

Kaavaselostus

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020



Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Kaavan tunnistetiedot.....	2
1.2	Rantaosayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset	2
2	Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet	4
2.1	Nykytilanne.....	4
2.2	Tavoitteet	5
3	Selvitykset.....	9
3.1	Luontoselvitys	9
3.2	Arkeologinen inventointi	9
3.3	Maisema-arviointi.....	9
3.4	Natura-arviointi	10
4	Kaavan kuvaus	11
4.1	Tutkitut vaihtoehdot ja perustelut.....	11
4.2	Kaavamerkintöjen ja määräysten selitykset	12
5	Kaavan suhde voimassa oleviin kaavoihin ja tavoitteisiin.....	18
5.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	18
5.2	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	18
5.3	Kaavan suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin.....	19
5.4	Kaavan suhde kaupunkistrategiaan	20
5.5	Yleiskaavan toteuttaminen	20
6	Vaikutusten arviointi.....	21
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, väestöön ja -talouteen	21
6.2	Vaikutukset liikenteen ja liikenneturvallisuuteen	21
6.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen.....	21
6.4	Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön.....	21
6.5	Vaikutukset maisemaan.....	22
6.6	Vaikutukset kulttuuriperintöön.....	23
6.7	Vaikutukset maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.....	23
6.8	Vaikutukset elinkeinotoimintaan ja palveluihin.....	23
6.9	Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi	23
7	Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus.....	24
7.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	24
7.2	Kaavatyön etenemisen vaiheet.....	24
7.3	Viranomaisyhteistyö	25
8	Yhteystiedot.....	26

Liiteaineistot

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2024
- Liite 2 Luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 14.10.2021)
- Liite 3 Arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy 30.10.2021)
- Liite 4 Maisemavaikutusten arviointi (Kouvolan kaupunki 10.1.2022)
- Liite 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen tiivistelmät ja vastineet
- Liite 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet
- Liite 7 Voimassa oleva kaavatilanne kaavamuutoskohteissa
- Liite 8 Kouvolan Iso Näätäjärven kirjoverkkoperhosselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 24.10.2022)
- Liite 9 Lintukymen Natura-arviointi (Faunatica Oy 21.12.2022)
- Liite 10 Selvitys vakitukselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa (Kouvolan kaupunki 5.3.2020 – Tekninen lautakunta 17.3.2020 § 57)
- Liite 11 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelumuistio 11.5.2021
- Liite 12 Luonnoksen palautteen tiivistelmät ja vastineet 23.4.2024
- Liite 13 Muutoskohdeluettelo 23.4.2024
- Liite 14 Karttaparit ja muutosten kuvaus 23.4.2024
- Liite 15 Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunnot Lintukymen Natura-arvioinnista

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavan tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020
Osayleiskaavan tunnus:	286 YK 6/5
Diaarinumero:	35/10.02.03/2022 ja 4161/10.02.03/2021
Kaavan laatija:	kaavoitusinsinööri Miia Blom (2023 alkaen), Kouvolan kaupunki kaavoitusinsinööri Jatta Lahtinen (2022 saakka), Kouvolan kaupunki

Kaavaprosessin vaiheet

Aloituskvaihe	Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) <ul style="list-style-type: none"> • Tekninen lautakunta 9.3.2021 § 55 • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.3.-3.5.2021 • Selvitysten laadinta: luontoselvitys, arkeologinen inventointi, maisema-arviointi
Luonnosvaihe	Valmisteluvaiheen aineisto, kaavaluonnos 10.1.2022 <ul style="list-style-type: none"> • Tekninen lautakunta 22.2.2022 § 45 • Luonnos nähtävillä 23.3.-29.4.2022 • Esittelytilaisuus 30.3.2022 (verkossa) Selvitysten laadinta: <ul style="list-style-type: none"> • Iso Näätäjärven kirjoverkkoperhosselvitys 24.10.2022 • Lintukymen Natura-arviointi 21.12.2022, päivitetty 29.9.2023
Ehdotuskvaihe	Kaavaehdotus 6.5.2024 <ul style="list-style-type: none"> • Tekninen lautakunta • Ehdotus nähtävillä
Hyväksymiskvaihe	<i>Täydennetään kaavaprosessin edetessä.</i>

1.2 Rantaosayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020 - rantaosayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennusten rakentamiseen yleiskaavassa määrätyille alueille (MRL 44 §, 72 §).

Tekninen lautakunta on 9.3.2021 (§ 55) päättänyt käynnistää rantaosayleiskaavamuutoksen kaupungin pohjoisella järviolueella. Kaavoitukseen on ryhdytty yksityisten maanomistajien tekemien hakemusten pohjalta. Kaavan tarkoituksena on päivittää rantayleiskaavassa olevia merkintöjä ja määräyksiä kaavamuutukseen kuuluvien kiinteistöjen osalta. Muutosten toteuttamisedellytyksiä on arvioitu ja kohteista on tehty karsintaa kaavatyon aloitusvaiheessa. Kaavamuutokset kohdistuvat yksittäisille kiinteistöille usean voimassa olevan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan alueelle.

Kaavassa tutkitaan erityisesti vapaa-ajan käyttöön tarkoitettujen alueiden käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollisuuksia loma-asumisesta vakituiseen asumiseen määritetyllä ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeellä. Edullisuusvyöhykkeet sijoittuvat kyliin, taajamien lievealueille sekä edullisesti päätieverkkoon kytkeytyville

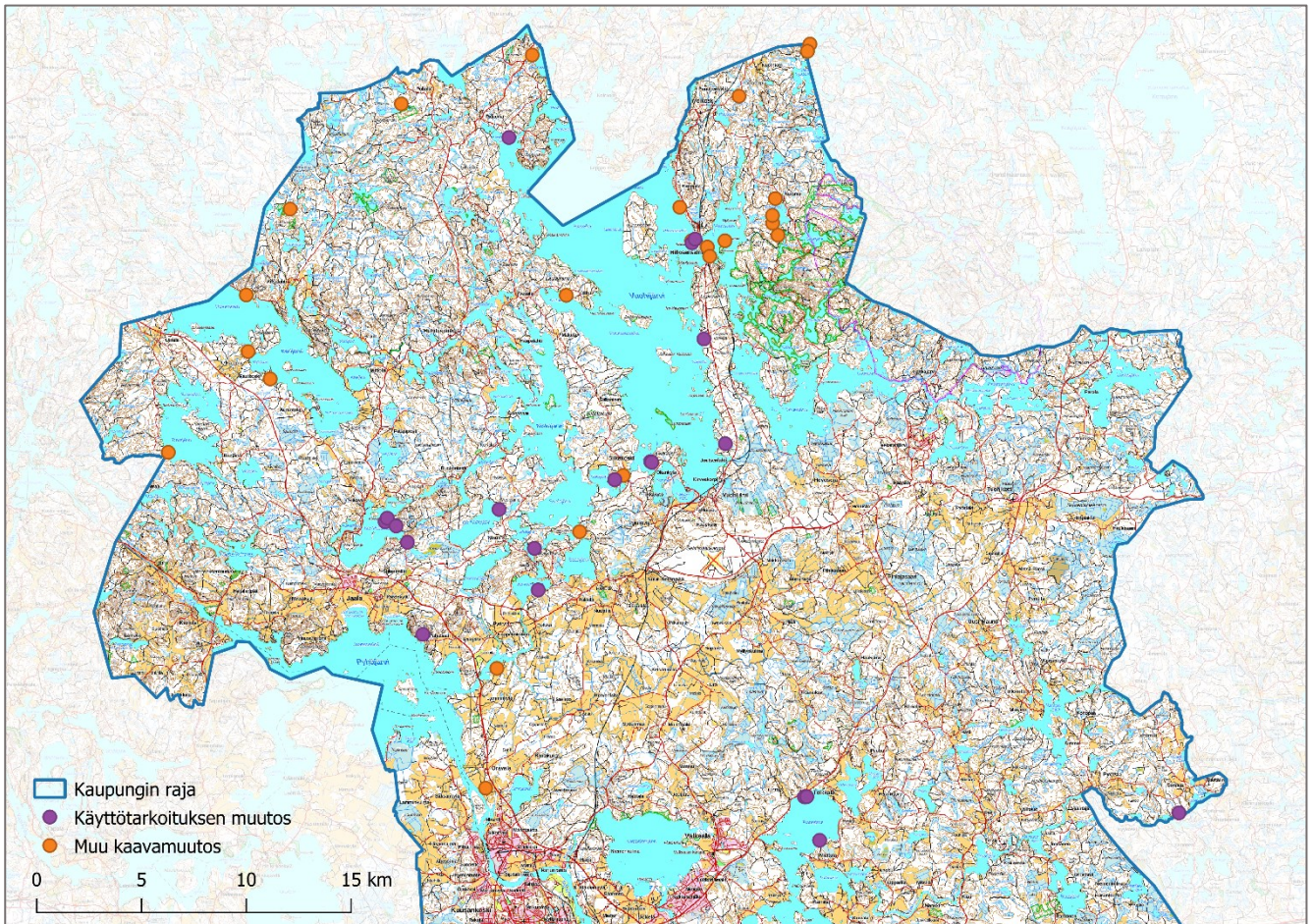
alueille. Edullisuusvyöhykkeellä tarkoitetaan tässä yhteydessä alueita, jotka on määritetty erillisessä selvitysraportissa vakituisen asumisen näkökulmasta edullisiksi alueiksi. Edullisuusvyöhykkeiden rajaukset sisältävä raportti on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 17.3.2020 § 57 ja se toimii yhtenä lähtötietona kaavan muuttamiselle. Kaavatyön aikana perusteluja muutokselle on tarkistettu tapauskohtaisesti ja huomioitu viimeisimmät selvitysaineistot.

Alueiden käyttötarkoituksia on tutkittu muutettavan myös matkailupalveluiden käyttöön muutaman kohteen osalta. Kaavamuutoksella tarkistetaan muun ohella kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ajanmukaisemmaksi, sekä tutkitaan voimassa olevissa rantayleiskaavoissa kaavaan osoitettujen rakennusoikeuksien siirtoja uuteen paikkaan. Rakennuspaikkojen siirtoja tutkitaan saman omistajan kiinteistöjen välillä, tilalta tai palstalta toiselle perustellusta syystä.

2 Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Nykytilanne

Suunnittelualue on koostunut aloitusvaiheessa määritetyistä yksittäisistä kaavakohteista (45 kpl), jotka sijaitsevat Kouvolan pohjoisosissa, entisten Jaalan ja Valkealan kuntien alueella (kuva 1.).



Kuva 1. Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020-kaavamuutokseen alustavasti hyväksytyt kohteet (17.3.2021).

Kuvassa 1. on tuotu esille kaavakohteiden likimääräinen sijainti. Violetilla pisteellä on kuvattu niiden kohteiden sijainti, jossa on tutkittu käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollisuutta. Oransseilla pisteillä on kuvattu kohteita, joissa on tutkittu muuta kaavamuutosta.

Muutoskohteita on karsittu heti aloitusvaiheessa ja valittu tutkittavaksi ne, joilla edellytykset kaavan muuttamiseksi voivat täytyä. Hakemuksia on käsitelty noin 60 kiinteistön osalta. Muutosprosessiin hyväksyminen tarkoittaa asian tutkimista kaavamuutosprosessin avulla, se ei sido kuntaa kaavoittajana tai varmista muutokselle tavoiteltua lopputulosta. Työn edistämiseksi kohteiden määrää on rajattu, joten uusia muutostoiveita ei ole liitetty osaksi valmisteluvaiheen ollessa käynnissä.

Luonnonympäristö ja maisema

Kaavamuutoskohteista osa on rakentuneita tavanomaisia rantarakennuspaikkoja tai maatiloja. Osassa kohteita kyseessä on luonnontilainen rakentumaton, mutta rakentamiseen kaavoitettu ranta-alue, johon kohdistuu muutoksia. Yksittäisissä siirtokohteissa tutkitaan rakennusoikeuden siirtoa alueelle, jossa ei ole ennestään toteutunut tai kaavoitettu rakentamista. Luonto- ja maisema-arvoja on kartoitettu erityisesti muuttuvan maankäytön alueilla. Kaava-alueella ei ole valtakunnallisia maisema-arvoja. Kohteiden alueilla voi olla maakunnallisia tai paikallisia maisema-arvoja ja yksi kohde rajautuu Pyhäjärven Natura 2000 -alueeseen.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue koostuu yksittäisistä kiinteistöistä, joista osalla sijaitsee rakennuksia. Suurin osa rakennuspaikoista on osoitettu voimassa olevissa rantayleiskaavoissa vapaa-ajan asumiseen. Rakennuksia suunnittelualueella on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 66.

Palvelut

Suunnittelualueeseen kuuluvien kiinteistöjen lähipalvelut sijaitsevat Jaalan kirkonkylällä, Voikkaalla, Valkealassa, Vuohijärven kylässä sekä Kannuskoskella.

Liikenne

Kaava-alueella liikkuminen tapahtuu suurimmaksi osaksi yksityisautoilla. Ainoastaan Valkealan Rapojärven pohjoisrannalla kolme rinnakkaista kaavamuuoskohdetta sijaitsevat alueella, jossa on mahdollista hyödyntää joukkoliikennettä. Osa suunnittelualueen kohteista tukeutuvat päätieverkolla Heinolantiehen (kantatie 46) ja Mikkeliintiehen (valtatie 15). Kulku useimmille kiinteistöille tapahtuu olemassa olevan yksityistieverkon välityksellä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kaavaa varten laaditussa arkeologisessa inventoinnissa ei ilmennyt tekijöitä, jotka olisivat vaikuttaneet kaavaratkaisuun. Arkeologinen inventointi on selostuksen liitteenä 3. Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä on kiinteä muinaisjäännös Oravalan kartanon alueella. Kyseessä on historialliselle ajalle ajoitettu asuin- tai kyläpaikka, Oravala (Oravula) Vanhankylänpelto, (mj. rek. 1000012838). Aiempaan osayleiskaavatyöhön liittyen vuonna 2014 on tehty ennestään tunnettuihin muinaisjäännöksiin kohdistuva yleisinventointi, jossa kohteen on todettu olevan ennallaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Pääosa rakennuspaikoista sijaitsee alueella, jossa yhdyskuntatekninen huolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti. Alle kolmannes muutoskohteista sijaitsee vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkon alueella. Kouvolan veden toiminta-alueella ei sijaitse muutoskohteita.

Maaperä ja sen pilaantuneisuus ja rakennettavuus

Kaavamuuoskohteet sijaitsevat suurimmaksi osaksi prekvartäärin kallioperän paljastumien alueella. Lisäksi kohteita sijaitsee sora- ja hiekkamoreenin, kumpumoreenin sekä kerrallisen savi- ja silttikerrostumien alueella.

Maanomistus

Suunnittelu kohdistuu alueelle, jossa maanomistus on yksityishenkilöillä, yrityksillä tai Kouvolan kaupungilla.

Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on vain vähän vakituista asutusta. Merkittävimmät työssäkäyntialueet ovat Kouvolan kaupunkialueen taajamissa ja Valkealan Kääpälässä.

2.2 Tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat tulleet voimaan 14.12.2017. Tavoitteina ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

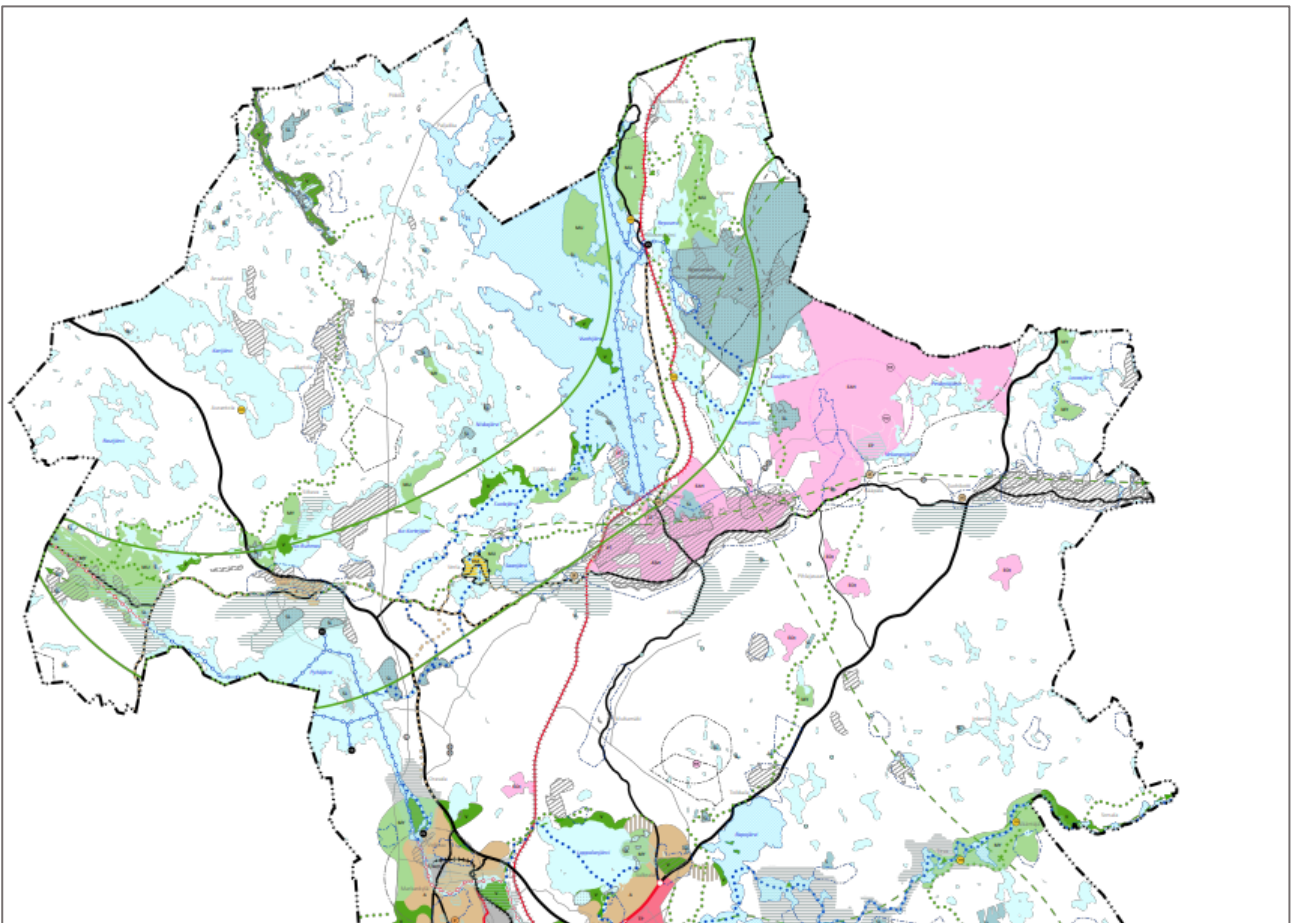
Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040 (kuva 2.). Kymenlaakson maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020 ja se on lainvoimainen. Voimaan tultuaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Oravalan kartanon osalta kaavoitettavalla alueella sijaitsee maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY; Kymenranta-Hirvelän metsäalue), ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Kyminjokilaakson kulttuurimaisema ma/e). Lintukymellä kaavamuuoskohde sijoittuu Pyhäjärven luonnonsuojelu- ja Natura 2000-alueen välittömään läheisyyteen. Pyhäjärven itärannan Pahasaaren alueella kaavamuutos rajautuu pohjoispuolella sijaitsevaan Loukkaanvuoren kallioalueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokas. Iso-Ruhmaan rannalla sijaitsevat kaavamuutoskohteet rajautuvat valtakunnallisesti arvokkaaseen kallioalueeseen nimeltä Iso-Ruhmaksen kallioalue. Verukkaanlammen ranta-alueella muutoskohde sijaitsee Hemminmaan yksityismaiden luonnonsuojelualueella (SL). Iso Näätäjärvellä suunnittelualue rajoittuu Räsänharjun pohjavesialueeseen.

Siikakoskella sijaitseva kaavamuutoskohde sijaitsee maakuntakaavaan merkityllä ranta- ja metsäalueella (MU), joka on vesiretkeilyyn ja maisemansuojelun kannalta merkittävä vesistö- ja ranta-aluekokonaisuus. Naatuksenniemen kaavamuutoskohde sijaitsee Voikosken-Orilammen metsäalueella (MU), jonka tarkoituksena on täydentää Orilammen matkailupalvelujen alueen ulkoilualueita. Alueen rakentamiselta vapaat rannat soveltuvat vesistöretkeilyyn ja muut rakentamattomat osat ulkoiluun ja retkeilyyn. Koskijärven länsipuolella sijaitsevat kaavakohteet sijoittuvat Repoveden-Koskijärven metsäalueelle (MU). Maakuntakaavaan on MU-merkinnällä osoitettu laaja-alaisia alueita, joiden käyttö tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suurin osa suunnittelualueen kohteista sijaitsee alueilla, joihin ei kohdistu maakuntakaavan alue- ja kohdemerkintöjä, mutta joilla on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huomioitava koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset. Maakuntakaavassa on annettu suunnittelumääräys, joka koskee vesistöjen läheisyyteen suunniteltavaa rakentamista koko kaava-alueella. Suunnittelumääräys velvoittaa säästämään jäljellä olevaa yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa, jota tarvitaan virkistykseen ja luontomatkailun tueksi sekä luonnontilaisen vesi- ja rantamaiseman osien säilyttämiseksi. Suunnittelumääräysten sisältö vastaa rantojen maankäytönsuunnittelun yleisiä suunnitteluperiaatteita ja maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia.

