

ASEMAKAAVA KOSKEE

Kaupunginosan 52, Korian Hiivurin tiloja 2:9, 2:12, 2:27, 2:135, 2:143, 2:145, 5:1 ja katualueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Kaupunginosan 52, Korian Hiivuri, kortteleita 76–78 ja 801 sekä puisto-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalvelujen - ja katualueita.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT

Kaupunginosan 52, Koria, korttelit 76–78 ja 801–803 sekä puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja maa- ja metsätalousalueita sekä liikenne- ja katualueita.

Hiivurin laajennus, nro 52/010

Kaavaselostus, hyväksyminen

8.5.2025



Hiivurin laajennus, nro 52/010

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaavamuutoksen tarkoitus ja perusteet	2
1.3	Asemakaavan liiteasiakirjat.....	3
1.4	Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset	3
2	Tiivistelmä.....	5
3	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	24
3.1.4	Maanomistus	32
3.2	Suunnittelutilanne.....	33
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	33
3.2.1.1	Kymenlaakson maakuntakaava 2040	33
3.2.1.2	Kouvolaan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava	36
3.2.1.3	Korian osayleiskaava	38
3.2.1.4	Asemakaava	39
3.2.1.5	Yleissuunnitelma	42
3.2.1.6	Kaupunkistrategia 2023–2032	43
3.2.1.7	Rakennusjärjestys.....	43
3.2.1.8	Pohjakartta.....	43
4	SUUNNITTELUN VAIHEET	44
4.1.1	Suunnittelun tarve.....	44
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	44
4.3	Maankäytösopimus	44

4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	44
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	44
4.4.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin, maakunnallisiin ja yleiskaavallisiin tavoitteisiin 45	
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	56
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö.....	56
4.5.1	Osalliset.....	56
4.5.2	Vireilletulo	57
4.5.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	57
4.5.4	Viranomaisyhteistyö.....	58
4.5.5	Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos	58
4.5.6	Kaavan julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus	58
4.6	Kaavaratkaisun perusteet	58
4.6.1	Mielipiteet ja niiden huomioiminen	59
4.6.2	Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo	74
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	86
5.1	Kaavan rakenne	86
5.1.1	Mitoitus	87
5.1.2	Palvelut.....	88
5.1.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	88
5.2	Aluevaraukset	89
5.2.1	Korttelialueet.....	89
5.2.2	Muut alueet.....	90
5.2.3	Muut määräykset	91
5.2.4	Yleismääräykset	91
5.3	Kaavan ennakkovaikutusten arviointi (EVA)	97
5.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	97
5.3.2	Ihmisten elinolot, elinympäristö ja palvelut.....	99
5.3.3	Vaikutukset liikenteeseen	100
5.3.4	Vaikutukset tekniseen huoltoon	101
5.3.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	102
5.3.6	Muut vaikutukset.....	105

5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	105
5.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	106
5.6	Nimistö	106
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	107
6.1	Toteutuksen seuranta	107

Hiivurin laajennus, nro 52/010
Kaavaselostus, hyväksyminen

Asemakaavaselostus

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kunta Kouvolan kaupunki
Alueen nimi Hiivurin laajennus (kaava nro 52/010)

Asemakaava koskee kaupunginosan 52, Korian Hiivurin tiloja 2:9, 2:12, 2:27, 2:135, 2:143, 2:145, 5:1 ja katualueita.

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 52, Korian Hiivuri, kortteleita 76–78 ja 801 sekä puisto-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalvelujen - ja katualueita.

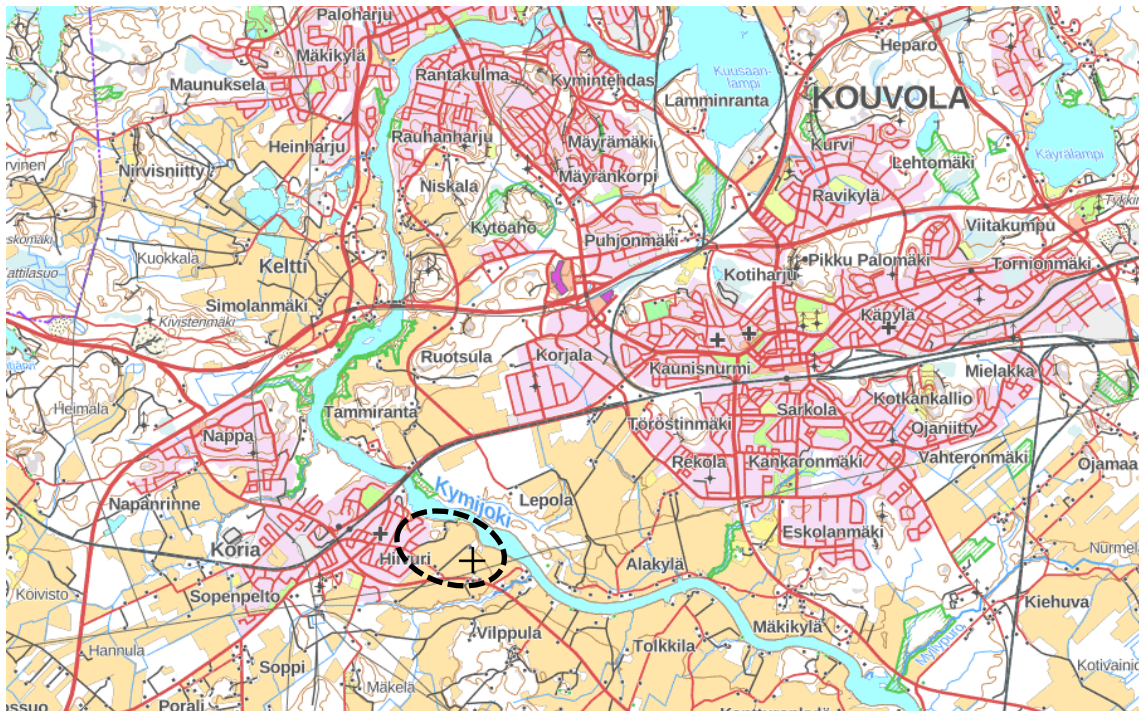
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat kaupunginosan 52, Koria, korttelit 76–78, 801–803 sekä puisto-, lähivirkistys-, suojaviher-, ja maa- ja metsätalous- alueita sekä liikenne- ja katualueita.

Laatija Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö / Kaupunkisuunnittelu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19.6.2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen	
Kuulutus / Kouvolan sanomat	21.6.2023
OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävilläolo	21.6. - 4.8.2023
Yleisötilaisuus (kaavakävely)	29.6.2023
Tekninen lautakunta	10.1.2024
Kuulutus / Kouvolan Sanomat	31.1.2024
Julkinen nähtävilläolo	31.1. - 1.3.2024
Hyväksyminen	
Tekninen lautakunta (vastineet)	4.9.2024
Tekninen lautakunta (kaava)	___.2024

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan kaupungin lounaispuolella, Korian taajamassa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 60 ha. Kaavamuutosalueeseen kuuluu teollisuus-rakennusten korttelialuetta, puistoa, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta sekä maati-lojen talouskeskusten korttelialuetta. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu ennestään asemakaavoittamatonta peltoa ja Kymijoen ranta-aluetta sekä entisen jätevedenpuh-distamon alue.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustakatkoviivalla.

1.2 Kaavamuutoksen tarkoitus ja perusteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen alueella, luoda edellytyksiä uudelle yritystoiminnalle ja mahdollistaa maankäyttöä eri-laiset tulevaisuuden tarpeet huomioiden. Lisäksi tavoitteena mahdollistaa uuden kadun toteuttaminen nykyiselle yritysalueelle ja täsmentää katu- ja yleisten alueiden rajauksia vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Kaavahankkeen tavoitteena on edistää turvallisen, viihtyisän ja kestävän elinympäristön turvaamista alueella.

1.3 Asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 4. Maanomistuskartta

Liite 5. Havainnekuva

Liite 6. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

Liite 7. Asukastilaisuuden muistio

1.4 Kaavahankkeeseen liittyvät selvitykset

- Rakennettavuusselvitys, Sipti Oy
- Liikenneselvitys, A-Insinöörit
- Katutilojen mitoitus, A-Insinöörit
- Hiivurin alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2023, Kotkansiipi 2023
- Korian Hiivurin maankäytön yleissuunnitelma, A-Insinöörit 2022
- Maaperätutkimus, Kirjapainontie 2, Afry 2022
- Kouvola, Koria, Värälän taistelupaikka, Arkeologinen inventointi 2022, Maanala Oy
- Kymenlaakso Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021, Ympäristöministeriö ja Syke 2021
- Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvitys, Pöyry 2013
- Kouvolan pyöräpysäköintinormi 2021
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläosayleiskaava, Kouvolan kaupunki 2020
- Arkkitehtuuriopas, Elimäki – Koria, Kouvola 2019
- Kouvola, Kymijoen rantaosayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy 2019
- Kouvolan hulevesien hallinnan toimintamalli, Sitowise 2019
- Kymijoen rantaosayleiskaava Koria-Anjala –luontoselvitys, Kotkansiipi 2016

- Kouvola Korja - Lappeenranta Yllikkälä, 110 kV voimalinjan arkeologinen inventointi, Museovirasto 2014
- Kouvola, keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, arkeologinen yleisinventointi, Kulttuuritutkijain Osuuskunta Aura 2014
- Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvitys, Pöyry 2013
- Kouvola Korja ja Elimäen kirkonkylän luontoselvitykset 2009, Kotkansiipi 2009
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008, Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2008
- Pohjois-Kymenlaakso, Sotahistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto 2008
- Elimäen rakennuskulttuurikohteet, Kouvola seudun kuntayhtymä 2003

2 Tiivistelmä

Asemakaava on käynnistynyt Kouvolan kaupungin aloitteesta ja se on mukana kaupungin kaavoituskatsauksessa, *Kouvola suunnittelee ja rakentaa 2023*.

Kaavoituksen aloituskokous kaupungin ja kaavaa laativan konsultin välillä on pidetty 4.4.2023.

Kaavahankkeen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa, kaupungin virallisilla ilmoitustaululla internet-sivuilla 21.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 21.6 - 4.8.2023 välisen ajan. Niistä pyydettiin palautetta alueen toimijoilta, muilta osallisilta ja viranomaisilta. Kaavahankkeesta kiinnostuneille asukkaille järjestettiin yleisötilaisuus kaavakävelynä 29.6.2023.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 31.1. - 1.3.2024 välisen ajan ja nähtävilläolosta kuulutettiin Kouvolan Sanomissa 31.1.2024. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin yhdeksän lausuntoa ja yksi muistutus. Vastineet näihin on esitetty kaavaselostuksessa.

Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuus osoittaa uutta teollisuusaluetta Vilppulantien varteen Korian taajaman itäpuolelle. Asemakaavalla ratkaistaan yritysalueiden liikenneyhteydet siten, että liikenne on mahdollista järjestää kulkematta asuntoalueiden kautta. Samalla tarkistetaan voimassa olevan asemakaavan korttelialueiden rajauksia ja kaavamerkintöjä ja määräyksiä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskustasta lounaaseen Korian kaupunginosassa, Korian taajaman itäpuolella. Koria on Kouvolan kuudenneksi suurin kaupunginosa, ja se sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä Kouvolan keskustasta, Elimäen alueella valtatie 6:n varrella Kymijoen eteläpuolella.

Kaavamuutosalueen laajuus on noin 60 hehtaaria ja se pitää sisällään teollisuusrakennusten korttelialuetta, puistoa, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta sekä maatilojen talouskeskusten korttelialuetta. Alue on osittain asemakaavoitettu ja rakennettu. Suunnittelualue rajautuu lännessä Kyntäjäntiehen ja Isopartiantiehen, pohjoisessa Kymijokeen, idässä peltoalueeseen sekä etelässä Vilppulantiehen ja Anjalantiehen.

Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Kymijokilaakson kulttuurimaisema.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueelta (Kouvolan kaupunki). Kuvassa näkyy Kymijoen rannan tuntumassa sijaitseva yritysalue, taajamarakennetta sekä viljelyaluetta.

Suunnittelualueella on myös jätevedenpuhdistamo.

3.1.2 Maisema ja luonnonympäristö

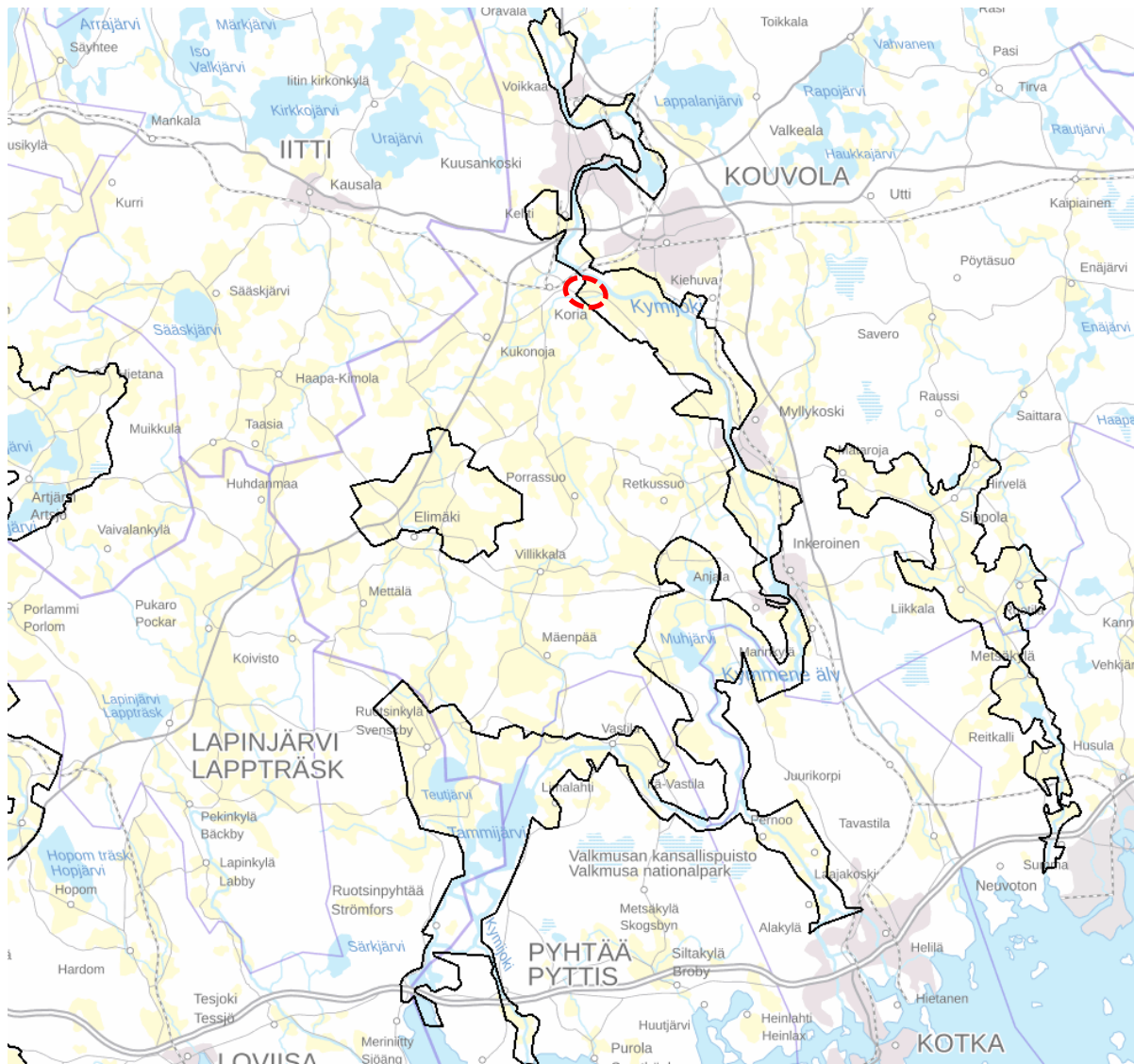
Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Kymijokilaakson kulttuurimaisema

Kymijokilaakson valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema sijaitsee Kouvolan, Kotkan, Loviisan ja Pyhtään kuntien alueella. Alue on maisemamaakuntajaossa eteläistä rantamaata ja Itäistä Järvi-Suomea, suunnittelualue kuuluu Eteläisen rantamaan alueeseen ja maisemaseutuna eteläiseen viljelyseutuun. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on laaja, sen pinta-ala on noin 26 035 ha eli noin 260 k-m². Kokonaispinta-alasta rakennettua ympäristöä on noin 1 885 ha (7 %), maatalousalueita noin 10 018 ha (38 %) ja metsiä sekä avoimia kankaita ja kalliomaita 9 173 ha (35 %), vesialueita 4 289 ha (17 %) ja kosteikkoja ja avointa suota 670 ha (3 %). Aluetta luonnehtivat historiallinen maaseutuasutus kartanokulttuureineen, laajat viljelyalueet, monipuoliset luontokohteet sekä teollisuushistorian leimaamat maisemat. Kulttuurimaiseman olennaisimpia arvotekijöitä ovat laajat, avoimet näkymät, monet perinteisestä kylä- ja elinkeinorakenteesta kertovat maisemat ja kulttuurihistorialliset arvokohteet. Lisäksi Kymijokilaaksossa on useita merkittäviä luontokohteita, joiden arvot on turvattu erilaisin luonnonsuojelualuestatuksin. (Kymenlaakso, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021. Ympäristöministeriö ja SYKE)

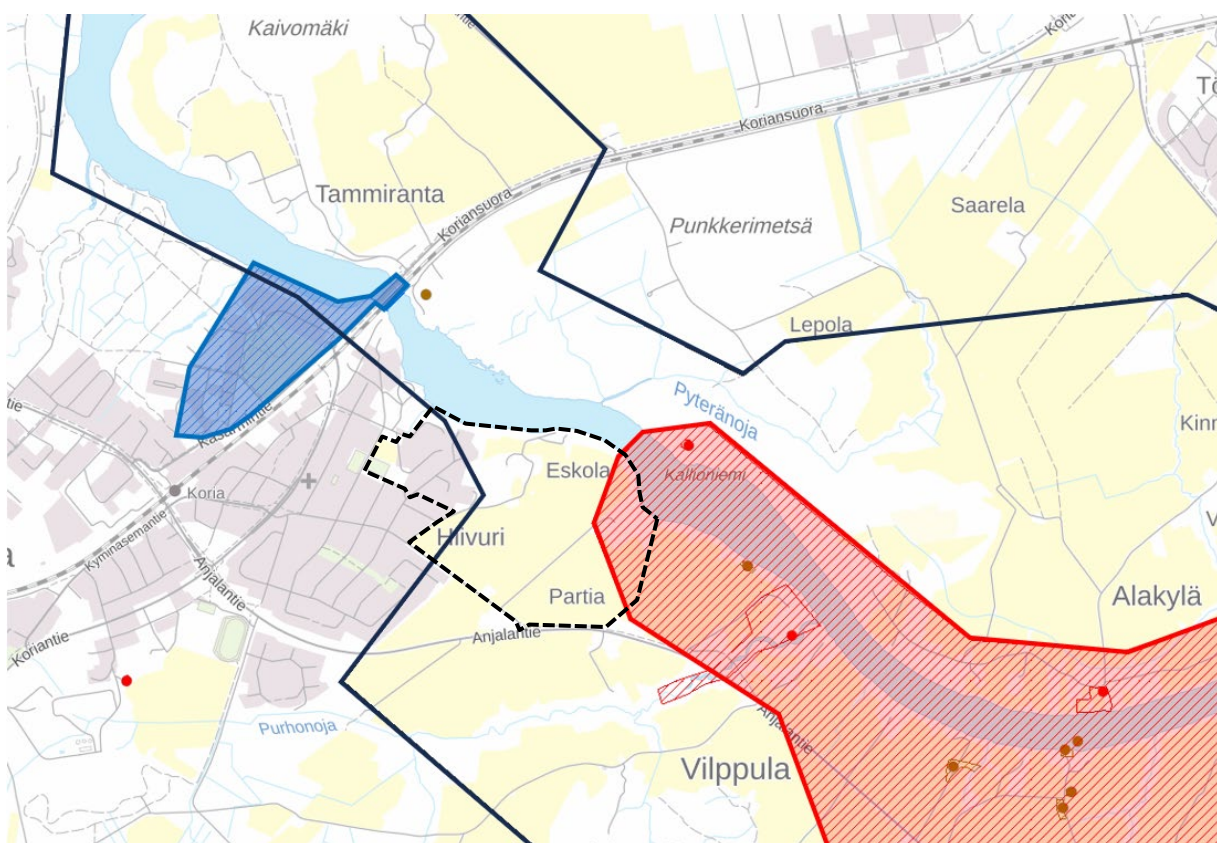
Suunnittelualue sijaitsee Korian taajaman kyljessä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen pohjoisosassa. Kaavamuutosalue on laajuudeltaan noin 0,2 % koko valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen pinta-alasta. Kulttuuriympäristöarvoista alueelle sijoittuu Värälän taistelupaikan muinaisjäänös. Muita valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kuvauksessa esitettyjä kulttuuripiirteitä, kuten kivikaudelta periytyviä asuinpaikkoja, kartanomiljoita, kirkkoja, historiallisia tiemaisemia tai perinnetoimintoja, alueella ei ole. Alueelta ei ole näköyhteyttä kaavoitettavasta alueesta luonteseen sijaitsevien Korian kasarmialueen tai Korian siltojen valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen maisemakuva muodostuu monimuotoisista jokivarsimaisemista Ensimmäisen Salpausselän pohjoispuolelta Suomenlahdelle (etäisyyttä linnuntietä noin 53 km). Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen pohjoisosassa, jossa aukeavat laajimmat viljelymaisemat Salpausselän ja Myllykosken välisillä savikoilla, avarimmillaan usean kilometrin levyisenä vyöhykkeenä. Nyt kaavoitettavalla alueella peltoaukea on laajimmillaan noin 720 m

pitäinen Kymijoen rantapuuston ja Vilppulantien välisellä alueella. Laajimmat yhtenäiset peltoaukeat sijaitsevat suunnittelualueesta ja Purhonojasta etelään.



Kuva 3. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta, Kymijokilaakson kulttuurimaisema. (Syke 2023) Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella katkoviivalla.



Kuva 4. Suunnittelualue sijaitsee osittain valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sekä muinaisjäännösalueella. Maisema-alueen rajausta on osoitettu kartalla mustalla viivalla, Värälän taistelupaikan muinaisjäännös punaisella viivalla ja vinoviivarasterilla ja RKY-alueet sinisellä. Suunnittelualue on osoitettu mustalla katkoviivalla. (Syke 2023)



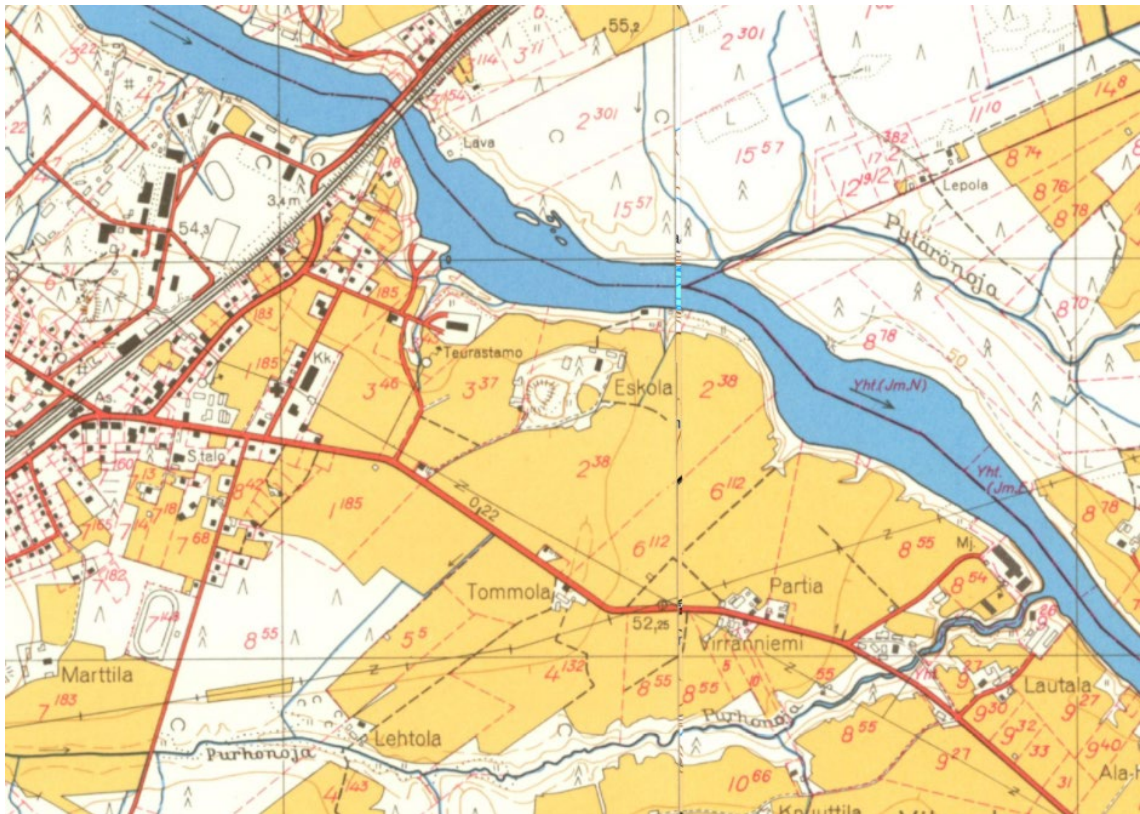
Kuva 5. Suunnittelualueen suhde Kymijokilaakson kulttuurimaisemanvaltakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. (Syke 2023)

Maisemarakenne, maisemakuva, luonnonolot

Osana Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavatyötä on laadittu maisemaselvitys vuonna 2013 (Pöyry Finland Oy). Kouvolan kaupungin alue ja suunnittelualue sijoittuvat I Salpausselän reunamuodostuman alueelle ulottuen myös jonkin verran reunamuodostuman pohjois- ja eteläpuolille. Suomen maisemamaakuntajaossa suunnittelualue sijoittuu Eteläisen rantamaan maisemamaakunnan alueelle ja tarkemmassa maisemallisessa seutujaossa Eteläisen viljelyseudun alueelle. Eteläinen rantamaa sekä eteläinen viljelysseutu ovat muinaista merenpohjaa ja siksi savikkoista, erityisesti jokivarsien tuntumassa. Järviä alueella on vähän tai ne ovat hyvin pieniä. Kymijoki, joka laskee alueen kautta etelään, on luonut edellytykset alueen kehittymiselle yhdessä Salpausselän reunamuodostuman kanssa. Alueen maisemassa näkyvät sekä luonnonprosessien että ihmisen vuosisatoja jatkuneen maisemaa muokkaavan toiminnan merkit.

Suunnittelualueen maisemarakenteen rungon muodostaa Kymijoki ja siihen laskeutuva Purhonoja. Rautatie ja maantiet ovat muodostaneet taajamarakenteen rungon. Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa taajama-alue päättyy ja pääosa suunnittelualueesta on tasaista peltoa. Alueen korkein kohta on Eskolanmäellä, +66 m merenpinnan yläpuolella (mpy). Suunnittelualueella olevan peltoalueen keskellä korkeus on noin +55 mpy. Kaava-alueen maisemakuvaa hallitsevat alueen keskellä oleva Eskolanmäki ja kaava-alueen poikki kulkeva voimalinja. Kymijoki virtaa syvässä uomassa suunnittelualueen kohdalla, eikä sitä voi nähdä kaava-alueen peltoalueilta katsottuna. Kaava-alueen maisemanäkymät rajautuvat Kymijokivarren kasvillisuuteen. Kaava-alueelle avautuu näkymä Anjalantien varresta. Kaava-alueelta avautuu laajat peltonäkymät kohti etelää ja kaakkoa.

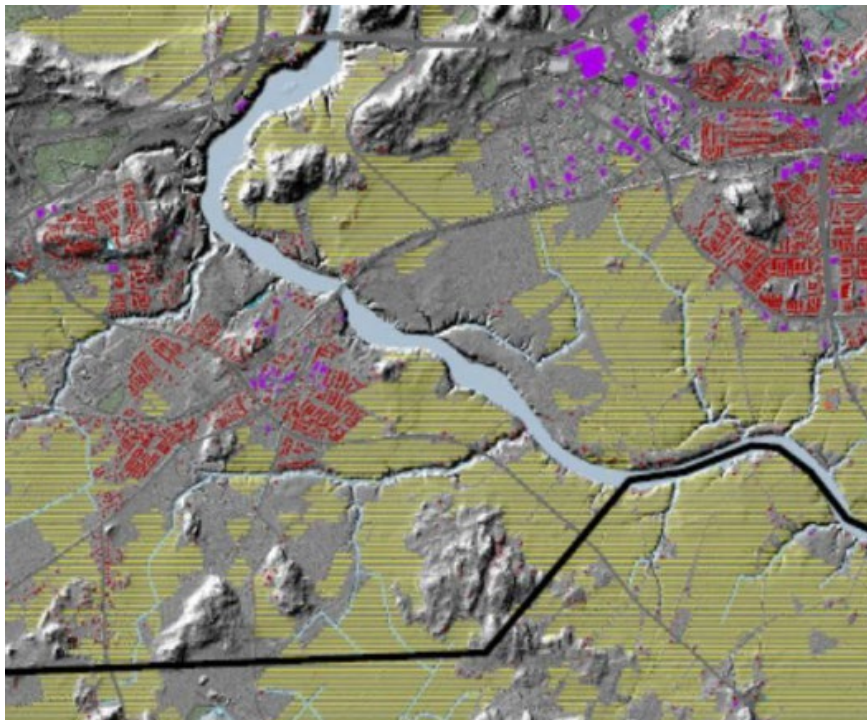
Maisemamuutos on ollut merkittävä vuosien 1965 ja 1987 välillä, kun asuntoalueita on toteutettu kaupungistumiskehityksen myötä Hiivurin pelloille (Kuva 6 ja Kuva 7).



Kuva 6. Peruskartta 1965 (Maanmittauslaitos, vanhatkartat.fi).

