

## Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava, kaavaluonnoksen käsittely

50/10.02.03/2022

Tela 12.03.2019 § 47

### *Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa: Vireilletulo, OAS ja mitoituspäätökset*

Kouvolan kaupunki aloittaa Pyhäjärven ja Lappalanjärven välisen alueen rantojen käytön suunnittelun. Suunnittelun tarkoituksena on ohjata alueen rantarakentamista. Kaavassa osoitettaville rakennuspaikoille voidaan myöntää kaavan perusteella rakennuslupia. Kaavatyö kestää useita vuosia.

### *Suunnittelualue*

Suunnittelualueeseen kuuluu Kymijoen varsi Piikanmaalta Pyhäjärven Salonsaareen, Sompasen kaakkoisosa, Kymijoen varsi Kuusaan lammen pohjoispuolelta, Harjujoki ja Lappalanjärven länsiosat. Tarkempi suunnittelualueen rajaus löytyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS).

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 33 km<sup>2</sup> ja rantaviivan pituus on 60 km. Suunnittelualueella on olemassa varsin kattavasti loma-asutusta rannoilla. Lappalanjärven rannoilla on useita uimarantoja. Kouvolan kaupungille ei ole tulossa alueelta omarantaisia omakotitontteja myytäväksi johtuen kaupungin vähäisestä maanomistuksesta alueella.

OAS:n liitteenä 1 olevissa rantayleiskaavojen muutoskohteissa tutkitaan mahdollisuuksia muuttaa kaavaa niin, että se sallisi Kimolan kanavaan liittyvien matkailupalveluiden kehittämisen Pyhäjärven alueella. Kaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa matkailupalveluiden alueet (RM) ja niiden rakennusoikeuden määrä.

### *Mitä on jo tehty*

Kaavatyötä varten on tehty luontoselvitys ja emätilaselvitys. Luontoselvityksessä on tutkittu alueen luontoarvot, huomioiden mm. liito-oravat ja valkoselkätikka. Emätilaselvityksessä on laadittu 1.7.1959 kantatilaajaotuksen mukaisille tiloille rantarakennusoikeuslaskelmat.

### *Mitoituspäätökset*

Kaavatyötä varten on laadittu mitoituspäätökset, jotka ohjaavat kaavatyötä.

Rantayleiskaavan mitoitustilana koko kaava-alueella käytetään 6 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

### *Kustannukset*

Maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:n mukaan rantayleiskaavan laatimiskustannuksista voidaan enintään puolet periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteen. Perustelut ja esitys kaavoitusmaksun käytöstä tuodaan teknisen lautakunnan käsittelyyn ennen kaavan hyväksymistä.

#### *Tiedottaminen*

Kaavatyöstä tiedotetaan kuulutuksin Kouvolan Sanomissa. Kaavaluonnosta ja kaavaehdotusta esitellään myös yleisötilaisuuksissa. Kaavahankkeen etenemistä voi seurata kotisivulla [www.kouvola.fi/kymijokiroykpohjoisosa](http://www.kouvola.fi/kymijokiroykpohjoisosa)

#### *Jatkoaikataulu*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan 30 päivän ajaksi nähtäville.

Viranomaisneuvottelun jälkeen aloitetaan kaavaluonnoksen suunnittelutyö.

Kaavaluonnos on tavoitteena saada nähtäville loppuvuodesta 2019.

Kaavan arvioidut laatimisvuodet ovat 2019-2021.

Kaavan OAS on oheismateriaalina.

Kaavan mitoitusperiaatteet ovat liitteenä nro 1.

Lisätietoja: kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen, [topi.suomalainen\(a\)kouvola.fi](mailto:topi.suomalainen(a)kouvola.fi), p. 02061 58261.

#### **Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosan vireille tulemisesta ja OAS:n nähtäville asettamisesta. Tekninen lautakunta hyväksyy Kymijoen rantayleiskaava, pohjoisosan mitoituksen pääperiaatteet käytettäväksi tässä kaavoitustyössä.

#### **Teknisen lautakunnan päätös:**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

### **Tekninen lautakunta 26.01.2023 § 11**

**Valmistelija:** kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, [olli.ruokonen\(at\)kouvola.fi](mailto:olli.ruokonen(at)kouvola.fi)

#### *Kaava-alueen sijainti*

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava käsittää Kymijoen ranta-alueita Kuusaanlammelta Harjunjoelle ja Voikkaalta Pyhäjärvelle.

Järvialueista kaava kattaa Pyhäjärven etelärantoja ja saaria sekä suurimman osan Lappalanjärvestä. Kaavaan liittyy myös osia pienemmiltä vesistöiltä kuten Kontjärveltä, Sompaselta, Riihilammelta, Iso-Ruhmaalta, Hautalanlammelta ja Kimolan kanavan ympäristöstä. Kaava-alueen laajuus on tarkentunut kaavan aloitusvaiheesta.

#### *Aikaisemmat vaiheet*

Tekninen lautakunta on käsitellyt kaavan rantarakennuspaikkojen mitoitusperiaatteita kokouksessaan 12.3.2019. Samassa kokouksessa lautakunta on päättänyt käynnistää kaavoitustyön. Kaava on kuulutettu vireille 27.3.2019 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.3.-3.5.2019.

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavaa on käsitelty Kouvolan rantarakentamisen suunnittelua ja ohjaamista varten perustetussa rantarakentamisen ohjausryhmässä. Kaavaa laatii FCG Finnish Consulting Group Oy Kouvolan kaupungin ohjauksessa.