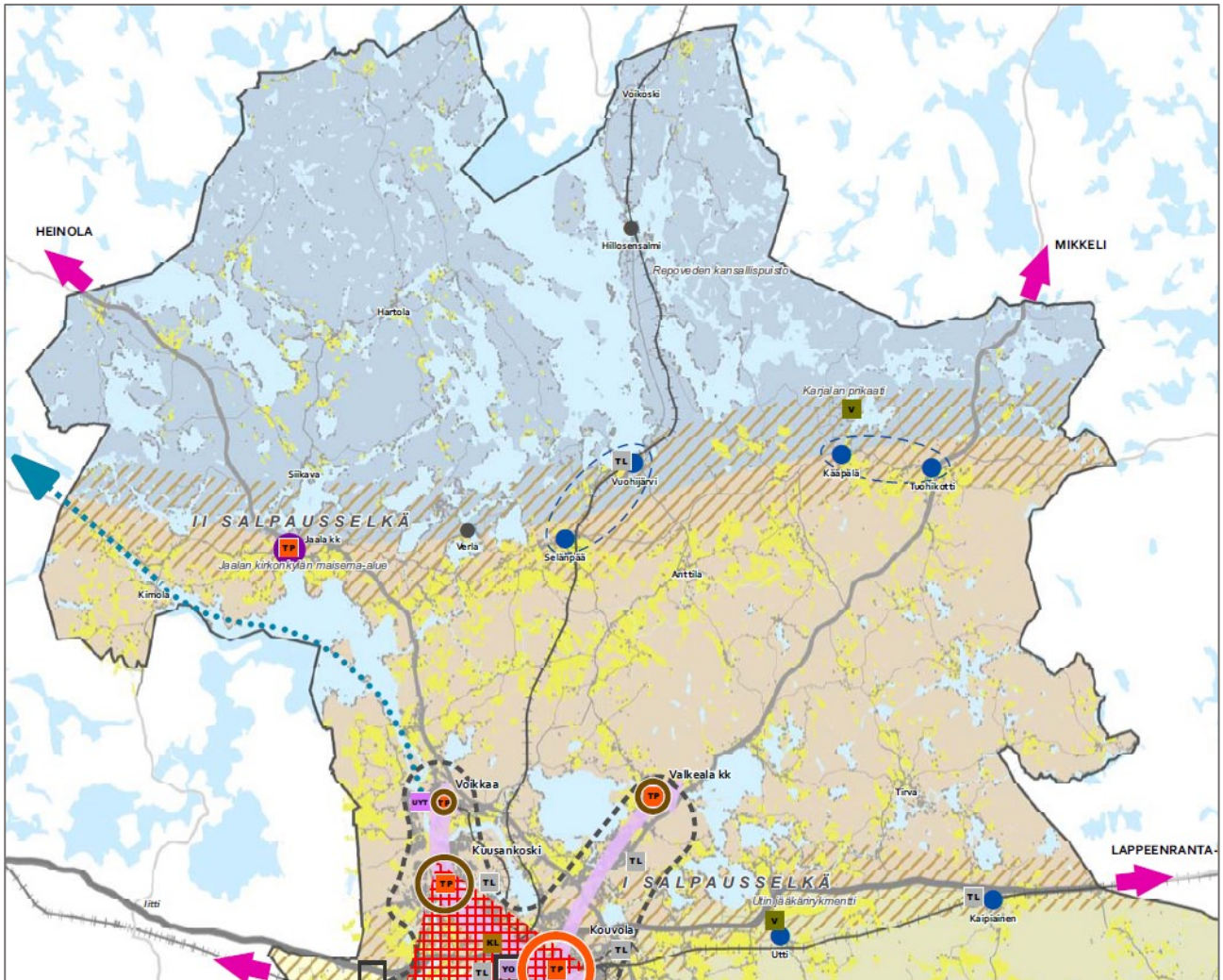


Kuva 2. Ote Kymenlaakson maakuntakaava 2040.

Kouvolan kaupungin rakennemalli

Kouvolan kaupungin rakennemalli on kehittämistavoitteet sisältävä alueidenkäytön kehityskuva, jossa pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen kaupungin eri osien maankäytön kehittämisestä. Rakennemallissa esitetään kaupungin keskusverkko ja alueiden kehittämisen painopistealueet. Kouvolan rakennemallilla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia oikeusvaikutuksia. Rakennemallin on kuitenkin tarkoitus määrittellä tavoitteita ja suuntaviivoja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle kaavoitukselle. Suunnittelualue kattaa Kouvolan kaupungin koko alueen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennemallin 18.2.2013.

Suunnittelualue kuuluu viljelymaisemien pilkkomaan järviseuuun (ruskeat alueet) sekä metsäiseen järviseuuun (siniset alueet; kuva 3.)



Kuva 3. Ote Kouvolan rakennemallista. Ruskealla viljelymaiseman pilkkoma järviseuu ja sinisellä metsäinen järviseuu.

Yleiskaavat

Suunnittelualueen kiinteistöt sijaitsevat yhteensä seitsemällä voimassa olevalla rantaosayleiskaava-alueella. Kaavat ovat Jaalan itäosan rantayleiskaava (lainvoimainen 28.9.2006), Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava (lainvoimainen 5.3.2007), Jaalan rantayleiskaavojen muutos (lainvoimainen 4.5.2016), Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava (lainvoimainen 25.11.2009), Kinansaaren ja Korpimäen tilan rantaosayleiskaava sekä Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan muutos (lainvoimainen 21.5.2014), ja Etelä-Valkealan rantayleiskaava (lainvoimainen 6.3.2001). Muutoksissa noudatetaan alkuperäisen kaavan tavoitteita sekä rantarakentamisen suunnittelu- ja mitoitusperiaatteita.

Asemakaavat

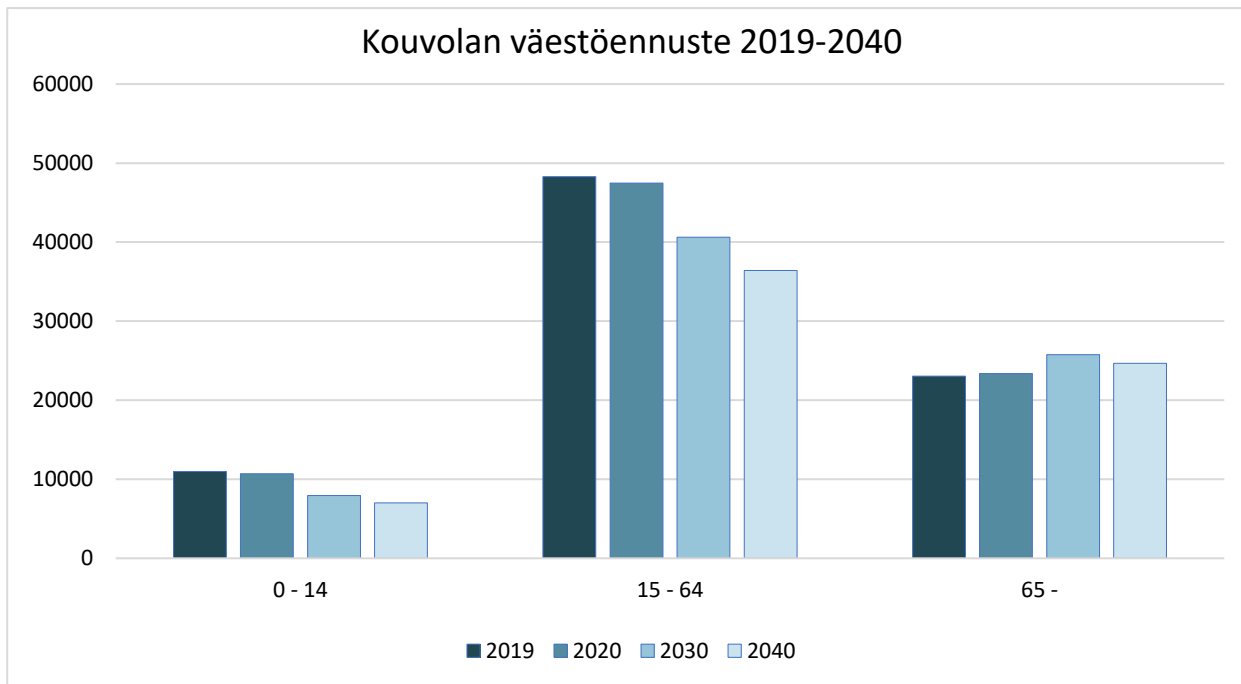
Osalla kohteista on voimassa ranta-asemakaava.

Nimi:	Vahvistettu:	Sijainti:	Karttalehti:
Harjulan ym. tilat	2.9.1983	Iso Kortejärvi, Nisus	12/24
Neulaniemen tila	14.11.1994	Siikajärvi, Siikakoski	15/24
Sivorin tila	19.8.1993	Okanlahti, Vuohijärvi	15/24
Laurinlahden ym. tilat	19.11.1986	Repovesi, Korpisaari	19/24
Maununniemi	20.7.1971	Repovesi, Hillosensalmi	19/24
Humalalammen ym. tilat	15.9.1992	Naatuksenniemi	19/24
Humalalammen ym. tilat	21.5.2014	Naatuksenniemi	19/24

Väestön kehitys ja ennusteet

Kaupunkistrategia vuosille 2023-2032 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.9.2022 (§ 83). Kouvolassa väestö jakautuu siten, että noin 75 % asuu kaupunkialueilla ja 25 % maaseudulla. Tilastokeskuksen väestöennuste ja Kouvolan kaupungin tavoite poikkeavat toisistaan (taulukko 1.). Ennusteessa Kouvolan väkiluvun odotetaan laskevan noin 15 prosenttiyksikköä.

Taulukko 1. Kouvolan väestöennuste 2019–2040 (lähde: Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste [[verkköjulkaisu](#)] 27.4.2021).



Suunnitteluorganisaatio

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020 - kaavan suunnittelusta vastaa Kouvolan kaupungin kaavoitusyksikkö. Kaavaluonnoksen laatijana on luonnosvaiheeseen saakka toiminut kaavoitusinsinööri Jatta Lahtinen, ja työtä on koordinoitunut yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen. Tammikuusta 2022 lähtien kaavasunnitteluun on osallistunut myös kaavasunnittelija Lotta Koivisto. Kaavaehdotusta on laatinut kaavoitusinsinööri Miia Blom. Kaavaan liittyviä suunnittelukysymyksiä on käsitelty teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen asettamassa rantarakentamisen ohjausryhmässä. Varsinaiset kaavaprosessiin liittyvät päätökset tehdään teknisessä lautakunnassa ja lopullinen hyväksymispäätös kaupunginvaltuustossa.

3 Selvitykset

Kaavamuutoksen taustaselvityksiksi on laadittu useita selvityksiä vuosina 2020–2022 ja muilta osin kaavamuutoksessa tukeudutaan olemassa oleviin riittäviin selvityksiin. Selvitysraportit ovat kaavaselostuksen liitteenä.

- Luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 14.10.2021), liite 2
- Arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy 30.10.2021), liite 3
- Maisemavaikutusten arviointi (Kouvolan kaupunki 10.1.2022), liite 4
- Kouvolan Iso Näätajärven kirjooverkkoperhosselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 24.10.2022), liite 8
- Lintukymen Natura-arviointi (Faunatica Oy 21.12.2022), liite 9
- Selvitys vakituiselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa (Kouvolan kaupunki 5.3.2020 – tekninen lautakunta 17.3.2020 § 57), liite 10

3.1 Luontoselvitys

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020-kaavan luontoselvitys on valmistunut 14.10.2021 ja sen on laatinut Luontoselvitys Kotkansiipi. Luontoselvityksessä tutkittiin muuttuvan maankäytön alueilta EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajit, luonnonsuojelullisesti merkittävä uhanalaislajisto sekä arvokkaat elinympäristöt. Luontoselvitykseen ja sen tuloksiin voi tutustua kaavan liitteessä 2.

Luontoselvitystä on täydennetty vuoden 2022 aikana Iso Näätajärven kaavamuutoskohteen osalta. Kaavaluonnoksessa esitetty uusi sijainti lomarakennuspaikalle on todettu kirjooverkkoperhosen elinalueeksi, joten rakennuspaikkaa ei voida osoittaa alun perin suunniteltuun paikkaan järven pohjoispuolelle. Selvitysraportti on liitteessä 8.

3.2 Arkeologinen inventointi

Kaavaa varten tehdyn arkeologisen inventoinnin on tehnyt Mikroliitti Oy. Arkeologisessa inventoinnissa on tutkittu kaava-alueen tai sen läheisyydessä sijaitsevat muinaisjäännökset sekä muut arkeologiset, suojeltavaksi katsottavat jäännökset. Inventoinnissa ei todettu muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia, suojeltavaksi katsottavia jäännöksiä kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Arkeologinen inventointi, käytetyt tutkimusmenetelmät ja tulokset on luettavissa liitteessä 3.

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavatyöhön liittyen vuonna 2014 on tehty ennestään tunnettuihin muinaisjäännöksiin kohdistuva yleisinventointi tässä kaavassa tarkastelun alla olevan Oravalan kartanon alueella sijaitseviin kohteisiin. Alueella on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa merkitty asuinrakentamista muinaismuistoalueelle ja tässä kaavamuutoksessa tutkittavana on rakennusoikeuden siirto tältä alueelta toiseen paikkaan.

3.3 Maisema-arviointi

Kaavaa varten on laadittu maisemavaikutusten arviointi Kouvolan kaupungin toimesta. Maisema-arvioinnissa on analysoitu muuttuvan maankäytön alueiden maisemavaikutuksia. Alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, mutta muutamia kohteita sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tai rajautuu sellaiseen. Kaavaa varten laaditussa maisema-arvioinnissa arvioitiin siirrettävien rakennuspaikkojen sekä uusien matkailupalvelualueiden vaikutuksia maisemaan. Kaavan maisemavaikutukset todettiin vähäisiksi suhteessa voimassa olevien kaavojen mahdollistamaan rantarakentamiseen. Maisema-arviointiraportti on kaavaselostuksen liitteessä 4.