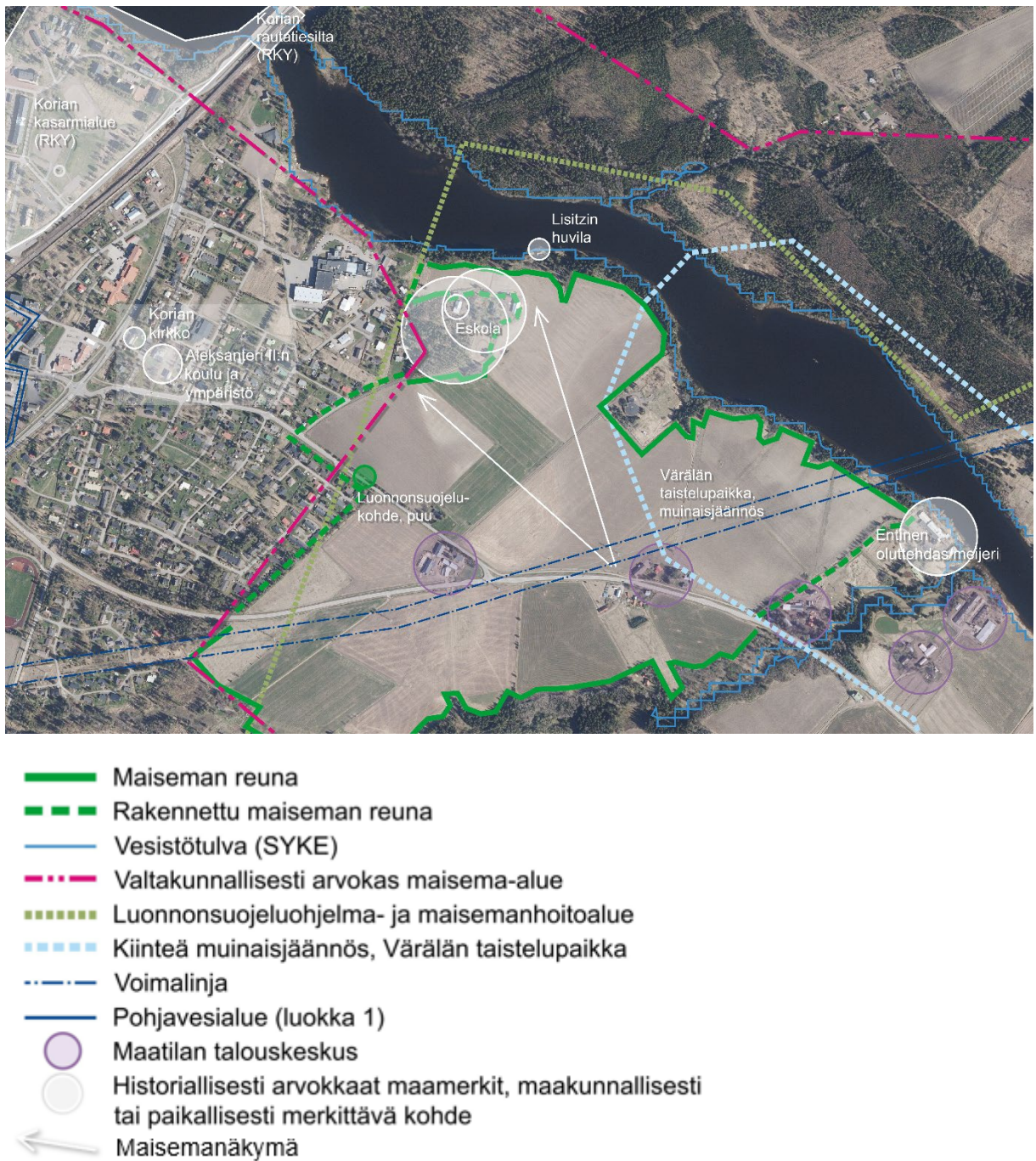


Kuva 7. Peruskartta 1987 (Maanmittauslaitos, vanhatkartat.fi).



 Asuinrakennus	 Vakavesi, virtavesi; Merivesi
 Liikerak, julkinen rak.	 Pelto
 Lomarakennus	 Niitty
 Teollinen rakennus	 Soistuma
 Kirkollinen rakennus	 Suo, helppokulkuinen
 Muu rakennus	 Suo, vaikeakulkuinen
 Allas	

Kuva 8. Maisemarakenne (Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvitys, Kouvola kaupunki 2013).

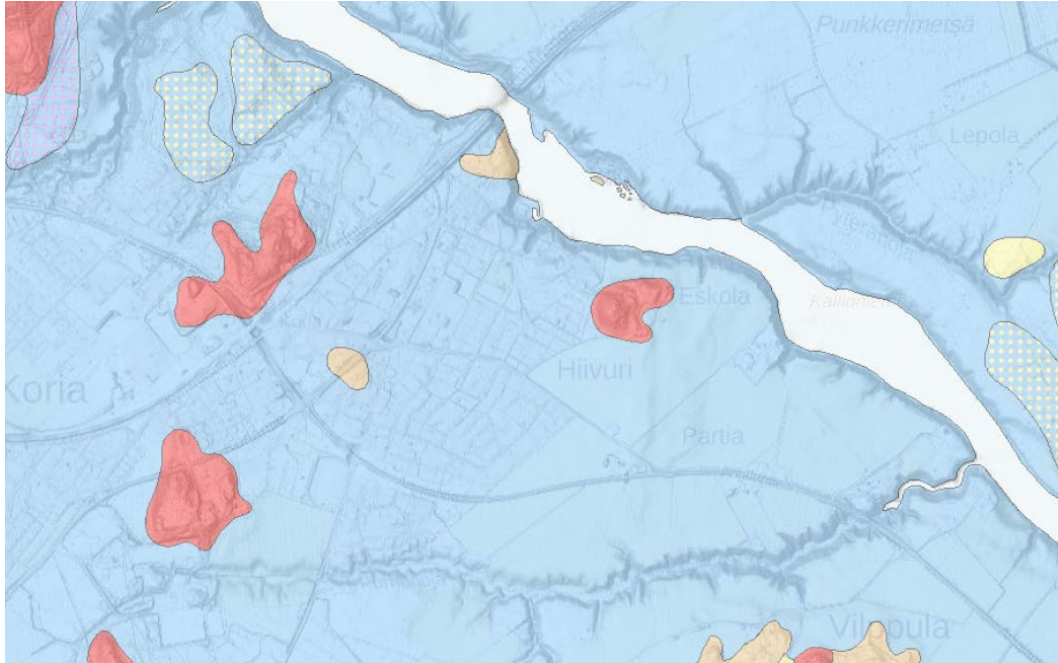


Kuva 9. Suunnittelualueen arvokkain osa on Kymijoen varsi ja sen rantavyöhyke (taustalla ilmakuva Maanmittauslaitoksen latauspalvelusta).

Osa suunnittelualueesta kuuluu luonnonsuojeluohjelma-alueeseen *Maisemakokonaisuudet Kymijoen laakso (MAO050014)*. Itse Kymijoki on luontotyyppinä *Erittäin suuri joki CR*. Laajat peltoaukeat, kuten Värälä-Tolkkilan pellot on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi lintualueeksi (MAALI) (Parkko ym.2016).

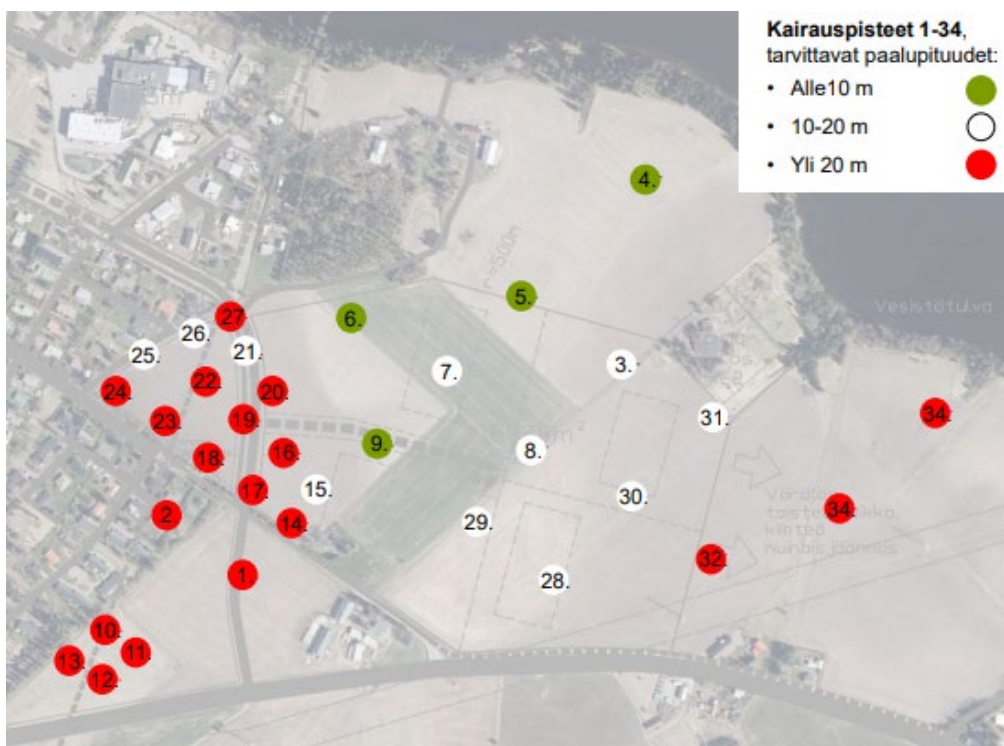
Maaperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on pääosin savea.



Kuva 10. Maaperä 1:50 000 (GTK Maankamara 2023)

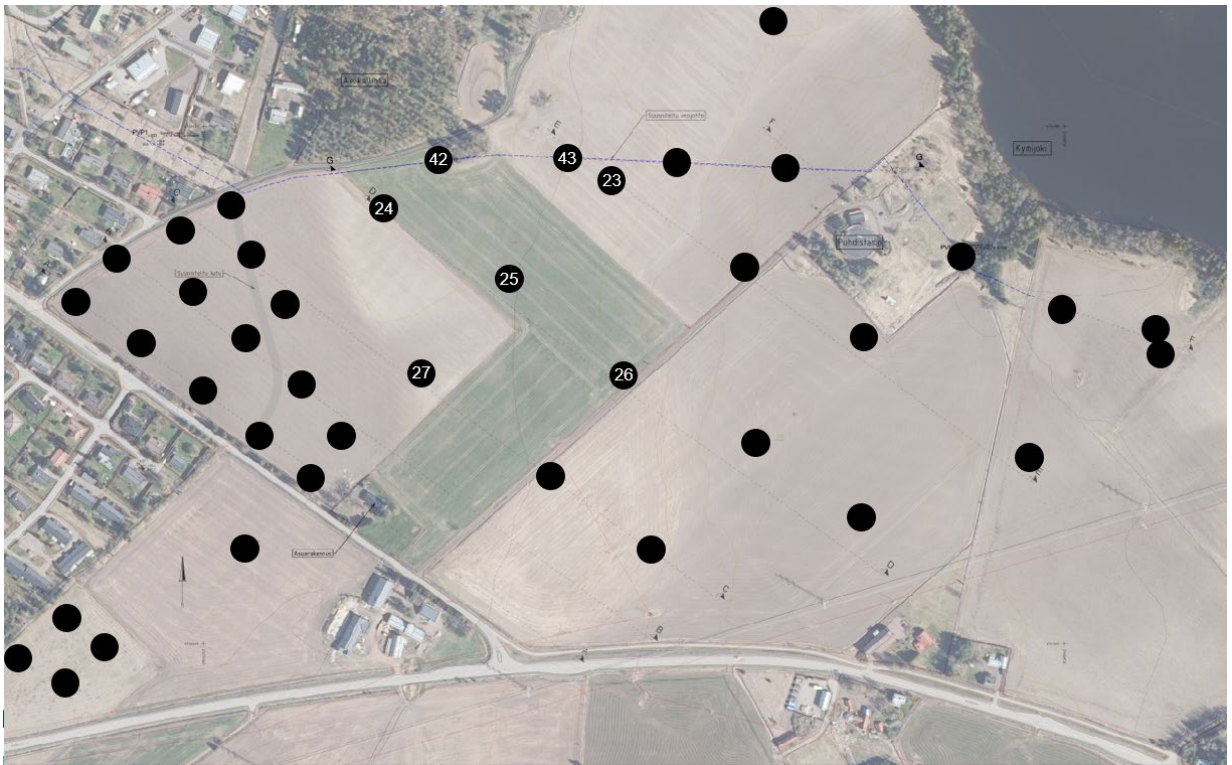
Alueelle on laadittu pohjatutkimuksia yleissuunnitelmavaiheessa vuonna 2022 (Korian Hiivurin maankäytön yleissuunnitelma, A-Insinöörit 2022) ja niitä täydennetään asema-kaavan laadinnan aikana. Savikerroksen paksuus vaihtelee alueella 4...21 m. Pohjatutkimuksien perusteella alueen pohjamaaolosuhteet edellyttävät merkittävää pohjarakennusta. Rakennukset on perustettava paalutuksen varaan. Paalut, joiden pituudet vaihtelevat 4...21 m, tunkeutuvat savikerrostumien läpi moreenimaakerrokseen. Paalutukset ja siihen liittyvät perustukset nostavat rakentamisen kustannuksia verrattuna tavanomaisiin pohjamaaolosuhteisiin. Myös viemärien rakentaminen on kalliimpaa, koska kaivannot vaativat tuentojen rakentamista savisissa pohjamaissa. Kadut voidaan tehdä kuivakuorikerroksen varaan. Paikoin katupohjia voidaan lujittaa painopenkereillä ja syvästabiloinneilla.



Kuva 11. Yleissuunnitelmavaiheessa laaditun pohjatutkimuksien kairauspisteet 1–34. (A-Insinöörit 2022)

Asemakaavan aikana laaditaan rakennettavuusselvitys, joka on luonnosvaiheessa (Rakennettavuusselvitys, luonnos 31.5.2023 / Sipti Oy). Alueella tehdään täydentävinä pohjatutkimuksina paino- ja siipikairauksia sekä otetaan häiriintyneitä maanäytteitä sekä asennetaan pohjaveden havaintoputkia. Näiden tutkimusten tulokset täydennetään rakennettavuusselvitykseen tutkimuksien valmistuttua.

Maasto on korkeimmillaan alueen luoteisosassa noin tasolla +58 ja matalimmillaan alueen itäosassa noin tasolla +50. Peltoalueella pinnassa on humusmaakerros, jonka paksuus on arviolta enintään noin 0,5 metriä. Tämän alla on savikerroksia, joiden paksuus on enimmillään noin 31 metriä. Savikerrostuman pinnassa on noin 1–2 metrin paksuinen kuivakuorikerros. Tämän alla on pehmeää savea enimmillään noin 11 metrin paksuudelta. Pehmeän savikerroksen alla on sitkeää savea. Savikerrostuman alla on karkearakeinen maakerros tai moreenikerros. Kairaukset ovat päättyneet noin 2–34 metrin syvyyteen maanpinnasta karkearakeisessa maakerroksessa tai moreenikerroksessa oleviin lohkaraisiin tai kalliopintaan. Vesijohtolinjalla osa kairauksista on lopetettu 4 metrin määräsyyvyyteen (kairaukset numero 36, 37, 44 ja 45). Kalliopinnan tasoa ei ole varmistettu porakonekairaamalla.



Kuva 12. Rakennettavuusselvityksen tutkimuspisteiden sijainnit.

Alueen luoteis-/länsipuolella on kalliainen mäki, jossa on osittain myös avokalliota. Edellä kuvatut savikerrokset ohenevat kohti kalliomäkeä (kts. rakennettavuusselvityksen kairaukset numero 23, 24, 42 ja 43). Myös alueen keskiosalla, kairauspisteiden numero 24–28 rajaamalla alueella, on edellä kuvattua ohuempia savikerrokset ja pinnassa on osittain täyttökerroksia (Puhdistamontien läheisyydessä).

Alueen pohjoisosalla tehdyssä siipikairauksessa syvyysväliltä 1–3 metriä mitattu saven redusoimaton suljettu leikkauslujuus vaihteli välillä 8–24 kPa (tutkimuspiste 00013). Pohjamaa on suuresta hienoainespitoisuudesta johtuen märkänä erittäin häiriintymis-herkkää.

Rakennettavuusselvityksen mukaan savikolle sijoittuvat rakennukset suositellaan perustettavaksi lyöntitukipaaluilla. Paaluina voidaan käyttää joko teräksisiä tai teräsbetonisia paaluja. Paalujen arvioitu tunkeutumistaso on noin 2–3 metriä pohjatutkimusleikkauksissa esitettyjen kairausten päättymistason alapuolella.

Paalujen kantavuudessa on huomioitava negatiivinen vaippahankaus, mikäli alueelle tulee tehtäväksi täyttöjä, jotka kuormittavat pohjamaata.

Rakennusten lattiat suositellaan rakennettavaksi kantavina rakenteina.

Rakennusten alimmat lattiatasot suositellaan rakennettavan nykyisen maanpinnan yläpuolelle, jotta vältetään kaivua pehmeisiin savikerroksiin.

Mahdolliset syvät rakennuskaivannot on toteutettava tuettuna kaivantona.

Rakennusten maanvarainen perustaminen tulee kysymykseen alueen luoteis-/länsiosalla kairausten numero 23, 24, 42 ja 43 rajaamalla alueella (kts. pohjatutkimuskartta).

Katujen, ajoteiden ja pysäköinti-/piha-alueiden korkeustasot suositellaan rakennettavan lähelle nykyistä maanpinnan tasoa, jolloin pohjamaahan kohdistuva lisäkuormitus ja painumat pysyvät pieninä. Etenkin pehmeään pohjamaan alueella tulee jatkosuunnittelussa huomioida painumat ja stabiliteetti. Painumia voidaan pienentää pitämällä alueiden taseus lähellä nykyistä maanpintaa ja käyttämällä rakennekerroksissa kevennysmateriaaleja (esim. vaahtolasi).

Mahdollisten meluvallien, läjitysalueiden tai penkereelle tulevien katujen pohjarakenteet on suunniteltava tapauskohtaisesti. Lähtökohtaisesti näillä alueilla on tehtävä pohjanvahvistusta esim. stabiloimalla tai painopenkereillä.

Alueilla, joissa putkijohdot kaivautuvat pehmeään pohjamaahan, voidaan putket perustaa maanvaraisesti 300 mm paksun kiviainesarinan ja 150 mm paksun asennusalustan varaan. Kiviainesarinan alle asennetaan suodatinkangas. Vaihtoehtoisesti perustaminen voidaan tehdä teräspoimulevyarinan ja 150 mm paksun asennusalustan varaan. Alueen luoteis-/länsiosalla putket voidaan perustaa maanvaraisesti 150 mm paksuisen asennusalustan varaan.

Rakennuspohjalla putkijohdot ripustetaan kantaviin rakenteisiin. Siirryttäessä rakennuspohjalta piha-alueelle, on siirtymäkohtaan tehtävä putkijohdon alle siirtymärakenne.

LVI-suunnittelussa on huomioitava piha-alueen pitkäaikaiset painumat. Putkijohtojen painumia voidaan pienentää käyttämällä putkikaivantojen täytöissä kevennysmateriaaleja (esim. vaahtolasi).

Matalat putkijohtokaivannot (alle 1,8 m) voidaan kaivaa luiskattuina kaivantoina loivalla luiskakaltevuudella (1:1,5...1:2) tai vaihtoehtoisesti kaivantotukielementeillä tuettuina kaivantoina. Yli 1,8 metrin syvyisistä kaivannoista on tehtävä kaivantosuunnitelmat toteutussuunnitteluvaiheessa.

Maaperä on routivaa, joten routimiselle alttiit perustukset on routasuojattava. Routasuojaukset ja roudaton perustamissyvyys on mitoitettava talonrakentamisen routasuojausohjeen RIL 261-2013 Routasuojaus -rakennukset ja infrarakenteet ohjeita noudattaen.

Rakennukset on salaojitettava julkaisussa RIL 126-2020 annettuja ohjeita noudattaen.

Pilaantuneet maa-alueet

Tiedossa oleva pilaantunut maa-alue sijaitsee osoitteessa Kirjapainontie 2. Maaperä-näytteissä maalaamon edustalla havaitut haitta-ainepitoisuudet ylittivät teollisuusalueilla käytettävän ylemmän ohjearvon ja paikoin vaarallisen jätteen cut-off-arvon. Maaperän pilaantuneisuuden takia kohteeseen tulee tehdä riskinarvio, jossa huomioidaan nykyinen ja alueelle suunniteltu käyttö. Ennen mahdollisia kaivutöitä tulee tehdä pilaantuneen maan kunnostusilmoitus.

Uuden asemakaavan alueelta ei ole tiedossa, että alueella olisi sijainnut mahdollisesti maaperän pilaantuneisuutta aiheuttavaa toimintaa tai onko alueella aiemmin tehty maaperän pilaantuneisuusselvityksiä. Alueella voi esiintyä sulfidisavia, joiden esiintyminen on selvitettävä. GTK:n happamat sulfaattimaat -kartan mukaan todennäköisyys tälle on hyvin pieni.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Suunnittelualueella on neljä noroa. Kymijokeen laskee useita oja pohjoisessa. Suunnittelualueelta pintavedet purkautuvat kahdeksassa purkupisteessä Kymijokeen.

Aiempien pohjatutkimuksien (2021–2022) yhteydessä alueelle on asennettu kaksi pohjavedenhavaintoputkea. Pohjavesipinta on ollut alueen pohjois-/koillisosassa sijaitsevassa havaintoputkessa PVP2 noin 10 metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla

+39,8...+40,2 (23.9.2022 ja 21.6.2022). Alueen länsiosassa (noin 60 metriä tutkitun alueen ulkopuolella) pohjavesipinta on ollut noin 5 metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla +48,8...+49,9 (tutkimuspiste P6, 31.5.-21.6.2022). (Rakennettavuusselvitys, luonnos 31.5.2023, Sipti Oy)

Luonnonolot ja kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin peltoaluetta ja sitä rajaavaa jo rakennettua ympäristöä. Osa suunnittelualueesta kuuluu luonnonsuojeluohjelma-alueeseen maisemakokonaisuudet Kymijoen laakso (MAO050014). Itse Kymijoki on luontotyyppinä Erittäin suuri joki CR. Laajat peltoaukeat, kuten Värälä-Tolkkilan pellot on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi lintualueeksi (MAALI) (Parkko ym.2016).

Pellot ovat edelleen aktiivisessa viljelykäytössä, mikä tarkoittaa samalla ravintoa kymmenille tuhansille arktisille hanhille ja sadoille joutsenille (Kymijoen rantaosayleiskaava Koria-Anjala - luontoselvitys 2016). Puhdistamontien pientareilla on melko edustavaa ketokasvillisuutta, kuten peurankelloa (*Campanula glomerata*) ja mataroita (*Galium*). Puhdistamorakennuksen ympäristössä kasvaa haitallista vieraslajia komealupiinia (*Lupinus polyphyllus*). (Hiivurin alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2023, Kotkansiipi 2023.)

Kymijoen rantatörmät ovat savimaille tyypillisesti jyrkkiä, ja vesi on kovertanut niihin syviä raviineja. Puustona kasvaa enimmäkseen varttunutta kuusta mustikkatyyppin kanakaalla. Metsissä on vanhoja kantoja, eikä juuri lainkaan lahoppuuta. (Hiivurin alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2023, Kotkansiipi 2023.)

Pohjoisosassa sijaitsevan Eskolan maatilan lounaispuolella on varttunutta metsää kasvava Eskolanmäki. Eskolanmäellä on toisen maailmansodan aikaisia ilmatorjunta-aseman kivettyjä kuoppia sekä rakennusten jäänteitä, joiden läheisyydestä löytyi kivikkoalvejuuren (*Dryopteris filix-mas*) lisäksi Kouvolan seudulla harvinaista hakarasaraa (*Carex spicata*). Mäen länsiosassa esiintyy jäkäläkallioita, joiden reunoilla kasvaa vanhoja mäntyjä ja katajaa. (Hiivurin alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2023, Kotkansiipi 2023.)

Tilalle johtavan Isopartiantien reunassa on varttunutta mäntyä, koivua sekä vähän haapaa kasvavaa harvennettua sekametsää, jonka alikasvos on hyvin tiheä.

Pensaskerroksessa kasvaa melko paljon lehtokuusamaa (*Lonicera xylosteum*) ja isotuomipihlajaa (*Amelanchier spicata*). Mäen päällä kasvaa vanhoja mäntyjä sekä kuusta, koivua, pihlajaa ja metsätammen (*Quercus robur*) taimia. Metsän avoimissa kohdissa kasvaa puumaisia katajia (*Juniperus communis*), heinäkasvillisuutta (etenkin nurmirölliä) ja paljon ahomansikkaa (*Fragaria vesca*). (Hiivurin alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2023, Kotkansiipi 2023.)

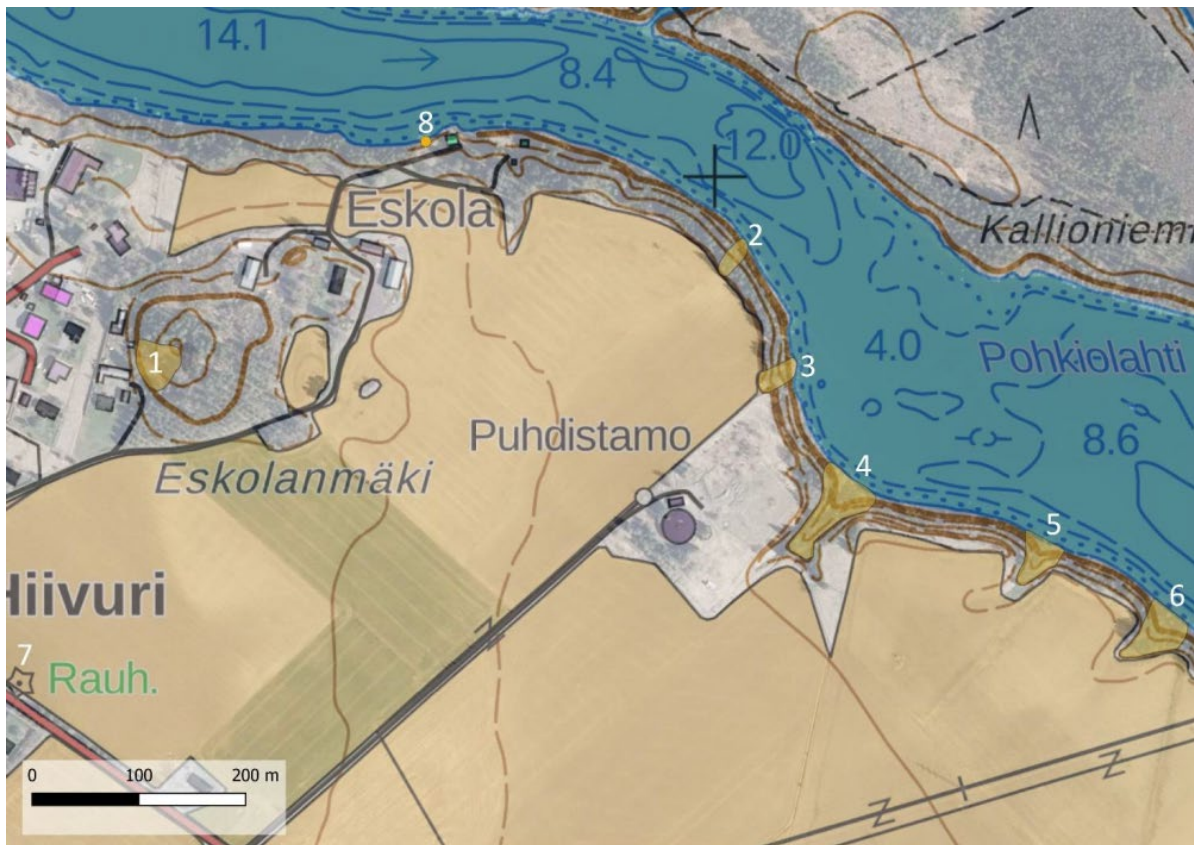
Eskolan maatilán läheisyydessä kasvaa harvennettua nuorta metsää: koivua, lehtikuusta, pihlajaa, vähän metsävaahteraa (*Acer platanoides*), kuusta, haapaa ja metsätammea. Vadelma (*Rubus idaeus*) esiintyy pensaskerroksessa runsaana. Rehevässä kenttäkerroksessa kasvaa vuohenputkikasvustoja (*Aegopodium podagraria*). (Hiivurin alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys 2023, Kotkansiipi 2023.)

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tehtiin luontoselvitys keväällä ja kesällä 2023 (Hiivurin alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys, Kotkansiipi 2023). Lisäksi vuosina 2009 ja 2016 tehdyt luontoselvitykset (Kotkansiipi) kattavat osan suunnittelualueesta. Selvityksissä havainnointiin varttuneempaa metsää kasvavilla alueilla arvokkaita elinympäristöjä (luonnonsuojelulain, vesilain ja metsälain sekä muut arvokkaat elinympäristöt) sekä uhanalaislajiston ja EU:n luontodirektiivissä mainittujen eliölajien esiintymisiä.

Uhanalaiset ja silmällä pidettävät lajit:

Luonnonsuojelullisesti merkittävien uhanalaisten lajien esiintyminen alueella on melko epätodennäköistä, mutta asemakaava-alueen pelloilla pesi kesällä 2023 vaarantuneeksi VU arvioitu lintulaji pensastasku (*Saxicola rubetra*).



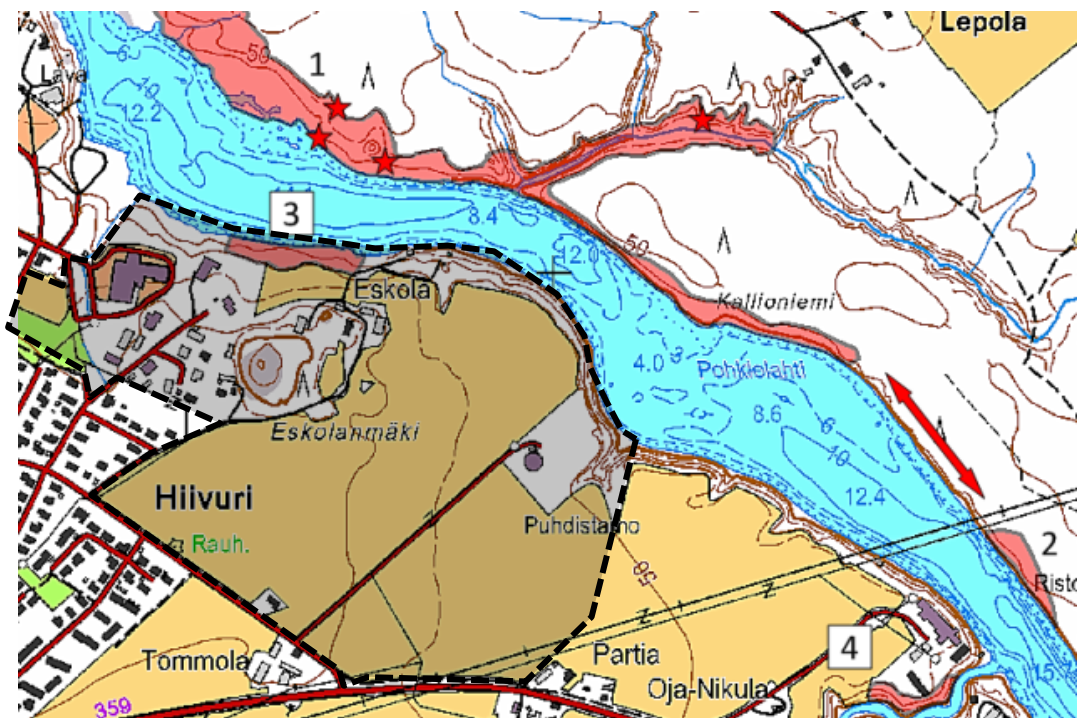
Kuva 13. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet. (Kotkansiipi 2023)

Luonnon monimuotoisuuskohteet (Kuva 13):

- Kohde 1: Karu **poronjäkälä-sammalkallio**, joka on laajalti sammalpeitteinen ja siinä esiintyy myös poronjäkäliä. Kallion reunoilla kasvaa vanhoja mäntyjä sekä katajaa. Kenttäkerroksen muodostavat erityisen runsaat ahomansikka ja rohtotädyke (*Veronica officinalis*) ja lisäksi ahosuolaheinää (*Rumex acetosella*), metsälauhaa (*Avenella flexuosa*), pelto-orvokkia (*Viola arvensis*) ja ketohopeahikkia (*Potentilla argentea* var. *argentea*) kasvaa monin paikoin. Avokallioiden väleissä on puolukkakasvustoja. Karut poronjäkälä-sammalkalliot on silmälläpidettävä NT luontotyyppi.
- Kohteet 2–6: **Raviinit**. Noroiksi luokiteltavat vedenjuoksu-uomat ovat uurtaneet savitörmään syviä raviineja, joiden reunoilla kasvaa kuusia ja suuria raitoja. Osalla kohteista esiintyy myös kuusimaapuita. Edustavin raviini on kohde 4. Norot ovat vesilain suojelemia, ja niitä reunustavat metsät voivat täyttää metsälain 10 § vaatimukset.

