



# Selvitys vakitukselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa





# Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	1
1 Lähtökohdat ja tavoitteet.....	3
1.1 Lähtökohdat.....	3
1.2 Aiemmat selvitykset .....	4
1.3 Käsitteet.....	4
1.4 Rakennusjärjestyksen muutos.....	4
1.5 Tavoitteet .....	4
2 Nykytilaselvitys - kylävyöhyke .....	5
2.1 Olemassa olevat lomarakennukset kylien läheisyydessä .....	6
2.2 Kaavojen mukaiset lomarakennuspaikat kylien läheisyydessä .....	7
2.3 Olemassa olevat asuinrakennukset kylien läheisyydessä .....	8
2.4 Laskennallinen rakentamattomien lomarakennuspaikkojen määrä kylien läheisyydessä.....	9
3 Nykytilaselvitys - maaseudulla yhdyskuntarakenteen kannalta edulliset asumisvyöhykkeet .....	10
3.1 Olemassa oleva rakentaminen asumisvyöhykkeellä .....	12
3.2 Kaavojen mukaiset rakennuspaikat asumisvyöhykkeellä.....	12
4 Tulokset .....	13
4.1 Asumisen määrä rannoilla .....	13
4.2 Suhde olemassa olevaan asuinrakentamisen määrään kylien lähellä.....	14
4.3 Vertailu kaavamuutosaloitteisiin.....	14
5 Rajausten yhteenveto - johtopäätökset.....	17
5.1 Vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet .....	17
5.2 Asuttujen asuinrakennusten määrä edullisuusvyöhykkeillä .....	19
5.3 Vaikutusten arviointi .....	19
5.3.1 Vaikutukset rakentamisen määrään.....	20
5.3.2 Vaikutuksen väestön määrään .....	20
5.4 Jatkosuunnittelussa huomioitavaa.....	21
6 Yhteystiedot.....	22



## Tiivistelmä

### **Työn lähtökohdat ja tarkoitus**

Tässä raportissa on soveltamisohjeet/rajaukset koskien Kouvolan kaupungin kaupunginhallituksen päätöstä (25.3.2019 § 117), jossa se on hyväksynyt periaatteet vakituisen ranta-asumisen mahdollistamisesta Kouvolassa. Tavoitteena on ollut tarkastella vakituista asumista, niin että muodostetaan kylien palveluihin tukeutuva, tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Ensisijaisesti vakituista ranta-asutusta pyritään osoittamaan kyläalueille, mutta myös kylien ulkopuoliset edulliset asumisvyöhykkeet on raportissa määritetty. Asumisvyöhykkeet on määritetty pisteytykseen perustuen.

Kouvolan kaupungissa asuu rantayleiskaavojen ranta-alueilla n. 1000 henkilöä. Rantayleiskaavoissa on ranta-alueille osoitettu 1159 asuinrakennuksen rakennuspaikkaa A/AP-kortteleihin. Pieni osa kaavoissa yksilöidyistä asuinrakennuspaikoista on rakentamatta. Noin puolet rantojen vakituisista asuinrakennuksista on loma-asuinkäytössä. Loput rakennuspaikoista on kaavan mukaisessa asuinkäytössä. Tässä raportissa kartoitetaan karttatarkasteluna vakituiselle ranta-asumiselle edulliset alueet.

### **Kylävyöhykkeiden ja asumiselle edullisten vyöhykkeiden tarkastelu**

Tässä selvityksessä on laadittu karttatarkastelu 20:n kyläalueen läheisyyteen ja selvitetty 2km, 3km ja 4km vyöhykkeittäin mahdollisen asuinrakentamisen lisäämisen vaikuttavuutta. Selvityksessä on tutkittu olemassa olevien lomarakennusten määrä ranta-alueilla sijaitsevien kylien läheisyydessä, kaavojen mukaiset lomarakennuspaikat kylien läheisyydessä ja asuinrakennusten sijoittuminen.

Laajimman vyöhykkeen, alle 4 km:n etäisyydellä kylien keskuspaikassa sijaitsee n. 1000 olemassa olevaa lomarakennusta ja n. 950 rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa. Lähellä kyliä on vain vähän rakentamattomia lomarakennuspaikkoja. Kylien läheisyyteen sijoittuu jo nykyisellään selvästi enemmän asuinrakennuksia kuin lomarakennuksia. Asuinrakentaminen on keskittynyt erityisesti lähelle kylien keskustoja.

Kylävyöhykkeiden lisäksi selvityksessä on tutkittu ranta-asumiselle edulliset ns. asumisvyöhykkeet, jossa haja-asutusalueelta on määritetty mm. palvelujen, liikenteen, tieverkon ja makrosijainnin perusteella edullisia asumisen alueita. Asumisvyöhykkeillä sijaitsee 660 olemassa olevaa lomarakennusta.

### **Edullisuusvyöhykkeen lopullinen rajaaminen**

Edellä kerrottua kaavamaista rajausta on lopuksi tarkennettu kartta- ja maastotarkastelun perusteella ja näin määritetty vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet (kartta 6). Vyöhykkeiden rajaukset tarkentuvat kaavoituksen yhteydessä. Lomarakennuksia rajauksen sisälle sijoittuu 790 kpl. Sen lisäksi siellä on 1279 asuinrakennusta, joista 855 kpl (67%) on vakituisesti asuttuja.



### **Vaikutuksista**

Edullisuusvyöhykkeellä olevien pääasiassa jo alkujaan vakituiseen asumiseen rakennettujen rakennuspaikkojen käyttöaste on 77%. Eli asuinrakennuksia käytetään myös lomailuun huolimatta rakennuksen rekisteriin merkitystä käyttötarkoituksesta. Suurimmalla todennäköisyydellä käyttötarkoituksen muutokset ja asuminen lisääntynee eniten taajamien liepeillä olevilla asumiseen edullisilla alueilla. Näille alueille kohdistunee muuttopainetta erityisesti Kouvolan taajamissa asuvien työikäisten perheiden suunnasta. Kaavamuutosaloitteiden toteuttaminen toisi Kouvolaan jonkin verran uusia asukkaita (19.7.2019 mennessä aloitteista 11 kpl eli 19%). Ranta-alueelle muuttavan väestön jakauma voidaan arvioida olevan loma-asuntojen omistusjakauman ja käyttötarkoitusten muutoksia koskevien hakemusten perusteella n. 20% ulkopaikkakuntalaisia ja 80% kouvolaalaisia.

Tällä hetkellä rantayleiskaavoissa on osoitettu n. 1150 asuinrakennuspaikkaa ja tämän selvityksen edullisuusvyöhykkeillä sijaitsee n. 800 olemassa olevaa lomarakennusta. Tällöin vakituisen asumisen mahdollistavien rakennuspaikkojen määrä olisi n. 2000 kpl eli n. 30 % koko kaupungin rantojen rakennuspaikkojen määrästä. Tämän lisäksi kyläalueiden maankäyttöä tiivistämällä voisi vakituksia rakennuspaikkoja olla jatkossa rannoilla jopa 3000 kpl.

### **Rantayleiskaavojen muutos**

Ranta-alueita ei ole mahdollista kaavoittaa laajasti vakituiseen asumiseen muulla kuin asemakaavalla. Rantayleiskaavoituksessa on tehtävä painotuksia ja valintoja vakituisen asumisen sijoittamiseksi. Valintojen tekemiseksi on määritetty vakituiselle asumiselle soveltuvat edulliset alueet. Ns. edullisuusvyöhykkeelle sijoittuvat käyttötarkoituksen muutoshakemukset voidaan käsitellä yksittäisinä kaavamuutoskohteina tarvittaessa ensin ja isompi rantayleiskaavojen muutostyö aloitetaan myöhemmin. Muualla kuin ns. edullisella alueella (kylävyöhykkeet ja asumisvyöhykkeet) sijaitsevien hakemusten käsittely on mahdollista vasta alueen rantayleiskaavan kokonaistarkastelun yhteydessä.

Kylien läheisyydessä lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksia voidaan edistää tarvittaessa laatimalla kylien läheisille ranta-alueille kyläyleiskaavoja. Laatimalla kyläyleiskaavoja ja rantayleiskaavojen muutoksia edulliselle vyöhykkeelle, saataisiin vakituisen ranta-asutuksen määrään/mahdollisuuksiin selkeä lisäys Kouvolassa.