3.4 Natura-arviointi

Lintukymellä laadittiin Natura-arviointi rantayleiskaavaan ehdotettujen uusien rakennuspaikkojen mahdollisista vaikutuksista Pyhäjärven Natura-alueeseen. Kaava-alueen lähirannat ja lähimmät vesialueet, joille maankäytön muutoksista voisi koitua haittavaikutuksia, eivät ole kokonaisuudessaan korvaamatonta elinympäristöä ja elinaluetta millekään Natura-alueen perusteena oleville pesiville tai muutonaikaisille lintulajeille, vaikka jotkin lajit voivatkin tulla toimeen myös siellä. Uusista rakennuspaikoista ei koidu merkittävää heikentävää vaikutusta luontotyypeille tai lajeille, joiden perusteella Pyhäjärven alue on liitetty Natura-alueverkostoon. Uusien asuinrakennuspaikkojen ja suojelualan väliin on jätettävä vähintään 20-30 m leveä metsävyöhyke. Natura-arviointiin voi tutustua tarkemmin liitteessä 9.

4 Kaavan kuvaus

Tässä osiossa on kuvattu kaavakartalla esitettävien ratkaisujen perustelut, tutkitut vaihtoehdot ja suunnitteluprosessin aikana aineistoon tehdyt muutokset. Kaavamääräyksistä on tuotu esille mihin ne kohdistuvat ja miltä osin kaava muuttuu eri kohteissa.

4.1 Tutkitut vaihtoehdot ja perustelut

Rantojen maankäytön ohjauksessa on olemassa vakiintuneita periaatteita, joita yleisesti noudatetaan. Rakennusoikeuden siirtoesitysten käsittelyssä kaavaan osoitettavan rakennusoikeuden uusi sijainti on pyritty osoittamaan olemassa olevan rakennuskannan viereen, jotta vapaata rantaa säilyisi mahdollisimman pitkänä yhtenäisinä rantaosuuksina. Siirrettävien rakennuspaikkojen sijoittaminen olemassa olevien viereen on myös maisemavaikutuksiltaan suositeltava vaihtoehto. Lisäksi maaston ja luonnon ominaispiirteet, mukaan lukien tulvavaara-alueet, on huomioitu rakennuspaikkojen uudelleen sijoittamisessa. Siirtokohteiden alkuperäisessä sijainnissa ranta osoitetaan rakentamiselta vapaaksi maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaava määrää rakennuksen etäisyyden rantaviivasta käyttötarkoituksen ja koon mukaan sekä rakennusten sopeuttamisesta maisemaan, jolloin rakentamisen vaikutukset vesistömaisemaan ja pintavesiin pysyvät maltillisina. Luontoselvityksessä esille tulleet arvokkaat kohteet- ja alueet on huomioitu kaavaratkaisussa rakentamisen sijoittelussa ja arvot turvaavilla kaavamääräyksillä.

Kaavan yleismääräysten mukaisesti jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojelunviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Luonnos 10.1.2022

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020 - kaavamuutoksessa on muutettu yksittäisten kiinteistöjen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Osalla kaavaan kuuluvista kohteista mahdollistetaan valinnanvapaus vakituiseen ja loma-asumisen välillä RA/AP-kaavamerkinnällä. Kohteita sijaitsee teknisen lautakunnan hyväksymillä ranta-asumisen edullisuusvyöhykkeillä. Lisäksi on tutkittu käyttötarkoituksen muutoskohteita, jotka ovat entisiä asuinpaikkoja tai elinkeino kytkeytyy osaksi rakennuspaikkaa. Kaavassa on myös kohteita, joissa kaavaan merkityjä rakennuspaikkoja siirretään maanomistajan omistamien kiinteistöjen sisällä. Tämän lisäksi kaavamääräyksiä päivitetään. Naatuksenniemen ja Hillosensaaren kohteissa esitetään uutta matkailutoimintoja tukevaa rakentamista alueelle, jotka on kaavoitettu tavanomaisiksi rantarakennuspaikoiksi. Verlan-Selänpään suunnalla Suolajärventien matkailupalveluiden kohteessa rakentaminen on jo suurimmaksi osaksi toteutunut.

Osa korttelirajauksista on piirretty nykyistä kiinteistöjaotusta yleispiirteisemmin ja laajemmaksi, koska muutoin rakennuspaikalle ei välttämättä muodostu kaavan mahdollistamaa enimmäisrakennusoikeutta, ja se myös antaa joustoa kaavan toteuttamiseen. Lunastusoikeutta rantayleiskaavassa rakennuskorttelialueeksi osoitettuun alueeseen ei ole, joten kiinteistön laajentaminen on mahdollista vain vapaaehtoisin kiinteistökaupoin. Näiltä osin rantayleiskaava eroaa ranta-asemakaavasta, mikä mahdollistaa myös yksityisten maanomistajien välisen rakennuspaikan osan lunastamisen. Myös tieyhteydet rakennuspaikoille ratkaistaan kaavasta riippumattomassa toimituksessa.

Siirrettävistä rakennuspaikoista viisi on kaavaluonnoksessa sijoitettu maanomistajan alkuperäisestä esityksestä poiketen toisaalle. Siikasella sijaitsevan kaavamuutoskohteen osalta on esitetty luontoselvityksen tuloksesta huolimatta rakennuspaikan siirtoa Pyyptinsaaresta lähistöllä sijaitsevaan niemeen, koska näin saadaan pieni saari rakentamiselta vapaaksi. Kyseisen rakennuspaikan kaavamääräyksissä on otettu kantaa siihen, että rakennuspaikan maasto tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja rakentamisen kokonaismäärä tavanomaista pienempänä. Luontoselvityksen tulokset vaikuttivat luonnosvaiheessa myös Hillosensaaren suunnitellun matkailupalvelujen alueen rajauksen uudelleen tarkistamiseen. Liito-oravalle soveltuva elinympäristö osoitettiin kaavaan omilla merkinnöillään.

Loma-asumiseen ja erityisesti vakituiseen asumiseen tarkoitetuilla rakennuspaikoilla vesihuolto tulee ratkaista rakennusluvan yhteydessä siten, kuin rakennuspaikan käyttö ja vallitseva lainsäädäntö edellyttävät.

Ehdotus 12.3.2024




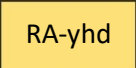

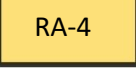
Kaavaehdotuksen muutoskohteet on listattu liitteessä 13. Liite 14 sisältää karttatiedoston, jossa on kohteen sijainti, kaavaehdotuskarttaote ja sen rinnalla ote voimassa olevasta ajantasaisesta kaavayhdistelmästä. Jokaisen karttaparin vieressä on lyhyt kuvaus muutoksen laadusta, esimerkiksi ”käyttötarkoituksen muutos”. Rakennuspaikkojen siirtojen yhteydessä on mainittu siirtokohteen toinen karttalehti.

Mikä ratkaisussa on muuttunut luonnokseen nähden:

- AP- ja RA-alueilla sallitaan olemassa olevien ylläpitäminen ja korjaus, ei uudisrakentamista silloin, kun on jo ylitetty rakentamisen sallittu enimmäismäärä. Poistettu määräys AP- ja RA-alueilla: ”Mikäli rakennuspaikalla on jo aikaisemmin myönnetty rakennuslupia, joiden seurauksena on rakennettuja rakennuksia, voidaan kyseisiä rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kerrosalaa ylittämättä. Kyseisen määräyksen tavoitteena on erityisesti säilyttää vanhojen rakennuspaikkojen miljöö.”
- Poistettu määräyksestä teksti: ”Saunarakennuksessa peseytymistilat (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone) tulee muodostaa vähintään 60 % rakennuksen kerrosalasta”. Tältä osin sovelletaan rakennusjärjestystä.
- Lisätty uudet selvitysaineistot osaksi kaavaehdotusta
- Lisätty muutosten taustoja ja kuvaus nykytilanteesta alueella
- Tarkennettu muutosten perusteluja tarvittavilta osin
- Muutokset suhteessa voimassa olevaan kaavaan on päivitetty lukuun 5.3.
- Muutoskohdeluettelo lisätty liitteeksi nro 13.
- Muutettu Oravalan alueella muutoskohteen rajausta ja tavoitteita, lisätty muinaismuistoalueen tiedot
- Hillosensaaren Pulsanlahdesta poistetaan LV-merkintä pienialaisesta kohteesta

4.2 Kaavamerkintöjen ja määräysten selitykset

4.2.1 Asuminen

	Rakennuspaikka, jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen		Loma-asuntoalue
	Pientalovaltainen asuntoalue		Loma-asuntoalue, jonne saa sijoittaa metsästysseuran tai muiden yhdistysten toimintaa palvelevia rakennuksia
	Maatalouden tilakeskusten alue		Loma-asuntoalue, jonka ympäristö on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena

Voimassa oleviin rantayleiskaavoihin verrattuna kaavamuutosehdotus mahdollistaa yhteensä 20 rakennuspaikan muuttamisen lomarakentamisesta vakituiseen asuinrakentamiseen (RA/AP). Asuinrakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti sovelletaan RA- tai AP-kaavamääräyksiä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen RA/AP-merkinnän osoittamalla alueella edellyttää rakennusluvan hakemista käyttötarkoituksen muutoksen kohteena olevalle rakennukselle. Vakituinen asuminen ranta-alueella edellyttää käytännössä pinta-alaltaan suurempaa rakennuspaikkaa, kuin lomakäytössä oleva. Kun kerrosala, lukumäärä tai rantaetäisyydet poikkeavat määräyksistä, on mahdollista rakennuksen ylläpitävä

Asuinrakennuspaikoilla (AP) muutoksen tuoma lisärakennusoikeus on enintään 50-150 k-m² / rakennuspaikka, riippuen rakennuspaikan sijainnista, rakennuspaikan koosta ja nykyisestä käyttötarkoituksesta. Rakennusoikeuden määrä rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti on enintään 350 k-m².

Maatalouden tilakeskusten alueella (AM) maatilatoiminnan edellyttämää tuotanto- ja varistorakentamista ei tällä kaavalla säädelä. Maatiloilla tuotantotilojen ja sivuelinkeinojen edellyttämä rakentaminen on kaavasta riippumatta mahdollista ilman erillistä rakennusoikeutta koskevaa yksilöintiä kaavamääräyksissä. Lakanneiden maatilojen osalta sovelletaan asumisen osalta tavanomaisen asuinrakennuspaikan määräästä, kuitenkin niin, että rantasaunaoikeus säilyy, vaikka kerrosala olisi sen suhteen jo ylitetty. Muutoin rakennusoikeutta tulkitaan joustavasti, jotta toimintansa päättäneiden maatilan mahdollisesti hyvinkin mittavaa talous- ja tuotantorakennuskantaa ei tarvitse huomioida vähentävänä tekijänä rakennuspaikan kokonaiskerrosalassa tai rakennusten lukumäärässä. Tilakeskuksen toteutunut rakennusoikeus toiminnan päättyessä määrittää tällöin rakennusoikeuden enimmäistason talous- ja tuotantorakennusten osalta.

Lomarakennuspaikan (RA) rakentamismääräyksiä on joustavoitettu verrattuna aikaisempaan ja vallitsevaan tilanteeseen nähden. Päivityvät kaavamääräykset mahdollistavat lomarakennuspaikoille (RA) kaksi loma-asuntoa, joista toinen saa olla enintään 30 k-m² ja toinen voidaan toteuttaa korttelin enimmäisrakennusoikeuden puitteissa suurempana lomarakennuksena. Useimmilla muutosalueen lomarakennuspaikoilla kaavamuutos tuo lisärakennusoikeutta enintään 50 k-m², jolloin rakennuspaikan kokonaiskerrosala voi olla 200 k-m². Muutoksen tuoma lisärakennusoikeus riippuu rakennuspaikan pinta-alasta, ja on linjassa uudempien oikeusvaikutteisten rantayleis- ja asemakaavojen kanssa Kouvolassa.

