



# **Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava**

## **Kaavaluonnos**

## **Kaavaselostus**



Kouvolan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

3.1.2023



# Sisällysluettelo

Tiivistelmä .....	1
1 Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1 Kaavan tunnistetiedot .....	3
1.2 Kaavaprosessi .....	3
1.3 Sijainti.....	3
1.4 Rantayleiskaavan tarkoitus.....	3
2 Suunnittelun lähtökohdat .....	4
2.1 Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset.....	4
2.2 Ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmät.....	4
2.3 Kaava-alueen yleiskuvaus.....	4
2.3.1 Sijainti .....	7
2.3.2 Kaava-alueen rajaus ja sen tarkennus.....	7
2.3.3 Suunnittelutilanne .....	7
2.3.4 Luonnonympäristö ja maisema.....	7
2.3.5 Rakennettu ympäristö .....	8
2.3.6 Palvelut .....	8
2.3.7 Liikenne.....	8
2.3.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot .....	8
2.3.9 Yhdyskuntatekninen huolto .....	9
2.3.10 Maaperä ja sen pilaantuneisuus ja rakennettavuus.....	9
2.3.11 Ympäristöhaitat .....	9
2.3.12 Maanomistus .....	9
2.3.13 Väestö ja työpaikat .....	12
2.4 Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet.....	12
2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
2.4.2 Kymenlaakson maakuntakaava.....	12
2.4.3 Kouvolan kaupungin rakennemalli.....	16
2.4.4 Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava.....	17
2.4.5 Etelä-Valkealan rantayleiskaava.....	19
2.4.6 Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava .....	20
2.4.7 Jaalan itäosan rantayleiskaava .....	22
2.4.8 Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava.....	23
2.4.9 Asemakaavat.....	24
2.4.10 Mitoitusperiaatteet .....	27

2.4.11	Yhteenveto tehdyistä selvityksistä .....	27
2.4.12	Väestön kehitys ja ennusteet .....	28
2.4.13	Suunnittelualueen historia .....	28
2.5	Suunnitteluorganisaatio .....	32
3	Selvitykset .....	33
3.1	Mitoitusperiaatteet .....	33
3.2	Emätilaselvitys .....	33
3.3	Kuivan maan mitoitus lisärakentamisalueilla .....	33
3.4	Selvitys vakitukseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista .....	35
3.5	Luontoselvitys .....	36
3.6	Arkeologinen selvitys .....	40
3.7	Luettelo kaavan taustaselvityksistä .....	41
4	Kaavaratkaisu ja sen perustelut .....	43
4.1	Suunnittelun vaihtoehdot .....	43
4.2	Mitoitusperiaatteet .....	43
4.3	Kaavaluonnoksen suunnittelu .....	43
4.4	Kaavaehdotuksen suunnittelu .....	43
4.5	Suunnitteluratkaisu .....	43
4.5.1	Asuin- ja lomarakentaminen .....	44
4.5.2	Matkailupalvelujen alueet .....	48
4.5.3	Viheralueet, virkistys ja uimarannat .....	51
4.5.4	Liikenne ja liikkuminen .....	51
4.5.5	Erytisalueet ja johdot .....	51
4.5.6	Maa- ja metsätalous .....	52
4.5.7	Luonnonsuojelu ja luontoarvot .....	53
4.5.8	Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset .....	54
4.5.9	Tulvavaara-alueet, melualueet ja Seveso-alueet .....	56
4.5.10	Muut merkinnät ja määräykset .....	57
4.5.11	Yleiset määräykset .....	57
5	Kaavaprosessi ja vaikutusten arviointi .....	60
5.1	Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus .....	60
5.1.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen .....	60
5.1.2	Aloituskvaihe .....	60
5.1.3	Luonnosvaihe .....	61
5.1.4	Ehdotuskvaihe .....	61
5.1.5	Hyväksyminen .....	61

5.1.6	Viranomaisyhteistyö .....	61
5.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	61
5.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan .....	63
5.4	Kaavan suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin .....	64
5.4.1	Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava .....	64
5.4.2	Etelä-Valkealan rantayleiskaava.....	64
5.4.3	Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava .....	64
5.4.4	Jaalan itäosan rantayleiskaava .....	65
5.4.5	Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava.....	65
5.5	Kaavan suhde kaupunkistrategiaan 2019–2030 .....	65
5.6	Vaikutusten arviointi .....	65
5.6.1	Vaikutusten arviointi osana kaavan laatimistyötä.....	65
5.6.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen .....	65
5.6.3	Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen .....	66
5.6.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen.....	66
5.6.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen .....	67
5.6.6	Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön .....	67
5.6.7	Vaikutukset maisemaan.....	68
5.6.8	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön.....	69
5.6.9	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön .....	69
5.6.10	Vaikutukset maa- ja metsätalouteen .....	69
5.6.11	Yritysvaikutusten arviointi .....	69
5.6.12	Vaikutukset kauppaan ja palveluihin .....	70
5.6.13	Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi.....	70
5.6.14	Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi.....	70
5.6.15	MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset .....	70
5.7	Yleiskaavan toteuttaminen.....	71
6	Yhteystiedot .....	72
7	Liiteaineistot.....	73

Kannen kuva: Ilmakuva ja rinnevarjostuskuva alueesta (Maanmittauslaitos).

## Tiivistelmä

### Tarkoitus:

Rantayleiskaava on tarkoitettu pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämistä varten (MRL 72 § 2.mom). Rantayleiskaavalla ohjataan Pyhäjärven kaakkoisosan, Kymijoen pohjoisosan, Harjunjoen, Lappalanjärven, Kontjärven, Hautalanlammen, Riihilammen ja Sompanen-järven eteläosan sekä Kimolan kanavan pienien muutosalueiden ja Martinniemen rannan käyttöä. Kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 72§, MRL 44§).

### Selvitykset:

Kaavaa varten on laadittu emätilaselvitys ja luontoselvitys. Emätilatarkastelu perustuu 1.7.1959 ajankohdan mukaiseen kiinteistöjaotukseen. Tämän kiinteistöjaotuksen mukaisille emätiloille määritetään rantarakennusoikeus muunnetun rantaviivan mukaan. Kertomalla emätilan muunnettu rantaviiva kaavan mitoitusperiaatteissa määritetyllä mitoitusluvulla 6, saadaan emätilan rantarakennusoikeus. Tästä teoreettisesta rantarakennusoikeudesta vähennetään kaikki emätilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus. Rakentamattomien emätilojen osalta tulosta on kohtuullistettu ja rakentamattomille emätiloille on osoitettu yksi rakennuspaikka. Luontoselvityksessä on selvitetty suunnittelualueen merkittävät luontoarvot, sisältäen liito-orava-, viitasammakko-, sudenkorento-, linnusto- sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset. Maisemaselvitystä ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä ollaan laatimassa ja niiden tulokset tullaan huomioimaan kaavaehdotuksessa.

### Kaavaratkaisu:

Kaavaratkaisu pohjautuu laadittuun emätilaselvitykseen ja mitoitusperusteisiin, joihin perustuen kaavassa on osoitettu uusia rantarakennuspaikkoja yhteensä 34 kpl ja ei omarantaisia rakennuspaikkoja 5 kpl. Omarantaiset uudet rakennuspaikat ovat kaikki loma-/asuin-rakennuspaikkoja. Kaava-alueella on osoitettu uusien omarantaisten rakennuspaikojen lisäksi 414 olemassa olevaa omarantaista rakennuspaikkaa, joista asuinrakennuspaikoiksi on osoitettu 63 kpl, loma-/asuinrakennuspaikoiksi 209 kpl ja lomarakennuspaikoiksi 137 kpl. Lisäksi kaavassa on osoitettu 3 omarantaista maatilalan talouskeskusta sekä kaksi saunan rakennusala. Ei omarantaisia olevia rakennuspaikkoja, joita on yhteensä 119 kpl, on osoitettu asuinrakennuspaikoiksi 100 kpl, loma-/asuinrakennuspaikoiksi 16 kpl sekä 3 maatilojen talouskeskusta. 198 kpl olemassa olevalle lomarakennuspaikalle on osoitettu käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseksi asuinrakennuspaikaksi mahdollistava RA/AP-merkintä. Arviona on, että noin puolet kaavan mahdollistamista RA/AP-rakennuspaikoista muutettaisiin asuinrakennuspaikoiksi. Tämä on noin 40 % koko kaavan rakennuspaikoista, joten kaavaluonnos on laadittu pääasiassa lomarakentamisen ohjaamista varten. Kaavassa osoitettujen uusien

rakennuspaikkojen koko on n. 5 000m<sup>2</sup>. Kaava-alueen virkistyskäyttö tukeutuu alueen vesistöihin ja kaavassa on osoitettu virkistyskäyttökohteita mm. Hovinsaaren ja Tehtaansaaren sekä Possonkorven/Härkämäen alueelle. Kaavaratkaisu on luonnos, jota täydennetään ehdotusvaiheessa.

#### **Vaikutusten arviointi:**

Kaavassa on osoitettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille uusia asuin-/lomarakennuspaikkoja ja olemassa olevia lomarakennuspaikkoja, joilla käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia huomioiden kaava-alueen sijoittuminen Voikkaan ja Valkealan kirkonkylän palveluiden läheisyyteen sekä maltillisen etäisyyden päähän Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluista ja kauppakeskusalueelta. Rakennuspaikat täydentävät alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisäävät kunnallistekniikan hyödyntämistä. Kaavalla tuetaan alueen olemassa olevia elinkeinoja osoittamalla alueita maa- ja metsätalouden, matkailupalveluiden ja virkistyskäyttöön. Alue on pääosin haja-asutusaluetta, jolla yksityisautoilu on pääasiainen liikkumismuoto. Osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu siten, että niiden asukkaat pysyvät hyödyntämään joukkoliikenneyhteyksiä. Uusi rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti olemassa olevien teiden varsille ja tieyhteyksiin päähän. Kaavassa on osoitettu omilla merkinnöillään ja määräyksillään arvokkaat luontokohteet ja maisema-alueet, arvokkaat rakennukset sekä muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet. Hovisaaren, Tehtaansaaren, Tuhosaaren ja Härkämäen/Possonkorven virkistys- ja retkeilyalueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Muualla kaava-alueella rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti ryhmiin, ja alueelle on jätetty vapaata rantaviivaa virkistyskäyttöä varten.

#### **Kaavaprosessi:**

- Tekninen lautakunta on hyväksynyt Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mitoituseriaatteet kokouksessaan 12.3.2019 (§ 47).
- OAS ja kaavan mitoituseriaatteet ovat olleet nähtävillä 27.3.–3.5.2019.

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Kaavan tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava
Osayleiskaavan tunnus:	YK 2/6
Diaarinumerot:	50/10.02.03/2022, 343/10.02.03/2020 ja 5025/10.02.05/2018
Kaavan laatija:	Timo Leskinen, FCG Finnish Consulting Group Oy

## 1.2 Kaavaprosessi

Aloitusvaihe Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mitoitusperiaatteet

- Tekninen lautakunta 12.3.2019 (47 §)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 27.3.–3.5.2019.

Kaavaluonnosvaihe

Ehdotusvaihe

Hyväksymisvaihe

## 1.3 Sijainti

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskusta-alueen pohjois- ja luoteispuolella, välimatkaan on noin 7–30 kilometriä. Rantayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 33 km<sup>2</sup> ja mitoittettavan suoran rantaviivan pituus on n. 60 km.

## 1.4 Rantayleiskaavan tarkoitus

Rantayleiskaavalla ohjataan Pyhäjärven eteläosan, Kymijoen pohjoisosan, Harjunjoen, Lappalanjärven, Kontjärven, Hautalanlammen, Riihilammen ja Sompanen-järven eteläosan sekä Kimolan kanavan ja Suuri Hautajärven pienien muutosalueiden sekä Martinniemen rannan käyttöä. Kaavan valmistuttua suunnittelutarveratkaisuja kaava-alueella ei tarvitse enää käsitellä, sillä kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 72 §, MRL 44 §).



## 2 Suunnittelun lähtökohdat

### 2.1 Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin toimesta. Kymijoen rantayleiskaava on vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yleiskaavakohde. Kyseessä on tavanomainen taajaman lievealueiden rantayleiskaava, johon kaupunki on jo tehnyt perusselvityksiä.

Suunnittelualueen erityispiirteenä on melko mittava ympärivuotinen asutus, joten loma-asumisen ohella kaavassa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa suunnittelualueelle ympärivuotista asutusta, mikäli se on kyseiselle suunnittelualueen osalle loma-asumista luonteenomaisempaa. Kaavassa tutkitaan myös alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia ja niiden tarpeita.

Rantayleiskaavalla ohjataan Pyhäjärven kaakkoisosan, Kymijoen pohjoisosan, Harjunjoen, Lappalanjärven, Kontjärven, Hautalanlammen, Riihilammen ja Sompanen-järven eteläosan, Kimolan kanavan ja Suuri Hautajärven pienien muutosalueiden sekä Martinniemen rannan käyttöä. Kaavan valmistuttua suunnittelutarveratkaisuja kaava-alueella ei tarvitse enää käsitellä, sillä kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 72 §, MRL 44 §). Voimaan tultuaan kaava korvaa alueella nykyisin voimassa olevat Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan, Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavan, Jaalan itäosan rantayleiskaavan, Etelä-Valkealan rantayleiskaavan ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan.

### 2.2 Ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmät

Maankäyttö ja rakennuslain (1999/132) 72 §:n mukaan:

*Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.*

*Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.*

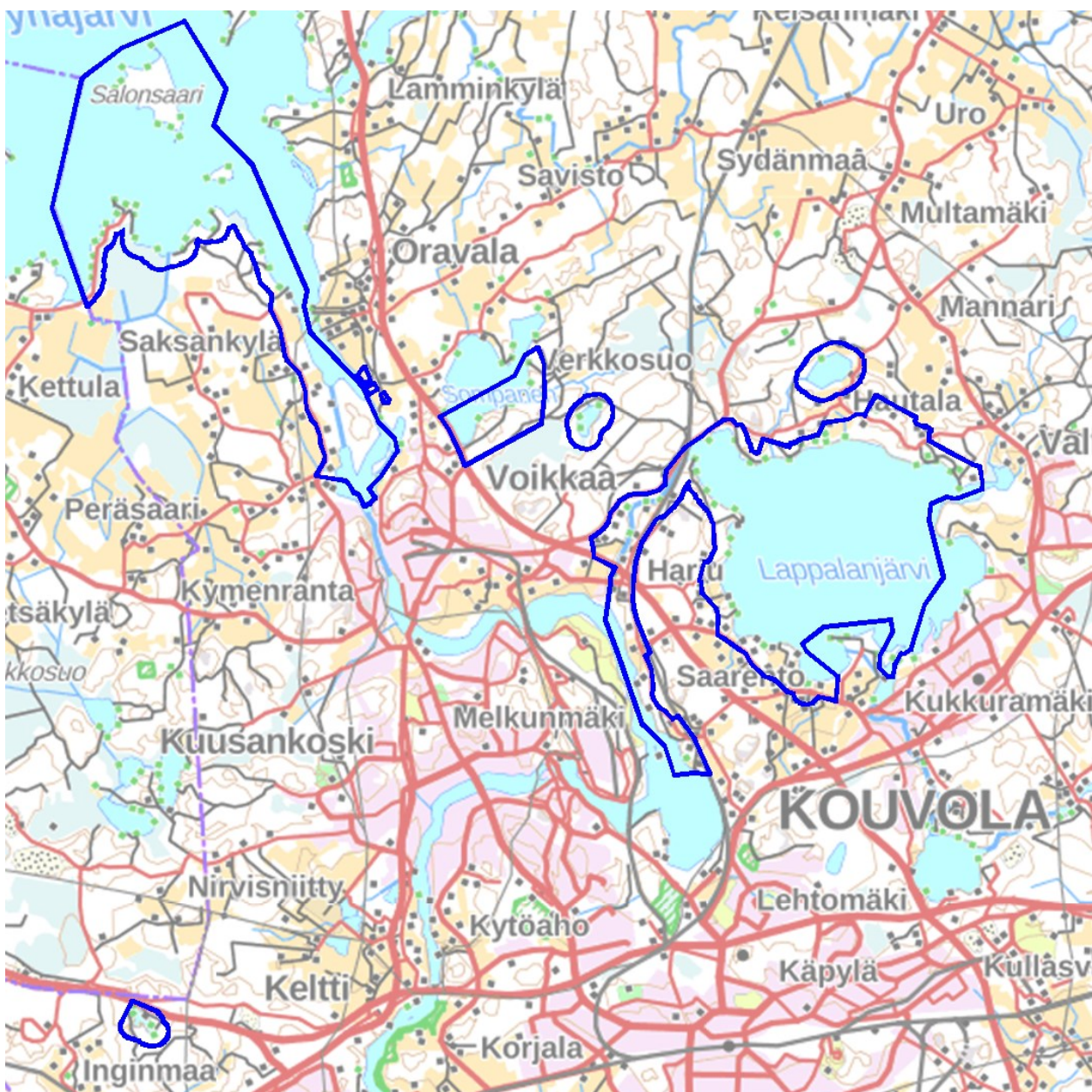
Kaavassa mitoitettava alue (rantavyöhyke) ulottuu n. 200 metriä vesistön rannasta sisämaahan päin.

### 2.3 Kaava-alueen yleiskuvaus

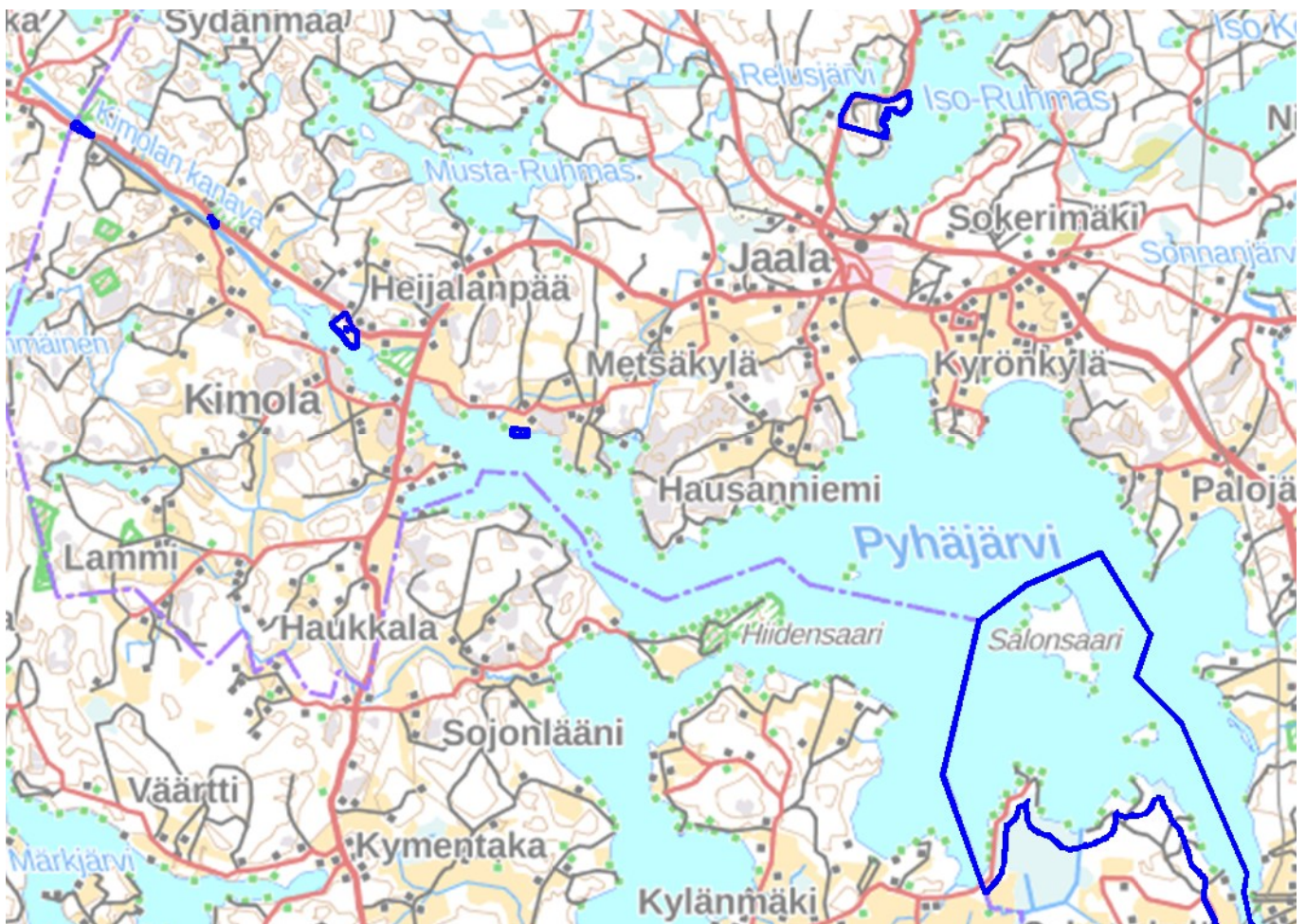
Rantayleiskaava-alueeseen kuuluvat Pyhäjärven kaakkoisosat ja Kymijoen pohjoisosan länsiranta Salonsaaresta Hovinsaareen, Sompanen-järven kaakkoisrannat, Harjunjoen rannat, Lappalanjärven rannat kaakkoisosaa lukuun ottamatta, Kymijoen itärannat Harjunjoelta Kuusaanlammelle asti,

Lappalanjärven pohjoispuolelle sijoittuvat Riihilampi ja Hautalanlampi, Kontjärvi valtatie 12:n eteläpuolella Inginmaan lähellä sekä Martinniemen alue Iso-Ruhmaan rannalla Jaalan pohjoispuolella. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan viisi erillistä vesistömatkailuun liittyvää kaavamuutoskohdetta Oravalan kartano, Väärälän tila, Kukkulinnantupa, Eiraskanmutka ja Kimolan kanavan sulku sekä yhden rakennuspaikan siirtokohde Suuri Hautajärvellä.

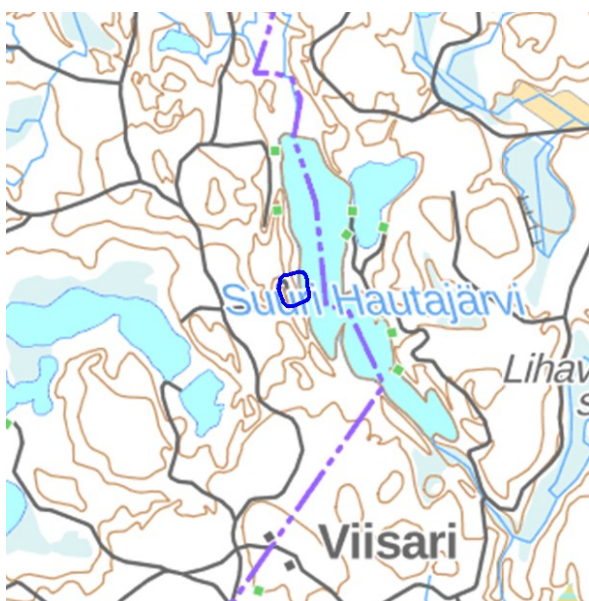
Suunnittelualueen rannoilla on paljon olemassa olevaa rakennuskantaa, sekä vakituisia että loma-asuntoja. Lappalanjärven ja Harjunjoen rannoilla on sekä loma-asuntoja että vakituisia asuntoja, Kymijoen ja Hautalanlammen rannoilla on pääsääntöisesti vakituista asutusta ja Sompasen, Pyhäjärven, Riihilammen sekä Kontjärven rannoilla on puolestaan pääsääntöisesti loma-asutusta.



Kuva 1 Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen rajaus sinisellä, suunnittelualueen etelä- ja keskiosa. Maastokartta (MML).



Kuva 2 Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen rajaus sinisellä, suunnittelualueen pohjoisosa. Maastokartta (MML).



Kuva 3 Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen rajaus sinisellä, Suuri Hautajärvi Maastokartta (MML).

### **2.3.1 Sijainti**

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskusta-alueen pohjois-, lounais- ja luoteispuolella, noin 7–30 kilometrin päässä.

