan seuraavissa vaiheissa keskitytään eri osa-alueiden toimintojen järjestelemiseen sekä rakennusten välisten tilojen vaiheittaiseen yhdistelemiseen.

### **5.3. Aluevaraukset**

#### ***TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia***

Maankäyttömerkintää on käytetty kortteli 166 osassa. Osa korttelialueella olevista rakennuksista on huomioitu suojelumerkinnöillä, ja kaavakartalle merkityt rakennusalat noudattavat olevan rakennuskannan rajauksia. Kaavaan merkityt maksimirakennusoikeus- ja kerroslukumäärätiedot perustuvat vuoden 2023 rakennus- ja huoneistorekisterin tietoihin. Tiedossa on, että kyseisen rekisterin tiedot ovat puutteelliset, joten suojeltujen rakennusten maksimikerroslukumäärämerkintää tarkentamaan on kaavan suojelumääräyksiin merkitty suunnittelumääräys: ”*Suojellun rakennuksen rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asemakaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta.*”. Alueelle rakennettavien rakenteiden ja rakennusten tulee soveltua sijoitukseltaan, hahmoltaan ja materiaaleiltaan alueen arvokkaaseen ympäristöön. Korttelialueelle on merkitty rasitealueet olemassa oleville yhdyskuntateknisille järjestelmille ja ajoyhteyksille. Korttelialueilla olevat maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaat istutus- ja luontokohteita sisältävät alueet on merkitty aluerajauksella pl-16 (*Istutettava alueen osa, jolla on merkittäviä kasvistollisia, kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Alueella sallitaan sen arvot ylläpitävät ja palauttavat toimenpiteet sekä niihin liittyvä rakentaminen*) ja pl-17 (*Istutettava alueen osa, joka on toteutettava ja ylläpidettävä kaupunki- ja maisemarakennetta rajaavana viheralueena.*).

Alueen pohjoispuolella oleva, Gösta Björkenheimin puistikoksi nimetty alue rajautuu Ahlmanintien katualueeseen. Alueelle on merkitty ohjeellinen polkuyhteys, joka yhdistää Johtokunnan huvilan Kymin Ruukin sisäiseen liikenne- ja pysäköintiverkkoon. Esitetty linjaus noudattaa alueella jo olevan katuyhteyden linjausta.



Korttelialueella kulkevat ajoneuvoliikenteelle varatut alueet on merkitty ajo-yhteysmerkinnällä. Korttelialueelle sijoittuvat kevyen liikenteen yhteydet on tarkoituksella määritelty kaavassa ohjeellisesti puistopoluiksi tai jalankululle ja polkupyöräilylle varatuiksi alueen osiksi eikä perinteisiksi kevyen liikenteen väyliksi, jotka tavanomaista puistokäytävää tai kevyen liikenteen väylää huomattavampana yhteytenä vaativat asemakaavassa oman aluevarauksen. Reittien tarkempi linjaus ja toteuttamistapa ratkaistaan tarvittaessa asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen hyväksyttävässä alueen toteuttamissuunnitelmassa yhdessä kiinteistönomistajan kanssa. Korttelialueen kevyen liikenteen tavoiteverkostoa ja sen vaiheittaista toteuttamista on havainnollistettu Kymin Ruukin kehityskuvassa (kaavan liite 6).

Kaavan yleismääräyksissä on määräys, joka mahdollistaa tällä erää lyhytaikaisen majoittumisen olemassa olevissa tiloissa Johtokunnan huvilassa. Uusia majoitustiloja alueelle ei Seveso III-direktiivin mukaisen laitoksen konsultointivyöhykkeelle saa rakentaa.

Korttelialueelle on merkitty pysäköimispaikkoja (p). Kaavassa muodostuvilla Pääkonttorinaukiolla ja Höyryvoima-asemanaukiolla olevia nykyisiä pysäköintialueita tulisi kehittää siten, että ne rajaisivat ja jäsentäisivät tehdasaluetta nykyistä paremmin ja jakaisivat kaupunkitilallisesti suurehkoa rakennusten välistä tilaa pienemmiksi osa-alueiksi. Pysäköintialueelle tulee myös jättää riittävästi luonnonmukaista aluetta paahdekasvillisuudelle.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy muita erityisiä määräyksiä, jotka ohjaavat alueen toteuttamisen soveltuvuutta valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja kaupunkirakentamiseen.

#### PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varastotilat: 1 autopaikka / 400 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 autopaikka / työntekijä

Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka / 250 k-m<sup>2</sup>

Palvelurakennukset: 1 autopaikka / 250 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikat: 1 pp / 300 k-m<sup>2</sup>

Pyöräpysäköintipaikat on toteutettava esteettömästi saavutettavina ja runkolukittavina. Vähintään 30 % paikoista on sijoitettava katettuun tilaan.

Piharakennelmia ja autopaikkoja saa sijoittaa myös istutettaville alueen osille ja katuaukioksi/toriksi merkitylle alueen osalle.

Pysäköimispaikat tulee jäsentää puuriveillä ja istutusalueilla ja pysäköimispaikoille sijoittuvat kevyen liikenteen alueet tulee pyrkiä erottamaan ajoteistä erilaisilla pintamateriaaleilla.

#### SUOJELUMÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY-2009 (Kuusankosken-Kymintehtaan teollisuusympäristö). RKY-alueella tavoitteena on ympäristön ja rakennusten säilyminen sekä muutosten ja täydennysrakentamisen sopeuttaminen alueen erityispiirteisiin. Alueen arvo koostuu muun muassa eri-ikäisten rakennusten kokonaisuudesta ja kerroksellisuudesta.

Uudisrakentamisen tulee soveltua rakennusten materiaalien, värityksen, mittakaavan ja sijoittumisen osalta valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojellun rakennuksen rakennusrungon ja vesikaton sisäpuolella saa suorittaa korjaus- ja muutostöitä asema-kaavaan merkityn maksimirakennusoikeuden ja kerrosluvun rajoittamatta.

Säilytettävää puurivistöä on mahdollista uudistaa vain vaiheittain.

Korttelialueella olevat säilytettävät puut ja puukujanteet tulee tarkastaa ja merkitä ennen rakennushankkeen ryhtymistä ja ne tulee suojata asianmukaisesti rakennushankkeiden toteuttamisen ajaksi.

#### YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Tontille merkityn rakennusalan ulkopuolelle sekä tontille merkityille istutettaville alueen osille saa sijoittaa tontin ja korttelialueen yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja, laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

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

#### KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS

Kaava-alue kuuluu Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeeseen.

Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla ilmastoinnilla.

Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Kuusaansaaren suuntaan.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hankekohtainen suunnitelma kiinteistön pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen Seveso-kohteen turvallisuusriskit.  
Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

#### MUUT ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Korttelissa 166 sijaitsevalle teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia saa sijoittaa liike-, palvelu- ja toimistotiloja sekä niitä palvelevia tukitoimintoja. Toimintojen valinnassa ja niiden sijoittumisessa on huomioitava henkilöturvallisuuteen liittyvät asiat. Korttelissa 166 sijaitsevassa Johtokunnan huvilassa sallitaan lyhytaikainen majoittuminen olemassa olevissa tiloissa.  
Asemakaavan muutokseen liittyy alueen kehittämissuunnitelma, joka toimii alueen toteutussuunnittelun lähtökohtana.  
Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa paloseinää.  
Alueella mahdollisesti olevat pilaantuneet maat on tarvittaessa kunnostettava ympäristöviranomaisten antamien ohjeiden mukaan ennen tontin rakentamista.

#### TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan muutoksen alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

### 5.4. Kaavan ennakkovaikutuksien arviointi (EVA)

#### *Rakennettu ympäristö, kaupunkikuva*

Asemakaavamuutoksella edistetään kansallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön erityispiirteiden säilymistä. Olemassa olevien rakennusten huomioiminen suojelumerkinnoilla ohjaa rakennusten tulevia korjaus- ja muutostöitä. Rakennusalojen määrittämisellä ja erityisillä suojelumääräyksillä ohjataan suojeltujen rakennusten muutostyöt kohdistumaan pääasiassa rakennusrungon sisäpuolelle. Kaavassa ei ole suojeltu rakennusten sisätiloja. Kaavassa rakennuksille merkitty suojelumääräys (sr) ei estä rakennusten muutostöihin liittyvien teknisten laitteiden sijoittamista rakennusrungon ulkopuolelle. Kyseisissä tapauksissa laitteiden sijoitus ja niiden esteettinen asu tulee toteuttaa siten, että ratkaisu sopeutuu rakennuksen historialliseen ilmeeseen. Kaavan yleismääräykseen on lisäksi merkitty yleismääräys ”*Suojeltujen rakennusten korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisten lausunto*”, joka ohjaa suunnittelua. Asemakaavassa on määritetty, että luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto. Alueella saattaa olla myös monia muutostoimenpiteitä, jotka eivät vaadi virallista lupaa. Tavoite on kuitenkin se, että maanomistaja, Kouvolan kaupungin rakennusvalvonta ja museoviranomainen sopivat ne periaatteet ja muutostöiden tasot, jotka vaativat virallisen lausunnon ja ne muutokset, jotka ovat mahdollisia kyseiseen paikkaan ilmoitusmenettelyyn perustuen.