Pienempi loma-asunto korvaa rakennustyyppinä ranta-alueilla olevat saunamökit ja vierasmajat, joiden osalta on ollut vuosien saatossa jonkin verran tulkinnanvaraisuutta ja epäselvyyttä rakennusten huonetilajakauman ja varustelun osalta. Pienen loma-asunnon varustelu ja huonetilajakauma on vapaampaa verrattuna saunoihin ja vierasmajoihin. Loma-asunnot tulee sijoittaa samaan pihapiiriin, joten määräyksissä edellytetään 15 metrin etäisyyttä niiden välillä. Erityisesti rakennusten etäisyys ja siten pihapiirin leveys ei saa kasvaa rannan suuntaisesti. Joillakin rakennuspaikoilla enimmäiskerrosala kasvaa kaavamuutoksen myötä.

Kaavamuutoksessa yhdellä lomarakennuspaikalla enimmäisrakennusoikeus poikkeaa tavanomaisesta ja on merkitty omalla merkinnällään RA 250. Tässä Iso Kortejärvellä sijaitsevassa kohteessa on voimassa ranta-asemakaava, jossa rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 250 k-m². Kohteessa on käytetty kaikki rakennusoikeus. Ranta-asemakaavan kumoaminen on käynnissä nimellä Kettuniemi, ja se hyväksytään yleiskaavamuutoksen tultua voimaan.

Kaavamuutoksessa merkitään kartalle yksi 1960-luvulla Nurmaanjärvellä luvallisesti rakentunut lomarakennuspaikka. Kiinteistöllä on samat perusteet rantarakennusoikeuteen, kuin saman emätilan rakentuneilla naapurikiinteistöillä, jotka on muodostuneet samaan aikaan. Kaavan laadinnassa on tapahtunut aikanaan lähtötiedoissa ja laskennassa virhe. Kaavaan osoitettavan rakennuspaikan koko on noin 60 metriä rannan suunnassa ja 80 metriä takamaastoon.

Kaavassa Siikasella sijaitsevan RA-4 rakennuspaikan tavoitteena on, että rakentaminen kohdistuisi päärakennukseen, jotta suurin osa niemestä säilyisi rakentamattomana. Tästä syystä erillisen rantasaunan kokoa on rajoitettu, kuitenkin niin, että luonnosvaiheessa enimmäiskoko oli vain 10 k-m². Ehdotuksessa kaavamääräyksessä enimmäiskoko on 15 k-m².

RA-yhd-kohde sijaitsee Valkealan Soijärvellä, jossa tavoitteena on ohjata loma-asuntokorttelin käyttötarkoitusta metsästysseuran toimintaa palvelevaksi. Kaavamääräys *RA-yhd* on räätälöity muun käyttäjäkunnan, kuin perinteisen lomarakennuspaikan ja perhekunnan tarpeita varten. Rakennusten kokoluokkaa koskevat määräykset on säädetty siten, että rakentamisella voidaan palvella tarvittaessa isompaa käyttäjäjoukkoa, kuten yhdistyksiä ja vastaavia ryhmiä. Alueen enimmäisrakennusoikeus on 250 k-m².

Yleismääräyksistä: Rakennusten rantaetäisyyttä koskevat määräykset on suunniteltu siten, että rakennusten etäisyys rantaviivaan kasvaa rakennusten koon suhteessa. Kaavassa osoitetaan rakennuspaikkojen sijainnit ja rakentamiseen tarkoitettut alueet. Rakennuspaikkoja ei voida jakaa osiin vastoin kaavaa. Maisemaan sopivuus tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa ja rakennuspaikan ominaisuuksiin vaikuttavissa toimenpiteissä. Asiasta ohjataan, neuvotaan ja määrätään tarvittaessa rakennus- tai toimenpideluvan yhteydessä. Rannan ruoppausta koskien on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta ja pyydettävä viranomaislausunto.

4.2.2 Palvelut ja työpaikat

RM	Matkailupalveluiden alue	RM-mat2	Matkailupalveluiden alue (Hillosensalmi)
RM-mat1	Matkailupalveluiden alue (Hillosensaari)	RM-mat3	Matkailupalveluiden alue (Verla)

Kaavassa osoitetaan neljälle kaavakohteelle matkailupalveluita (RM). Aluevarauksilla mahdollistetaan erityisesti Vuohijärven matkailupalveluiden kehittyminen. Alueiden erityispiirteiden takia matkailupalveluiden alueella on RM-merkinnän lisäksi kolme muuta RM-merkintää, joilla on omat indeksinsä. Tarkoituksena on ollut osoittaa jokaiselle matkailupalveluiden alueelle kohdekohtainen kaavamääräys.

Matkailupalveluiden alueita ei voimassa olevassa rantayleiskaavassa juurikaan ole. Repoveden alueen matkailun kehittäminen edellyttää seudulle omarantaisen loma-asutuksen ohella myös yritysmuotoista matkailutarjontaa.

Matkailupalveluiden alue (RM, Naatuksenniemi) sijoittuu Voikoskentien varteen, Vuohijärven Naatuksenniemeen, jonne alueen maanomistaja on suunnitellut suurehkon/merkittävän matkailualueen perustamista. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa alueelle on sijoitettu omarantaisia lomarakennuspaikkoja, maa- ja metsätalousaluetta sekä yleiseen käyttöön varattu uimaranta-alueita. Voimassa oleva kaava ei palvele Repoveden kansallispuistoa ja sitä ympäröivän alueen matkailun kehittämistavoitteita, eli tarvetta monipuolisille majoitus- ja matkailupalveluille. Tässä rantayleiskaavassa otetaan kantaa rakentamisen suuruusluokkaan ja tuodaan esille asemakaavoituksessa huomioon otettavia seikkoja. Rakennusoikeutta Naatuksenniemen alueelle voisi enimmillään sijoittua 12 000 k-m². Näin merkittävä määrä rakentamista edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua, ja siksi alueelle on laadittava ranta-asemakaava. Alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon yleiset virkistystarpeet sekä maisemalliset vaikutukset.

Matkailupalveluiden alue Hillosensaari (RM-mat1)

RM-mat1	<i>Matkailupalveluiden alue (Hillosensaari)</i>
	<i>Alueen rakennusoikeus on 400 k-m². Alueelle voidaan rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Rakennuksia voi olla enintään kahdeksan. Saunarakennuksen kerrosala voi olla enintään 60 k-m².</i>
	<i>Alueen ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä sekä vesihuollon järjestämisestä.</i>

RM-mat1 alue sijaitsee Hillosensalmella Vuohijärven rannalla. Voimassa olevan rantayleiskaavan mukainen asuinrakennuspaikka muutetaan tässä kaavassa matkailupalveluiden alueeksi. Alue on rakentumaton. Yleiskaavaan perusteella tapahtuvasta rakentamisesta tulee ensimmäisen uudisrakennushankkeen rakennusluvan yhteydessä esittää rakennuslupaviranomaiselle koko korttelialueen käsittävä aluesuunnitelma.

Tavanomaisesta rantarakentamisesta poikkeavan rakentamisen sopeuttaminen vesistömaisemaan on huomioitu korttelialueen kaavamääräyksissä.

Matkailupalveluiden alue Hillosensalmi (RM-mat2)

RM-mat2

Matkailupalveluiden alue (Hillosensalmi)

Alueen rakennusoikeus on 1000 k-m². Alueelle voidaan rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Rakennuksia voi olla enintään kaksitoista. Saunarakennuksen kerrosala voi olla enintään 60 k-m².

Alueen ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelystä sekä vesihuollon järjestämisestä.

RM-mat2 alue sijaitsee Vuohi- ja Tihvetjärvien välissä Hillosensalmella. Korttelialueella sijaitsee entinen Hillosensalmen koulu ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Alue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu ranta-asemakaavalla suunniteltavaksi matkailua palvelevien rakennusten alueeksi. Alueen kokonaisrakennusoikeus on määritetty tässä muutoksessa kaavaan siinä määrin maltilliseksi, että alueen ranta-asemakaavoitus ei ole välttämätöntä. Yleiskaava toimii rakennusluvan perusteena, mutta rakennuslupavaiheessa edellytetään asemapiirroksen tueksi koko korttelia koskevaa aluesuunnitelmaa.

Kaavan luontoselvityksessä on todettu, että Hillosensalmen matkailupalveluiden alueella sijaitsevaan vanhaan koulurakennukseen tulisi tehdä lepakkoselvitys ennen mahdollisia purkutoimia. Suositeltavaa olisi, että vanhaa koulurakennusta käytettäisiin matkailupalveluihin.

Matkailupalvelujen alue (RM-mat3, Säynätuora) alue sijoittuu Verlan ja Selänpään läheisyyteen Saanjärven pohjoispuolelle. Kapeassa Säynätuora-nimisessä salmessa oleva pienehkö vanha rakennus on ollut jo jonkin aikaa matkailupalveluiden käytössä toimien mm. taukopaikkana Verlasta lähteville ja sinne tuleville kirkkovenesoutajille. Alueen rakennusoikeus on 80 k-m². Kaavamerkinnällä turvataan rakennuksen ja niemen käyttö matkailuun, kuitenkin niin, että maanomistajalla säilyy oikeus loma-asunnon rakentamiseen.

4.2.3 Viheralueet ja virkistys

Kaavamutoksen ainoa lähivirkistysalueeksi osoitettu alue sijaitsee Lintukymellä.

VL

Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman lupaa.

Lähivirkistysalueelle osoitetulla toimenpiderajoituksella halutaan rauhoittaa rakentamiseen osoitetun alueen ja Lintukymen Natura-alueen välinen vyöhyke toimenpiteiltä, jotka saattaisivat vaikuttaa Natura-alueeseen tai häiritä alueella olevaa lajistoa. Alueelle ei kohdistu merkittävää virkistystarvetta.

4.2.4 Maa- ja metsätalous

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

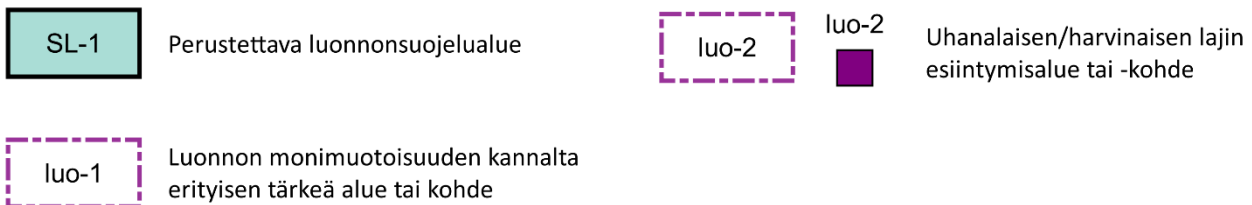
Maa- ja metsätalousalueet on osoitettu M-merkinnällä. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Merkinnällä on osoitettu ne rannanosat, joilta rakennusoikeus on siirretty toisaalle. Maa- ja metsätalousalueita osoitetaan mm. Oravalan kartanon alueelle sekä Karijärven etelä- ja pohjoispuolelle, koska

alueet muodostavat rakentamiselta vapaita rannanosia. Alueilla ei ole erityisiä ympäristöarvoja tai ne on osoitettu kartalle omilla merkinnöillään.