- Kohde 7: **Töpsymänty**, joka on Vilppulantien varressa kasvava luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu vanha maisemamänty. Kymijoen varsi oli vuosina 1788–1790 käydyn Kustaan sodan päänäyttämö. Perimätiedon mukaan Kustaa III laittoi laukkunsa männyn latvaan roikkumaan, jonka painosta latva taittui.
- Kohde 8: **Suuri metsälehmus** (*Tilia cordata*), joka sijaitsee mökin rannassa. Metsälehmus on huomattavan suurikokoinen ja säästämisen arvoinen, jolla on myös maisemallista arvoa.

Luontoselvityksen suositusten mukaan esitellyt kohteet 1–3 (Kuva 13) tulee jättää rakentamisen, hakkuiden ja kaivutoiminnan ulkopuolelle.



Kuva 14. Liito-oravalle sopivat metsät punaisina alueina (suunnittelualueella kohde 3). (Kymijoen rantaosayleiskaava Korja-Anjala –luontoselvitys, Kotkansiipi 2016). Suunnittelualue mustalla katkoviivalla.

EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit:

- Aikaisemmissa selvityksissä on todettu alueen lähiympäristössä liito-oravan elinalueita ja tehty papanahavaintoja, mutta keväällä 2023 asemakaava-alueen metsissä ei tehty havaintoja uhanalaisesta (vaarantunut VU) liito-oravasta (*Pteromys volans*), eikä alueella ole hyvää habitaattia lajille. Kymijoen rantametsä saattaa kuitenkin toimia yksilöiden kulkuyhteytenä, sillä lajista on tehty havaintoja Koriolla. Rannan säilyttäminen puustoisena on suositeltavaa.

Koria-Anjala–luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella liito-oravalle sopiva metsää olisi Kymijoen rannassa kohteessa kolme (Kuva 14). Kuvio on järeää kuusivaltaista metsää, jonka sammalkerroksessa kasvaa huomattavan runsaasti metsäliekosammalta (*Rhytidiadelphus triquetrus*). Kuusten lisäksi kuviolla kasvaa joitakin suuria raitoja ja vähän haapaa. Lahopuuta on niukasti, sillä tuulenkaadot on korjattu pois.

- Entinen puhdistamorakennus sekä Eskolan maatilarakennuksissa ovat mahdollisia **lepakoiden** päiväntymispaikkoja ja ne tulkitaan luonnonsuojelulain suojelemiksi lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Ennen rakennusten mahdollista purkua tai yläpohjaan kohdistuvia remontteja on syytä tehdä lepakkotarkistus. Asemakaava-alueen pellot ovat liian avoimia lepakoille, mutta Eskolanmäki vaikuttaa hyvältä saalistelualueelta etenkin viiksi- ja isoviiksisiipoille (*Myotis mystacinus* ja *brandtii*). Myös Kymijoen rannassa on lepakoiden esiintymismahdollisuus, mutta asemakaava-alueen kohdalla rannat ovat todennäköisesti liian karuja. Vuoksen vesistöalueella on tehty viime vuosina havaintoja lampisiipasta (*Myotis dasycneme*) (Laji.fi/ Karri Kuitunen), joten laji saattaa suosia suurempia jokia ruokailualueinaan. Kyseisen lajin esiintymistä Kouvolassa ei ole kartoitettu, mutta se kuuluu todennäköisesti Kymijoen lajistoon.
- Korian alueen purtojuurilla (*Succisa pratensis*) elää erittäin uhanalainen EN ja erityisesti suojeltava IV-liitteen laji keltaverkkoperhonen (*Euphydryas aurinia*), mutta asemakaava-alueelta ei löytynyt merkittäviä purtojuuresiintymiä.

Ekologiset yhteydet

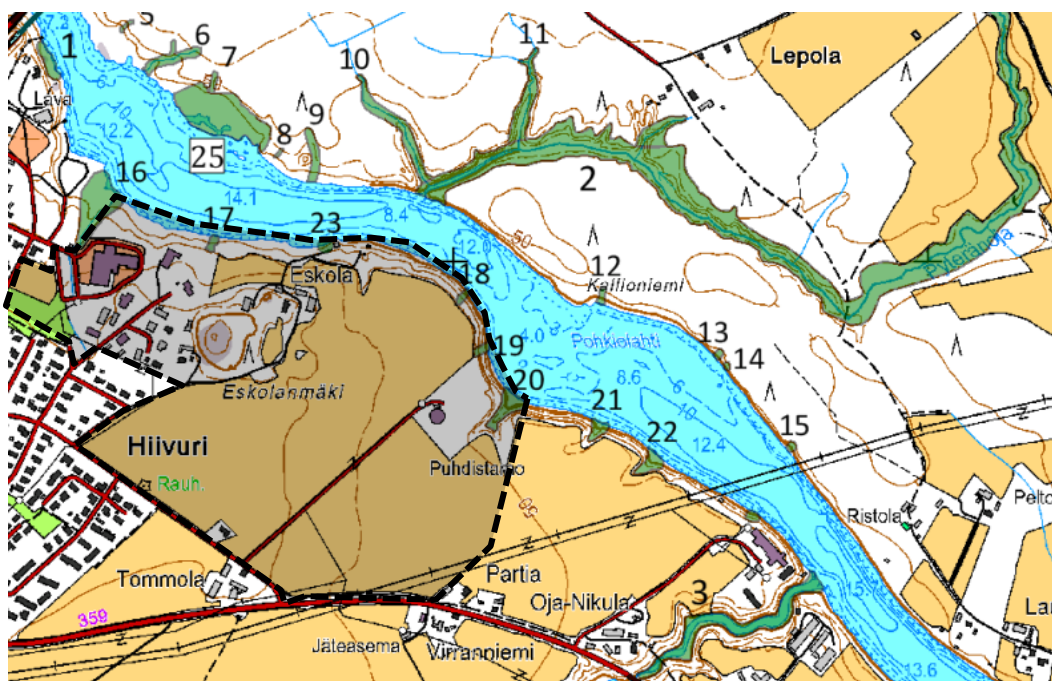
Kymijoen rantametsät on hyvä säilyttää puustoisina, sillä ne toimivat eliöiden ekologisina käytävinä ja lisäksi niillä on melko jyrkkiä rantoja sitova vaikutus. Uhanalaisen luontodirektiivin IV-liitteen lajin liito-oravan liikkuminen asemakaava-alueen rantametsiä pitkin elinalueiden välillä on hyvin mahdollista.

Haitalliset vieraslajit

Puhdistamon tontilla kasvaa komealupiinia (*Lupinus polyphyllus*), joka voisi olla vielä torjuttavissa.

Kymijoen rantaosayleiskaava Koria-Anjala –luontoselvityksen (Kotkansiipi 2016) mukaan suunnittelualueella on luontokohteet 17, 18, 19, 20 ja 23, joista kohteet 17–23 ovat vastaavia asemakaavoituksen yhteydessä laaditun luontoselvityksen kanssa (Hiivurin alueen asemakaavoitukseen liittyvä luontoselvitys, Kotkansiipi 2023). Luontokohteet 17–20 ovat noroja ja kohde 23 suuri metsälehmus (Kuva 15).

Luontokohteet tulee jättää kaikenlaisen kaivu- ja rakentamistoiminnan ulkopuolelle.



Kuva 15. Korian alueen arvokkaita luontokohteita. (Kymijoen rantaosayleiskaava Koria-Anjala –luontoselvitys, Kotkansiipi 2016). Suunnittelualue mustalla katkoviivalla.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelu- eikä Natura 2000 -alueita. Lähimmät tällaiset alueet ovat Pioneeripuiston takametsä sekä Ahkoja (Ahkojan luonnonsuojelualue on osa Natura 2000 –aluetta).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Kymenlaakson ensimmäiset asukkaat asettuivat vesistöjen varsille kivikaudella (8000–1300 eaa.). Kymijoki virtasi kuitenkin erämaisella alueella noin 1200-luvulle saakka, josta lähtien laakson varsinaisen asuttamisen voidaan katsoa alkaneen.

Kouvola kärsii merkittäviä muuttotappiota koulutetuista kuntien välisessä muuttoliik-
keessä. Kouvola menetti noin 1000 korkea-asteen tutkinnon suorittanut vuosina 2010–

2016 (Tilastokeskus: muuttaneiden taustatiedot. Vuodet 2010–2013 tilastokeskuksen erillisaineisto / Kouvolan elinvoima, aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI).

Kouvolan väestönkehitys on ollut erittäin negatiivista vuosien 2008–2016 aikana luonnollisen väestönlisäyksen ja muuttotappioiden vuoksi (Tilastokeskus: väestörakenne / Kouvolan elinvoima, aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI).

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee teollisuusaluetta, jonka eteläpuolella kaava-alueen ulkopuolella on erillispientaloaluetta. Alakouluntien varressa on pari rivitaloa. Kaavamuuotosalueen itäosa on pääosin peltoaluetta, jonka reunoilla on maatalousrakennuksia. Suunnittelualueella on kaksi loma-asuntoa ja kuusi asuinrakennusta.

Kaupunki-/taajamakuva

Suunnittelualueen ympäristö muodostuu teollisuus- ja varastoalueista, matalasta pientaloasutuksesta sekä osin metsä- ja peltoalueesta. Kirjapainontien molemmin puolin sijaitsevat korttelialueet ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti teollisuusalueina. Kahdella tontilla on myös vakituinen asunto. Alue on taajamakuvaltaan hieman hajainen. Eskolanmäen ympäristössä ja suunnittelualueen eteläpuolella on maatiloja. Kymijoen rannalla on loma-asutusta. Suunnittelualueella on laajat avoimet peltoalueet, joita rajaavat jo toteutuneet katualueet ja Kymijoen varren metsäiset vyöhykkeet.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä, noin 500 m alueesta länteen, sijaitsee historiallisesti arvokkaat maamerkit, Korian kasarmialue ja Korian sillat. Kasarmialue sijaitsee Kymijoen ja rautatien risteyskohdassa.

Strategisesti tärkeät Korian sillat olivat talvi- ja jatkosodan pommitetuimpia kohteita, mutta ne säilyivät sodista lähes vahingoittumattomina. Kymijoen ylittää Riihimäki–Pietari-radon silta, joka rakennettiin 1870. Yksiraiteinen silta ei ollut riittävä liikenteen lisäämiselle, joten sillan viereen rakennettiin toinen rautatiesilta. Uudempi rautatiesilta valmistui 1925. Vanhempaa ratasiltaa käytettiin maantieliikenteessä sen aikaa, kun uusi maantiesilta valmistui 1924–1985.

Tiehallinto on valinnut Korian vanhan sillan 1996 yhdeksi museosilloista, jotka kuvaavat maamme liikenneverkon ja sillanrakennustaidon kehitysvaiheita.

Rakennuskanta, rakennusinventointi

Kouvolan Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläosayleiskaavan alueella tehtiin rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2017–2020. Rantaosayleiskaavan rajausta on muutettu 2019, rantaosayleiskaava rajautuu Purhonojaan ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä on rajaumuutoksen johdosta poistettu Korian sil-
lat, Eskola, Lisitzin huvila ja entinen Korian meijeri sekä kauempana sijaitsevat Lautalan tila, Purhon kivisilta, Punkkerimetsän mahdolliset puolustusvarusteet, tutka-asema ja mahdollinen kuumalinja (puhelin- ja tietoliikennelinja). Tässä on esitetty tiedot nyt kaavoitettavan alueen yleiskaavaa varten inventoiduista kohteista.

Eskola (Isopartiantie 30, 45610 Koria):

Eskola on maakunnallisesti merkittävä rakennus ja pihapiiri. Talouskeskus sijaitsee Kymijoen ranta-alueella olevalla kumpareella ja sitä ympäröi tammet ja vaahterat. Päärakennus on valkoiseksi maalattu hirsinen, vaakapaneloitu ja harjakattoinen rakennus, joka on vuodelta 1900. Talouskeskuksen navetta on vuodelta 1905 ja se on graniittikivinen. Pihapiirin hirsinen taloussuoja (aitta) on vuodelta 1915 ja se sisältää tallin, kalustovajan ja kaksi aittaa. Piha-alueella on myös maakellari.

Elimäen rakennusinventoinnissa vuodelta 2003 Eskola on mainittu paikallisesti arvokkaana kohteena, mutta sen jälkeen laaditussa Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoituksessa 2008 Eskola on kohteena 044.06.20 kategoriassa Rakennukset ja pihapiirit. Selvityksen lähteenä on käytetty seutukaavaliiton julkaisua Kymenjokilaakson rakennuskulttuuri, 1992.



Kuva 16. Eskola.

Lisitzin huvila (Isopartiantie 28 45610 Koria):

Lisitzin huvila (asuinrakennus, 1930) on paikallisesti merkittävä rakennus, joka on hirsirakenteinen ja se sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle paikalle Korian Kallioniemen

eteläpuolelle. Rakennuksessa on kaksikerroksinen ja se on perustettu kalliolle korkeiden graniittipilareiden varaan. Rakennuksen ensimmäinen kerros on veistettyä hirttä, toisessa kerroksessa on ilmeisesti pystyrankorakenne. Rakennuksessa on korkea, eteläpäädyistä viistetty satulakatto (betonikattotiili). Rakennuksen seinäpinnat ovat punaiset, ikkunoiden puitteet, karmit ja vesikaton räystäät ovat valkoiset. Rakennuksessa on puujugendin piirteitä.



Kuva 17. Lisitzin huvila.



Kuva 18. Vuoden 1875 kartoitukseen perustuva venäläinen topografiakartta. (Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kouvolan kaupunki, 2010)

Värälän taistelukenttä, kiinteä muinaisjäänнос

Suunnittelualueelle ulottuu Värälän taistelukenttä, joka on Kustaan sodan aikana 1790 Ruotsalaisten rakentama varustus. Alue sijaitsee 190 metrin päässä Kymijoen länsirannasta. Kustaan sodan (1788–1790) aikana Kymijoen länsipuolella Värälässä (myös Tolkkilan ja Vilppulan alueilla sekä joen itäpuolella Kouvolan Alakylän ja Valkealan Mäkkylän alueilla) käytiin useita taisteluja Venäjän ja Ruotsin välillä. Ensimmäiset

hyökkäsivät Värälään ja Vilppulaan huhtikuussa 1789. Ruotsalaiset tekivät vuoden 1789 päähyökkäyksensä kesäkuussa Värälästä ponttonisiltaa pitkin, joen itärannalla sijainneeseen Kouvolan kylään (nyk. Mäkikylä). Heinäkuussa venäläiset hyökkäsivät uudelleen Värälään, jonka ruotsalaiset valloittivat takaisin. Ponttonisillan omistuksesta käytiin tykistötaisteluja vielä elokuussa. Myös alkukesästä 1790 Värälän alue vaihtoi omistajaa useita kertoja. Kustaan sota päättyi Värälässä solmittuun rauhaan 14.8.1790. Allekirjoitetussa 8 artiklaisessa rauhansopimuksessa raja valtakuntien välillä säilytettiin ennallaan.

Rauhansopimuksen neuvottelupaikaksi rakennettiin paviljonkimainen rauhantemppele, mutta se on sittemmin kadonnut. Nykyään paikalla on peltoa ja opaskyltti. Rauhansopimuksen muistomerkki, rauhankivi, sijaitsee entisen Elimäen pohjoisosassa. Rauhankivi sijaitsee noin 1 kilometrin päässä temppelin paikasta, lähellä Kustaa III:n päämajan paikkaa – noin 10 metrin päässä nykyisestä maantie 359:sta.

Värälän taistelupaikan kohdalla on nykyään runsaasti peltoja, useita maatiloja sekä maanteitä. Peltojen alueelta saattaa löytyä esineistöä, vaikka kulttuurikerrokset ovat kyntöjen myötä sekoittuneet. Rakennetuilla alueilla taistelusta ei todennäköisesti ole säästynyt jälkiä.

Alueella on löydetty useita sekä ruotsalaisten että venäläisten rakentamia tykkipattereita ja sotilasleirialueiden jäännöksiä. Ne on merkitty muinaisjäännösrekisteriin kukin omana kohteena. Taistelutantereen alueelta on löytynyt myös runsaasti tykinkuulia ja muuta sodankäyntiin liittyviä tarvikkeita. Alueen asukkaiden keskuudessa on edelleen jäljellä suullista kertomusperinnettä taisteluista.

Värälän taistelupaikka (Muinaisjäännösrekisterin tunnus: 1000012814), muinaisjäännösalueelle on suunniteltu vesihuoltolinja, joten alueella on tehty arkeologinen inventointi syksyllä 2022. Selvitysalueelle tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa löytyi yksi ennestään tuntematon arkeologinen kohde Vilppula ranta (muu kulttuuriperintökohde, II maailmasodan aikainen taisteluhauta). Värälän taistelupaikka muinaisjäännökseen liittyviä uusia havaintoja ei todettu. (Värälän taistelupaikka, Arkeologinen inventointi 2022, Maanala Oy)



Kuva 19. Arkeologisessa inventoinnissa löydettiin ennestään tuntematon kohde Värälän ranta (muu kulttuuriperintökohde). Kohde sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella. (Värälän taistelupaikka, Arkeologinen inventointi 2022, Maanala Oy)

Vuoden 1941 ilmakuvassa on vielä näkyvissä puolustusrakenteita Kymijoen varressa.



Kuva 20. Historialliset ilmakuvat, paikkatietoikkuna.fi, haettu 9/2023. Kymijoen varressa näkyy puolustusrakenteita useissa kohdissa.

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei ole julkisia virkistys- ja kulttuuripalveluja. Alueella toimii elintarvikealan yrityksiä ja korjaamo, joista suurin työllistäjä on Fazer Finland Oy Korian tehdas. Viime vuosina alueen työpaikkamäärä on ollut laskeva.

Suunnittelualueesta noin 300 metriä luoteeseen on Kallioniemen Tanssilava. Korian monitoimitila, Korian ja Napan koulut sijaitsevat suunnittelualueen länsipuolella. Monitoimitilan vieressä on hiekkakenttä, jota käytetään pallokenttänä. Koulun pihassa on olemassa jalkapallokenttä. Korian kirkko sijaitsee Alakouluntien toisella puolella koulua vastapäätä.

Liikenne

Asemakaavatyön yhteydessä on päivitetty yleissuunnitelman aikana laadittua liikenneselvitystä. Kaava-alue on hyvin saavutettavissa. Matkaa valtatielle 6 on noin 4 km Anjalantietä (maantietä 359) ja noin 5 km Koriantietä (maantie 364). Matkaa valtatielle 12 on noin 5 km. Hiivurin alueelle on kolme kulkuyhteyttä: Anjalantien seututeiltä Vilppulantien kautta, Koriantieltä ja Tanssilavantieltä, jotka toimivat alueen pääkokoojatuina.

Alueella on olemassa kolme maantieliittymää. Koriantien ja Tanssilavantien liittymä on avoin nelihaaraliittymä. Koriantien ja Vilppulantien nelihaaraliittymässä on tulppasarekkeet sivusuunnilla ja korotettu kanavointi pääsuunnalla. Anjalantien ja Vilppulantien kolmihaaraliittymässä on tulppasareke sivusuunnalla.

Vilppulantiella on korotetut suojatiet koulun kohdalla ja Hiivurintien liittymän yhteydessä. Alakouluntiella on läpiajokielto kadun pohjoispäässä. Vilppulantiella Koriantien ja Elotien välillä on reunakivellä korotettu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tanssilavantien katualueen muutossuunnitelma oli nähtävillä 2.-16.2.2022 välisen ajan.

Vilppulantie ja Koriantie ovat joukkoliikenteen reittejä. Alueella kulkevat linjat ovat 4, 4k, 21, 43 ja 44. Lisäksi Korialla on rautatieseisake.

Erikoiskuljetukset eivät kulje suunnittelualueen kautta, vaan Anjalantiella ja rautatien pohjoispuolisilla kaduilla.

Tekninen huolto

Alueella olevat Kouvolan Vesi Oy:n vesihuoltolinjat sijoittuvat pääosin suunnittelualueeseen rajautuville katualueille ja osittain teollisuusrakennusten korttelialueille. Fazer on laajentamassa toimintaansa ja se vaati investointeja vesihuoltoon. Alueelle suunnitellaan yhdysvesijohtoa Myllypuronkadun päästä peltojen poikki joen ali peltojen poikki.

Kaava-alueen eteläosan läpi kulkee 110 kV voimalinja. Suuri sähköasema sijaitsee Korian Marttilassa Purhonojan varressa alle 2 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Lisäksi kaava-alueen eteläosassa on jätevedenpuhdistamolle vievä Kymenlaakson Sähköverkon sähkölinja ja osittain maakaapelia Anjalantien suuntaisesti voimajohtolinjan alla. Mikäli sähkölinjoihin tarvitaan alueen rakentamisen takia muutoksia, siirtojen kustannuksista vastaa siirron tilaaja.



Kuva 21. Suunnittelualue eteläosassa kulkee voimalinja (kuva: A-Insinöörit 1/2021).

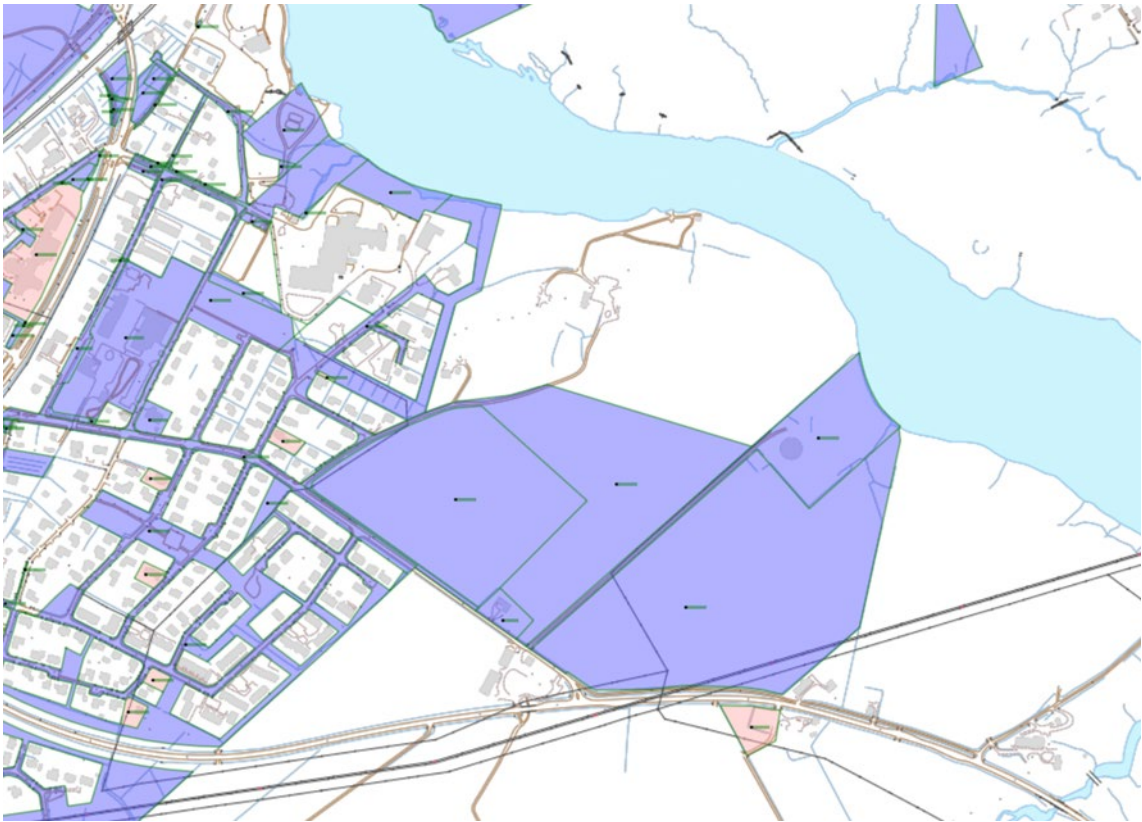
Virkistys

Osa suunnittelualueesta on virkistysaluetta. Virkistysaluevyöhyke erottaa asemakaavoitetut asuntoalueet teollisuusalueista. Kymijoen rannassa on asemakaavoitettua lähivirkistysaluetta. Lähiliikuntapalvelut ja skeittipaikka sijaitsevat Korian koululla. Kallioniemen lava sijaitsee noin 250 metrin etäisyydellä suunnittelualueen luoteispuolella. Kymijoen vastarannalla on luontopolku laavuineen. Suunnittelualueen vieressä on

matonpesupaikka. Kymijokea hyödynnetään mm. melontareittinä. Lähin kuntopolku (talvella ladut) ja urheilukenttä sijaitsee Anjalantien eteläpuolella. Kyntäjänraitin varrella on aiemmin ollut pallokenttä, josta osa on liitetty Fazerin tonttiin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta pieni osa on Kouvolan kaupungin omistuksessa. Muut kiinteistöt omistavat yksityiset tahot.

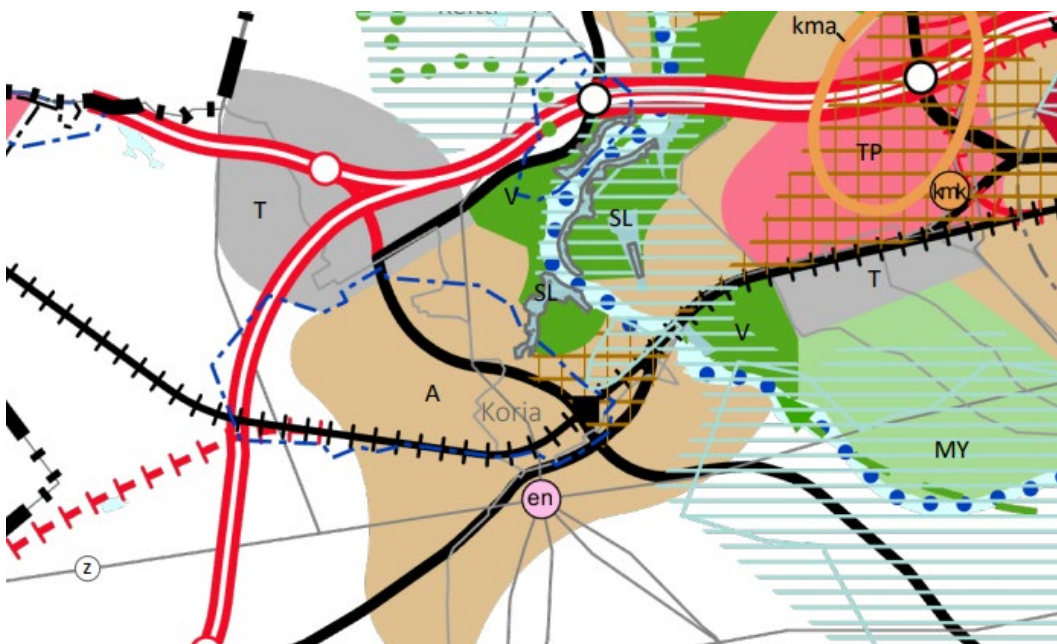


Kuva 22. Kaupungin omistamat maat violetilla (päivitetty 6/2024).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Kymenlaakson maakuntakaava 2040



Kuva 23. Ote maakuntakaavasta 2040.

Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on hyväksytty 15.6.2020. Maakuntakaava 2040 on lainvoimainen. Siinä suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty taajamatoimintojen alueeksi (vaaleanruskea / A). Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset:

- ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmotuvaksi keskuksiksi.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin

virkestysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkestysreitistöjen jatkuvuus.

- *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävän liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden.*
- *Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.”*

Suunnittelualue on lisäksi osoitettu suurelta osin kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Aluetta koskevat seuraavat suunnittelumääräykset: *”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.”*

Suunnittelualueen eteläpuolelta kulkee pääsähkölinja. Merkinnällä osoitetaan 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat. - - - Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Kymijoelle on merkitty ylimaakunnallinen melontareitti (sininen palloviiva).

Anjalantie on osoitettu seututien tai pääkadun merkinnällä. Maakuntakaavassa esitetyt seututiet voidaan alueiden tarkemmassa suunnittelussa määrittää pää- tai kokoojaka-
duiksi. Alueella on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Maakuntakaavassa Korian keskustaan on osoitettu liikennepaikka ja sen kautta kulke-
vaksi päärata. Liikennepaikkaa koskee suunnittelumääräys: *”Alueen yksityiskohtai-
semmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon liityntäpysäköinnin ja -pyöräilyn tar-
peet, saattoliikenteen ratkaisut sekä joukkoliikenteen vaihtomatkojen sujuvuus ja es-
teettömyys. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueen saavutettavuuteen eri liikkumis-
muodot huomioiden.”*

Suunnittelua ohjaa myös maakuntakaavassa annetut suunnittelumääräykset:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.

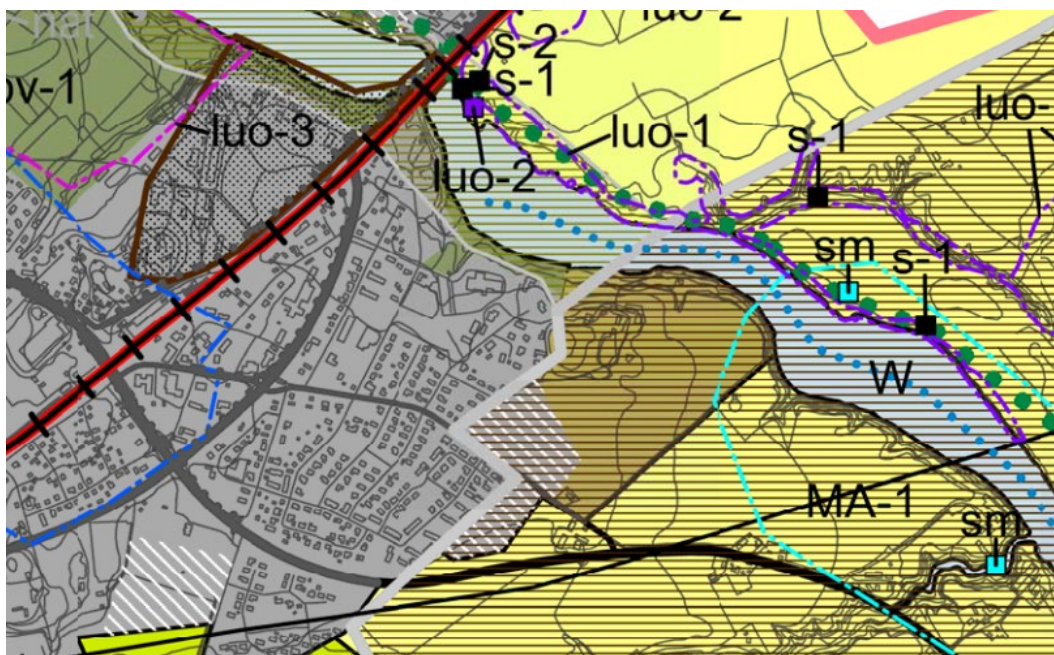
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Maankäytön tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vaelluskalakantojen luontaiselle lisääntymiselle jokialueilla. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäänökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.

3.2.1.2 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava



Kuva 24. Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015 ja se on tullut voimaan 6.1.2016. Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa suunnittelualueen länsiosa on merkitty informatiivisella merkinällä "taajamatoimintojen alue" (harmaa väri) ja osittain "rakentamaton taajamatoimintojen alue" (valkoinen viivoitus harmaalla taustalla). Osayleiskaavassa on otettu kantaa maisema-alueisiin. Suunnittelualueen keskiosa on merkitty pelto- ja maatalousalueeksi ja itäosa maisemallisesti valtakunnallisesti tai maakunnalliseksi arvokkaaksi yhtenäiseksi peltoalueeksi (MA-1). Maisemallisesti arvokasta peltoaluetta koskee määräys:

"Alueen peltujen ja niittyjen säilyttäminen avoimina – viljeltyinä peltolina, laidunmaina tai hoidettuina niittyinä – on erityisesti tällä alueella perusteltua. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen.