Johtokunnan huvilan ja pääkonttorin välissä oleva arvokkaaksi arvioitu puistomainen alue on huomioitu kaavassa osa-aluemerkinnällä pl-16 ”*Istutettava alueen osa, jolla on merkittäviä kasvistollisia, kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Alueella sallitaan sen arvot ylläpitävät ja palauttavat toimenpiteet sekä niihin liittyvä rakentaminen.*”. Määräyksessä mainittu palauttava rakentaminen tarkoittaa alueella aiemmin olleiden puutarharakenteiden palauttamista. Merkintä ohjaa myös omalta osaltaan huomioimaan alueiden hoidossa niillä mahdollisesti olevat luontokohteet ja arvokkaat elinympäristöt.

Korttelialueelle on myös merkitty istutettavia osa-alueita merkinnällä pl-17, jotka on toteutettava ja ylläpidettävä kaupunki- ja maisemarakennetta rajaavana viheralueena. Kyseisten alueiden kohdilla sijaitsee tai on aiemmin sijainnut merkittäviä rakennettuja viheralueita.

Johtokunnan huvilan portin pylväät on huomioitu Kuusankosken puolella sijaitsevien Koskenranan asuinalueen portin pylväiden mukaisesti kohdemerkinnällä sk ”*Suojeltava kohde. Kohde tulee säilyttää. Mikäli se ei ole mahdollista sen nykyisellä paikalla, tulee siitä neuvotella museotoimen kanssa.*”.

#### *Kulttuuriperinnön vaaliminen*

Kaavamuutosalueella ei ole muinaisjäännöksiä, joten kaavahankkeella ei ole vaikutusta muinaismuistojen tai arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen. Alue on kokonaisuudessaan osa

valtakunnallisesti arvokasta Kuusankosken Kymintehtaiden kulttuuriympäristöä (RKY-alue) ja kaavamuutos mahdollistaa arvokkaiden rakennusten ja niiden lähiympäristön säilymisen osana valtakunnallisesti merkittävää kokonaisuutta. Kaavassa mahdollistettu pienimuotoinen, alueen mittakaavaan ja ympäristöolosuhteisiin soveltuva lisärakentaminen edistää olemassa olevan kaupunkirakenteen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

#### *Tekninen huolto ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset*

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen tekniseen huoltoon ja yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kymintehtaan entisellä teollisuusalueella olevat rakennukset on pääosin liitetty UPM Kymmene Oyj:n omiin vesihuolto-, sähkö- ja lämmitysverkostoihin. Verkostojen putkien ja johtojen iästä ja kunnosta on meneillään selvitys. Alueen sisäiset verkostot on mahdollista uusida alueella tapahtuvien muutosten yhteydessä. Alueella olevat kiinteistöt on pääosin liitetty UPM Kymmene Oyj:n omaan kaukolämpöverkkoon, eikä niitä ole huomioitu kaavassa. Alueella olevat KSS Lämpö Oy:n kaukolämpöjohdot on merkitty kaavakartalle johdoille varattuina alueina. Kaavakartalle ei ole merkitty alueella olevia sähkö- ja telejohtoja. Pääkonttorinkadun ja Kiisupolun varrella olevat sähköverkon muuntajat on huomioitu et-1 -aluevarauksilla.

#### *Liikenne ja pysäköinti*

Asemakaavamuutoksessa ei ole tehty muutoksia olemassa olevien Ahlmanintien, Kyminkadun ja Kyminväylän katualueiden rajauksiin. Kaavalla ei ole suurta vaikutusta korttelialueella jo olevien, alueen sisäisten kulkuväylien linjauksiin. Asemakaavassa on määritetty korttelialueelle vähimmäispysäköintivaatimukset sekä autopaikkojen että polkupyörien pysäköinnin osalta.