### **2.3.2 Kaava-alueen rajausta ja sen tarkennus**

Rantayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 33 km<sup>2</sup> ja mitoitettavan suoran rantaviivan pituus on n. 60 km. Kaava-alue on rajattu pääsääntöisesti rantavyöhykkeen mukaisesti n. 200 metriä vesistön rannasta sisämaahan päin. Paikoitellen kaava-alue kuitenkin ulottuu rantavyöhykkeen ulkopuolisille alueille mm. tiestön ja kiinteistöjaotuksen huomioimisen vuoksi. Rantayleiskaava-alue (kuvat 1 ja 2) käsittää seuraavat alueet: Pyhäjärven kaakkoisosat ja Kymijoen pohjoisosan länsiranta Salonsaaresta Hovinsaareen, Sompanen-järven kaakkoisrannat, Harjunjoen rannat, Lappalanjärven rannat kaakkoisosaa lukuun ottamatta ja Kymijoen itärannat Harjunjoelta Kuusaanlammelle asti. Suunnittelualueeseen on kaavaprosessin edetessä otettu mukaan Lappalanjärven pohjoispuolelle sijoittuvat Riihilampi ja Hautalanlampi, Kontjärvi valtatie 12:n eteläpuolella Inginmaan lähellä sekä Martinniemen alue Iso-Ruhmaan rannalla Jaalan pohjoispuolella. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan viisi erillistä vesistömatkailuun liittyvää kaavamuutoskohdetta: Oravalan kartano, Väärälän tila, Kukkulinnantupa, Eiraskanmutka ja Kimolan kanavan sulku sekä yhden rakennuspaikan siirtokohde Suuri Hautajärvellä.

### **2.3.3 Suunnittelutilanne**

Suurimmassa osassa suunnittelualuetta on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Pienempien kaavamuutoskohteiden alueilla on voimassa Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava (2004), Jaalan itäosan rantayleiskaava (2003), Etelä-Valkealan rantayleiskaava (2000) ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava (2007).

Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen Palomäessä Kymijoen pohjoisosassa Hovinsaaren lähellä ja Lappalanjärven kaakkoisosassa Sepänmäen ja Valkealan kohdalla.

Suunnittelualueella on voimassa Laurinmäen rakennuskaava (1966), Ylärantalan rantakaava (1995) ja Martinniemen rantakaava (1989).

### **2.3.4 Luonnonympäristö ja maisema**

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu luontoselvitys keväällä ja kesällä 2018 (Luontoselvitys Kotkansiipi) (Liite 3). Kaava-alueeseen mukaan otettujen pienten lampien ja Martinniemen osalta luontoselvitykset on tehty keväällä 2020 (Luontoselvitys Kotkansiipi) (Liitteet 4 ja 7). Lisäksi Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu maisemaselvitys vuonna 2013 (Pöyry Finland Oy).

### 2.3.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rannoilla on paljon olemassa olevaa rakennuskantaa, sekä vakituisia että loma-asuntoja. Lappalanjärven ja Harjunjoen rannoilla on sekä loma-asuntoja että vakituisia asuntoja, Kymijoen ja Hautalanlammen rannoilla on pääsääntöisesti vakituista asutusta ja Sompasen, Pyhäjärven, Riihilammen sekä Kontjärven rannoilla on puolestaan pääsääntöisesti loma-asutusta.

Suunnittelualueella on yhteensä noin 350 lomarakennusta ja noin 150 asuinrakennusta.

Suunnittelualueella on myös peltoalueita ja kuusi maatilaa.

### 2.3.6 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu läheisten taajamien; Kouvolan keskustan, Valkealan, Voikkaan ja Kuusankosken palveluihin.

### 2.3.7 Liikenne

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkevat seuraavat maantiet: valtatiet 15 ja 12, kantatie 26 sekä yhdystie 3662. Lisäksi Lappalanjärven länsipuolelta kulkee rautatie.

### 2.3.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee seuraavat Museoviraston muinaisjäännösrekisterin kohteet:

Kiinteät muinaisjäännökset:

- 306010003, Kirkkokallio, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012962, Lappakoski, puolustusvarustukset, historiallinen
- 1000041348, Välikallio, asuinpaikat, kivikautinen
- 1000041349, Karsitunniemi, asuinpaikat, kivikautinen
- 1000012842, Tillolan taistelupaikka, taistelupaikat, historiallinen
- 1000006120, Kimola Kukkulinna, asuinpaikat, historiallinen
- 1000012836, Oravalan kartano, asuinpaikat, historiallinen

Muut kulttuuriperintökohteet:

- 1000013032, Pilkanmaa (Pilckanma), asuinpaikat, historiallinen
- 1000013030, Huuhkajavuori, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012928, Saarento (Saarento) Rantalankylä, asuinpaikat, historiallinen
- 1000041350, Saksala (Saxala), asuinpaikat, historiallinen
- 1000041351, Paavola (Påfvala), asuinpaikat, historiallinen
- 2512, Pessankoski, alusten hylt, historiallinen

Lappalanjärven itäosassa, suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Valkealan kirkon ja kartanon kulttuurimaisema.

### **2.3.9 Yhdyskuntatekninen huolto**

Lappajärven etelä- ja länsiosissa ja pohjoisosassa Hautalan kohdalla sekä Harjunjoen itärannalla ja Kymijoen itärannalla Kuusaanlammen pohjoispuolella on vesi- ja viemäriverkostoa. Muulla osalla suunnittelualueesta ei ole vesihuoltoverkostoa.

### **2.3.10 Maaperä ja sen pilaantuneisuus ja rakennettavuus**

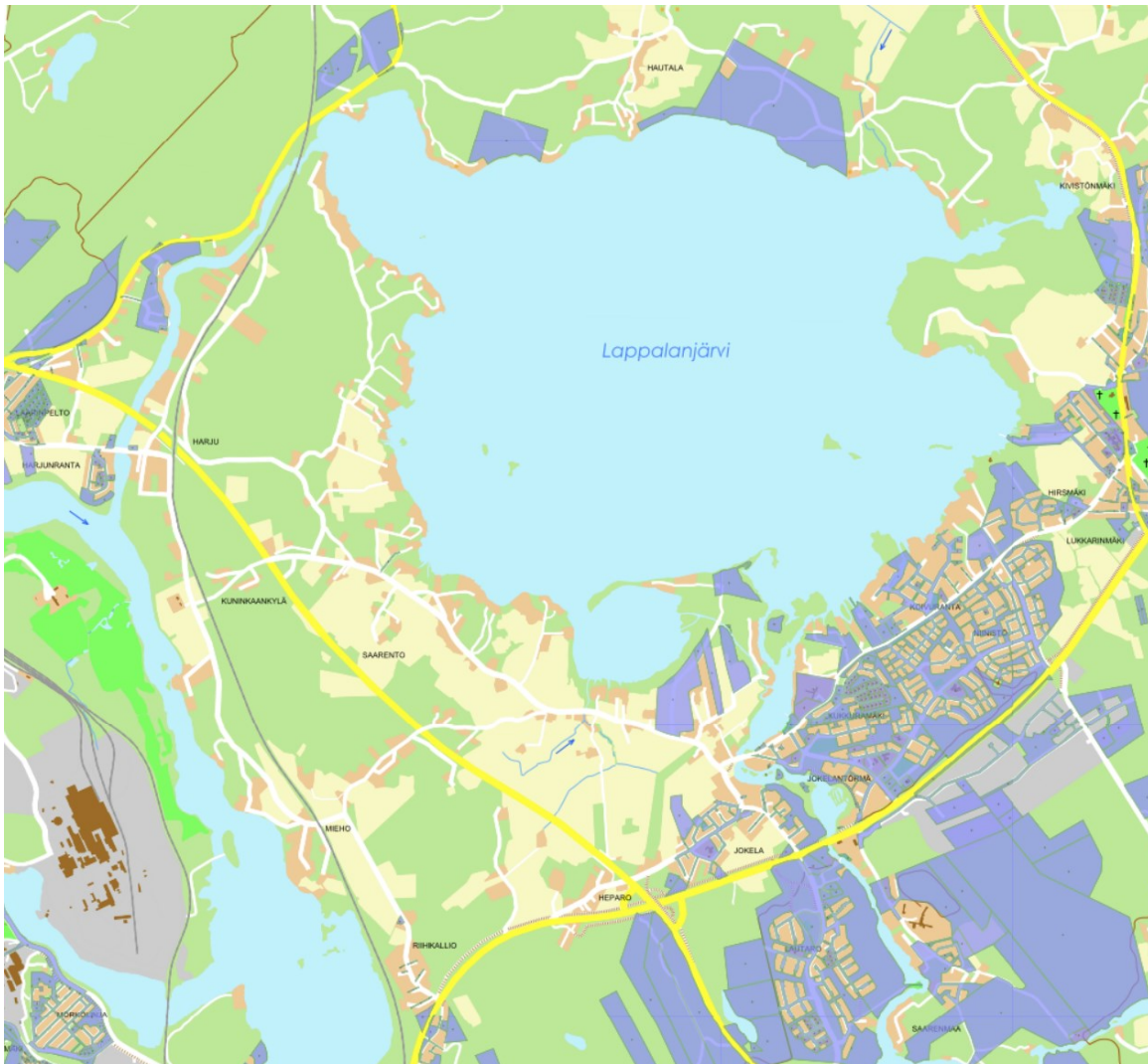
Suunnittelualueella on yksi maaperän tilan tietojärjestelmän kohde (id 41033) Saukkolassa. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen laatima Kymijoen pilaantuneiden sedimenttien riskiarvio on vuodelta 2011.

### **2.3.11 Ympäristöhaitat**

Kouvolan kaupungin meluselvitys on laadittu vuonna 2016 (WSP Finland Oy). Maanteiden ja rautateiden liikenne on keskeisin melulähde alueella.

### **2.3.12 Maanomistus**

Suurin osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Kouvolan kaupunki omistaa maata Lappalanjärven pohjoisosasta ja eteläosasta, Harjunjoen länsiosasta, Saksankylän alueelta. Lisäksi kaupungin omistuksessa ovat Kimolan kanavan sulun ja Martinniemen alueet. Kouvolan kaupungin maaomistus on esitetty seuraavissa kuvissa.



Kuva 4 Kaupungin maanomistus violetilla, suunnittelualueen eteläosa.



Kuva 5 Kaupungin maanomistus violetilla, suunnittelualan pohjoisosa.





Kuva 6 Kaupungin maanomistus violetilla, Martinniemi.

### 2.3.13 Väestö ja työpaikat

Koko suunnittelualueella asui noin 250 ihmistä vuonna 2020 (Tilastokeskus, 250x250m ruututietokanta-aineisto).

## 2.4 Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

### 2.4.2 Kymenlaakson maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntavaltuusto hyväksyi Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020. Maakuntahallitus on määrännyt MRL 201 § mukaisesti maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kaavan lainvoimaisuutta kokouksessaan 24.8.2020.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: taajamatoimintojen alue, taajamatoimintojen reservialue, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue,

virkestysalue, sini-viheryhteystarve, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, luonnonsuojelualue, konsultointivyöhyke, pohjavesialue, kehitettävä päärata, ylilmaakunnallinen patikointireitti ja melontareitti, veneväylä, venesatama, kantatie, pääsähkölinja, päävesijohto, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue, valtakunnallisesti arvokas kallioalue ja vähintään maakunnallisesti arvokas harjualue.

Koko maakuntakaava-aluetta koskien on annettu mm. seuraavia määräyksiä:

*Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulvaherkkyys.*

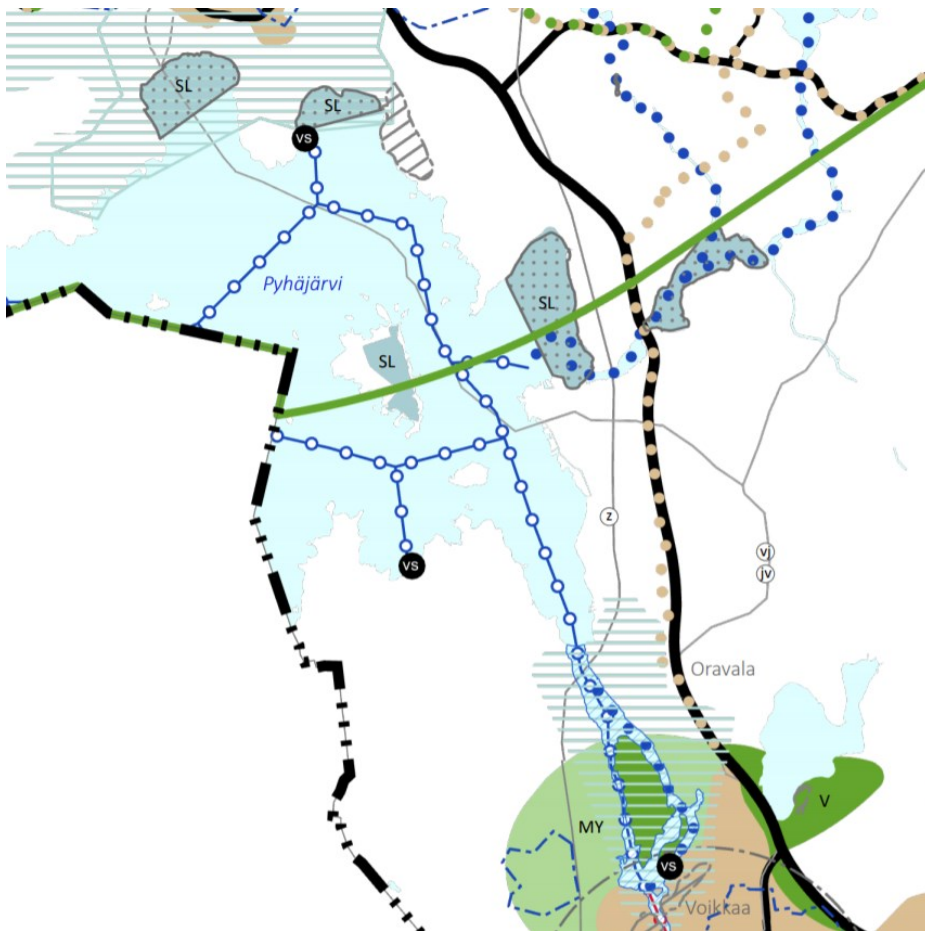
*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.*

*Maankäytön tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vaelluskalakantojen luontaiselle lisääntymiselle jokialueilla. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.*

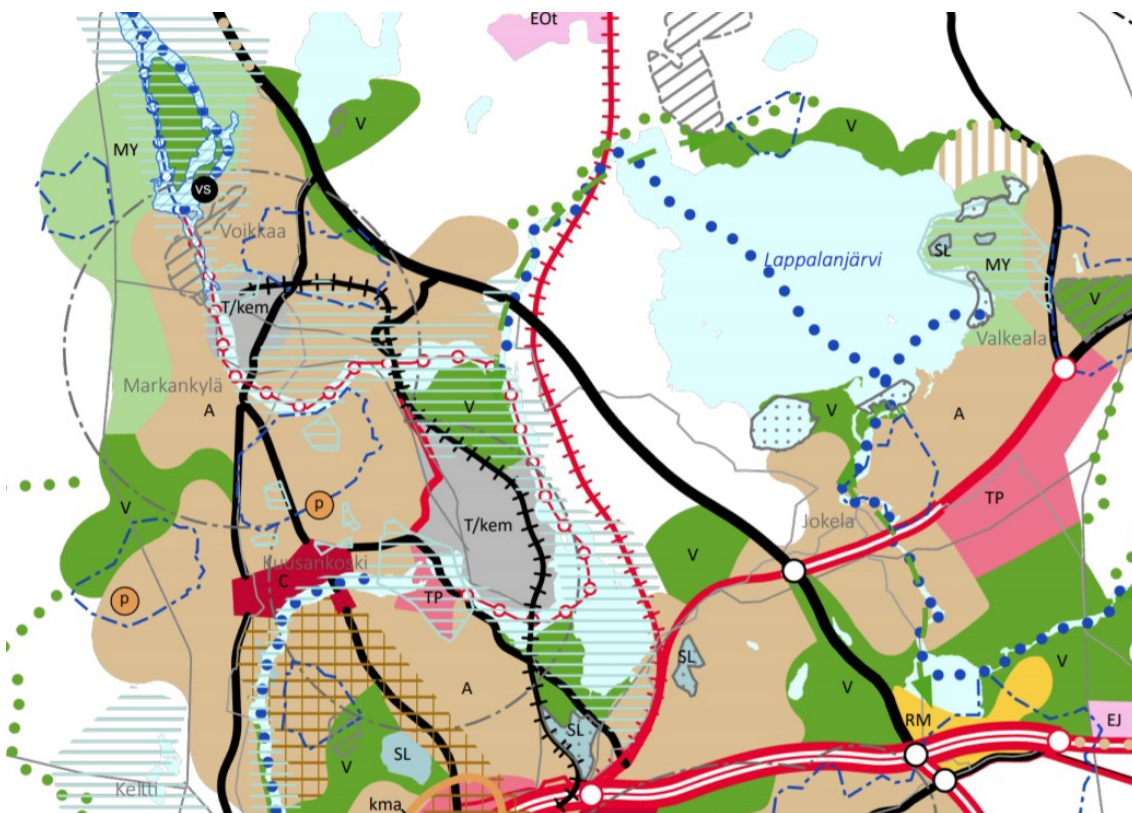
*Alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että toiminta ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia tai häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset.*

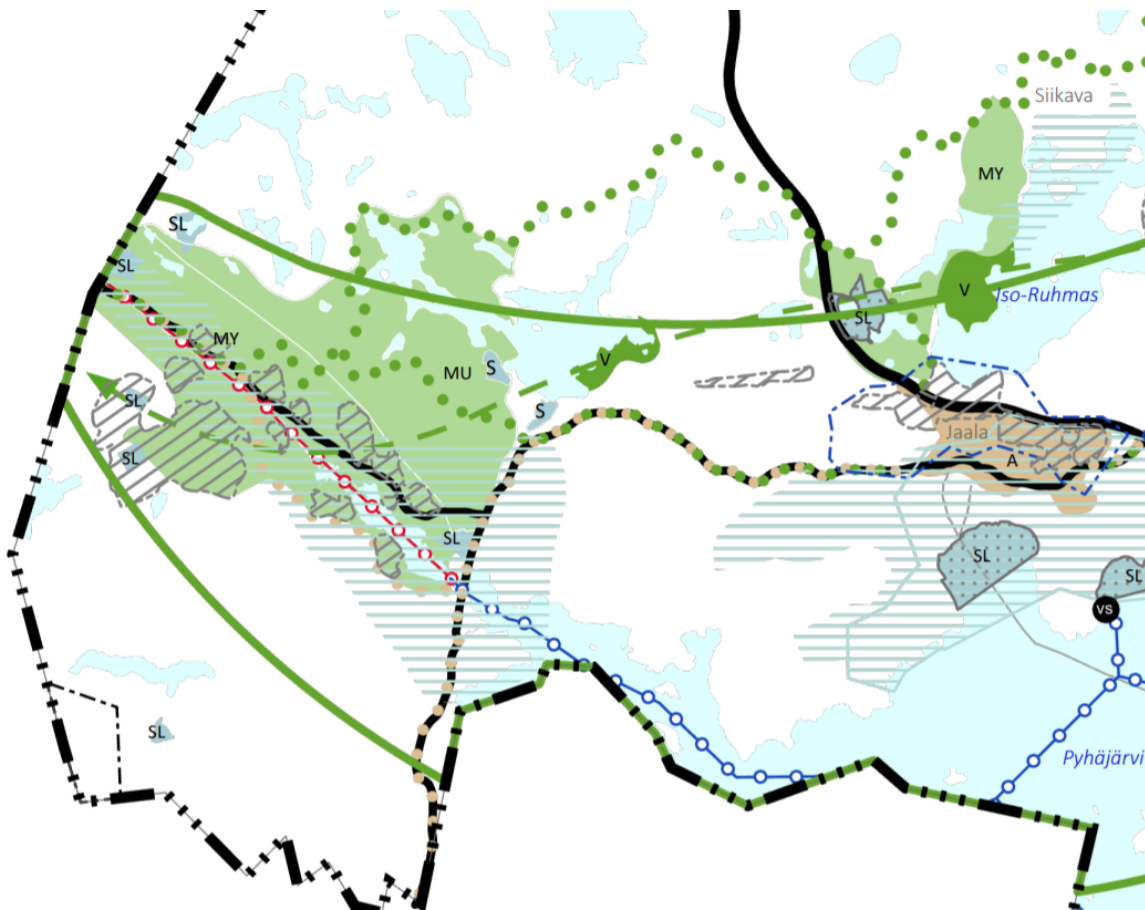
*Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.*



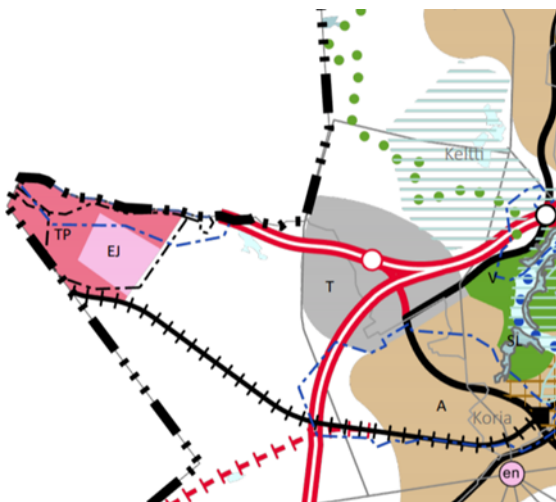
Kuva 7 Ote Maakuntakaava 2040:sta, suunnittelualueen pohjoisosa.



Kuva 8 Ote Maakuntakaava 2040:sta, suunnittelualueen eteläosa.



Kuva 9 Ote Maakuntakaava 2040:sta, Kimolan matkailualueiden muutoskohteet sekä Martinniemi.



Kuva 10 Ote Maakuntakaava 2040:sta, Kontjärvi.

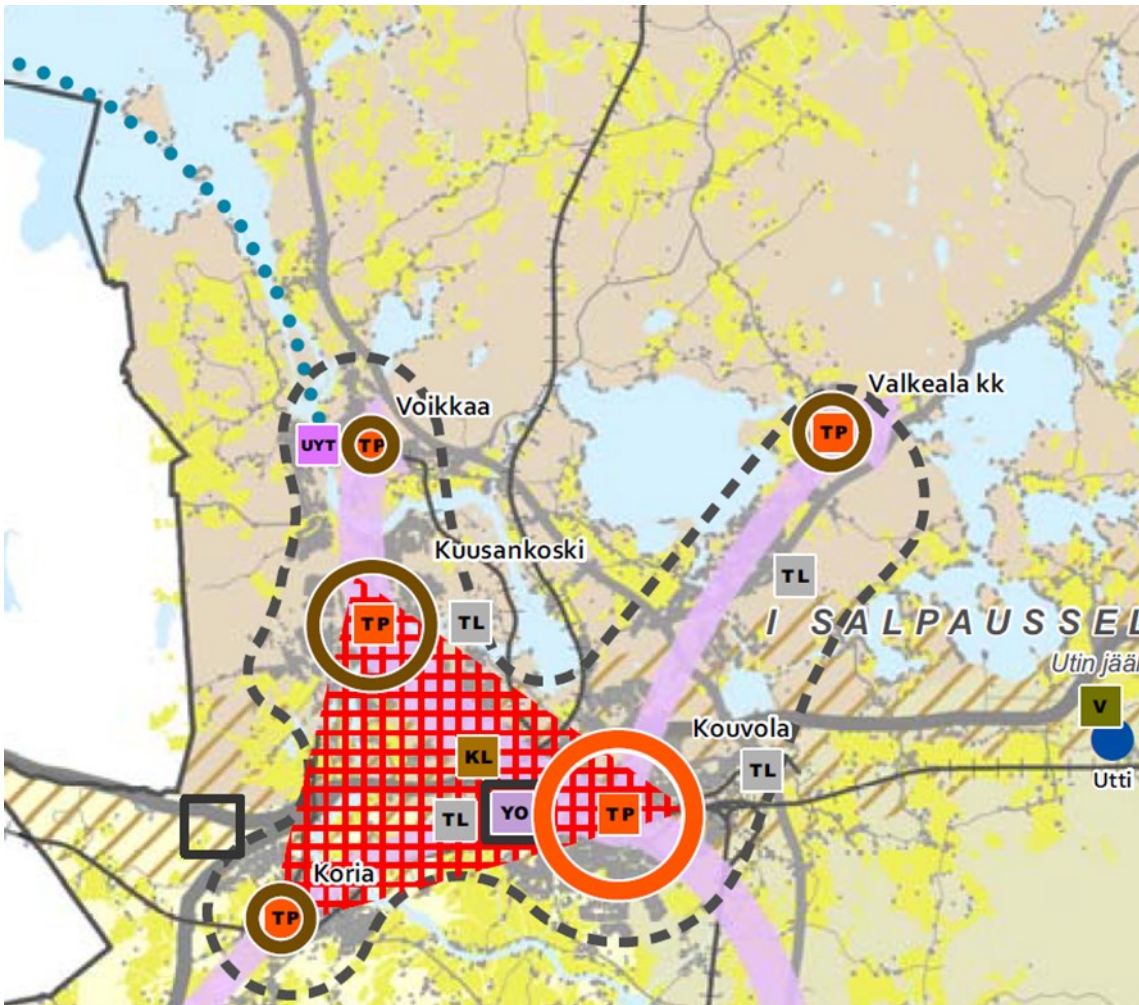


Kuva 11 Ote Maakuntakaava 2040:sta, Suuri Hautajärvi.