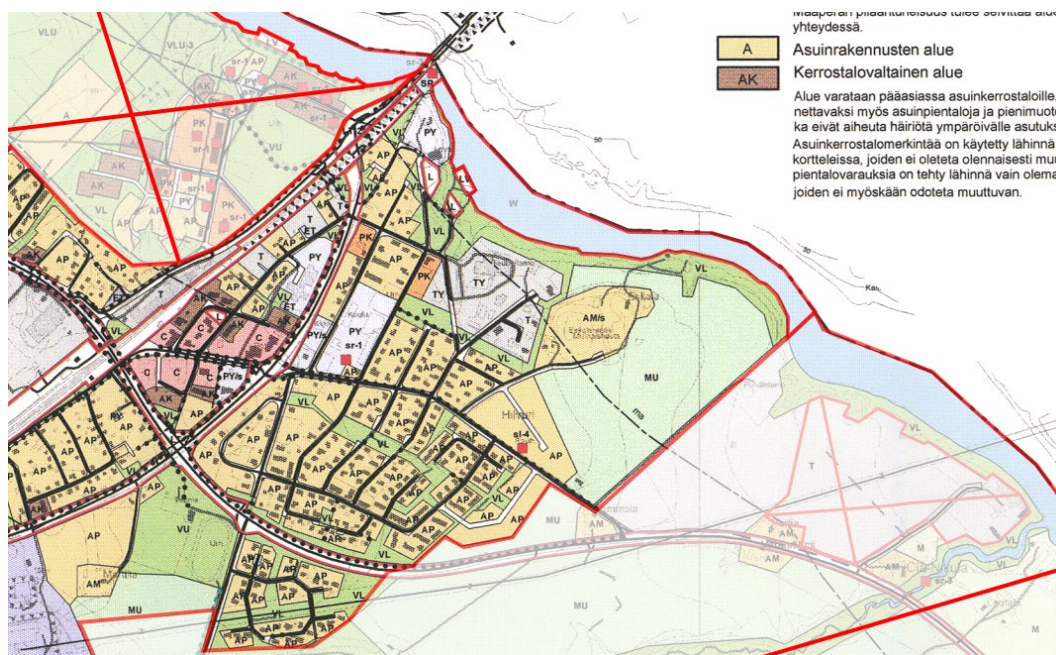
Rakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen tai metsäsaarekkeisiin. Rakennusten tulee sijoittelun, koon, muodon ja värityksen puolesta olla ympäröivään luonnon- ja kulttuurimaisemaan sopeutuvia."

Peltoalue sekä maisemallisesti arvokas peltoalue on lisäksi merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-/kulttuuriympäristökokonaisuudeksi, jolla on osoitettu Kymijoen laakson aluekokonaisuus.

Peltoalueita koskee määräys: *”Alueiden käytön on sovelluttava alueiden historialliseen kehitykseen. Alueiden vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ja/tai maisemakokonaisuuden ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman, historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa tai heikentävät maisemakokonaisuuksien eheyttä. Maaseutumaisilla alueilla rakentamista ei tule sijoittaa maisemakuvaan pirstovasti avoimille viljelyalueille, ellei se olennaisesti liity maa- ja metsätalouden toimintoihin. Avoimen peltomaiseman yhteyteen rakennettaessa asuinrakennusryhmän ympärille tulee muodostaa istutettu vyöhyke. Istutusten tulee tyyllillisesti sopia perinteiseen maalaisympäristöön. Käytettävän lajiston tulee olla alueelle luontaista luonnonkasvillisuutta tai perinteisiä puutarhakasveja. Tonttien aitaamista maisemassa selvästi erottuvin aidoin ei suositella. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museovinomaisen lausunto.*

Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyön, ensiharvennuksen eikä kasvatushakkuuseen.”

3.2.1.3 Korian osayleiskaava



Kuva 25. Ote Korian osayleiskaavasta.

Elimäen kunnan aikainen Korian osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.2004. Kunnanhallitus on päättänyt osayleiskaavan täytäntöönpanosta 20.3.2006 muilta osin kuin valituksen alaisten alueiden osalta. Osayleiskaava on tullut voimaan KHO päätöksellä 23.4.2008. Suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu teollisuus-alueita (T ja TY), pientalovaltaisia alueita (AP), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (MU), lähivirkistysalueita (VL) ja maatilojen talouskeskusten alue, jolla ympäristön peruspiirteet säilytetään (AM/s).

TY-aluetta koskee suunnittelumääräys: *”Sallittavat ympäristövaikutukset koskien melua, ilman saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä on määritettävä asemakaavassa. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Teollisuuden tai muun toiminnan aiheuttama melu ympäröivälle asutukselle ei saa ylittää päivällä enimmäisarvoa 55 dBA ja yöllä 50 dBA.”*

Kymijokilaakson valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue on merkitty pistekatkoviivalla ja ma-merkinnällä. Maisema-aluetta koskee määräys: *”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon joen ja peltojen muodostama arvokas kulttuurimaisemakokonaisuus. Alueella tehtävät toimenpiteet eivät saa heikentää maisemakokonaisuuden arvoa.”*

Suunnittelualueella on yleiskaavassa merkitty lisäksi luonnonsuojelukohde, puu, sl-4-merkinnällä.

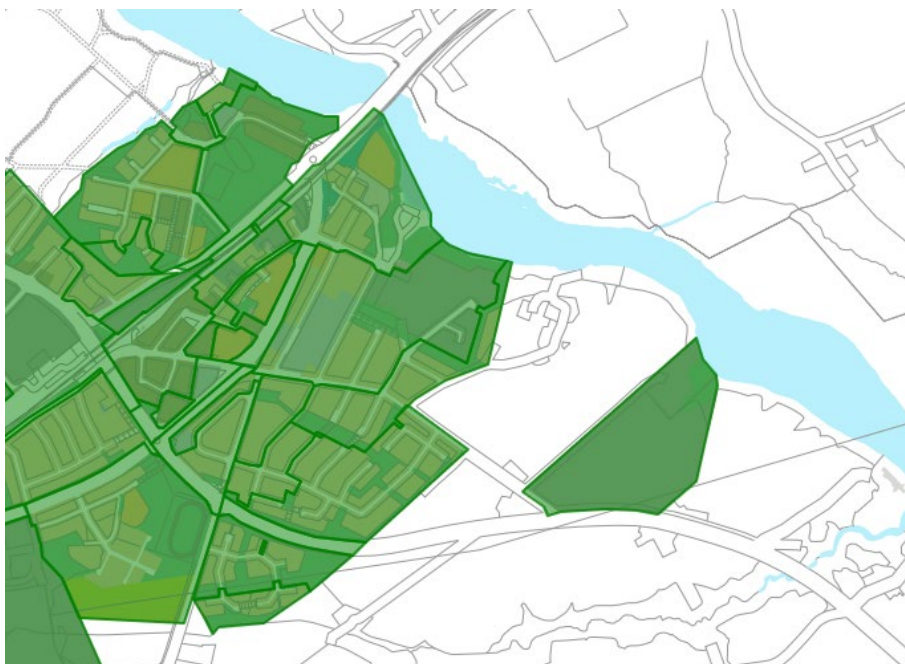
Osa suunnittelualueesta on jätetty hyväksytystä yleiskaavasta pois ympäristökeskuksen (nyk. ELY-keskus) oikaisukehotuksen jälkeen. Korian osayleiskaavassa jätevedenpuhdistamon ja Purhonojan väliselle alueelle suunniteltiin teollisuustoimintaa. Silloinen ympäristökeskuksen ratkaisu oikaisukehotuksesta perustui pitkälti siihen, että teollisuus on sopimatonta valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Asia liittyi myös Pioneeripuiston aluevarauksiin.

3.2.1.4 Asemakaava

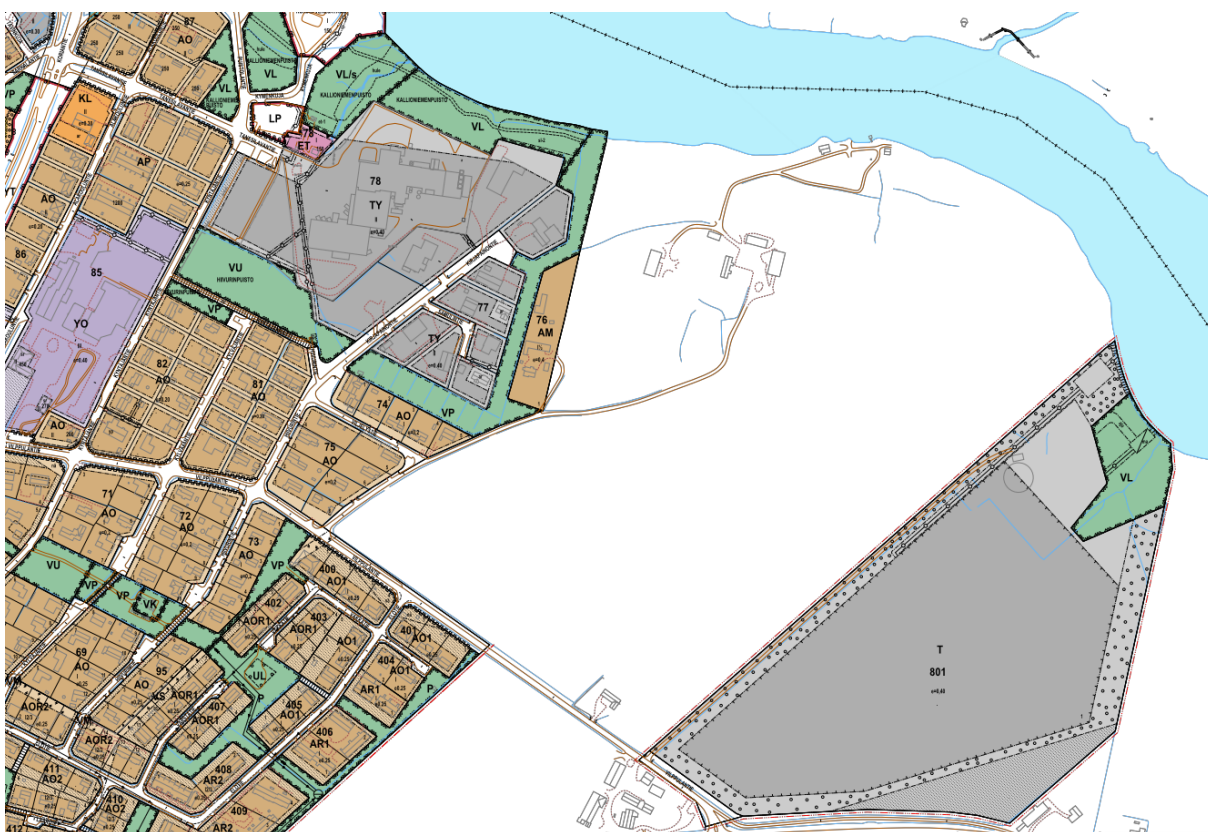
Suunnittelualue on osittain asemakaavoitettu ja alueella on voimassa useita eri aikoina laadittuja asemakaavoja.

- Korian Kallioniemen lähialueen asemakaava on hyväksytty 17.5.2022
- Alueen länsiosassa on voimassa 28652/006 Hiivurinpuiston lähialueen asemakaava on hyväksytty 20.8.2018.
- Alueen keskellä on voimassa 04435 Anjalantie, Elimäentie, Eräkuja ym. -asemakaava, joka on hyväksytty 28.4.1992.
- Suunnittelualueen itäosassa (Puhdistamontiestä kaakkoon ja itään) on voimassa 04442 Vilppulan kylän asemakaava, joka on 31.1.2000.
- Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa 0445 Ojanikulan alueen asemakaava, joka on hyväksytty 22.11.1978.

Suunnittelualueella on myös asemakaavoittamatonta aluetta.



Kuva 26. Asemakaavoitetut alueet vihreällä.



Kuva 27. Ote ajantasa-asemakaavasta.

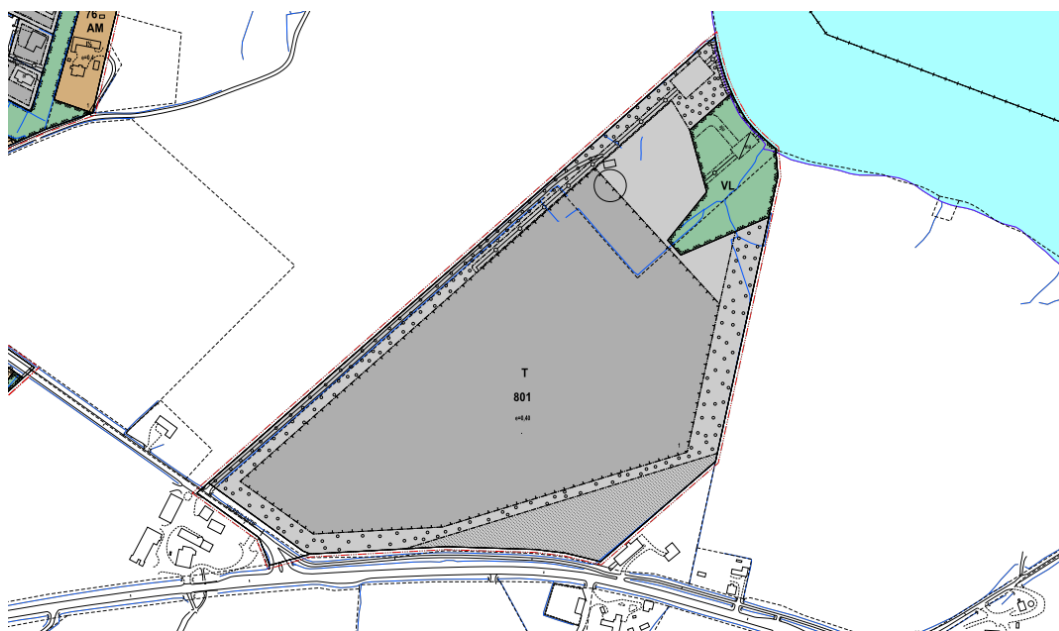
Yritysalueiden voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu TY-alueita, jotka asettavat toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tehokkuusluku on $e=0.40$ ja suurin sallittu kerrosluku on II.

Teollisuusaluetta ympäröi puisto (VP), lähivirkistys (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VU).

Teollisuus- ja varastorakennuksien kortteleita koskee seuraava autopaikkamääräys: 1 ap / 120 k-m².

Korttelia 77 koskee lisäksi yleismääräys: ”Korttelissa 77 ar-alueilla olevien rakennusten luvanvaraisissa muutostöissä tulee huomioida alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja sen asumiselle mahdollisesti aiheuttamat häiriöt ja rajoitteet.” Korttelia 78 koskee yleismääräys: ”Korttelissa 78 on kaikessa rakentamisessa ja piha-alueiden suunnittelussa sekä toteutuksessa huomioitava Kymijoen rantapenkereen mahdollinen sortumavaara.”

Anjalantie, Elimäentie, Eräkuja ym. -asemakaavassa kortteliin 76 on osoitettu maatalouden talouskeskusten korttelialuetta (AM) ja sen tehokkuusluvaksi $e=0.40$.



Kuva 28. Ote Vilppulan kylän asemakaavasta.

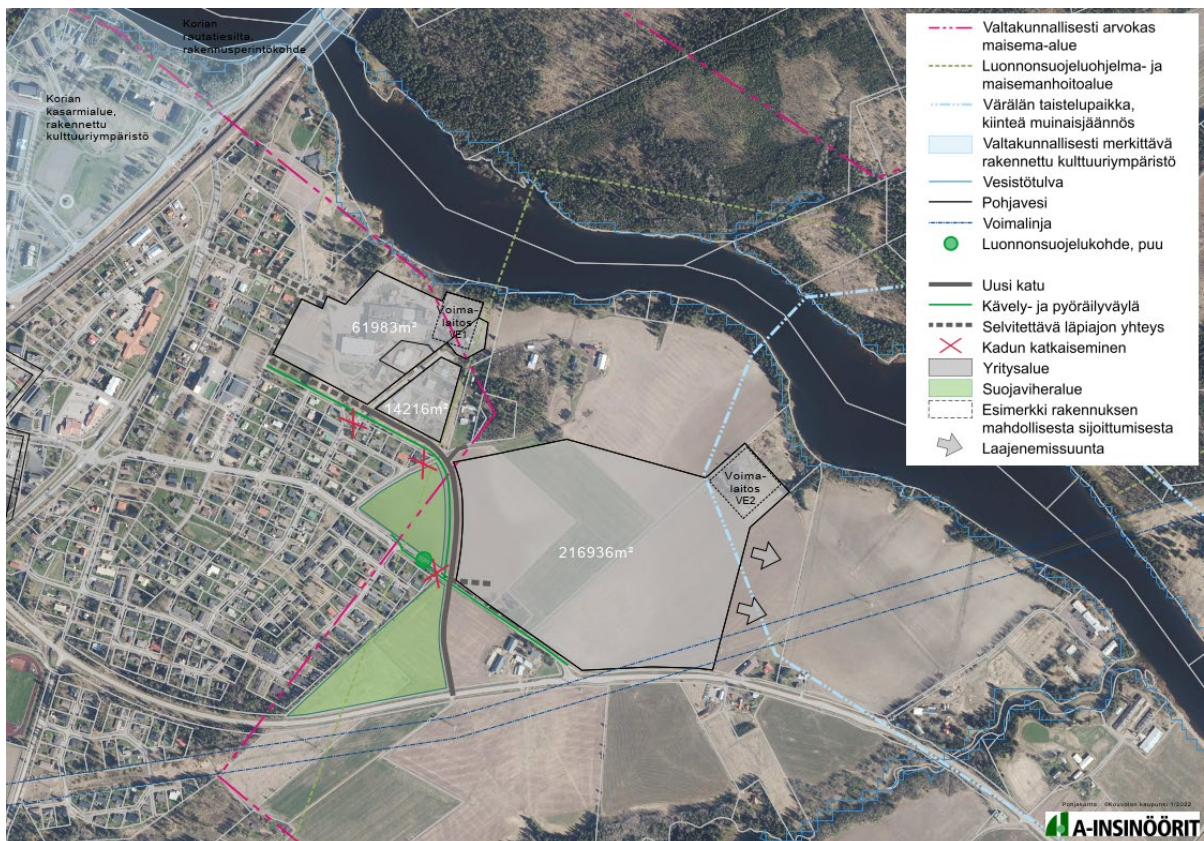
04442 Vilppulan kylän asemakaavassa on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja rantaan lähivirkistysaluetta (VL). T-alueen tehokkuusluku on $e=0.40$. Teollisuus- ja varastoalueelle on osoitettu istutettavien alueen osia sekä istutettavia alueen osia, jolle on istutettava havu- ja lehtipuita (piste- ja ympyrärasterit).

Aluetta koskee myös yleismääräys: ”*Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä rakennuspaikan istutussuunnitelma.*”

Asemakaava laadittiin voimalaitoksen rakentamista varten, mutta hanke ei toteutunut.

3.2.1.5 Yleissuunnitelma

Korian Hiivurin alueen yritystoiminnan kehittämisedellytyksiä on tutkittu yleissuunnitelman avulla vuonna 2022 (*Kouvolan kaupunki Korian Hiivuri, Maankäytön yleissuunnitelma 28.6.2022*). Suunnitelman laati A-Insinöörit. Suunnitelmassa tehtiin analyysi alueen nykytilasta ja koottiin alueelta tiedossa olevat maisema- ja luontoarvot, rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot, liikenneverkon nykytilatiedot, tekniset verkostot ja maaperätiedot. Analyysin perusteella tehtiin vaihtoehtoisia suunnitelmia siitä, miten alueella olisi mahdollista kehittää yritystoimintoja. Suunnitelmaan liittyi myös alueen liikenneverkon analyysi. Suunnitelmista esiteltiin viisi erilaista vaihtoehtoa teknisessä lautakunnassa 5.4.2022, jossa jatkokehittelyyn valittiin kaksi vaihtoehtoa. Suunnitelma toimii esiselvityksenä yleis- ja asemakaavoitukselle sekä kunnallisteknisen suunnittelun tukena.



Kuva 29. Ote Korian Hiivurin maankäytön yleissuunnitelmasta. (A-Insinöörit 2022)

3.2.1.6 Kaupunkistrategia 2023–2032

Kouvolan kaupunkistrategian 2023–2032 kasvukärjet ovat lapset ja nuoret sekä yritykset.

Kasvukärkien pohjalta on luotu kuusi tavoitetta, joista yksi on ”Työelämä: Moderni työmahdollisuuksien keskus”:

- sujuvat koulutus-, työllisyys- ja yrittäjyyspolut
- jatkuva oppiminen, työelämlähtöinen koulutus
- alueen tarpeita tukeva osaaminen
- rohkaiseva investointiympäristö yrityksille
- vahva nuorisotyöllisyys ja yrittäjyyteen kannustaminen
- koulutus- ja työperusteisen maahanmuuton edistäminen
- kansainvälistyvät yritykset ja uudet avaukset

Laadukkaiden palveluiden, hyvän yhteistyön ja verkostojen avulla tavoitellaan tarjottavan kaikille innostavia mahdollisuuksia ansaita, kehittyä ja löytää merkitystä elämään.

Kaupunkistrategian toteutusta on aikataulutettu Elinvoiman kasvu -ohjelmassa ja Hyvinvoinnin kasvu -ohjelmassa. Elinvoiman kasvu – ohjelma 2020–2023 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.9.2019. Elinvoiman kasvu -ohjelmassa etsitään keinot, joilla lisätään talousalueen työpaikkoja, yrityksiä ja yritysten kasvua.

3.2.1.7 Rakennusjärjestys

Kouvolan kaupungin valtuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 08.02.2021 (§ 5). Rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 26.3.2021.

3.2.1.8 Pohjakartta

Kouvolan kaupunki ylläpitää asemakaavan pohjakarttaa.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1.1 Suunnittelun tarve

Kouvolan kaupungin strategian kasvu kärjistä yksi on yritysten kasvu, joka edellyttää uutta toimintaa ja uudenlaisia kasvualustoja yritystoiminnalle. Suunnittelualueelle on laadittu yleissuunnitelma Korian Hiivurin alueelle yritystoiminnan kehittämisedellytysten selvittämiseksi. Asemakaavan tarkistaminen ja laajentaminen on tarpeen alueen yritystoimintojen kehittämiseksi tai uuden yritystoiminnan mahdollistamiseksi, katualueiden ja liikenneyhteyksien parantamiseksi sekä asemakaavan korttelialueiden rajojen muuttamiseksi kiinteistörajojen mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu Kouvolan kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa esiteltyihin kaavoituksen työohjelman kohteisiin.

4.3 Maankäyttösopimus

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen alueella, luoda edellytyksiä uudelle yritystoiminnalle ja mahdollistaa maankäyttöä erilaiset tulevaisuuden tarpeet huomioiden. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa uuden kadun toteuttaminen nykyiselle yritysalueelle ja täsmentää katu- ja yleisten alueiden rajauksia vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Kaavahankkeen tavoitteena on edistää turvallisen, viihtyisän ja kestävän elinympäristön turvaamista alueella.

4.4.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin, maakunnallisiin ja yleiskaavallisiin tavoitteisiin

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Valtioneuvosto on vahvistanut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) 1.4.2018. Päätöksen tavoitteet on jaettu viiteen asiakokonaisuuteen:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavassa eheytetään yhdyskuntarakennetta ja hyödynnetään olemassa oleva infrastruktuuria yritysalueen kehitysalueella sitä laajentaen. Asemakaavassa huomioidaan ja varataan alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten. Asemakaavalla edistetään verkostojen jatkuvuutta ja liikennejärjestelmä kehitetään tehokkaammaksi. Alue on osa Kymijokilaakson kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, joten kaavoituksessa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen maisemaan. Kaavan tavoite on säilyttää luonto- ja kulttuuriympäristöarvot.

Asemakaavan suhde maakuntakaavaan

MRL:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Asemakaavan tavoitteet ovat Kymenlaakson maakuntakaavan mukaisia. Maakuntakaavassa nyt asemakaavoitettava alue on osoitettu

taajamatoimintojen alueeksi. *Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.*

Koska maakuntakaavan esitystapa on yleispiirteinen, tulee myös kaavassa osoitettujen alueiden rajauksia tarkastella mittakaava huomioiden. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle voi sijoittua monipuolisesti erilaisia maankäytönmuotoja. Useassa tapauksessa myös teollisuus – ja työpaikka-alueita on sijoitettu taajamatoimintojen alueelle. Tässä tapauksessa on tärkeää ottaa huomioon alueen paikalliset tarpeet. Alueen kehittäminen yritysalueeksi monipuolistaa työmahdollisuuksia kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kouvolan kaupungin strategiaan liittyy myös yritysten kasvun tavoite.

Nyt asemakaavoitettava alue ei ole verrattavissa maakuntakaavassa osoitettuihin seudullisesti merkittäviin teollisuusalueisiin, vaan on merkitykseltään paikallinen (uuden TY-korttelialueen pinta-ala on noin 24 ha, ja jo aiemmin asemakaavoitettua TY-aluetta (jätevedenpuhdistamolla) on 14,6 ha). Käyttötarkoituksmerkintänä TY soveltuu taajamatoimintojen alueelle, sillä ympäristö asettaa teollisuustoiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavoitettavan alueen lähialueella maakuntakaavassa seudullisesti merkittävänä teollisuus- ja varastoalueina on osoitettu tätä huomattavasti laajemmat kokonaisuudet, jotka sijaitsevat pääsääntöisesti valtateiden tai rautateiden varsilla. Näitä ovat Keltin teollisuusalue valtateiden risteysalueella (pinta-ala noin 3,5 km² eli noin 350 ha) ja Punkkerimetsän teollisuusalue rautatien eteläpuolella Lepolan ja Törröstinmäen välisellä alueella (pinta-ala noin 80 ha), Kotkan valtatie itäpuolinen teollisuusalue Inkeröisissä (noin 4,5 km² eli noin 450 ha) sekä Ojanteen teollisuusalue Kotkan pohjoisosissa Hurukselantien itäpuolella (noin 4,2 km² eli noin 420 ha). Nyt asemakaavoitettavaa teollisuusaluetta (TY) ei voida pitää näihin verrattavana seudullisesti merkittävänä teollisuusalueena, joka edellyttäisi maakuntakaavassa T-merkintää. Sen sijaan aluetta voidaan verrata moniin muihin teollisuus- ja varastointialueisiin, jotka pienialaisina kohteina jäävät maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle.

Asemakaava edistää maakuntakaavan tavoitetta yhdyskuntarakenteen eheytyksen tavoitetta, kun työpaikkoja tarjoavaa teollisuusaluetta kaavoitetaan yhdyskuntarakennetta laajentaen hyvin saavutettavalle paikalle jo asemakaavoitettujen alueiden

välisellä alueella. Asemakaavalla huolehditaan kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden, kun työpaikat ovat kestävillä liikkumismuodoilla saavutettavissa. Lisäksi asemakaavamuutoksessa huolehditaan mm. katualueiden tilavarauksissa kävelyn ja pyöräilyn väylien kehittämismahdollisuuksista. Asemakaavassa annetaan myös hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

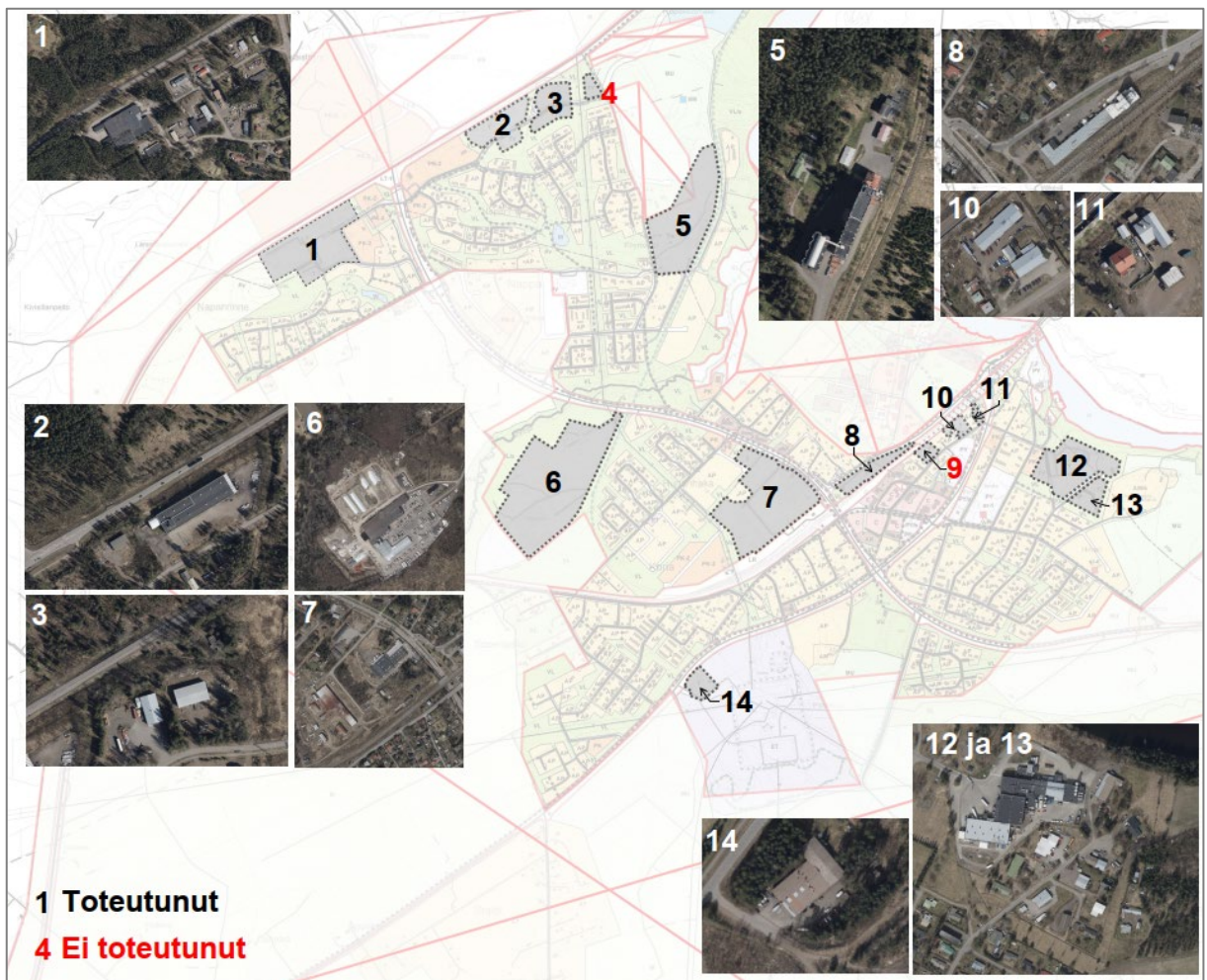
Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu suurelta osin kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (ma/e ilman reunaviivaa). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovittava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset. Asemakaavassa Kymijokilaakson kulttuuri- maiseman valtakunnallisesti arvokas maisema-alue huomioidaan antamalla määräyksiä alueen rakentamistavasta. Avoin maisematila muuttuu maaseutumaisemasta rakennetuksi teollisuusalueeksi, joten alueen luonne muuttuu nykytilanteesta merkittävästi.