#### *Sosiaalinen ympäristö ja palvelut*

Kaavamuutoksella on vaikutusta alueen ja sen lähiseudulla olevien asuinalueiden asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön. Kaavamuutos saattaa muuttaa alueen käyttöä kohti monimuotoista palvelu- ja virkistystoimintojen keskittymää. Suunnittelualueella olevien puuryhmien, yksittäispuiden ja muiden viheralueiden hoitaminen avaisi maisemaa ja mahdollistaisi pitkiä näkymiä aluetta rajaavan Kymijoen suuntaan ja mahdollistaa pitkät näkymät joelle. Nykyistä kaupunkimaisemmin hoidettu ympäristö saattaa myös lisätä alueen virkistyskäyttöä sekä vähentää häiriökäyttäytymistä. Kaavamuutos tukee alueella jo olevien palveluiden kehittämistä ja tietyin edellytyksin myös alueen palvelutarjonnan laajentamista.

#### *Viheralueet*

Asemakaavamuutos ei lisää kaupunkialueella olevia, asemakaavan mukaisia viher- ja virkistysalueita, mutta muutos parantaa suunnittelualueella jo olevien metsäisten alueiden laatua ja monimuotoisuutta. Vaikka kyseiset alueet ovat suuremman korttelialueen osia, niillä voi olla suuri merkitys kyseisellä alueen palveluiden laajentumisalueina. Puustoiset alueet rajaavat kaupunkitilaa ja muodostavat alueen rakennusten kanssa arvokkaan kokonaisuuden.

#### *Luonnonympäristöt*

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pohjavesikohteiden säilymiseen. Asemakaavamuutoksella on vaikutusta paikalliseen luonnonympäristöön ja siellä olevien arvokkaiden kohteiden säilymiseen. Höyryvoima-asemanaukion paikoitusalue on mahdollista suunnitella ja toteuttaa siten, että muutoksissa huomioidaan alueella olevien kasvi- ja eliölajien elinolosuhteita (Kouvolan Ludeselvityksessä esille tuotu elinalue sijoittuu pääosin kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan Höyryvoimalaitoksen ympärille). Vuonna 2021 Kymintehtaan alueelta tehdyssä luontoselvityksessä esille tulleet luontokohteet sijoittuvat pääosin kaavassa muodostuville istutettaviksi määritetyille pl-alueille. Tieto alueella olevista luontokohteista on välitetty kiinteistön omistajalle keväällä 2023. Kohteet on mahdollista huomioida alueen hoitotoimenpiteitä suunniteltaessa.

Kaavamuutosalueelle on esitetty uusia istutettavia alueen osia, jotka hoidetaan myöhemmin määritettävien hoitosuunnitelmien mukaisesti. Korttelialueella oleville viheralueille esitetyt ohjeelliset puistokäytävät on sijoitettu alueella jo olevien tai alueilla aiemmin sijainneiden kulkupolkujen kohdille. Korttelialueella sijaitsevat, kaupunkirakennetta rajaavat istutettavat alueen osat on merkitty

osa-alue-merkinnöillä pl-16 (*Istutettava alueen osa, jolla on merkittäviä kasvistollisia, kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Alueella sallitaan sen arvot ylläpitävät ja palauttavat toimenpiteet sekä niihin liittyvä rakentaminen.*) tai pl-17 (*Istutettava alueen osa, joka on toteutettava ja ylläpidettävä kaupunki- ja maisemarakennetta rajaavana viheralueena.*). Merkintä mahdollistaa alueilla olevien suurten jalopuiden säilyttämisen. Vanhat jalopuut tarjoavat elinympäristön suuralle määrälle erilaisia hyönteisiä, joten ne tulisi säilyttää.

### **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Kuusaansaassa sijaitsevan Kemira Chemicals Oy:n Kuusankosken tehtailla on testattu pelastuslaitoksen ja tehtaan yhteistoimintaan liittyvissä pelastusharjoituksissa UHHA-arviointijärjestelmän (uhkatilanteiden hallintajärjestelmä) toimivuutta. Järjestelmän avulla on mahdollista laskea onnettomuustilanteessa vuotavan kaasun leviämiskuviot. Laskennassa on huomioitu alueen maasto-olosuhteiden lisäksi tuulen suunta. Harjoituksissa tehdyissä vuototapauksien mallinuksissa vaarallinen alue on pääosin sijoittunut Kymijoen jokiuoman suuntaisesti laitoksesta lounaaseen. Käytössä olevat mallit ja alueella olevat anturijärjestelmät toimivat onnettomuustilanteessa pelastuslaitoksen johtamisjärjestelmän apuna.