### 2.4.3 Kouvolan kaupungin rakennemalli

Kouvolan kaupungin rakennemalli on luonteeltaan kunnan 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 rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Rakennemallin on kuitenkin tarkoitus määritellä tavoitteita ja suuntaviivoja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle kaavoitukselle. Suunnittelualue kattaa Kouvolan kaupungin koko alueen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennemallin 18.2.2013.

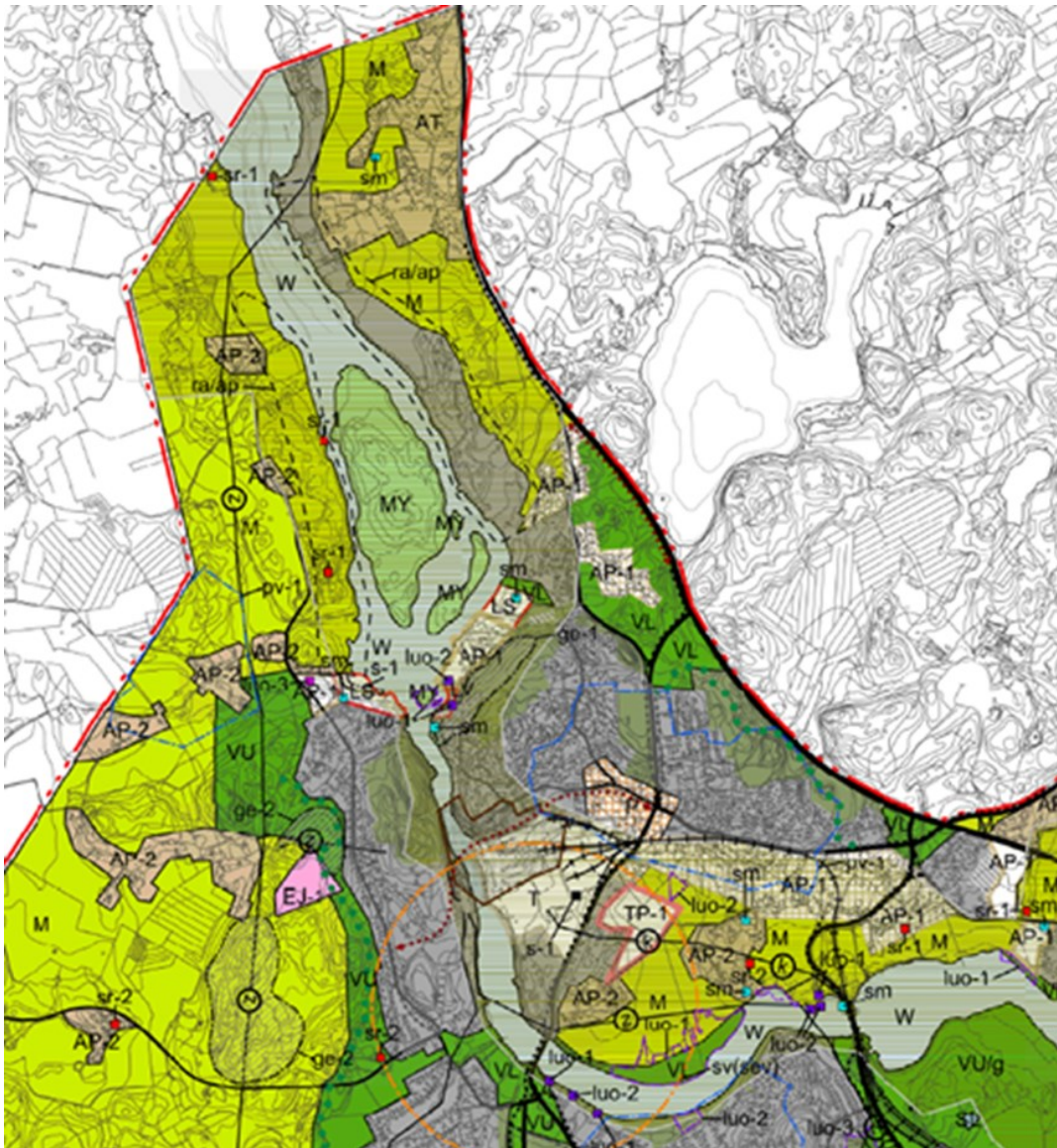
Suunnittelualue kuuluu rakennemallin viljelymaisemien pilkkomaan järvisetuun. Alue ei kuulu rakennemallin keskeisen kaupunkialueeseen mutta sijaitsee sen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty vesireitti.



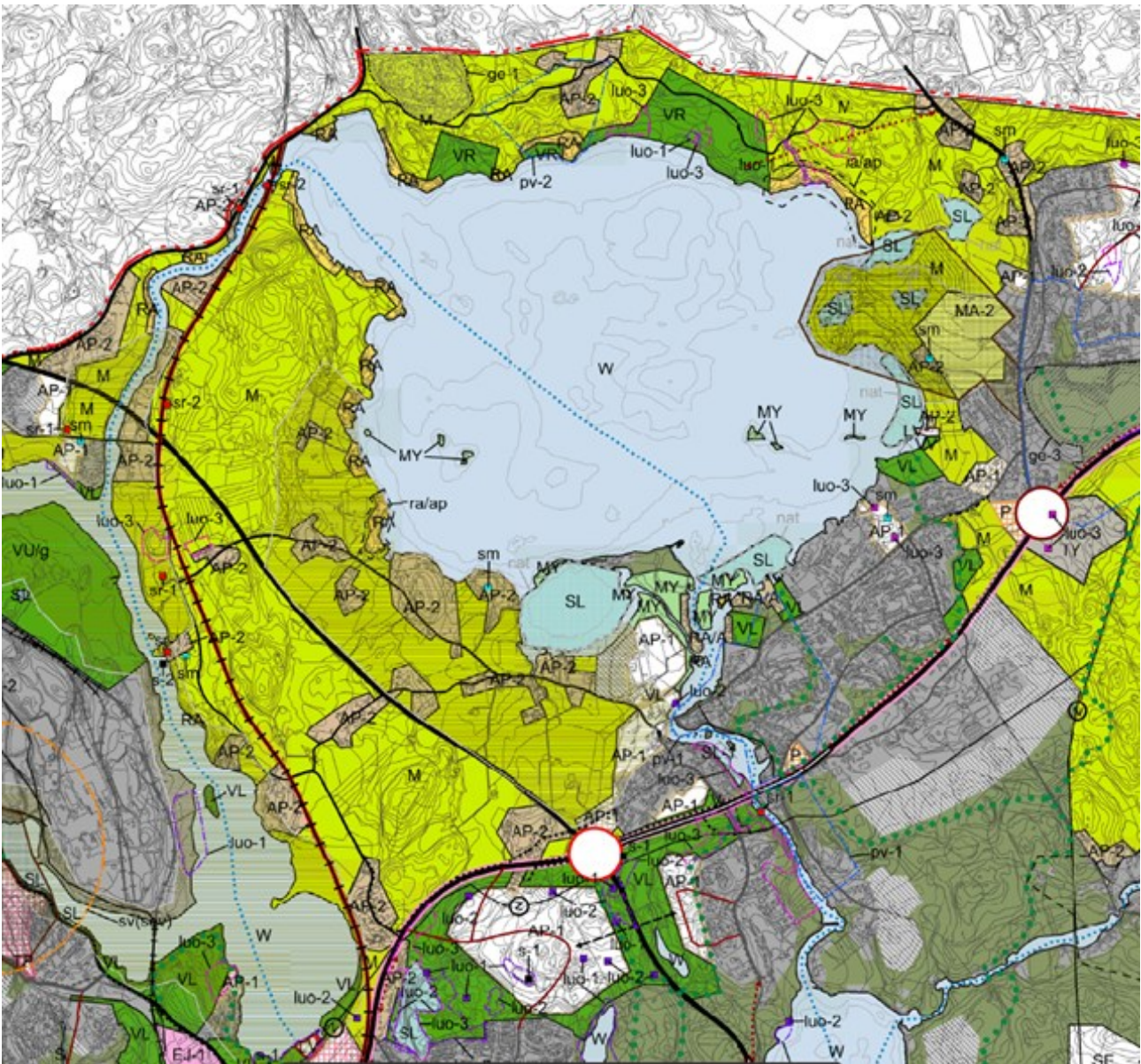
Kuva 12 Ote rakennemallikartasta.

#### 2.4.4 Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

Suurimmassa osassa suunnittelualuetta on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: pientalovaltainen asuntoalue (AP-2), loma-asuntoalue (RA) (RA/A), ympärivuotiselle asumiselle edullinen ranta-alue (ra-ap), maisemallisesti arvokas peltoalue (MA-2), maakunnallisesti arvokas maisema/ kulttuuriympäristökokonaisuus, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), lähivirkistysalue VL, retkeily- ja ulkoilualue (VR), muinaismuistokohteet ja -alueet (sm), suojeltava rakennuskulttuurikohde (SR-1) (SR-2), suojeltava kulttuuriperintökohde (s-2), luonnonsuojelualue (SL), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1) (luo-3), vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, kevyen liikenteen yhteystarve, voimajohto (Z) ja ohjeellinen vesiliikennereitti.



Kuva 13 Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta (suunnittelualan pohjoisosa)

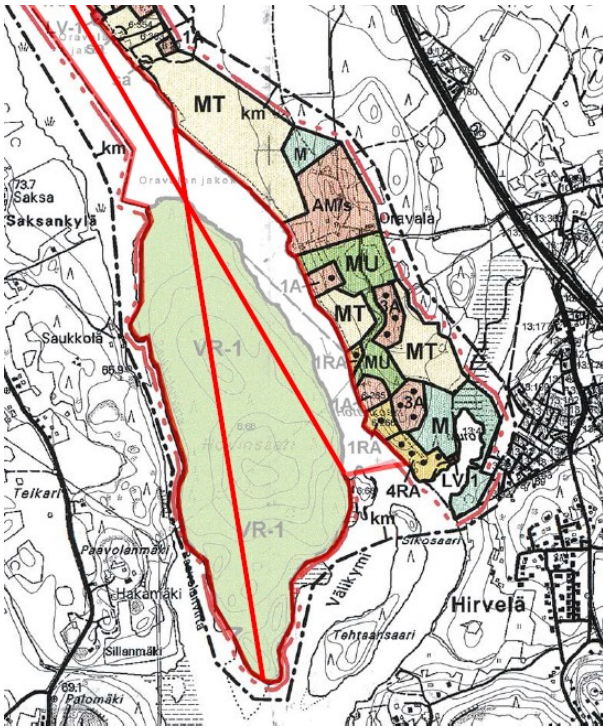


Kuva 14 Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta (suunnittelualueen eteläosa)

#### 2.4.5 Etelä-Valkealan rantayleiskaava

Oravalan kartanon alueella on voimassa Etelä-Valkealan rantayleiskaava, joka on hyväksytty 11.12.2000. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: maa- ja metsätalousalue (MT), erillispientalojen alue (A), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), maatilojen talouskeskusten alue, jolla ympäristö säilytetään (AM/s) ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus (km).

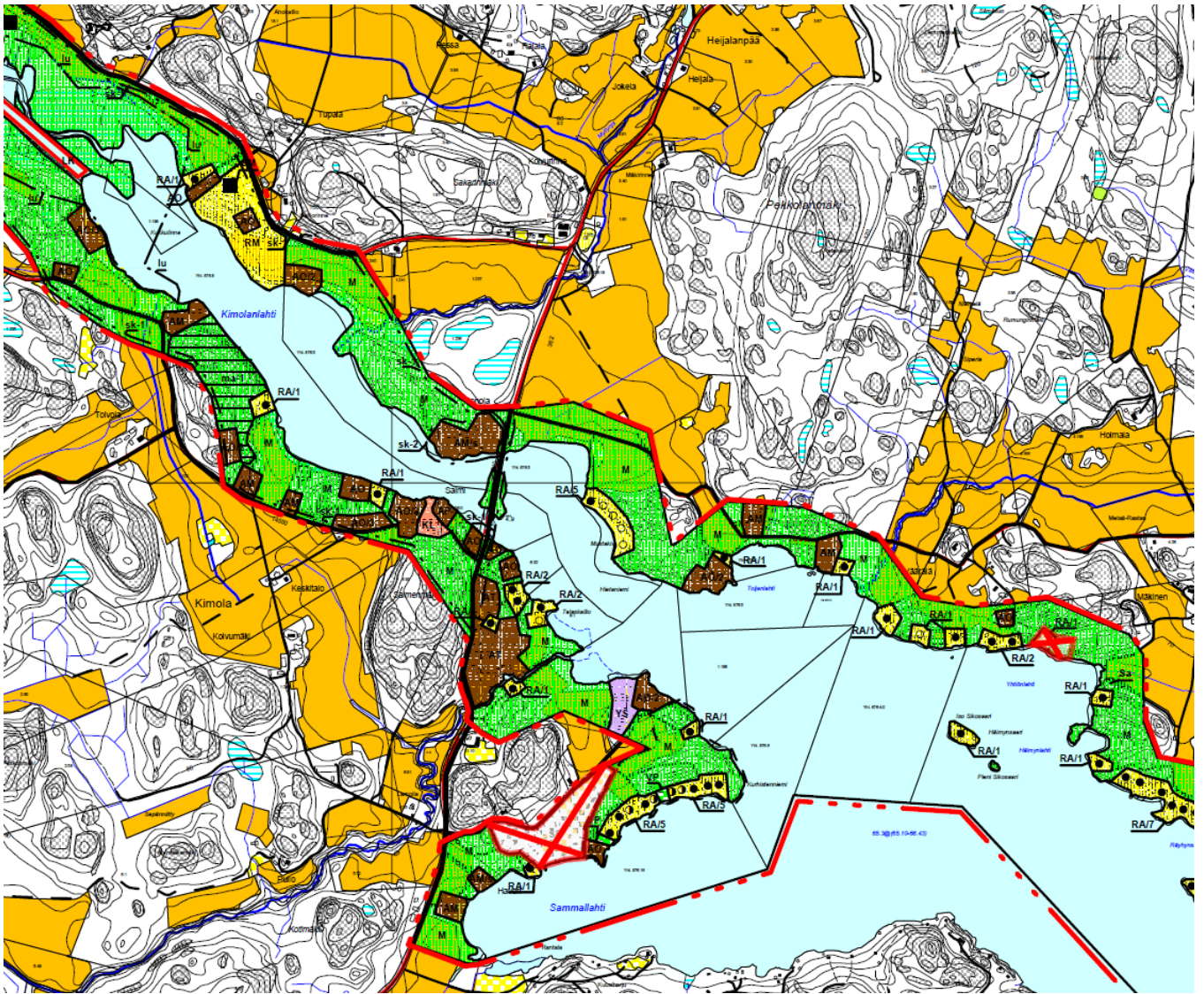




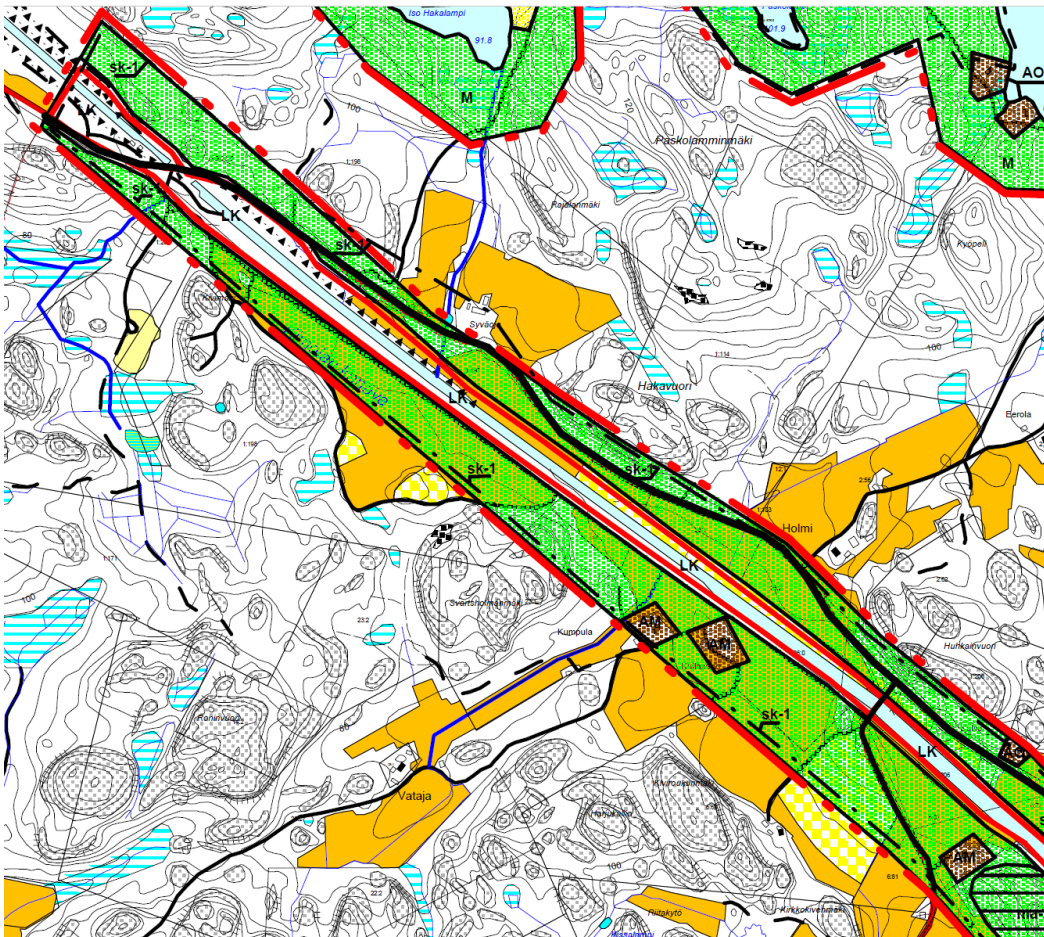
Kuva 15 Ote Etelä-Valkealan rantayleiskaavasta.

#### 2.4.6 Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava

Kimolan kanavan ympäristössä on voimassa Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2004. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: loma-asuntoalue (RA), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), matkailupalvelujen alue (RM), kanava-alue (LK), muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös (sm), kulttuurihistoriallisia-, rakennushistoriallisia- sekä maisema-arvoja omaava alue (sk-1).



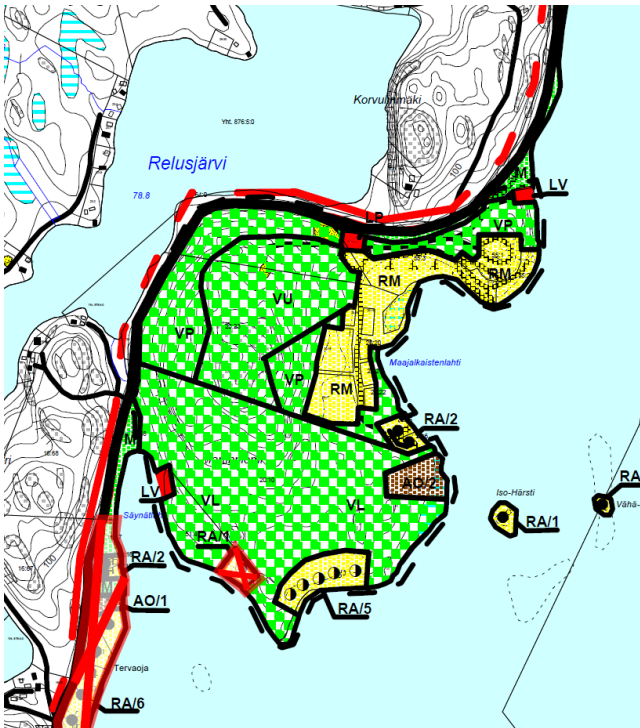
Kuva 16 Ote Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavasta.



Kuva 17 Ote Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavasta (Eiraskanmutkan ja Kimolan kanavan sulun alueet).

#### 2.4.7 Jaalan itäosan rantayleiskaava

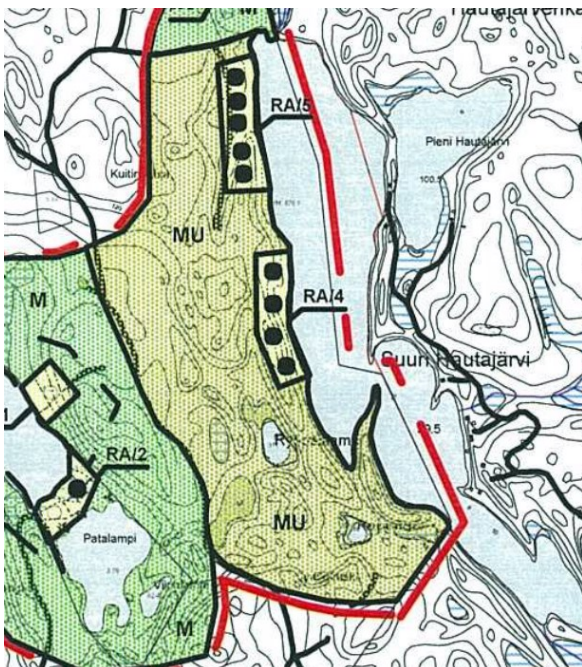
Martinniemessä on voimassa Jaalan itäosan rantayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2003. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: matkailupalvelujen alue (RM), puistoalue (VP), virkistyspalvelujen alue (VU), pysäköintialue (LP) ja venevalkama-alue (LV). Lisäksi alue on osoitettu alueeksi, jolla on ranta-asemakaava.



Kuva 18 Ote Jaalan itäosan rantayleiskaavasta.

## 2.4.8 Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava

Suuri Hautajärvellä on voimassa Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava, joka hyväksytty vuonna 2007. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA).



Kuva 19 Ote Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta.

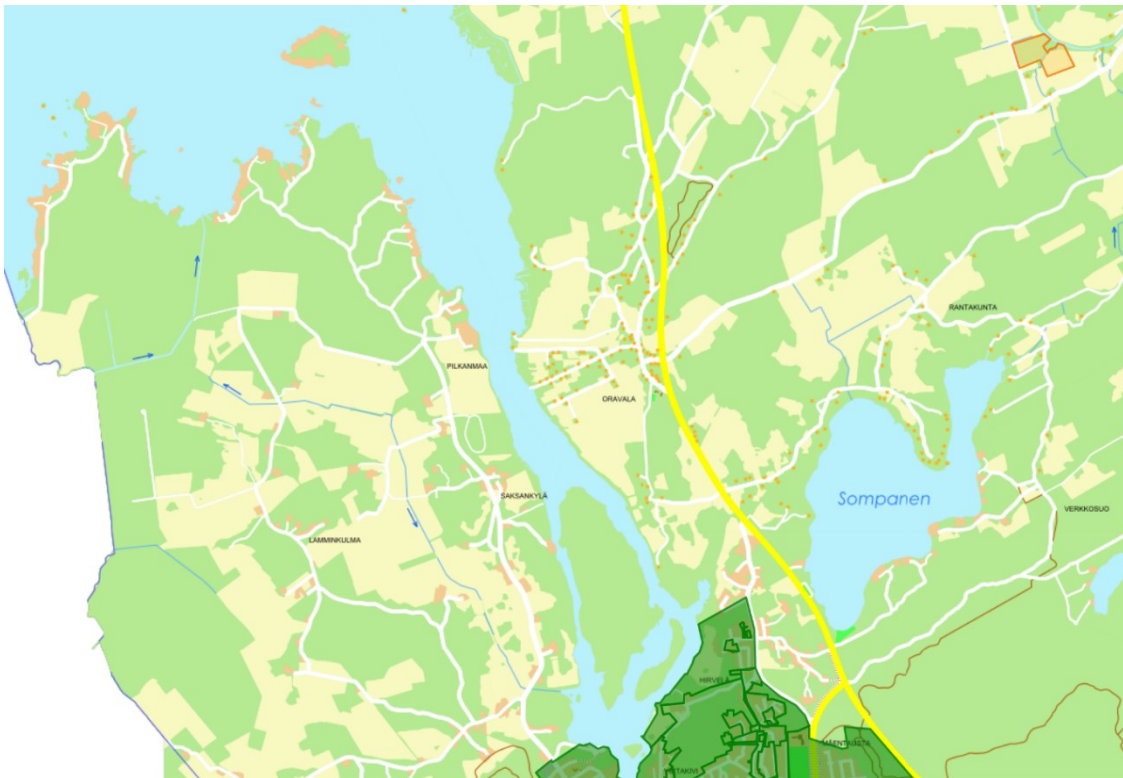
## 2.4.9 Asemakaavat

Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen Palomäessä Kymijoen pohjoisosassa Hovinsaaren lähellä ja Lappalanjärven kaakkoisosassa Sepänmäen ja Valkealan kohdalla.