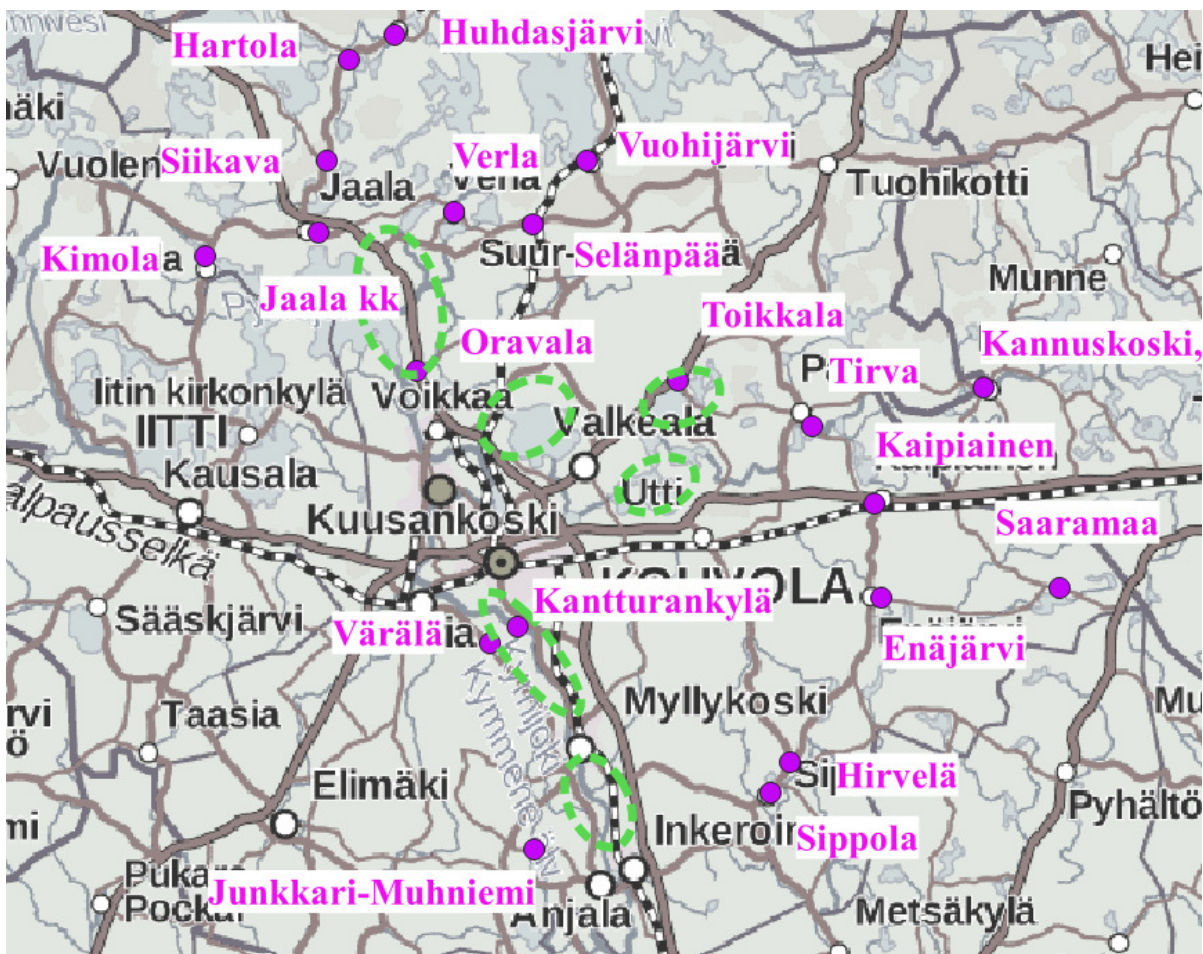
## 1 Lähtökohdat ja tavoitteet

### 1.1 Lähtökohdat

Kouvolan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut raportin Vakituksen ranta-asutuksen edullisuustarkastelu ja periaatteet Kouvolassa (14.5.2018). Kouvolan kaupungin kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.3.2019 (§ 117) hyväksynyt periaatteet vakituksen ranta-asutuksen mahdollistamisesta. Ensisijaisesti vakituista ranta-asutusta pyritään osoittamaan:

- 1) Kyläalueilla
- 2) Maaseudulla yhdyskuntarakenteen kannalta edullisilla alueilla selvitysraportin mukaisesti
- 3) Kylä- ja edullisuusalueiden ulkopuolella pienemmässä mittakaavassa ja lähinnä erityisillä perusteilla (esimerkkinä tilanne, jossa työ ja elinkeino kytkeytyvät suoraan tai välillisesti juuri kyseiseen rakennuspaikkaan tai sen yhteyteen).

Tässä selvityksessä on mukana 20 kyläaluetta (palvelukylät), joiden läheisyyteen sijoittuu vesistöjä. Lisäksi tutkitaan tarkemmin asumisvyöhykkeiden rajauksia. (kartta 1)



Kartta 1. Selvityksessä mukana olevat 20 kyläaluetta ja asumisvyöhykkeet 6 kpl (vihreä)



## 1.2 Aiemmat selvitykset

Lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutoksia koskevia vaikutuksia on Kouvossa tarkastelu kokonaisuutena vuosina 2017-2019 laadituissa asioissa koskevissa selvityksissä. Vakituisen ranta-asutuksen edullisuustarkastelu ja periaatteet Kouvossa -raportti on valmistunut 14.5.2018 (Kouvolan kaupunki). Vakituisen ranta-asutuksen taloudellisuustarkastelu Kouvossa -raportti on valmistunut 15.12.2017 (Ramboll Finland Oy). Arvio pysyvän asumisen lisäämisen mahdollisuuksista Kouvolan ranta-alueilla (SWOT vaihtoehdoista) –raportti on valmistunut 30.9.2018 (Ramboll Finland Oy).

## 1.3 Käsitteet

Selvityksessä mukana olevia kyläalueita kutsutaan kylävyöhykkeiksi. Maaseudun yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia alueita kutsutaan asumisvyöhykkeiksi. Kylävyöhykkeet ja asumisvyöhykkeet muodostavat yhdessä vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet. Näiden alueiden ulkopuolista, muuta maaseutua kutsutaan hajavyöhykkeiksi.

## 1.4 Rakennusjärjestyksen muutos

Kouvolan kaupungin rakennusjärjestystä ollaan uudistamassa ja tähän uudistukseen otetaan mukaan Maankäyttö- ja rakennuslain 129a §:n mukaiset kylien ranta-alueet, joilla ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa. Rakennusjärjestyksen muutoksessa osoitetaan näiden kaavoittamattomien ranta-alueiden ne kyliin tukeutuvat rannat, joilla olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Tämän selvityksen tuloksia hyödynnetään rakennusjärjestyksen uudistamisessa. Rakennusjärjestyksen muutos koskee Kapiasten Rautjärven lounaisosaa, Enäjärven Kotoselän pohjoisosaa ja Sanijärven luoteisosaa, Saaramaanjärven luoteisosaa ja Muhniemen Junkkarinjärven eteläosaa.

## 1.5 Tavoitteet

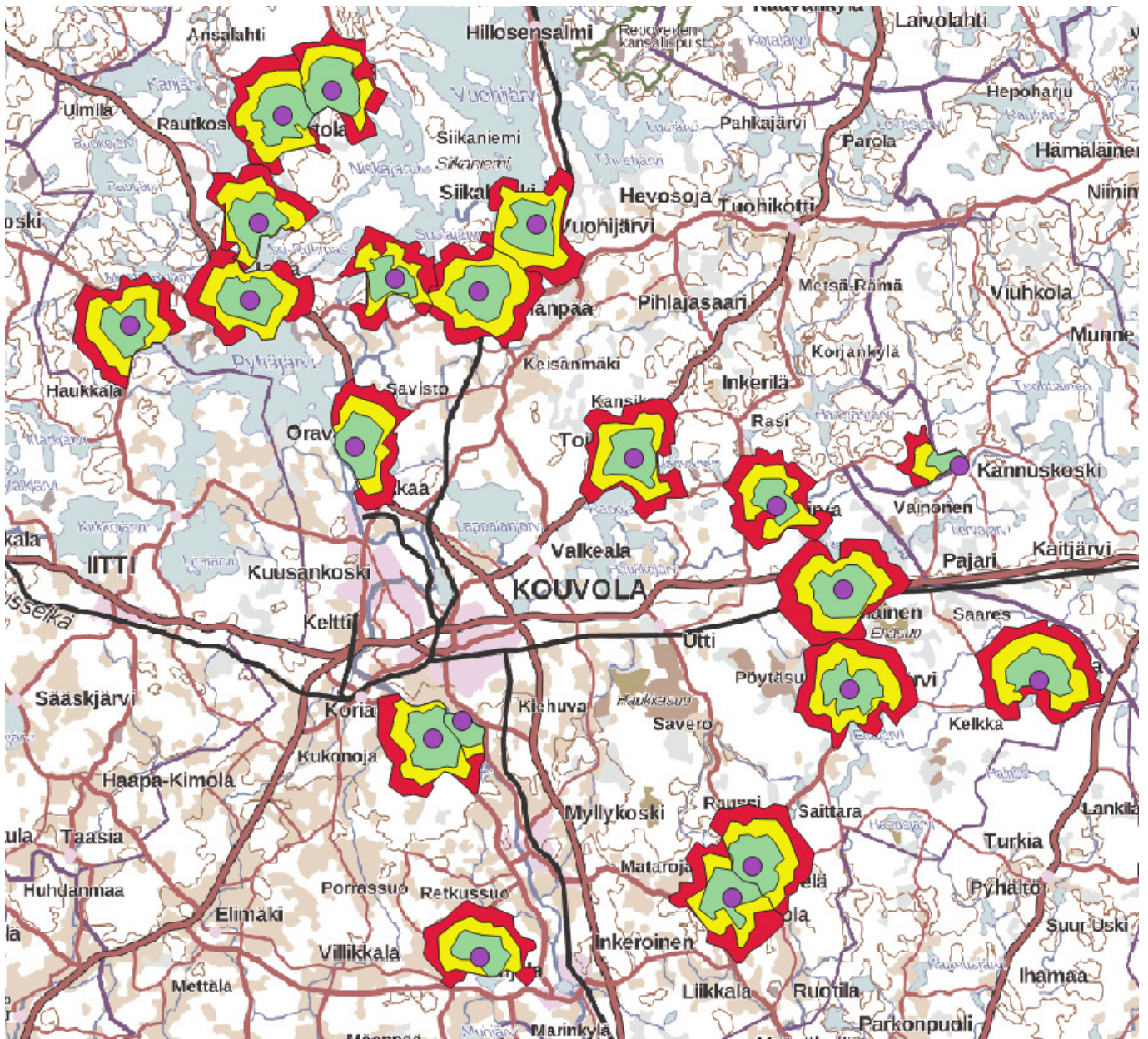
Tässä selvityksessä on tutkittu Kouvolan kaupungin alueella ranta-alueita ja selvitetty aikaisemmin hyväksytyjen periaatteiden mukaisten kylävyöhykkeiden ja asumisvyöhykkeiden käyttötarkoituksen muutosten mahdollista määrää ja vaikutuksia.