Asemakaava ei erityisesti vahvista Korian taajaman omaleimaisuutta tai viihtyisyyttä, mutta asuin ympäristön viihtyisyyteen on kiinnitetty huomioita osoittamalla teollisuusalueen ja asuinkortteleiden väliin suojaviheraluetta. Luonnon ympäristön erityiset arvot sijaitsevat Kymijoen rannoilla ja ne huomioidaan arvojen vaalimisesta turvaavilla kaavamerkinnoilla ja määräyksillä. Rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuri-perinnön arvot on myös huomioitu kaavamääräyksin. Kaavoitettavalla alueella ei ole nykytilanteessakaan yhtenäisiä virkistysalueita, mutta kaavassa otetaan huomioon virkistysalue olemassa olevan teollisuusalueen ja asuinkortteleiden välissä sekä Kymijoen rannoilla. Kymijoen rannat eivät tällä kohtaa ole soveltuvia virkistyskäyttöön maastomuotojen takia. Koska asemakaava-alue sijaitsee taajaman reunalla, on muut virkistyskäytön alueet kaavoitettavan alueen ulkopuolella taajamarakenteessa. Maakuntakaavassa on tunnistettu tällä kohtaa seudullisesti merkittävänä virkistysreittinä Kymijoen melontareitti, eikä nyt laadittavalla asemakaavalla ole vaikutuksia sen käyttämiseen tai edelleen kehittämiseen.

Asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen (MRL 39§)

MRL 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kaupungin tavoitteet Korian taajaman itäosan maankäytölle ovat muuttuneet osayleiskaavan laadinnan jälkeen. Jo 2000-luvun alussa osayleiskaavaa laadittaessa Elimäen kunnan tavoitteena oli yleiskaavoittaa Anjalantien varteen teollisuusaluetta Puhdistamontiestä itään. Koska asemakaavoituksen maankäytön ja liikenneverkon tavoitteet ovat voimassa olevasta yleiskaavasta poikkeavia, on asemakaavatyön yhteydessä arvioitu asemakaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimukseen (MRL 39 §, taukko jäljempänä), arvioitu yleiskaavan toteutuneisuutta sekä suhdetta kaupungin maankäyttötavoitteisiin.

Alueen yleiskaavoituksen jälkeen elinkeinoelämän toimintaympäristön muutos on ollut merkittävää ja elinkeinotoiminta Suomessa kilpailee sijoittumispäätöksistä ja olemassa olevien toimipisteiden säilyttämisestä globaalisti. Mm. suurten yritystonttien kysyntä on kasvanut ja yritysten sijoittumispäätöksiin vaikuttaa kaupunkien suuronttitarjonta ja siten tonttitarjonnalla on merkittävä vaikutus kaupungin kilpailukykyyn. Myös olemassa olevien yritysten eri toimipisteiden kehittämisessä huomioidaan maankäytön, infran ja liikenneyhteyksien kehittämisen ja laajenemisen mahdollisuudet. Korian osayleiskaavassa teollisuuden käyttöön varatut aluevaraukset eivät vastaa suurten yli 20 ha yritystonttien kysyntään. Laajin aluevaraus on noin 16 ha (Kuva 31, nro 6) ja pääasiassa toteutunut. Vaikka alue ei ole kooltaan maakuntakaavassa osoitettavien seudullisesti merkittävien teollisuus- ja varastoalueiden tasoa, mahdollistaa se silti yhtenäisenä korttelialueena yhden suurontin toteuttamisen teollisuus- ja varastorakentamista varten. Korian osayleiskaavassa teollisuusalueiksi määritellyt alueet ovat pääosin jo rakennettuja. Lisäksi nyt laadittavassa asemakaavassa huomioidaan asumisviihtyvyys liikenneverkon kehittämisessä paremmin, kuin mitä osayleiskaavan laadinnan aikana on huomioitu. Tarkoituksena on toteuttaa myös olemassa olevalle Hiivurin yritysalueelle uusi liikenneyhteys suoraan Vilppulantieltä ja rauhoittaa asuntoalueiden liikennettä läpiajavalta yritysalueiden raskaalta liikenteeltä.

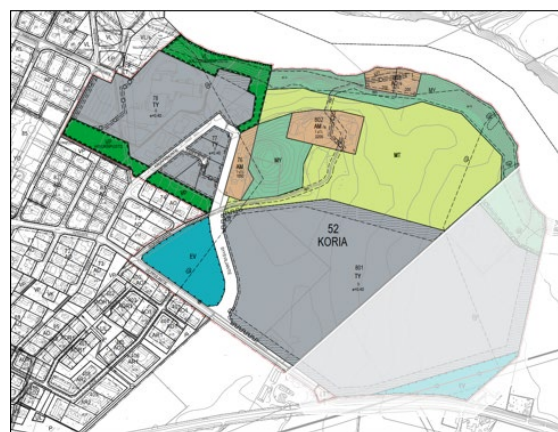


Kuva 30. Ote Korian osayleiskaavasta, 23.4.2008

Voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettua pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) Vilppulantien ja Isopartiantien kulmauksessa ei ole asemakaavoitettu, eikä se ole toteutunut. Kaupungilla on tarjota pientalovaltaisia asuntoalueita muualta kaupungin alueella. Korian osayleiskaavassa osoitetuille yksityisen palveluiden korttelialueelle (PK), osalle maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MU) ja osalle pientalovaltaista aluetta (AP) on nyt tavoitteena asemakaavoittaa teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Vilppulantien varressa osalle osayleiskaavan pientalovaltaista aluetta (AP) on nyt laadittavassa asemakaavassa tavoitteena osoittaa suojaviheraluetta (EV).

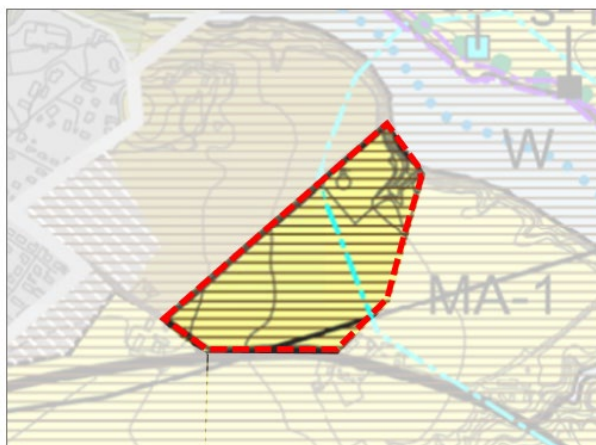


Kuva 31. Ote Korian osayleiskaavasta (AM/s, AP, MU, VL), 23.4.2008.



Kuva 32. Ote asemakaavaehdotuksesta (AM/s, AM, AO, TY, MT, MY) 8.5.2025.

Maatilan talouskeskuksen itäpuolella osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MU) sijaan nyt laadittavassa asemakaavassa on osoitettu maatalousaluetta (MT), koska alueelle ei suuntaudu ulkoilun ohjaamisen tarvetta. Maatilojen talouskeskusten korttelialueita (AM) on osoitettu kaksi olemassa olevan tilanteen mukaisesti ja niiden väliin on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), vaikka osayleiskaavassa maatilojen talouskeskusten aluevaraus on yhtenäinen laaja aluevaraus. Tältä osin asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavaa.



Kuva 33. Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaava (MA-1), 6.1.2016.



Kuva 34. Ote asemakaavaehdotuksesta (TY) 8.5.2025.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015. Hyväksymispäätös on saanut lainvoiman 6.1.2016.

Osayleiskaavassa on otettu kantaa maisema-alueisiin maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA-1) merkinnällä, muilta osin on todettu voimassa olevan osayleiskaavan mukainen ratkaisu informatiivisilla merkinnöillä.

Kouvolan kaupungin tavoitteena on laatia yksi laaja kokonaisyleiskaava, joka kattaisi kaikkien yhdistyneiden kuntien yleiskaavat. Yhtenäisen yleiskaavan valmistumiseen voi kulua useita vuosia, sillä eritasoisia yleiskaavoja on kuuden aiemman kunnan alueella. Tämän takia Hiivurin alueelle laadittiin oikeusvaikutukseton yleissuunnitelma (2022), josta löytyy perusteet asemakaavassa tavoitellulle maankäytölle.

Koska asemakaavalla tavoiteltu maankäyttö poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta valtaosin, kaavatyön yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista (MRL 39 §). Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueella.

Taulukossa esitetään selvitys kaavan suhteesta yleiskaavan sisältövaatimuksiin (MRL 39 §).

Taulukko 1. Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin.

1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Suunnittelualue tukeutuu Korian rakennettuun ympäristöön ja päätieverkkoon. Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, mutta toteutessaan uusi teollisuusalue muuttaa nykyisen maaseutumaisen alueen luonteen rakennetuksi teollisuusympäristöksi. Alue sijaitsee olemassa olevien kulkuyhteyksien varrella ja siten hyödyntää osittain olemassa olevaa infrastruktuuria, vaikka sitä myös joudutaan laajentamaan. Infran rakentaminen aiheuttaa merkittäviä yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Toisaalta yritysalueen toteuttaminen myös kasvattaa kaupungin yhteisöverokertymää ja työpaikkamäärästä riippuen myös tuloverokertymää. Alue on hyvin saavutettavissa. Koska alue sijaitsee taa-jamarakenteen reunalla ja joen ja maantien rajaamalla alueella, ei TY-alueen toteuttaminen myöskään muodosta estevaikutusta liikkumiselle jalan tai pyörällä. Asemakaavan tilavarauksilla mahdollistetaan kävely- ja
---	---

	pyöräilyväylän kehittämisen mahdollisuus Vilppulantien varressa.
2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Alueelle on jo toteutettu teollisuusalueita ja katuverkkoa. Tavoitellut liikenneverkon muutokset parantavat liikenneturvallisuutta ja asumisviihtyvyyttä. Asemakaava mahdollistaa uuden yritystoiminnan sijoittumisen alueelle, mutta myös vahvistaa olemassa olevan elinkeinotoiminnan kehittymismahdollisuuksia. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää merkittäviä investointeja katuverkkoon ja yhdyskuntatekniikkaan.
3: asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Asemakaavassa säilytetään riittävät etäisyydet teollisuustoimintojen ja asuinalueen välillä ja lisäksi kaavamääräyksillä rajoitetaan teollisuustoimintojen laatua (TY), jotta turvataan asumisen terveellisyys, turvallisuus ja viihtyisyys. Asuinkortteleiden ja teollisuusrakennusten kortteleiden (TY) välille osoitetaan suojaviheralueita (EV) tai virkistysalueita (VP) siellä, missä se on nykytilanne huomioiden mahdollista. Kahdelle rantakiinteistölle mahdollistetaan loma-asumisen sijaan vakituinen asuminen, mutta käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää rakennuslupaa. Rakennuspaikat sijaitsevat yhdyskuntarakenteellisesti edullisesti lähellä palveluita ja palvelut ovat saavutettavissa kestävä liikuttamisen keinoin. Lisitzin huvilan ympäristö on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolla ympäristö säilytetään ja Lisitzin huvila merkitään suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Asemakaava mahdollistaa lisärakentamisen kauemmaksi rantaviivasta. Korian keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä. Lähin kauppa on

	saavutettavissa erillispientalojen korttelialueelta kävellessä noin 20 minuutissa, pyörällä 6 minuutissa.
4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaavassa on huomioitu liikenneympäristön muuttamisen vaatimat tilavaraukset ja tavoitteena on parantaa kävelyn ja pyöräilyn turvallisuutta. Asemakaava-alueen etelärajaa ei ole muutettu, maantien tilavaraus on laajempi kuin nykyinen tiealue ja se mahdollistaa esim. kääntyvien kaistan toteuttamisen Anjalantien ja Vilppulantien liittymään. Raskas liikenne ohjataan yritysalueille uutta reittiä, jotta läpiajo Hiivurin alueen asutokaduilla vähenee. Asemakaavan toteuttamisella ei ole suurta merkitystä joukkoliikenteen järjestämisen mahdollisuuksiin tai kannattavuuteen, mutta alueen kehittäminen voi osaltaan edesauttaa nykyisten joukkoliikenneyhteyksien käytön kasvua. Asemakaavassa on huomioitu tiedossa olevat teknisen huollon tarpeet ja suunnitteilla olevat vesihuollon tarpeet. Asemakaavassa suositellaan käytettäväksi energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa. Uusiutuvien energialähteiden käyttöön kannustetaan. Asemakaavalla mahdollistetaan uusiutuvan energian tuotanto. Kortteliin 801 TY-korttelialueelle saa sijoittaa uusiutuvaa energiaa tuottavan energialaitoksen, mikäli se ympäristövaikutuksiltaan soveltuu alueelle, eikä aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitetuilla alueilla.
5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta	Teollisuusalueen toimintaa rajoitetaan TY-merkinnällä, ympäristön laatu huomioivaksi. Lisäksi uuden TY-alueen ja olemassa olevan asutuksen väliin osoitetaan laaja suojaviheralue (EV).

tasapainoiseen elinympäristöön;	Koska kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittamisen lähelle asuntoalueita, edesauttaa se työpaikkojen saavutettavuutta myös kestävän liikkumisen keinoin ja siten edistää eri väestöryhmien mahdollisuuksia asua ja käydä työssä samalla seudulla.
6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Voimassa olevassa asemakaavassa teollisuuden käyttöön varatut aluevaraukset eivät vastaa suurten yli 20 ha yritystonttien kysyntään. Suurista yritystonteista on pulaa. Lisäksi Korian osayleiskaavassa osoitetut teollisuusaluevaraukset on pääasiassa jo asemakaavoitettu. Asemakaava mahdollistaa yritystoiminnan eri mittakaavoissa ja edistää elinkeinoelämän kehittämisen mahdollisuuksia lisäämällä osaltaan erikokoisten (tässä tapauksessa suurten) yritystonttien tarjontaa. Alueelle voi myös sijoittua yrityksiä, jotka hyötyvät alueella jo olemassa olevasta yritystoiminnasta. Lisäksi alueen vahvuutena voidaan pitää sen sijaintia lähellä voimalinjaa ja sähköasemaa. Asemakaavoituksella ja sitä kautta saatavalla tonttitarjonnalla on merkittävä vaikutus kaupungin kilpailukykyyn yritysten tehdessä sijoittumispäätöksiään.
7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;	Ympäristöhaittojen vähentämiseksi asemakaavan alue-rajauksissa on huomioitu vihreän puskurivyöhykkeen (EV) luominen teollisuuden ja asuinalueiden väliin. Teollisuusalueet asemakaavoitetaan käyttötarkoitukseltaan TY-alueeksi, sillä läheiset asuntoalueet asettavat teollisuustoiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi asemakaavassa otetaan huomioon luonnonympäristön ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;	Asemakaavassa säilytetään suunnittelualueen arvokkaat luonnonympäristöt ja kulttuuriympäristön kohteet alueella tehtyjen luontoselvitysten, rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisten selvitysten perusteella. Joen rannalla on liito-oravalle sopivaa metsää, joka on merkitty liito-oravan kauttakulkualueena. Liito-oravan elinympäristöjen välinen puustollinen yhteys on turvattava aluetta toteutettaessa. Alue ei ole luonnonsuojelu- aluetta, eikä liito-oravan reviiriä. Lisäksi yleismääräyksissä edellytetään puuston säilyttämistä MY-alueilla. Joenrannalla on lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita, jotka tulee jättää rakentamisen, hakkuiden ja kaivutoiminnan ulkopuolelle. Alueen rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunalla. Kymenjokilaakson kulttuurimaiseman valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on laaja aina Kouvolasta Kotkaan asti. Asemakaavassa annetaan rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Muinaisjäännösalueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kaivaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Muinaisjäännösalue on huomioitu asemakaavan määräyksissä arvojen säilyttämisen turvaamiseksi. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Alueelle ei suuntaudu virkistyskäyttöä. Ranta-alueet ovat vaikeakulkuisia ja osin yksityisiä pihapiirejä. Koriantaajamassa on riittävästi virkistysalueita, eikä asemakaavalla vähennetä olennaisesti virkistysalueiden määrää. Asemakaavalla osoitettavat virkistysalueet

	sijaitsevat pääosin asuin ja teollisuusalueen välissä, joten niillä on erityisesti merkitystä suojaavana viherympäristönä. Ranta-alueen viheralueen jatkuvuus on turvattu MY-kaavamääräyksellä.
--	---

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksesta saaduissa mielipiteissä korostui liikenneyhteydet ja rakentamisen sovittaminen maisema-arvoihin. Kaavan yleismääräyksiä on monin paikoin tarkennettu ehdotusvaiheessa. Hiivurintietä ei ole tarkoitus kokonaan katkaista liikenteeltä, henkilöautoliikenne voi edelleen käyttää sitä kulkiessaan yritysalueelle. Raskas liikenne ohjataan yritysalueelle uuden yhteyden kautta.

Suunnittelualueella tehtiin luontoselvitys keväällä ja kesällä 2023, ja sen tulokset on huomioitu kaavaehdotuksessa.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä asemakaavassa osallisia ovat:

- Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson Pelastuslaitos
- Puolustusvoimat
- Traficom
- KSS Verkko Oy ja KSS Lämpö Oy

- Kymenlaakson Sähköverkko
- Kouvolan Vesi Oy
- TeliaSonera Finland Oyj ja Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Kouvolan kaupungin tekniikka ja ympäristö -toimiala
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat ja haltijat, yrittäjät, asukkaat ja muut osalliset

Kaava-alueen toimijoiden kanssa järjestetään kaavaprosessin aikana erillisiä neuvotte-
luita tarpeen mukaan.

4.5.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä yhtä aikaa kaava-
luonnoksen kanssa 21.6 - 4.8.2023. Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulu-
tuksella 21.6.2023 Kouvolan Sanomat -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla koko kaavatyön ajan ja sitä päivitetään tarvit-
taessa kaavatyön aikana.

4.5.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyiden suorittaminen sekä kaavoituksen
vaiheiden alustava ajoitus on kuvattu kaavatyötä koskevassa osallistumis- ja arviointi-
suunnitelmassa. OAS on asemakaavan liite 2 ja se on toimitettu Kaakkois-Suomen
ELY-keskukselle luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Hiivurin laajennusalueen asemakaavaa (kaava 52/010) käsiteltiin 4.4.2023 pidetyssä
aloituskokouksessa. Kokouksessa mukana olivat kaupungin viranomaisten lisäksi kau-
punkialueella olevien yhdyskuntateknisten järjestelmien suunnittelijoita ja muita toimi-
joita. Kaupungin viranomaisten kanssa on pidetty työkokous kaavaehdotuksen valmis-
telusta 22.8.2023.

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta järjestettiin Korian Hiivurin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.6.2023. Neuvottelusta on laadittu muistio, joka on kaavan liitteenä 6.

Kaavaa käsiteltiin viranomaisneuvottelussa 11.4.2024. Viranomaiset edellyttivät tarkempia perusteluita asemakaavan suhteesta maakuntakaavaan ja yleiskaavaan; erityisesti perusteluita, onko toiminta seudullista, sekä tarkempaa liikenteellisten vaikutusten arviointia.

4.5.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen, kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.6 - 4.8.2023 (MRA § 30) sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon infopisteessä. Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.6.2023 Kouvolan Sanomat -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja tarvittavilta viranomaisilta. Asukkaille järjestettiin lisäksi kaavakävely suunnittelualueella kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheen nähtävilläolon alussa 29.6.2023. Yleisötilaisuuden muistio on kaavan liitteenä 7.

4.5.6 Kaavan julkinen nähtävilläolo, kaavaehdotus

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 31.1. - 1.3.2024 (MRA § 30) sekä kaavan internetsivuilla että kaupungintalon infopisteessä. Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 31.1.2024 Kouvolan Sanomat -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydettiin palautetta alueen osallisilta ja lausunnot viranomaisilta.

4.6 Kaavaratkaisun perusteet

Kouvolan kaupungilla on tarve asemakaavoittaa isoja yritystontteja hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Asemakaavalla luodaan mahdollisuuksia myös nykyisen yritystoiminnan kasvulle olemassa olevalla teollisuusalueella. Kymijoen kulttuurimaisemaan sisältyvän valtakunnallisesti arvokkaan peltomaiseman vuoksi rakentamistapaa ohjataan kaavassa annettavilla yleismääräyksillä.



Kuva 35. Ote nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta, pvm. 19.6.2023.

4.6.1 Mielenpiteet ja niiden huomioiminen

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.6 - 4.8.2023 (MRA § 30). Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.6.2023 Kouvolan Sanomat -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja kuusi mielipidettä.

Kymenlaakson liitolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja totesi lausunnossaan lisäksi seuraavaa: Kaavaluonnokseen ei ole liitetty kaava-selostusta, josta kävisi vaikutusten arvioinnin kautta ilmi, miten taajamatoimintojen alueelle ja valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle sijoitettu TY-alue vaikuttaa maisema-alueen arvoihin ja maakuntakaavaan tavoitteiden toteutumiseen. Näin ollen kaavan vaikutuksia maakuntakaavaan ei voida arvioida pelkän kaavakartan perusteella.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kymenlaakson liiton lausunto merkitään tiedoksi. Vaikutusten arviointia täydennetään ja kaavaselostus liitetään mukaan kaava-aineistoon ehdotuksen ollessa nähtävillä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: ”Voimassa olevat osayleiskaavat, Korian osayleiskaava ja Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava, eivät mahdollista teollisuusalueen toteuttamista alueelle. Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan mukaan puolet alueesta on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta.

Mikäli Kouvolan kaupunki pitää MRL:n aikana laadittuja alueen maankäyttöä ohjaavia yleiskaavoja ilmeisen vanhentuneina, mutta asemakaavoittaa aluetta yleiskaavasta poikkeavin tavoittein, niin ristiriita on huolellisesti perusteltava asemakaavaselostuksessa. Asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen ja oikeudellinen kestävyys riippuu asemakaavan perusteista ja ristiriitaisen ohjauksen merkittävydestä.

Suunnittelualueen peltoaukeat ovat maisemallisesti merkittäviä. Suunnittelualueen muutokset alueen maisema-arvoihin tulee selvittää ja perustella. Suunnittelussa on hyvä pitää yhtenä tavoitteena taajamakuvan ja maisema-arvojen vaaliminen.

Asemakaavoituksen vaikutusten arvioinnissa on hyvä kiinnittää huomiota alueen rakennettavuuteen. Alueen maaperä lieenee savikkoa. Maaperän rakennettavuus voi tuoda mukanaan kustannusvaikutuksia, joista on hyvä olla selvillä ennen lopullisia kaavaratkaisuja.

Asemakaava tulee laatia siten, että yleiskaavoitus ei aiheuta oikeudellista ristiriitaa yksityiskohtaiselle suunnittelulle. Yleiskaavoituksen ohjaus muuttuu vireillä olevan asemakaavoituksen nykyistä tavoitetta tukevaksi voimassa olevaa yleiskaavaa muuttamalla. Tarvittaessa Kouvolan tulee muuttaa alueen yleiskaavoitusta uusia tavoitteita tukevaksi.

Luonnosvaiheen lausuntopyyntöön ei ole liitetty kaavaselostusta. Näin ollen ei voi arvioida, onko vaikutusten arviointi tehty riittävällä tavalla.

Kaavan yleismääräykset ovat yleispiirteisiä ja niiden tarkentamista voi harkita.

Korttelin 801 koillisosat sijoittuvat Värälän taistelupaikan muinaisjäännösalueelle ja alueelle on osoitettu rakennettavia kortteleita. Alue on laaja ja asemakaavaselostuksessa on syytä avata alueen muodostamia mahdollisia rakentamisrajoituksia kaavan yleismääräyksiä laajemmin.

Rakennetun ympäristön suojelukohteet on asianmukaisesti osoitettu kaavaluonnoksessa.

Suunnittelualueelle ei ole tehty omaa luontoselvitystä ja aiemmat selvitykset eivät kata koko suunnittelualueetta.

Valmisteluaineistoon ei ole liitetty kaavaselostusta, josta selviäisi perustelut kaavaluonnoksessa osoitetulle luo-alueelle. Näin ollen ELY-keskus ei vielä tässä vaiheessa pysty ottamaan kantaa siihen, miten laajasti kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon alueen mahdolliset luontoarvot.

Kaavamuuoksella synnyttävän maankäytön aiheuttaman liikenteen suuntautumista on tässä vaiheessa vaikea ennustaa. Suunnittelualueen maankäytön synnyttämä liikenne on tarkoitus johtaa alueelle etelästä maantieltä 359 Vilppulantien kolmihaaraliittymän kautta sekä pohjoisesta maantien 364 Koriantien ja Tanssilavantien avoimen nelihaaraliittymän sekä Koriantien ja Vilppulantien nelihaaraliittymän kautta. Mahdolliset liikenteellisesti haastavat pisteet ovat näissä kolmessa liittymässä. Kyseisten liittymien mahdollisia parannustarpeita tulee aikanaan tarkastella erillisessä prosessissa huomioiden mahdollisen maankäytön muutoksen vaikutukset liikenteeseen ja sen tarvitsemaan infrastruktuuriin.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Yleiskaavoista poikkeaminen perustellaan asemakaavan selostuksessa ja myös maisemavaikutuksia täydennetään selostukseen. Kustannusvaikutukset on laskettu alueen yleissuunnitelmavaiheessa ja niitä ei ole tarpeen päivittää. Kaavan yleismääräyksiä tarkennetaan. Kaava-alueelle laaditaan luontoselvitys.

Väylävirasto totesi lausunnossaan, että se ei anna lausuntoa kaavasta, sillä kaava-alueella ei sijaitse Väyläviraston ylläpitämiä rautateitä tai vesiväyliä.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Väyläviraston palaute merkitään tiedoksi, jatkossa ei ole tarvetta pyytää lausuntoa Väylävirastolta.

Kymenlaakson pelastuslaitos totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: ”Pelastusviranomaisen kehottaa huomioimaan kaavoituksen suunnittelussa pelastustoiminnan edellytykset, kuten pelastusteiden riittävyyden ja pelastuslaitoksen nostolavayksikön vaatimat mitoitusmitat. Nostolavayksikön käyttö voi olla tarpeen rakennusten pelastus- ja sammutustyössä (kts. Pelastustieohje, Kymenlaakson pelastuslaitos).

Kaava-alueella on mahdollinen tulvariski. Tulvariski on syytä huomioida alueen kaavoituksessa.

Alueen kaavoituksessa tulee varmistaa sammutusveden riittävyys pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Sammutusveden ottopainekoiksi voidaan katsoa esimerkiksi luonnonvesilähteet, palopostit sekä sammutusvesiasemat.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi ja jatkosuunnittelussa huomioitavaksi. Kaavan yleismääräyksissä annetaan alin suositeltava rakentamiskorkeus.

Kouvolan Vesi totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: ”Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee osittain Kouvolan Veden vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella. Toiminta-alue kattaa Isopartiantien länsipuolen. TY-korttelialue rajautuu toiminta-alueen ulkopuolelle, mutta toisaalta teollisuusalueita ei ole tarpeen määrittää vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeksi. Kaavaluonnoksessa esitetyt AM- ja AO-korttelialueet ovat jo osin Kouvolan Veden vesihuoltoon liitettynä, mutta niitäkään varten toiminta-alueen laajentaminen ei ole tarpeellista.

Asemakaavan suunnittelualue on kokonaisuudessaan Kouvolan Veden hulevesiviemäröinnin alueen ulkopuolella. Kaavassa osoitettu TY-kortteli on pääosin rakentamaton pelto. Rakentuessaan korttelialueen hulevesiä ei ole kannattavaa johtaa nykyisiin Kouvolan Veden hulevesiviemäriin, vaan alueella muodostuvat hulevedet tulisi käsitellä korttelialueen sisäpuolella ja johtaa puhtaina Kymijokeen. Mikäli alueelle rakentuu runsaasti talousvettä käyttävää teollista toimintaa, on Kouvolan Veden tehtävä merkittäviä investointeja siirtojohtojen rakentamiseksi. Siirtojohtoista on jo

alustavat suunnitelmat laadittu, ja ne kulkisivat kaavaluonnoksessa esitettyjen MT- ja MY-alueiden läpi.

Kaavassa tulisi esittää johtoja varten varattu alueen osa Samulintie 3:n ja 5:n väliin, koska sitä kautta menee jätevesiviemäri Isopartiantie 10:lle.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kouvolan Veden lausunto merkitään tiedoksi. Lausunnossa mainittu johtoja varten varattu alueen osa lisätään kaavakartalle. Kaavassa annetaan hulevesien käsittelyä koskevia yleismääräyksiä.

Fingrid Oyj totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: ”Alueelle sijoittuu Fingridin 110 kV voimajohto Yllikkälä – Korja (suunnittelutunnus 1985) samassa pylväsrakenteessa KSS Verkon 110 kV voimajohdon kanssa.

Fingridillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Tässä kaavalausunnossa ei voi ottaa kantaa teknisiin ratkaisuihin kuten liikennejärjestelyihin.

Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. ”

Lisäksi lausunnossa on ohjeistettu lausuntojen ja risteämälausuntojen pyytämistä ja mainittu yhteyshenkilö yhteystietoineen.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Fingrid Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: ”Museo katsoo, että asemakaavaluonnos ei parhaalla mahdollisella tavalla noudata arvokkaan maisema-alueen huomioimisen näkökulmasta yleiskaavoja.

Kaavaluonnoksen määräyksissä pyritään huomioimaan maisemallisesti arvokas alue, mutta tästä huolimatta teollinen toiminta ei museon näkemyksen mukaan sovellu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Museo toteaa, että teollisuusalueen rakentamisessa tyyliltään yhdenmukaisen ja laadukkaan ilmeen toteuttaminen tulee olemaan vaikeaa ilman huolellisesti laadittua rakentamistapaohjetta.

Muutoksella peltoalueesta teollisuusalueeksi on myös merkittävä paikallinen vaikutus alueen kulttuurimaiseman historian näkökulmasta, joten suunnittelualuetta on lisäksi tarkasteltava osana laajempaa aluekokonaisuutta. Myös Kymenlaaksossa selvitetään mahdollisuuksia erilaisten suuren mittakaavan uusiutuvan energian hankkeiden (kuten vetylaitokset ja aurinkovoimalat) sijoittumisesta alueelle. Korian avoin maasto, jossa sijaitsee voima-asema sähkölinjoinen, on potentiaalista aluetta edellä mainituille toimintoille. Museo esittää huolensa maaseutumaisen alueen vähittäisestä muuttumisesta teollisen toiminnan alueeksi.

Asemakaavaluonnoksessa on asianmukaisesti huomioitu suojelumerkinnällä Töpsymänty, Lisitzin huvila sekä maakunnallisesti arvokas Eskolan tila. Museo katsoo kuitenkin, että suojelumääräyksiä tulee tarkentaa.

Museo esittää kaavaan seuraavanlaisia suojelukohteita koskevia kaavamääräyksiä: **AM/s**-merkintää koskeva kaavamääräys: *Alueella on maisemallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Uudisrakentamisen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sekä piha-alueiden rakenteiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden mittasuhteisiin, materiaaleihin, pintoihin ja väriytykseen. Aluetta koskevista merkittävämmistä lisärakentamis-, korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydetävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.*

Sr-merkintään koskeva kaavamääräys: *Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöiden sekä niissä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Suojeltua rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydetävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.*

Muinajäännös on huomioitu kaavassa asianmukaisesti osoittamalla se sm-osa-alue-merkinnällä ja siihen liittyvällä suojelumääräyksellä.

Kymenlaakson museo katsoo, että Hiivurin kaavamuutosaluetta koskevat aiemmat arkeologiset selvitykset muodostavat yhdessä riittävän pohjan kaavan laatimiselle, minkä vuoksi museo ei pidä tarpeellisena uuden arkeologisen selvityksen teettämistä kaavan valmistelun yhteydessä.

Käytettävissä olevat suunnittelualuetta koskevat inventoinnit tulee lisätä kaavaan liittyvien selvitysten joukkoon (suunnittelualuetta koskevia arkeologisia selvityksiä on tehty 2000-luvulla viisi, jotka on listattu lausunnossa)."

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Suojelumääräyksiä ja kaavan vaikutusten arviointia tarkennetaan. Suunnittelualuetta koskevat inventoinnit lisätään selvitysten joukkoon.