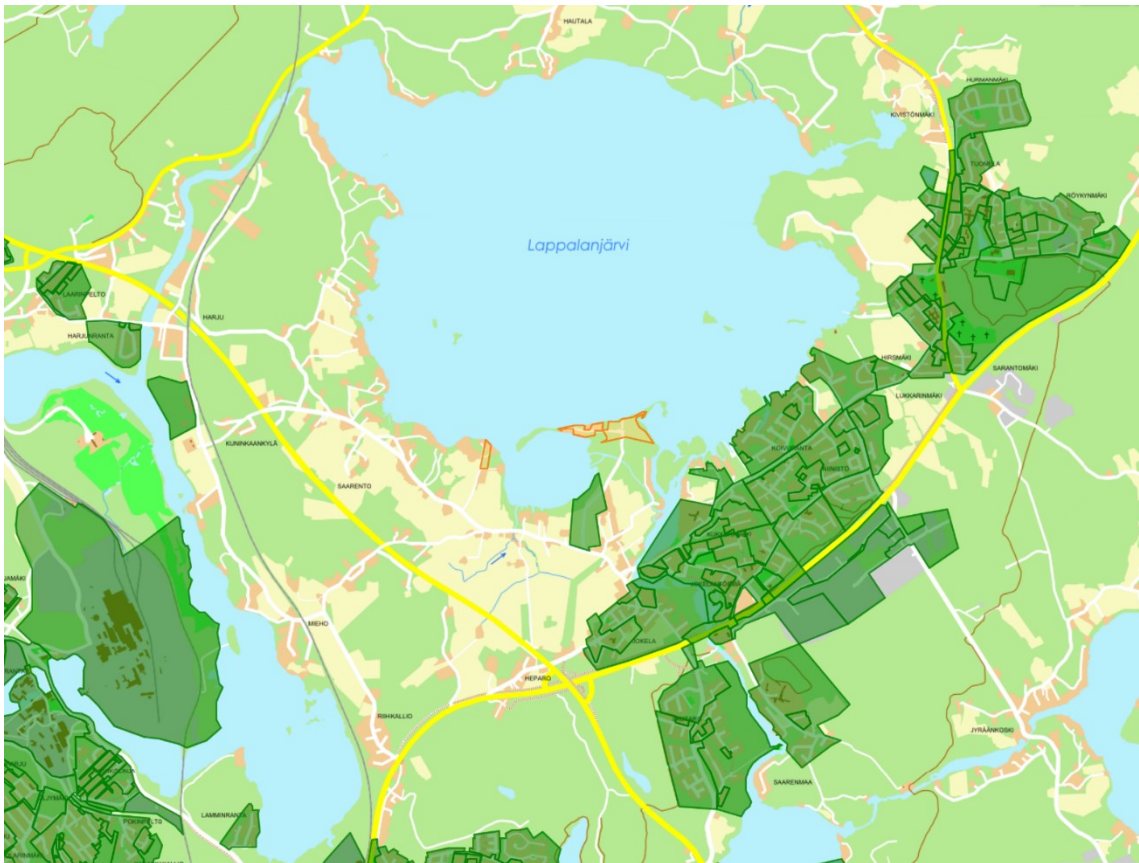
Suunnittelualueella on voimassa Laurinmäen rakennuskaava ja Ylärantalan rantakaava (1995).

Martinniemessä on voimassa Martinniemen rantakaava (1989).

Asemakaavoitetun alueen rajat ja otteet alueella voimassa olevista asemakaavoista on esitetty seuraavissa kuvissa.



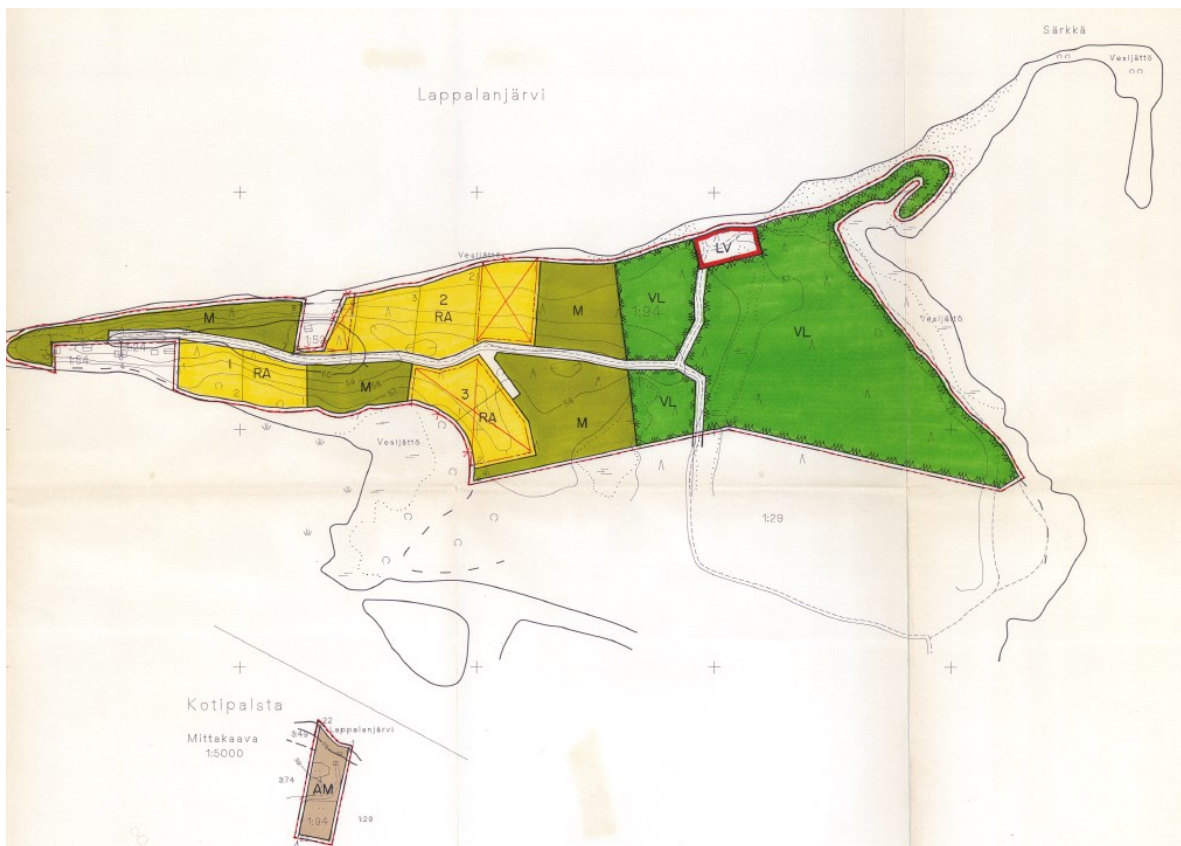
Kuva 20 Asemakaavoitettu alue tummanvihreällä (suunnittelualueen pohjoisosa).



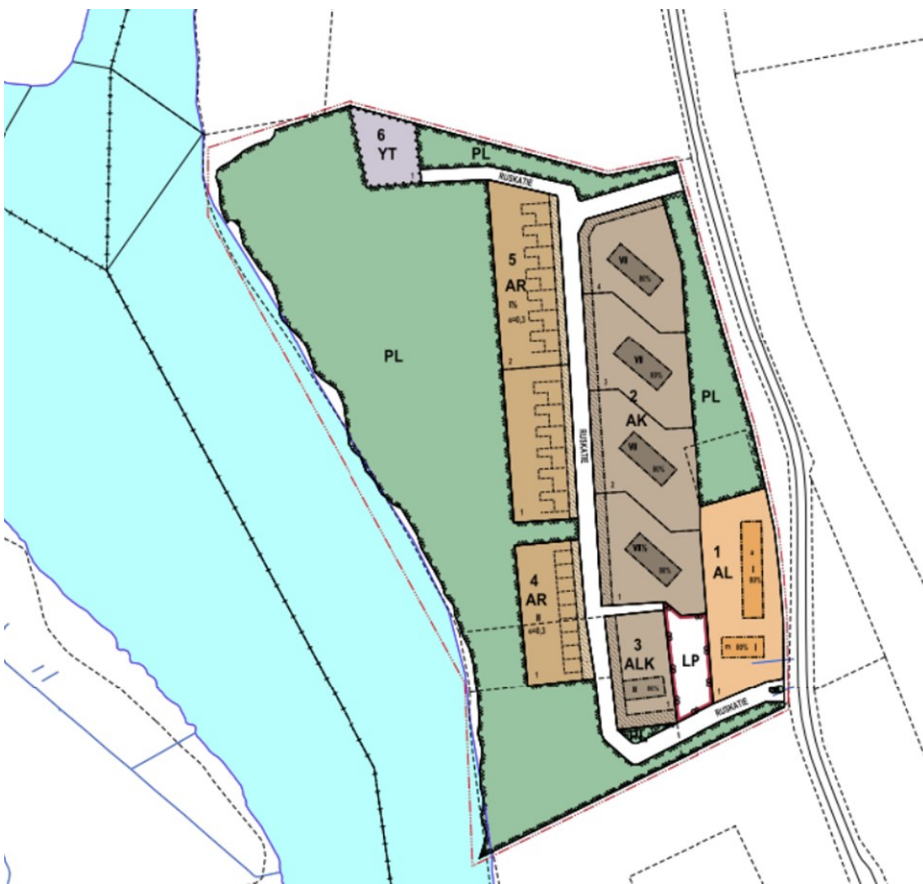
Kuva 21 Asemakaavoitettu alue tummanvihreällä ja ranta-asemakaavoitettu alue oranssilla (suunnittelualan eteläosa).



Kuva 22 Ranta-asemakaavoitettu alue oranssilla (Martinniemi).



Kuva 23 Ote Ylärantalan rantakaavasta.



Kuva 24 Ote Laurinmäen rakennuskaavasta.



Kuva 25 Ote Martinniemen rantakaavasta.

#### 2.4.10 Mitoitusperiaatteet

Kaavan mitoituksen pääperiaatteet on hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 12.3.2019 § 47.

Rakennuspaikkojen määrä: Rantayleiskaavassa käytettävä emätilaselvityksen mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu: Poikkileikkausajankohdaksi on valittu yleisesti käytössä ollut rakennuslain ja -asetuksen voimaantulopäivämäärä 1.7.1959.

Kaava-aluetta on laajennettu lautakunnan päätöksen jälkeen. Hautalanlammella on käytetty poikkeuksellisesti mitoituslukuja 3 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri ranta-alueiden luontoarvojen sekä osittain heikon rakennettavuuden johdosta.

#### 2.4.11 Yhteenveto tehdyistä selvityksistä

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys (24.1.2019 Luontoselvitys Kotkansiipi) ja luontoselvityksen täydennykset (7.10.2020 ja 17.9.2020 Luontoselvitys Kotkansiipi), emätilaselvitys (27.2.2017 Juate) sekä arkeologinen inventointi (2019 Mikroliitti Oy). Luontoselvityksessä on selvitetty suunnittelualan merkittävät luontoarvot, sisältäen liito-orava-, viitasammakko-, sudenkorento-, linnusto- sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset. Emätilaselvityksessä on määritetty emätila- ja kiinteistökohtaisesti muunnetun rantaviivan pituus ja rantarakennusoikeuden määrä. Arkeologisessa

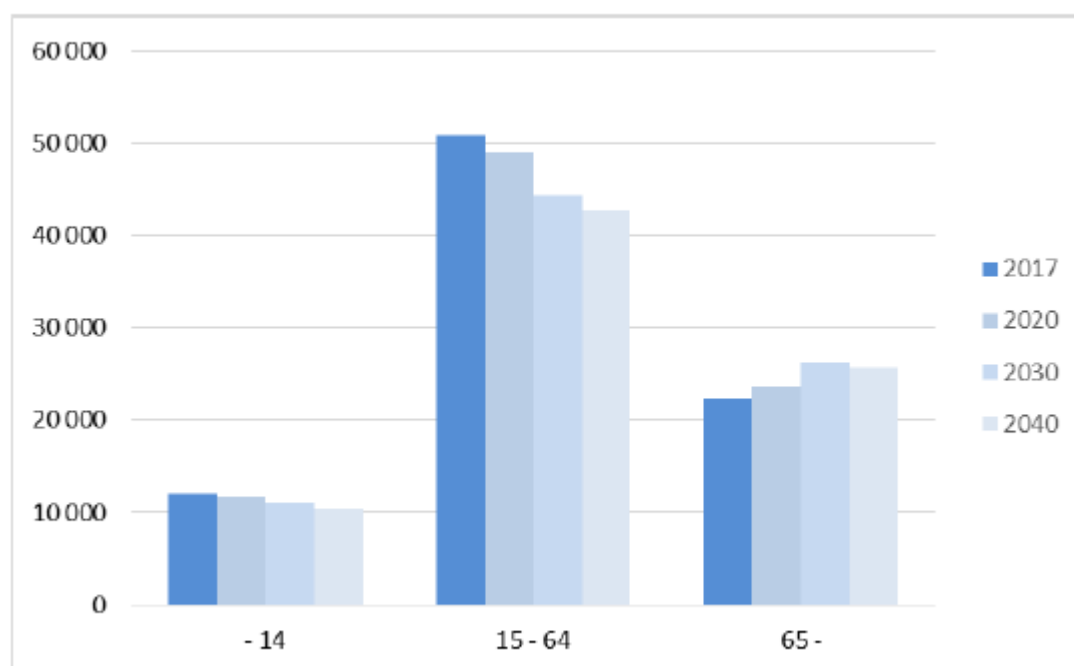


inventoinnissa selvitettiin kaava-alueen kiinteät muinaisjännökset ja muut suojeltavaksi arvioivat arkeologiset jännökset.

Muutoin kaavassa tukeudutaan olemassa oleviin selvityksiin (MRL 9 §). Tehdyt selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä. Maisemaselvitystä ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä ollaan laatimassa ja niiden tuloksen tullaan huomioimaan kaavaehdotuksessa.

## 2.4.12 Väestön kehitys ja ennusteet

### Väestörakenteen muutosennuste 2017–2040



Lähde: Tilastokeskus

Kuva 26 Kouvolan kaupungin väestörakenteen muutosennuste.

Kouvolan kaupunkistrategian 2019–2030 (hyv. 29.1.2018) tavoitteena on väestömäärän kasvu, niin että kaupungin asukasluku olisi vuonna 2023 87 000 asukasta ja vuonna 2030 90 000 asukasta.

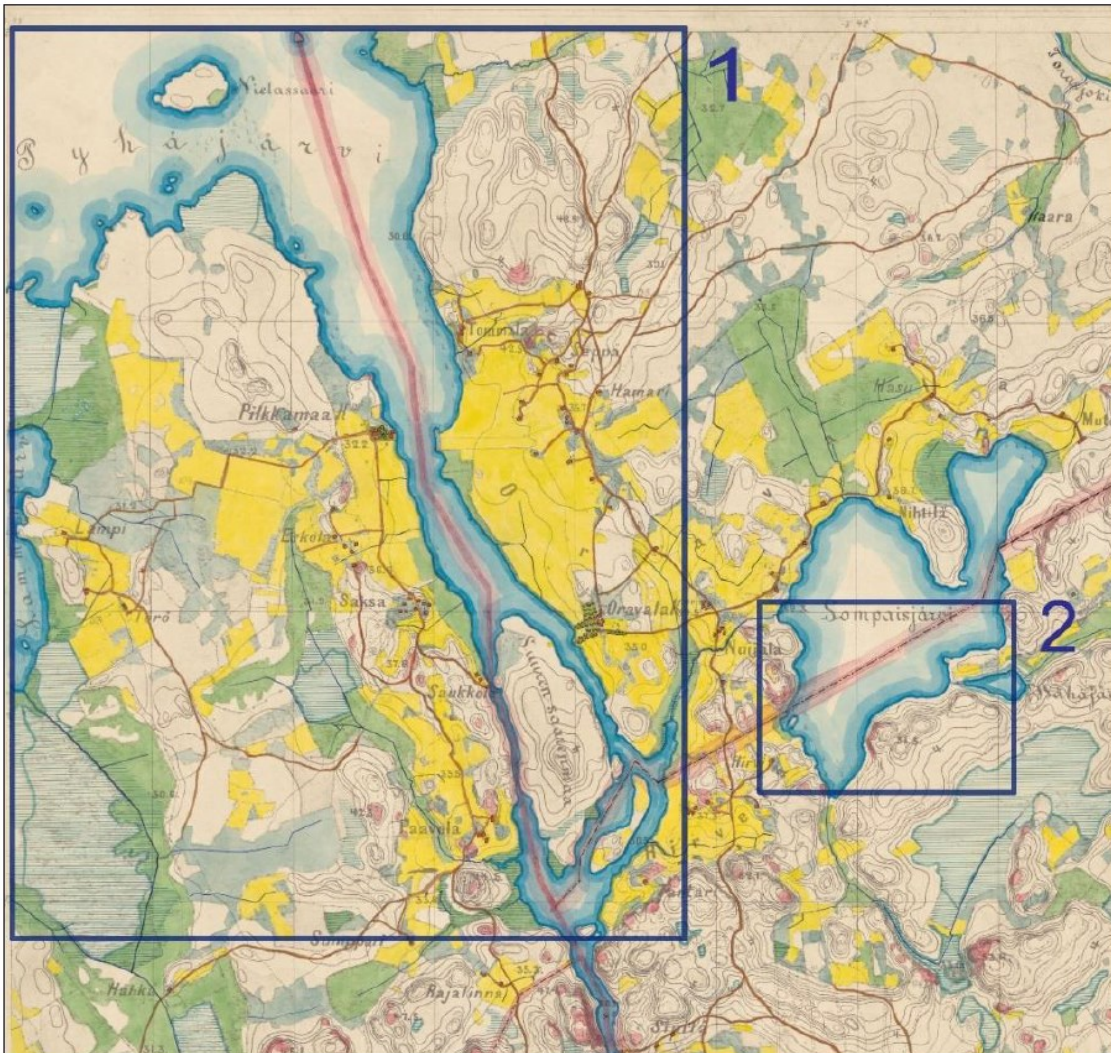
Tilastokeskuksen ennuste ja Kouvolan kaupungin tavoite poikkeavat toisistaan. Kaavan on tarkoitus mahdollistaa maltillinen väestökasvu.

## 2.4.13 Suunnittelualueen historia

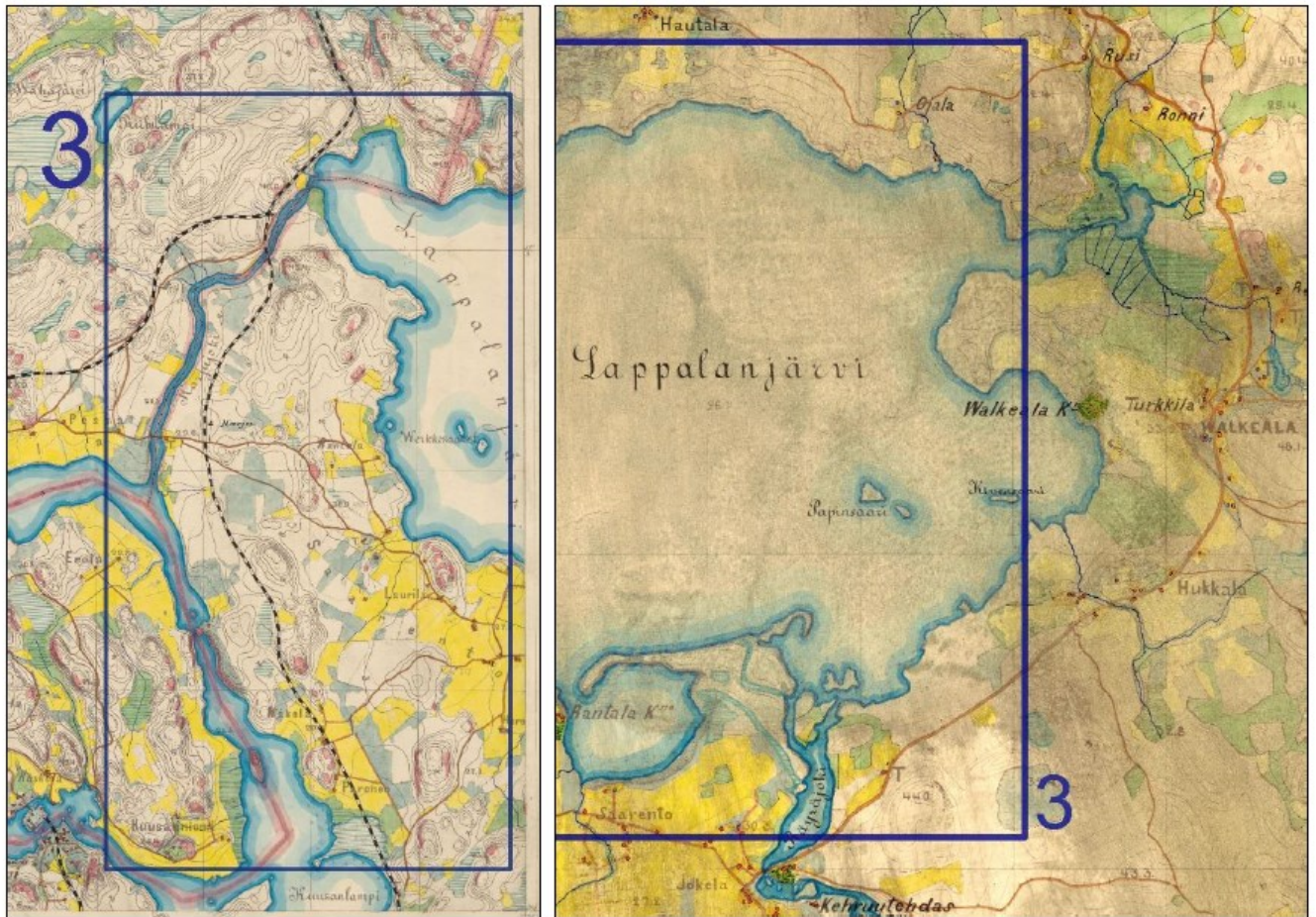
Pikkuvihan jälkeen solmitussa Turun rauhassa vuonna 1743 Ruotsin ja Venäjän raja tuli Kymijokeen ja oli siinä autonomian ajan alkuun saakka vuoteen 1809. Rajasta johtuen alue oli varsinkin Kustaan sodan aikana 1780-luvun lopussa useiden taistelujen ja tapahtumien näyttämönä (Kouvolan kaupunki).

Kymijoen varren teollistuminen alkoi 1730-luvulla lautatavaran kasvaneen kysynnän ja uudistuneen sahaustekniikan myötä. Nykyinen suurteollisuus sai alkunsa 1870-luvulla, jolloin ensimmäiset puuhiomot käynnistyivät. (Kouvolan kaupunki). Suunnittelualueella on myös harjoitettu maataloutta jo vuosisatojen

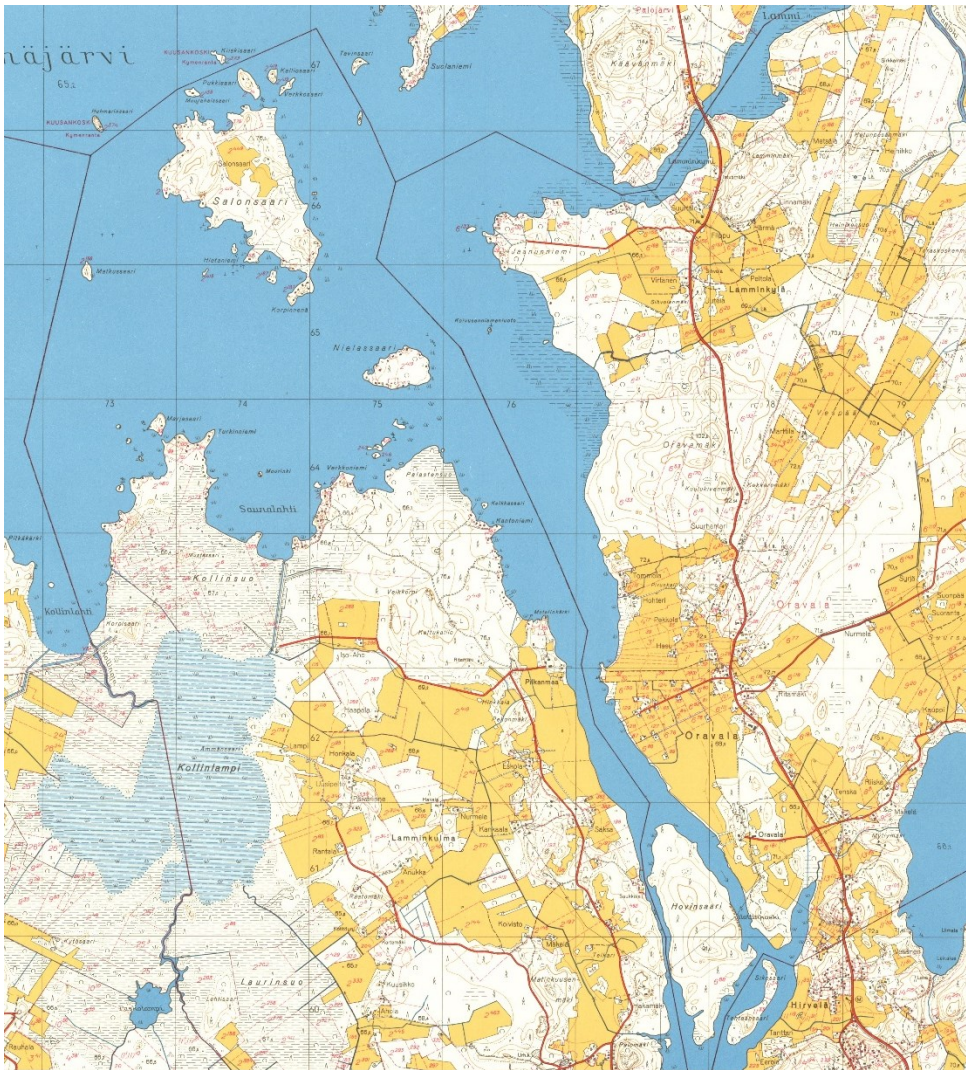
ajan. Laajat peltoalueet Pilkkanmaan ja Oravalan alueilla sekä Lappalanjärven eteläosassa ovat näkyvissä jo 1800-luvun lopun kartoissa.