Selvityksen tavoitteena on tarkastella ja rajata ns. edulliset alueet niin, että muodostetaan kylien palveluihin tukeutuva, tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Lisäksi asiaa tutkitaan olemassa olevan asuinrakennuskannan sijoittumisenkin näkökulmasta. Ensisijaisesti vakituista ranta-asutusta pyritään osoittamaan kyläalueille, mutta myös edulliset asumisvyöhykkeet on raportissa määritetty. Tämän tuloksena on tarkoitus tuottaa karttatarkastelu vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeistä.



## 2 Nykytilaselvitys - kylävyöhyke

Lähtötietona nykytilaselvityksessä on käytetty Digiroad-paikkatietoaineistoa, joista on määritetty tieverkkoa pitkin 2km, 3km ja 4km etäisyydet kylän keskuspiesteestä. Selvityksessä on huomioitu vain Kouvolaissa sijaitsevat rakennukset. Samanlainen karttatarkastelu on tehty kaikille selvityksessä mukana oleville rannan lähetyillä sijaitseville kylille (20 kpl). Selvityksessä kylille on määritetty teoreettinen keskuspieste.



Kartta 2. Etäisyydet 2 km, 3 km ja 4 km kylien keskuspiesteestä





## 2.1 Olemassa olevat lomarakennukset kylien läheisyydessä

Selvityksessä on tarkasteltu kylien läheisyydessä sijaitsevien olemassa olevien lomarakennusten määrää. Lomarakennusten tiedot on saatu Kouvolan kaupungin rakennus- ja huoneistorekisteristä. Alle 4 km:n etäisyydellä kylien keskuspaikasteissa sijaitsee n. 1000 olemassa olevaa lomarakennusta. Alle 2 km:n etäisyydellä kylien keskuspaikasteissa sijaitsee 400 lomarakennusta, 2-3 km:n etäisyydellä 222 lomarakennusta ja 3-4 km:n etäisyydellä 368 lomarakennusta.

Kylä	Etäisyys alle 2km	Etäisyydellä 2-3km	Etäisyys alle 3km	Etäisyydellä 3-4km	Etäisyys alle 4km
Kannuskoski	8	3	11	6	17
Tirva	23	21	44	21	65
Kaipiainen	0	8	8	26	34
Toikkala	27	13	40	15	55
Oravala	6	5	11	15	26
Vuohijärvi	6	37	43	36	79
Selänpää	0	3	3	10	13
Verla	84	-22	62	51	113
Kimola	16	10	26	16	42
Jaala kk	26	34	60	39	99
Siikava	24	23	47	26	73
Hartola	45	30	75	49	124
Huhdasjärvi	36	6	42	8	50
Saaramaa	26	26	52	19	71
Enäjärvi	33	12	45	13	58
Hirvelä	11	3	14	3	17
Sippola	5	3	8	7	15
Junkkari-Muhniemi	13	3	16	3	19
Värälä	3	4	7	5	12
Kantturankylä	8	0	8	0	8
	400	222	622	368	990
Lähde: RHR lomarakennukset 19.3.2019 ja Digiroad tiestö					

Taulukko 1. Olemassa olevien lomarakennusten määrät kylien läheisyydessä



## 2.2 Kaavojen mukaiset lomarakennuspaikat kylien läheisyydessä

Selvityksessä on tarkasteltu kylien läheisyydessä sijaitsevien rantayleiskaavojen mukaisten lomarakennuspaikkojen määrää (RA-merkintä). Alle 4 km:n etäisyydellä kylien keskuspiesteestä sijaitsee n. 950 rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa. Alle 2 km:n etäisyydellä kylien keskuspiesteestä sijaitsee 257 rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa, 2-3 km etäisyydellä 289 lomarakennuspaikkaa ja 3-4 km etäisyydellä 403 lomarakennuspaikkaa. Kaipiaisen osalta tulee huomioida, että Rautjärven eteläosa on kaavoittamatonta ranta-aluetta. Kylät, joiden lähistöllä ei ole rantayleiskaavaa, eivät ole mukana taulukossa 2.

Rantayleiskaavojen mukaiset lomarakennuspaikkojen määrät rannoilla					
Etäisyys tieverkkoa pitkin kylän keskustasta					
Kylä	Etäisyys alle 2km	Etäisyydellä 2-3km	Etäisyys alle 3km	Etäisyydellä 3-4km	Etäisyys alle 4km
Kannuskoski	8	15	23	12	35
Tirva	16	23	39	37	76
Kaipiainen	1	0	1	0	1
Toikkala	32	10	42	30	72
Oravala	15	10	25	17	42
Vuohijärvi	7	43	50	50	100
Selänpää	0	5	5	13	18
Verla	17	43	60	100	160
Kimola	20	-7	13	13	26
Jaala kk	5	45	50	23	73
Siikava	24	22	46	24	70
Hartola	59	56	115	56	171
Huhdasjärvi	53	24	77	28	105
	257	289	546	403	949

Taulukko 2. Rantayleiskaavojen mukaiset lomarakennuspaikkojen (RA-merkintä) määrät kylien läheisyydessä



## 2.3 Olemassa olevat asuinrakennukset kylien läheisyydessä

Selvityksessä on tarkasteltu kylien läheisyydessä sijaitsevien olemassa olevien asuinrakennusten määrää. Alle 2km:n etäisyydellä kylien keskuspaikasta sijaitsee 1490 asuinrakennusta, 2-3 km:n etäisyydellä 572 asuinrakennusta ja 3-4 km:n etäisyydellä 803 asuinrakennusta. Asuinrakentaminen on keskittynyt selvästi lähelle kylien keskustoja. Tuloksissa tulee huomioida alle 4 km:n etäisyydellä Oravalasta sijaitsee Voikkaan taajaman pohjoisosa. Edellisten lisäksi kyläalueilla on myös kaavoissa yksilöimättömiä rakennuspaikkoja AT-kortteleissa, mutta niiden lukumäärää ei tähän selvitykseen ole laskettu.

