



Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava

Kaavaselostus



Kouvolan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

3.2.2023

Sisällys

Tiivistelmä.....	1
1. Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1. Kaavan tunnistetiedot.....	3
1.2. Kaavaprosessi.....	3
1.3. Sijainti.....	4
1.4. Osayleiskaavan tarkoitus	4
2. Suunnittelun lähtökohdat	5
2.1. Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset.....	5
2.2. Ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmät	5
2.3. Kaava-alueen yleiskuvaus	7
2.3.1. Sijainti	7
2.3.2. Kaava-alueen raja- ja sen tarkennus.....	8
2.3.3. Suunnittelutilanne.....	8
2.3.4. Luonnonympäristö ja maisema	8
2.3.5. Rakennettu ympäristö.....	9
2.3.6. Palvelut.....	9
2.3.7. Liikenne	9
2.3.8. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	9
2.3.9. Yhdyskuntatekninen huolto	9
2.3.10. Maaperä ja sen pilaantuneisuus sekä rakennettavuus	9
2.3.11. Ympäristöhaitat	9
2.3.12. Maanomistus	10
2.3.13. Väestö ja työpaikat	10
2.4. Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet.....	10
2.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
2.4.2. Kymenlaakson maakuntakaava 2040.....	10
2.4.3. Kouvolan kaupungin rakennemalli.....	13

2.4.4.	Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava.....	13
2.4.5.	Anjalankosken taajamayleiskaava.....	14
2.4.6.	Asemakaavat	15
2.4.7.	Mitoitusperiaatteet	15
2.4.8.	Yhteenveto tehdyistä selvityksistä	15
2.4.9.	Väestön kehitys ja ennusteet	17
2.4.10.	Suunnittelualan historia	17
2.5.	Suunnitteluorganisaatio.....	18
3.	Selvitykset	19
3.1.	Mitoitusperiaatteet.....	19
3.2.	Emätilaselvitys.....	19
3.3.	Palveluverkkoanalyysi	19
3.4.	Maisemaselvitys.....	21
3.5.	Luontoselvitys	23
3.6.	Rakennuskulttuuriselvitys	24
3.7.	Virkistyskäyttökysely ja virkistysmahdollisuudet.....	26
3.8.	Tulvavaara-alue selvitys	28
3.9.	Arkeologinen selvitys	29
3.10.	Hajuselvitys	31
3.11.	Luettelo kaavan taustaselvityksistä	32
4.	Kaavaratkaisu ja sen perustelut	34
4.1.	Suunnittelun vaihtoehdot	34
4.2.	Mitoitusperiaatteet.....	34
4.3.	Kaavaluonnoksen suunnittelu.....	34
4.4.	Kaavaehdotuksen suunnittelu	36
4.5.	Suunnitteluratkaisu.....	37
4.5.1.	Asuin- ja lomarakentaminen	38
4.5.2.	Palvelut ja työpaikat	41

4.5.3.	Viheralueet, virkistys ja uimarannat	42
4.5.4.	Liikenne ja liikkuminen	43
4.5.5.	Erytysalueet, johdot ja ympäristöhäiriöt	44
4.5.6.	Maa- ja metsätalous, peltoalueet	45
4.5.7.	Luonnonsuojelu ja luontoarvot	45
4.5.8.	Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.....	46
4.5.9.	Tulvavaara-alueet, melualueet ja Seveso-alueet	48
4.5.10.	Muut merkinnät ja määräykset	49
4.5.11.	Yleiset määräykset	50
5.	Kaavaprosessi ja vaikutusten arviointi.....	52
5.1.	Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus	52
5.1.1.	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	52
5.1.2.	Aloituskvaihe	52
5.1.3.	Luonnosvaihe	53
5.1.4.	Ehdotuskvaihe	53
5.1.5.	Hyväksyminen	54
5.1.6.	Viranomaisyhteistyö.....	54
5.2.	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	54
5.3.	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	55
5.4.	Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavoihin	56
5.4.1.	Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava	56
5.4.2.	Anjalankosken taajamayleiskaava.....	56
5.5.	Kaavan suhde kaupunkistrategiaan 2019-2030.....	57
5.6.	Kaavan suhde Gasum Oy:n biokaasulaitoksen suunnitteluun.....	58
5.7.	Vaikutusten arviointi.....	58
5.7.1.	Vaikutusten arviointi osana kaavan laatimistyötä	58
5.7.2.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen.....	59
5.7.3.	Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen.....	60

5.7.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen.....	60
5.7.5.	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	61
5.7.6.	Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön	61
5.7.7.	Vaikutukset maisemaan	62
5.7.8.	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön	63
5.7.9.	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön	64
5.7.10.	Vaikutukset maa- ja metsätalouteen	64
5.7.11.	Yritysvaikutusten arviointi	66
5.7.12.	Vaikutukset kauppaan ja palveluihin	66
5.7.13.	Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi	66
5.7.14.	Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi	67
5.7.15.	MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset	67
5.8.	Yleiskaavan toteuttaminen	68
6.	Yhteystiedot	69
7.	Liiteaineistot.....	70

Kannen kuva: Viistoilmakuva Kurjenniemestä 1.8.2014. © Kouvola kaupunki / Lentokuva Vallas Oy

LÄHDELUETTELO:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Esko Rossi Oy. 2011. Kymijoen pilaantuneet sedimentit, riskiarvio.

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 20.1.2023)
- Liite 2 Kymijoen rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan mitoitusperiaatteet (Tela 10.5.2016 § 101)
- Liite 3 Palveluverkkoanalyysi uuden vakituisen ranta-asutuksen sijoittamiseksi (22.11.2016 Kouvolan kaupunki)
- Liite 4 Kymijoen maisemaselvitys (23.12.2016 Sito)
- Liite 5 Kymijoen rantaosayleiskaava Korja-Anjala luontoselvitys (7.11.2016 Luontoselvitys Kotkansiipi) – tutustuttavissa paperisena Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa
- Liite 6 Kymijoen rantaosayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (21.8.2020 Kouvolan kaupunki)
- Liite 7 Kymijoen rantaosayleiskaavan virkistyskäyttökysely (30.6.2017 Kouvolan kaupunki)
- Liite 8 Kymijoen rantaosayleiskaavan virkistyskäyttökohteet – kartta (Kouvolan kaupunki)
- Liite 9 Yhteenveto Kymijoen rantayleiskaava, keskiosa ja Alakylän kyläyleiskaava kaavaluonnoksen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet (Tela 9.4.2019 § 71)
- Liite 10 Yhteenveto Kymijoen rantayleiskaava, keskiosa ja Alakylän kyläyleiskaava kaavaluonnoksen mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet (Tela 9.4.2019 § 71)
- Liite 11 Kymijoen rantaosayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2019 (Mikroliitti)
- Liite 12 Kouvolan Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan hajuselvitys (20.1.2021 Sweco)
- Liite 13 Ote Kouvolan kaupungin meluselvityksestä – yhteismeluvyöhykkeet (10.3.2016 WSP)
- Liite 14 Yhteenveto Kymijoen rantayleiskaava, keskiosa ja Alakylän kyläyleiskaava kaavaehdotuksen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet
- Liite 15 Yhteenveto Kymijoen rantayleiskaava, keskiosa ja Alakylän kyläyleiskaava kaavaehdotuksen muistutuksista ja kaavoittajan vastineet
- Liite 16 Anjalan taistelupaikan arkeologinen tarkkuusinventointi 2022 (Mikroliitti)
- Liite 17 Ehdotusvaiheen jälkeisen viranomaisneuvottelun muistio (22.3.2022)
- Liite 18 Anjalan taistelupaikan muinaismuistolain mukainen neuvottelu, muistio (14.6.2022)
- Liite 19 Yhteenveto kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista (3.2.2023)

Tiivistelmä

Tarkoitus:

Rantayleiskaava on tarkoitettu pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämistä varten (MRL 72 § 2 mom.). Rantayleiskaavan tarkoituksena on ohjata Kymijoen rannan käyttöä Korian ja Anjalan välillä niin, että kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille. Lomarakentamisen lisäksi kaavassa tutkitaan mahdollisuudet pysyvän ranta-asutuksen osoittamiseksi. Rantayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 20 km² ja mitoitettavan suoran rantaviivan pituus on n. 43 km.