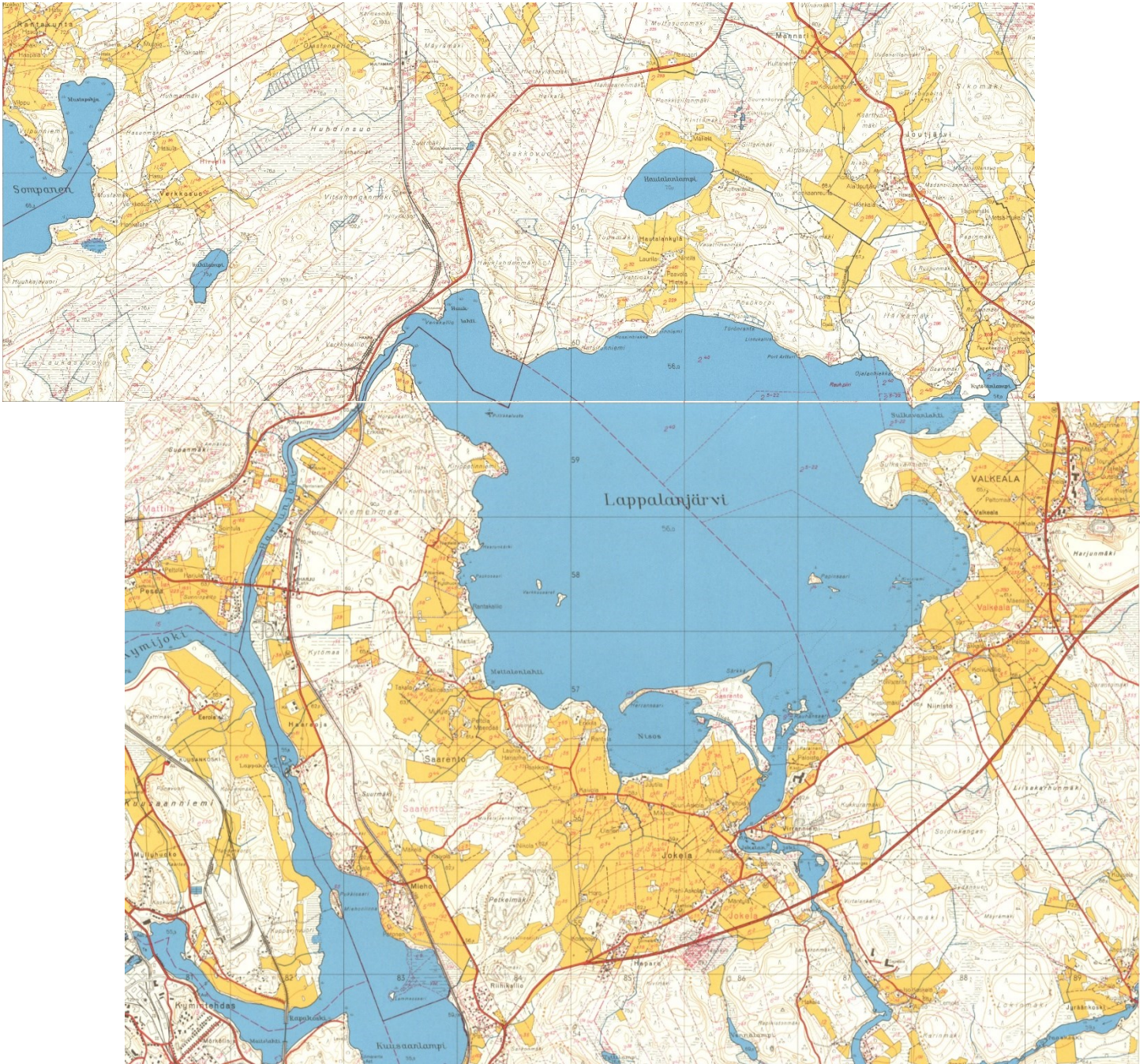
Kuva 27 Senaatin kartta vuodelta 1876, suunnittelualueen pohjoisosa (Ote arkeologisesta inventoinnista, Mikroliitti 2019).



Kuva 28 Vasemmalla v. 1876 Senaatin karttaote ja oikealla v. 1875-1867 Senaatin karttaote. (Ote arkeologisesta inventoinnista, Mikroliitti 2019).



Kuva 29 Kartta vuodelta 1965, suunnittelualueen pohjoisosa. Lähde: [Maanmittauslaitoksen vanhat painetut kartat](#)



Kuva 30 Kartta vuodelta 1965, suunnittelualueen eteläosa (kaksi karttalehteä yhdistetty). Lähde:

[Maanmittauslaitoksen vanhat painetut kartat](#)

## 2.5 Suunnitteluorganisaatio

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan laatijana toimii FCG Finnish Consulting Group Oy.

Suunnittelutyötä on ohjannut syksyyn 2022 saakka Kouvolan kaupungin yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, ja siitä eteenpäin kaavoitusinsinööri Miia Blom. Varsinaiset kaavoprosessiin liittyvät päätökset tehdään teknisessä lautakunnassa ja hyväksymispäätökset kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

## 3 Selvitykset

### 3.1 Mitoitusperiaatteet

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavan mitoitusperiaatteet kokouksessaan 12.3.2019 (§ 47) (liite 2.) Rantayleiskaavan mitoitusperiaatteiden lähtökohtana on maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Kaavan mitoitusrantaviiva mitataan maastokartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Rantaviivan muuttamiseksi käytetään läheisyyskertoimia niemille, kannaksille, vesistön leveydelle, saarille, luodoille ja lammille. Kertomalla mitoitusrantaviiva ko. kohdan mitoituskerroimella saadaan laskettua muunnetun rantaviivan pituus. Koko kaava-alueella käytettävä mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Yleiskaavatyössä selvitetään emätilatarkastelua varten kiinteistöjaotus poikkileikkausajankohtana, joksi on valittu yleisesti käytössä ollut rakennuslain ja –asetuksen voimaantulopäivämäärä 1.7.1959.

Em. 6 rakennuspaikka / muunnettu rantakilometri mitoituskerroimesta on poikettu Hautalanlammen osalta, missä keroimeksi on määritelty 3 rakennuspaikka / muunnettu rantakilometri rantojen huonon rakennettavuuden sekä alueen luontoarvojen johdosta.

### 3.2 Emätilaselvitys

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan emätilaselvitys on valmistunut 27.2.2017 ja sen on laatinut Juate Oy/ Juha Poskela. Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan emätilatarkastelu perustuu 1.7.1959 ajankohdan mukaiseen kiinteistöjaotukseen. Tämän kiinteistöjaotuksen mukaisille emätiloille määritetään rantarakennusoikeus muunnetun rantaviivan mukaan. Kertomalla emätilan muunnettu rantaviiva mitoitusluvulla, saadaan emätilan rantarakennusoikeus. Tästä teoreettisesta rantarakennusoikeudesta vähennetään kaikki emätilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus. Rakentamattomien emätilojen osalta tulosta on kohtuullistettu ja rakentamattomille emätiloille on osoitettu yksi rakennuspaikka.

Emätilaselvityksen perusteella kaavassa on osoitettu 38 uutta rakennuspaikkaa.

Kouvolan kaupungin rakennusoikeudesta on voitu osoittaa kuusi kaavakartalle: kaksi rakennuspaikkaa Lappalanjärven pohjoisrannalle ja kaksi Harjujoelle Riitanniittyyn sekä kaksi on siirretty Martinniemeen. Lappalanjärven pohjoisrannalle on osoitettu 5 siirrettävää rakennuspaikkaa.

### 3.3 Kuivan maan mitoitus lisärakentamisalueilla

Kuivan maan mitoitus selvityksessä on määritetty emätila- ja kiinteistökohtaisesti pinta-alaperusteinen rakennusoikeuden määrä lisärakentamiseen soveltuvilla ns. kuivan maan alueilla Lappalanjärven eteläosassa. Lisärakentamiseen soveltuvien alueiden rajaukset pohjautuvat kaava-alueelle sijoittuviin

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan AP-2-alueisiin. Alueet on otettu mukaan tarkasteluun niiltä osin kuin ne eivät sijoitu asemakaava-alueiden välittömään läheisyyteen. Lisäksi alueista on poistettu 100 m rantavyöhyke, jolle rantarakennuspaikat sijoittuvat. Lisärakentamiseen soveltuvilta alueilta määritetään emätila- ja kiinteistökohtaisesti rakennusoikeuden määrä.

Lisärakentamiselle soveltuvien alueiden osalta mitoitusselvityksessä on käytetty seuraavaa mitoitusta:

Emätila > 0,3 ha = 1 rakennuspaikka

Emätila > 1,5 ha = 2 rakennuspaikkaa

Emätila > 3 ha = 3 rakennuspaikkaa

Emätila > 6 ha = 4 rakennuspaikkaa

Emätila > 10 ha = 5 rakennuspaikkaa

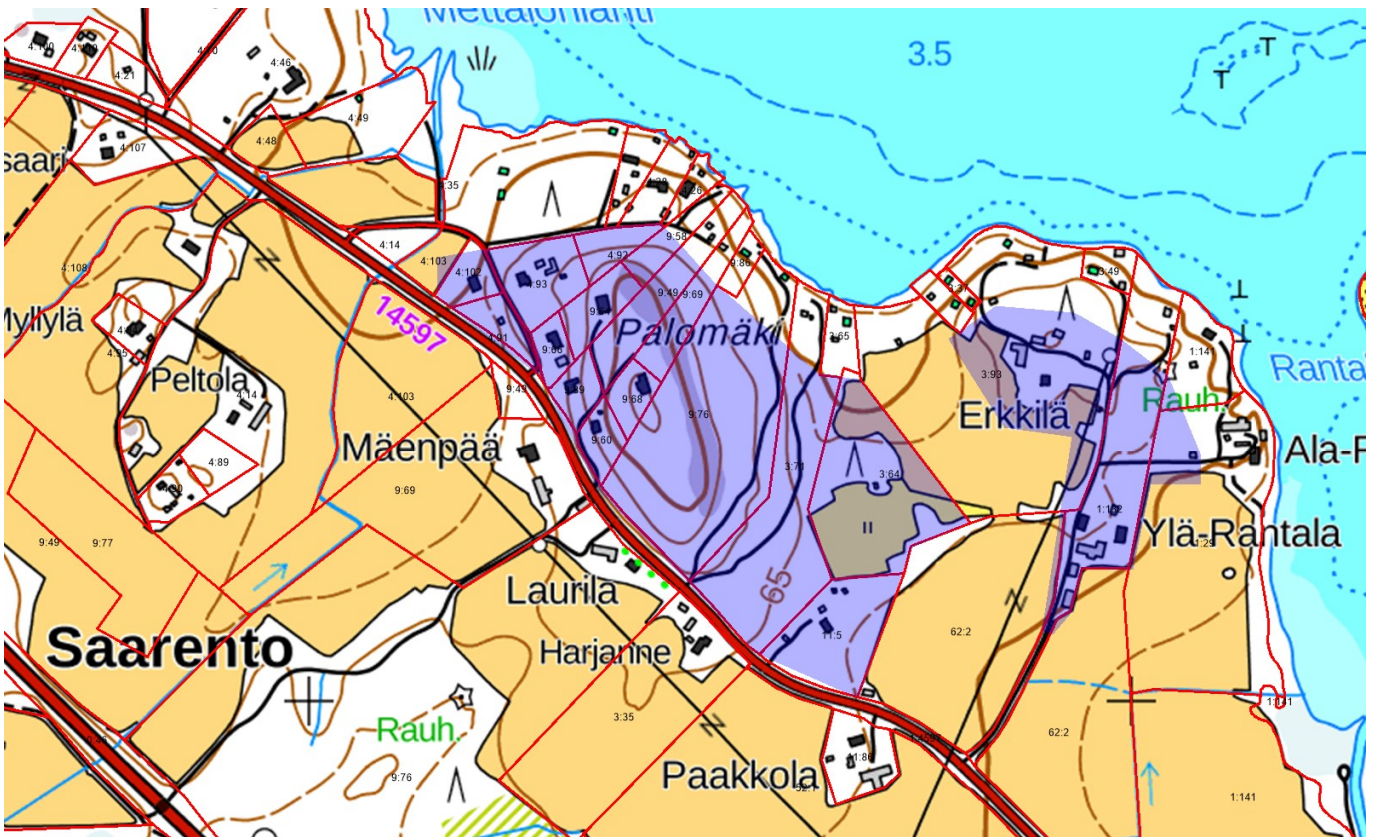
Kuivan maan lisärakentamisalueiden mitoitus on laadittu niin, ettei asemakaavoituskynnys ylity.

Emätilan rakennusoikeuden määrä saadaan laskemalla 1.7.1959 mukaisella kiinteistöjaotuksella emätilojen pinta-alat lisärakentamiseen soveltuvilta alueilta. Pinta-alan perusteella saadaan rakennusoikeuden määrä, josta vähennetään jo rakennetut rakennuspaikat. Emätilan jäljellä oleva lisärakennusoikeus jaetaan pinta-alaperusteisesti nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisille kiinteistöille.

Jaettaessa emätilan mahdollisesti jäljellä olevaa kuivan maan mitoituksen mukaista rakennusoikeutta siihen kuuluvien tilojen kesken huomioidaan käytettynä rakennusoikeutena myös tilojen kaava-alueella oleva omarantainen rakentaminen.

Emätilojen pinta-aloihin on laskettu mitoitusalueilla mukaan 100 metriä kauempana rannasta olevat alueet, koska rantarakennuspaikat eivät ulotu sitä kauemmaksi rannasta. Uudet kuivan maan rakennuspaikat tulee kuitenkin sijoittaa lisärakentamisalueille rantavyöhykkeen ulkopuolelle vähintään 200 metrin päähän rannasta.

Kuivanmaan mitoitusta on tarkasteltu Miehon, Harjunjoki varren, Hautalan sekä Saarennon alueilla. Saarennon aluetta lukuun ottama alueet sijoittuvat suurelta osin ranta-alueelle tai ovat niin tiivisti jo rakennettuja, että mitoituserusteiden mukaista rakennusoikeutta ei ole jäljellä.

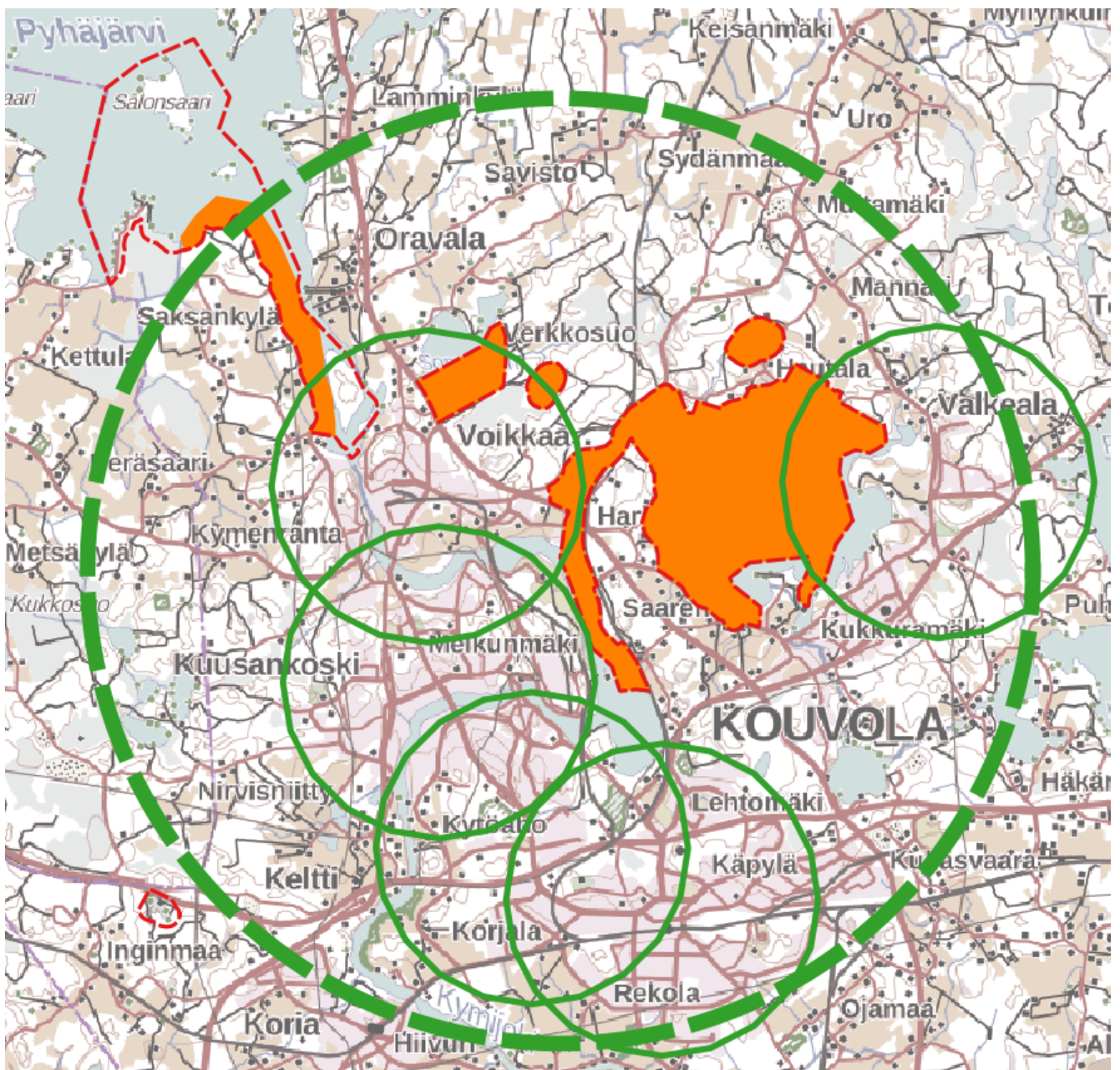


Kuva 31 Kuivan maan lisärakentamisalueet sinisellä.

### 3.4 Selvitys vakituisen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista

Kaavatyötä varten on laadittu selvitys vakituisen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista (31.8.2020) (Liite 6.). Pilkanmaa, Sompanen ja Harjujoen alue sijoittuvat lähelle Voikkaan palveluja. Lappalanjärven alue tukeutuu Valkealan kirkonkylän lähipalveluihin. Näiltä alueilta etäisyys Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluihin, sekä kauppakeskusalueelle on maltillinen ja ne sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmin. Suuri osa Lappalanjärven rantojen kiinteistöistä, sekä Niemenmaan ja Miehon alueet kuuluvat vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon alueelle. Seuraavassa kuvassa on esitetty kaava-alueen vakituisen asuinrakentamiseen soveltuvat alueet oranssilla (pl. saaret).





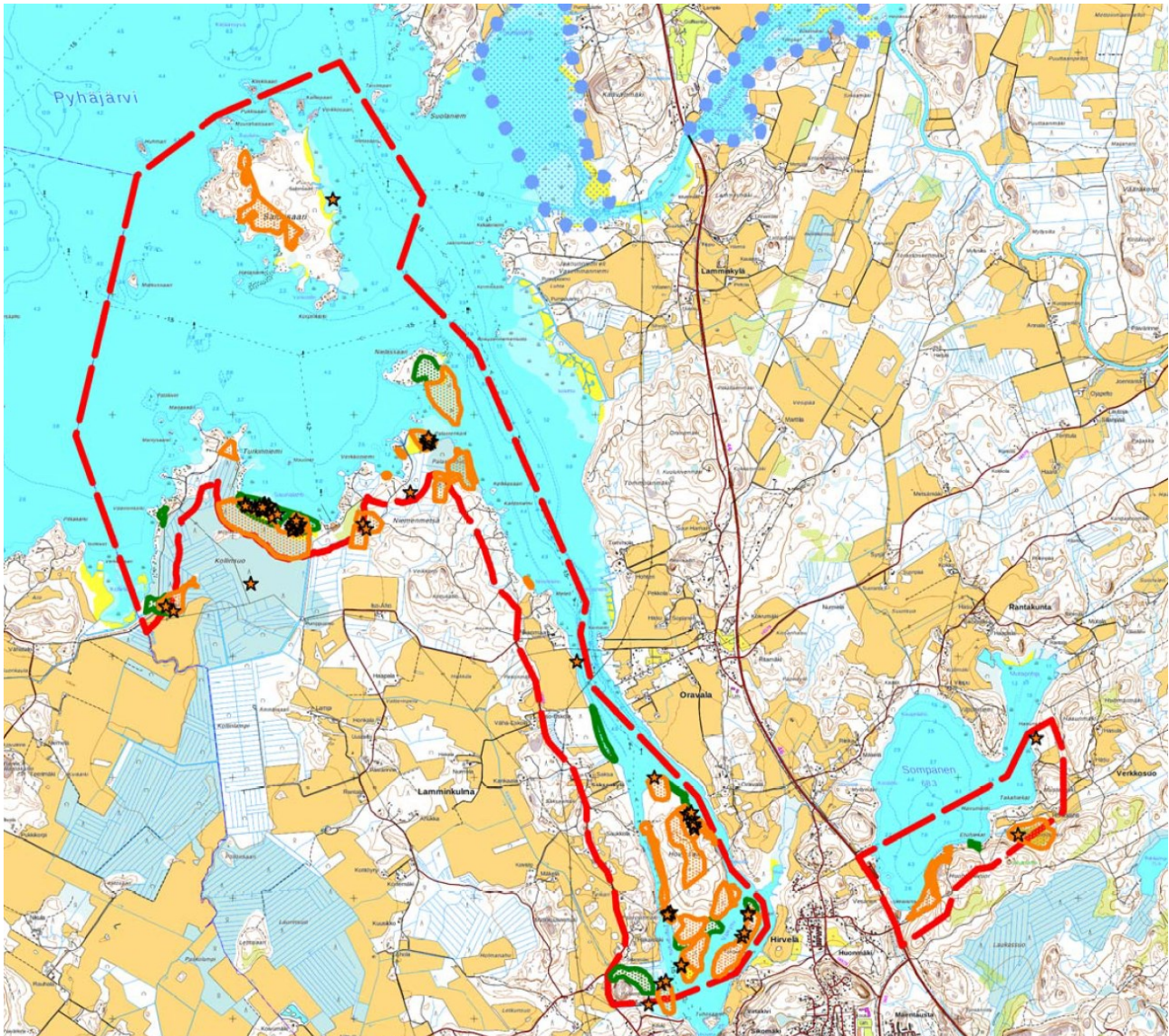
Kuva 32 Kaava-alueen vakituisen asuinrakentamiseen soveltuvat alueet oranssilla (pl. saaret).

MRL:n mukaan rantayleiskaava tulee laatia pääasiassa lomarakentamisen ohjaamista varten. Kaavaluonnoksen lomarakennuspaikoista noin 200 voidaan muuttaa vakituisen asuinkäyttöön. Arviona on, että n. 50 % kaavan mahdollistamista RA/AP-rakennuspaikoista muutettaisiin vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi. Tämä on noin 40 % koko kaavan rakennuspaikoista omarantaisista rakennuspaikoista, joten kaavaluonnos on laadittu pääasiassa lomarakentamisen ohjaamista varten.