Mielipide 1, Ympäristöpalvelut totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: ”Kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle ei ole tullut asemakaavan laadinnasta lausuntopyyntöä, joten ympäristönsuojelu jättää asiasta seuraavan mielipiteen:

Asemakaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan vastainen. Voimassa olevassa asemakaavassa TY-alue on T-merkinnällä, mutta kaava on vanha eikä sitä ole toteutettu. Maakuntakaavassa ei ole mainittu alueen soveltuvan teollisuusalueeksi, etenkin raskaalle teollisuudelle, eikä teollisuusalue myöskään lisää taajaman viihtyisyyttä, päinvastoin. Nähtävillä oleva aineisto ei sisällä kaavaselostusta eikä vaikutusten arviointia, joten jää epäselväksi, millä perusteilla alueella katsotaan toteutuvan maakuntakaavan ohjausvaikutuksen. Asemakaavan merkintä TP tai TPY sen sijaan olisi maakuntakaavan mukainen, eikä mahdollistaisi alueelle raskasta teollisuutta.

Kaupungin ympäristönsuojelu katsoo, että teollisuusalueen kaavoittamiseen olemassa olevan asutusalueen välittömään läheisyyteen tulee suhtautua hyvin kriittisesti. Vaikka alue on TY-merkinnällä, voi toiminta silti merkittävästi vähentää asuinalueen viihtyisyyttä; paitsi maisemahaittana, myös melun, pölyn, savun ja hajun aiheuttamana haittana. Ympäristönsuojeluviranomaisen tehtävänä on tällaisten naapuruushaittojen ratkaisu, mutta niiden hoitaminen jälkivalvonnalla naapuruussuhdelakia noudattaen on vaikeaa ja usein mahdotonta. Naapuruussuhdelain mukaan toiminnasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapurustolle, minkä arviointi ei ole lainkaan yksiselitteistä.

Kouvolan ympäristönsuojelu katsoo, että Hiivurin kaavaluonnosalueelle tulisi TY-merkinnän sijaan sijoittaa alueen luonteeseen ja asutuksen läheisyyteen paremmin sopiva kaavamerkintä, jolla sallitaan vain kevyempi työpaikkatoiminta. Uutta teollisuustoimintaa tulisi ennemmin kaavoittaa kauemmaksi häiriintyvistä kohteista. Maankäyttö- ja rakennuslainkin tavoitteena on kuitenkin järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle.

Kymijoen rannalla on liito-oravalle sopivaa metsää, joka on merkitty kaavaluonnokseen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä alueena (luo). Kaava sisältää suojelumääräyksen, jonka mukaan liito-oravien kulkuyhteydet on säilytettävä eikä alueella

saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät niitä. Asemakaavan myötä rannan hakkuihin tullaan tarvitsemaan maisematyöluja rakennusvalvontaviranomaiselta. Liito-oravan kulkuyhteyden säilymisen kannalta tämän yhteystarpeen olisi hyvä tulla ilmi kaavakartan merkinnöistä. Merkintä voitaisiin toteuttaa esimerkiksi rajaamalla VL- ja MY-alueilta rannasta koko kaavan leveydeltä vyöhyke luo-alueeksi tai osoittamalla kulkuyhteystarve nuolin, esim. eko -merkinnällä.

Kaavakävelyllä todettiin, että nykyisellä teollisuusalueellakin sijaitsee asuntoja, ja asukkaat tiedustelivat, koskevatko näitä mitkään rajoitukset sallitun melun määrän suhteen. Kyselijöille kerrottiin, että melutason ohjearvot eivät koske teollisuusalueita, vaikka siellä sijaitsisikin asuntoja. Kuitenkin sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/215), nk. asumisterveysasetus, koskee kaikkia tiloja, joiden käyttötarkoituksen rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunnoksi. Asumisterveysasetuksen 12 §:ssä ja liitteen 2 taulukossa 1 on asetettu asunnon sisämelun toimenpiderajat. Nyrkkisääntönä voidaan pitää, että mikäli melu kohdistuu sisätiloihin asunnon ulkopuolelta, eivät sisämelun toimenpiderajat ylity, mikäli melutaso rakennuksen ulkopuolella alittaa melutason ohjearvon.

Asukkaat kyselivät myös, rakennetaanko alueelle meluvallia tai estetäänkö teollisuusalueelta asutukseen suuntautuvaa melua muilla keinoin. Asukkaille kerrottiin, että koska alueelle kaavoitettava teollisuusalue on merkinnällä TY, ei se aiheuta asutukselle meluhaittaa eikä meluntorjuntarakenteita ole tulossa kaavaan. Huomioitavaa on kuitenkin se, että melu voi merkittävästi vähentää asuinalueen viihtyisyyttä, vaikka melutason ohjearvot tai toimenpiderajat eivät ylittyisikään.

Kaavaluonnoksen ajoneuvoliikenteen reittejä tulisi muuttaa, jotta kulku Anjalantien kautta olisi ensisijainen vaihtoehto ja onnistuisi sujuvasti. Raskaan liikenteen lisääntyvä läpikulku Vilppulantien kautta vaikuttaisi paitsi kevyen liikenteen turvallisuuteen, myös alueen viihtyisyyteen. Vilppulantien ylitys on alueen lasten käyttämä reitti koulumatkoilla ja liikuntapaikoille, joten turvallisuuden säilyminen vähintään nykytasolla on tärkeää.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Mieli pide merkitään tiedoksi. Yleiskaavoista poikkeaminen perustellaan asemakaavan selostuksessa ja kaavaselostus

liitetään mukaan kaava-aineistoon ehdotuksen ollessa nähtävillä. Yleismääräyksiä täydennetään ympäristöhäiriöiden osalta. Olemassa olevassa asemakaavassa on ohjattu asuinrakennusten rakennusaloilla ottamaan huomioon luvanvaraisissa muutostöissä alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja sen asumiselle mahdollisesti aiheuttamat häiriöt ja rajoitteet. Liito-oravan yhteystarve turvataan lisäämällä kaavakartalle liito-oravan kauttakulkualue. Raskaan ajoneuvoliikenteen ohjaus on toteutettavissa katusuunnittelun ja liikenteenohjauksen suunnittelun keinoin kaavaratkaisusta riippumatta. Kaavassa varataan riittävät katualueet erilaisen liikennematkaisuuden mahdollistamiseksi.

Kiinteistön edustaja 2 totesi palautteessaan seuraavasti: ”Henkilöautoliikenne tulisi sallia Hiivurintietä pitkin Kirjapainontielle jatkossakin. Kirjapainontien sulkeminen henkilöautoliikenteeltä Palvilihalle asti olisi yritystoiminnalle kohtalokasta, vaikka rekkaliikenteen siirtäminen uudelle tielle muuten olisikin positiivista. Uuden tiesuunnitelman myötä asiakasmatkojen uskotaan pidentyvän merkittävästi ja tehdasmyymälän löytämisen heikkenevän.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Mielipide merkitään tiedoksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa henkilöautoliikenteen sallimisen jatkossakin Hiivurintietä pitkin Kirjapainontielle. Hiivurintien ja Kirjapainontien katualueiden väliin ei osoiteta mitään kaavamerkintää, joka estäisi läpiajon. Katutilojen käyttö ja liikennematkaisuut tarkentuvat katusuunnitelmissa ja/tai liikenteenohjauksen suunnitelmissa.

Mielipide 3 totesi palautteessaan seuraavasti: ”Arvokas maisema-alue tulee jättää rauhaan. Vaikka kaavasuunnittelussa sanotaan, että kulttuurihistoriallisesti arvokas maisema-alue otetaan huomioon, niin kaikki siihen maisemaan lisää rakennettava tulee pilaamaan upeaa maisemaa. Lisäksi harmittaa viljelijöiden puolesta, joiden maat jäisivät tämän alueen alle. Kouvolassa ei ole keskustan tuntumassa ihan liikaa historiallisia alueita säästetty/säästynyt.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Mielipide merkitään tiedoksi. Maisema-vaikutusten arviointia täydennetään ja yleismääräyksiin lisätään rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta valtakunnallisesti arvokkaan seen maisema-maisema-alueeseen.

Kiinteistön edustaja 4 totesi palautteessaan seuraavasti: ”Suunniteltua raskaan liikenteen tien rakentamista ei tule toteuttaa, sillä se aiheuttaisi merkittäviä melu ja saastehaittoja asumiselle, joita aiheutuu jo nykyisestä raskaasta liikenteestä.

Maa-alue on maan sortuma-aluetta ja maa ei tule kestäämään raskasta liikennettä. Lisäksi suunniteltu tie tekee 90-asteen käännöksen, joka vaikeuttaa rekkojen liikennöintiä. Maasto nousee Niemelän tontista Isopartiantielle päin, joten mikäli maastoa ei mädalletä, rekat eivät tule selviämään mäestä talvella. Lisäksi tietä ei ole mahdollisuutta leventää niin, että kaksi rekkaa mahtuisi kohtaamaan. Tällä hetkellä takaportista Fazerilta lähtevillä rekoilla on talvisin vaikeuksia poistua alueelta, koska ennen porttia rekat joutuvat ajamaan pieneen ylämäkeen.

Tien rakentaminen aiheuttaa kaupungille suuria kustannuksia, sillä Isopariantien laidalla olevan pellon maaperä (josta tie on suunniteltu menevän) on huono. Tämä tarkoittaisi valtavia, entistä suurempia tien pohjien tekoa ja perustuksia. Lisäksi Vilppulan tien varrella oleva kiinteistö tulisi lunastaa ja purkaa (vaikka kiinteistö on yksityisen omistuksessa ja asumakelpoinen).

Rekat voivat yhtä hyvin jatkossakin kulkea Tanssilavantietä, joka on juuri uusittu. Rekat eivät kulje koulun ohi vaan Koriantietä Tanssilavantielle, ja koululaisille on Koriantien ali menevä kevyenliikenteen väylä.

Uuden koulun sijainti tulisi olla selvillä ennen kaavan laadintaa.

Uuden teollisuusalueen sijoittaminen ja laajentaminen alueella aiheuttaa liikaa kustannuksia ja mielipahaa. Lisäksi Fazerin tulevaisuuden näkymät ovat epävarmat, kun nykyin lähes satakunta ihmistä on irtisanottu.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Mielipide merkitään tiedoksi. Uudella katulinjauksella tavoitellaan raskaan liikenteen erottamista asuntoalueiden liikenteestä, mikä parantaisi liikenneturvallisuutta suhteessa nykytilanteeseen. Uuden suunnitellun katulinjauksen toteutettavuus tutkitaan kaavoituksen aikana alustavan katusuunnittelun yhteydessä, katutila mitoitetaan kahden raskaan ajoneuvon kohtaamisen mukaan. Vilppulantien varren kiinteistöstä kaupunki käy neuvotteluja maanomistajan kanssa. Tanssilavantie säilyy jatkossakin nykyisellään ja sitä voidaan edelleen käyttää nykyisen teollisuusalueen ajoyhteytenä. Uuden koulun

sijainnista tai toteutustavasta ei ole päätöksiä, eikä päätöstä tehdä tämän asema-
kaavan aikana. Raskas liikenne voidaan ohjata käyttämään muita yhteyksiä kuin
koulun läheisiä katuja.

Kiinteistön edustaja 5 totesi palautteessaan seuraavasti: ”Uutta suunniteltua tietä ei
tule toteuttaa, sillä se vähentäisi alueen viihtyisyyttä huomattavasti. Liikenteen toimi-
vaksi saaminen edellyttäisi suuria maaston parannustöitä. Etenkin tontti nro 3:104 koh-
dalla, jossa tiehen tuli 90-asteen mutka ja ylä-/alamäki. Ilman mäen loiventamista se
on raskaalle liikenteelle vaaranpaikka etenkin talvella, vaikka hiekoituskin olisi tehty.
Fysiikan lait tulevat vastaan. Ylämäkeen ei saada vauhtia ja alamäessä vauhti pitää
saada pois. Kuorma-autoja ja ajoneuvoyhdistelmiä ajaneen kokemuksella voi varmuu-
della sanoa, että kohta on erittäin vaarallinen. Mikäli kaksi raskasta ajoneuvoa sattuu
yhtä aikaa, onnettomuusriski on suuri. Maasto on myös tutkittu maansortuma-alueeksi,
joten sen kaivaminen ja mahdollinen räjäyttäminen asettaa alueen myös vaaraan. Alue
on myös merkattu luonnonsuojeluohjelma- ja maisemanhoitoalueeksi.

Liikenteen Fazerin tehtaalle tulisi jatkossakin kulkea entisiä reittejä pitkin. Nyt vielä
meijeritoiminnan loppuessa raskasliikenne tulee vähenemään merkittävästi. Hiivurintie
ja Kirjapainontie tulisi korjata perusteellisesti. Tienvarren asukkaiden viihtyvyys ja tur-
vallisuus paranisi huomattavasti, kun tien heitot ja montut saataisiin pois. Raskaslii-
kenne tulisi ohjata kulkemaan Anjalantieltä Vilppulantien kautta Hiivurintielle, jolloin
raskasliikenne ei kulkisi päiväkodin ja koulun ohi. Tanssilavantie on lisäksi korjattu erit-
tään hyväksi kevyenliikenteen väylineen, joka on varmaan pääasiallinen reitti Fazerille.
Sitä pitkin on liikenne vuosikymmenet kulkenut nykyiselle Fazerin tehdasalueelle (ent.
Karjaportti). Vaikka autojen koko on kasvanut, niiden määrä on kuitenkin vuosien ta-
kasiin määriin huomattavasti vähentynyt.

Vilppulantielle tulisi asettaa läpiajokielto, joka estäisi läpiajon Anjalantieltä Korian kes-
kustaan, jolloin liikenne kulkisi liikenneympyrän kautta.

Korialle on päätetty rakentaa uusi yläkoulu, jonka sijainti tulisi huomioida myös lii-
kenne- ja tonttijärjestelyissä.

Jo olemassa olevien tonttien markkinointiin tulisi kiinnittää paremmin huomiota.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Mielipide merkitään tiedoksi. Mielipiteen antaja asuu TY-alueella ja asuinrakennus on uuden tielinjauksen puolella tonttia. Vaikutukset asunnolle tulee olemaan merkittävät. Uuden suunnitellun katulinjauksen toteutettavuus tutkitaan ja laaditaan poikkileikkaus. Toteutusratkaisut kuten kadun pituuspoikkileikkaus tarkentuvat edelleen katusuunnitelmissa. Nykyliikenneverkolla raskas liikenne voidaan ohjata käyttämään muita yhteyksiä kuin koulun läheisiä katuja. Myös Vilppulantien tai Anjalantien liikenteenohjausta voidaan suunnitella kaavaratkaisusta riippumatta. Uuden koulun toteutustapaa ja sijoituspaikkaa ei ole vielä päätetty.

Kiinteistön edustaja 6 totesi palautteessaan seuraavasti: "OASin perusteella nyt esitettävä asemakaavaluonnos ei ole yleiskaavan eikä maakuntakaavan mukainen.

Alueelle on esitetty kaavoitettavaksi teollisuusalue (TY, kortteli 801) samalle alueelle, joka vuonna 2004 Korian osayleiskaavassa jätettiin hyväksymättä siitä syystä, että silloinen ympäristökeskus piti teollisuutta sopimattomana valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kun alue on uudemmassakin yleiskaavassa (Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava) esitetty maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (tms) ja valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena, alueen asemakaavoittaminen teollisuusalueeksi on yleiskaavan vastaista / ei täytä asemakaavan sisältövaatimuksia.

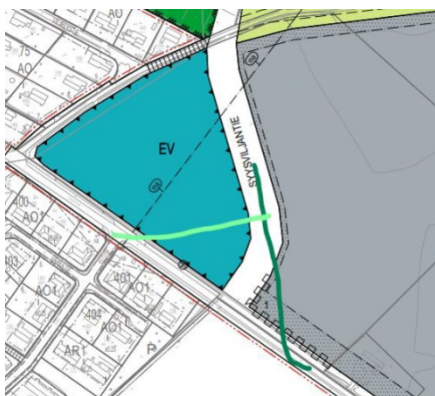
Ottaen huomioon alueen nykyisen (yleiskaavojen mukaisen) tilanteen ja taajamatoimintojen alueen läheisyyden, alueen kaavoitusta kaupungin yritystonttituotannon lisäämiseksi ei tulisi jatkaa. Koriolla on jo nyt yritystonttituotannoksi paremmin soveltuvia (ja jo kaavoitettuja) alueita yritystonttituotantoon Terästien suunnassa. Terästie on parempien, ja erityisesti jo rakennettujen, kulkuyhteyksien varressa sekä erityisesti taajamatoimintoja kauempana kuin nyt esitetty Hiivurin laajennus.

Taajamatoimintojen välittömään läheisyyteen ei ole tarkoituksenmukaista kaavoittaa TY-aluetta, joka profiloidaan alueeksi, jolle tulee paljon tilaa vaativaa teollisuutta. Kaavallisesti TY-merkintä tarkoittaa teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Onko profiili oikea tällaiselle alueelle? (Asia ei tietenkään kaavoituksen ratkaistavissa, mutta sinällään vuoropuhelua voisi lisätä, jos kaavamerkinnot ja profiili ovat ristiriidassa keskenään).

Nyt nähtävillä olevaan asemakaavaluonnosalueeseen kuuluu jo aiemmin kaavoitettu Vilppulan kylän asemakaava. OASin mukaan asemakaava laadittiin voimalaitoksen rakentamista varten, mutta hanke ei toteutunut. Sinänsä alueella on siis ollut jo T-merkinnällä kaavoitettua aluetta, joka ei ole tähän mennessä kiinnostanut ketään. Siihen nähden kaavoitus voisi pohtia, kannattaako alueen kaavoitusta viedä eteenpäin teollisuusrakentamispainotteisena, jos alue ei ole tähänkään mennessä kiinnostanut teollisuusyrityksiä.

Kaavoituksen tulisi myös huomioida, että Kouvolan kasvatus- ja opetuslautakunta on 08.06.2023 § 39 päättänyt, että Elimäki-Koria-alueen oppilaille perustetaan yhtenäiskoulu Korialle, kun uuden koulun investointi valmistuu vuosina 2027–2028. Kaavoituksen tulee selvittää, minne koulu aiotaan rakentaa, ettei käy niin, että koulu sopisi tälle alueelle, mutta se on juuri kaavoitettu muuhun käyttöön tai teollisuusalueen liikenne tulee riskiksi koululaisliikenteelle. Uudelle koululle lienee enemmän tarvetta kuin yritystonttituotannolle ja sen rakentaminen lienee enemmän taajamatoimintoja, ja jonka yleiskaavamerkinnätkin voisivat sallia teollisuutta paremmin.

OAS:n mukaan *asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa yritystoiminnan kehittäminen alueella, luoda edellytyksiä uudelle yritystoiminnalle ja mahdollistaa maankäyttöä erilaiset tulevaisuuden tarpeet huomioiden. Lisäksi tavoitteena mahdollistaa uuden kadun toteuttaminen nykyiselle yritysalueelle ja täsmentää katu- ja yleisten alueiden rajauksia vastaamaan tulevaisuuden tarpeita.* Mitä tarkoitetaan ”mahdollistaa maankäyttöä erilaiset tulevaisuuden tarpeet huomioiden.”, sillä yritystoiminnan kehittäminen on mainittu erikseen, eli sitä tuolla ei tarkoiteta? Entä mitä tarkoitetaan tavoitteella ”täsmennää katu- ja yleisten alueiden rajauksia vastaamaan tulevaisuuden tarpeita”? Mitä tulevaisuuden tarpeita tällä ajetaan takaa, kun uusi katuyhteys on erikseen mainittu edellä. Kirjapainontien kääntöpaikkaa, VU-alueen muuttamista VP-alueeksi ja sen kaventamista vai Samulintien lyhentämistä?



Uuden kadun toteuttamisesta nykyiselle yritysalueelle on liikenneturvallisuuden paranemisen kannalta kannatettavaa, mutta raskaan liikenteen sujuvuuden kannalta olisi kuitenkin parempi, että Syysviljantie yhtyisi Vilppulantiehen suoraan. Kaavakävelyllä konsultti

sanoi, ettei Y-risteystä voida tehdä. Esitän, että Vilppulantie jatkuu Syysviljantienä pääsuuntana ja Vilppulantie liittyy Syysviljantiehen T-risteyksenä. Ratkaisu esitetty pääpiirteittäin kuvassa:

Raskaan liikenteen sujuvuuden lisäksi linjaus voisi vähentää ylinopeuksia nykyisellä Vilppulantiella taajama-asutuksen kohdalla, kun käytettävissä ei ole pitkää suoraa. Eikä Vilppulantietäkään käytettäisi oikoreittinä Koriantielle.

Kun kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden kadun (Syysviljantien) toteuttaminen nykyiselle yritysalueelle, tarkoittanee se sitä, ettei Hiivurintien kautta enää kuljettaisi yritysalueelle. Tällöin esitetty kaavamerkintä Kirjapainontien kääntöpaikasta ei käytännössä ratkaise mitään. Kaavakävelyllä kaavoituksen edustajat sanoivat, että katu suljetaan. Jos katuyhteys katkaistaan Kirjapainontien ja Hiivurintien väliltä, on sen näytävä kaavassa. Kyse on maankäytöllisestä ratkaisusta, jota ei hoideta katusuunnitelmalla. Vastaava ”kadun sulkeminen kaavalla” -ratkaisuun on päädytty esim. Kouvolan Palomäen asemakaavamuutoksessa. Kaavoitus voisi käyttää kohdassa esim. ratkaisua, jossa Kirjapainontie päättyy jo Samulintien kohdalle ja mahdolliset tonttiyhteydet Kirjapainontie 1 ja 2:lle ohjataan ajoyhteyksin tms. (vrt. Samulintien päässä esitetty ratkaisu +++). Tällöin kulku saadaan katkaistua tonttiliittymiin ja loppuväli Hiivurintielle voidaan kaavoittaa esim. VP-merkinnällä, jolloin saadaan pidempi VP-yhteys alueelle ja VP-alueen rakentamalla saadaan estettyä kulku Hiivurintieltä Kirjapainontielle.

Kaavalla on ilmeisesti tarkoitus muuttaa kaava-alueella sijaitsevat Isopartiantie ja Vilppulantie kaduiksi. (Nykyisin Isopartiantie ja osa Vilppulantietä ovat asemakaavan ulkopuolella eli hallinnollisesti yksityisteitä). Kaavaluonnoksen merkintöjä tulee tältä osin tarkentaa: Kaavaluonnokseen ei ole merkitty katujen nimiä. Lisäksi: aiempi VU Hiivurinpuisto on muutettu kaavassa VP-alueeksi ja Hiivurinpuisto-nimi on poistettu alueelta. Tarkoituksella? Mikä on poiston tarkoitus?

Onko tarkoituksenmukaista/tarkoitus, että uudelle TY-alueelle (kortteli 801) sallitaan liittyminen Anjalantielle (maantie)? / Saako EV-alueen kautta tehdä liittymää samalle alueelle? / Kaavaan ei kuitenkaan ole merkitty ajoneuvoliittymien likimääräistä sijaintia. (eli tuleeko Anjalantiehen rajautuviin alueiden reunalle merkitä ajoneuvoliittymäkielto?

OAS:ssa kerrotut seikat alueen maakunta- ja yleiskaavoituksesta sekä vanhoista asemakaavoista ovat ansiokkaasti kirjoitettu siten, että jo sieltä löytyy perusteet, ettei esitetylle kaava-alueelle sovi teollisuusrakentaminen.

Mielipiteen jättäjä pyytää saada vastineet edellä esitettyihin mielipiteisiin myös suoraan sähköpostiosoitteeseen.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Mielipide merkitään tiedoksi.

Yleiskaavoista poikkeaminen perustellaan asemakaavan selostuksessa ja kaava-selostus liitetään mukaan kaava-aineistoon ehdotuksen ollessa nähtävillä. Yleismääräyksiä täydennetään ympäristöhäiriöiden osalta. Maisemavaikutusten arviointia täydennetään ja yleismääräyksiin lisätään rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemamaisema-alueeseen.

Teollisuuden käyttöön varatut aluevaraukset Korialla eivät vastaa suurten yli 20 ha yritystonttien kysyntään ja lisäksi Korian osayleiskaavassa osoitetut teollisuus-aluevaraukset on pääasiassa jo asemakaavoitettu. Asemakaava mahdollistaa yritystoiminnan eri mittakaavoissa ja edistää elinkeinoelämän kehittämisen mahdollisuuksia lisäämällä erikokoisten yritystonttien tarjontaa.

Uuden koulun tarkemmasta sijainnista tai toteutustavasta ei ole päätöksiä, eikä päätöstä tehdä tämän asemakaavan aikana.

OAS:ssa mainitut tavoitteet on listattu yleispiirteisesti, sillä kaikkia tulevaisuuden tarpeita on mahdoton ennustaa. Tarkemmat suunnitelmat tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa.

Mielipiteessä esitetyn lainen Syysviljantien ja Vilppulantien liikenneratkaistu oli yksi tutkituista yleissuunnitelmavaihtoehtoista (Kouvolan kaupunki Korian Hiivuri, Maankäytön yleissuunnitelma, A-Insinöörit 2022). Se oli myös toinen teknisen lautakunnan jatkokehittelyyn valituista kahdesta vaihtoehdosta. Kyseistä ratkaisua ei kuitenkaan valittu asemakaavoituksen pohjaksi, ilmeisesti kustannussyistä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa henkilöautoliikenteen sallimisen jatkossakin Hiivurintietä pitkin Kirjapainontielle. Hiivurintien ja Kirjapainontien katualueiden väliin ei

osoiteta mitään kaavamerkintää, joka estäisi läpiajon. Katutilojen käyttö ja liikeneratkaisut tarkentuvat katusuunnitelmissa ja/tai liikenteenohjauksen suunnitelmissa.

Katujen- ja puistojen nimet täydennetään kaavakartalle.

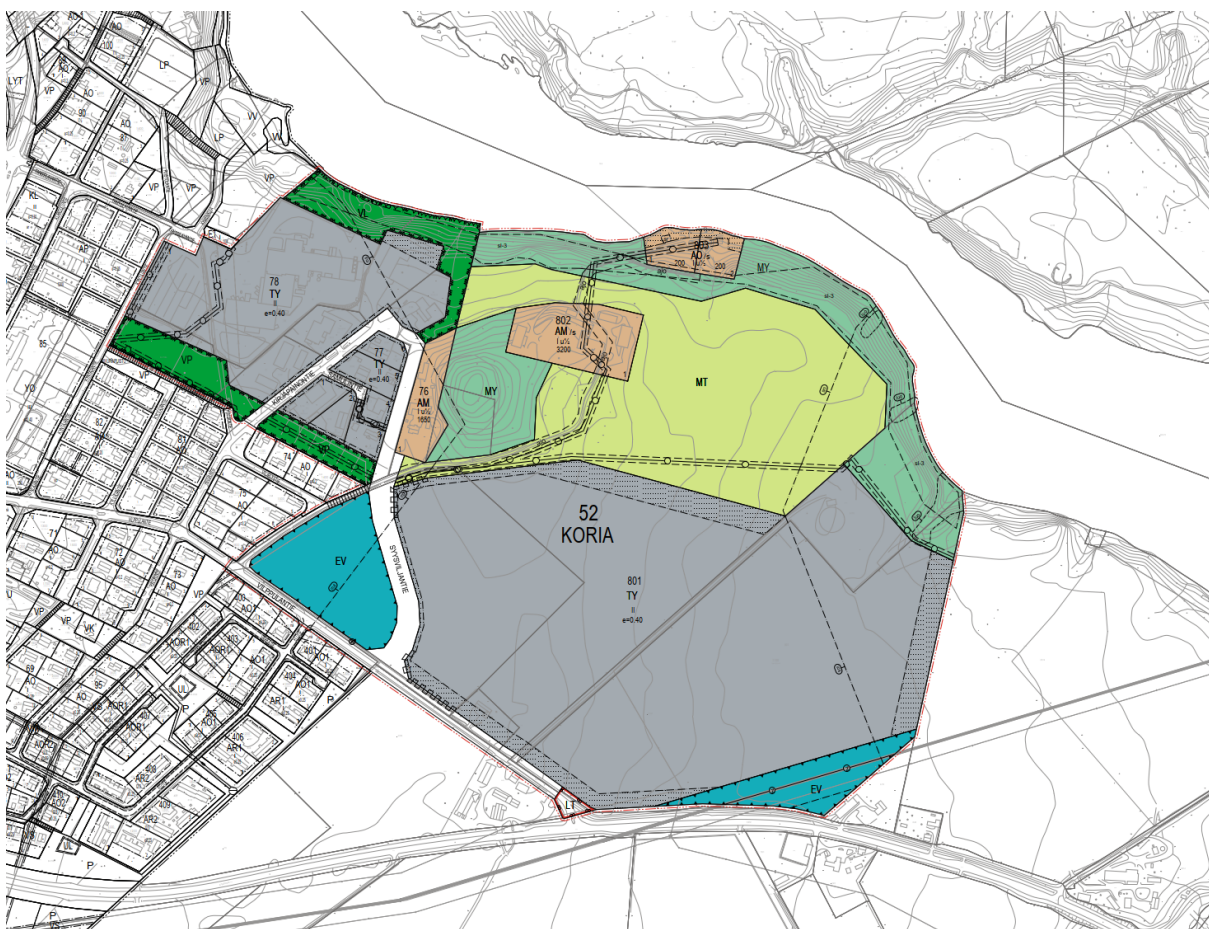
Anjalantie on yleistä tietä, joten siinä pitäisi olla liittymämerkintä, mikäli liittyminen asemakaavalla sallittaisiin. EV-alueen läpi ei myöskään voi tehdä liittymää alueelle. Alueella kulkee lisäksi voimalinja, joten liittymän tekemisestä pitäisi pyytää risteämälausunto, joten liittymän rakentaminen ei ole todennäköistä.

Asukkaille järjestettiin lisäksi kaavakävely suunnittelualueella kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaiheen nähtävilläolon alussa 29.6.2023. Kävelyyn osallistui 22 asukasta, kaksi toimittajaa ja viisi kaupungin ja konsultin edustajaa. Osallistujat kritisoivat erityisesti liikenneyhteyksiä. Esille tuotiin epäily, ettei uusi katuyhteys ole toteuttamiskelpoinen ja ettei raskas liikenne pysty sitä käyttämään korkeuserojen vuoksi. Raskaalla liikenteellä on osallistujien mielestä vaikeuksia jo nykyisillä reiteillä talviaikaan. Tielinjauksiin pitäisi kysyä näkemystä raskaan liikenteen kuljettajilta. Osallistujat toivat esille, että yhtenäiskoulun sijoittumispaikka mietittäisiin kaupungin toimesta jo tätä kaavaa tehdessä, ettei myöhemmin mene suunnitelmat ristiin. Lisäksi osallistujia askarrutti melutilanne ja uuden tieyhteyden liikenteen aiheuttama melu läheisille asunnoille. Lisäksi esitettiin huoli Palvilihan asiakasliikenteen vaikeutumisesta, jos Hiivurintie katkaistaan kokonaan liikenteeltä. Myös uuden teollisuusalueen toteutettavuutta pidettiin huonona maaperäolosuhteiden takia. Vilppulantien varren taukopaikka töpsymännyn luona pitää säilyttää.

4.6.2 Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Tekninen lautakunta päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kokouksessaan 10.1.2024.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 31.1. - 1.3.2024 (MRA § 30). Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 31.1.2024 Kouvola Sanomat -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavaehdotuksesta saatiin yhdeksän lausuntoa ja yksi muistutus.



Kuva 36. Ote julkisesti nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta (pvm 7.11.2023).

Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksesta, sekä vaikutus kaava-asiakirjoihin:

Kymenlaakson liitto totesi launnossaan seuraavaa: ”Lähtökohtaisesti vähintään seudullisia vaikutuksia olevien teollisuusalueiden sijoittaminen maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle (A) ei ole mahdollista.