Selvitykset:

Kaavatyötä varten on laadittu seuraavat selvitykset: emätilaselvitys, maisemaselvitys, luontoselvitys, palveluverkkoanalyysi, kulttuuriympäristöselvitys, virkistyskäyttökysely, tulvavaara-alue selvitys, arkeologinen selvitys ja hajuselvitys. Kymijoen rantaosayleiskaavan emätilatarkastelu perustuu 1.7.1959 ajankohdan mukaiseen kiinteistöjaotukseen, jonka mukaisille emätiloille määritetään rantarakennusoikeus (6 rakennuspaikkaa/km). Tästä rantarakennusoikeudesta vähennetään kaikki emätilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus. Maisemaselvityksessä on tutkittu alueen maisemarakennetta, maisemakuvaa, tärkeitä näkymiä ja maamerkkejä, sekä tunnistettu kulttuuriympäristöarvot. Luontoselvityksessä on tutkittu alueen merkittävät luontoarvot, sisältäen myös palpakkokuorias- ja saukkoselvityksen. Palveluverkkoanalyysissä on määritetty palveluiden saavuttavuuden kannalta pysyvään asumiseen edullisimmat alueet. Virkistyskäyttökyselyssä kysyttiin kuntalaisilta heidän nykyistä Kymijoen virkistyskäyttöä ja tarpeita. Tulvavaara-alue selvityksessä määritettiin paikkatieto-ohjelmalla tulvan vaikutusalueet (1/100a). Arkeologisessa selvityksessä on Museoviraston lausunnon mukaisesti tehty tarkkuusinventointi muinaisjäännösalueille ja maastoinventointi muille muuttuvan maankäytön alueille. Hajuselvityksessä on tehty Mäkikylän jätevedenpuhdistamon ja biokaasulaitoksen hajumallinnus.

Kaavaratkaisu:

Kaava-alueella on asuinkäytössä yhteensä 225 rakennuspaikkaa. Toteutuneita lomarakennuspaikkoja on 33 kpl. Lähtökohtana rantayleiskaavan suunnittelulle on ollut emätilaselvityksessä osoitettu maanomistajakohtainen rantarakennusoikeus. Kaavassa on osoitettu uusia lomarakennuspaikkoja 22 kpl, uusia asuinrakennuspaikkoja 31 kpl ja 10 rakennuspaikkaa, joissa lomarakennuspaikka voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi. Uusien asuinrakennuspaikkojen määrä on 13 % kaava-alueen rakennuspaikoista eli kaava on laadittu MRL:n mukaisesti pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella. Rakennuspaikkojen koko on n. 5 000 m². Kaava-alueen virkistyskäyttö tukeutuu vahvasti Kymijokeen ja kaavassa on osoitettu uusia virkistyskäyttökohteita Kymijoen varresta.

Vaikutusten arviointi:

Koska vesi- ja viemäriverkosto on kaava-alueella pääosin valmiina, ei niistä aiheudu kaupungille kustannuksia ja näin tuetaan jo olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäyttöä. Myös kevyen liikenteen väyläverkosto on pääosin valmiina. Uudet asukkaat voivat hyödyntää olemassa olevia julkisen liikenteen reittejä, jolloin yksikkökustannukset pienenevät. Uutta asuinrakentamista ei ole osoitettu kauaksi olemassa olevista palveluista. Kaavaratkaisu perustuu maltillisen väestökehitysarvioon. Kaavassa osoitettujen asuinrakennuspaikkojen toteutuessa kaava-alueen väestön kasvu olisi 100-150 henkilöä, arvioilta seuraavien 10-20 vuoden aikana. Kaavassa on pyritty luontoalueiden yhtenäisyyteen ja jatkuvuuteen. Kaavassa on osoitettu uudet rakennuspaikat olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, kiinteistöjaotus huomioiden. Kaavassa esitetyt maankäytön muutokset eivät heikennä merkittävästi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja. Kaavamääräyksillä on ohjattu rakennusten etäisyys rantaviivasta, mikä turvaa Kymijoelta päin koetun maiseman säilymisedellytyksiä. Kaavaratkaisu turvaa maa- ja metsätalouselinkeinojen toimintaedellytykset.

Kaavaprosessi:

- Tekninen lautakunta on hyväksynyt Kymijoen rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mitoitusperiaatteet kokouksessaan 10.5.2016 (§ 101).
- OAS ja kaavan mitoitusperiaatteet ovat olleet nähtävillä 18.5.-20.6.2016.
- Kaavaluonnos nähtävillä 12.9.-15.10.2018 (Tela 28.8.2018 § 170)
- Yhteenveto Kymijoen rantayleiskaava, keskiosa ja Alakylän kyläyleiskaava kaavaluonnoksen lausunnoista ja mielipiteistä, sekä kaavoittajan vastineet (Tela 9.4.2019 § 71)
- Kaavaehdotus nähtävillä 14.10.–30.11.2021 (Tela 15.6.2021 § 132)
- Yhteenveto Kymijoen rantayleiskaava, keskiosa ja Alakylän kyläyleiskaava kaavaehdotuksen lausunnoista ja muistutuksista, sekä kaavoittajan vastineet

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaava
Osayleiskaavan tunnus:	286 YK3/3
Diaarinumerot:	45/10.02.03/2022, 349/10.02.00/2020, 723/10.02.00/2017 ja 11473/10.02.00/2016
Kaavan laatija:	Kouvolan kaupunki: kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen, yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, kaavoitusinsinööri Olli Ruukonen, kaavoitusinsinööri Miia Blom, kaavasuunnittelija Lotta Koivisto FCG Finnish Consulting Group Oy: DI Timo Leskinen, suunnittelija YTM Heli Jokela

1.2. Kaavaprosessi

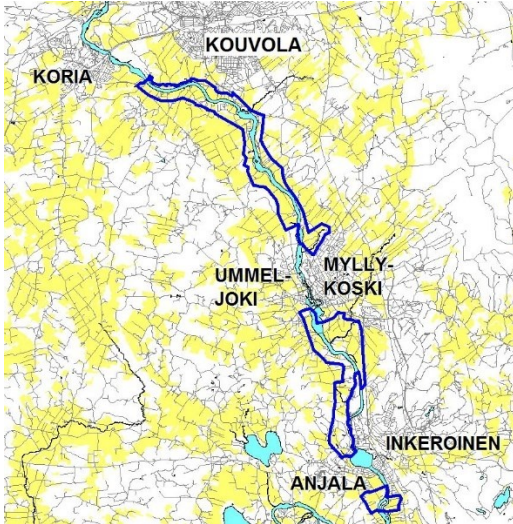
Aloituskvaihe	Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mitoitusperiaatteet <ul style="list-style-type: none"> • Tekninen lautakunta 10.5.2016 § 101 • OAS nähtävillä 18.5.-20.6.2016, yleisötilaisuus 25.5.2017 • Karttakysely Kymijoen ranta-alueiden virkistyskäytöstä 17.5.-30.7.2016 • Selvitysten laadinta: emätilaselvitys, maisemaselvitys, luontoselvitys, palveluverkkoanalyysi, kulttuuriympäristöselvitys
Kaavaluonnosvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Kaavaluonnos nähtävillä 12.9.-15.10.2018 (Tela 28.8.2018 § 170) • Yleisötilaisuus 4.10.2018 Myllykosken yhteiskoululla • Selvitysten laadinta: arkeologinen selvitys • Kaavoittajan vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin (Tela 9.4.2019 § 71)
Ehdotuskvaihe	<ul style="list-style-type: none"> • Hajuselvitys (20.1.2021) • Kaavaehdotus nähtävillä 14.10.–30.11.2021 (Tela 15.6.2021 § 132) • Lisäkuuleminen 3.-17.6.2022 yksittäisistä muutoksista ehdotukseen • Kaavoittajan vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin • Selvitysten laadinta: arkeologinen selvitys koskien Anjalan taistelupaikkaa

1.3. Sijainti

Suunnittelualue (kuva 1) sijaitsee Kouvolan keskustan eteläpuolella, Kymijoen varressa.