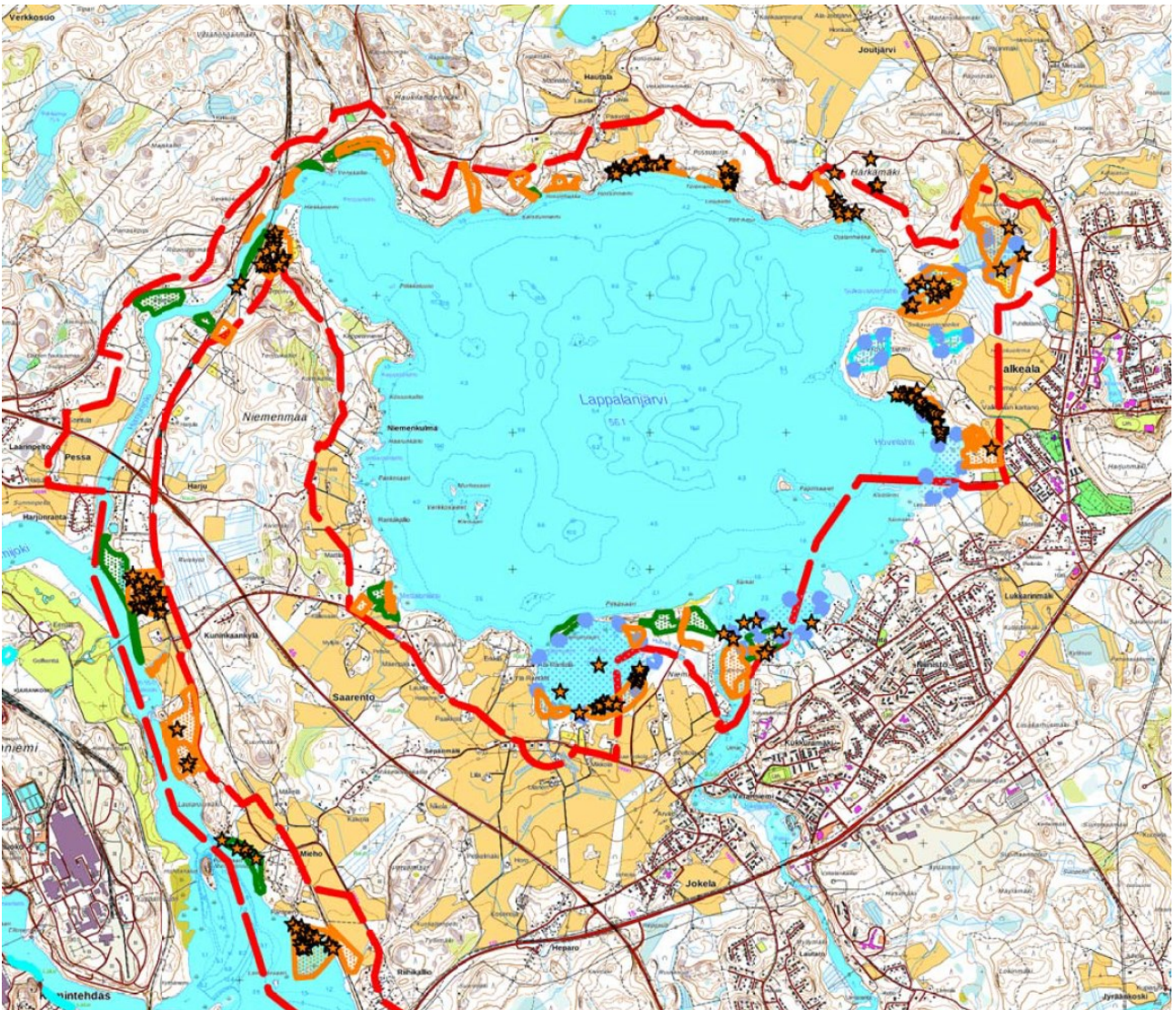
### 3.5 Luontoselvitys

Kaavaa varten on laadittu Luontoselvitys Kotkansiiven toimesta luontoselvitys 24.1.2019 ja luontoselvityksen täydennys 7.10.2020 suunnittelualueeseen mukaan otettujen Hautalanlammen, Riihilammen ja Kontjärven osalta sekä toinen täydennys 17.9.2020 Martinniemen osalta. Luontoselvityksessä on selvitetty suunnittelualueen merkittävät luontoarvot, sisältäen liito-orava-,

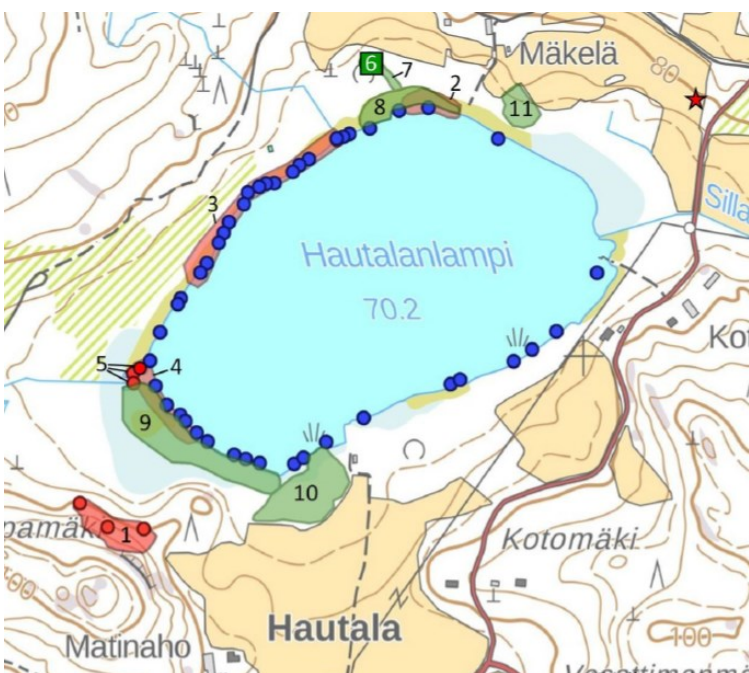
viitasammakko-, sudenkorentto-, linnusto- sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset. Kaava-alueen luontoselvitykset ovat liitteenä 3, 4 ja 7.



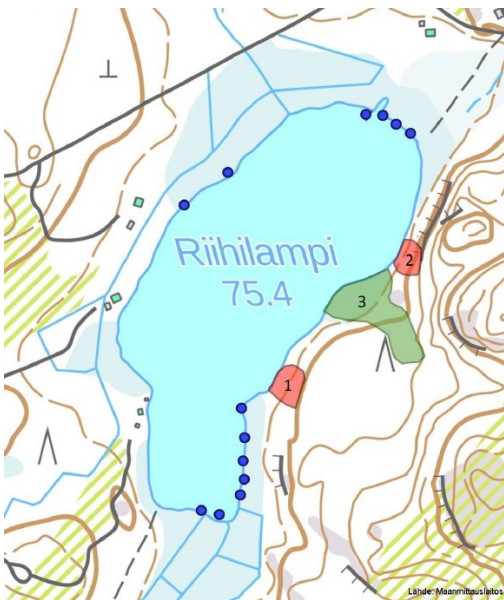
Kuva 33 Ote luontoselvityksen luontokohdekartasta, suunnittelualueen pohjoisosa.



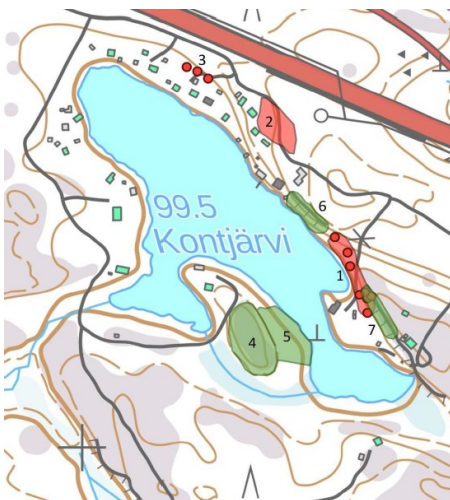
Kuva 34 Ote luontoselvityksen luontokohdekartasta, suunnittelualueen eteläosa.



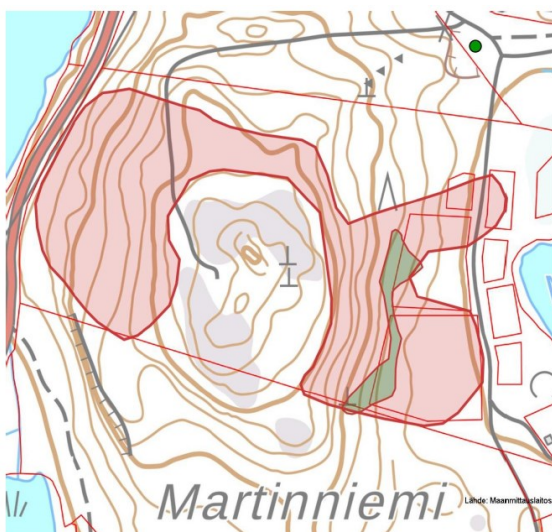
Kuva 35 Ote luontoselvityksen täydennyksen luontokohdekartasta, Hautalanlampi.



Kuva 36 Ote luontoselvityksen täydennyksen luontokohdekartasta, Riihilampi.



Kuva 37 Ote luontoselvityksen täydennyksen luontokohdekartasta, Kontjärvi.



Kuva 38 Ote luontoselvityksen täydennyksen kartasta, Martinniemi. Liito-oravan todettu elinalue vuonna 2020 on merkitty punaisella ja luonnonsuojelulakikohde vihreällä.

### 3.6 Arkeologinen selvitys

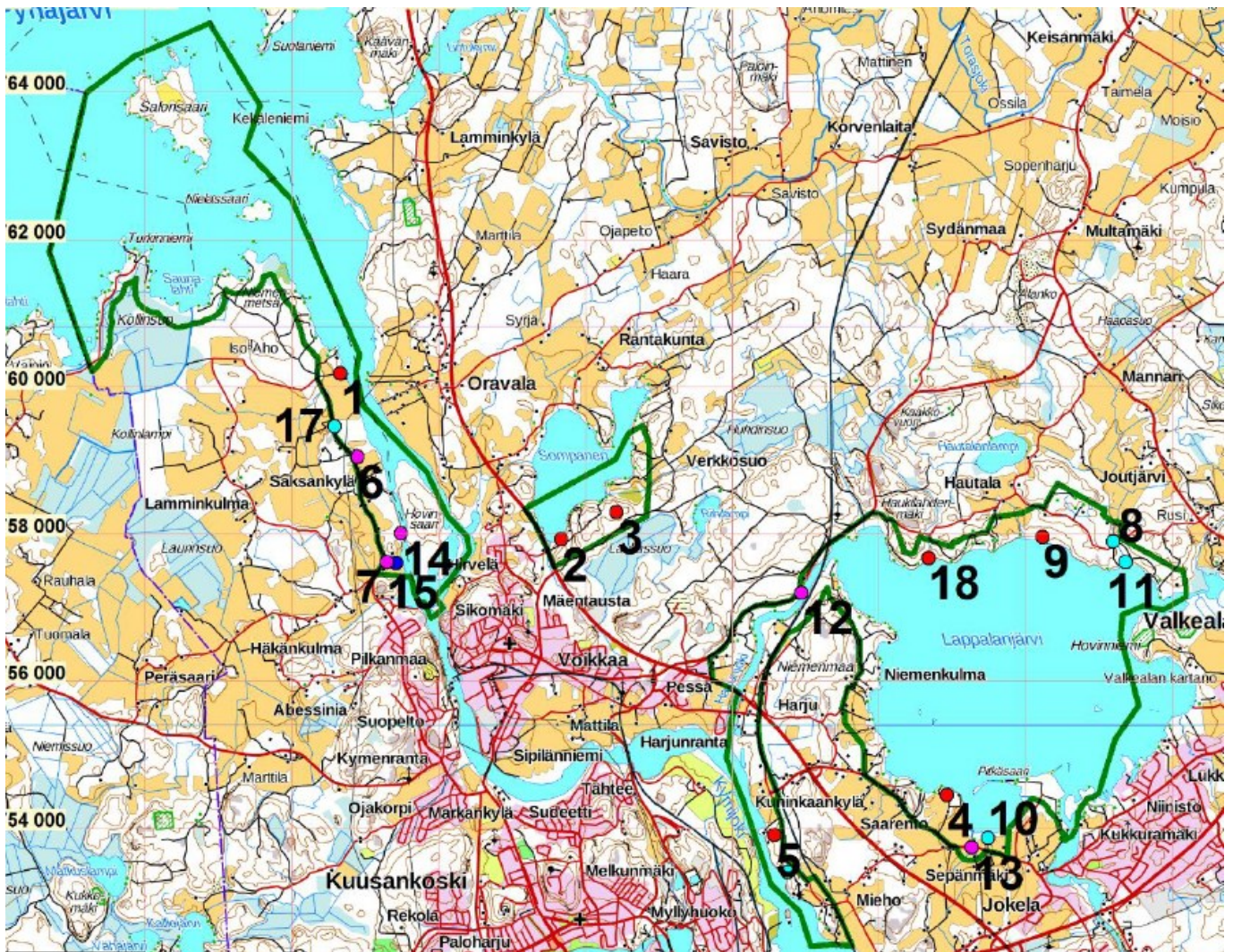
Kaava varten on laadittu arkeologinen selvitys (2019, Mikroliitti Oy, kaavaselostuksen liite 5). Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet on esitetty alla.

Kiinteät muinaisjäännökset:

- 306010003, Kirkkokallio, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012962, Lappakoski, puolustusvarustukset, historiallinen
- 1000041348, Välikallio, asuinpaikat, kivikautinen
- 1000041349, Karsitunniemi, asuinpaikat, kivikautinen
- 1000012842, Tillolan taistelupaikka, taistelupaikat, historiallinen
- 1000006120, Kimola Kukkulinna, asuinpaikat, historiallinen
- 1000012836, Oravalan kartano, asuinpaikat, historiallinen

Muut kulttuuriperintökohteet:

- 1000013032, Pilkanmaa (Pilckanma), asuinpaikat, historiallinen
- 1000013030, Huuhkajavuori, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012928, Saarento (Saarento) Rantalankylä, asuinpaikat, historiallinen
- 1000041350, Saksala (Saxala), asuinpaikat, historiallinen
- 1000041351, Paavola (Påfvala), asuinpaikat, historiallinen
- 2512, Pessankoski, alusten hylät, historiallinen



Kuva 39 Ote arkeologisen inventoinnin yleiskartasta. Kiinteät muinaisjäännökset punaisella, muut kulttuuriperintökohteet pinkillä, mahdollinen muinaisjäännös sinisellä ja muut havainnot turkoosilla pallolla.

### 3.7 Luettelo kaavan taustaselvityksistä

#### Luonto

- Luontoselvityksen täydennys, Hautalanlampi, Riihilampi ja Kontjärvi, Luontoselvitys Kotkansiipi 7.10.2020
- Jaalan Martinniemen luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi 17.9.2020
- Luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi 11.10.2019
- Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaat lintualueet, Kymenlaakson Lintutieteellinen Yhdistys Ry 2015

#### Arkeologia, maisema ja kulttuuriympäristö

- Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Mikroliitti Oy
- Muinaisjäännösrekisterin kohteet, paikkatietoaineisto, Museovirasto 2016
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan arkeologinen yleisinventointi, Kulttuurintutkijain Osuuskunta Aura 2014
- Sotahistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Pohjois-Kymenlaakso, John Lagerstedt 2008
- Kouvolan alueen esihistoriallisen ja historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Enqvist 2008.

- Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2015-2021, Ympäristöministeriö 2021
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan rakennuskulttuurikohteet ja niiden arvotus – selvitys, 2014
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvitys, Pöyry Finland Oy 2013
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, paikkatietoaineisto, Museovirasto 2009
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus, Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2008
- Kymijokilaakson kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ympäristöjen hoito-ohjelma, Kouvolan seudun kuntayhtymä 1998
- Kymijoki – kulttuurihistoriallinen projekti, raportit 1995-1996

#### Melu

- Kouvolan kaupungin meluselvitys, WSP Finland Oy 2016

#### Yleissuunnitelmat

- Kymijoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021, Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2015

#### Mitoitus

- Kymijoen rantayleiskaava, pohjoisosan mitoitusperiaatteet, tekninen lautakunta 12.3.2019 § 47

#### Muut selvitykset ja suunnitelmat

- Virtakiven-Hirvelän ranta-alueiden tarveselvitys ja kehittämissuunnitelma, Sitowise 2022
- Veneilyn palvelujen kehittäminen Voikkaan pohjoispuolisella vesialueella, Ramboll Finland Oy 2017
- Selvitys Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista, Kouvolan kaupunki 2020
- Selvitys vakitukselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa, Kouvolan kaupunki 2020

## **4 Kaavaratkaisu ja sen perustelut**

### **4.1 Suunnittelun vaihtoehdot**

Kaavaluonnosta varten on tutkittu mitoitusluvun muutosten vaikutuksia uusien rakennuspaikkojen määrään.

### **4.2 Mitoitusperiaatteet**

Rantayleiskaavalla on osoitettu mitoitukseen perustuva rantarakennusoikeus. Kaavassa käytetyt mitoitusperiaatteet on kuvattu liitteessä 2 ja kaavaselostuksen kappaleissa 3.1 ja 3.2.

### **4.3 Kaavaluonnoksen suunnittelu**

Kaavaluonnoskartta on laadittu Mapinfo-paikkatieto-ohjelmalla. Suunnittelussa on käytetty apuna mm. seuraavia aineistoja: Maanmittauslaitoksen peruskartta ja ortokuva, kiinteistöraja-aineisto, alueen voimassa olevat kaavat, rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot, luontoselvityksen tiedot ja maanomistajien antamat tiedot.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 2.9.2019. Muistio on liitteenä.

### **4.4 Kaavaehdotuksen suunnittelu**

*Täydennetään kaavaprosessin edetessä.*

### **4.5 Suunnitteluratkaisu**

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella (MRL 73 § 1.mom). Lisäksi on tutkittu mahdollisuuksia sijoittaa suunnittelualueelle ympärivuotista asutusta kaavatyötä varten laadittuun selvitykseen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista pohjautuen.

Rantayleiskaavan on osoitettu yhteensä maatiloja (AM) 6 kpl, asuinrakennuspaikkoja (AP) 168 kpl, lomarakennuspaikkoja (RA) 137 kpl ja asuin-/lomarakennuspaikkoja (RA/AP) 259 kpl sekä kaksi saunan rakennusalaa. Rakennuspaikkoja on yhteensä siis 570 rakennuspaikkaa.

Uusia omarantaisia rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä 34 kpl, jotka kaikki on asuin-/lomarakennuspaikkoja. Ei omarantaisia uusia asuinrakennuspaikka on osoitettu 5 kpl.

Rakentamattomia emätiloja on kaava-alueella 23 kpl.

Kaikkiaan kaavalla on osoitettu yhteensä 448 omarantaista rakennuspaikkaa sekä 124 ei omarantaista rakennuspaikkaa, eli yhteensä 572 rakennuspaikkaa (luvussa mukana saunan rakennusalat).



Rantavyöhykkeen kokonaismitoitukseksi tulee 6,5 rakennuspaikkaa todellinen rantaviivakilometri ja 8,5 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometrille. Kaavan perusteella mitoitus nousee 0,5 rakennuspaikka todellinen rantaviivakilometri ja 0,6 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometri.

Lähtökohtana rantayleiskaavan suunnittelulle on ollut emätilaselvityksessä osoitettu maanomistajakohtainen rantarakennusoikeus. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan olevien rakennuspaikkojen yhteyteen ja useampien rakennuspaikkojen ryhmiin, jotta rannoille jäisi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta. Kaupungin omistamille maille Possokorven alueelle on merkitty viisi mitoituserusteiden mukaista rakennuspaikkaa, joita ei voida tässä kaavassa osoittaa luonnonsuojelualueen sekä vapaan rantaviivan säästämisen takia. Loput rakennusoikeudet pyritään siirtämään muille vesistöille erillisen kaavahankkeen yhteydessä.

#### 4.5.1 Asuin- ja lomarakentaminen

**RA/AP Rakennuspaikka, jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen.**

*Rakennuspaikkaa voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumiseen tai AP-määräyksen mukaisesti vakituiseen asuinkäyttöön. Asuinrakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti sovelletaan tämän kaavan RA- tai AP-kaavamääräyksiä. Vakitukselle asuinrakennuspaikalle tulee olla pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys. Loma-asunnon käyttötarkoituksen voi muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi, mikäli asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen (mm. rakennuksen energiatalouden, huonepinta-alan, huonekorkeuden ja ovileveyksien osalta) ennen käyttötarkoituksen muutosta.*

RA/AP-merkinnällä on osoitettu rakennuspaikat, joita voidaan käyttää vakituiseen tai loma-asumiseen. Nämä alueet, joille käyttötarkoitusten muutoksia on mahdollistettu, perustuvat selvitykseen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista. Selvityksessä on määritelty ympärivuotiseen asuinrakentamiseen edullisimmat alueet, joilla kunnallistekniikan verkko on valmiina sekä etäisyys kouluun, bussipysäkille ja kevyen liikenteen väylälle on kohtuullinen.

Mäntyniemen alueelle Iso-Ruhmaan rannalle Jaalan taajaman pohjoispuolelle on siirretty kahden rakennuspaikan rakennusoikeus Lappalanjärveltä, jonne rakennuspaikkoja ei ole voitu sijoittaa luonnonsuojelualueen johdosta.

**AP Pientalovaltainen asuntoalue.**

*Alueelle voidaan muodostaa pientalojen rakennuspaikkoja AP-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.*

*Kullekin AP-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1,5-kerroksisen asuinrakennuksen, sauna- ja talousrakennuksia sekä ympäristöä häiritsemättömiä palvelu- ja työtiloja.*

*Rakennusoikeuden määrä rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti: <2000 m<sup>2</sup> 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, 2000-3000 m<sup>2</sup> 300 k-m<sup>2</sup> ja yli 3000 m<sup>2</sup> 350 k-m<sup>2</sup>.*

*Alle 2000 m<sup>2</sup> kokoisella rakennuspaikalla rakennuslupa edellyttää MRL 116 §:n mukaista poikkeuslupamenettelyä, jossa ohjeena käytetään tämän kaavan määräyksiä.*

*Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.*

*Lisäksi ennen vuotta 2009 rakennetulle <2000 m<sup>2</sup> rakennuspaikalle saa rakentaa alle 30 k-m<sup>2</sup> saunan vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta huolimatta käytetystä rakennusoikeudesta.*

*Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 280 k-m<sup>2</sup> tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.*

*Asuinrakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.*

*Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman palvelu- ja työtilarakentamisen määrä saa olla enintään 20 % rakennuspaikan sallitusta enimmäiskerrosalasta.*

*Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kokonaisalaa ylittämättä.*

*Avoimille peltoalueille rakennettaessa tulee pihapiiri sopeuttaa ympäristöönsä istutuksin.*

*Mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki) ja pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.*

AP-merkinnällä on osoitettu kaava-alueen vakituisen asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat. Ainoat uudet AP-rakennusalueet (4 kpl) on osoitettu ei omarantaisina Saarenon alueelle sekä Saksankylään (1 kpl).