Ne rakentamattomat alueet, joissa on todettu erityisiä ympäristöarvoja, on osoitettu kaavassa MY-merkinnällä. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön ja metsien käsittelyssä tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot. Kaavamuutoksessa kartalla osoitetut MY-alueet ovat:

- Vuohijärvi Lautaniemi, karttalehti 16/24
M -> MY+luo-1 arvokas elinympäristö: virtaava ja uomaltaan luonnontilaisen kaltainen noro sekä sitä ympäröivä metsä.
- Vuohijärvi Hillosensaari, karttalehti 19/24
M -> MY+luo-2 liito-oravan elinalue.
- Koskijärvi Koskijärvenniemi, karttalehti 20/24
RA -> MY+luo-1 arvokas elinympäristö: korpijuotti ja luonnontilaisen kaltainen kallioalue.

4.2.5 Luonnonsuojelu ja luontoarvot



Kaavakohteessa on osoitettu kaksi **perustettavaa luonnonsuojelualuetta (SL-1)**. Kohteet sijaitsevat Jaalan luoteisosassa Verukkaanlammella ja Repoveden Korpisaaressa Hillosensalmen itäpuolella. Verukkaanlammen kohde on perustettu yksityismaiden luonnonsuojelualue (Hemminmaa YSA243084), joka on merkitty myös maakuntakaavaan luonnonsuojelualueena. Repoveden Korpisaari on merkitty maakuntakaavassa virkistysalueeksi, mutta maanomistaja haluaa perustaa alueelle luonnonsuojelualueen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai kohde (luo-1). Merkinnällä on osoitettu alueet Vuohijärven Lautaniemessä ja Koskijärvenniemessä. Ks. MY-alueet.

Uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue tai -kohde (luo-2): Lintukymen alueella luo-2-viivamerkintä on lisätty täydentämään Lintukymen pohjoisrannan SL- sekä etelärannan W/s -merkintöjä. Hillosensaaressa liito-oravan elinalue on osoitettu MY ja luo-2 merkinnöillä.

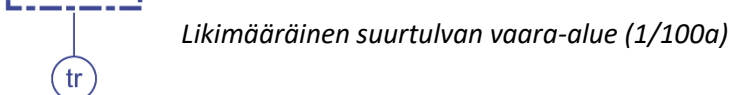
4.2.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

Merkinnällä muinaismuistoalue (sm) on osoitettu kiinteä muinaisjäänös Oravalan kartanon alueella: Oravala (Oravula) Vanhankylänpelto, mj. rek. 1000012838. Alueelta on tässä kaavamuutoksessa siirretty kaksi asuinrakennuspaikkaa toisalle. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

4.2.7 Tulvavaara-alueet

Kaavassa ei esitetä uutta rakentamista tulvavaara-alueille (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva).

Pyhäjärven rannalla sijaitseva kaavamuutoskohde rajautuu kerran 100 vuodessa toistuvan tulva-alueen reunalle. Rakennuspaikan rakennukset sijaitsevat tulva-alueen ulkopuolella.



Uutta asuin- ja lomarakennusta ei saa sijoittaa tulvavaara-alueille. Lisäksi uutta asuinrakentamista ei saa sijoittaa tulvavaara-alueen saartamille alueille.

Tulvakarttojen tulkinta on yleispiireistä, sillä kartat eivät suoraan kerro mitkä rakennukset tai rakenteet kastuvat. Kartoituksessa käytetty maanpinnan korkeustieto todennäköisesti poikkeaa todellisesta alimmasta vahinkoja aiheuttavasta korkeudesta, eikä se ota huomioon ilmastonmuutoksen tai mahdollisen aaltoilun aiheuttamia vaikutuksia. Tulvavaara on otettava huomioon rakentamisen luvan yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä, että rakentaminen on sijoitettavissa siten, että ei ole vaaraa rakennuksen kastumisesta tulvan sattuessa ja, että asuinrakennuspaikalle pääsee pelastusajoneuvot. Rakennusluvan yhteydessä tulee varmistaa asuinrakennusten ja muiden tulvalle herkkien rakenteiden sijoittuminen tulvavaara-alueen yläpuolelle. Rantasaunat, venevajat ja muut talousrakennukset voidaan sijoittaa myös tulvavaara-alueelle, mutta tällöin on syytä huomioida rakenteissa niiden mahdollinen kastumisvaara.

4.2.8 Vesi- ja venevalkama-alueet

W Vesialue

W/s Vesialue, jolla on erityisiä luonnonarvoja. Alueen rakentamisen ja muun maankäytön yhteydessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei Natura 2000-alueen luonnonarvoja vaaranneta.

W/s merkintä on voimassa olevaa rantaosayleiskaavaa vastaava ja se osoittaa alueella sijaitsevan Pyhäjärven Natura 2000 – alueen, joka sijaitsee Lintukymellä muutoskohteen vesialueella.

Kaavamuutoksessa on mukana kaksi venevalkama-aluetta (LV), joiden kohdalla kaavamääräystä muutetaan. Hillosensalmessa, Repoveden puolella, alueen kaavamerkintöjä täydennetään alueen rakennusoikeuden osalta, joka on yleiskaavan mukaan 250 k-m². Hillosensaaren pohjoisrannalla Pulsanlahdessa päivitetään kaavamerkintä vastaamaan alueen maankäyttöä. Venevalkamamerkintä poistetaan, koska alue on käyttöön soveltumaton, ja alueella ei ole veneenpito- tai kulkuoikeuksia.

5 Kaavan suhde voimassa oleviin kaavoihin ja tavoitteisiin

5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Huomioiminen kaavassa
<i>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</i>	Kaavassa on osoitettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille tai niiden välittömään läheisyyteen olemassa olevia lomarakennuspaikkoja, joilla käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia. Käyttötarkoituksen muuttaminen on mahdollistettu myös kohteille, joilla on ollut muu maankäyttöllinen peruste, kuten vanha asuinrakennuspaikka.
<i>Tehokas liikennejärjestelmä</i>	Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistökohteet sijaitsevat haja-asutusalueella, jolla suurimmalla osalla yksityisautoilu on pääasiallinen liikkumismuoto. Osalla kohteista on mahdollisuus hyödyntää joukkoliikenneyhteyksiä.
<i>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</i>	Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä sellaista kaavalla ole osoitettu.
<i>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</i>	Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys sekä arkeologinen inventointi. Tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa tarvittavilta osin.
<i>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</i>	Ranta-alueelle rakentaminen mahdollistaa tarvittaessa mm. aurinkoenergian ja vesistön lämpöä hyödyntävän lämpöpumpputekniikan käyttämisen.

5.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava toimii rantayleiskaavoitusta ohjaavana kaavana käsiteltävälle kaavamuutokselle, niitä osin kuin maakuntakaavan ohjausvaikutus sitä edellyttää.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Kymenlaakson maakuntakaava 2040) suunnittelualueelle on osoitettu Kymijokilaakson kulttuurimaisema (kaavakohteessa M-alue), Kymenranta-Hirvelä metsäalue (aluevaraukset, MY; kaavakohteessa M-alue), Iso-Ruhmaksen kallioalue (kaavakohteessa kaksi RA/AP-kohdetta), Repoveden erämaasaarten virkistysalue (V, kaavakohteessa SL-1), Voikosken-Orilammen metsäalue (MU; kaavamuutoshankkeessa RM), Repoveden-Koskijärven metsäalue (MU; kaavakohteessa yksi M-alue ja kolme RA-korttelia), Räsänharjun pohjavesialue (pv; rajautuu, ei muutosta), Hemminmaan luonnonsuojelualue (kaavakohteessa SL-1 -alue).

Naatuksenniemen ja Hillosensalmeen mahdollistettava matkailupalvelujen kehittäminen täydentää Repoveden kansallispuiston ja alueella olemassa olevien toimijoiden, kuten Orilammen majan retkeily- ja ulkoilualueita, yleistä virkistyskäyttöä sekä siihen liittyviä toimintoja.

5.3 Kaavan suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin

Kaavan muutosalueet sijaitsevat yhteensä kuudella voimassa olevalla rantaosayleiskaava-alueella. Kaavat ovat Jaalan itäosan rantayleiskaava (lainvoimainen 28.9.2006), Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava (lainvoimainen 5.3.2007), Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava (lainvoimainen 25.11.2009), Kinansaaren ja Korpimäen tilan rantaosayleiskaava sekä Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan muutos (lainvoimainen 21.5.2014), Etelä-Valkealan rantayleiskaava (lainvoimainen 6.3.2001) ja Jaalan rantayleiskaavojen muutos (lainvoimainen 4.5.2016). Näiden oikeusvaikutteisten rantaosayleiskaavojen alueella tehtävät muutokset tehdään alkuperäisen kaavan lähtökohdista ja ratkaisut noudattelevat alkuperäisen kaavan suunnitteluperiaatteita ja tavoitteita. Voimaan tullessaan kaavamuutos korvaa voimassa olevan kaavan muutosalueen osalta. Useimmilla muutosalueen lomarakennuspaikoilla kaavamuutos tuo lisärakennusoikeutta enintään 50 k-m². Asuinrakennuspaikoilla Etelä-Valkealan kaavan alueella muutoksen tuoma lisärakennusoikeus on enintään 50-150 k-m² / rakennuspaikka.

Jaalan itäosan rantayleiskaava on saanut lainvoiman 28.9.2006. Kaavamuutoskohteita on Vuohijärvellä, Nurmaanjärvellä, Iso-Ruhmaalla, Iso-Kortejärvellä, Suolajärvellä ja Iso-Kamposella sekä Siikajärvellä. Käyttötarkoituksen muutos vakituisen asumiseen mahdollistetaan RA/AP-merkinnällä yhteensä kahdeksalla kohteella. Kahdessa kohteessa tarkistetaan kaavamerkintöjä jo rakentuneiden rakennuspaikkojen osalta. Lisäksi yhden kohteen alueelle Vuohijärven Lautaniemessä siirretään rantarakennusoikeutta toisen kaavan alueelta.

Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava on saanut lainvoiman 5.3.2007. Kaavamuutoskohteita on Rautjärvellä, Karijärvellä, Linnajärvellä, Verukkaanlammella, Iso-Näätäjärvellä ja Pyhäjärvellä. Muutoksessa tutkitaan yhden lomarakennuspaikan siirtoa Karijärven Järvistenojalta maatilana pihapiiristä Rautjärven Hopianiemeen, ja Linnajärven arvokkaalta maisema-alueelta Karijärvelle Matkuksentien varteen. Verukkaanlammella on perustettu yksityinen luonnonsuojelualue, ja alueella sijainnut rantarakennusoikeus (RA) siirretään Karijärven Silonlahteen. Iso-Näätäjärvellä lomarakennuspaikan siirtoa on tutkittu toiseen paikkaan saman järven rannalla. Pyhäjärven Pahasaaren alueella muutos koskee yhtä käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta vakituisen asumiseen rannalla.

Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava on saanut lainvoiman 25.11.2009. Kaavamuutoskohteita on Suolajärvellä, Iso-Kamposella, Vuohijärvellä, Repovedellä, Koskijärvellä, Soijärvellä ja Siikasella. Muutokset kohdistuvat tavanomaisten rantarakennusoikeuksien sijaintiin ja laatuun, sekä laajempaa käyttäjäkuntaa palveleviin matkailun kehittämiskohteisiin ja venevalkamiin. Matkailun kehittämiskohteista merkittävimmät sijaitsevat Hilloensalmen alueella, jossa tutkittavana ovat muutokset ovat kuitenkin nykyiseen kaavaan verrattuna vaatimattomia. Repoveden Korpisaari osoitetaan perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi, ja saman maanomistajan rakennusoikeuksia järjestetään uudelleen Vuohijärvellä, Koskijärvellä ja Soijärvellä. Siikasella muutoksessa on kyse rakennusoikeuden siirrosta pienialaisesta Pyyptinsaaresta tieyhteydellä saavutettavissa olevaan niemeen.