Olemassa olevien asuinrakennusten määrät kylien läheisyydessä					
Etäisyys tieverkkoa pitkin kylän keskustasta					
Kylä	Etäisyys alle 2km	Etäisyydellä 2-3km	Etäisyys alle 3km	Etäisyydellä 3-4km	Etäisyys alle 4km
Kannuskoski	22	4	26	1	27
Tirva	71	36	107	38	145
Kaipiainen	132	22	154	11	165
Toikkala	42	32	74	32	106
Oravala	148	140	288	345	633
Vuohijärvi	152	10	162	28	190
Selänpää	118	29	147	17	164
Verla	75	25	100	47	147
Kimola	49	34	83	37	120
Jaala kk	201	65	266	40	306
Siikava	40	9	49	7	56
Hartola	35	12	47	16	63
Huhdasjärvi	39	4	43	6	49
Saaramaa	23	7	30	6	36
Enäjärvi	84	9	93	2	95
Hirvelä	71	22	93	14	107
Sippola	81	30	111	55	166
Junkkari-Muhniemi	36	36	72	68	140
Värälä	45	42	87	33	120
Kantturankylä	26	4	30	0	30
	1490	572	2062	803	2865
Lähde: RHR asuinrakennukset 20.3.2019 ja Digiroad tiestö					

Taulukko 3. Olemassa olevien asuinrakennusten määrät kylien läheisyydessä



## 2.4 Laskennallinen rakentamattomien lomarakennuspaikkojen määrä kylien läheisyydessä

Selvityksessä on vähennetty olemassa olevien lomarakennusten määrästä rantayleiskaavan mukaisten lomarakennuspaikkojen määrä, jolloin on saatu laskennallinen rakentamattomien lomarakennuspaikkojen määrä kylien läheisyydessä. Yhteensä alle 4 km:n etäisyydellä kylistä on 330 rakentamattomia lomarakennuspaikkaa. Huomion arvoista on, että lähellä kyliä on vain vähän rakentamattomia lomarakennuspaikkoja (alle 2km: 51 kpl), kun taas 3:n ja 4:n km etäisyydellä kylän keskuspaikasta on selvästi enemmän rakentamattomia lomarakennuspaikkoja (2-3km: 147 kpl ja 3-4km: 132 kpl). Kylät, joiden lähistöllä ei ole rantayleiskaavaa, eivät ole mukana taulukossa 4.

Laskennallinen rakentamattomien lomarakennuspaikkojen määrä								
Kylä	Etäisyys alle 2km	Etäisyys alle 2km (positiiviset luvut)	Etäisyydellä 2-3km	Etäisyydellä 2-3 km (positiiviset luvut)	Etäisyys alle 3km	Etäisyydellä 3-4km	Etäisyydellä 3-4 km (positiiviset luvut)	Etäisyys alle 4km
Kannuskoski	0	0	12	12	12	6	6	18
Tirva	-7		2	2	-5	16	16	11
Kaipiainen	1	1	-8		-7	-26		-33
Toikkala	5	5	-3		2	15	15	17
Oravala	9	9	5	5	14	2	2	16
Vuohijärvi	1	1	6	6	7	14	14	21
Selänpää	0		2	2	2	3	3	5
Verla	-67		65	65	-2	49	49	47
Kimola	4	4	-17		-13	-3		-16
Jaala kk	-21		11	11	-10	-16		-26
Siikava	0		-1		-1	-2		-3
Hartola	14	14	26	26	40	7	7	47
Huhdasjärvi	17	17	18	18	35	20	20	55
	-44	51	118	147	74	85	132	159

Taulukko 4. Laskennallinen rakentamattomien lomarakennuspaikkojen määrä



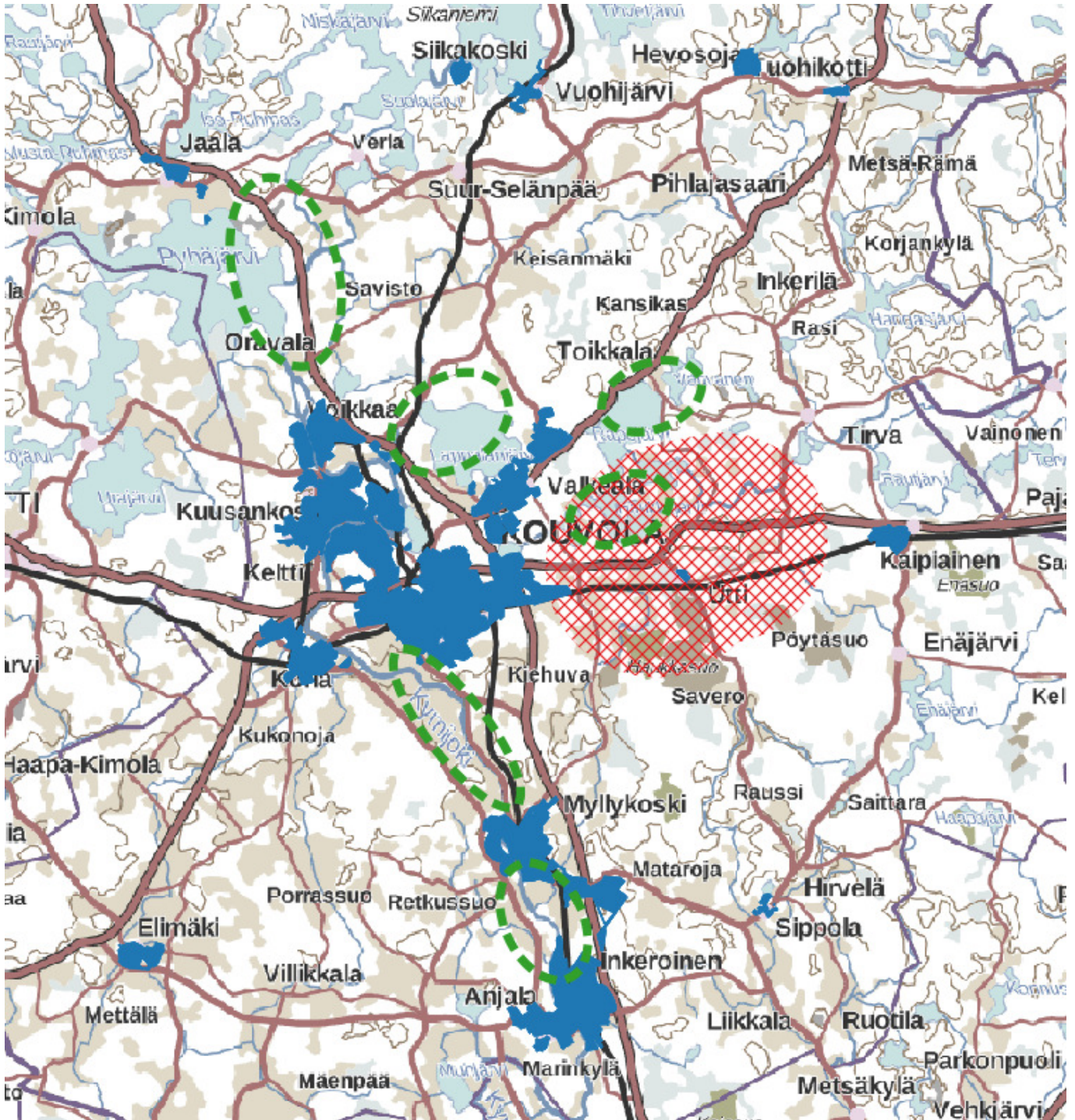
### 3 Nykytilaselvitys - maaseudulla yhdyskuntarakenteen kannalta edulliset asumisvyöhykkeet

Vakituisen ranta-asutuksen edullisuustarkastelu ja periaatteet Kouvolassa -raportissa (Kh 25.3.2019 § 117) on määritetty edullisuustarkastelun perusteella vakituiselle ranta-asutukselle soveltuvat alueet. Soveltuvia alueita on osoitettu Kymijoen varteen Kouvolan ja Myllykosken välille, Kymijoen varteen Myllykosken ja Inkeröisten välille, Oravalan pohjoispuolelle Pyhäjärven rantaan, Lappalanjärven pohjois- ja länsiosiin, sekä Rapojärven Toikkalaan. Lisäksi tähän tarkasteluun on otettu mukaan Utin Haukkajärven asumisvyöhykealue. (kartta 3)