Rantayleiskaavan alue on Kymijoen varsi välillä Koria-Anjala, lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita ja Alakylää.

Rantayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 20 km² ja mitoitettavan suoran rantaviivan pituus on n. 43 km.



Kuva 1 Kymijoen rantaosayleiskaava-alueen rajaus sinisellä

1.4. Osayleiskaavan tarkoitus

Rantayleiskaavalla ohjataan Kymijoen rannan käyttöä. Kaavan valmistuttua ei MRL 72 §:n mukaista poikkeamislupamenettelyä kaava-alueella tarvitse enää käsitellä, sillä kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille.

2. Suunnittelun lähtökohdat

2.1. Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin toimesta. Kymijoen rantayleiskaava on vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yleiskaavakohde. Kaavan tarkoituksena on laatia lähinnä lomarakennusten rakentamista ohjaava rantaosayleiskaava Kymijoen varteen (MRL 72 § 2. mom.).

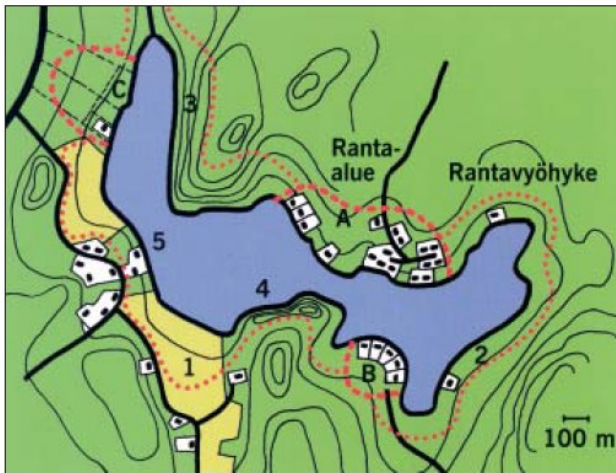
Suunnittelualueen erityispiirteenä on varsin mittava ympärivuotinen asutus, joten loma-asumisen ohella kaavassa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa suunnittelualueelle ympärivuotista asutusta, mikäli se on kyseiselle suunnittelualueen osalle loma-asumista luonteenomaisempaa. Kaavassa tutkitaan Kymijoen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

Rantayleiskaavalla ohjataan Kymijoen rannan käyttöä. Kaavan valmistuttua ei poikkeamislupahakemuksia (MRL 72 §) kaava-alueella tarvitse enää käsitellä, sillä kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille.

2.2. Ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmät

Rantavyöhyke tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita (HE 79/1996). Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hallintokäytännössä rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä on pidetty 50 metriä.

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Olemassa olevan asutuksen lisäksi ranta-alueen suunnittelutarve voi syntyä odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. Suunnittelutarve koskee myös sellaisia pääosin rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella sijaitsevia rakennuspaikkoja, joilla ei ole omaa rantaa.



Rantavyöhyke ■■■■■■

Avoimella pellolla (1) rantavyöhyke on leveämpi kuin metsäisessä maastossa (2).

Rinteessä rantavyöhyke ulottuu niin kauas kuin rinteelle sijoittuva rakentaminen selvästi näkyy ja vaikuttaa vesistöön (3).

Rannalla oleva mäenharjanne estää näkyvyyden vesistöön, joten rantavyöhyke voi olla kapeampi (4).

Kylämäisen asutuksen alue on pääosin ns. kuivan maan suunnittelutarpeen (MRL 16 §) piirissä. Rantasäännöksiä sovelletaan vain rantavyöhykkeellä (5).

Ranta-alue ■■■■■■

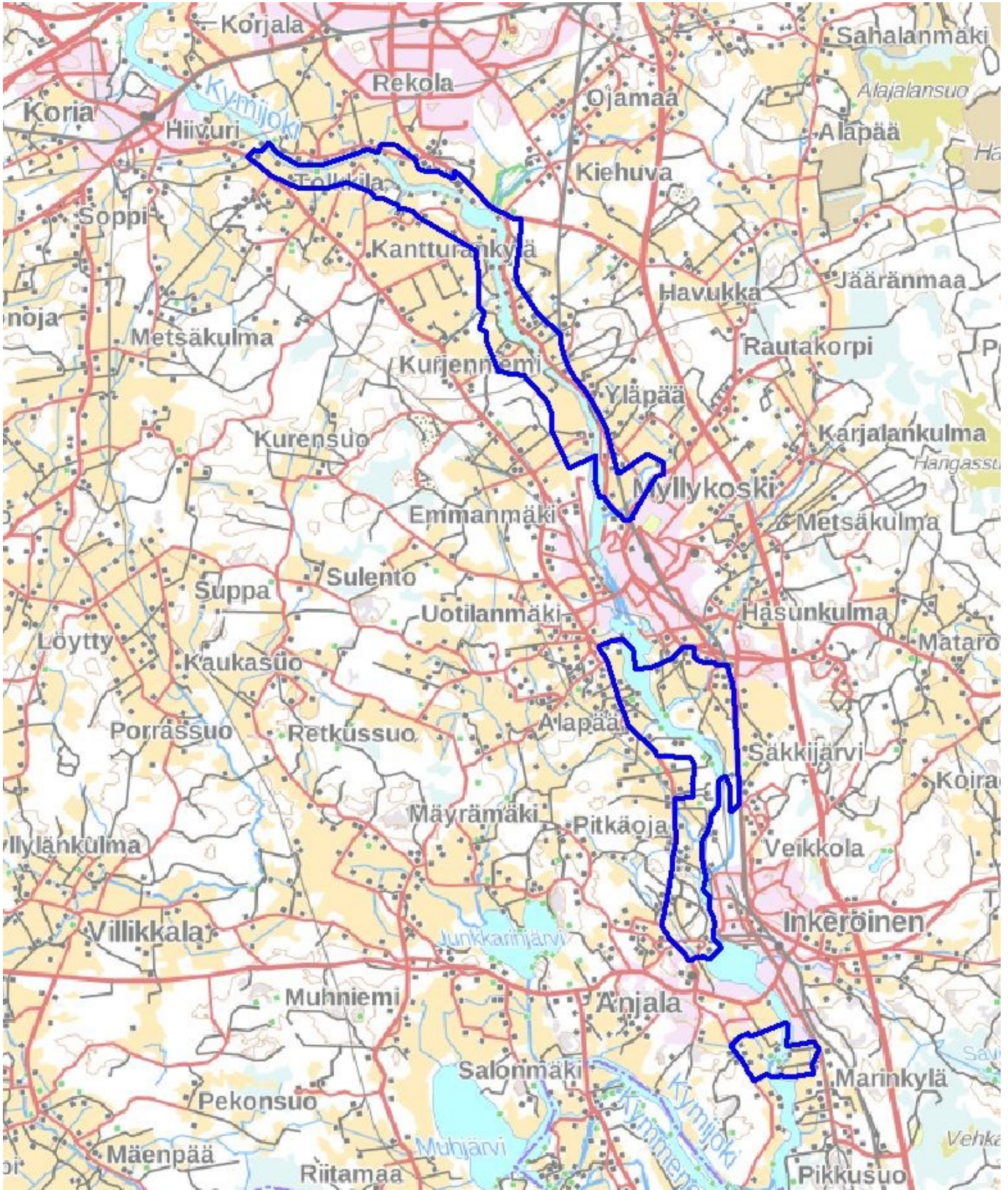
Ranta-alue rajautuu rantaan tukeutuvan ja vesistöön vaikuttavan loma-asutuksen mukaan (A).

Tiivis rannalla oleva loma-asutus aiheuttaa ranta-alueen suunnittelutarpeen, vaikka taustamaastossa ei loma-asutusta olisikaan (B).