Kinansaaren ja Korpimäen tilan rantaosayleiskaava sekä Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan muutos on saanut lainvoiman 21.5.2014. Kaavamuutoskohteita on tällä kaava-alueella kaksi. Vuohijärvellä Naatuksenniemessä tutkittavana on alueen osoittaminen matkailupalvelujen käyttöön, kuitenkin siten, että varsinainen rakennusoikeus on ratkaistava ranta-asemakaavoituksella. Naatuksenniemen alue on voimassa olevassa kaavassa varattu loma-asumiseen ja metsätalouden käyttöön, mutta maankäyttö ei ole toteutunut. Koskijärvellä Suutarinvuoren alueella kaksi lomarakennuspaikkaa siirretään samalla järvellä etelämmäksi.

Etelä-Valkealan rantayleiskaava on saanut lainvoiman 6.3.2001. Yksi siirtokokonaisuus kohdistuu Kymijoella Oravalan alueelle ja Pyhäjärven Lintukymelle. Muutos koskee neljää taustamaan rakennusoikeutta, jotka on tarkoitus sijoittaa Lintukymen etelärannalle. Oravalassa kahden asuinrakennuspaikan osalta muinaisjäännösalue vapautuu rakentamiselta. Lintukymellä tiedossa olleet luontoarvot kohdistuvat vesialueelle. Muissa muutoskohteissa Rapojärvellä ja Kannuskosken suunnalla Ruokojärvellä tarkoituksena on muuttaa lomarakennuspaikat vakituisen asumisen mahdollistavaksi.

Jaalan rantayleiskaavan muutos on saanut lainvoiman 4.5.2016. Kaavamuutoskohteita tällä kaava-alueella kaksi. Siikakoskella osoitetaan asuinrakennuspaikasta (AO, erillispientalojen alue) maatalouden tilakeskusten alueeksi (AM). Vuohijärven Paljakanlahdella mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutos (RA/AP) nykyisellä lomarakennuspaikalla.

5.4 Kaavan suhde kaupunkistrategiaan

Kaavamuutoshanke saattaa hieman lisätä asukkaita maaseutualueilla, mutta kaupungin väkilukuun ei odoteta muutosalueilla olevan huomattavaa vaikutusta. Maankäytön muutokset voivat mahdollistaa elinkeinojen kehitystä, matkailuun ja virkistyskäyttöön tukeutuvien toimintojen kasvamista ja sijoittumista Kouvolaan.

5.5 Yleiskaavan toteuttaminen

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020 - rantaosayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennusten rakentamiseen yleiskaavassa määrätyille alueille (MRL 44 §, 72 §). Kaavan toteuttamisesta vastaavat maanomistajat tai -vuokraoikeudenhaltijat.

Rantaosayleiskaavassa rakentamiseen osoitetut alueet ovat yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Hilloensaaressa ja Hilloensalmessa sijaitsevia matkailupalveluiden kohteita. Kyseiset alueet ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa. Kaupunki ei tämänhetkisen tiedon perusteella rakenna korttelialueita itse, vaan tarjoaa rakennuspaikkoja tulevaisuudessa sopivaksi katsomaansa matkailukäyttöön. Luovutusajankohta ja –tapa ratkeaa kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.

6 Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutukset selvitetään MRA 1 §:n mukaisesti. Rantaosayleiskaavan keskeisiä vaikutuksia ovat vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja maisemaan. Vaikutusten arviointi pohjautuu selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä.

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, väestöön ja -talouteen

Kaavalla mahdollistetaan vakituista asumista ensisijaisesti alueille, jotka on todettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisiksi. Edullisten alueiden ulkopuolella tapauskohtaista harkintaa käyttäen on tietyissä tapauksissa mahdollistettu käyttötarkoituksen muutos nykyisellä lomarakennuspaikalla. Kaavalla mahdollistetaan vähäisiä, pienialaisia ja yksittäisiä maankäytöllisiä muutoksia, minkä takia vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen eivät ole huomattavia. Kaavakohteiden sijaitessa hajanaisesti eripuolilla Jaalan ja Valkealan alueita pohjoisessa Kouvolaassa, kaavan vaikutukset liikenteeseen, yksityistieverkkoon tai vesi- ja viemäriverkkoon ovat paikallisia.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia väestönkehitykseen, sillä kaavalla ei mahdollisteta koko kaupungin mittakaavassa tarkasteltuna suurta määrää vakituista asumista. Kaavan valmistelun aikaan kaava-alueella asuu vakituisesti arviolta vain muutamia ihmisiä. Mikäli 50 % käyttötarkoituksenmuutoksista toteutuisi vakituisen asuinkäyttöön, se voisi tarkoittaa noin 20-30 uutta vakituista asukasta.

Käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollistaminen ja sitä kautta uusien asukkaiden muuttaminen Kouvolaan tuo verotuloja kaupungille. Käyttötarkoituksen muutokset voivat toisaalta laskea kaupungin kiinteistöverokertymää, mikäli asukkaiden määrä ei merkittävästi kasva ja muuttoliike on kaupungin sisäistä. Lisäksi kustannuksia voi syntyä mm. koulukuljetuksista ja kotipalveluiden järjestämisestä. Kaavalla on suoria taloudellisia vaikutuksia kaava-alueen maanomistajiin, koska ranta-alueen rakennusoikeus on kaavassa määritetty.

6.2 Vaikutukset liikenteen ja liikenneturvallisuuteen

Käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollistaminen voi aiheuttaa vähäistä liikennemäärien kasvua arkiliikenteen lisääntyessä paikallisesti. Käyttötarkoituksen muutoskohteita on parikymmentä ja ne sijaitsevat eri puolilla entisen Jaalan ja Valkealan kunnan alueita. Hajanaisen sijoittumisensa takia vaikutukset liikennemääriin, tieverkon sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen ovat verrattavissa nykytilanteeseen.

6.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Uutta rakentamista ei ole osoitettu suurtulvan vaara-alueelle. Jo toteutuneilla rakennuspaikoilla tulvariski on otettava huomioon rakennushankkeiden yhteydessä.

Kaavakohteet sijaitsevat suhteellisen etäällä valta- ja kantateistä. Hillosensalmella sekä Voikosken ympäristössä muutamia jo osittain tai kokonaan rakentuneita muutoskohteita sijaitsee Savon radan läheisyydessä. Kohteiden käyttötarkoitus ei juurikaan muutu suhteessa voimassa olevaan kaavaan näillä alueilla, joihin rautatieliikenteen meluvaikutuksia voi ajoittain kohdistua.

Käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollistaminen lisää asukkaiden mahdollisuuksia valita asuinpaikkansa ja vaikuttaa elinoloihinsa. Kaavan koostuessa yksittäisistä kaavamuutoskohteista kaavalla ei ole mainittavia kokonaisvaikutuksia ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen. Kaavakohteiden lähipalvelut ovat saatavilla Jaalan kirkonkylällä, Valkealan taajamassa ja Vuohijärven kylällä.

6.4 Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön

Muutoskohteista noin kymmenen sijaitsee vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon piirissä. Yksikään kaavaan kuuluva kohde ei sijaitse Kouvolan veden toiminta-alueella. Kaavan yleismääräysten mukaisesti jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä,

talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojelunviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys, jossa on tarkastelu kaavan rakennuspaikkojen siirtokohteet sekä muut muuttuvan maankäytön alueet. Luontoselvityksessä tutkittiin EU:n luotodirektiivin IV-liitteen lajit, luonnonsuojelullisesti merkittävän uhanalaislajisto sekä arvokkaat elinympäristöt. Kaavaratkaisussa on huomioitu luontoselvityksen tulokset eikä sellaista muuttuvaa maankäyttöä ole osoitettu, jonka toteutumisesta olisi haittaa luonnonympäristölle. Poikkeus on tehty ainoastaan Siikasen rannalla sijaitsevan kaavamuuoskohteen osalta, jossa esitetään rakennuspaikan siirtoa Pyypirtinsaaresta saaren pohjoispuolella sijaitsevaan niemeen. Niemi on todettu luontoselvityksessä erittäin uhanalaiseksi luontotyyppiä, mutta kuitenkin liian pienialaiseksi METSO-ohjelmaan. Kaupungin tavoitteena on ohjata rakentamista pois saarista, minkä takia rakennuspaikan siirtoa on päätetty jo luonnosvaiheessa esittää.

Kaavaan on osoitettu MY-merkinnällä arvokkaat elinympäristöt, jotka on suositeltavaa jättää hakkuiden ja rakentamisen ulkopuolelle. Koskijärvellä MY-merkinnällä on osoitettu alue, joka voimassa olevassa kaavassa oli loma-asuntoaluetta. Vuohijärvellä MY-merkinnällä osoitetut alueet ovat olleet rakentamatonta metsätalousaluetta, mutta niiden välittömässä läheisyydessä rantarakennusoikeuteen kohdistuu muutoksia. Merkintä ja sitä täydentävän informatiivisen luo-merkinnän tavoitteena on turvata alueen luontoarvot.

Iso Näätäjärven kaavamuuoskohteen osalta luontoselvitystä tarkennettiin ehdotukseen valmisteluvaiheessa linjatulla tavalla. Sen vuoksi, että kaavaluonnoksessa esitetyn lomarakennuspaikan alue todettiin kirjoverkkoperhosen elinalueeksi, tutkittiin muita kaavoituksella ratkaistavia vaihtoehtoja. Iso Näätäjärvellä suunnittelualue rajoittuu itäisiltä osiltaan Räsänharjun pohjavesialueeseen. Kaavamuuoskella ei osoiteta uutta rakentamista pohjavesialueelle.

Kaavaan on osoitettu SL-1-merkinnällä perustettavaksi tarkoitettut luonnonsuojelualueet, joiden toteutuksella on positiivinen vaikutus luonnonvarojen ja monimuotoisuuden säilymiseen alueella.

Vaikutukset Natura 2000 – alueen arvoihin

Kaavassa on osoitettu neljän taustamaan rakennusoikeuden siirtoa Oravalasta Pyhäjärven Natura-alueen läheisyyteen Lintukymen ranta-alueelle. Rakennuspaikat eivät rajaudu Natura-alueeseen tai rantaviivaan, koska kaavaratkaisussa on huomioitu suojavyöhykkeen muodostaminen rakennusalueen ja vesialueen välille. Kaavassa ei ole osoitettu toimintoja suoraan Natura-alueelle. Vesialueella on kaavamääräyksen mukaan kiinnitettävä huomiota siihen, ettei Natura 2000-alueen luonnonarvoja vaaranneta. Erillisen Natura-arvioinnin mukaan taustamaan rakentumisesta ei myöskään kohdistu haittaa Natura-alueen perusteena olevalle lajistolle tai muille luonnonarvoille. Kaavakartalla osoitettu virkistysalue toimii kymmenien metrien syvyisenä puskurina Natura-alueen ja asuinpihapiirien välissä. Metsän- ja maastonkäsittely on alueella luvanvaraista, sen vuoksi koska kaavoituksella on haluttu varmistaa rantavyöhykkeen luonnontilaisuus, sekä lieventää rakentamisen tuomaa muutosta vesistömaisemassa mm. linnustolle ja yleiselle virkistyskäytölle tärkeän vesialueen läheisyydessä.

6.5 Vaikutukset maisemaan

Maakunnallisesti merkittävällä alueella sijaitsee kaksi kaavamuuoskohdetta ja yksi kohde rajautuu maisema-alueeseen. Siikakoskella sijaitsevassa kohteessa muutetaan rakentuneen korttelialueen käyttötarkoitusta. Oravalan kartanon alueella tutkitaan taustamaan rakennusoikeuden siirtoa rakentamattomalle tilalle Lintukymellä. Vuohijärven Okankylässä sijaitseva kaavamuuoskohde rajautuu maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Muutoksella ei ole vaikutuksia maisemaan Okankylän suunnasta, sillä kaavamuuoskohde sijaitsee rinteiden alla, metsän takana maisema-alueelta tarkasteltuna.

Kaavan vaikutuksia maisemaan on arvioitu erillisessä selvityksessä, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Maisema-arvioinnin tulosten mukaan kaavamuuososten maisemavaikutukset eivät ole merkittäviä.