**AM Maatalouden tilakeskusten alue.**

*Alueelle voidaan muodostaa maatalouden tilakeskuksia AM-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä. Alue on tarkoitettu maa-, metsä- ja kalataloutta tai niihin soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevien asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksien rakentamiseen.*

*Kullekin AM-alueelle saa rakentaa korkeintaan kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, sauna-, talous- ja tuotantorakennuksia sekä palvelu- ja työtiloja. Asuin- ja saunarakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 600 k-m<sup>2</sup>. Lakanneiden maatilojen osalta asuinrakentamisen määrä on AP-määräyksen mukainen ja muu rakennusoikeus kuitenkin enintään olemassa olevan tilanteen mukainen. Lakanneille maatiloille sallitaan enintään 30 k-m<sup>2</sup> saunan rakentaminen vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta huolimatta käytetystä rakennusoikeudesta.*

*Asuinrakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.*

*Mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki) ja pyydettyävä ELY-keskuksen lausunto.*

Kaava-alueelle sijoittuvat maatilojen talouskeskukset on osoitettu AM-merkinnällä. Alueet on tarkoitettu maa-, metsä- ja kalataloutta tai niihin soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevien asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksien rakentamiseen. Elinkeinojen toimintaedellytysten turvaamiseksi kaavalla mahdollistetaan kahden asuinrakennuksen rakentaminen AM-rakennuspaikalle eikä siinä ole rajoitettu tuotanto- ja talousrakennuksiin liittyvää rakentamisen määrä alueilla

**RA Loma-asuntoalue.**

*Alueelle voidaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja RA-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.*

*Kullekin RA-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi loma-asuinrakennusta, enintään kaksi saunarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi.*

*Rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Ensimmäisen enintään 1½-kerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 k-m<sup>2</sup> tai 70 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta. Toisen enintään yksikerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>. Loma-asuinrakennukset tulee rakentaa samaan pihapiiriin enintään 15 m etäisyydelle toisistaan.*

*Alle 2000 m<sup>2</sup> kokoisella rakennuspaikalla rakennuslupa edellyttää MRL 116 §:n mukaista poikkeuslupamenettelyä, jossa ohjeena käytetään tämän kaavan määräyksiä.*

*Lomarakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.*

*Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kokonaisalaa ylittämättä.*

*Avoimille peltoalueille rakennettaessa tulee toteuttaa riittävät istutukset/maisemointi, jotta rakennus sopeutuu ympäristöönsä.*

*Mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki) ja pyydettyävä ELY-keskuksen lausunto.*

*Rakennuspaikan rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.*

Suunnittelualueen lomarakennuspaikat on osoitettu RA-merkinnällä. RA-rakennuspaikkoja on osoitettu pääosin kaava-alueen pohjoisosaan Pyhäjärvelle, jossa käyttötarkoitusten muutoksia vakituiseen asumiseen ei voida sallia.

#### **RA-1 Loma-asuntoalue.**

*Alueelle voidaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja RA-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.*

*Kullekin RA-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asuinrakennusta ja saunan sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi.*

*Rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 100 k-m<sup>2</sup>.*

*Alle 2000 m<sup>2</sup> kokoisella rakennuspaikalla rakennuslupa edellyttää MRL 116 §:n mukaista poikkeuslupamenettelyä, jossa ohjeena käytetään tämän kaavan määräyksiä.*

*Lomarakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.*

*Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kokonaisalaa ylittämättä.*

*Mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki) ja pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.*

*Rakennuspaikan rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.*

Alle yhden hehtaarin saarille on annettu oma määräys, millä on rajoitettu suurinta sallittua rakentamisen määrää maisemallisten seikkojen perusteella. Mourinkiin ja Mäntysaariin ei ole osoitettu rakennuspaikkoja niiden pienuuden johdosta. Olemassa olevia rakennuksia voi korjata ja ylläpitää.

**sa Erillinen saunarakennus, uusi**

*Ko. sijainnille saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> yksikerroksisen saunan.*

**sa Erillinen saunarakennus olemassa oleva**

*Ko. sijainnille saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup> yksikerroksisen saunan.*

Sauna-merkinnällä on osoitettu yksi olevaan maatilaan liittyvä uusi saunarakennus sekä yksi olemassa oleva sauna.

## **4.5.2 Matkailupalvelujen alueet**

Matkailupalvelujen aluevarauksilla mahdollistetaan pääosin Kimolan kanavaan liittyvien matkailuelinkeinojen kehittäminen. RM-alueiden määräyksissä on määritelty kullekin alueelle mm. rakennusoikeudet ja rakennusten enimmäismäärä.

**RM-1 Matkailupalvelujen alue.**

*Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään viisi rakennusta. Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään 1 ½.*

*Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.*

*Alueen rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita, -luiskia sekä niihin liittyviä rakenteita.*

**RM-2 Matkailupalvelujen alue.**

*Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään kolme rakennusta. Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään 1 ½.*

*Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.*

*Alueen rakennusoikeus on 100 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita, -luiskia sekä niihin liittyviä rakenteita.*

**RM-3 Matkailupalvelujen alue.**

*Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään viisi rakennusta. Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään 1 ½.*

*Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.*

*Alueen rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita, -luiskia sekä niihin liittyviä rakenteita.*

**RM-5 Matkailupalvelujen alue.**

*Alue on tarkoitettu majoitusrakennuksia ja muita matkailua palvelevia rakennuksia sekä yhtä asuinrakennusta varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään kaksitoista rakennusta.*

*Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään 1 ½.*

*Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.*

*Alueen rakennusoikeus on 950 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita, -luiskia sekä niihin liittyviä rakenteita.*

**RM-6 Matkailupalvelujen alue.**

*Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään kolme rakennusta. Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään I.*

*Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.*

*Alueen rakennusoikeus on 75 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.*

#### **RM-7 Matkailupalvelujen alue.**

*Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään kahdeksan rakennusta. Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään I½.*

*Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.*

*Alueen rakennusoikeus on 650 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita, -luiskia sekä niihin liittyviä rakenteita.*

#### **RM-8 Matkailupalvelujen alue.**

*Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Rakennusten kerrosluku saa olla enintään I½.*

*Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.*

*Alueen rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.*

#### **RM/VR Matkailupalvelujen alue / Retkeily- ja ulkoilualue**

*Alue on tarkoitettu matkailua sekä retkeilyä, ulkoilua ja raviurheilua palvelevia rakennuksia varten. Rakennusten kerrosluku saa olla enintään I½.*

*Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä. Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.*

### 4.5.3 Viheralueet, virkistys ja uimarannat

#### VR Retkeily- ja ulkoilualue.

*Alueelle saa rakentaa virkistykseen, retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä rakennuksia enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueelle saa rakentaa veneenlaskuiskia, pysäköintipaikan ja lintutornin.*

*Alueelle voidaan sijoittaa venepaikkoja.*

*Mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki) ja pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.*

Kaavakartalla on osoitettu VR-merkinnällä virkistysalueita Martinniemen, Hovisaaren, Tehtaansaaren, Tuhosaaren ja Härkämäen/Possonkorven alueille.

#### VV Uimaranta-alue.

Olemassa oleva uimaranta Sompasen järven rannalla on osoitettu VV-merkinnällä.

#### Ohjeellinen melontareitti

#### Ohjeellinen ulkoilureitti

Kaavakartalle on osoitettu ohjeellinen melontareitti Lappalanjärven, Harjunjoen ja Kymijoen vesialueille ja ulkoilureitti Härkämäen/Possonkorven alueelle.

### 4.5.4 Liikenne ja liikkuminen

#### kt Kantatie

#### yt Yhdystie/kokoojaku

#### Päärata

Suunnittelualue tukeutuu kaava-alueeseen rajoittuviin maanteihin: valtatie 15 ja 12, kantatie 26 sekä yhdystie 3662. Lisäksi Lappalanjärven länsipuolelta kulkee rautatie.

#### LV Venevalkama

LV-merkinnöillä on osoitettu venevalkamia Pyhäjärven rannalle (2 kpl), Martinniemeen (1 kpl) ja Harjunjoen rannoille (2 kpl).

### 4.5.5 Erityisalueet ja johdot

#### z Voimajohto 110 kV / 400 kV

#### vj Vesi- ja viemärijohto



Kaavassa on osoitettu alueelle sijoittuvat vesi-, viemäri- ja sähköverkon päälinjat.

#### 4.5.6 Maa- ja metsätalous

##### **M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

*Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.*

*Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen asuin- ja lomarakennusoikeus on siirretty AP-, AM-, RA/AP- ja RA-alueille.*

*Rannanmitoitusvyöhykkeen ulkopuolella sallitaan ensisijaisesti emätilan talouskeskuksen yhteyteen yksi rakennuspaikka. Mikäli vanhaa talouskeskusta ei ole, rakennuspaikan sijainti ja mahdollisuus rakentamiseen tutkitaan suunnittelutarveratkaisulla.*

##### **MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta.**

*Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettu rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.*

*Erytystä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.*

##### **MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.**

*Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Metsienkäsittelyssä tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot.*

*Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen asuin- ja lomarakennusoikeus on siirretty AP-, AM-, RA/AP- ja RA-alueille.*

Maisema- ja/tai luontoarvoja sisältävät metsäalueet on osoitettu MY-merkinnällä. Näitä alueita ovat Hiekkasaari, Lammassaari, Herransaari ja osa Hovinsaaresta sekä pienemmät saaret ja luodot kaava-alueella. M-merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla ei ole erityistä maisematai luontoarvoja. MU-merkinnällä on osoitettu Suuri-Hautajärvellä alue, josta rakennuspaikka on siirretty.

#### 4.5.7 Luonnonsuojelu ja luontoarvot

##### SL Luonnonsuojelualue.

*Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.*

##### SL-1 Perustettava luonnonsuojelualue.

*Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti tarkoitettu suojeltavaksi. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa, ruoppausta tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.*

##### VR/SL-1 Retkeily- ja ulkoilualue / Perustettava luonnonsuojelualue

*Kauttaviiva osoittaa alueen käyttötarkoituksen ennen ja jälkeen luonnonsuojelualueen perustamista.*

Olemassa oleva Lappalan-Saarenmaa-Suvioja luonnonsuojelualue (YSA245749) Lappalanjärven pohjoisrannalle on osoitettu SL-merkinnällä. SL-1-merkinnällä on osoitettu pienialainen perustettava luonnonsuojelualue Martinniemeen sekä maakuntakaavan SL alue Salonsaareen. Lisäksi Hovinsaareen on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita, jotka perustetaan luonnonsuojelualueiksi (VR/SL-1).

##### pv-2 Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

*Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavaa toimintaa. Toimintaan ei saa liittyä maaperän pilaantumiseen liittyvää riskiä.*

##### Arvokas pintavesialue

Vahtimäen muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesialueen (2) rajausta on osoitettu kaavakartalla pv-2-merkinnällä. Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeä vesistöalue Kymijoki Pyhäjärven suulta Pilkanmaalle on osoitettu arvokkaana pintavesialueena.

##### ge Valtakunnallisesti arvokas kallioalue

Suunnittelualueelle sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet, Kimolan kanavan ja Kimolan lahden arvokkaat kallioalueet sekä Huuhkajanvuori on osoitettu kaavakartalla ge-merkinnällä.

##### nat Natura 2000-verkoston kuuluva alue

*Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä. Rantaan ulottuvien rakennus- tm. hankkeiden lupamenettelyn ja asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää tarvittavassa laajuudessa hankkeen vaikutukset Natura-alueen lajeihin ja luontotyypeihin.*

Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi -Natura-alue (nat) sijoittuu Lappalanjärven eteläosaan.

**luo-1 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai kohde.**

*Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa, tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen. Maisematyölupavelvoite ei koske M- ja MY-alueita.*

**luo-2 Uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue tai -kohde.**

*Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Lisäksi tulee selvittää maankäytön muutoksen vaikutukset kyseisen lajin esiintymään. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen. Maisematyölupavelvoite ei koske M- ja MY-alueita.*

Luontoselvityksen mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet tai kohteet on osoitettu kaavakartalle luo-1-merkinnällä ja uhanalaisten/harvinaisten lajien esiintymisalueet tai -kohteet luo-2-merkinnällä.

#### **4.5.8 Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset**

**sm Muinaismuistokohde.**

*Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

**sm Muinaismuistoalue.**

*Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

**sm-1 Muu kulttuuriperintökohde**

Kaava-alueella sijaitsee seuraavat kiinteät muinaisjäännökset (sm) ja muut kulttuuriperintökohteet (sm-1), jotka on osoitettu kaavassa kohde- tai aluemerkinnoilla:

Kiinteät muinaisjäännökset:

- 306010003, Kirkkokallio, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012962, Lappakoski, puolustusvarustukset, historiallinen
- 1000041348, Välikallio, asuinpaikat, kivikautinen
- 1000041349, Karsitunniemi, asuinpaikat, kivikautinen
- 1000012842, Tillolan taistelupaikka, taistelupaikat, historiallinen
- 1000006120, Kimola Kukkulinna, asuinpaikat, historiallinen
- 1000012836, Oravalan kartano, asuinpaikat, historiallinen

Muut kulttuuriperintökohteet:

- 1000013032, Pilkanmaa (Pilckanma), asuinpaikat, historiallinen
- 1000013030, Huuhkajavuori, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012928, Saarento (Saarento) Rantalankylä, asuinpaikat, historiallinen
- 1000041350, Saksala (Saxala), asuinpaikat, historiallinen
- 1000041351, Paavola (Påfvala), asuinpaikat, historiallinen
- 2512, Pessankoski, alusten hylät, historiallinen

**s-2 Kohde tai alue, joka on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisen arvon, maisema- tai kyläkuvan vuoksi.**

*Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Alue on omaleimainen ja se on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten, maisemaa jäsentävien historiallisen kasvillisuuden ja kulkuväylien kanssa yhtenäisen, kulttuurimaisemaan soveltuvan kokonaisuuden. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.*

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan mukaisesti kaavakartalle on osoitettu seuraavat maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet:

- Haarakallion ratavartijan taloryhmä, maakunnallisesti merkittävä
- Savonradan, rautatiesilta, paikallisesti merkittävä
- Hakämäki, maakunnallisesti merkittävä
- Saukkola, maakunnallisesti merkittävä
- Pilkanmaan kartanoalue, maakunnallisesti merkittävä
- Harjun villatehtaan alue, maakunnallisesti merkittävä
- Lappakosken koulut, maakunnallisesti merkittävä

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys on tekeillä ja ehdotus vaiheessa tarkastellaan mahdollisia uusien kohteiden osoittamista.

**vmma Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.**

*Rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen valtakunnallisesti arvokkaat maisema-arvot. Rakentamisen mittakaavan, tyylin, rakennusmateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäröivään maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön.*

Kaavakartalle on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaan Kymijoen kulttuurimaiseman rajaus.

**/sk-1 Kulttuurihistoriallisia-, rakennushistoriallisia sekä maisema-arvoja omaava alue**

*Alueen historialliset ja maisemalliset arvot tulee ottaa huomioon kaikessa alueen käytössä. Alueilla sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennelmat tulee pyrkiä säilyttämään.*

Kimolan kanavan matkailupalvelujen alueet on merkitty voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti osaksi kulttuurihistoriallisia-, rakennushistoriallisia sekä maisema-arvoja omaavaa aluetta.

#### **4.5.9 Tulvavaara-alueet, melualueet ja Seveso-alueet**

**tr Likimääräinen suurtulvan vaara-alue (1/100a).**

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

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetaan, että alueiden käytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueelle. Kaavakartalle on osoitettu Kymijoen ja Pyhäjärven rannoille Suomen ympäristökeskuksen aineiston mukainen likimääräinen tulvavaara-alueen rajaus tr-merkinnällä (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva). Kaavassa ei ole osoitettu uutta

asuinrakentamista alueille, jotka ovat tulva-alueen saartamia, sillä hälytysajoneuvolla tulee olla pääsy pysyvän asutuksen luokse myös tulva-aikaan.

Maantien ja raideliikenteen melu on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu WSP Finlandin vuonna 2016 laatiman meluselvityksen mukaisille tie- ja raideliikenteen melualueille.

#### **sv(sev) Suojavyöhyke (Seveso).**

*Merkinnällä on osoitettu Seveso III –direktiivin (2012/17/EU) mukaisten laitosten konsultointivyöhyke. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunnot.*

Olemassa olevat Seveso-alueet on osoitettu kaavakartalla sv(sev)-merkinnällä ja niille ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista.

#### **4.5.10 Muut merkinnät ja määräykset**

##### **W Vesialue.**

*Mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki) ja pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.*

Kymijoki, Harjunjoki, Lappalanjärvi, Pyhäjärvi, Sompanen, Hautalanjärvi, Riihilampi ja Kontjärvi on osoitettu W-merkinnällä vesialueena.

#### **4.5.11 Yleiset määräykset**

Yleismääräyksissä on kuvattu eri rakennusten etäisyydet vesistöön, vesi- ja jätehuollon ohjaus, meluntorjunta, maiseman huomioiminen ja kaavan oikeusvaikutukset.

*Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:*

- *Enintään 20 m<sup>2</sup> venevajan (vesistön puoleinen julkisivupinta) saa rakentaa vesirajaan*
- *Enintään 10 k-m<sup>2</sup> saunan saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, rakennuksen vaipan ulkopuolista terassia ei saa rakentaa*
- *Enintään 10 m<sup>2</sup> maapohjaisen puuliiterin saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta*

- Enintään 30 k-m<sup>2</sup> yksikerroksisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Katettu terassi saa olla enintään 10 m<sup>2</sup>.
- Enintään 75 k-m<sup>2</sup> yksikerroksisen, kokonaisala enintään 100 m<sup>2</sup>, asuin-, loma- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Enintään 150 k-m<sup>2</sup> enintään kaksikerroksisen, kokonaisala enintään 200m<sup>2</sup>, asuin-, loma- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Yli 150 k-m<sup>2</sup> enintään kaksikerroksisen asuin- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- 10–75 k-m<sup>2</sup> yksikerroksisen talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta

Sauna on rakennus, jonka kerrosalasta vähintään 40 % on sauna- ja pesutiloja.

Vesi- ja jätehuolto:

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

Meluntorjunta:

Liikenneväylän tai muun melunlähteen läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava meluselvityksen mukaiset melualueet ja riittävä etäisyys melunlähteeseen.

Maiseman huomioiminen:

Ranta-alueilla on huolehdittava siitä, että laituri-, katos- ja julkisivurakenteet sopivat maisemaan myös vesistöltä käsin. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta arvokkaalle maisema-alueelle. Kirkkaiden värien käyttö julkisivuissa ei ole sallittua. Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Ranta-alue ja sillä oleva joen reunakasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisessa muodossaan.

Oikeusvaikutukset:

Osayleiskaava on laadittu MRL:n 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

*Rakennusluvan saa myöntää ilman ranta-asemakaavaa tai asemakaavaa tämän yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla alueilla: AP-, AM-, RA-, RA/AP-, RM-1, RM-2, RM-3, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM/VR, VR-, VR-1 ja Sa-alueilla (MRL 72 §, MRL 44 §). Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää tilalla ei saa ylittää.*

*Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole yksilöity.*



## 5 Kaavaprosessi ja vaikutusten arviointi

### 5.1 Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus

#### 5.1.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kymijoen rantayleiskaava on vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yleiskaavakohde. Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin aloitteesta.

#### 5.1.2 Aloitusvaihe

Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 12.3.2019 § 47 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mitoitusperiaatteet. Kuulutus koskien kaavan vireille tuloa ja OAS:n nähtävillä oloa julkaistiin Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mitoitusperiaatteet olivat nähtävillä 27.3.-3.5.2019 Tekniikka- ja ympäristötalolla ja kaavahankkeen internetsivulla [www.kouvola.fi/kymijokiroykpohjoisosa](http://www.kouvola.fi/kymijokiroykpohjoisosa). OAS:aa esiteltiin nähtävilläoloaikana 30:lle henkilölle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Museovirasto, Kymenlaakson Museo, Suomen metsäkeskus, kaakkoinen palvelualue, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, KSS Verkko Oy, Fingrid Oyj, Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakso ja MTK metsälinja, Kaakkois-Suomi ja Kymenlaakson Virkistysalueyhdistys ry. Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan, että OAS:sta tulee käydä selvästi ilmi, että suunnittelualueeseen kuuluvat myös liitteen 1 mukaiset alueet ja voimassa olevat Etelä-Valkealan rantayleiskaava ja Lappalanjärven pohjoisrannan osayleiskaava tulee huomioida OAS:ssa. Lisäksi ELY:n mielestä suunnittelualueen jakamiselle erilaisiin mitoitusvyöhykkeisiin olisi vahvat perusteet ja yksittäisillä rakennuspaikoilla minimirantaviiva (rantaviivan pituus  $\geq 100$  m) pitäisi ottaa käyttöön rakentamisen ohjaamiseksi. Kymenlaakson liitto totesi, että kaavassa tulee huomioida koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset tulvariskin huomioimisesta ja yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästämisestä. Museovirasto lausui, että muuttuvan maankäytön alueille tulee arkeologinen inventointi, jonka yhteydessä tarkastetaan myös tunnetut arkeologiset kohteet. Kymenlaakson Museo kehotti lisäämään tehtyihin selvityksiin Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan Rakennuskulttuurikohteet ja niiden arvotus –selvityksen (2014). Fingrid Oy totesi, että Oravalassa sijaitseva 100 kV voimajohto tulee huomioida kaavassa. Kymenlaakson Virkistysalueyhdistys ry lausui, että Possonkorpi, joka sijaitsee Lappalanjärven koillisrannalla, tulee säilyttää virkistysalueena. Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakso ja MTK metsälinja, Kaakkois-Suomi totesivat lausunnossaan, että OAS:n liitteen 1 mukaisen kaava-alueen maanomistajia tulisi tiedottaa myös henkilökohtaisesti ja maa- ja metsätaloutta harjoittavien maanomistajien kanssa tulisi käydä neuvottelu, jos alueelle suunnitellaan

muutoksia aiempaan maankäyttöön. Lisäksi kaavatyötä varten tehtävät selvitykset tulisi listata, osallisten ja lausunnonantajien listaan tulisi lisätä Suomen metsäkeskus, Kaakkoinen palvelualue ja rantavyöhykkeen leveyden kaventamista tulisikin vielä harkita. Lisäksi mitoituseriaate, jonka mukaan alle 3 ha saarille ei myönnetä rakennusoikeutta vaikuttaa Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakson ja MTK metsälinjan mielestä kategorisena rajauksena ylimitoitetulta.

Mielipiteensä OAS:ta jätti 4 osallista. Ensimmäisen mielipiteen mukaan kaava-alueen rajaukseen tulisi ottaa mukaan Härkämäen Sulkavantien alue. Toisessa mielipiteessä toivottiin kaavarajauksen muuttamista ja maanomistajan tilalle 12:37 kuuluvan rakennusoikeuden osoittamista tilalle 12:19. Kolmannessa mielipiteessä toivottiin rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnon rakennuspaikasta asuinrakennuspaikaksi tilalla 2:1105 ja neljännessä mielipiteessä maanomistaja toivoi tilalleen 2:782 osoitettavan uuden lomarakennuspaikan.

### **5.1.3 Luonnosvaihe**

Mielipiteet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja niiden huomioon ottaminen. Kaavoittajan vastineet.

### **5.1.4 Ehdotusvaihe**

Muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta ja niiden huomioon ottaminen. Kaavoittajan vastineet.

### **5.1.5 Hyväksyminen**

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 37 §).

### **5.1.6 Viranomaisyhteistyö**

Aloituskäytön viranomaisyhteistyö on järjestetty 2.9.2019. Läsnä olivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Museovirasto, Suomen Metsäkeskus, Metsähallitus, Kouvolan kaupunki ja FCG Finnish Consulting Group Oy. Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista on järjestetty viranomaisyhteistyön työneuvottelu 17.6.2021.

## **5.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

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

<b>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</b>	<b>Huomioiminen kaavassa</b>
<i>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</i>	<p>Kaavassa on osoitettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille uusia asuin-/lomarakennuspaikkoja ja olemassa olevia lomarakennuspaikkoja, joilla käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia huomioiden kaava-alueen sijoittuminen Voikkaan ja Valkealan kirkonkylän palveluiden läheisyyteen sekä maltillisen etäisyyden päähän Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluista ja kauppakeskusalueelta. Rakennuspaikat täydentävät alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisäävät kunnallistekniikan hyödyntämistä.</p> <p>Kaavalla tuetaan alueen olemassa olevia elinkeinoja osoittamalla alueita maa- ja metsätalouden, matkailupalveluiden ja virkistyskäyttöön.</p>
<i>Tehokas liikennejärjestelmä</i>	<p>Alue on pääosin haja-asutusaluetta, jolla yksityisautoilu on pääasiallinen liikkumismuoto. Osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu siten, että niiden asukkaat pysyvät hyödyntämään joukkoliikenneyhteyksiä.</p> <p>Uusi rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti olemassa olevien teiden varsille ja tieyhteyksin päähän.</p>
<i>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</i>	<p>Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä sellaista kaavalla ole osoitettu. Alueella tai sen läheisyydessä olevat rautatiet ja maantiet aiheuttavat melua alueelle. Kaavatyössä hyödynnetään vuonna 2016 laaditun meluselvityksen tietoja ja uudet rakennuspaikat on osoitettu melualueiden ulkopuolelle.</p> <p>Rakentamista ei ole osoitettu tulvaherkille alueille ja määräyksissä on annettu ohjeet rakentamisen alimmasta rakentamiskorkeudesta.</p>
<i>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</i>	<p>Kaavaa varten suunnittelualueen luonnonympäristö ja muinaisjäännökset on inventoitu.</p>

	<p>Kaavassa on osoitettu omilla merkinnöillään ja määräyksillään arvokkaat luontokohteet ja maisema-alueet, arvokkaat rakennukset sekä muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet</p> <p>Hovisaaren, Tehtaansaaren, Tuhosaaren ja Härkämäen/Possonkorven virkistys- ja retkeilyalueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Muualla kaava-alueella rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti ryhmiin, ja alueelle on jätetty vapaata rantaviivaa virkistyskäyttöä varten.</p>
<i>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</i>	Kaavakartalle on osoitettu alueella kulkeva voimajohto.