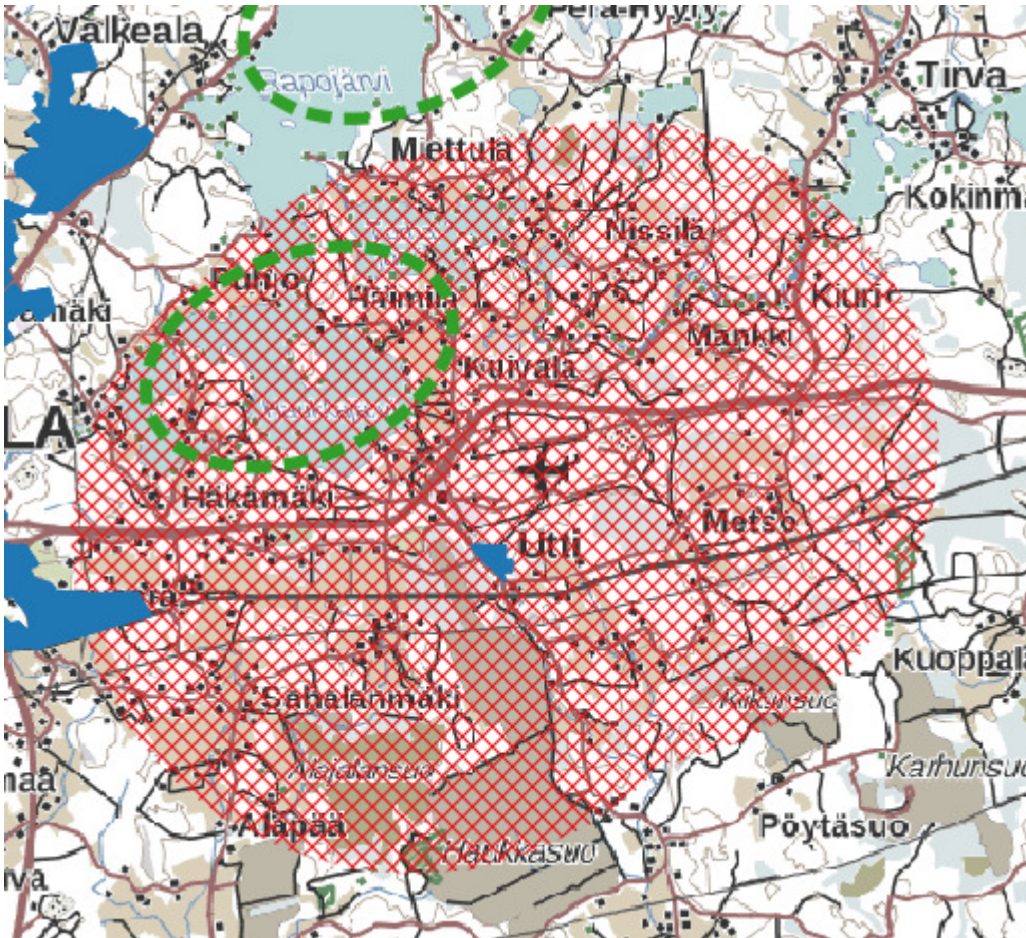
Kaupunginhallituksen pöytäkirjassa todetaan, että maaseudun edulliset vyöhykkeet määritetään siten, että ei aiheuteta taajamien reunoille tai pääteiden varteen haitallista yhdyskuntakehitystä.

Kartassa 3 on kuvattu asemakaavoitettu alue, asumisvyöhykkeet ja Utin mahdollinen melualue. Asumisvyöhykkeiden ja asemakaavoitetun alueen väliin jää taajamien reuna-alueet. Nämä reuna-alueet ovat taajaman ja maaseutualueen raja-alueita, joiden tulevaisuuden maankäyttö tulee suunnitella taajamien tarpeiden näkökulmasta kaavalla (suunnitteluvara). Kohteesta riippuen reuna-alueen maankäyttöön voidaan ottaa kantaa taajamayleiskaavalla, rantayleiskaavalla tai kyläyleiskaavalla.

Utin lentokentän ja ampumaradan ympärille on rajattu 5 km:n alue, jolle voi olla meluvaikutuksia. Karhulankylän alueen tarkastelu asumisen näkökulmasta voidaan tehdä, kun Utin lentokentän ympäristölupa-asia on ratkennut ja melualueet saadaan määritettyä. (Kartta 4)



Kartta 3. Asemakaavoitetut alueet sinisellä, asumisvyöhykkeet vihreällä ja Utin mahdollinen meluvaikutusalue punaisella



Kartta 4. Utin lentokentän ja ampumaradan ympärille rajattu 5 km:n alue, Haukkajärven asumisvyöhyke vihreällä ja asemakaavoitettu alue sinisellä.

### 3.1 Olemassa oleva rakentaminen asumisvyöhykkeellä

Oravalan pohjoispuolisella asumisvyöhykkeellä sijaitsee 234 lomarakennusta ja 174 asuinrakennusta. Toikkalassa Rapojärven ja Vanhasen järven asumisvyöhykkeellä sijaitsee 57 lomarakennusta ja 66 asuinrakennusta. Huomioitavaa Oravalan ja Toikkalan asumisvyöhykkeen osalta on, että ne sijoittuvat osin myös kylävyöhykkeelle.

Värälän asumisvyöhykkeellä sijaitsee 51 lomarakennusta ja 211 asuinrakennusta. Myllykosken eteläpuolisella asumisvyöhykkeellä sijaitsee 29 lomarakennusta ja 471 asuinrakennusta. Haukkajärven asumisvyöhykkeellä sijaitsee 173 lomarakennusta ja 76 asuinrakennusta. Lappalanjärven luoteisosan asumisvyöhykkeellä sijaitsee 116 lomarakennusta ja 90 asuinrakennusta.

### 3.2 Kaavojen mukaiset rakennuspaikat asumisvyöhykkeellä

Oravalan pohjoispuolella edullisella asumisvyöhykkeellä on voimassa olevissa rantaleiskaavoissa 158 lomarakennuspaikkaa (RA) ja 40 asuinrakennuspaikkaa (A).



Toikkalassa Rapojärven ja Vanhasen järven edullisella alueella on voimassa olevassa rantayleiskaavassa 64 lomarakennuspaikkaa (RA) ja 19 asuinrakennuspaikkaa (A).

Etelä-Valkealan rantayleiskaavassa Haukkajärven asumisvyöhykkeellä sijaitsee 133 lomarakennuspaikkaa ja 38 asuinrakennuspaikkaa.

## 4 Tulokset

### 4.1 Asumisen määrä rannoilla

<b>Vakituinen asuminen (A, AO, AP, AT, AM, AL)</b>					
	Kortteleita	Rakennuspaikkoja	Asukkaita 13.6.2017	Kortteista rakennettu 13.6.2017	Kortteista rakentamatta 13.6.2017
Valkealan etelä- ja pohjoinen rantayleiskaavat	348	508	400	301	47
Kymijoen rantayleiskaava	31	51	54	23	8
Kymijoen länsihaarojen rantayleiskaava	5	6	6	4	1
Jaalan itäosan rantayleiskaava	174	250	167	144	20
Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava	159	252	132	138	21
Jaalan rantayleiskaavojen muutos	60	92	82	61	2
Yhteensä	770	1159	841	671	99
<b>Loma-asuminen (RA, RA-1, RA-2)</b>					
	Kortteleita	Rakennuspaikkoja	Asukkaita 13.6.2017	Kortteista rakennettu 13.6.2017	Kortteista rakentamatta 13.6.2017
Valkealan etelä- ja pohjoinen rantayleiskaavat	1362	3009	133	1022	340
Kymijoen rantayleiskaava	51	79	0	18	33
Kymijoen länsihaarojen rantayleiskaava	8	8	0	5	3
Jaalan itäosan rantayleiskaava	603	1407	10	453	140
Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava	660	1370	16	472	176
Jaalan rantayleiskaavojen muutos	134	290	4	110	28
Yhteensä	2800	6163	163	2080	720
Tilanne 26.7.2019					

Taulukko 5. Rakennuspaikkojen määrä rantayleiskaavoissa ja ranta-alueiden asukasmäärät

Kouvolan kaupungin alueella rantayleiskaavoissa on osoitettu 1159 asuinrakennuksen rakennuspaikkaa ja 6163 lomarakennuksen rakennuspaikkaa.





Kouvolan kaupungissa asuu rantayleiskaavojen ranta-alueilla n. 1000 henkilöä. Rantayleiskaavoissa on osoitettu 1159 asuinrakennuksen rakennuspaikkaa, joten voimassa olevan kaavatilanteen mukaisesti kaavojen asuinrakennuspaikoille (A) voisi muuttaa vielä merkittävä määrä ihmisiä. Edellisten lisäksi kyläalueilla on myös kaavoissa yksilöimättömiä rakennuspaikkoja AT-kortteleissa, mutta niiden lukumäärää ei tähän selvitykseen ole laskettu. Pieni osa kaavoissa yksilöidyistä asuinrakennuspaikoista on rakentamatta ja noin puolet niistä on vapaa-ajankäytössä. Loput rakennuspaikoista on kaavan mukaisessa asuinkäytössä.

#### 4.2 Suhde olemassa olevaan asuinrakentamisen määrään kylien lähellä

Kylien läheisyyteen sijoittuu selvästi enemmän asuinrakennuksia kuin lomarakennuksia. Kyseinen seikka ilmenee tarkemmin alla olevasta taulukosta.