Ranta-alueen suunnittelutarve syntyy myös silloin, kun alueella on odotettavissa rakentamista esimerkiksi kiinteistöjakojen vuoksi (C).

Lähde: Ympäristöministeriö: Ympäristöopas 120: Rantojen maankäytön suunnittelu ([SYKE:n julkaisuarkiston latauspalvelu](#), luettu 27.11.2019)

2.3. Kaava-alueen yleiskuvaus



Kuva 2 Kymijoen rantaosayleiskaava-alueen rajausta sinisellä.

2.3.1. Sijainti

Rantayleiskaavan alue on Kymijoen varsi välillä Korja-Anjala, lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita. (kuva 2)

2.3.2. Kaava-alueen rajausta ja sen tarkennus

Rantayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 20 km² ja mitoitettavan suoran rantaviivan pituus on n. 43 km.

Rantayleiskaava-alue (kuva 2) käsittää Kymijoen vartta seuraavasti:

- Vilppulasta ja Mäkikylästä Myllykoskelle ulottuvan asemakaavoittamattoman ranta-alueen. Jokisillan tien itäpuolta on ollut tarpeen ottaa mukaan kaava-alueeseen, koska se on MRL:n mukaista ranta-aluetta ja osin myös rantavyöhykettä.
- Myllykosken ja Anjalan välisen asemakaavoittamattoman ranta-alueen, mukaan lukien Nuorisokeskus Anjalan alue
- Kymijoen varren Marinkylän kohdalta alueen, jolla ei ole rantayleiskaavaa
- Rantayleiskaava-alueen ulkopuolelle on rajattu Anjalankosken taajamayleiskaavan (lainvoimainen 20.1.2004) virkistys-, teollisuus-, tuotanto-, palvelu- ja asuntoalueet

Rantayleiskaava-alueen rajausta (kuva 2)

- Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Purhonojaan Vilppulassa
- Rantayleiskaava-alueeseen kuuluu Kymijoen varsi, n. 150-800 metriä sisämaahan päin.
- Etelässä, Anjalan eteläpuolella, rantayleiskaava-alue rajautuu Kymijoen ranta-alueen osayleiskaavaan (lainvoimainen 26.2.2014)

Kaava-alueen rajausta on tarkennettu OAS:ssa esitetystä kaavaluonnoksen suunnittelun yhteydessä.

Kaavan tarkoituksena ei ole suunnitella Kouvolan taajamien tulevaisuuden maankäyttöä, mistä johtuen yleiseen virkistykseen, asemakaava-asumiseen ja teollisuuteen varattavia alueita ei ole otettu mukaan kaava-alueeseen.

2.3.3. Suunnittelutilanne

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Suunnittelualueen etelä- ja keskiosassa on voimassa Anjalankosken taajamayleiskaava (lainvoimainen 20.1.2004). Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen Myllykoskella ja Ummeljoella, Inkeröisissä ja Anjalassa.

2.3.4. Luonnonympäristö ja maisema

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2016 (Liite 5) ja luontoselvitystä on täydennetty vuonna 2017. Lisäksi alueelle on laadittu maisemaselvitys vuonna 2016 (Liite 4).

2.3.5. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue koostuu Kymijokivarren laajoista peltoalueista, joilla sijaitsee maatiloja. Lisäksi suunnittelualueella on omakotitaloja ja lomarakennuksia. Suunnittelualueella sijaitsee 143 asuinrakennuspaikkaa, 72 maatilan talouskeskusta ja 48 vapaa-ajan asuinrakennusta (rakennus- ja huoneistorekisteri 16.3.2016). Rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan suunnittelualueella ei sijaitse vuokrattavia lomamökkejä tai -osakkeita.

2.3.6. Palvelut

Palveluiden osalta suunnittelualueen asutus tukeutuu läheisiin taajamiin: Koria, Kouvolan keskusta, Myllykoski ja Anjala-Inkeroinen. Suunnittelualueen palveluverkkoa on kuvattu tarkemmin erillisessä palveluverkkoanalyysissä (Liite 3).

2.3.7. Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu kaava-alueeseen rajoittuviin maanteihin: Anjalantie (359), Kymenlaaksontie (367), Jokisillantie ja Keltakankaansuora. Lisäksi kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Kouvola-Kotka rautatie.

2.3.8. Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee Anjalan historialliseen ympäristöön kuuluvat RKY-alueet Rabbelugnin kartano ja Anjalan kartano. Kaava-alueella sijaitsee useita Museoviraston muinaisjäännösrekisterin kohteita.

2.3.9. Yhdyskuntatekninen huolto

Suurin osa kaava-alueesta on vesiosuuskuntien vesi- ja viemärijohtoverkoston piirissä. Lisäksi osalla alueesta on Kymen Vesi Oy:n vesi- ja viemärijohtoverkosta.

2.3.10. Maaperä ja sen pilaantuneisuus sekä rakennettavuus

Kymijoen pilaantuneiden sedimenttien riskiarvio on valmistunut vuonna 2011 (Kaakkois-Suomen ELY-keskus).

2.3.11. Ympäristöhaitat

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys (WSP 2016), jossa keskeisen melulähteet ovat maanteiden varret ja rautatie. Mäkikylän jätevedenpuhdistamo ja biokaasulaitos, sekä Lautalan kotieläintalouden suuryksikkö ovat hajuhaittaa aiheuttavia kohteita.

2.3.12. Maanomistus

Suurin osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Kouvolan kaupungilla on vain vähän maaomistusta kaava-alueella. Anjalan Nuorisokeskuksen lähialue ja Känkkäränmäki, Alakylän matonpesupaikka ja Myllykosken Vesistökeskuksen alue ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa. Kouvolan kaupungin omistamat alueet ovat lähinnä virkistyskohteita.

2.3.13. Väestö ja työpaikat

Koko suunnittelualueella asuu 359 ihmistä (14.6.2017).

2.4. Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet

2.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

2.4.2. Kymenlaakson maakuntakaava 2040

Kaava-alueella on voimassa Kymenlaakson maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 15.6.2020 ja määrättiin voimaan maakuntahallituksessa 24.8.2020.

Maakuntakaavassa 2040 on Kymijoen varsi osoitettu kulttuuriympäristön tai maisemanvaalimisen kannalta valtakunnallisesti ja maakunnallisesti tärkeänä alueena. Mäkikylän jäteveden puhdistamo on osoitettu et-merkinnällä yhdyskuntateknisen huollon alueena. Mäkikylän ranta-alue ja Myllykosken ja Anjalan väli on osoitettu MY-merkinnällä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Jokisillantie on osoitettu ylimaakunnallisena pyöräilyreitteinä. Känkkärän alue on osoitettu V-merkinnällä virkistysalueena. Kymijokeen on osoitettu ylimaakunnallinen melontareitti ja sini-viheryhteys. Kouvola-Kotka rautatie on osoitettu kehitettävänä pääratana. Anjalan nuorisokeskuksen alue on osoitettu palveluiden alueena. Anjalan paperitehtaan ympärille on osoitettu sev-merkinnällä konsultointivyöhyke. Pääsähkölinja, pääkaasulinja, päävesijohto ja siirtoviemäri on osoitettu maakuntakaavassa harmaana viivana.

Lisäksi suunnittelualueeseen kohdistuu erityisesti seuraavat koko maakuntaa koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla.