### 5.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Oikeusvaikutteinen rantayleiskaava korvaa voimaan tultuaan alueella maakuntakaavan ja rantayleiskaavasta tulee alueen maankäyttöä ohjaava kaava. Mikäli myöhemmin rantayleiskaavaa muutetaan, on maakuntakaava ohjeena kaavamuutokselle.

Maakuntakaavan mukaisesti yleiskaavassa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi esitetty alue (Kymijoen kulttuurimaisema), valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet, Salonsaaren luonnonsuojelualue, Seveso-konsultointivyöhykkeet, veneväylä ja melontareitti, venesatama, pohjavesialue, arvokas pintavesialue, Natura-alueet, pääsähkolinja, kantatie ja päärata.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu virkistysalueita Lappalanjärven pohjoisosaan, Sompasen eteläosaan ja Hovinsaaren ja Tehtaansaaren. Virkistysalueet, siniviheryhteystarve ja patikointireitti on huomioitu kaavaratkaisussa huomioiden yleiskaavan tarkkuustaso ja kaupungin maanomistus. Hovinsaari tai Tehtaansaari on osoitettu VR-, VR/SL-1- tai MY-merkinnöillä yleiskaavassa eikä saariin ole osoitettu uutta rakentamista. Lappalanjärven pohjoisosaan on osoitettu VR-, ja SL-alueita, M-alueita, ulkoilureitti, olemassa olevat rakennuspaikat sekä ainoastaan neljä uutta rakennuspaikkaa. Sompasen alue on osoitettu M-alueeksi ja lisäksi on huomioitu olevat rakennuspaikat sekä uimaranta. Martinniemeen on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa ja matkailupalvelujen alue, muutoin alue on osoitettu VR- tai SL-1-merkinnällä.

Kymijoen tulvavaara-alueet on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa eikä uusia rakennuspaikkoja ole osoitettu tulvavaara-alueille. Yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästämiseksi kaavassa on

osoitettu laajempia virkistysalueita mm. Hovisaaren ja Härkämäen/Possonkorven alueille. Kaava-alueelle jää myös vapaita rakentamattomia rannanosuuksia yleiseen virkistyskäyttöön, sillä vain noin puolet kaava-alueen rantaviivasta on osoitettu rakentamiseen. Rantayleiskaavalla ei ole osoitettu sellaisia toimintoja, jotka vaikuttaisivat vaelluskalakantojen lisääntymiseen jokialueilla. Suunnittelualueella on vesi- ja viemäriverkostoa Lappajärven etelä- ja länsiosissa ja pohjoisosassa Hautalan kohdalla sekä Harjunjoen itärannalla ja Kymijoen itärannalla Kuusaanlammen pohjoispuolella. Näillä alueilla uudet rakennuspaikat voidaan liittää olemassa olevaa vesi- ja viemäriverkoston. Lisäksi kaavassa on annettu yleismääräyksiä koskien jätevesien käsittelyä.

Yleiskaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan merkintöjen ja määräysten kanssa.

## **5.4 Kaavan suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin**

Oikeusvaikutteinen rantayleiskaava korvaa voimaan tultuaan alueen yleiskaavat ja rantayleiskaavasta tulee alueen maankäyttöä ohjaava kaava.

### **5.4.1 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava**

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava on saanut lainvoiman 6.1.2016. Rantayleiskaavassa on huomioitu osayleiskaavassa osoitetut kulttuuriympäristön arvot ja tarkennettu rantavyöhykkeen aluevarauksia mm. retkeily- ja ulkoilualueiden ja suojelualueiden osalta, vakituisen asumisen sekä rantayleiskaavaa varten laaditun mitoituksen mukaisten rakennuspaikkojen osoittamisen osalta.

### **5.4.2 Etelä-Valkealan rantayleiskaava**

Oravalan kartanon alueella on voimassa Etelä-Valkealan rantayleiskaava, joka on hyväksytty 11.12.2000. Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavassa Etelä-Valkealan rantayleiskaavan maa- ja metsätalousalueita on osoitettu matkailupalvelujen alueiksi ja erillispientalojen aluetta on puolestaan muutettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Muutoksella mahdollistetaan Kimolan kanavaan liittyvien matkailupalveluiden kehittäminen ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen.

### **5.4.3 Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava**

Kimolan kanavan ympäristössä on voimassa Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2004. Kukkulinnavuon alue on osoitettu Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavassa RM-merkinnällä. Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavassa merkintää on tarkennettu RM-5-alueeksi, jolla on rakennusoikeutta 950 k-m<sup>2</sup>. Väärälän alueella olevassa oleva lomarakennuspaikka ja maa- ja metsätalousaluetta on muutettu matkailupalveluiden alueeksi RM-3, jolla on rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi pieni kaistale kanava-alueeksi osoitetusta alueesta ja pieni kaistale maa- ja metsätalousvaltaista aluetta on muutettu kahdeksi matkailupalvelujen alueeksi RM-6, joilla on rakennusoikeutta 75 k-m<sup>2</sup>/alue.

#### **5.4.4 Jaalan itäosan rantayleiskaava**

Martinniemessä on voimassa Jaalan itäosan rantayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2003. Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavassa alueelle osoitettua RM-aluetta on supistettu merkittävästi ja suurin osa muutosalueesta on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Alueelle jätetylle matkailupalvelujen aluevaraukselle RM-8 on osoitettu rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on lisäksi osoitettu kaksi asuin-/lomarakennuspaikkaa (RA/AP) (Rakennusoikeuden siirto Lappalanjärveltä) ja perustettavan suojelualueen merkintä (SL-1).

#### **5.4.5 Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava**

Suuri Hautajärvellä on voimassa Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava, joka hyväksytty vuonna 2007. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA), joka nyt kaavamuutoksella on siirretty Lappalanjärven pohjoisrannalle tilalle 286-449-2-1221. Suuri Hautajärvellä siirretyn rakennuspaikan alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilunohjaamistarvetta (MU) suunnittelualueetta ympäröivän voimassa olevan kaavan aluevarausmerkinnän mukaisesti.

### **5.5 Kaavan suhde kaupunkistrategiaan 2019–2030**

Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.1.2018 (§ 8) kaupunkistrategian 2019–2030, jonka tavoitteena on väestömäärän kasvu, niin että kaupungin asukasluku olisi vuonna 2023 87 000 ja vuonna 2030 90 000. Strategian mukainen väestökehitys ei ole ainakaan vielä toteutunut. Tilastokeskuksen ennuste ja Kouvolan kaupungin tavoite poikkeavat toisistaan. Kaavan on tarkoitus mahdollistaa maltillinen väestökasvu.

## **5.6 Vaikutusten arviointi**

### **5.6.1 Vaikutusten arviointi osana kaavan laatimistyötä**

Kaavan vaikutukset selvitetään MRA 1 §:n mukaisesti. Osayleiskaavan keskeisiä vaikutuksia ovat:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen
- maisemavaikutukset

Vaikutusten arviointi pohjautuu selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin.

### **5.6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen**

Kaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen tai läheisyyteen olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Lisäksi on mahdollistettu lomarakennuspaikkojen muuttaminen vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi noin 200 rakennuspaikan

osalta. Kaavatyötä varten on laadittu selvitys vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista, ja sen mukaisesti Pilkanmaa, Sompanen ja Harjunjoen alue sijoittuvat lähelle Voikkaan palveluja ja Lappalanjärven alue tukeutuu Valkealan kirkonkylän lähipalveluihin. Näiltä alueilta etäisyys Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluihin, sekä kauppakeskusalueelle on maltillinen ja ne sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmin.

Uudet asuinrakennukset ja vakituiset asukkaat tuovat verotuloja kaupungille. Kustannuksia syntyy mm. koulukuljetuksista ja vanhusten kotipalveluista. Kaava-alueita lähimmät peruskoulut ja lukiot sijaitsevat Voikkaan ja Valkealan kirkonkylän alueilla. Lisäksi Lappalanjärven eteläpuolelle sijoittuu Jokelan alakoulu. Mikäli kaava-alueen lisärakentamisen väestörakenne vastaisi nykyistä ikäjakaumaa ja alueen väestö lisääntyisi noin 200–300 henkilöllä, tarkoittaisi se noin 35-50 uutta alle 18-vuotiasta lasta ja nuorta. Uudet oppilaat jakautuisivat kuitenkin eri kouluihin, mikä tasaisi vaikutuksia eri koulujen oppilasmääriin.

Kaavalla on suoria taloudellisia vaikutuksia alueen maanomistajiin, koska ranta-alueen rakennusoikeus on määritetty. Rakennuspaikkojen olemassaolo lisää tilojen vakuusarvoa ja helpottaa myös uudisinvestointien rahoitusta. Alueen toteuttaminen on pääosin maanomistajien asia. Lisärakentaminen luo paineita yksityistieverkon parantamiseen ja kunnossapitoon. Suuri osa Lappalanjärven rantojen kiinteistöistä sekä Niemenmaan ja Miehon alueet kuuluvat vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon alueelle. Vesi- ja viemäriverkoston kehittäminen ja laajentaminen voi tulla ajankohtaiseksi uudisrakentamisen ja käyttötarkoitusten muutosten myötä.

### **5.6.3 Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen**

Kaavaan on osoitettu noin 200 olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa, joiden käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi. Lisäksi on osoitettu noin 40 uutta rakennuspaikkaa, jotka voidaan toteuttaa asuinrakennus- tai lomarakennuspaikkoina. Jos arvioidaan, että noin 50 % eli noin 120 kpl näistä paikoista muutettaisiin/rakennettaisiin vakituiseksi asuinrakennuspaikoiksi voisi vakituisten asukkaiden määrä lisääntyä alueella tulevaisuudessa noin 200–300 henkilöllä. Mikäli kaava-alueen lisärakentamisen väestörakenne vastaisi nykyistä ikäjakaumaa (Tilastokeskus, Ruututietokanta-aineisto 2020), olisi uusista asukkaista n. 17 % 0–17-vuotiaita, 64 % 18–64-vuotiaita ja 19 % yli 64-vuotiaita.

### **5.6.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen**

Maantien ja raideliikenteen melu on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa eikä uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu tie- ja raideliikenteen melualueille. Yksi uusi rakennuspaikka (RA/AP) on osoitettu raideliikenteen 50 dB meluvyöhykkeelle. Myöskään Seveso-direktiivin mukaiselle vyöhykkeelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Kymijoen tulvavaara-alueet on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa eikä uusia rakennuspaikkoja ole osoitettu tulvavaara-alueille.

Kaavassa on osoitettu laajempia virkistysalueita mm. Hovisaaren ja Härkämäen/Possonkorven alueille, mikä turvaa alueiden virkistyskäyttömahdollisuuksia. Kaava-alueelle jää myös vapaita rakentamattomia rannanosuuksia yleiseen virkistyskäyttöön. Alueen vesistöjen virkistyskäyttöön kaavaratkaisulla ei ole heikentävää vaikutusta. Kaavan on osoitettu ohjeellinen melontareitti Lappalanjärven, Harjunjoen ja Kymijoen alueille.

Kaavassa on osoitettu laajoja alueita, joilla lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutokset vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi on mahdollista. Tämä lisää asukkaiden mahdollisuuksia valita asuinpaikkansa ja vaikuttaa elinoloihinsa. Mahdollisilla uusilla asukkailla voi olla alueen sosiaalista aktiivisuutta ja vireyttä lisäävä vaikutus. Kaava ei ole heikennä alueen sosiaalista turvallisuutta.

### **5.6.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen**

Koska kaava-alueen lisärakentamisen määrä on vähäinen suhteessa alueen kokoon ja olemassa olevaan rakentamiseen nähden, ei alueen liikenneverkon liikennemääriin tapahdu merkittäviä muutoksia.

Kaavalla on osoitettu alle 40 uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi kaavaan on osoitettu noin 200 olemassa olevaa lomarakennuspaikka, joiden käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi. Arviona on, että noin 50 % eli noin 100 kpl näistä paikoista muutettaisiin vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi.

Ympäristöministeriön Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisun (2008) mukaan kesämökille tehdään päivittäin keskimäärin 1,03 käyntiä, jos matkat jaetaan tasan vuoden kaikille vuorokausille, kun taas vakituisen asutuksen matkatuotosluvut ovat taajamien lievealueilla 2,07 matkaa vuorokaudessa ja harvaan asutulla maaseudulla 2,03 matkaa/vrk. Näihin lukuihin perustuen 100 loma-asunnon muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi lisäisi matkatuotoksia noin 100:ta 200:taan.

Liikennemäärien lisäys näkyisi erityisesti kesäajan ja viikonloppujen ulkopuolisina aikoina, jolloin loma-asuntoihin tehdään vähemmän matkoja. Mahdollisesti lisääntyvät liikennemäärät jakautuvat kuitenkin eri puolille suunnittelualueetta, joten muutoksella ei ole heikentävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen tai liikenteen sujuvuuteen.

### **5.6.6 Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön**

Suunnittelualueella on vesi- ja viemäriverkostoa Lappajärven etelä- ja länsiosissa ja pohjoisosassa Hautalan kohdalla sekä Harjunjoen itärannalla ja Kymijoen itärannalla Kuusaanlammen pohjoispuolella. Näillä alueilla uudet rakennuspaikat voidaan liittää olemassa olevaa vesi- ja viemäriverkoston. 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 ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Suunnittelualueelle sijoittuva pohjavesialue on osoitettu kaavakartalle omalla merkinnällään ja pohjaveden laadun ja määrän vaarantamisen sekä maaperän pilaamisen kieltävällä määräyksellä.



Pohjavesialueelle on osoitettu olevien rakennuspaikkojen yhteyteen yksi uusi rakennuspaikka, millä ei ole vaikutusta pohjaveden laatuun tai määrään. Kaavassa on myös huomioitu omalla merkinnällään yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeä vesistöalue Kymijoki Pyhäjärven suulta Pilkanmaalle.

Kaavatyötä varten on laadittu luontoselvitys, johon perustuen kaavaan on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita tai kohteita sekä uhanalaisten/harvinaisten lajien esiintymisalueita tai -kohteita. Uudet rakennuspaikat on pystytty pääosin sijoittamaan näiden alueiden ulkopuolelle. Nisoksen ranta-alueella uusia rakennuspaikkoja on osoitettu ranta-alueille, joille sijoittuu viitasammakon kutualueita (luo-2). Luo-2-merkinnälle on annettu määräyksen mukaisesti alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Lisäksi tulee selvittää maankäytön muutoksen vaikutukset kyseisen lajin esiintymään. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa. Merkinnän määräyksellä turvataan viitasammakon kutualueiden säilymistä alueella.

Kaavaan on osoitettu SL-1-merkinnällä perustettavat luonnonsuojelualueet, jotka sijoittuvat Martinniemeen ja Salonsaareen. Näiden alueiden toteutuksella on positiivinen vaikutus luonnonarvojen ja monimuotoisuuden säilymiseen alueella.

### **5.6.7 Vaikutukset maisemaan**

Suunnittelualueen Kymijoen rannat ovat osa Kymijoen kulttuurimaisemaa (valtakunnallisen maisema-alueen rajauksen tarkennus). Kulttuurimaisema-alueelle on osoitettu kuusi uutta rakennuspaikkaa, yksi uusi sauna sekä matkailupalvelujen alueita. Kaikki e. uudet varaukset saunaa lukuun ottamatta sijoittuvat peitteisille alueille. Alueen rajaus on merkitty kaavakartalle omalla merkinnällään ja määräyksellä, jonka mukaisesti rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen valtakunnallisesti arvokkaat maisema-arvot ja rakentamisen mittakaavan, tyylin, rakennusmateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäröivään maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön.

Uusien rakennuspaikkojen toteutuessa ranta-alueiden luonnonmaisema muuttuu niiltä osin rakennetuksi ympäristöksi, mikä muuttaa paikallisesti maisemarakennetta. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan avoimien alueiden ulkopuolelle ja olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen maisemavaikutusten vähentämiseksi. Joitakin rakennuspaikkoja on maaomistusolojen vuoksi jouduttu sijoittamaan peltoalueille. Muutoksia maisemassa tulee myös rakennusoikeuden määrän kasvusta ja siihen liittyvästä mahdollisesta lisärakentamisesta käyttötarkoituksen muutokset olemassa oleville lomarakennuspaikoille mahdollistavilla RA/AP-alueilla. Kohtalaisia muutoksia maisemassa tapahtuu Hautalanlammen alueella, jonne on osoitettu kolme uutta rakennuspaikkaa neljän olemassa olevan

lisäksi. Kaavassa on kuitenkin annettu useita määräyksiä koskien maisemointia: Ranta-alueilla on huolehdittava siitä, että laituri-, katos- ja julkisivurakenteet sopivat maisemaan myös vesistöltä käsin. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta arvokkaalle maisema-alueelle. Kirkkaiden värien käyttö julkisivuissa ei ole sallittua. Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Ranta-alue ja sillä oleva joen reunakasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisessa muodossaan.

Vaikutuksia maisemaan selvitetään tarkemmin tulevan kevään / kesän aikana valmistuvan maisemaselvityksen perusteella.

### **5.6.8 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön**

Kaavassa on huomioitu Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan mukaiset maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet omalla merkinnällään ja määräyksellä, jonka mukaisesti alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten, maisemaa jäsentävien historiallisen kasvillisuuden ja kulkuväylien kanssa yhtenäisen, kulttuurimaisemaan soveltuvan kokonaisuuden ja museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Kaava ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön tarkentuvat ehdotusvaiheessa, kun tekeillä olevan selvityksen raportti on valmistunut

### **5.6.9 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön**

Arkeologisen inventoinnin mukaiset kohteet ja alueet on osoitettu kaavakartalle omilla merkinnöillään ja määräyksillään eikä uusia rakennuspaikkoja ole sijoitettu näiden alueiden / kohteiden kohdalle. Kaavalla ei ole heikentävää vaikutusta arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen.

### **5.6.10 Vaikutukset maa- ja metsätalouteen**

Kaavassa on osoitettu kaava-alueen kokoon nähden vähäisesti uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole rajoitettu maa- ja metsätalouteen liittyvää tuotanto- ja talousrakentamisen määrää maatilojen talouskeskusten alueilla (AM) eikä maa- ja metsätalousvaltaisille alueille (M ja MY) ole asetettu maa- ja metsätalouskäyttöä koskevia rajoitteita.

### **5.6.11 Yritysvaikutusten arviointi**

Kaava mahdollistaa maa- ja metsätalouteen liittyvän elinkeinotoiminnan maatilojen talouskeskusten alueilla sekä maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla. Seveso-alueet turvaavat teollisuuslaitosten toimintaedellytyksiä. Matkailupalvelujen alueet mahdollistavat matkailuun liittyvien elinkeinojen kehittymisen Kimolan kanavan läheisyydessä.

### **5.6.12 Vaikutukset kauppaan ja palveluihin**

Uudet asuinrakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevien taajamien läheisyyteen, mikä mahdollistaa olemassa olevien kauppojen ja palveluiden käytön.

### **5.6.13 Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi**

Rantayleiskaavan maanomistajakohtainen rantarakennusoikeus on osoitettu kaavakartalla mitoituspäätösten mukaisesti laaditun emätilaselvityksen perusteella. Emätilaselvityksen mukainen kaavaratkaisu on maanomistajille tasapuolinen. Maanomistajat, joilla ei ole rantarakennusoikeutta, voivat hyödyntää maa-alueitaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla maa- ja metsätalouteen. Kaavaratkaisu ei aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa.

### **5.6.14 Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi**

Kaava-alueella on yksi Suomen Natura 2000 -verkostoon sisällytetty kohde; Lappalanjärven lahdet ja Kytönlampi SACFI0424011. Lappalanjärven Nisoksen alue, Käyräjoen suualue, Hovinlahti ja Sulkavaisten lahti sekä Kytönlampi ovat matalia ruovikkoisia ja kortteikkoisia vesialueita. Alueilla elää runsaana luontodirektiivin liitteen II ja IV (a) lajeihin kuuluva täplälampikorento. Kytönlammen ja Hovinlahden alueilla elää myös luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluva sirolampikorento. Lisäksi Nisoksen ja Käyräjoen suun alueilla kasvaa useissa kohdin luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluvaa uhanalaista hentonäkinruohoa.

Kaavassa ei ole osoitettu vesialueelle sijoittuvalle Natura-alueelle toimintoja. Nisoksen rannalle on osoitettu 5 uutta rakennuspaikkaa, jotka voidaan liittää olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin vesistö päästöjä ei vähäisiä hulevesiä lukuun ottamatta muodostu. Liikkuminen vesillä voi hieman lisääntyä rakennuspaikkojen toteutuessa. Nisoksen alueella on kuitenkin jo yhdeksän olemassa olevaa rakennuspaikkaa, joten muutos ei ole kovin suuri verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen.

Kaavassa ei ole osoitettu Natura-alueelle tai sen läheisyyteen sellaista uutta toimintaa, jolla olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura-alueen luontotyyppien luonnontilaan, levinneisyyteen tai lajistoon. Kaavaratkaisu ei muuta Natura-alueen käyttöä. Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu suoria vaikutuksia Lappalanjärven lahdet ja Kytönlampi Natura-alueen suojeluperustana olevaan lajistoon. Edellä esitetyn perusteella Natura-tarvearviointia ei ole tarpeellista laatia.

### **5.6.15 MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset**

Rakentamisen soveltuvuutta rantamaisemaan on ohjattu kaavassa antamalla maisemointia ja rakentamisen rantaetäisyyttä koskevia määräyksiä. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan useamman rakennuspaikan ryhmiin. Valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema on huomioitu kaavassa omalla merkinnällä ja määräyksellä.

Kaavaan on osoitettu Natura-alueita, luonnonsuojelualueita, perustettavia luonnonsuojelualueita sekä luontoselvityksen mukaisia luontoarvoiltaan arvokkaita alueita ja kohteita. Kaavassa on varattu alueita virkistyskäyttöön ja omilla merkinnöillään on osoitettu arvokas pintavesialue ja pohjavesialue. Suuri osa Lappalanjärven rannoista sekä Niemenmaan ja Miehon alueet kuuluvat vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon alueelle. 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.

Kaava-alueella on paljon olemassa olevaa rakennuskantaa. Uusia rakennuspaikkoja on kaavalla osoitettu alle 40. Kaupungin omistamille maille on osoitettu vain osa mitoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta, mikä lisää yhtenäisten rakentamattomien rantaosuuksien määrää alueella. Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet on otettu mainittujen seikkojen lisäksi huomioon mm. osoittamalla tulvarajaukset ja pyrkimällä sijoittamaan rakennuspaikat parhaiten rakentamiseen soveltuville alueille.

## **5.7 Yleiskaavan toteuttaminen**

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava on laadittu maakäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennusten rakentamiseen yleiskaavassa määrätyille alueille (MRL 44 §, 72 §).

## 6 Yhteystiedot

Kaavatyötä ohjaa:

Kouvolan kaupunki / Kaupunkisuunnittelu / Yleiskaavoitus

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

Käyntiosoite: Kaupungintalo, Torikatu 10, 45100 Kouvola

Postiosoite: Kouvolan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu / Yleiskaavoitus, PL 85, 45100 Kouvola

Kaavan laatija:

Timo Leskinen, projektipäällikkö, p. 040 508 9680, timo.leskinen@fcg.fi

(Heli Jokela, suunnittelija, puh. 044 750 5312, heli.jokela@fcg.fi)

Altti Lukkari, suunnittelija, puh 041 731 9556, altti.lukkari@fcg.fi

FCG Finnish Consulting Group Oy, Mikrokatu 1, PL 1199, 70211 Kuopio

## 7 Liiteaineistot

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 3.1.2023)
- Liite 2 Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa mitoituseriaatteet (Tekninen Lautakunta 12.3.2019 § 47)
- Liite 3 Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa luontoselvitys (11.10.2019 Luontoselvitys Kotkansiipi)
- Liite 4 Kouvolan Kymijoen pohjoisosan ROYK Hautalanlampi, Riihilampi ja Kontjärvi luontoselvitys (7.10.2020 Luontoselvitys Kotkansiipi)
- Liite 5 Kouvolan Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi (2019, Mikroliitti Oy)
- Liite 6 Selvitys Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista (2020 Kouvolan kaupunki)
- Liite 7 Jaalan Martinniemen luontoselvitys 2020 (17.9.2020 Luontoselvitys Kotkansiipi)
- Liite 8 Mitoitustaulukot (luonnos, päivitetty 3.1.2023)
- Liite 9 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 2.9.2019, muistio
- Liite 10 Meluvyöhykkeet