6.6 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaavan vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön on tutkittu arkeologisella inventoinnilla. Tarkastetuilla kiinteistöillä ja niiden lähistöllä ei havaittu ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Oravalan kartanon alueella sijaitseva tunnettu muinaisjäännös osoitetaan kaavakartalle omalla merkinnällään ja alueelta siirretään kaikki kaavassa osoitettu rakennusoikeus toisaalle.

Kaavalla ei ole vaikutuksia rakennetun kulttuuriperinnön kohteisiin, sillä niitä ei sijaitse kaava-alueella eikä välittömässä läheisyydessä.

6.7 Vaikutukset maa- ja metsätalouden harjoittamiseen

Kaavamuutoksella pyritään maanomistajien aloitteiden pohjalta maa- ja metsätaloutta tukeviin ratkaisuihin. M- ja MY-alueilla maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on nykyiseen tapaan jatkossakin mahdollista. Maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla noudatetaan metsälakia ja kaava ei tuo lisävelvoitteita näille alueille. Alueiden maisema- ja luontoarvojen vuoksi MY-merkintää on perusteltua käyttää kaavakartalla. Kyseinen merkintä ei vaikuta metsätalouden harjoittamiseen, vaan se nostaa esille muun lainsäädännön mukaisia arvoja, eikä täten aiheuta lisäkustannuksia tai kohtuutonta haittaa elinkeinon harjoittamiselle. MY-kaavamääräyksessä todetaan, että metsien käsittelyssä tulee huomioida luonto- ja maisema-arvot. Merkintä ei rajoita metsien käsittelyä, vaan antaa suosituksen luonto- ja maisema-arvojen huomioimisesta. Luontoselvityksessä todetut luontoarvot on osoitettu kaavakartalla informatiivisella luo-kaavamerkinnällä.

6.8 Vaikutukset elinkeinotoimintaan ja palveluihin

Maatalouden elinkeinonharjoittamisen lisäksi kaavalla mahdollistetaan matkailupalveluiden kehittäminen osoittamalla rakennusoikeutta matkailupalvelujen tuottamiseen (RM). Kaavamuutoksella mahdollistetaan aiempaa suurempi rakennusoikeus kolmelle matkailukohteelle Repoveden läheisyydessä Hillosensalmella ja Voikoskentien länsipuolella. Nämä alueet ovat jo voimassa olevassa kaavassa varattu rantarakentamiseen. Hillosensalmen alue on tarkoitettu jo ennestään matkailupalvelujen rakentamiseen, mutta ranta-asemakaavalla. Naatuksenniemessä rakennusoikeuden määrä kasvaa muutoksen myötä suhteessa eniten, kun kolmen omarantaisen vapaa-ajan asuinpaikan sijaan alueelle voidaan ranta-asemakaavalla osoittaa 12 000 k-m² rakennusoikeutta. Yksi pienialaisempi matkailupalvelukohde sijaitsee Verlan vesireitin varrella Säynätuorassa, jossa kaavan myötä mahdollistuu alueen käyttö jatkossakin retkeilijöiden ja vesilläliikkujien tarpeisiin.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kauppaan ja palveluihin. Arvioiden mukaan kaavamuutos voisi toteuduttuaan mahdollistaa alueelle noin 20-30 uutta vakituista asukasta. Kohteet sijaitsevat hajanaisesti pohjoisessa Kouvolassa, minkä takia kaavalla ei ole mainittavia vaikutuksia tiettyjen paikallisten palveluiden kysyntään alueella.

6.9 Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi

Kaavaratkaisussa on noudatettu Suomessa ja Kouvolan kaupungissa yleisesti hyväksytyjä ja noudatettavia kaavoitusperiaatteita ja voimassa olevaa lainsäädäntöä. Kaavaan valikoituneiden kiinteistöjen sekä kaavatyöstä karsittujen kohteiden maanomistajia on käsitelty tasapuolisesti ja yhtenevästi. Tällä kaavamuutoksella tarkennetaan ja muutetaan korttelin pääkäyttötarkoitusta koskevia määräyksiä. Niiltä osin noudatetaan teknisen lautakunnan ja kaupunginhallituksen aikaisemmin hyväksymiä periaatelinjauksia. Rakennusoikeuden lukumäärän suhteen on sovellettu alkuperäisen alueelle laaditun oikeusvaikutteisen kaavan tavoitteita ja periaatepäätöksiä. Rakennusoikeutta siirretään 1:1, jolloin rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy ennallaan.

7 Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus

7.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavoitukseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta käynnistyneessä prosessissa, jossa saapuneet toiveet otettiin tarkasteluun ja muutokseen valittiin tietyt perusteet täyttävät kohteet. Osa kerätyistä toiveista jäi odottamaan alueellista kaavapäivitystä. Kaavamuuotos on esitelty vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

7.2 Kaavatyön etenemisen vaiheet

Aloituskvaihe

Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 9.3.2021 § 55 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS). Kuulutus koskien kaavan vireilletuloa ja OAS:n nähtävilläoloa julkaistiin Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.3.-3.5.2021 Kouvolan kaupungintalon infopisteessä sekä kaavahankkeen verkkosivuilla www.kouvola.fi/roykmaanomistajat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei järjestetty yleisötilaisuutta koronatilanteen takia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos ja Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry. Lisäksi lausunnon antoivat liikunta- ja kulttuurilautakunta sekä maaseutulautakunta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus toi ilmi lausunnossaan, että kaavaan kuuluvien selvitysten, erityisesti luontoselvitysten ajantasaisuus ja sisältö tulee tarkistaa ja tarvittaessa päivittää. Kymenlaakson liitto muistutti omassa lausunnossaan maakuntakaavan koko maakunta-aluetta koskevista suunnittelumääräyksistä, jotka tulee huomioida kaavan valmistelussa. Kymenlaakson museo toi esille, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitelty olemassa olevia rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman, sekä arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä selvityksiä eikä tuotu esille uusia selvitystarpeita. Hankkeen vaikutuksia on mahdollista arvioida vasta, kun selvitykset ovat ajantasaiset ja kiinteistöihin kohdistuvat kaavamuuotokset tiedetään. Kymenlaakson museo edellytti lausunnossaan, että kaavaa varten tulee laatia arkeologinen inventointi. Kouvolan maaseutulautakunta esitti, että kaavan osallisiksi lisättäisiin aluetoimikunnat sekä kyläyhdistykset. Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry halusi selvyyttä siihen, mitä laajemmilla kiinteistöillä aiotaan muutokseen liittyen tehdä. Lisäksi haluttiin selvitystä sille, aiotaanko kiinteistöjen rakennusoikeuksia lisätä, miten nykyisiä rakennusoikeuksia on jo käytetty ja miten kantatilaperiaate on huomioitu. Lisäksi Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry toi esille, että kaavaan hyväksytyjen kiinteistöjen alueella sijaitsee suojelualueita, ja suunnittelualueen luontoselvitykset tulisi päivittää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyihin lausuntoihin ja vastineisiin voi tutustua kaavan liitteessä 5.

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kirjaamoon yhteensä kaksi, jotka kummatkin olivat kaavamuuotoshakemuksia. Lisäksi suunnitelmasta saatiin palautetta sähköpostitse kaavamuuotoshakemuksina, jotka tulkittiin suunnittelualueen laajentamisesityksiksi. Sähköpostitse saapuneita hakemuksia oli yhteensä 16. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyihin mielipiteisiin ja vastineisiin voi tutustua kaavan liitteessä 6.

Luonnosvaihe

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta kokouksessaan 22.2.2022 § 45 ja päätti asettaa julkisesti nähtäville. Kuulutus koskien kaavaluonnoksen nähtävilläoloa julkaistiin Kouvolan sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.3.-29.4.2022 Kouvolan kaupungintalon infopisteessä ja kaavan verkkosivuilla www.kouvola.fi/roykmaanomistajat. Kaavoittajat esittelivät kaavaa verkossa järjestetyssä tilaisuudessa 30.3.2022.

Luonnosaineistosta lausunnon antoivat Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kouvolan kaupungin ympäristönsuojelu ja Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry. Kymenlaakson pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa kaavaluonnokseen.

Kymenlaakson liitto kehotti tarkentamaan kaava-asiakirjoja maakuntakaavan ohjausvaikutusta ja rantojen yleiskaavoitusta koskevia suunnittelumääräyksiä käsitteleviltä osin. Kymenlaakson museo pyysi lausunnossaan tarkentamaan yksittäisten kohteiden sijaintia maisema-alueilla tai arvokkaan alueen läheisyydessä. Muilta osin maakuntamuseo totesi selvitysten ja kaavamääräysten olevan riittäviä, viitaten kuitenkin maisemavaikutusten arvioinnin suositukseen Hillosensalmen RM/mat-1 osalta lisämääräyksistä rakentamisen sopeuttamisesta maisemaan. Kaakkois-Suomen ELY-keskus sekä kaupungin ympäristönsuojelu ottivat lausunnoissaan kantaa Lintukymelle sijoitetuista neljästä uudesta asuinrakennuspaikasta aiheutuviin ja arvioitaviin vaikutuksiin koskien Pyhäjärven Natura 2000 – aluetta, ja alueen luontoarvojen heikentämiskieltoon. Liikennevastuualue totesi, että näillä kaavamuutoksilla ei ole mainittavaa vaikutusta tieverkolle sujuvuuden tai liikenneturvallisuuden osalta. Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri toi lausunnossaan esille huolen Siikasen Nuolnien muutoskohteena olevan niemenkärjen rakentamisen kaavamuutoksen myötä, koska luontoselvityksessä alueella todettiin luontoarvoja ja suosituksena on säilyttää alue nykytilassaan.

Mielipiteitä kaavaluonnoksesta saapui kirjaamoon nähtävilläoloaikana neljä, ja ne olivat kaavamuutosta hakeneiden kommentteja kaavaluonnoksessa esitettyihin ratkaisuihin. Lisäksi saatiin palautetta sähköpostitse sekä puhelimitse, joka otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Kaavaluonnoksen palautteeseen ja annettuihin vastineisiin voi tutustua liitteessä 12.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen valmistelu on edennyt luonnoksen nähtävänä olon jälkeen yksittäisten kohteiden vaatimien lisäselvitysten osalta 2022-2023. Kaavatyötä varten tehtiin täydentävä selvitys Iso Näätäjärvellä ja Natura-arviointi Lintukymen alueella. Natura-arviointiraportti valmistui 21.12.2022 ja se toimitettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle luonnonsuojelulain mukaisesti lausuttavaksi 22.12.2022. ELY-keskus toimitti lausuntonsa Kouvolan kaupungin yleiskaavoitukselle 6.4.2023. Faunatica on täydentänyt arviointiraporttia ELY-keskuksen 6.4.2023 päivätyn lausunnon sekä syyskuussa 2023 käyttöön saatujen linnustoselvitysten mukaisesti. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on antanut lausuntonsa Natura-arvioinnista 19.3.2024. Lausunto on liitteenä 15.

Ehdotusaineisto on ollut työn alla kesästä 2023 kevääseen 2024, jonka aikana on tehty em. selvitysten lisäksi maastokäyntejä kohdealueilla ja tarkistuksia maanomistajien kanssa.

Hyväksyminen

Rantaosayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 37 §).

7.3 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 11.5.2021. Läsnä olivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo ja Kouvolan kaupunki. Muistio on liitteenä 11.

8 Yhteystiedot

Miia Blom
kaavoitusinsinööri
p. 020 615 8660
miia.blom@kouvola.fi

Lotta Koivisto
kaavasuunnittelija
p. 020 615 8261
lotta.koivisto@kouvola.fi

Kouvolan kaupunki
Kaavoitus

Käyntiosoite: Kaupungintalo, Torikatu 10, 45100 Kouvola (pääsisäänkäynti ja info: G-ovi, katutaso)
Postiosoite: Kouvolan kaupunki, Kaavoitus, PL 85, 45101 Kouvola