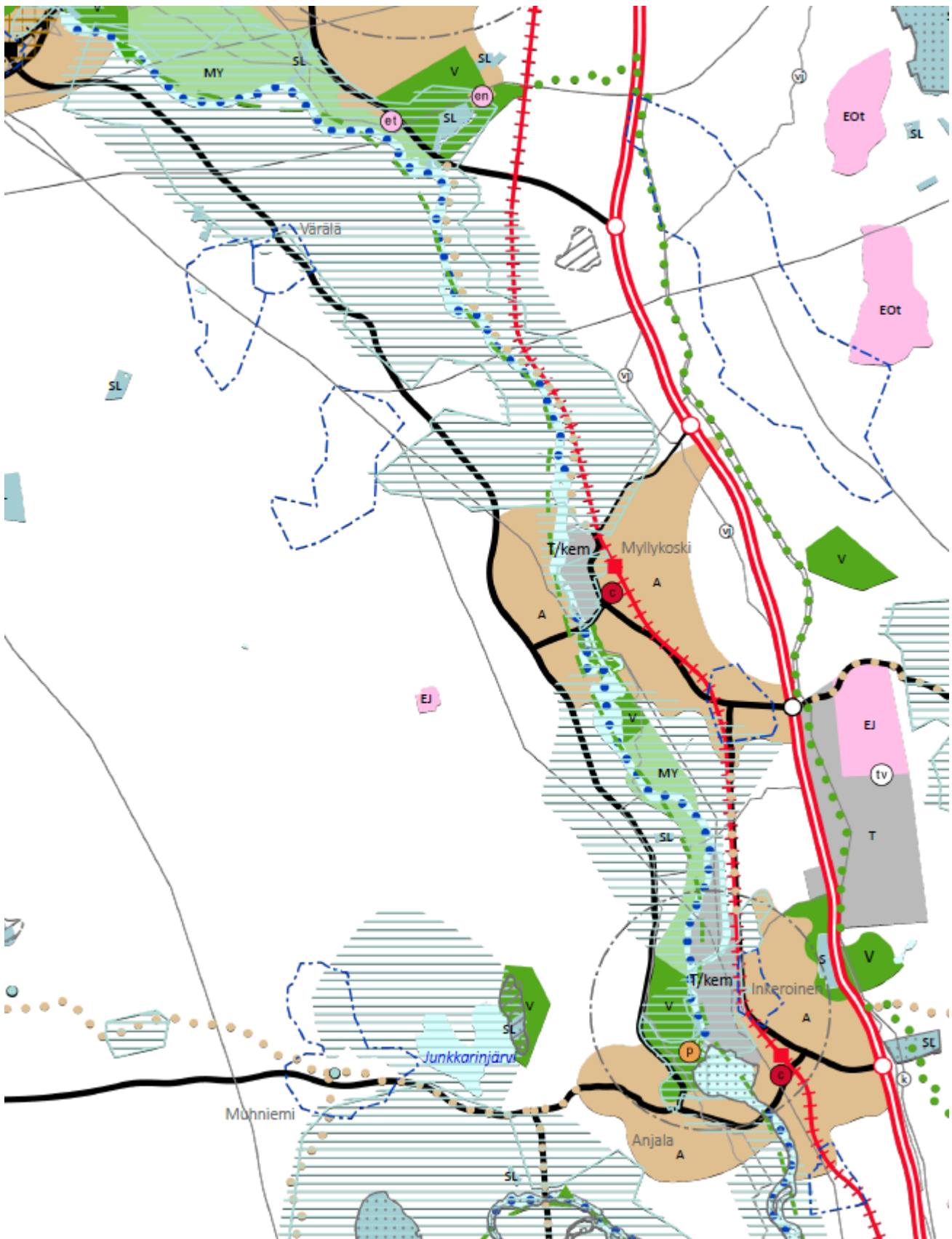
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen.

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 3 Karttaote Maakuntakaava 2040:sta.

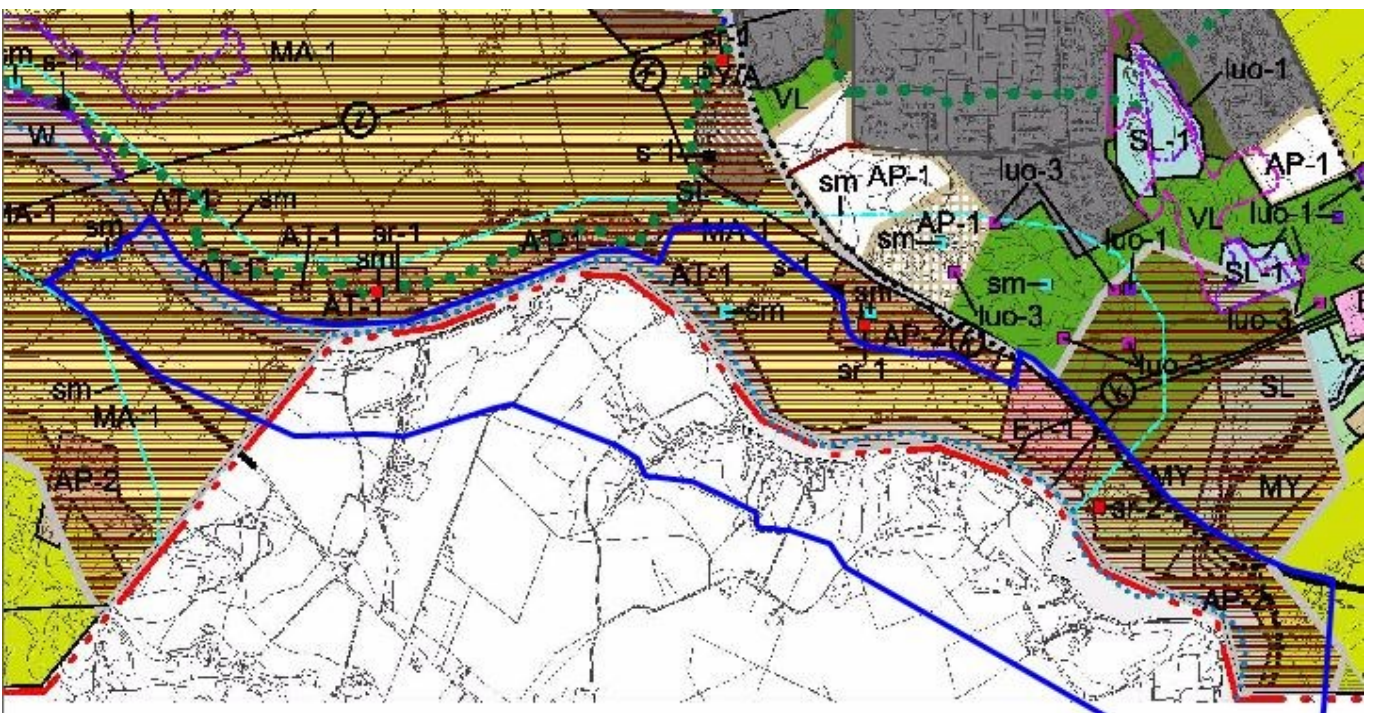
2.4.3. Kouvolan kaupungin rakennemalli

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 määrittellä tavoitteita ja suuntaviivoja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle kaavoitukselle. Suunnittelualue kattaa Kouvolan kaupungin koko alueen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennemallin 18.2.2013.

Suunnittelualue ei kuulu rakennemallin keskeiseen kaupunkialueeseen. Myllykosken ja Inkeroinen-Anjala alueiden osalta kaava-alue kuuluu aluekeskusten lähivaikutusalueeseen.