#### *Kaavan tarkoitus*

Pääosa suunnittelualueesta on aluetta, jolla ei ole voimassa suoraan rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. 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. Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava on suunniteltu siten, että valmistuessaan kaavan perusteella voitaisiin myöntää suoria rakennuslupia kaavan mukaisille rakennuspaikoille.

Rantaosayleiskaava on laadittu koskemaan pääosin lomarakentamista. Kaava-alueen erityispiirteenä on sen rajautuminen Kouvolan, Valkealan ja Voikkaan taajamiin. Vesistöjen sijainti lähellä keskustaajamia luo rakentamispaineita tyypillisesti rantaosayleiskaavalla suunniteltavan loma-asutuksen lisäksi myös vakituisen asutuksen suunnitteluun. Vuonna 2020 on laadittu ranta-alueita koskeva vakituisen asumisen edullisuustarkastelu ja sen pohjalta tarkastelu Kymijoen pohjoisosan kaava-alueen vakituisen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista. Tarkastelujen perusteella Pilkanmaan eteläosa, Sompanen ja Harjujoen 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, joten näillä ranta-alueilla on kaavaluonnoksessa esitetty mahdollisuuksia vakituisen asumiseen.

Lisäksi kaavaluonnoksessa on esitetty matkailupalvelujen alueita Kimolan kanavan vesireitin yhteyteen ja Iso-Ruhmaan rannalle. Kaavalla tutkitaan lisäksi muutamia rakennuspaikkojen siirtoja järveltä toiselle.

Kyseessä on kaavaluonnos, eli kaavaratkaisut eivät ole vielä lopullisia. Kaavaa varten on vielä laadittavana mm. maisemaa ja kulttuuriympäristöä koskevia selvityksiä. Suunnittelualue sijaitsee taajama-alueiden yhteydessä, joten rantojen ja vesialueiden virkistyskäytöllä on korostunut merkitys ja alueen virkistyskäyttökokemuksia voidaan kartoittaa esimerkiksi kyselyllä.

#### *Kaavoitusmaksut*

Maankäyttö- ja rakennuslain 76 §:n mukaan rantayleiskaavan laatimiskustannuksista enintään puolet voidaan periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteen. Lähtökohtana laatimiskustannusten perimiselle ovat teknisen lautakunnan päättämät kaavoituksen palvelumaksut ja yhtenäiset käytännöt muiden kaupungin laadinnassa olevien rantayleiskaavojen kesken (mm. Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava). MRL 76 §:n mukaisten laatimiskustannusten perimisestä tulee tehdä erillinen kaavakohtainen päätös, joka tuodaan teknisen lautakunnan päätettäväksi ennen kaavan hyväksymistä. Maanomistajien kannalta on kuitenkin tärkeää tiedottaa maksuista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, joten em. periaatteista tiedotetaan jo kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana.

#### *Jatko*

Lautakuntakäsittelyn jälkeen kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi tutustuttavaksi ja mielipiteiden antamista varten. Kaavan valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana järjestetään yleisötilaisuus.

Valmisteluvaiheen palautteen ja valmistuvien selvitysten perusteella valmistellaan kaavaehdotus. Valmistuessaan kaavaehdotus tuodaan teknisen lautakunnan käsiteltäväksi nähtäville asettamista varten. Suunnittelun tavoitteena on saattaa rantaosayleiskaava hyväksymisvalmiuteen vuoden 2023 aikana. Tavoiteaikataulun toteutumiseen vaikuttaa mm. luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen määrä ja laatu sekä mahdolliset valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä havaittavat lisäselvitystarpeet/lisäsuunnittelukysymykset. Valmiin rantaosayleiskaavan hyväksymisestä päättää lopulta Kouvolan kaupunginvaltuusto.

#### *Vaikutusten arviointi*

Vaikutusten arviointi sisältyy kaavaselostusluonnokseen ja sitä täydennetään kaavaprosessin edetessä. Kaavaluonnosratkaisu esittää suunnitelman rantojen maankäytön järjestämisestä. Kaavaa varten laaditut luonto- ja arkeologiset selvitykset on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Kaavalla mahdollistettaisiin suurehko määrä vakituista asumista taajamien läheisille ranta-alueille. Hyödyt (kiinteistöjen arvonnousu, asuinpaikan valinnanvapaus) kohdistuvat yksityisille maanomistajille. Näille alueille ei pääsääntöisesti toteuteta kaupungin toimesta kunnallisteknisiä palveluja (vesihuolto, kunnan ylläpitämät kadut), vaan asukkaiden tulee järjestää nämä palvelut omalla kustannuksellaan. Vakituisen ranta-asumisen edullisuustarkastelujen yhteydessä on arvioitu, että kokonaisuutena vapaa-ajan asutuksen muuttamisella vakituiseksi asutukseksi ei yleisesti ottaen todennäköisesti ole merkittävää myönteistä tai kielteistä kuntataloudellista vaikutusta.

Matkailupalveluiden alueiden osoittaminen edistää Kimolan kanavan vesireittiin tukeutuvan liiketoiminnan kehittämistä.

Kaavaluonnosaineistot ovat **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeen verkkosivut: [www.kouvola.fi/kymijokiroykpohjoisosa](http://www.kouvola.fi/kymijokiroykpohjoisosa)

Lisätietoja: kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, [miia.blom@kouvola.fi](mailto:miia.blom@kouvola.fi) tai kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, [olli.ruokonen@kouvola.fi](mailto:olli.ruokonen@kouvola.fi)

#### **Teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta hyväksyy Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan luonnoksen.

Lautakunta asettaa kaavaluonnoksen 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

#### **Teknisen lautakunnan päätös:**

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Miia Blom oli paikalla kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

---