Vireillä olevan asemakaavamuutoksen mukainen maankäyttöratkaisu tukee Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunnossa esittämää toivetta uuden rakentamisen vähentämisestä Seveso III -direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeellä. Kaavamuutosalueen ympäristössä olevien riskien esilletuomiseksi kaavaan on pelastuslaitoksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella lisätty seuraava lisämääräys:

#### ***KIINTEISTÖJEN TURVALLISUUS***

*Kaava-alue kuuluu Seveso III-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen (Kemira Chemicals Oy) konsultaatiovyöhykkeeseen. Rakennukset tulee varustaa pelastusviranomaisen hyväksymillä kaasuntunnistimilla sekä automaattisesti sulkeutuvalla ilmastoinnilla. Raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa Kuusaansaaren suuntaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hankekohtainen suunnitelma kiinteistön pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen Seveso-kohteen turvallisuusriskit. Rakennusluvasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.*

Lähtökohtaisesti asemakaava ohjaa uusia rakennus- ja lupahankkeita ja niiden yhteydessä kiinteistön omistajan tulee suunnitella ja sijoittaa kyseiset luvanvaraiset tilat siten, että ne täyttävät turvallisen ja terveellisen ympäristön määritelmän. Toimintojen valinnassa ja niiden sijoittumisessa on huomioitava henkilöturvallisuuteen liittyvät asiat.

Hankkeiden yhteydessä tulee myös tarvittaessa selvittää alueen maaperän pilaantuneisuus ja sen vaikutukset. Mahdolliset pilaantuneet maat on kunnostettava ympäristöviranomaisten antamien ohjeiden mukaan ennen tontin rakentamista. Lupahankkeiden yhteydessä myös ratkaistaan millä tavalla muutettavan rakennuksen osan ilmanvaihto toteutetaan ja miten olemassa olevaa lainsäädäntöä voidaan tulkita. Kiinteistökohtaisen turvallisuuden kannalta tärkeintä on, että kiinteistön omistajat ja käyttäjät ymmärtävät miten vaaratilanteessa tulee toimia.

### **5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita ja ne täydentävät ja tarkentavat oikeusvaikutteisen *Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan* maankäyttömerkintöjä. Asemakaavan muutos on maankäytöltään myös voimassa olevan *Kymenlaakson maakuntakaavan 2040* maankäyttöratkaisun mukainen.

## 5.7. Nimistö

Kyminruukin alueella olevien kulkuväylät on nimetty rakennusten osoitetietojen sekä palo- ja pelastustoimen selkeyttämiseksi. Kulkuväyliä nimet on maanomistajan esittämiä ja ne on alkujaan hyväksytty 1.1.2013 viranhaltijapäätöksellä. Kyseisiä nimiä ei ole kaavassa muutettu.

Kymin Osakeyhtiön Virkamiesklubi – Kymmene Aktiebolagas Tjänstemannaklubb ry on jättänyt 10.2.2018 Kouvolan kaupungille aloitteen Kyminruukin alueella olevan puistoalueen nimeämisestä Gösta Björkenheimipuistikoksi. Kyseinen alue sijoittuu Kymin huvilan ympäristöön ja on viereillä olevassa asemakaavan muutoksessa alkujaan osoitettu kortteliin 166 kuuluvaksi, Huvilapuistikoksi nimetyksi istutettavaksi alueen osaksi. Nimimuutoksella kunnioitettaisiin Kymiyhtiön entisen toimitusjohtajan, kauppaneuvos Gösta Björkenheimin muistoa, sillä tänä kevään tulee kuluneeksi 100 vuotta hänen menehtymisestään. Esitetty nimenmuutos sopi maanomistaja UPM Kymmene Oyj:lle, joten Huvilapuistikko muutettiin 20.2.2018 kaavaan Gösta Björkenheimin puistikoksi. Puistikon ja entisen pääkonttorin välissä kulkeva kulkuväylä on nimetty Pääkonttorinkaduksi. Entisen Kymiyhtiön Pääkonttorin itäpuolella oleva alue on nimetty Pääkonttorinaukioksi. Entisen paperitehtaan ja Taideruukin välinen alue on nimetty Ruukinaukioksi ja paperitehtaan sekä Kymijoen välinen alue sen vieritse kulkevan Minttonintien nimeä mukaillen Minttoninaukioksi. Kaavamuutosalueen eteläosassa sijainneen entisen höyryvoimalaitoksen kohdalla oleva pysäköimispaikka on nimetty Höyryvoima-asemanaukioksi. Aukion kaakkoispuolella, tämän asemakaavan muutosalueen ulkopuolella, sijaitsee vanha höyryvoimalaitos ja savupiippu.