2.4.4. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

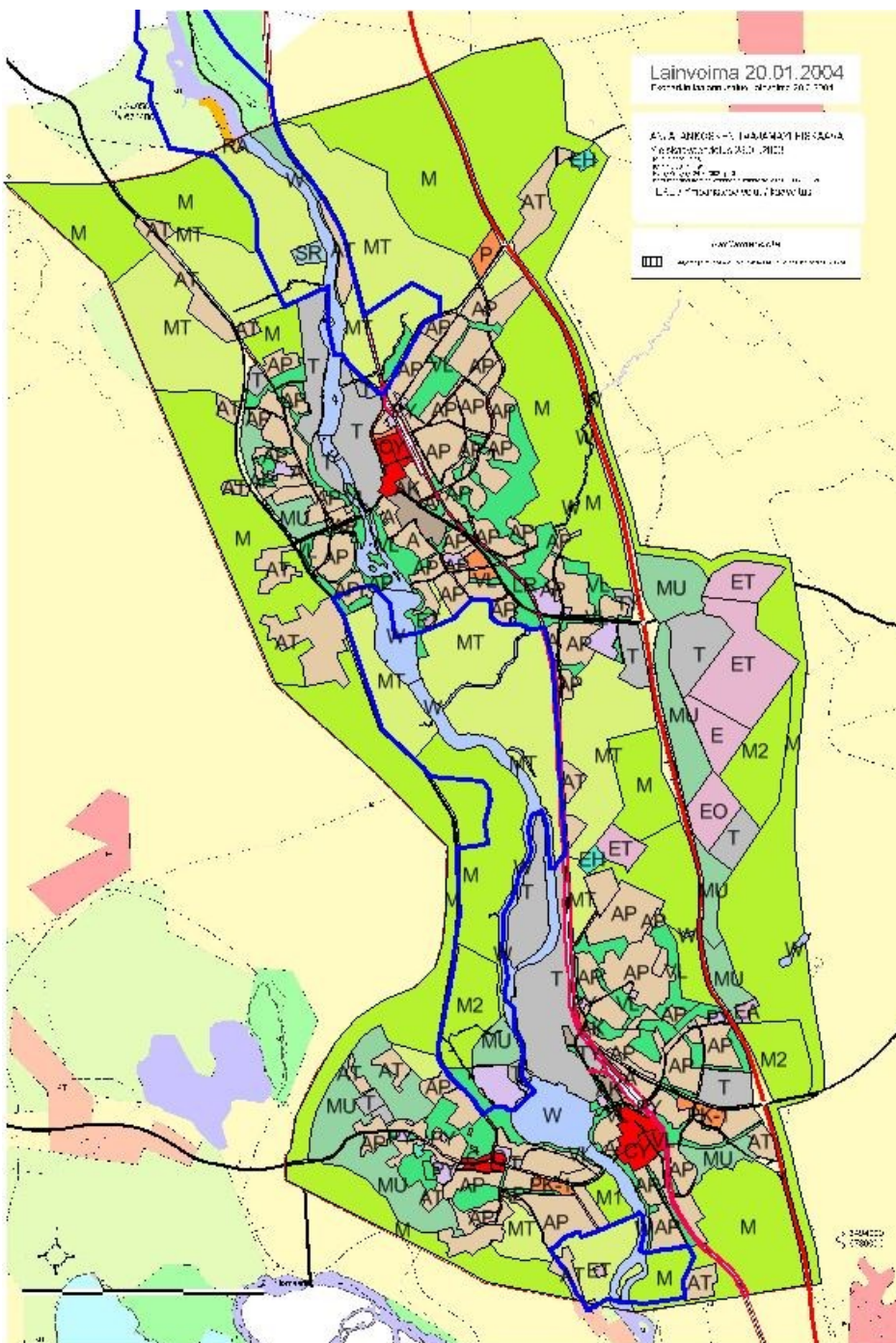
Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Ko. kaavassa on osoitettu suunnittelualueella ranta-alueella sijaitsevat rantayleiskaavoitettavat kyläalueet (AT-1), pientalovaltainen asuntoalue, jota ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP-2), maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA-1), yhdyskuntateknisen huollon alue (ET-1), maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), muinaismuistokohteet ja -alueet (sm), valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, luontoarvot (luo), voimajohto (Z) ja ohjeellinen vesiliikennereitti (kuva 4).



Kuva 4 Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta ja rantaosayleiskaavan rajausta sinisellä.

2.4.5. Anjalankosken taajamayleiskaava

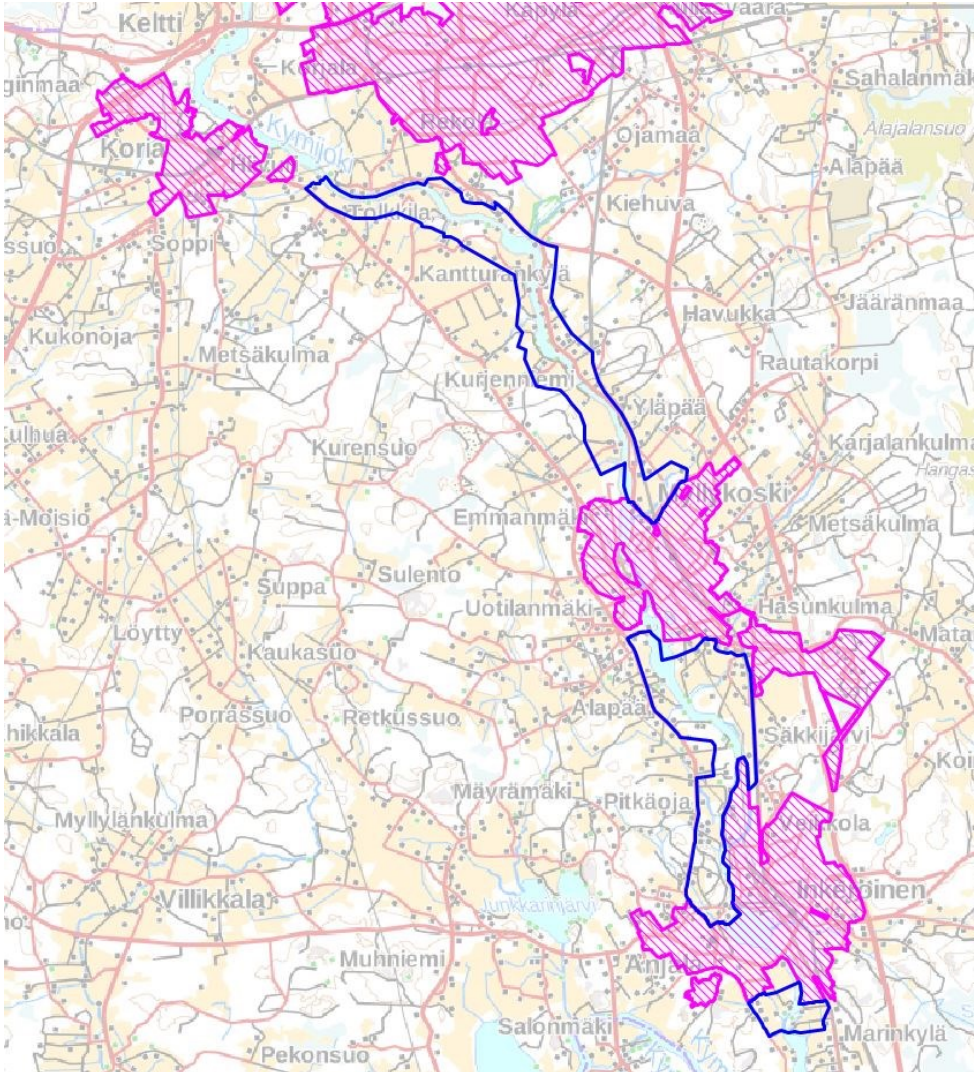
Suunnittelualueen etelä- ja keskiosassa on voimassa Anjalankosken taajamayleiskaava (lainvoimainen 20.1.2004). Ko. kaavassa on osoitettu suunnittelualueella kyläalueita (AT), pientalovaltainen asuntoalue – reservi (APr), lähivirkistysalueita (VL), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), pitkän aikavälin reservialuevaraus tuotantotoiminnoille (M2), rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue (SR), loma-asuntoalue (RA), maatalousalue (MT), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU), yhdyskuntateknisen huollon alue (ET), kehittämisalue, Natura-alue (nat), johdot (Z) ja maisemallisesti arvokkaat alueet, sekä yhdyskuntarakenteen laajenemissuunnat (→) (kuva 5).



Kuva 5 Anjalankosken taajamayleiskaava ja rantaosayleiskaavan rajausta sinisellä.

2.4.6. Asemakaavat

Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen Myllykoskella ja Ummeljoella, Inkeröisissä ja Anjalassa. Asemakaavoitetun alueen rajat on esitetty vinoviivoituksella kuvassa 6. Suunnittelualueella ei sijaitse asemakaavoitettuja kohteita.



Kuva 6 Asemakaavoitettu alue punaisella ja rantaosayleiskaavan rajaus sinisellä.