Asuinrakennusten määrän suhde lomarakennusten määrään									
Kylä	alle 2km AO	alle 2km RA	alle 2km erotus	2-3km AO	2-3km RA	2-3km erotus	3-4km AO	3-4km RA	3-4km erotus
Kannuskoski	22	8	14	4	3	1	1	6	-5
Tirva	71	23	48	36	21	15	38	21	17
Kaipiainen	132	0	132	22	8	14	11	26	-15
Toikkala	42	27	15	32	13	19	32	15	17
Oravala	148	6	142	140	5	135	345	15	330
Vuohijärvi	152	6	146	10	37	-27	28	36	-8
Selänpää	118	0	118	29	3	26	17	10	7
Verla	75	84	-9	25	-22	47	47	51	-4
Kimola	49	16	33	34	10	24	37	16	21
Jaala kk	201	26	175	65	34	31	40	39	1
Siikava	40	24	16	9	23	-14	7	26	-19
Hartola	35	45	-10	12	30	-18	16	49	-33
Huhdasjärvi	39	36	3	4	6	-2	6	8	-2
	1124	301	823	422	171	251	625	318	307

Taulukko 6. Asuinrakennusten määrän suhde lomarakennuspaikkojen määrään

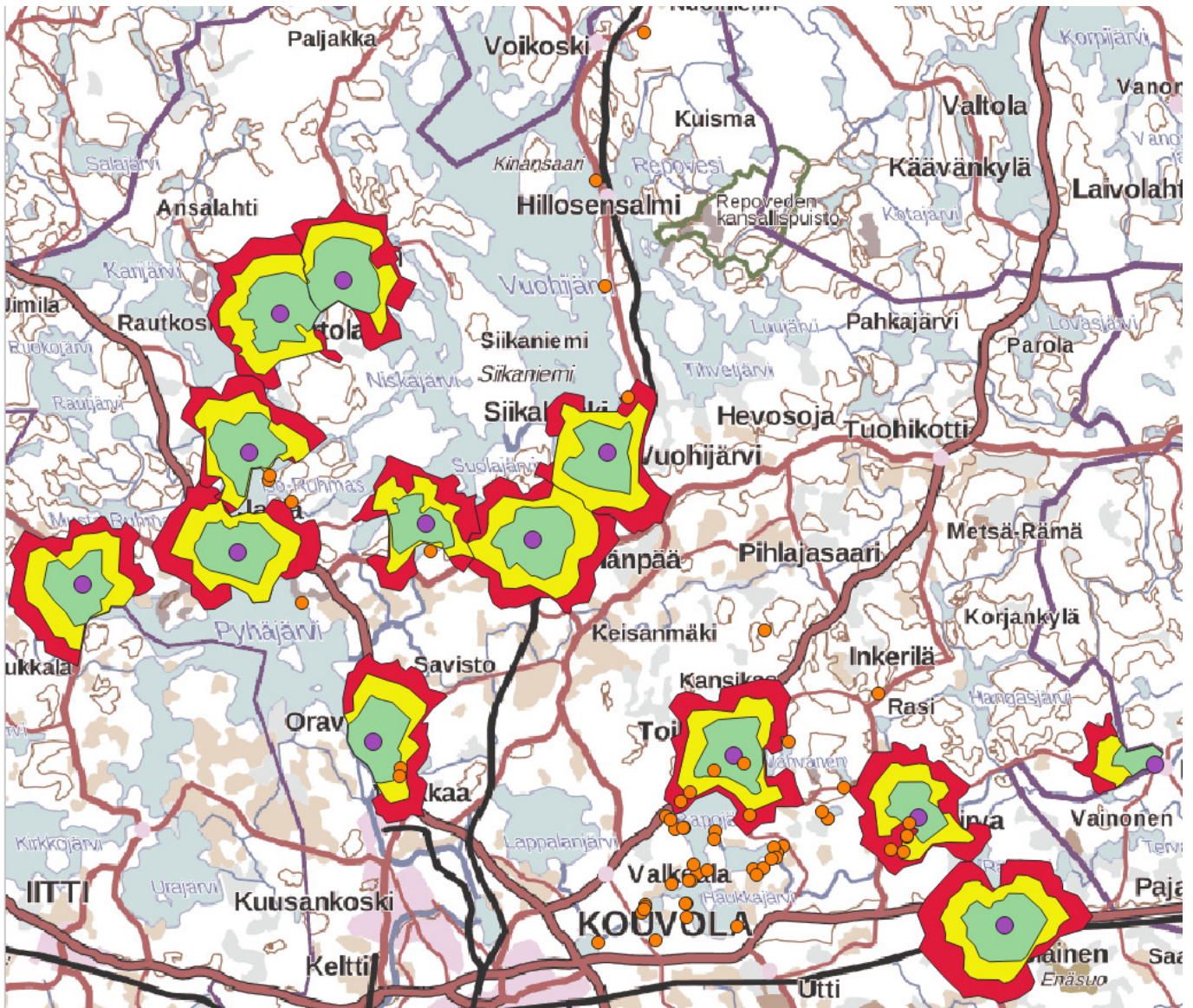
#### 4.3 Vertailu kaavamuutosaloitteisiin

Kaavamuutosaloitteiden määrästä, sijoittumisesta ja hakijan asuinkunnasta voidaan päätellä käyttötarkoituksen muutosten mittakaavaa ja vaikutuksia. Vertailemalla kaavamuutosaloitteita ja edullisuusvyöhykkeitä voidaan päätellä miten selvityksen tulokset/rajaukset ja loma-asuntojen omistajien toiveet kohtaavat.

Kouvolan kaupungille on tullut 19.7.2019 mennessä tietoon 59 rantayleiskaavan muutoskohdetta, joissa on kyse käyttötarkoituksen muutoksesta RA → AO. Näistä kohteista 3 kpl (5 %) sijoittuu alle 2km etäisyydelle kylien keskuspisteisiin, 6 kpl (10 %) sijoittuu 2-3 km etäisyydelle kylien keskuspisteisiin ja 4 kpl (7 %) sijoittuu 3-4 km etäisyydelle kylien keskuspisteistä. 46 kaavamuutostoitetta (78 %) sijoittuu yli 4 km etäisyydelle kylien keskuspisteistä. Huomion arvoista on, että suuri osa kaavamuutoskohteista sijoittuu Kouvolassa taajamien ja erityisesti Kouvolan keskustaajaman läheisyyteen ja siellä ns. lähijärvien alueelle Etelä-Valkealaan. Kyläalueet eivät varsinaisesti nouse esille hakemusten sijoittumisessa. Asumismahdollisuuksien lisääminen näyttäisi johtavan lähinnä hajanaiseen taajamien lieverakentamiseen taajamarakenteen kustannuksella.



59 kaavamuutoshakemuksesta 48 kpl on maanomistajana kouvolaalainen henkilö ja 11 kpl maanomistaja on ulkopaikkakuntalainen. Eli 81 % hakijoista on paikkakuntalaisia ja 19 % ulkopaikkakuntalaisia. Paikkakuntalaisten kiinnostus kohdistuu lähes yksinomaan taajamien lievealueille, lähijärville. Kaavamuutosaloitteiden toteuttaminen toisi Kouvolaan jossain määrin uusia asukkaita (11 rakennuspaikkaa).



Kartta 5. Kaavamuutosaloitteiden sijainnit oransseilla pisteillä.



	Rantayleiskaavojen AO- muutoshakemukset (kpl)	%
alle 2 km kylään	3	5 %
2-3 km kylään	6	10 %
3-4 km kylään	4	7 %
ulkopuolella	46	78 %
<b>Yhteensä</b>	<b>59</b>	<b>100 %</b>

Taulukko 7. Kaavamuutoshakemusten sijoittuminen



## 5 Rajausten yhteenveto - johtopäätökset

Kaupunginhallituksen päätöksen (25.3.2019 § 117) mukaisesti on määritelty kyläalueet, jotka sijoittuvat lähelle rantoja = kylävyöhykkeet. Lisäksi on maastokäyntien, maastokarttojen ja olemassa olevien loma- ja asuinrakennusten sijoittumisen perusteella määritetty edullisuusvyöhykkeet kyläalueille ja asumisvyöhykealueille = vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet.

### 5.1 Vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet

Maastokäyntien, maastokarttojen ja olemassa olevien loma- ja asuinrakennusten sijoittumisen perusteella on määritetty *edullisuusvyöhykkeet kyläalueille* ja *asumisvyöhykealueille*. Edullisuusvyöhykkeissä on huomioitu kylien todellinen rakenne ja olemassa oleva asuinrakentaminen = kyläalueen todellinen rajaus.

Haja-asutusalueelta on määritetty mm. palvelujen, liikenteen, tieverkon ja makrosijainnin perusteella edullisia asumisen alueita, *edullisia asumisvyöhykeitä*. Asumisvyöhykettä on tarkennettu kartta- ja maastotarkastelun perusteella, sekä huomioiden asemakaava-alueen läheisyys. Edullisessa asumisvyöhykkeessä on huomioitu asemakaavoitetun alueen puskurivyöhyke, joka kuvaa taajamien reuna-alueita ja Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää taajamien tulevaisuuden suunnitteluvarama. Kymijoen keskiosan rantayleiskaavaluonnoksessa on esitetty kaavan mahdollistama vakituinen ranta-asumisvyöhyke, joka on osoitettu edullisuusvyöhykkeessä.

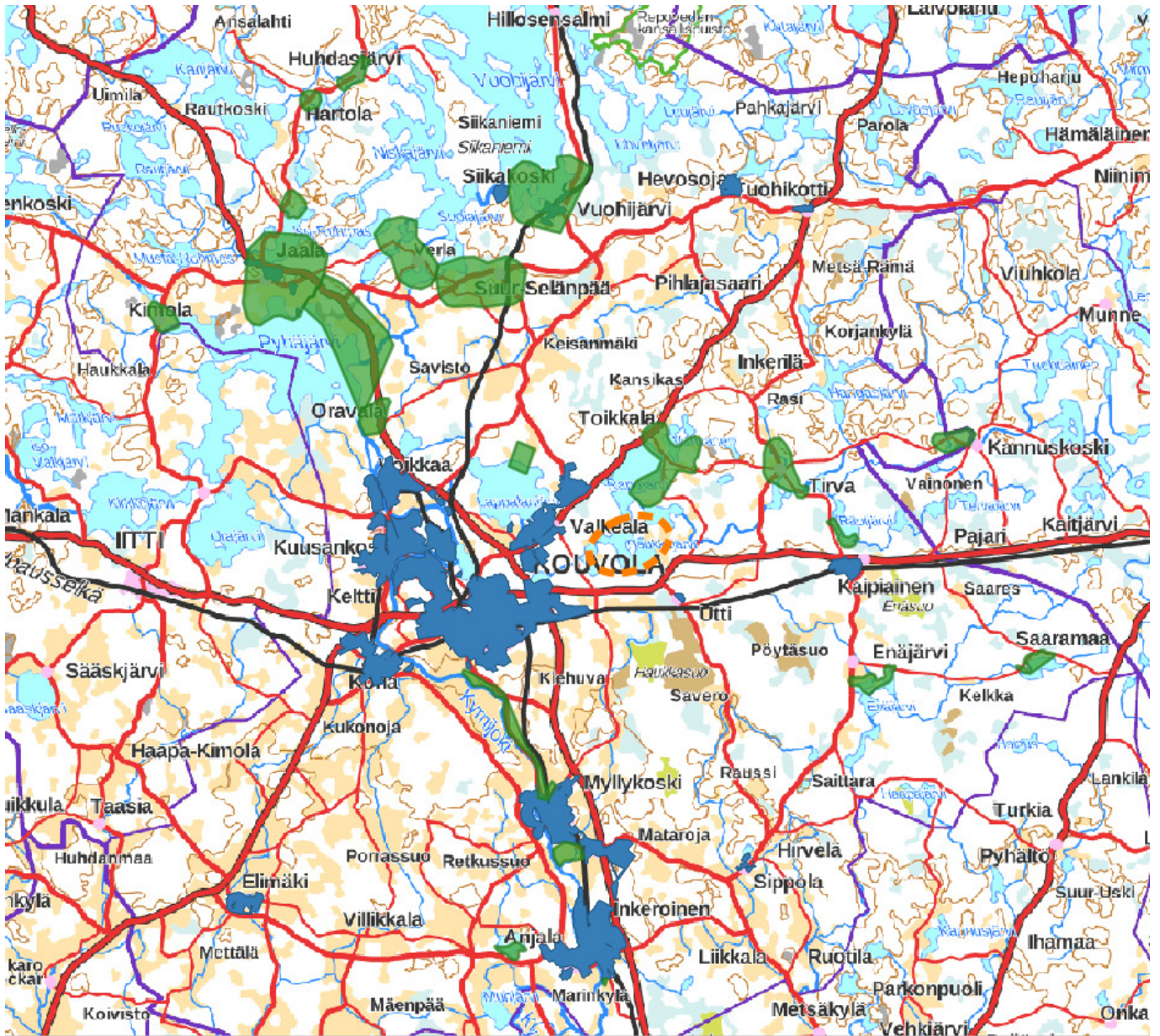
Kartassa 6 on osoitettu vakituiselle ranta-asutukselle edullisuusvyöhykkeet, joille kyläyleiskaavojen laatimisen ja rantayleiskaavojen muutosten perusteella voidaan osoittaa uutta vakituista ranta-asutusta. Karttarajasta hyödynnetään kaavamutosaloitteiden käsittelyssä. Edullisuusvyöhykkeillä sijaitsee 790 olemassa olevaa lomarakennusta. Edullisuusvyöhykkeiden ulkopuolella käyttötarkoituksen muutokset tulee tutkia osana laajempaa kaavatarkastelua, eikä kyseisten alueiden yksittäistapauksiin voida tässä yhteydessä ottaa kantaa.

Karhulanjärven, Haukkajärven ja Rapojärven alueet sijoittuvat ainakin osittain Utin lentokentän lentomelun, liikennemelun ja ampumamelun vaikutusalueelle ja meluvaikutuksesta johtuen ko. alue on jätetty edullisuusvyöhykkeestä pois. Ko. alueen tarkastelu asumisen näkökulmasta voidaan tehdä, kun Utin lentokentän ympäristölupa-asia on ratkennut ja melualueet saadaan määritettyä.

Tämän selvityksen tulokset eivät syrjäytä Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavoitusmenettelyä ja sen yhteydessä tehtäviä päätöksiä. Selvitys ja sen tulokset ovat kaavoitukseen liittyvää tausta-aineistoa. Kaavoituksessa ei voida selvittää kohdekohtaisia vakituisen ranta-asutuksen edellytyksiä (mm. tekniset



ominaisuudet), joten ne jäävät kaavoituksen jälkeen rakennuslupaprosessin tutkittaviksi ja päätettäviksi.



Kartta 6 Vakituksen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet vihreällä. Vihreillä alueilla suunnittelun lähtökohtana on ensisijaisesti vakituksen ranta-asutuksen osoittaminen rannoille (RA/AP-merkintä). Rajaus tarkentuu kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoitetut alueet sinisellä. Utin selvitysalue oranssilla. Utin selvitysalueen vakituiselle ranta-asutukselle soveltuva vyöhyke määritetään alueen kaavoituksen yhteydessä.



## 5.2 Asuttujen asuinrakennusten määrä edullisuusvyöhykkeillä

Edullisuusvyöhykkeille sijoittuu 1279 asuinrakennusta, joista 855 kpl (67%) on vakituisesti asuttuja. Vakituisen asumisen ulkopuolella asuinrakennuksista on 424 kpl (33%). Asumattomien asuinrakennusten osuus on 33 %. Mikäli edullisuusvyöhykkeiden kaikkiin olemassa oleviin asumattomiin asuinrakennuksiin saataisiin vakituisia asukkaita, olisi sen vaikutus n. 1000 asukasta.

Edullisuusvyöhykkeillä asuttujen asuinrakennusten määrä (rakennukset joissa ollaan kirjoilla)				
Edullisuusvyöhyke	asuinrakennukset (kpl)	asuttu	tyhjillään	Käyttöaste (%)
Kannuskoski	23	13	10	57 %
Tirva	52	35	17	67 %
Kaipiainen	5	1	4	20 %
Toikkala	51	38	13	75 %
Oravala	96	75	21	78 %
Vuohijärvi	183	95	88	52 %
Selänpää	192	131	61	68 %
Verla	103	38	65	37 %
Kimola	32	21	11	66 %
Jaala kk	252	209	43	83 %
Siikava	28	19	9	68 %
Hartola	19	13	6	68 %
Huhdasjärvi	28	21	7	75 %
Saaramaajärven pohjoisosa	6	5	1	83 %
Enäjärven pohjoisosa	14	5	9	36 %
Kymijoki royk, keskiosa	130	92	38	71 %
Lappalanjärvi, pohjoisosa	3	3	0	100 %
Junkkarijärven eteläosa	1	0	1	0 %
Pyhäjärven itäranta	61	41	20	67 %
	1279	855	424	67 %
Lähde: Kouvolan kaupunki / väestön sijaintitiedot 31.12.2018				

Taulukko 8. Asuttujen asuinrakennusten määrä edullisuusvyöhykkeillä

## 5.3 Vaikutusten arviointi

Vakituisen asumisen laajamittainen lisääntyminen haja-asutusalueen ranta-alueilla ei liene kaavoihin tehtävästä asumispaikkojen määrän kasvattamisesta huolimatta todennäköistä. Jonkin verran eläkeläisten määrä ja osuus maaseudun ranta-alueilla voi vielä nykyisestä kasvaa. Suurimmalla todennäköisyydellä käyttötarkoituksen muutokset lisääntyvät eniten taajamien liepeillä olevilla asumiseen edullisilla alueilla. Näille alueille kohdistunee muuttopainetta erityisesti Kouvolan taajamissa asuvien työikäisten perheiden suunnasta. Lomarakennuksen käyttötarkoituksen



muutoksien kaavamuutosaloitteista suurin osa (81%) on kouvolaisten maanomistajien tekemiä, josta voidaan olettaa että suurin osa rannoille muuttavista olisi kouvolaalaisia veronmaksajia. Asumispaikan valintaan tai houkuttelevuuteen näyttäisi palvelujen ja kaupungin läheisyys vaikuttavan erityisen voimakkaasti.