Lisäksi asemakaava poikkeaa alueella voimassa olevista yleiskaavoista ja niiden tavoitteista ja näin ollen asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon maakuntakaavan ohjaus.

Lausunnolla olevan kaavaehdotuksen kaavaselostuksessa ei ole arvioitu riittävällä tasolla kaavan vaikutuksia maakuntakaavan eikä selvitetty, miten maakuntakaavan A-alueelle sijoittuva suhteellisen laaja TY-alue ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Aluevarausmerkinnän TY osalta tulee maakuntakaavasta poikkeaminen perustella ja vaikutusten arvioinnin kautta selvittää, ettei kaavamerkintä vaaranna maakuntakaavan tavoitteita, eikä ristiriitaa maakuntakaavan kanssa synny.

Harkittavaksi voisi tulla myös kaavamerkinnän TY muuttaminen merkinnäksi TP, joka mahdollistaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman kevyen teollisuuden sijoittumisen alueelle.

Maakuntakaavassa esitettyjen aluevarausten laajuutta ja sijaintia voidaan yksityiskohtaisemmassa kaavassa muuttaa tai aluevarauksesta voidaan myös luopua. Edellytyksenä on, että maakuntakaavan keskeiset tavoitteet eivät vaarannu. Maakuntakaavan tavoitteet on turvattava samassa kaavassa, jossa maakuntakaavan ratkaisusta poiketaan. Maakuntakaavassa esitetyn käyttötarkoituksen muuttaminen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on mahdollista edellyttäen, että uusi käyttötarkoitus toteuttaa maakuntakaavan tavoitetta.

Maakuntakaavan tavoitteena on taajama-alueiden osalta yhdyskuntarakenteen eheys, alueen omaleimaisuus, ympäristö- ja perinnervojen vaaliminen ja hyvän asuin ympäristön luominen. Maisema-alueet ovat edustavimpia maaseudun kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun perinmaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

Liitto katsoo, ettei maakuntakaavasta poikkeavaa suunnitteluratkaisua ole perusteltu riittävän kattavasti kaava-asiakirjoissa. Kaavaselostuksen kappale ”asemakaavan suhde maakuntakaavaan” ei ole riittävän kattava maakuntakaavaan kohdistuvien vaikutusten osalta. Tältä osin myös kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kymenlaakson liiton lausunto merkitään tiedoksi. Alueelle ei tavoitella seudullisesti merkittävää teollisuusaluetta. Kaavaselostukseen täydennetään asemakaavan ja asemakaavamutoksen suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin (luku 4.4.2) ja kaavan vaikutusten arviointia täydennetään. Myös TY-merkintä mahdollistaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman kevyen teollisuuden sijoittumisen alueelle, käyttötarkoitusmerkintää ei ole lausunnon johdosta tarpeen muuttaa.

Maakuntakaavassa on teollisuus- ja varastoalueeksi osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät alueellisesti laajat teollisuusalueet ja teollisuuden varastoalueet. Asemakaavoitettavan alueen lähialueella näitä ovat Keltin teollisuusalue valtateiden risteysalueella (pinta-ala noin 3,5 km² eli noin 350 ha) ja Punkkerimet-sän teollisuusalue rautatien eteläpuolella Lepolan ja Töröstinmäen välisellä

alueella (pinta-ala noin 80 ha). Nyt asemakaavoitettavaa teollisuusaluetta (TY) ei voida pitää näihin verrattavana seudullisesti merkittävänä teollisuusalueena, joka edellyttäisi maakuntakaavassa T-merkintää.

Kaavaselostuksessa on arvioitu maisemaan kohdistuvat vaikutukset ja todettu maiseman luonteen muuttuminen paikallisesti.

Lisätään perusteluja kaavaselostukseen (ml. vaikutusten arviointi).

Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: ” Koska asemakaavaehdotus poikkeaa yleiskaavojen tavoitteista, niin asemakaavaa laadittaessa on tullut ottaa huomioon maakuntakaavan ohjaus. Maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen merkintä (A) voi käsittää kaikki taajamissa esiintyvät toiminnot, ellei niitä ole toimintojen seudullisen merkittävyyden tai muun ylikunnallisen ohjaustarpeen vuoksi tarpeellista osoittaa erikseen. Asemakaavalla ollaan osoittamassa nykyisen asemakaavoitetun teollisuusaluevarauksen (T) ja asuinalueen väliin uutta teollisuusaluetta arviolta n. 12 ha. Asemakaavamääräyksen mukaan kyseessä olisi Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavamääräyksin on osoitettu tapa, jolla suunnittelualueen maankäyttö yhteensoviteaan alueen maisemallisiin ja muihin laadullisiin tavoitteisiin. Asemakaavaselostuksessa kaavaratkaisun suhde on jäänyt perusteluissa vaatimattomaksi.

ELY-keskuksen arvio maankäytön muutoksesta on, että asemakaavaehdotus ei sisällä erityisiä ylikunnallisia tai valtakunnallisia merkityksiä. Asemakaavaratkaisu voi ympäristövaikutusten kannalta olla jopa nykyistä parempi, koska nykyisessä asemakaavassa alueen teollisuusrakentamiselle ei aseteta erityisiä ympäristön huomioivia laatuvaatimuksia. Asemakaavaehdotus velvoittaa suunnittelussa ja lupaharkinnassa otta-
maan huomioon suunnittelualueeseen kohdistuvat erityiset laadulliset tavoitteet.

Asemakaavan mahdollistamaa teollisuusrakentamista ei kuitenkaan voi pitää erityisen onnistuneena ratkaisuna, koska alueen rakennettavuus pehmeästä maaperästä johtuen on huono, mikä tulee vaikuttamaan merkittävästi toteutuskustannuksiin. Yhtenäisen viljelyalueen pienentyminen ja irralliseksi jäävä peltolohko heikentävät alkutuotannon mahdollisuuksia. Tulevan rakentamisen yhteensovittaminen asumisen ja maisema-arvojen kanssa asettaa toteutukselle monia haasteita.

Asemakaavamuutosalueella havaitut erityiset luontoarvot on otettu huomioon kaavamutoksessa ja rakentamisen sijoittelussa.

Kaavamuutoksella synnyttävän maankäytön aiheuttaman liikenteen suuntautumista on tässä vaiheessa vaikea ennustaa. Suunnittelualueen maankäytön synnyttämä liikenne on tarkoitus johtaa alueelle etelästä maantieltä 359 Vilppulantien kolmihaaraliittymän kautta sekä pohjoisesta maantien 364 Koriantien ja Tanssilavantien avoimen nelihaaraliittymän sekä Koriantien ja Vilppulantien nelihaaraliittymän kautta. Mahdolliset liikenteellisesti haastavat pisteet ovat näissä kolmessa liittymässä. Kyseisten liittymien mahdollisia parannustarpeita tulee aikanaan tarkastella erillisessä prosessissa huomioiden mahdollisen maankäytön muutoksen vaikutukset liikenteeseen ja sen tarvitsemaan infrastruktuuriin.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi. Asemakaavan suhdetta maakuntakaavaan ja sen tavoitteisiin perustellaan kaavaselostuksessa lisää, kyse ei ole seudullisesti merkittävästä teollisuusalueesta. Myös maisemallisten vaikutusten arviointia täydennetään selostukseen. Kaavaselostuksessa on esitetty asemakaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen (MRL 39 §).

Maaperään liittyvät haasteet on tunnistettu myös kaavaprosessin aikana. Alueesta on laadittu maaperäselvityksiä ja paalutustarpeet on tiedossa.

Maatalouden toimintaedellytysten vähentyminen on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa. Maatilalla on viljeltäviä pelloja muualla.

Tulevan rakentamisen yhteensovittaminen asumisen ja maisema-arvojen kanssa on haasteellista, joten kaavassa on annettu rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä.

Täydennetään liikenteellisten vaikutusten arviointia.

Kymenlaakson pelastuslaitos totesi lausunnossaan seuraavaa: ”Kaavoituksen suunnittelussa on huomioitu pelastuslaitoksen aiemmassa lausunnossa esittämät huomiot eikä uutta lausuntoa katsota tarpeelliseksi tässä vaiheessa kaavoitusta.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kymenlaakson pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi.

Kouvolan Vesi totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: ”TY-kortteli on erittäin laaja eikä alueen maaperä sovellu hulevesien imeytykseen, jolloin ainoa keino hulevesien hallinnalle on niiden johtaminen Kymijokeen. Alueen läheisyydessä sijaitseva Kouvolan Veden nykyinen verkosto ei sovellu tämä alueen kuivatukseen, jolloin hulevesien hallinta tulee järjestää korttelin sisällä. Hulevesien purkureitillä ennen Kymijokea on asemakaavaehdotuksessa osoitettu rajoituksia sl-3-alueilla sekä luo-alueilla.”

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kouvolan Veden lausunto merkitään tiedoksi. Asemakaavassa edellytetään hulevesien käsittelysuunnitelman laatimista rakennuslupa-asiakirjoihin ja ensisijaisesti puhtaiden hulevesien imeyttämistä tai viivyttämistä tontilla.

Fingrid Oyj totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: ”Alueelle sijoittuu Fingridin 110 kV voimajohto Yliskälä – Korja (suunnittelutunnus 1985) samassa pylväsrakenteessa KSS Verkon 110 kV voimajohdon kanssa.

Fingridillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Tässä kaavalausunnossa ei voi ottaa kantaa teknisiin ratkaisuihin kuten liikennejärjestelyihin.

Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. ”

Lisäksi lausunnossa on ohjeistettu lausuntojen ja risteämälausuntojen pyytämistä ja mainittu yhteyshenkilö yhteystietoineen.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Fingrid Oyj:n lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson museo totesi lausunnossaan mm. seuraavaa: ” Museon tarkennusesitykset suojelumääräyksistä ja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä on huomioitu kaavaehdotuksessa asianmukaisesti.

Huolimatta pyrkimyksestä maisema-arvojen huomioimiseen asemakaavan yleismääräyksissä sekä rakentamistapaa koskevissa määräyksissä, on kaavan peltotalueelle mahdollistama teollisuusrakentaminen maiseman ominaisluonnetta oleellisesti muuttava linjaus. Mikäli asemakaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen toteutuu, tullaan yhtenäisen viljelyalueen ominaisluonne ja erityispiirteet menettämään.

Asemakaavamuutoksen kaavaluonnosta koskevassa lausunnossa on museo epähuomiossa esittänyt rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyvään kaavamerkintään AM/s sekä arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvään kaavamerkintään sm toisistaan osittain poikkeavaa kaavamääräystä. Tahon, jolta kyseisten määräysten edellyttämä lausunto tulee pyytää, voidaan jättää merkintöjen yhteydessä museon kaavaluonnoksessa esittämiin muotoihin tai yhtenäistää määräykset joko muotoon "...on pyydettävä museoviranomaisen lausunto" tai muotoon "...on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta".

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kymenlaakson museon lausunto merkitään tiedoksi. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tuotu esille merkittävät maisema-vaikutukset ja maiseman luonteen muuttuminen. Vaikutukset arvioidaan kuitenkin paikallisiksi ottaen huomioon valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus ja arvoiltaan merkittävimpien peltoaukeiden sijoittuminen kaava-alueen ulkopuolelle.

Yhdenmukaistetaan kaavamääräyksiin myös muinaisjäännösalueita koskien "...on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta"

Puolustusvoimilla ei ollut lausuttavaa Hiivurin laajennuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Puolustusvoimien lausunto merkitään tiedoksi.

Telia Finland Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Telian lausunto merkitään tiedoksi.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli lausunnossa esitetyt ehdot huomioidaan. Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista

johtojen siirtokustannuksista. Sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Lausunnon liitteenä oli johdoista kartta.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Kymenlaakson Sähköverkon lausunto merkitään tiedoksi. On todennäköistä, että teollisuusrakentamiseen osoitetulla korttelialueella johtosiirtoja joudutaan tekemään. Johtomerkintöjä ei lisätä kaavaehdotukseen. Merkitään tiedoksi kustannusvastuu siirron tilaajalle.

Muistutus 1. (lyhennelmä) Asemakaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan vastainen, eikä sitä sen johdosta tule viedä eteenpäin. Kaavaa on viety eteenpäin niin, että kaavaa perustellaan vain tarpeella tehdä Korialle uusi yritysalue jättämällä huomiomatta lainsäädännön vaatimukset ylempien kaavahierarkioiden huomioimisesta. Asemakaava-alueen tuorein yleiskaava on vuodelta 2016, eikä asemakaavaselvityksessä edes väitetä sen vanhentuneen, vaan tarve luoda yritysalue tunkeutuu kaiken edelle.

Nimenomaan kunnan tulee huomioida toiminnassaan lainmukaisuus ja edetä sen mukaisesti. Kun otetaan huomioon vielä hallinnon tasapuolisuus, asemakaavan laatiminen vastoin maakunta- ja yleiskaavaa voi osoittautua ”vaaralliseksi” kunnan muussa toiminnassa. Erityisesti kohdistan mielipiteeni alueille, jotka ovat maakuntakaavassa merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiksi alueiksi ja yleiskaavassa maisemallisesti valtakunnallisesti tai maakunnalliseksi arvokkaaksi yhtenäiseksi peltoalueeksi. Jos kunta ei itse välitä kaavoituksen oikeusvaikutuksista tulee sen toimia samoin myös yksityishenkilöiden kanssa esimerkiksi myönnettäessä rantarakentamispaikkoja.

Muistutuksessa on esitetty viittauksia MRL 42 § 1. ja 4. mom., MRL 39 §, MRL 54 § 1. ja 2. mom. ja esitettyihin lainkohtiin perustuen muistuttaja katsoo, että asemakaava on laadittu täysin MRL:n vastaisesti.

Kaavakartalle on merkitty pistekatkoviivoin ma-merkintä, joka muistutuksen tehneen käsityksen mukaan tarkoittaa, että liki koko TY-kortteli on sen alueella. Muistutuksessa on viitattu ympäristöministeriön oppaaseen asemakaavamerkinnoista ja -määräyksistä maisemansuojelun osalta. Tähän perustuen teollisuuskorttelin kaavoittaminen yleiskaavassa määrätyle maisemallisesti valtakunnallisesti tai maakunnalliseksi arvokkaalle yhtenäiselle peltoalueelle ei ole oikein.

Kaavaselostuksen perusteella alueelle tavoitellaan paljon pinta-alaa vaativaa teollisuutta, kuten esimerkiksi datakeskus. Yleismääräyksissä annetut rakentamistapaa koskevat määräykset eivät kohtaa vastaavia teollisuusrakennuksia mitenkään (muistutus sis. esimerkkikuvia teollisuusrakennuksista).

Kaavamääräyksissä oli vaatimus kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunnosta. Muistutuksen antaja pyytää saada nähdä päätöksen työryhmään nimetyistä henkilöistä. Mikäli työryhmää ei ole nimitetty on määräys täysin merkityksetön.

Laajan korttelialueen perustamisolosuhteet ovat heikot, jolloin raskaan teollisuuden perustukset tulisi tehdä paalujen varaan. Tämä aiheuttaisi melua pitkäksi aikaa. Maaperäolosuhteiltaan vastaavat alueet eivät ole haluttuja yritystontteja (viittaus peruttuun varaukseen Tervaskankaalla).

Kaavaselostuksessa tulee olla tarkkana, milloin puhutaan kaava-alueesta ja milloin sen vaikutusalueesta (viittaus liikennejärjestelyihin kaava-aluetta laajemmalla alueella).

Kaavakartta tulisi tehdä ajantasaisen asemakaavan pohjalta (Tanssilavantiellä tapahtunut kaavamuutos).

Ehdotusvaiheessa on esitetty, että Syysviljantien suunta muutettaisiin pääsuunnaksi Vilppulantiehen nähden. Nyt esitetty ratkaisu ei ole mikään yleissuunnitelmassa esitetty ratkaisu. Mihin nyt esitetty ratkaisu, jossa Syysviljantie halutaan liittyvän Vilppulantiehen 90-asteen liittymällä ja väistämisvelvollisuudella perustuu? Kaavoituksen yhteydessä olisi mahdollista kaavoittaa tieympäristö turvallisemmaksi, joten Syysviljantiestä tulisi tehdä Vilppulantietä jatkava pääsuunta ja Vilppulantie jatkuisi itään päin 90 asteen liittymänä ja väistämisvelvollisena suuntana.

Selostuksen pinta-alakäsitykset ovat ristiriitaisia ja miten laajuutta on kuvattu selostuksessa. Muistutuksessa on verrattu selostuksen tekstiä koskien valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen laajuutta ja nyt asemakaavoitettavan alueen suhdetta siihen sekä kaavassa osoitettua "laajaa EV-aluea" TY-korttelin ja asutuksen välissä. Lisäksi on nostettu esille viittaus kaavaselostuksen kuvaan 39, jossa on esitetty valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen kuuluvat laajat viljelyalueet.

Suurelle teollisuudelle tarkoitettun alueen kaavoittaminen tiiviin pientaloalueen viereen ei myöskään anna hyvää kuvaa kaupungista taajamakuvan ja maisema-arvojen vaalijana.

Missään ei ole tutkittu, että nimenomaisesti juuri tämä alue olisi ollut yritysten kiinnostuksen kohteena. Puhdistamontien viereinen alue on osittain jo kaavoitettu teollisuudelle, mutta siihen ei ole rakentunut teollisuutta. Selostuksessa on myös mainittu, että Fazer olisi laajentamassa toimintaansa, mutta tällä hetkellä tilanne on täysin toinen.

Kaavoitusviranomaisen tulisi olla hieman tarkempi ja todenmukaisempi perusteluissaan.

Kunnan perustellut kannanotot esitettyihin mielipiteisiin tulee lähettää sähköpostilla muistuttajalle.

Palautteen vaikutus kaavan sisältöön: Muistutus merkitään tiedoksi. Täydennetään kaavaselostukseen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin (luku 4.4.2). Nyt asemakaavoitettava teollisuusalue (TY) ei ole seudullisesti merkittävä teollisuusalue, joka edellyttäisi maakuntakaavassa T-merkintää. TY-käyttötarkoituksimerkintä soveltuu sijoitettavaksi maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle, koska kaavamääräyksessä huomioidaan, että ympäristö asettaa teollisuustoiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavaselostuksessa (luku 4.4.2) on MRL 42 §:n mukaisesti esitetty perustelut asemakaavan suhteesta yleiskaavan sisältövaatimukseen (MRL 39§).

Kaavoituksessa yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen edellyttää, ettei maanomistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen maankäytöllisiä perusteita. Rantarakennusoikeutta ja asemakaavoitettavaa teollisuusaluetta ei voi verrata toisiinsa.

Asemakaavaselostuksessa on kuvattu alueen maisemalliset lähtökohdat ja arvot ja vaikutusten arvioinnissa tuotu esille myös negatiivisia vaikutuksia. Kaavaratkaisussa arvioidaan kokonaisuutta siten, että maisemakokonaisuuden keskeiset arvot ja säilyminen otetaan huomioon suunniteltaessa rakentamista ja muita maankäyttöä muuttavia toimintoja. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Kymijoki-laakson kulttuurimaisema on erittäin laaja alue (kuva 3 kaavaselostuksessa,

sijaitsee neljän kunnan alueella (Kotka, Kouvola, Loviisa ja Pyhtää), pinta-ala noin 260 km², josta maatalousalueita noin 100 km²), josta kaavoitettavan alueen pinta-ala on vain 0,2 %, joten sen asemakaavoituksella ei merkittävästi heikennetä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kokonaisuutta. Rakentamistapaa ohjaavien kaavamääräysten tavoitellaan lieventävän maisemallisia vaikutuksia.

Kouvolan kaupunkikuvatyöryhmä on perustettu joulukuussa 2013. Kaupunkikuvatyöryhmän toimintaa ei ole missään vaiheessa lakkautettu, mutta organisaatiomuutosten myötä sen toiminta on hiipunut. Kaupunkikuvatyöryhmä on uudelleen asetettu teknisen lautakunnan päätöksellä (1.6.2022 § 71). Kaupunkikuvatyöryhmään kuuluvat rakennusvalvontapäällikkö (työryhmän puheenjohtaja), kaupunginarkkitehti (jäsen), teknisen lautakunnan lupajaoston nimeämä lupajaoston jäsen (ja varajäsen) sekä lupa-assistentti, (työryhmän sihteeri). Kaupunkikuvatyöryhmän lausunnoille nähdään edelleen tarvetta merkittävien kaupunkikuvaan vaikuttavien lupa-asioiden käsittelyn yhteydessä. Monissa Kouvolan asemakaavoissa on mainittu, että kaava-alueelle haettavien rakennuslupien käsittelyn yhteydessä tulee pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Alueen heikot maaperäolosuhteet on tiedossa ja alue on paalutettava. Paalutus aiheuttaa väliaikaista haittaa rakentamisen alkuvaiheessa.

Tarkennetaan kaavaselostuksessa, milloin viitataan kaava-alueeseen ja milloin myös kaava-alueen ulkopuoliseen vaikutusalueeseen.

Kaupunki toimittaa ajantasaisen asemakaavayhdistelmän kaavakartan taustalle.

Vilppulantie säilytetään pääsuuntana ja Syysviljantie on vähäliikenteisempänä Vilppulantien poikkikatu. Vilppulantie on otettu asemakaavaan mukaan koko matkalta ja katualueen tilavarausta on levennetty tien pohjoispuolelle, jotta siihen saataisiin toteutettua jalankulun ja pyöräilyn väylä. Tämä parantaisi liikenneturvallisuutta. Nykytilanteessa jalankulun ja pyöräilyn väylä loppuu Elotien liittymän kohdalle. Tarkemmat liikenteenohjauksen ratkaisut, kuten väistämisvelvollisuus, tehdään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Käydään läpi kaavaselostuksessa olevat laajuutta kuvaavat kohdat ja kerrotaan selkeämmin, mitä kuvauksella on tarkoitettu *"laaja suhteessa mihin"*.

Kaavaselostukseen tehdään täydennyksiä myös lausuntojen perusteella. Usein kaavoissa osoitettavat EV-alueet ovat kapeita vyöhykkeitä katujen tai maanteiden varsilla, mutta tässä on jätetty tavanomaista laajempi aluevaraus suojavyöhykkeeksi teollisuusalueen ja asumisen välille.

Alueen asemakaavoituksella varaudutaan myös tulevaisuuden tarpeisiin, vaikka juuri nyt tontille ei olisi tiedossa tiettyä käyttäjää / ostajaa. On hyvä, että alueella on yritystonttitarjontaa valmiina. Kaavan hyväksymisvaiheessa on tehty kiinteistökaupan esisopimus voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 12,5 ha alueesta, joten yritykset ovat kiinnostuneita alueesta.

Kouvolan kaupunki toimittaa vastineen muistutuksen jättäneelle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueita (TY), erillispientalojen korttelialuetta (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueita (AM), suojaviheraluetta (EV), maatalousaluetta (MT), maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL), yleisen tien aluetta (LT) ja katualuetta.



Kuva 37. Ote hyväksymiskäsittelyyn saatetusta kaavakartasta (pvm 8.5.2025).

Asemakaavalla osoitetaan uusi katuyhteys, joka liittyy pohjoisessa Kirjapainontiehen. Olemassa olevat teollisuusalueet kortteleissa 77 ja 78 osoitetaan muuten nykytilanteen mukaisesti, mutta korttelirajoja tarkistetaan liikenteen vaatimien tilavarausten mukaisesti. Uuden katuyhteyden itäpuolelle osoitetaan yksi uusi suuri korttelialue (nro 801) teollisuustoimintaa (TY) varten. Olemassa olevien asuntoalueiden ja uuden

teollisuusalueen väliin osoitetaan suojaviheraluetta (EV). Maatilojen talouskeskusten ympäristö säilytetään maaseutumaisena osoittamalla maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (MT, MY). Rannassa mahdollistetaan vakituinen asuminen.

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden teollisuusalueen rakentaminen. Olemassa olevien TY-korttelialueiden rakennusalat yhtenäistetään, jotta korttelialueella voidaan mahdollistaa erilaiset tonttijaot.

Kaavassa annetaan määräyksiä rakentamistavasta, maisemaa, luonnonympäristöä, rakennettua kulttuuriympäristöä ja muinaisjäännöksiä koskevista suojelumääräyksistä, maaperän, mahdollisesti pilaantuneiden alueiden ja muiden ympäristöhäiriöiden huomioimisesta rakentamisessa, yhdyskuntateknistä huollosta ja hulevesien hallinnasta sekä pysäköintipaikkamääräyksiä. Asemakaavan alueella on laadittava korttelialueille erillinen tonttijako.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on noin 60 ha. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 27,7 ha. Uutta asemakaava-aluetta on 31,9 ha.

Asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 130 102 k-m², josta 124 852 k-m² teollisuusrakennuksille TY-korttelialueilla, 4850 k-m² AM-korttelialueille ja 400 m² AO-korttelialueella.

Taulukko 2. Pinta-alalaskelma.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m2)	Pinta-ala (ha)	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus (kerrosala-m2)	Osuus kokonais-pinta-alasta %
AO	6 406	0,64	0,06	400	1,08
AM	19 478	1,95	0,25	4850	3,27
TY	312 131	31,21	0,40	124 852	52,39
VP	13 760	1,38			2,31
VL	13 604	1,36			2,28
MT	102 340	10,23			17,18
MY	65 183	6,52			10,94
LT	1 057	0,11			0,18
EV	33 187	3,32			5,57
Katu	28 183	2,82			4,73
Jalankululle varattu katu/tie	492	0,05			0,08
Yhteensä	595 821	59,58		130 102	100,00 %

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei tavoitella kaupallisia palveluita, mutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille on mahdollista toteuttaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja palvelutiloja.

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on huomioitu ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen mm. teollisuusrakennusten korttelialueiden käyttötarkoituserkinnöin (TY), sillä ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueet sijaitsevat lähellä asunto-alueita. Lisäksi ympäristön laatu toteutuu liikenneverkkoa kehittämällä, jolloin yritysalueen liikenne voidaan eriyttää asuntokatuja liikenteestä. Liikennesuunnittelussa on otettu huomioon myös kestävä liikunnan tavoitteiden edistäminen pyöräily- ja jalan- kulkuyhteyksiä parantamalla.

Kaavamääräyksissä huomioidaan, että lähes koko kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaassa Kymijoen kulttuurimaisemassa. Kaavamääräyksiin edellytetään rantavyöhykkeen (MY) säilyttämistä puustoisena, mikä edistää ranta-alueella olevien luontoarvojen ja maisema-arvojen säilyttämistä sekä ehkäisee rannan eroosiota.

Kaavassa annetaan suojelumääräyksiä ja rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä mm. rakennusten rakentamiselle, niiden piha-alueiden suunnittelulle ja varastoinnille rakentamisen sopeuttamiseksi maisemaan. Varsinainen rakentaminen ja piha-alueen tarkempi toteutus ratkaistaan rakennuslupien yhteydessä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

- Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kymijoen rannassa kortteli 803 osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakentamisen maksimimäärä on esitetty tonttikohdaisesti kerrosalaneliömetrimääränä 200 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on puolitoista (1½). Tontilla nro 1 on yksi suojeltava rakennus (sr). Asemakaavassa on esitetty ohjeellinen tonttijako, joka vastaa alueen nykyistä kiinteistöjaotusta. Kortteli 803 rajautuu Kymijokeen, joten rakentamisessa tulee huomioida tulvaraja ja yleismääräyksissä annettu alin rakentamiskorkeus. Korttelialueella myös loma-asunnot ovat sallittuja.

- Maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM)

Korttelit 76 ja 802 osoitetaan maatilojen talouskeskusten korttelialueiksi (AM).

Korttelin 76 tontin 1 rakennusoikeus on 1650 m² ja sallittu kerrosluku on puolitoista (1½). Tällä asemakaavalla alueen rakennusoikeutta tarkistetaan kohtuullisella tavalla, huomioiden mahdolliset tulevaisuuden laajennustarpeet. Korttelin 76 rakennusoikeus vastaa noin tehokkuuslukua $e = 0.25$ (voimassa olevassa asemakaavassa $e = 0.40$).

Korttelin 802 tontin 1 rakennusoikeus on 3200 m² ja sallittu kerrosluku on puolitoista (1½). Kortteli 802 on alue, jolla ympäristö säilytetään (/s), jota koskien on annettu yleismääräyksissä suojelumääräyksiä. Rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua $e = 0.25$.

- Teollisuusrakennusten korttelialue (TY)

Korttelit 77, 78 ja 801 merkitään teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueiden rakentamistehokkuus on 0.40. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).

Kaavassa on annettu korttelialueita koskevia rakentamistapaa ohjaavia yleismääräyksiä, esim. tontin käytöstä, rakentamisen sovittamisesta maastoon ja maisemaan, viher- rakentamistavoitteista, pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintialueiden maisemoinnista, lumitilojen varaamisesta, rakennusten rakentamistavasta ja ulkovarastoinnista. Kaavalla ei ole rajoitettu tonteille sijoitettavien rakennusten lukumäärää.

5.2.2 Muut alueet

- Yleisen tien alue (LT)

Vilppulantien ja Anjalantien liittymään osoitetaan yleisen tien aluetta.

- Puisto (VP)

Kirjapainontien molemmille puolelle osoitetaan puistoa (VP) asuntokortteleiden ja TY-korttelialueiden väliin.

- Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysaluetta on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan Kymijoen rantaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alue on liito-oravan kauttakulkualuetta (sl-3).

- Suojaviheralue (EV)

Uuden katualueen (Syysviljantie), Hiivurintien ja Vilppulantien rajaamalle alueelle ja uuden teollisuusalueen kaakkoispuolelle voimalinjan johtokäytävään Anjalantien varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV).

- Maatalousalue (MT)

Eskolan tilan yhteyteen on osoitettu maatalousaluetta (MT) nykyiselle pellolle.

- Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) on osoitettu maatilojen talouskeskusten väliselle metsäalueelle, jolla on maisemallista merkitystä sekä Kymijoen rantaan. Rannassa osalla aluetta on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo), jotka ovat vesilain suojelemia noroiksi luokiteltavia vedenjuoksu-uomia. Rantapuusto on lisäksi todettu liito-oravalle sopivaksi kulkuyhteydeksi, joten puustollinen yhteys on turvattava aluetta toteutettaessa (sl-3).

5.2.3 Muut määräykset

Suunnittelualueella on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys, joka kulkee Syysviljantieltä kortteleihin 802 ja 803 (ajo).

Suunnittelualueella on huomioitu olemassa olevia johtolinjoja korttelialueilla. Voimalinja johtokäytävineen on osoitettu osa-alueena (z).

Eskolan pihapiiri (AM, maatilan talouskeskusten korttelialuetta) ja Kymijoen rannassa erillispientalojen korttelialue (AO) on osoitettu alueena, jolla ympäristö säilytetään (/s). Lisitzin huvila on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr).

Suunnittelualue on pääosin maisemallisesti arvokasta aluetta (ma), Kymijoen valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa.

Alueen itäosa on osa Värälän taistelukentän muinaisjäännösalueetta, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä (sm).

Suunnittelualueella on merkitty lisäksi luonnonsuojelukohde (puu, töpsymänty) suojeltavan puun merkinnällä.

Luontoselvityksen perusteella on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita (luo). Liito-oravan kauttakulkualue, jolla puustollinen yhteys on turvattava, on osoitettu sl-3-osa-alueena Kymijoen rantaan.

5.2.4 Yleismääräykset

Valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma) rakennettavien rakennusten, rakennelmien sekä piha-alueiden suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto.

Erillispientalojen korttelialueella AO myös loma-asunnot ovat sallittuja.

