

Tekninen lautakunta 26.11.2025

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 suurikokoisia 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 lautakunnan päätös: