

Verlan osayleiskaavan (Verlan osayleiskaavan muutos ja laajennus sekä Jaalan itäosan ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavojen muutos) kaavaehdotuksen lausuntojen ja muistutuksien vastineiden hyväksyminen sekä Verlan yleiskaavan esittäminen hyväksyttäväksi

546/10.02.03/2020

Tela 01.09.2020 § 127

Tela 25.04.2017 § 87

Rakennussuojelulain mukainen prosessi saatu päätökseen Verlassa

Yleiskaavan laatiminen on ollut usean vuoden ajan tauolla Verlan maailmanperintökohdetta koskeneen rakennussuojelulain mukaisen päätöksentekoprosessin ajan.

Aikaisemmin nähtävillä ollutta kaavaluonnosta on työn uudelleen aloittamisen yhteydessä muokattu sisällön ja kaavan oikeusvaikutusten osalta siten, että kaava on määrä toimia maailmanperintökohdetta lukuun ottamatta alueella suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena. Voimassa olevan yleiskaavan lähtökohtana on alueen asemakaavoittaminen. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen myötä on tullut mahdollisuus yleiskaavalla suunnitella tiheitäkin kyläalueita asemakaavaveloitteen sijasta. Yleiskaava on asemakaavaan verrattuna kevyempi ja joustavampi tapa ohjata kyläalueiden rakentamista.

Suunnittelualueetta on laajennettu siten, että edellisen kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alue on laajennettu koskemaan koko kylän aluetta.

Työn tarkoitus

Työn tarkoituksena on laatia UNESCO:n Verlan maailmanperintökohteen ja sen lähiympäristön alueelle sekä Verlan kyläalueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka huomioi ja turvaa alueen rakennetun ja luonnonympäristön ominaispiirteet sekä erityisarvot mahdollistaen myös Verlan tehdasmuseon ja siihen liittyvien matkailutoimintojen kehittämisen sekä Verlan kyläalueen elinvoimaisuuden tukemisen.

Kaava koostuu kaavateknisesti kolmesta alueesta: 1) Verlan maailmanperintökohde ympäristöineen, 2) ranta-alueet ja 3) Verlan kyläalue. Muutosalue koostuu Verlan osayleiskaavan alueesta, Jaalan itäosien rantaosayleiskaavan alueesta ja kaavoittamattomasta alueesta.

Verlan maailmanperintökohde lähiympäristöineen

Osayleiskaavoituksen päätarkoituksena on etenkin Verlan maailmanperintökohteen ainutlaatuisuuden säilyttäminen ja vaaliminen. Samalla selvitetään Verlan tehdasmuseon ja siihen liittyvien matkailutoimintojen lisärakentamisen ja muun kehittämisen tarpeet. Osayleiskaavan tavoitteena on tukea Verlan tehdasmuseon sekä siihen liittyvien matkailuja

virkestystoimintojen kehittämistä. Verlan maailmanperintökohteen alueella ja siihen liittyvillä virkestys- sekä maa- ja metsätalousalueilla osayleiskaava laaditaan yleispiirteisenä aluevarausyleiskaavana ja osayleiskaavalla ohjataan rakentamisen lupaharkintaa sekä muuta maankäyttöä.

Ranta-alueet

Lukuun ottamatta Verlan maailmanperintökohteeseen kuuluvia ranta-alueita osayleiskaava laaditaan ranta-alueiden osalta MRL 72 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena rantaosayleiskaavana siten, että Kouvolan kaupunki voi myöntää yleiskaavan perusteella rakennusluvat alueen loma-, asuin- ja matkailupalvelujen rakentamiselle. Ranta-alueiden tavanomaiset vanhat loma- ja asuinrakennuspaikat osoitetaan lähtökohtaisesti nykytilanteen mukaisina rakennuspaikkoina. Yleiskaavalla voidaan osoittaa alueen matkailuelinkeinon tukemiseksi myös tavanomaisesta rantarakentamista poikkeavia matkailupalvelujen alueita.

Rantojen rakentamisalueista pyritään muodostamaan yhtenäisiä kokonaisuuksia, jolloin myös rakentamisesta vapaata yhtenäistä rantaviivaa säilyy riittävästi.

Verlan kyläalue

Osayleiskaavalla yksilöidään ja osoitetaan Verlan kyläalueen vanhat rakennuspaikat. Kyläalueen uusien asuinrakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan erityisesti vanhan osayleiskaavan kaavaratkaisu, liittyminen vesihuoltoverkostoon ja olevaan tiestöön, sopeutuminen vanhoihin rakennuspaikkoihin ja sijoittuminen kylän yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Uudet rakentamisalueet pyritään sijoittamaan kylän yhdyskuntarakenteen kannalta luonteville alueille. Kaavalla mahdollistetaan myös palvelu- ja elinkeinotoimintojen sijoittuminen alueelle. Verlan kyläalueen osalta tavoitteena on laatia osayleiskaava MRL 44§:n mukaisena kyläyleiskaavana siten, että yleiskaavaa voidaan näillä alueilla käyttää asuinrakentamisen ja myös matkailurakentamisen rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Kaavaprosessin vaiheet ja aikataulu

Kaava on laitettu vireille UPM - Kymmene Oy:n aloitteesta. Kaavoitus on tullut vireille vuoden 2009 syksyllä, jonka myötä 1. kaavaluonnos oli nähtävillä vuonna 2011. Kaavan laatiminen jouduttiin keskeyttämään useaksi vuodeksi alueen maailmanperintöaluetta koskevan rakennussuojeluprosessin ja siitä jätetyn valituksen käsittelyn ajaksi. Suojelupäätös tehtiin vuonna 2014, mutta päätöksestä jätettiin yksi valitus. Vuonna 2016 rakennussuojelupäätös sai valituksen hylkäämisen seurauksena lainvoiman.

Kaavoituksen jatkamista koskeva neuvottelu käytiin viranomaisten ja Verlan maailmanperintökohteen edustajien kanssa loppuvuonna 2016. Neuvottelussa esille nousseet asiat on pyritty ottamaan huomioon laaditussa kaavaluonnoksessa ja sen määräyksissä.

Kaavoituksen jatkamisen myötä säädetään kaavassa maailmanperintökohteen maankäytöstä Ympäristöministeriön tekemän

rakennussuojelupäätöksen mukaisesti sekä tarkennetaan muualla kaavan muotoa ja tarkoitusta vastaamaan voimassa olevien yleiskaavojen muutostarpeita Verlan kylän alueella. Vuonna 2011 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen verrattuna muutokset ovat varsin isoja, joten kaavaluonnos asetetaan uudelleen nähtäville.

Kaavaehdotus on tavoitteena saada nähtäville loppuvuonna 2017.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja –asetuksen 30 §:n mukaan on kaavan valmisteluvaiheessa varattava osallisille mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavamutoksen laajuus ja merkitys huomioiden on tarkoituksenmukaista asettaa kaavaluonnos julkisesti nähtäville sekä asiasta on syytä pyytää sektoriviranomaisten lausunnot.

Valmisteluaineistona nähtäville asetetaan kaavaluonnoskarta ja kaavaselostusluonnos sekä kaavan yhteydessä tehdyt selvitykset.

Kaavakarttaluonnos ja kaavaselostusluonnos sekä muu nähtäville asetettava aineisto on

liitteinä nrot 1-3.

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, p. 02061 57159, marko.luukkonen(a)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Verlan osayleiskaavan ja sen muutoksen luonnoksen ja asettaa sen 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville sekä pyytää luonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tela 10.09.2019 § 162

Kohdealue

Verlan osayleiskaavamuutos koskee Verlan kylän aluetta ja Verlan vanhaa tehdasmiljöötä sekä niihin rajautuvia lähialueita. Suunnittelualue sijoittuu Verlan kylälle entisten Valkealan ja Jaalan kuntien raja-alueelle. Suunnittelualueella sijaitsee Verlan 1960-luvulla lakkautettu pahvitehdas, joka on jo pitkään toiminut tehdasmuseona. Vanha tehdasalue on nykyisin myös Unescon maailmanperintökohde. Museoalueen vierellä sijaitsee tiivisrakenteinen Verlan kylä. Alueen vanhasta asuinrakennuskannasta osa on vapaa-ajan käytössä, mutta kylällä asutaan edelleen myös ympäri vuoden. Jonkin verran kylällä ja siihen rajautuvalla maailmanperintökohdealueella on myös vain lom asumiskäyttöön rakennettuja yksittäisiä rakennuksia ja lomakylätyyppistä rakennuskantaa.

Yleiskaavan tarkoitus

Osayleiskaava korvaa jatkossa voimassa olevan Verlan osayleiskaavan ja osia siihen välittömästi rajautuvista rantayleiskaavoista. Kaavan tarkoitus on muuttaa voimassa olevaa yleiskaavatilannetta siten, että kaava turvaa voimassa olevia osayleiskaavoja paremmin maailmanperintökohteen suojelutavoitteet ja mahdollistaa kyläalueen elävänä pysymisen asumisen paikkana sekä osaltaan myös matkailun lisärakentamisen Verlassa.

Kaavan oikeusvaikutukset

Kaavateknisesti/-juridisesti kaava koostuu ns. ranta- ja kyläyleiskaavan (MRL 44,72 §) mukaisista suoran rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttävistä alueista sekä ns. taajamayleiskaava-alueesta. Jälkimmäinen alue käsittää lähinnä Verlan tehdasmuseon ja siihen liittyvän maailmanperintökohdealueen. Maailmanperintökohdealueella rakentaminen edellyttää jatkossakin nykyisenkaltaista lausuntopyyntö- ja poikkeamislupamenettelyä. Alueen asemakaavoittaminen on epätodennäköistä. Kyläalueella ja siihen liittyvillä ranta-alueilla kaavoitus poistaa poikkeamis- ja suunnittelutarvemenettelyiden tarpeen. Maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n ja 72§:n alueilla mitoitustarkastelut poikkeavat siten, että kyläalueella rakennuspaikkojen lukumäärää on arvioitu pinta-alan perusteella, kun taas ranta-alueella lähinnä rantaviivan pituuden suhteessa.

Yleiskaavan sisällöstä

Maailmanperintöalue: Kaavassa Verlan maailmanperintökohde ja sitä koskevat kaavamääräykset on laadittu maailmanperintökohdetta koskevan päätöksen ja toisaalta uusimman rakennussuojelua koskevien päätökset huomioiden. Määräyksissä viitataan aluetta koskevaan rakennussuojelupäätökseen. Aluetta koskevissa rakentamis- ja muutostöissä on kuultava museoviranomaista. Niiltä osin, kun suojelupäätös ei koske maailmanperintökohteella olevia alueita ja rakennuksia, kaavassa tuodaan esille kohteiden suojelutavoite.

Kyläalue: Verlan kylään sijoittuvalla asumiselle on kaavassa osoitettu korttelialueita, joista pääosa on jo olemassa olevaa vanhaa kylärakennetta. Uusia rakennusmahdollisuuksia on osoitettu 15 rakennuspaikalle sieltä, missä vanhoja rakennuspaikkoja on mahdollista koon puolesta jakaa osiin ja uusi rakentaminen muutoin soveltuu osaksi kylärakennetta. Säilytettäväksi esitettävät kohteet ja ympäristöt on rajattu kaavakarttaan ao. merkinnöillä. Yleiskaavalla ei varsinaisesti suojella rakennuksia tai ympäristöjä, mutta rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen esille nostamisella pyritään välttämään vahingossa tapahtuva suojelukohteiden häviäminen. Matkailupalveluille on osoitettu alueita nykyisen jo olevan maankäytön ohella kahteen uuteen korttelialueeseen. Olemassa olevan asumisen ja vanhan miljöönsäilyttämisen mahdollistamiseksi rakentamista koskevat säädökset on pyritty yhdessä rakennusvalvonnan kanssa laatimaan joustaviksi ja vanha rakentamistapa huomioivaksi.

Virkistys: Kylän ja maailmanperintökohdealueen viherverkkoa on joiltakin osin tarkennettu, mutta pääosiltaan se noudattaa vallitsevan yleiskaavan tilannetta. Viheralueille on osoitettu reittilinjauksia matkailun ja virkistyskäytön lisääntymisen myötä tarpeellisille virkistysalueille ja ulkoilupoluille. Merkittävimmät virkistyskohteet ovat rakentamiselta

säästynyt luonnonkaunis harjumainen niemi Vanukkaniemi ja Kokkokallion kallioalue hiidenkirnuineen. Maisemallisesti arvokkaita osia Verlassa ovat Vanukkaniemen ohella alueen järvikapeikat sekä erityisesti Iso-Kamposeen rajautuvat vanhat peltoaukeat.

Yritystoiminta: Alueella on yksi maatila (AM) ja siihen kytkeytyvä saha-alue (T), joille on osoitettu niiden tarvitsemat korttelialueet yleiskaavassa.

Venevalkamat, paikoitus

Veneranta-alueita on ositettu sinne, missä niitä on tälläkin hetkellä sekä yksi uusi varaus voimalaitoksen alapuolisen vesistön rannalle. Veneenlaskupaikan puuttuminen Verlan ydinalueelta on huolestuttanut veneilijöitä ja matkailuyrittäjiä. Kaavoituksen yhteydessä on yritetty saada voimalaitoksen yläpuolinen vanha veneenlaskupaikka uudelleen entiseen käyttöön, mutta asialle ei saatu kaavastatusta rakennussuojelupäätöksestä ja tehdasmuseon muista tarpeista johtuen. Yläpuolisen vesistöllä veneenlaskupaikka-asia jää tällä erää mahdollisen kylän venerannan hyödyntämisen ja kehittämisen varaan. Maailmanperintökohdetta palvelevalle paikoitukselle on ositettu alueita nykyisten paikoitusalueiden yhteyteen yhden uuden paikoitusaluevarauksen lisäksi.

Aikaisempi käsittely ja suunnittelun vaiheet pääpiirteissään

Kaavoituksen aloittamisesta teki päätöksen Jaalan kunta vuonna 2007 ja Valkealan kunta vuonna 2008. Varsinaisesti työ aloitettiin Kouvolan kaupungin toimesta vuonna 2009 aloittamalla kaavoitusta tukevat selvitystyöt ja sittemmin myös kaavan laatiminen. Aloite kaavan laatimiselle tuli UPM Kymmene Oyj:ltä. Samoihin aikoihin UPM-Kymmene esitti valtion viranomaisille maailmanperintökohdetta koskevan rakennussuojeluprosessin aloittamista. Kaavoituksen ja suojeluprosessin tavoitteet olivat yhtenevät. Kaavoituksella oli tarkoitus tukea osaltaan rakennussuojeluprosessiasia ja saattaa alueen kaavatilanne vastaamaan maailmanperintökohteen edellyttämää tilannetta.

Maailmanperintökohdetta ja välittömästi siihen liittyviä alueita koskeva osayleiskaavamuutoksen luonnos oli 1. kerran nähtävillä loppuvuonna 2011. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen hanke pysähtyi useaksi vuodeksi odottamaan rakennussuojelulain mukaisen prosessin etenemistä ao. viranomaisissa. Kaavoituksen jatkamiselle ei ollut edellytyksiä ennen rakennussuojeluasian ratkeamista.

Lopulta vuonna 2016 ympäristöministeriö vahvisti maailmanperintökohdetta koskevan rakennussuojelupäätöksen ja kaavoitusta voitiin jatkaa. Tässä yhteydessä kaava-alueetta laajennettiin kaupungin tarpeista johtuen käsittämään koko Verlan kyläalueen aikaisemman maailmanperintökohderajauksen sisäpuolisen alueen ohella. Kyläalueen rakentamiseen liittyvää lupabyrokratiaa haluttiin keventää saattamalla kyläalue kaavoituksen piiriin.

Kesällä 2017 asetettiin laajennettu ja usealta osin tarkennettu Verlan osayleiskaavan muutosluonnos 2. kerran julkisesti nähtäville. Palautetta saatiin yksityisiltä maanomistajilta ja viranomaisilta. Merkittävimpana kaavoitukseen vaikuttavana asiana viranomaislausunnoissa nousi esille

tarve täydentää alueen rakennusinventointia. Alueen rakennusinventointia täydennettiin vuosien 2017-2018 aikana. Selvityksen kautta saadun lisätiedon ja asiasta käytyjen useiden neuvotteluiden seurauksena kaavamääräyksiä ja –merkintöjä on täydennetty ja hiottu alueen suojelutavoitteiden edellyttämälle tasolle. Yksityisiltä saatu palaute kohdistui suurelta osin omaan rakennuspaikkaan tai siihen rajautuviin alueisiin.

Erityislaatuudesta alueesta johtuen suunnittelutyötä on tehty normaalia kaavoitusprosessia selkeästi tiiviisti yhteistyössä museoviranomaisten ja muiden kaavoitukseen liittyvien viranomaistahojen kanssa. Edellisten lisäksi maanomistaja UPM-Kymmene Oyj:n ja Tehdasmuseon kanssa on oltu kanssakäymisissä varsin tiiviisti. Tavoitteena on ollut saada kaavaehdotus mahdollisimman viimeistellyksi, jotta kaava olisi mahdollista saada hyväksymiskäsittelyyn julkisen nähtävillä olon jälkeen mahdollisimman pienillä viranomaisten muutos-/tarkennusesityksillä. Yksityishenkilöiden ja muiden osallisten palautetta on vaikeampi ennakoita.

Tiedottaminen, julkinen nähtävillä asettaminen ja lausuntopyynnöt
Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 13-20 §:n mukaisesti kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan ja se asetetaan julkisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Asiasta tiedottamisessa noudatetaan asetuksen 19 §:n säädöksiä. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille, joiden kiinteistö sijaitsee MRL 72 tai 44 §:n mukaisella alueella lähetetään kirje. Muille osallisille ja kuntalaisille yleiskaavasta tiedotetaan kuuluttamalla. Kaavaehdotuksesta voi kunnan jäsen tai osallinen jättää sen nähtävillä olon aikana kirjallisesti muistutuksen. Määräaikaan mennessä tullut palaute ja lausunnot käsitellään kaavoittajan laatiman vastineen muodossa ennen kaavan hyväksymistä teknisessä lautakunnassa. Vastineet käsitellään yleensä kaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä tai tarvittaessa erillisenä asiana.

Liitteinä nrot 1-3

ovat kaavakartta määräyksineen, kaavaselostus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Oheismateriaalina

ovat kaavanlaatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen.

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, p. 02061 57169, marko.luukkonen(a)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen Verlan osayleiskaavan muutos ja laajennus sekä Jaalan itäosan ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavojen muutos. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti vähintään 30 päivän ajaksi nähtävillä ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tela 01.09.2020

Verlan osayleiskaavan koko nimi ilmenee otsikosta, mutta tässä yhteydessä käytetään nimeä ”Verlan osayleiskaava”.

Verlan osayleiskaavan muutos on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä ja siitä on saatu muistutuksia. Muistutuksiin ja lausuntoihin on tehty vastineet, jotka käsitellään teknisessä lautakunnassa. Vastineiden käsittelyn jälkeen voidaan päättää kaavan hyväksymiskäsittelyyn esittämisestä.

Alla tiivistetysti kuvaus Verlan osayleiskaava-alueesta, kaavoituksen tavoitteista, kaavoitusmenettelyn vaiheista ja kaavan sisällöstä. Sen jälkeen lyhyesti muistutuksista ja niiden vastineista. Lopussa myös kuvaus kaavaehdotuksen jälkeen kaavakarttaan- ja määräyksiin tehdyistä muutoksista.

Kohdealue. Verlan osayleiskaavamuutos koskee Verlan kylän aluetta ja Verlan vanhaa pahvitehdastehdasmiljöötä sekä niihin rajautuvia lähialueita. Tehtaan alue on yksi Unescon maailmanperintökohteista. Nykyisin museoalueena toimivan tehtaan vierellä sijaitsee tiivisrakenteinen Verlan kylä. Alueen vanhasta rakennuskannasta on osa vapaa-ajan käytössä, mutta kylällä asutaan edelleen myös ympäri vuoden. Jonkin verran kylällä ja maailmanperintökohteen alueella on myös vain loma-asumiskäyttöön rakennettuja yksittäisiä rakennuksia ja lomakylätyyppistä rakennuskantaa.

Kaavan tarkoitus on muuttaa voimassa olevaa yleiskaavatilannetta siten, että kaava turvaa voimassa olevia osayleiskaavoja paremmin maailmanperintökohteen suojelutavoitteet ja mahdollistaa kyläalueen elävänä pysymisen asumisen paikkana sekä osaltaan myös matkailun lisärakentamisen Verlassa. Kaava yksinkertaistaa isolla osalla aluetta myös rakentamiseen liittyviä lupaprosesseja.

Kaavateknisesti/-juridisesti kaava koostuu ns. ranta- ja kyläyleiskaavan (MRL 44,72§) mukaisista suoran rakennusluvan myöntämisen edellytykset täyttävistä alueista sekä ns. taajamayleiskaava-alueesta. Edellisestä johtuen kaavamääräyksiä on pitänyt laatia varsin runsaasti. Ns. taajamayleiskaava-alue käsittää lähinnä Verlan tehdasmuseon ja siihen liittyvän maailmanperintökohdealueen. Maailmanperintökohdealueella kaava ei vähennä rakentamisen lupamenettelyä, vaan pyrkii osaltaan turvaamaan alueen arvoja. Näiltä osin rakentaminen edellyttää jatkossakin nykyisenkaltaista lausuntopyyntö- ja poikkeamislupamenettelyä. Muualla kyläalueella (MRL 44§) ja siihen liittyvillä ranta-alueilla (MRL 72§) nyt tehtävä kaavoitus poistaa lähtökohtaisesti poikkeamis- ja suunnittelutarvemennettelyiden tarpeen.

Tämän kaavahankkeen kokemusten perusteella kyläyleiskaava (MRL 44§) ei kaavamuotona kaikilta osin erityisen helposti taivu pienipiirteisen

kiinteistöjaotuksen ja monimuotoisen suojeluarvoja omaavan rakennuskannan käsittävän alueen sääntelyyn/ohjaamiseen. Lainsäädäntö edellyttää asemakaava-alueen ulkopuolella mm. 2000 m²:n minimirakennuspaikkakokoa ja 5 metrin vähimmäisetäisyysvaatimuksia naapurin rajaan. Verlassa toteutunut rakentaminen ei kaikilta osin istu em. lainsäätäjän formaattiin. Tästä johtuen jatkossa rakennuslupien yhteydessä joudutaan eräiden rakennuspaikkojen kohdalla poikkeamislupatilanteisiin, mm. rakennusten sijoittelun ja kiinteistöjen pienen pinta-alan takia. Näissä tilanteissa yleiskaava toimii kuitenkin lupamenettelyn lähtökohtana ja ohjeena.

Maailmanperintökohdealue: Kaavassa Verlan maailmanperintökohde ja sitä koskevat kaavamääräykset on laadittu maailmanperintökohdetta koskevan päätöksen ja toisaalta uusimman rakennussuojelua koskevien päätökset huomioiden. Määräyksissä viitataan suojelupäätökseen ja aluetta koskevissa rakentamis- ja muutostöissä on kuultava museoviranomaista. Niiltä osin, kun suojelupäätös ei koske maailmanperintökohdealueella olevia yksityisomistuksessa (muu kuin UPM-Kymmene) olevia alueita ja rakennuksia, kaavassa tuodaan esille näiden kohteiden suojelutavoite.

Kyläalue: Verlan kylään sijoittuvalle asumiselle on kaavassa osoitettu korttelialueita, joista pääosa on jo olemassa olevaa vanhaa kylärakennetta. Uusia rakennusmahdollisuuksia on löydetty 16 kpl sieltä, missä vanhoja rakennuspaikkoja on mahdollista koon puolesta jakaa osiin tai toteuttaa uutta rakentamista olemassa olevaa kiinteistöjaotusta muuttamatta. Säilytettäväksi esitettävät kohteet ja ympäristöt on rajattu kaavakarttaan ao. merkinnöillä. Yleiskaavalla ei varsinaisesti suojella rakennuksia tai ympäristöjä, mutta rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen esille nostamisella pyritään estämään tiedonpuutteessa tai vahingossa tapahtuva suojelukohteiden häviäminen. Matkailupalveluille on ositettu alueita nykyisen jo olevan maankäytön ohella kahteen uuteen korttelialueeseen. Olemassa olevan asumisen ja vanhan miljöönsä säilyttämisen mahdollistamiseksi rakentamista koskevat säädökset on pyritty yhdessä rakennusvalvonnan kanssa laatimaan joustaviksi ja vanha rakentamistapa huomioivaksi. Kaavalla ja sen määräyksillä ei voida aivan kaikkeen varautua, joten perustelluissa tilanteissa tulee jatkossa poikkeustapauksissa käyttää tarvittaessa rakennuslupaprosessille säädettyjä joustomahdollisuuksia.

Virkistys- ja maisema-arvot: Alueen viherverkkoa on joiltakin osin tarkennettu, mutta pääosiltaan se noudattaa vallitsevan yleiskaavan tilannetta. Viheralueille on osoitettu reittilinjauksia matkailun ja virkistyskäytön lisääntymisen myötä tarpeellisille virkistysalueille ja ulkoilupoluille. Myös virkistyskäyttöön tarkoitettu maltillinen rakentaminen on mahdollista. Merkittävimmät virkistyskohteet ovat rakentamiselta säästynyt luonnonkaunis harjumainen niemi Vanukkaniemi ja Kokkokallion kallioalue hiidenkirnuineen.

Kaavaehdotuksen jälkeen on tapahtunut myönteistä edistymistä Verlan yläpuolisen vesistöalueen veneenlaskuluiskakysymyksessä. Asia on koettu tärkeäksi, sillä sen edistämiseksi asiassa ovat olleet aktiivisia mm. kaupungin luottamushenkilöt, yksityiset veneilijät ja

matkailuyrittäjät. Alueen maanomistajat ovat tulleet asiassa omalta osaltaan vastaan ja he ovat hyväksyneet veneenlaskupaikan merkitsemisen kaavaan tai ovat alustavasti näyttäneet vihreää valoa mahdollisille kulkujärjestelyille. Kaava ei ratkaise asian tarkempaa toteuttamistapaa, toteuttajaa ja aikaa, mutta kaavallisen hyväksynnän ja luvan jatkosuunnittelulle kaavamerkintä antaa.

Yritystoiminta: Alueella on yksi maatila (AM) ja siihen kytkeytyvä saha-alue (T), joille on osoitettu niiden tarvitsemat korttelialueet yleiskaavassa. Kyläalueella on mahdollista harjoittaa tarpeellista kahvila-, baari- ja kauppapalvelutoimintaa.

Aikaisempi käsittely ja suunnittelun vaiheet pääpiirteissään:

Kaavoituksen aloittamisesta tekivät päätöksen Jaalan kunta vuonna 2007 ja Valkealan kunta vuonna 2008. Varsinaisesti työ aloitettiin Kouvolan kaupungin toimesta vuonna 2009 kaavoitusta tukevilla selvitysten laatimisilla. Samanaikaisesti UPM-Kymmene Oyj käynnisti maailmanperintökohdetta koskevan rakennussuojeluprosessin. Kaavoituksen ja suojeluprosessin tavoitteet olivat yhtenevät. Kaavoituksella oli tarkoitus tukea osaltaan rakennussuojeluprosessia ja saattaa alueen kaavatilanne vastaamaan maailmanperintökohteen edellyttämää tilannetta. Maailmanperintökohdetta ja välittömästi siihen liittyviä alueita koskeva osayleiskaavamuutoksen luonnos oli 1. kerran nähtävillä loppuvuonna 2011. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen hanke pysähtyi useaksi vuodeksi odottamaan rakennussuojelulain mukaisen suojeluprosessin etenemistä ao. viranomaisissa. Lopulta vuonna 2016 ympäristöministeriö vahvisti maailmanperintökohdetta koskevan rakennussuojelupäätöksen ja kaavoitusta voitiin jatkaa. Tässä yhteydessä kaava-alueita laajennettiin kaupungin tarpeista johtuen käsittämään koko Verlan kyläalueen aikaisemman maailmanperintökohderajauksen sisäpuolisen alueen ohella. Kyläalueen rakentamiseen liittyvää lupabyrokratiaa haluttiin keventää saattamalla kyläalue kaavoituksen piiriin. Kesällä 2017 asetettiin laajennettu ja usealta osin tarkennettu Verlan osayleiskaavan muutosluonnos 2. kerran julkisesti nähtäville. Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta alueen rakennusinventointia täydennettiin vuosien 2017-2018 aikana.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo ja muistutukset sekä niiden vastineet. Verlan osayleiskaavan kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 02.10.2019- 05.11.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin seitsemän (7) lausuntoa ja yhdeksän (9) muistutusta. Yhteenveto kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutus, sekä kaavoittajan vastineet ovat **ohesmateriaalina**.

Muistutuksista ja lausunnoista nousivat esille erityisesti venevalkama- ja veneenlaskupaikkaa koskevat kysymykset. Myös kaavoituksen yhteydessä laaditun rakennusinventoinnin tiedoissa olleita joitakin virheitä haluttiin korjata. Yhdessä muistutuksessa esitettiin kaavoitettavan alueen laajentamista. Muistutukset ja lausunnot sekä vastineet esitellään tarkemmin tarvittavilta osin kokouksessa asian esittelyn yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisesti muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu

kannanotto (vastine) esitettyyn mielipiteeseen. Kaavoittaja on laatinut vastineet muistutuksiin. Vastineet lähetetään muistuttajille teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen.

Viranomaisneuvottelu: Kaavaehdotuksen lausuntoja ja muistutuksia koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 19.2.2020. Viranomaisten puolesta kaavaehdotus todettiin hyväksymiskäsittelyyn kelpaavaksi. Kaavaehdotukseen tehtävien pienten muutosten ei katsottu edellyttävän kaavaehdotuksen uutta nähtävillä pitoa.

Vähäisiä muutoksia kaavaehdotukseen: Kaavaehdotuksesta saadun palautteen sekä tarkentuneiden tietojen perusteella kaavaan on tehty vähäisiä korjauksia, jotka on kerrottu kaavaselostuksen kappaleessa 8.6 (s.63). Kaavakarttaan ei ole kuitenkaan tehty suuria tai olennaisia muutoksia, joten kaavaa ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä. Pieniä muutoksia tehtiin kaavakartalle mm. voimalaitoksen yläpuolisen venevalkaman ja siihen liittyvän paikoitusaluevarauksen osalta ja kaavamääräyksiin tarkennuksia kyläalueen rakentamista ohjaaviin kaavamääräyksiin. Muutoksista on informoitu kirjeitse heitä, joiden asemaan muutoksilla saattaisi olla vaikutusta. Lisäkuulemisista ei tullut annettuun määräaikaan mennessä muistutuksia.

Verlan osayleiskaavan hyväksyminen: Maankäyttö- ja rakennuslain 37§ mukaan yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Yleiskaavakartta ja –määräykset, kaavaselostus sekä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat **oheismateriaalina**.

Yleiskaava liitteineen ovat nähtävillä Kouvolan kaupungin kotisivuilla www.kouvola.fi/maatoksenteke

Kaava-aineisto kokonaisuudessaan on nähtävänä osoitteessa <https://www.kouvola.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-yleiskaavat/verlan-osayleiskaava/>

Lisätietoja: yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, puh. 020 615 7169, [marko.luukkonen\(at\)kouvola.fi](mailto:marko.luukkonen(at)kouvola.fi)

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy kaavoittajan laatimat vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Tekninen lautakunta hyväksyy Verlan osayleiskaavan kaavakartan ja määräykset ja esittää yleiskaavan muutosta kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 16.20.