2.4.7. Mitoitusperiaatteet

Kaavan mitoituksen pääperiaatteet on hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 10.5.2016 § 101.

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

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

2.4.8. Yhteenveto tehdyistä selvityksistä

Kaavaa varten on laadittu emätilaselvitys (21.6.2016 Juate), palveluverkkoanalyysi (22.11.2016 Kouvolan kaupunki), maisemaselvitys (23.12.2016 Sito), luontoselvitys (7.11.2016 Luontoselvitys Kotkansiipi),

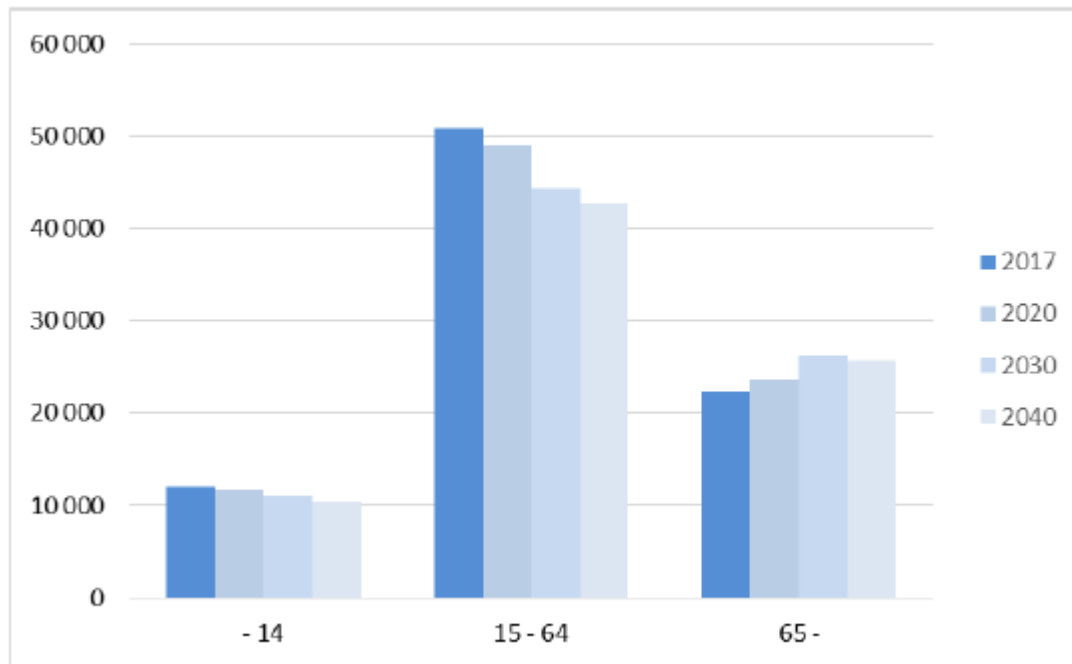
rakennuskulttuuriselvitys-luonnos (8.6.2018 Kouvolan kaupunki), virkistyskäyttökysely (30.6.2017 Kouvolan kaupunki), arkeologinen inventointi (2019, Mikroliitti Oy), hajuselvitys (20.1.2021 Sweco) ja Arkeologinen tarkkuusinventointi (22.9.2022, Mikroliitti Oy). Muutoin kaavassa tukeudutaan olemassa oleviin riittäviin selvityksiin (MRL 9 §). Tehdyt selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Emätilaselvitykseen voi tutustua Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa.

Emätilaselvityksessä on määritetty emätila- ja kiinteistökohtaisesti muunnetun rantaviivan pituus ja rantarakennusoikeuden määrä. Palveluverkkoanalyysissä on määritetty kouluverkon, vesi- ja viemäriverkoston, kevyen liikenteen verkoston ja bussipysäkkien suhteen edullisimmat alueet. Maisemaselvityksessä on analysoitu kaava-alueen maisemarakennetta, maisemakuvaa, tärkeitä näkymiä, kulttuuriympäristöjä ja virkistysmahdollisuuksia. Luontoselvityksessä on selvitetty suunnittelualueen merkittävät luontoarvot, sisältäen lisäksi liito-orava-, saukko- ja palpakkokuoriaisselvitykset. Rakennuskulttuuriselvityksessä on selvitetty alueen maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät rakennuskulttuurikohteet. Virkistyskäyttökyselyssä on karttakyselyllä selvitetty alueen käyttäjien tietoja ja toiveita rantautumispaikoista, uimapaikoista, vene- ja kalastuspaikoista, hienoista näkymistä, ulkoilureiteistä ja arvostuksista. Arkeologisessa inventoinnissa on Museoviraston lausunnon mukaisesti tehty tarkkuusinventointi muinaisjäännösalueille ja maastoinventointi muille muuttuvan maankäytön alueille. Lisäksi kesällä 2022 sovittiin tarkkuusinventoinnin tarpeesta Anjalan taistelupaikan lähistöllä. Hajuselvityksessä on tehty Mäkikylän jätevedenpuhdistamon ja biokaasulaitoksen hajumallinnus.