## 6. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS JA AJOITUS

### *Toteuttamisen ajoitus ja seuranta*

Alkujaan asemakaavan toteuttamisesta oli tarkoitus laatia maankäyttösopimus UPM Kymmene Oyj:n ja Kouvolan kaupungin välillä. Asemakaava-alueesta erotettiin vuonna erilleen Kyminväylän katualue (kaava nro 286 23/024) ja se hyväksyttiin 14.10.2019. Jäljelle jääneen Kyminruukin asemakaavan muutoksen maankäyttösopimuksen tarpeesta ja kaavan hyväksymiskäsittelyyn viemisestä pidettiin neuvottelu UPM Kymmene Oyj:n kanssa 28.10.2022 ja kaupungin sisäinen neuvottelu 29.12.2022. Neuvotteluissa todettiin, että vaikka asemakaavan muutoksessa alueen pääkäyttötarkoituksen muutos mahdollistaa erilaisten palveluiden ja toimintojen sijoittamisen alueelle, niin kaavassa vähennetään merkittävästi asemakaavan mukaista rakentamisen määrää ja olevat rakennukset huomioidaan suojelumerkinnöillä. Alueeseen liittyvään Kyminväylään ei tällä hetkellä ole suunniteltu sijoitettavaksi aluetta palvelevia teknisiä järjestelmiä tai vesihuoltoa. Näiden seikkojen perusteella kaupunki totesi, että kaavamuutoksella alueen arvo ei nouse siten, että maankäyttösopimusta olisi tarpeen laatia. Asemakaavan muutos on mahdollista viedä hyväksymiskäsittelyyn heti, kun kaavoitussopimuksen mukainen kaavoitusmaksu on maksettu.

Rakennusluvut myöntää rakennusvalvonta, joka valvoo yhdessä rakennustarkastajan kanssa lupaehtojen noudattamista. Alueella olevista rakennussuunnitelmista tulee kaavamääräysten mukaisesti pyytää lausunto museoviranomaisilta (Kymenlaakson museo ja Kymenlaakson pelastuslaitos). Alustavaa keskustelua mahdollisista muutoksista on hyvä käydä jo hyvissä ajoin hankkeen suunnittelun alkuvaiheessa. Kaavassa määritetyt pelastussuunnitelma-asiakirjat hyväksyy Kymenlaakson pelastuslaitos.

Kaavaan liittyvä Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:n laatima Kymin Ruukin kehityskuva toimii alueen toteutussuunnittelun lähtökohtana (kaavaan liittyy jatkosuunnittelua ohjaava lisämääräys ”Asemakaavan muutokseen liittyy alueen kehittämissuunnitelma, joka toimii alueen toteutussuunnittelun lähtökohtana.”). Kehityskuvan ensimmäisessä vaiheessa on keskitytty alueen asemakaavan muuttamisen kautta parantamaan ja selkeyttämään alueen sisäistä toiminnallisuutta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelmää. Erityisesti on nostettu esille alueen opastukseen, liikenneturvallisuuteen sekä saavutettavuuteen ja esteettömyyteen liittyvät parannustoimenpiteet.

Huomioitavaa on, että kaavan liitteenä esitetty materiaali havainnollistaa vain yhtä mahdollista alueen kehittämisen vaihtoehtoa. Jokaisessa alueelle kohdistuvassa suunnitelmassa tulee kuitenkin erikseen tutkia esitettävän kokonaisratkaisun soveltuvuus valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja vieressä olevan Seveso III-laitoksen läheisyyteen.

Asemakaavassa esitettyjen ratkaisujen sisällyttäminen alueen toteuttamissuunnitelmiin edellyttää alueen omistajien, kaupungin toimijoiden, alueen teknisten järjestelmien suunnittelijoiden sekä uudis- ja korjausrakentajien välistä yhteistyötä ja koordinoitua.

Kaikissa alueelle tehtävissä muutoksissa ja niiden kautta alueelle sijoitettavien toimintojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Kuusaansaassa sijaitsevan Seveso III-laitoksen toiminnan aiheuttamat vaikutukset ja rajoitukset.

Asemakaavassa muodostuvan korttelialueen varsinainen tarkempi toteutus ratkaistaan siis vasta erillisissä rakennus- tai toimenpideluvissa, jotka hyväksyvät rakennusvalvonta.

Kouvolassa 1.3.2023

Anne Kangasniemi-Kuikka  
kaupunginarkkitehti

Hannu Purho  
kaavoitusarkkitehti