### 5.3.1 Vaikutukset rakentamisen määrään

Tässä selvityksessä esitetylle edulliselle kylävyöhykkeelle (3 km, kartta 5) sijoittuu 901 lomarakennusta. Käsittelemällä näiden alueiden käyttötarkoituksen muutokset rantayleiskaavoilla ja kyläyleiskaavoilla, saadaan lisättyä n. 90% vakituisten ranta-asutuspaikkojen määrää Kouvolassa.

Mikäli kartan 6 edullisuusvyöhykkeiden mukaisella rajauksella tarkastellaan olemassa olevien lomarakennusten käyttötarkoituksen muutoksia, sijoittuu alueelle 790 lomarakennusta. Muuttamalla näiden lomarakennusten käyttötarkoitusta laatimalla kyläyleiskaava tai rantayleiskaavan muutos voitaisiin vakituinen ranta-asutus lähes tuplata Kouvolassa. Tällä hetkellä rantayleiskaavoissa on osoitettu n. 1150 asuinrakennuspaikkaa ja tämän selvityksen edullisuusvyöhykkeillä sijaitsee n. 800 olemassa olevaa lomarakennusta. Tällöin vakituisten asumisen mahdollistavien rakennuspaikkojen määrä olisi n. 2000 kpl eli n. 30 % koko kaupungin rantojen rakennuspaikkojen määrästä.

Tämän lisäksi kyläalueita kaavoittamalla voidaan lisätä niihin sijoittuvien uusien rakennuspaikkojen määrää. Tällöin vakituisten asuinrakennuspaikkojen lukumäärä voisi olla jopa 3000 kpl. Kyläyleiskaavojen uusilla rakennuspaikoilla voidaan tukea kylien elinvoimaisuuden vahvistamista ja näin hillitä väestön vähenemistä kylistä.

Käyttötarkoituksen muutoksia lomarakennuksesta vakituiseksi asuinrakennukseksi ei voida käsitellä vallitseva lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö huomioiden yksittäisinä poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätösinä, vaan asia tulee tutkia kokonaisuutena kaavallisesti.

### 5.3.2 Vaikutuksen väestön määrään

Tehdyn otoksen mukaan Kouvolan lähijärvillä ulkopaikkakuntalaisten maanomistajien osuus on n. 20-30 % ja Vuohijärvellä n. 50%.

Kaavamuutosaloitteiden maanomistajista 81% on kouvolaalaisia eli käyttötarkoituksen muutoksien suurin vaikutus olisi kunnan sisäinen muuttoliike. Mikäli edullisille alueille muuttaisi n. 20% ulkopaikkakuntalaisia, mikä tekisi se 790 lomarakennuksen osalta n. 160 uutta asuinrakennuspaikkaa ulkopaikkakunnalta muuttaville eli väestön kasvuvaikutus olisi n. 250-350 henkilöä. Lisäksi kyläyleiskaavoilla olisi mahdollista lisätä kylien rantoihin tukeutuvaa vakituista asutusta. Kylien osalta kouvolaisten ja ulkopaikkakuntalaisten osuutta on vaikea arvioida ennen kaavoitusta.



## 5.4 Jatkosuunnittelussa huomioitavaa

Ranta-asumisen mahdollisuuksien lisääminen monipuolistaa kaupungin asumismahdollisuuksia. Se mahdollistaa myös joustavan ns. kakkosasumisen elämäntilanteesta riippuen joko kaupungissa tai maaseudulla. Kysymys on kuitenkin monimutkainen ja riippuen tarkasteltavasta näkökulmasta, asian vaikutukset voivat olla ristiriitaisia. Asuinrakennuspaikkojen merkittävällä lisäämisellä erityisesti taajamien tuntumaan on mm. vaikutuksia taajamien kehitykseen.

Taajamakehityksen kannalta tarkasteltavia kysymyksiä ovat jatkossa mm. Jääkö jo rakennettua kunnallistekniikkaa käyttämättä tai vajaakäytölle? Jääkö tontteja rakentamatta tai asuntoja tyhjilleen kunnan sisäisen muuton vuoksi? Kouvolassa tämä on tärkeä kysymys alenevan väestökehityksen vuoksi (Ramboll Finland Oy 15.12.2017).





## **6 Yhteystiedot**

**Kouvolan kaupunki • Asuminen ja ympäristö**

Kaupunkisuunnittelu

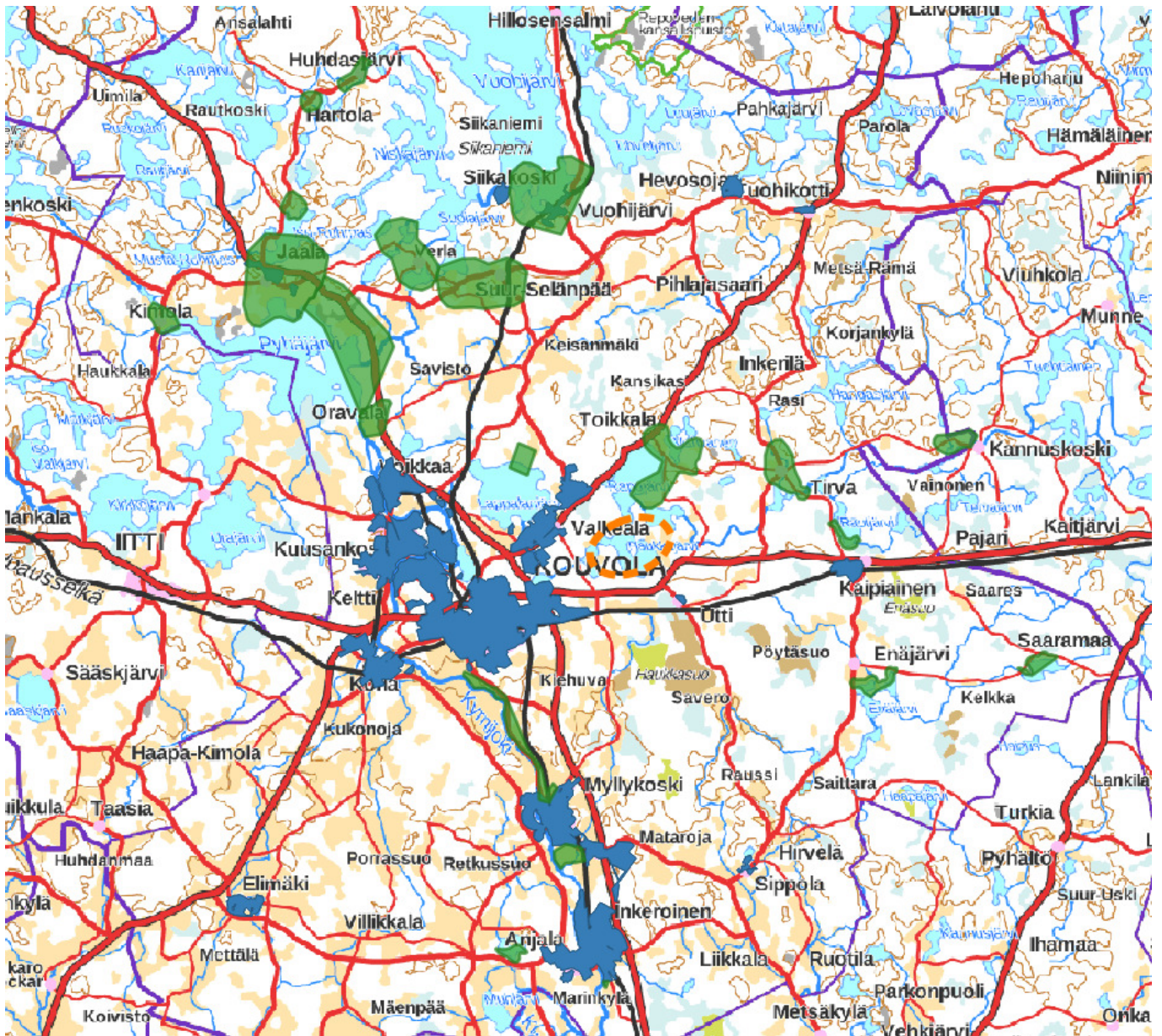
Valtakatu 33, Kuusankoski • PL 32, 45701 Kuusankoski

### **LIITTEET**

Liite 1      Vakituksen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet -kartta



LIITE 1 Vakituksen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet -kartta



Kartta 6 Vakituksen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet vihreällä.

Vihreillä alueilla suunnittelun lähtökohtana on ensisijaisesti vakituksen ranta-asutuksen osoittaminen rannoille (RA/AP-merkintä). Rajaus tarkentuu kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoitetut alueet sinisellä. Utin selvitysalue oranssilla. Utin selvitysalueen vakitukselle ranta-asutukselle soveltuva vyöhyke määritetään alueen kaavoituksen yhteydessä.