

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Lossitie, 35/003, kaavan hyväksyminen

9773/10.02.04/2025

Tekninen lautakunta 26.11.2025 § 222

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

Yhteenveto

Ummeljoen taajaman pohjoisosassa sijaitsevan Lossitien katualuetta laajennetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa hulevesien hallintaan ja hidastamiseen liittyviä rakenteita. Lossitien ja Sepänojan välinen alue kaavoitetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan pääkäyttötarkoitukseen liittyvien tukitoimintojen sijoittaminen alueelle. Kymijoen ranta-alue ja sillä olevat luontokohteet säilytetään suojaviheralueena, jonne on mahdollista toteuttaa ulkoilupolku.

Asemakaava on **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/lossitie

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

AKL 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan 1.6.2023 voimaan tulleen hallintosäännön 26 § mukaan asemakaavan hyväksyminen on siirretty tekniselle lautakunnalle.

Kaavalla lisätään yritystonttitarjontaa, joten kaava vastaa kaupunkistrategian tavoitekohtiin: Työelämä: Moderni työmahdollisuuksien keskus ja Yrittäminen: Logistisesti keskellä kaikkea.

Kaavahanke

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan Ummeljoella rajautuen idässä Kymijokeen, etelässä osittain toteutuneeseen teollisuuskortteliin 5098, lännessä ja pohjoisessa kaavattomiin pelto- ja metsäalueisiin. Kaava-alueen laajuus on noin 35,2 hehtaaria.

Tavoite

Ummeljoen taajaman pohjoisosassa sijaitsevan Lossitien katualuetta laajennetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa hulevesien

hallintaan ja hidastamiseen liittyviä rakenteita. Lossitien ja Sepänojan välinen alue kaavoitetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille. Alueelle on myös mahdollista sijoittaa suurikoisia hallimaisia rakennuksia ja vihreän siirtymän hankkeita. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan erilaisten pääkäyttötarkoituksiin liittyvien tukitoimintojen sijoittaminen alueelle. Kymijoen ranta-alue ja sillä olevat luontokohteet säilytetään suojaviheralueena ja varsinainen Kymijoki kaavoitetaan vesialueeksi.

Asianosaisten kuuleminen

Kaavamuutos ei sisälly vuoden 2025 kaavoitusohjelman työohjelmakohteisiin. Alueen asemakaava on tullut vireille Myllykoski Oy:n (UPM Kymmene Oyj) aloitteesta 19.3.2025. Viranhaltijapäätös asemakaavan käynnistämisestä on tehty 4.4.2025 ja asemakaavan käynnistämissopimus on allekirjoitettu 8.4.2025. Asemakaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus, joka hyväksytään teknisessä lautakunnassa ennen asemakaavaa.

Kaavaan liittyvä ensimmäinen aloituspalaveri on pidetty 17.4.2025. Asemakaavahanke rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Kymijokilaakson maisema-alueeseen, joten kunnan sekä alueellisen ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten välinen AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 28.5.2025.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille tulosta oli kuulutus Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä 8.10.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 8.10.–10.11.2025 välisenä aikana.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 8.10.–10.11.2025 välisen ajan. Tieto kaavan vireilletulosta lähetettiin kirjeitse tiedoksi kaava-alueella oleville ja siihen rajautuville kiinteistöjen omistajille ja haltijoille 7.10.2025. Tiedote kaavan vireille tulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ja kaavan valmisteluvaiheen kuulemisesta lähetettiin kaavoitusta ohjaaville viranomaisille ja muille yhteistyötahoille sähköpostitse 7.10.2025. Kaavaa myös esiteltiin 15.10.2025 Myllykoskella pidetyssä atNorthin ja Kouvolan kaupungin järjestämässä tiedotustilaisuudessa.

Kaavan valmisteluvaiheen aineistosta annettiin seitsemän (7) lausuntoa. Varsinaisia erillisiä osallisten palautteita ei annettu. Lausunnot ja niiden perustellut vastineet sekä niiden perusteella tehdyt muutokset kaavaratkaisuun on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 16–23.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavoitettavan alueen keskeisin osa koostuu kokonaan uudesta korttelista 5099, jonka maankäytöksi on määritetty alueen oikeusvaikut-

teisen yleiskaavan mukaisesti teollisuus-, varastointi- ja edellisiin liittyvää liiketoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (TVL). Sen lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa tietyin edellytyksin ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, niiden toimintaan liittyviä myymälä ja toimistotiloja sekä uusiutuvaa energiaa tuottavan energialaitoksen. Korttelin maksimirakennusoikeudeksi on määrätty 93000 k-m² ja rakentamista sekä sen sijoittumista ohjataan usealla täydentävällä lisämääräyksellä.

Kyseisen korttelin 5099 ja Kymijoen vesialueen (W) välissä olevasta ranta-alueesta on muodostettu suojaviheralue, joka kuuluu Kymijoen tulva-alueeseen (EV-4). Kyseisellä alueella on havaittu olevan erityisiä luontoarvoja, joten se on lisäksi huomioitu suojeltavana alueena (/s). Suunnittelualueen eteläreunassa on laaja Lossitie -niminen katualue. Katualue on tarkoituksella tavanomaista laajempi, jotta sille on tulevaisuudessa mahdollista sijoittaa hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita. Asemakaavassa on lisäksi huomioitu erilaisilla osa-alue- ja pistemerkinnöillä alueella oleva maa-ainesten täyttöalue, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet sekä muut erityiskohteet.

Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ennakkovaikutusten arviointi (EVA) sisältyy kaavaselostukseen ja kaavan vaikutukset on kuvattu kaavaselostuksen sivuilla 27–28.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää asettaa Lossitie 35/003 asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot (AKL 65 §, MRA 27 §, 28 §).

Teknisen johtajan muutettu päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää asettaa Lossitie 35/003 asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot (AKL 65 §, MRA 27 §, 28 §).

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 27.11.2025 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Teknisen lautakunnan jäsen Tommi Helkala poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Suunnittelupäällikkö Tapani Vuorentausta poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Pöytäkirjan tarkastajaksi Tommi Helkalan tilalle valittiin Esa Seppälä loppu kokouksen ajaksi.

Tekninen lautakunta 22.01.2026 § 14

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

Yhteenveto

Kouvolan Ummeljoella sijaitsevan Lossitien lähialueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa ja muokata asemakaavaan merkittyjen maankäyttöalueiden rajauksia ja kaavamerkintöjä siten, että ne vastaavat sille suunniteltua tilannetta sekä alueen oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Asemakaavoitustarve on tullut Myllykoski Oy:n, eli UPM Kymmene Oy:n kaavoitusaloitteen myötä.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

AKL 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kouvolan 1.6.2023 voimaan tulleen hallintosäännön 26 § mukaan asemakaavan hyväksyminen on siirretty tekniselle lautakunnalle.

Kaavahankkeella mahdollistetaan alueen palveluiden laaja-alainen kehittämien, joten se vastaa Kouvolan kaupunkistrategian tavoitekohtiin: *Kouvola on moderni työmahdollisuuksien keskus ja Kouvola on logistisesti keskellä kaikkea.*

Kaavahanke

Ummeljoen taajaman pohjoisosassa sijaitsevan Lossitien katualuetta laajennetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa hulevesien hallintaan ja hidastamiseen liittyviä rakenteita. Lossitien ja Sepänojan välinen alue kaavoitetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuus- ja

logistiikkatoiminnoille. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan muiden tilaa vaativien toimintojen sekä niitä palvelevien ja tukevien toimintojen sijoittaminen alueelle. Kymijoen ranta-alue ja sillä olevat luontokohteet säilytetään tulva-alueeseen liittyvänä suojaviheralueena.

Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävillä olo

Kaavan julkisesta nähtävillä olostä oli kuulutus Kouvolan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Kouvolan Sanomissa ja kaupungin internet-sivuilla 2.12.2025. Asemakaavaehdotus ja kaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä kaupungintalon infopisteessä ja kaavan internet-sivuilla osoitteessa www.kouvola.fi/lossitie 2.12.2025.-5.1.2026 välisen ajan.

Tieto kaavaehdotuksen lautakuntakäsittelystä ja ehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä toimitettiin ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille (UPM Kymmene Oyj ja Redeve Oy) ja atNorth-yhtiölle 26.11.2025.

Lausuntopyyynnöt asemakaavan muutosehdotuksesta toimitettiin viranomaisille ja muille alueen toimijoille sähköpostitse 1.12.2025. Kaavaan liittyvä kulttuurimaisemaselvitys lisättiin kaavamateriaalin yhteyteen, kaavan internet-sivuille ja toimitettiin tiedoksi maankäyttöä valvoville viranomaisille. Mahdollinen lausunto kaavaehdotuksesta pyydettiin toimittamaan kaupungin kirjaamoon 5.1.2026 mennessä. Julkisen nähtävillä olon aikana kaavasta annettiin kuusi (6) lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavasta annetuissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavahankkeessa esitetyistä maankäytöstä. Lausunnoissa esitetyt huomiot liittyivät asemakaava-alueella ja sen ulkopuolella olevia kulttuuriympäristökohteita koskevien määräysten tarkentamiseen.

Ehdotusvaiheessa kaavasta annetut lausunnot ja vastineet sekä niiden aiheuttamat toimenpiteet on kuvattu kokonaisuudessaan kaavaselostuksen sivuilla 23–25. Niiden lisäksi kaavassa esitettyjä korttelialueiden rajoja on tarkennettu julkisen nähtävillä olon jälkeen alueen kiinteistömuodostuksen tarkentumisen vuoksi vastaamaan tulevia kiinteistöjen rajoja. Tarkennukset ovat pieniä, mutta alueen laajuuden vuoksi maankäyttöalueiden pinta-alat ovat muuttuneet ehdotusvaiheesta.

Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä vähäisiä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina, joten kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville (AKL 65 §). Asemakaavan muutos on valmis hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaavakartta on **liitteenä**

Kaavahankkeen verkkosivut: www.kouvola.fi/lossitie

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä Lossitien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (kaava nro 35/003) sillä ehdolla, että asemakaavan muutosta 35/003 koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 18.2.2026 mennessä.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