Rakentamistapa:

Alin suositeltava rakentamiskorkeus rannalla on +3,5 m keskivedenpinnasta (N2000-korkeusjärjestelmässä). Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Rakennuksen etäisyyden tontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli 4 metriä, tulee etäisyyden tonttien välisestä rajasta olla vähintään yhtä suuri kuin ko. rakennus.

Rakennusten sijoittelussa ja pihatilojen suunnittelussa on hyvä alusta lähtien huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakentaminen tulee sovittaa maastoon niin, että vältetään turhaa pengertämistä tai muita maastoa voimakkaasti muokkaavia toimenpiteitä. Rakennuspaikan suunnittelussa on hyvä huomioida mahdolliset laajentamistarpeet ja -suunnat sekä tilojen muuntelumahdollisuudet.

Rakennusten sopeutumista maisemaan tulee pehmentää maisemasuunnittelun ja viherrakentamisen keinoin. Tontista saa päällystää ainoastaan liikenteelle ja pysäköinnille välttämättömän osan. Muu osa tontista on varustettava nurmikko-, pensas- ja puuistutuksin. Laajat pysäköintialueet (yli 20 autopaikkaa) tulee maisemoida istutusaluein tai -altain, kuitenkin niin, että suunnittelussa huomioidaan riittävät näkemät ja ajourat.

Korttelialueella on varattava riittävästi tilaa lumia varten. Lumitilat tulee sijoittaa niin, etteivät ne haittaa ajoväylillä liikkuvien näkemiä.

Uudisrakennukset on rakennettava kortteleittain tai rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyyppin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalien suhteen. Rakennusten kokonaishahmon tulee olla selkeä ja rauhallinen.

Kattomuotona käytetään harjakattoa tai runkosyvyydeltään suurissa rakennuksissa tasakattoa.

Julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, jotta alueen yleisilme säilyy siistinä pitkään. Rakennusten väriytyksen tulee olla maisemaan sopeutuva, valkoista ja kirkkaita värejä tulee välttää. Mikäli rakennetaan useita rakennuksia yhtenäiseksi ryhmäksi, voidaan rakennuksissa käyttää useampia värejä, kunhan niistä muodostuu harmoninen maisemaan sopeutuva kokonaisuus. Avoimessa maisemassa on suositeltavaa käyttää yhtenäistä kattoväriä, joka yhdistää rakennukset kokonaisuudeksi.

Julkisivut jäsennetään harkitusti niin, että rakennuksella on selkeä pääjulkisivumateriaali ja väri ja pääväristä muodostuu selkeitä yhtenäisiä pintoja. Lisäksi voi käyttää yhtä

tai korkeintaan kahta tehosteväriä. Yrityksen brändi saa näkyä julkisivuissa esim. tehostevärinä. Tehosteväriä käytetään harkitusti tietyissä rakennusosissa tai rakennuksen tietyssä toiminnallisessa osassa.

Laajaa ulkovarastointia tulee välttää, jotta alueen maisema-arvot eivät heikenny. Laitaus- ja huoltopiha tulee sijoittaa rakennusten tai rakenteiden suojaan siten, että se ei näy häiritsevästi maantieltä tai pääkaduilta katsottuna. Ulkovarastojen näkösuojaksi on tarvittaessa rakennettava tai istutettava riittävän korkea aita. Etenkin pitkiä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisintyyppit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä läheiselle asuinalueelle tai häikäisyä liikenteelle. Mainoslaitteet suunnitellaan osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Suojelumääräykset:

Maisemallisesti arvokkaan alueen merkinnällä on osoitettu Kymijokilaakson kulttuuri- maiseman valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Rakentamisen sopeutumista maisemaan turvataan rakentamistapaa ohjaavilla yleismääräyksillä.

Rantamaiseman luonnonmukaisuutta ei saa olennaisesti muuttaa. Rakennettaessa ranta-alueella tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon ja väriykseen sekä sopeutumiseen rantamaisemaan. Rantaan sijoittuvien rakennusten julkisivujen tulee olla puuta.

Alueella, jolla ympäristö säilytetään, on maisemallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Uudisrakentamisen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sekä piha-alueiden rakenteiden tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden mittasuhteisiin, materiaaleihin, pintoihin ja väriykseen. Aluetta koskevista merkittävimmistä lisärakentamis-, korjaus- ja muutossuunnitelmista on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöiden sekä niissä käytettyjen materiaalien tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Suojeltua rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta museoviranomaiselta.

Muinaisjäännösalueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä lausunto asiassa toimivaltaiselta viranomaiselta.

Ympäristöarvot:

MY-alueilla kasvillisuus tulee olla mahdollisimman tiheä ja monikerroksinen. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää. Kasvillisuudella ja puustolla on merkitystä Kymijoen rantapenkereen sortumien estämisessä. Lisäksi rantametsät toimivat eliöiden ekologisina käytävinä. Liito-oravan kauttakulkualueen merkinnällä (sl-3) on yhdistetty tunnetut liito-oravan elinympäristöt kaavan suojaviheralueiden kautta. Kauttakulkualueena (sl-3) toimivan yhtenäisen puustoisien vyöhykkeen sijaintia voidaan tarkentaa MY-alueiden sisällä alueiden yksityiskohtaisissa suunnitelmissa.

MY-alueilla on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita. Kymijoen rannalla on vesilain suojelemia noroiksi luokiteltavia vedenjuoksu-uomia, jotka on osoitettu luomerkinnöin. Eskolanmäellä sijaitsee lisäksi silmälläpidettävää NT-luontotyyppiä karua poronjäkälä-sammalkalliota. Alueet tulee jättää rakentamisen, hakkuiden ja kaivutöiden ulkopuolelle.

Maaperä:

Maaperän laatu ja kantavuus on tutkittava oikean perustamistavan määrittämiseksi ja piha-alueen vakavuuden varmistamiseksi.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Hulevedet:

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Suunnitelmassa tulee esittää hulevesien hallinta ja käsittely rakentamisen aikana ja käytön aikana.

Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai viivyttaa tontilla tai mikäli tämä ei ole mahdollista, ne tulee johtaa alueelle toteutettuun hulevesijärjestelmään. TY-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa yksi kuutiometri jokaista sataa vettä

läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden (1 m³ / 100 m²). Viivytyspainanteiden tai -alaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

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

Ympäristöhäiriöt:

TY-korttelialueille saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitetuilla alueilla.

Kortteliin 801 TY-korttelialueelle saa sijoittaa uusiutuvaa energiaa tuottavan energialaitoksen, mikäli se ympäristövaikutuksiltaan soveltuu alueelle, eikä aiheuta ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, pölyä, hajua tai muuta häiriötä asumiseen tarkoitetuilla alueilla.

Yhdyskuntatekninen huolto:

EV-, VP- ja VL-alueille saa sijoittaa yhdyskuntateknisiin järjestelmiin, verkostoihin liittyviä johtoja, rakennelmia ja laitteita.

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

Pysäköintipaikkamääräykset:

Pysäköinti on järjestettävä korttelialueella. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m² *
- liike- ja palvelutilat 1 ap / 100 k-m²
- asuminen 1 ap / 85 k-m² tai vähintään 2 ap/asunto

Polkupyöräpysäköinti:

- -tuotantolaitokset 1 pp / 300 k-m² *
- liiketilat 1 pp / 100 k-m²

- palvelutilat 1 pp / 50 k-m²
- asuminen 1 pp / 30 k-m²

* sovelletaan tarpeen mukaan, mutta kuitenkin niin, että työntekijöille osoitetaan riittävä määrä auto- ja polkupyöräpaikkoja korttelialueella.

Tonttijako:

Tämän asemakaavan alueella rakennuskortteliin on laadittava erillinen tonttijako.

5.3 Kaavan ennakkovaikutusten arviointi (EVA)

Tässä esitetään asemakaavan mahdolliset vaikutukset alueelle ja niihin liittyvät toimenpiteet. Vaikutusten arviointi laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja -asetuksen 1 § mukaisesti. Arviointi tehdään asiantuntija-arvioina hyödyntämällä alueelle laadittuja selvityksiä, karttatarkasteluja ja maastokäyntejä.

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön



Kuva 38. Kaava-alue sijaitsee Korian taajamarakenteen kaakkoisosassa ja laajentaa yhdyskuntarakennetta edelleen kaakkoon Kymijoen suuntaisesti (taustalla ilmakuva 2022, Kouvolan kaupunki).

Asemakaavalla laajennetaan Korian taajaman olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta kaakkoon aina Anjalantielle ja voimalinjalle asti, jotka muodostavat yhdyskuntarakenteellisesti luontevat rajat laajenemiselle. Alue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon ja osittain myös olemassa olevaan infrastruktuuriin. Alue sijaitsee voimalinjan varrella ja lähellä suurta sähköasemaa, joten se soveltuu hyvin sähköintensiivisen toiminnan alueeksi. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suuren yritystontin toteuttaminen, joiden tarjontaa halutaan Kouvolassa edistää. Koska alue sijaitsee välittömästi

asemakaavoitettujen asuntoalueiden vieressä ja rakentaminen tulee osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, asettaa ympäristö toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, mikä on otettu huomioon kaavamerkinnöissä ja määräyksissä.

Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen määrä teollisuusalueella tehokkuusluvulla $e=0.40$ on tavanomaisten teollisuusalueiden tasoa, mutta rakennusten rakeisuus ja volyymi voivat poiketa merkittävästi ympäristön asumispainotteisesta rakentamisesta. Asumisen alueiden ja uuden teollisuusalueen väliin on sijoitettu suojaviheraluetta, virkistysaluetta sekä pohjoisessa maa- ja metsätalousalueita suojavyöhykkeiksi asuntoalueiden suuntaan. Nämä lieventävät uuden teollisuusalueen vaikutuksia asuin ympäristön taajamakuvaan.

Asemakaavalla mahdollistetaan kahden rannassa sijaitsevan kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää kuitenkin rakennuslupaa ja rakennusluvassa selvitetään, että rakentaminen täyttää vakituiseen asumisen edellytykset. Rakennuspaikat sijaitsevat yhdyskuntarakenteellisesti edullisesti lähellä palveluita ja muiden vakituiseen asumiseen asemakaavoitettujen alueiden lähellä. AO/s-korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa lisärakentamisen, mutta uudet rakennukset tulee sijoittaa tulvariskialueiden ulkopuolelle ja ranta on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi.

Rakennetun ympäristön arvot turvataan asemakaavassa annettavilla suojelumääräyksin. Rakentamisen sopeuttamista maisemaan ohjataan rakentamistapaa koskevilla yleismääräyksillä. Asemakaavassa esitetään paikallisesti merkittävä Lisitzin huvila suojeltavaksi ja sen ympäristö on merkitty säilytettäväksi (/s). Maakunnallisesti merkittävän rakennuksen ja pihapiirin, Eskolan, ympäristö säilytetään (/s).

Uusi teollisuuskortteli 801 sijaitsee osittain muinaisjäännösalueella. Kaavassa alue on osoitettu osa-alueena, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä annetaan aluetta koskevia suojelumääräyksiä ja aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

5.3.2 Ihmisten elinolot, elinympäristö ja palvelut

Asuinalueiden läheisyyden vuoksi käyttötarkoituksmerkintä on TY, eli teollisuustoiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristövaikutuksia. Suuri kortteli 801 (noin 24 ha), joka voidaan toteuttaa yhtenä kokonaisuutena, vastaa hyvin elinkeinotoiminnan kehittämistavoitteisiin. Asemakaavan toteuttaminen lisää työpaikkojen määrää alueella ja siten parantaa työpaikkojen saavutettavuutta läheisiltä asuntoalueilta. Laajentuva yritystoiminta lisää liikenteen määrää, joten asemakaavalla osoitetaan yritysalueille uusi katuyhteys, jotta Hiivurin asuntoalueen liikennettä pystytään rauhoittamaan erityisesti raskaalta liikenteeltä. Uusi katuyhteys muuttaa sen viereisten asuntojen tilannetta merkittävästi, kun nykyisin joutomaana oleva virkistysalue (leveys noin 18,5 m) poistuu kortteleiden 76 ja 77 välistä ja tilalle tulee katuyhteys, joka välittää liikennettä yritysalueelle Kirjapainontielle. Vaikutukset kohdistuvat kolmelle asunnolle ja samalla liikenteelliset vaikutukset vähenevät useilla asunnoilla Hiivurintien varressa. Aasukkaat ovat olleet huolissaan erityisesti liikenteen aiheuttamista meluvaikutuksista. Liikennemäärät ovat pieniä ja ajonopeudet alhaisia, kun kyseessä on päättyvä katu ja kadun linjaus edellyttää ajonopeuden hidastamista ennen sen pohjoisosassa olevaa mutkaa. Kaksi asunosta sijaitsee jo ennestään asemakaavoitetulla teollisuusalueella.

Merkittävin muutos asemakaavan toteuttamisessa tapahtuu maisemassa, kun maaseutumaisema muuttuu rakennetuksi teollisuusalueeksi. Tällä voidaan kokea olevan vaikutusta elinympäristön viihtyisyyteen. Alueen muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen asukkaiden elin- tai toimintaympäristöön, kun uusi yritysalue sijoittuu taajamarakenteen reunalle. Mikäli asukkaat ovat käyttäneet Puhdistamontietä ulkoiluun (yksityistie, joka johtaa Kymijoen rantaan), katkaisee asemakaavan toteuttaminen tämän yhteyden. Ranta-alueet eivät muuten ole maastoltaan tai kasvillisuudeltaan kulkelpoisia virkistäytymistä ajatellen.

Yksi asuinkiinteistö poistuu asumiskäytöstä Vilppulantien varresta, joten näille asukkaille muutos on merkittävä, kun he joutuvat luopumaan kodistaan. Kyseinen kiinteistö on jo ostettu Kouvolan kaupungille.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alue on saavutettavissa kolmesta suunnasta Anjalantieltä (seututie 359) ja Kori-antieltä (seututie 364) sekä Vilppulantien ja Tanssilavantien kautta. Anjalantien ja Vilppulantien liittymässä maantielle kaava-alueen ulkopuolelle jätetty tilavaraus riittää esim. oikealle kääntyvien kaistan toteuttamiseen, mikäli sellaiselle on tarvetta ajosuunnassa idästä länteen.

Vilppulantie ja Tanssilavantie toimivat alueen pääkokoojakatuina. Nykyiselle Hiivurin yritysalueelle liikennöidään Tanssilavantien ja Hiivurintien kautta, joiden varsilla on pientaloasutusta. Pääsaapumissuunta Fazerin tehtaalle Tanssilavantieltä. Fazerin tehtaan matkatuotosten arvioidaan enintään tuplaantuvan ennustevuoteen 2040 mennessä. Asemakaavalla on vaikutusta alueen liikenneverkkoon. Uuden teollisuusalueen ja olemassa olevien teollisuusalueiden välille Vilppulantieltä ja Kirjapainontielle on suunniteltu uusi katu, joka nimetään Syysviljantiekseksi. Syysviljantie mahdollistaisi liikenteen suuntautumisen teollisuusalueelle myös suoraan Anjalantien ja Vilppulantien suunnasta. Muiden teollisuusalueen yritysten sekä osa Fazerin liikenteestä kulkee Vilppulantien ja Hiivurintien/Kirjapainontien kautta. Syysviljantien arvioidaan vähentävän liikennemääriä asuntokaduilla ja sujuvoittavan yritysalueiden saavutettavuutta Anjalantien suunnasta. Vilppulantie säilyy edelleen ns. läpiajoyhteytenä Anjalantien ja Kori-antien välillä. Tämä on koettu alueella liikenneturvallisuutta heikentävänä asiana, kun pitkällä suoralla ajonopeudet nousevat yli nopeusrajoitusten. Uusi Syysviljantien liittymä saattaa alentaa ajonopeuksia Vilppulantiella. Liikenne yritysalueille ohjataan muuta reittiä kuin olemassa olevien asuntokatujen läpi, mikä vähentää raskaan liikenteen liikkumista asutuksen keskellä ja parantaa asuntokatujen liikenneturvallisuutta. Asemakaava mahdollistaa asuntoalueiden ja yritysalueen liikenteen erottamisen toisistaan, mutta Hiivurintien ja Kirjapainontien välistä yhteyttä ei ole pakko katkaista. Raskas ajoneuvoliikenne valitsee helpoimmin liikennöitävän reitin eli oletettavasti kulkevat Syysviljantietä, mutta alueella jo toimivien yritysten asiakasliikenne voi edelleen käyttää myös Hiivurintietä.

Suunnitelman myötä teollisuusalue laajenee, mikä lisää liikennemääriä Vilppulantiella. Vilppulantien katualueen tilavarauksessa on huomioitu tien leventämisen mahdollisuus sekä mahdollisuus toteuttaa kävely- ja pyöräilyväylä koko matkalle tien varteen, mikä

lisää jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta ja kannustaa suosimaan kestävän liikkumisen kulkutapoja. Hiivurin asuinalueen katujen liikennemäärissä ei odoteta suuria muutoksia ennustevuoteen 2040 mennessä, koska alue on jo kokonaan rakentunut.

Liikenteen rauhoittaminen parantaa noin 18 asuinkiinteistön asumisviihtyvyyttä, mutta korttelin 76 ja 77 asukkaiden osalta tilanne muuttuu nykyistä heikommaksi, kun ohikulkeva liikenne lisääntyy uuden katuyhteyden toteuttamisen myötä. Isopartiantien pohjoisosa säilyy yksityistienä (merkitty kaavassa ajoyhteyden merkinnällä). Syysviljantien uusi liittymä Vilppulantielle voi parantaa Vilppulantien liikenneturvallisuutta, kun ajonopeudet suoralla ovat nykytilanteessa olleet korkeita.

Uusien katualueiden tilavarauksissa huomioidaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien kehittämisen mahdollisuudet. Kävely- ja pyöräilyreittiä ei ole välttämätöntä toteuttaa uuden katuyhteyden pohjoisosaan Isopartiantien liittymästä pohjoiseen, sillä kävely- ja pyöräily-yhteydet voidaan toteuttaa myös Hiivurinpuiston kautta.

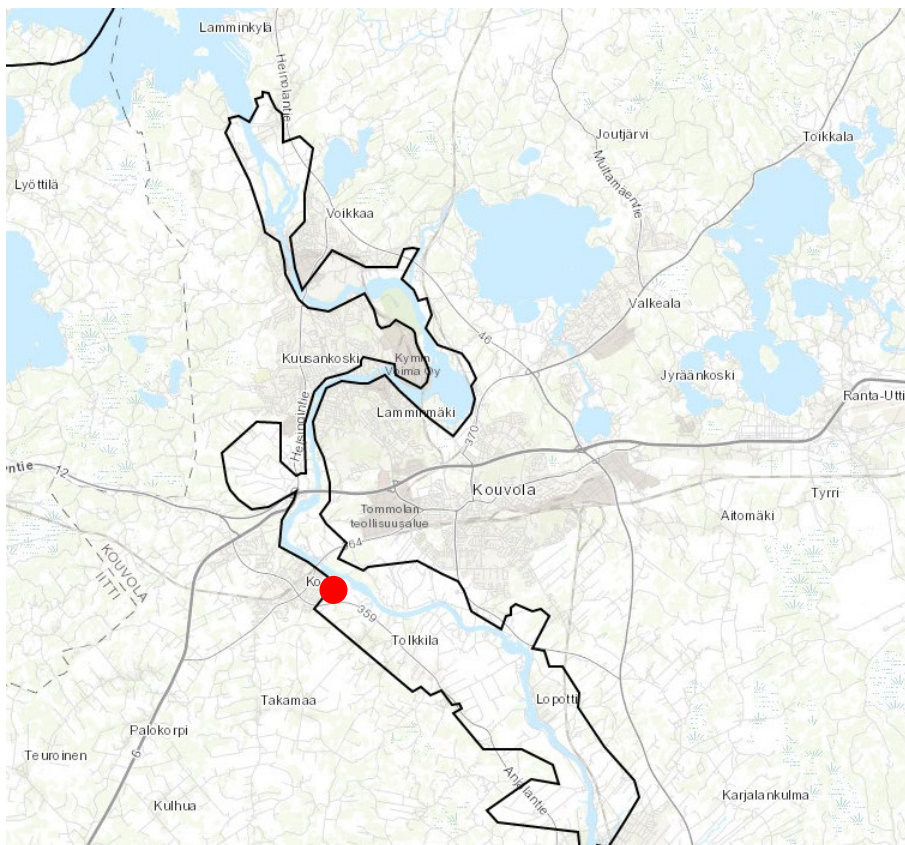
5.3.4 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Asemakaavassa on huomioitu tiedossa olevat teknisen huollon tarpeet, siltä osin kuin ne sijoittuvat korttelialueille. Muilla alueilla johtomerkintöjä ei esitetä kaavassa. Korttelialueille merkityt johtoalueet mahdollistavat rasitealueiden perustamisen ja estävät johtojen päälle rakentamisen. Osa merkinnöistä on sijainniltaan ohjeellisia, jolloin johtolinjojen tarkka sijainti voidaan määritellä toteutussuunnittelun yhteydessä. Korttelialueiden ulkopuolella verkostoja voidaan rakentaa ilman kaavamerkintöjä. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää vesi- ja viemäriverkostojen sekä muiden teknisten järjestelmien laajentamista.

Alue sijaitsee voimalinjan vierellä ja suuren sähköaseman läheisyydessä, mikä mahdollistaa sähköintensiivisen toiminnan alueella. Voimalinjan johtokäytävää koskee rakentamisrajoitukset. Alueen katuverkon muutostyöt ja uuden katuyhteyden rakentaminen aiheuttavat tilapäisiä käyttökatkoja ja -rajoitteita alueen liikenneverkkoon ja yhdyskuntateknisiin järjestelmiin. Olemassa olevia sähkölinjoja voidaan joutua siirtämään rakentamisen toteutuessa, jolloin siirron kustannuksista vastaa siirron tilaaja.

5.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen maisemallisten vaikutusten voidaan ennakkoon arvioida olevan merkittävät, kun avoin peltomaisema, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta Kymijoen kulttuurimaiseman maisema-alueita, muuttuu rakennetuksi teollisuusympäristöksi. Samalla maatalouselinkeinon harjoittamisen mahdollisuudet supistuvat. Kymijokilaakson kulttuurimaiseman laajuus on 26 035 ha (noin 260 km²), josta kosteikkoja ja avointa suota 670 ha, maatalousalueita 10 018 ha (100 km²), metsiä sekä avoimia kankaita ja kalliomaita 9173 ha (noin 92 km²), rakennettuja alueita 1 885 ha (noin 19 km²) ja vesialueita 4 289 ha (noin 43 km²).



Kuva 39. Valtakunnallisesti arvokas Kymijokilaakson kulttuurimaisema (suunnittelualueen sijainti esitetty punaisella pisteellä).

Suunnittelualueella oleva osa Kymijokilaakson kulttuurimaisemasta on vähäinen, noin 48 ha, jonka osuus kokonaisuudesta on 0,18 %. Uusi TY-korttelialue on noin 24 ha, eli noin 0,09 % valtakunnallisesti arvokkaan maiseman kokonaispinta-alasta ja noin 0,2 % valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen maatalousalueiden pinta-alasta. Koska Kymijoen kulttuurimaiseman maisema-alueita muuttuu rakennetuksi

teollisuusympäristöksi, myös maiseman luonne muuttuu merkittävästi sen muuttuessa maaseutumaisemasta teolliseksi ympäristöksi. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen kokonaislaajuuteen suhteutettuna suunnitellun teollisuusalueen kokoa ja vaikuttavuutta ei voida pitää merkittävänä. Merkittävät näkymiä rajoittavat ja katkaisevat vaikutukset rajautuivat suhteellisen suppealle alueelle hankealueen lähiympäristöön, eikä asemakaavalla ole laajempaa vaikutusta valtakunnallisten maisema-arvojen säilymiseen. Vaikka tämän muutoksen vaikutukset ovat Kymijokilaakson kulttuurimaiseman kokonaiskuvassa pieniä, ne ovat silti paikallisesti merkittäviä.

Laaja, avoin peltomaisema on se suunnittelualueen erityisominaisuus, jonka vuoksi alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Maisemassa sinänsä ei ole nähtävissä muita maisemallisia erityispiirteitä tai maisemallisia maamerkkejä. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen laajimmat peltoaukeat ovat kuitenkin vasta Purhonojan eteläpuolella, jonne kaava-alueen rakentamisen vaikutukset eivät ulotu. Maisemakuvan muutos valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunalla, voimalinjaan ja maantiehen rajautuvalla alueella, ei merkitse erityisten maisema-arvojen häviämistä laajemmin valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Maisema-alue on aikanaan rajattu inventoinnissa rajautumaan suoraan nykyiseen taajamarakenteeseen, eikä maisema-alueen rajausta tarkoita, etteikö yhdyskuntarakennetta voitaisi edelleen kehittää. Asemakaavassa on annettu rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä rakentamisen sopeuttamiseksi maisemaan.

Maisemavaikutuksia pyritään lieventämään rakentamistapaa ohjaavilla yleismääräyksillä, jotka koskevat rakennusten sijoittelua, maastoon sovittamista, sopeuttamista maisemaan maisemasuunnittelun ja viherrakentamisen keinoin, rakennusten muotoa, julkisivuja, väritystä, rakentamisen yhtenäisyyttä rakennustyyppin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalien suhteen, muodostuvia näkymiä pääteiden tai -katujen suuntiin sekä ulkoarastointia. Teollisuusalueella rakentamistapa on pitkälti riippuvainen toiminnan luonteesta ja tuotantoprosessista, joten asemakaavalla rakentamista ei voida yksityiskohtaisesti ohjata. Tästä syystä kaavan yleismääräyksissä edellytetään valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (ma) pyydettäväksi kaupunkikuvatyöryhmän lausuntoa rakennettavien rakennusten, rakennelmien sekä piha-alueiden suunnitelmista. Myös maatalouteen liittyvä rakentaminen on nykypäivänä teollisuusrakentamisen kokoluokkaa, joten sinänsä isojen rakennusten sijoittaminen

maalaismaisemaan ei ole tavatonta. Yleismääräysten rakentamistapaa ohjaavissa määräyksissä tavoitellaan alueelle maaseuturakentamiselle tyypillisiä kokonaishahmoltaan selkeitä ja rauhallisia rakennuksia.



Kuva 40. Ilmakuva suunnittelualueen laajoista viljelyalueista, jotka kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijokilaakson kulttuurimaisemaan. (Kouvola kaupunki 2022)

Asemakaavoitettava alue on pääosin kulttuurivaikutteista ympäristöä ja luonnon ympäristön arvot sijaitsevat Eskolan mäellä metsäsaarekkeessa ja Kymijoen ranta-alueella. Näille alueille ei tavoitella uutta rakentamista jo rakentamiskäytössä olevien alueiden ulkopuolelle. Asemakaava-alueella on liito-oravalle sopivaa metsää, joka toimii liito-oravan kauttakulkuyhteytenä, ja ne on osoitettu arvoja turvaavilla kaavamerkinnöillä sl-3-alueena. Luonnon muistomerkin töpsymännyn säilymistä turvataan suojeltavan puun merkinnällä. Hulevesiä koskevilla kaavamääräyksillä pyritään minimoimaan vesistövaikutuksia. Lisäksi ranta-alueet on osoitettu MY-merkinällä, joka turvaa alueiden säilymistä puustoisina ja siten myös vähentää rantojen sortumisen riskiä.

Asemakaava-alueella ei ole luokiteltua pohjavesialuetta, joten asemakaavalla ei heikennetä pohjavesien suojelun mahdollisuuksia.

Kaavan toteuttamisen tavoitteena on suosia rakentamisessa ja yhdyskuntateknisessä huollossa energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä menetelmiä, rakenteita ja materiaaleja ja myös uusiutuvien energialähteiden käyttöä edistetään. Uuden rakentaminen kuluttaa aina luonnonvaroja ja sitä kautta aiheuttaa ilmastopäästöjä. Koska uusi

korttelialue sijoittuu nykyiselle peltoalueelle, se ei vähennä metsäkatoa. Rakentamistapa on riippuvainen alueelle sijoittuvan teollisuustoiminnan luonteesta, joten rakentamisen aiheuttamat ilmastopäästöt ovat riippuvaisia käytetyistä materiaaleista ja rakentamisen volyymista. Rakennusten paaluttaminen lisää rakentamisen ilmastovaikutuksia. Lisäksi uutta katuja rakennetaan vähän alle 500 metriä.

5.3.6 Muut vaikutukset

Laaja yhtenäinen korttelialue ja toisaalta olemassa olevien teollisuuskortteleiden yhteinäiset rakennusalat mahdollistavat muuntojoustavuutta.

Asemakaavalla on vaikutuksia yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, kun uusia infraverkostoja ja katuja rakennetaan. Uutta katuja rakennetaan vähän alle 500 metriä.

Asemakaava toteuttaa kaupungin strategiaa ja mahdollistaa yritysten kasvun. Kaavan toteuttaminen lisää työllistymismahdollisuuksia alueella ja sitä kautta mahdollistaa hyvinvointia ja houkuttelee uusia asukkaita alueelle.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asuinalueiden läheisyyden vuoksi käyttötarkoitusmerkintä on TY, eli teollisuustoiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä asumiseen tarkoitetuilla alueilla. Kaavalla voi olla vähäisiä vaikutuksia alueen lähiympäristön häiriötekijöihin, merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat korttelissa 76 olevalle asunnolle, jolle kaavan toteuttaminen tuottaa ohittavaa liikennettä. Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä myös Vilppulantiellä. Vilppulantien eteläpuolella on yksi vakituinen asunto (maatilan pihapiiri) Anjalantien liittymässä. Tälle asunnolle merkittävämmät vaikutukset liikenteestä aiheutuu kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelta Anjalantieltä.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu mahdollisen pilaantuneen maan kunnostamistarve (tiedossa yksi kohde Kirjapainontien teollisuuskorttelissa).

Rakentamisen aikana rakennustyömaiden liikenne ja äänet voidaan kokea häiritsevinä, mutta häiriöt ovat tilapäisiä. Rakennukset on paalutettava, mikä lisää rakentamisen aikaisia häiriöitä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita.

5.6 Nimistö

Alueelle muodostuu uusi katu, jonka nimi on Syysviljantie. Muulta osin alueen nimistö vastaa olemassa olevaa tilannetta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen seuranta

Asemakaavassa mukana olevien katualueiden toiminnallinen jäsentely sekä katujen ja niiden risteysalueiden varsinainen toteutustapa ratkaistaan asemakaavan jälkeen hyväksyttävässä katusuunnitelmassa. Katusuunnittelu aloitetaan rinnakkain asemakaavan laadinnan kanssa ja katusuunnitelmissa ratkaistaan katujen hulevesien hallinta.

Alueelle muodostuva korttelialue vaatii uusien vesihuoltolinjojen toteuttamista.

Alueelle ei ole laadittu rakentamistapaohjetta, mutta kaavassa annetaan rakentamista ohjaavia yleismääräyksiä. Kaavassa annetun yleismääräyksen mukaisesti valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ma) rakennettavien rakennusten, rakennelmien sekä piha-alueiden suunnitelmista tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan työryhmän lausunto. Korttelialueelle muodostettavien tonttien rakentamisen erityiskysymykset ja tonttien liittymisratkaisut yleisiin katualueisiin ratkaistaan erillisissä rakennusluvuissa, jotka myöntää rakennusvalvonta.

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

Kouvolassa 8.5.2025

Kouvolan kaupunki, Tekniikka ja ympäristö

Heikki Manninen, kaavoitusinsinööri

PL 85 (Torikatu 10) 45100 Kouvola

Puhelin: 020 615 5276

heikki.manninen@kouvola.fi

A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Johanna Närhi, **maankäyttöpäällikkö, arkkitehti YKS 490**

Puutarhakatu 10, 33210 Tampere

Puh. 040 746 5533

johanna.narhi@ains.fi