2.4.9. Väestön kehitys ja ennusteet

Väestörakenteen muutosennuste 2017–2040

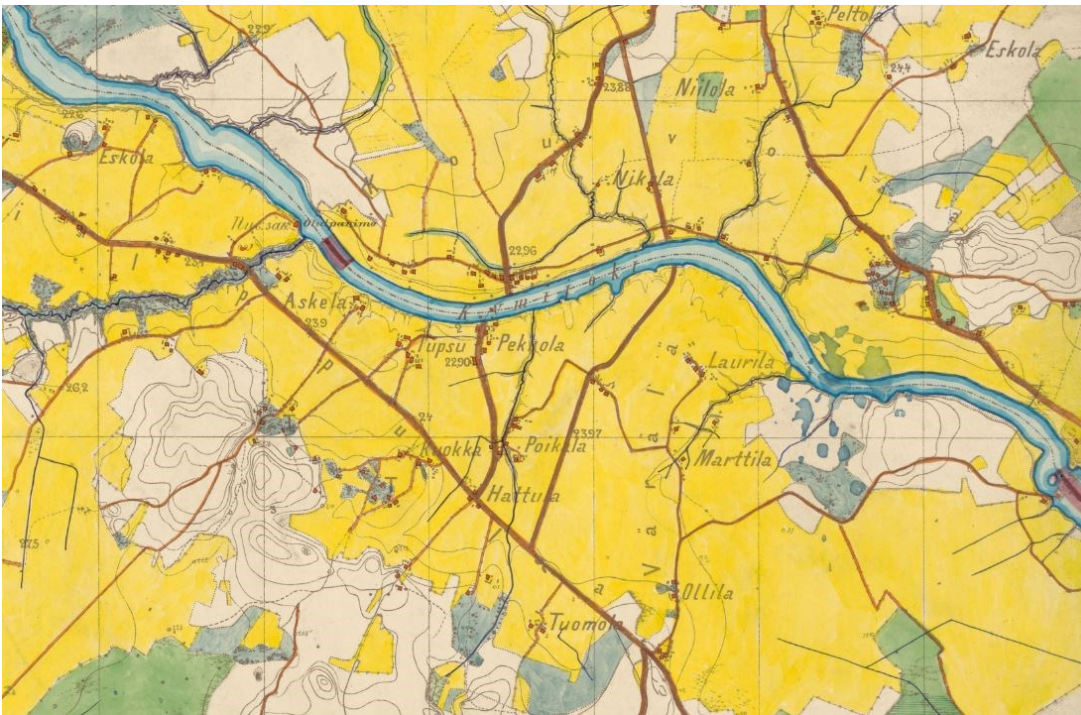


Lähde: Tilastokeskus

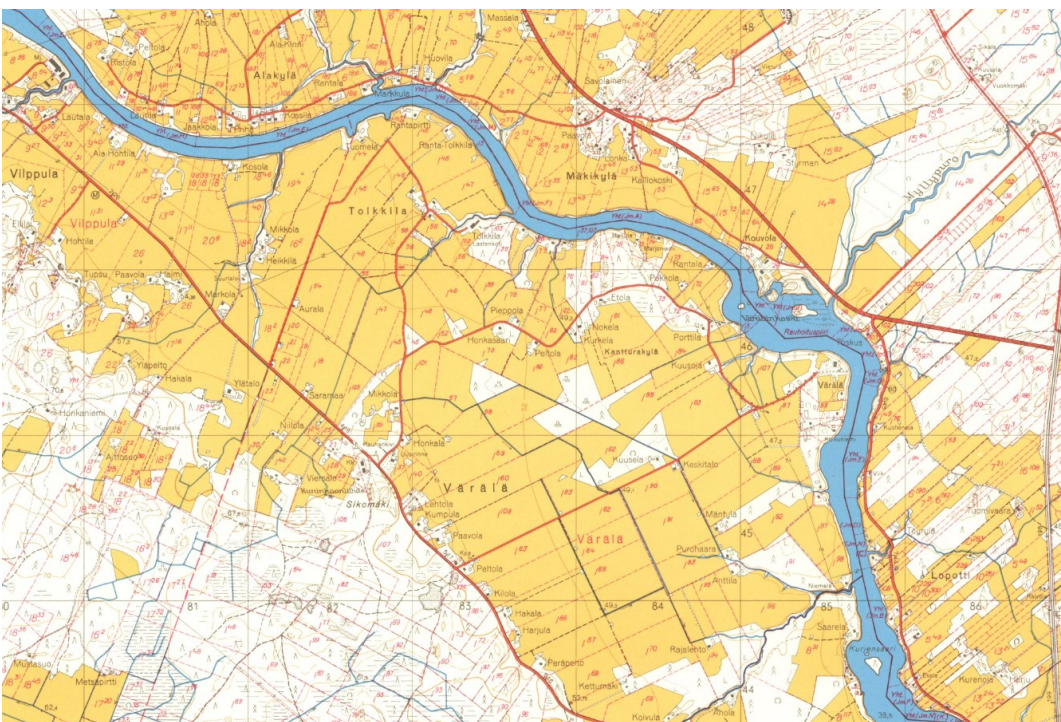
Taulukko 1. Kouvolan kaupungin väestörakenteen muutosennuste.

2.4.10. Suunnittelualan historia

Arvioiden mukaan Kymijoen ranta-alueet saivat vakituisen asutuksen vasta 1400-luvun puolella. Alueen läpi johdettiin silloin ns. Ylinen Viipurintie, joka yhdisti Hämeen ja Viipurin linnat. Tieyhteys ja siihen liittynyt Ruotsulan lauttapaikka toivat alueelle lisää väestöä. Yleisten teiden huolto oli keskiajalta 1900-luvun alkuun asti maata omistaneen väestön velvollisuus. Alueen lupaavan taloudellisen kehityksen katkaisi Hattujen sota (1741-43), jonka jälkeen laaditussa Turun rauhassa vuonna 1743 valtakuntien välinen raja siirtyi Kymijokeen. Kymijoen länsipuolella sijaitsi ruotsalainen Kymenkartanon lääni ja itäpuolella venäläinen Kymenkartanon provinssi. Pääosa kummankin alueen ihmisistä oli suomenkielisiä. Vuonna 1809 Suomi liitettiin kokonaisuudessaan Venäjään ja kolme vuotta myöhemmin Venäjä palautti Kymijoen itäpuoliset alueet, ns. vanhan Suomen autonomisen Suomen suurruhtinaskunnan yhteyteen, mutta Kymijoki säilyi lääninrajana. Veikko Talvi kirjoittaa Kouvolan historian 1. osassa, että Alakylän laajentuminen kiihtyi 1800-luvun alussa ja vuoden 1818 henkikirjan mukaan Kouvolan kylässä oli jo 44 taloa ja niissä 415 asukasta. 1850-luvun puoleen väliin mennessä kylän talojen lukumäärä oli kasvanut jo 56 ja asukkaita kylässä oli 530. Alakylän alueella on ollut Kymijoen varressa asutusta jonkin verran vuonna 1875. Kymijoen varsi on ollut varsin asuttua vuonna 1965.



Kuva 7 Kartta vuodelta 1875 Lähde: [Kansallisarkisto](#)



Kuva 8 Kartta vuodelta 1965 Lähde: [Maanmittauslaitoksen vanhat painetut kartat](#)

2.5. Suunnitteluorganisaatio

Kymijoen rantaosayleiskaavan suunnittelusta vastaa Kouvolan kaupungin kaupunkisuunnittelussa yleiskaavoitus. Kaavan laatijana on toiminut kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen ja työtä koordinoi yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen. Kaavaprosessin ovat vieneet hyväksymisvaiheesta loppuun kaavoitusinsinöörit Miia Blom ja Olli Ruokonen, kaavasuunnittelija Lotta Koivisto sekä FCG Finnish Consulting Group Oy DI Timo Leskinen, suunnittelija YTM Heli Jokela. Varsinaiset kaavaprosessiin liittyvät päätökset tehdään teknisessä lautakunnassa ja hyväksymispäätös kaupunginvaltuustossa.

3. Selvitykset

3.1. Mitoitusperiaatteet

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavan mitoitusperiaatteet kokouksessaan 10.5.2016 (§ 101), 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 kantatilatarkastelua varten kiinteistöjaotus poikkileikkausajankohtana. Poikkileikkausajankohdaksi on valittu yleisesti käytössä ollut rakennuslain ja -asetuksen voimaantulopäivämäärä 1.7.1959.

3.2. Emätilaselvitys

Kymijoen rantaosayleiskaavan emätilaselvitys on valmistunut 21.6.2016 ja sen on laatinut Juate / Juha Poskela. Emätilaselvitykseen voi tutustua paperisena Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa. Kymijoen rantaosayleiskaavan 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 olisi ollut mahdollista osoittaa 76 uutta rakennuspaikkaa, mutta maanomistajien mielipiteiden perusteella uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaavaehdotuksessa 46 kappaletta.

Lisäksi kaavassa on osoitettu rantavyöhykkeen ulkopuolella olevalle Kurenajan kyläalueelle 7 uutta rakennuspaikkaa. Perusteluna tälle on sijainti palveluverkkoselvityksen edullisimmalla alueella ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu, jonka mukaisesti 1959 rakennustilanteen emätilat saavat kukin yhden rakennuspaikan ko. AT-alueelta.

3.3. Palveluverkkoanalyysi

Palveluverkkoanalyysin tehtävänä oli määrittää rantaosayleiskaavan alueelta vakitukselle asutukselle edullisimmat vyöhykkeet paikkatietoanalyysien pohjalta. Palveluverkkoanalyysin on laatinut kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen Kouvolan kaupungilta ja se on liitteenä 3.

Kymijoen rantayleiskaavan alueen väestön ikärakenne vastaa hyvin koko Kouvolan ikärakennetta. Mikäli kaava-alueen lisärakentamisen väestörakenne vastaa nykyistä ikäjakaumaa, olisi 10 uudesta asukkaasta lapsia (0-12v) 1 henkilö, nuoria (13-24v) 1 henkilö, työikäisiä (25-64v) 5 henkilöä ja eläkeläisiä (yli 65v) 3 henkilöä. Kouvolassa oppilaat ovat oikeutettuja koulukuljetukseen, jos koulumatka ylittyy 1.- 2.-luokkien oppilailla 3 km, 3.- 9.-luokkien oppilailla 5 km ja esioppilailla 5 km. Palveluverkkoselvityksessä on määritetty katuverkkoa pitkin alakouluihin 3 km etäisyys ja yläkouluihin 5 km etäisyys. Vesi- ja viemäriverkoston osalta on määritetty alueet, jotka kuuluvat vesiosuuskuntien toiminta-alueisiin ja Kouvolan Veden ja Kymen Veden johtoverkostoihin. Palveluverkkoanalyysissä on käytetty kohtuullisena etäisyytenä linja-autopysäkille 1 kilometriä tieverkkoa pitkin. Kevyen liikenteen verkosta on katsottu alueellinen kattavuus.

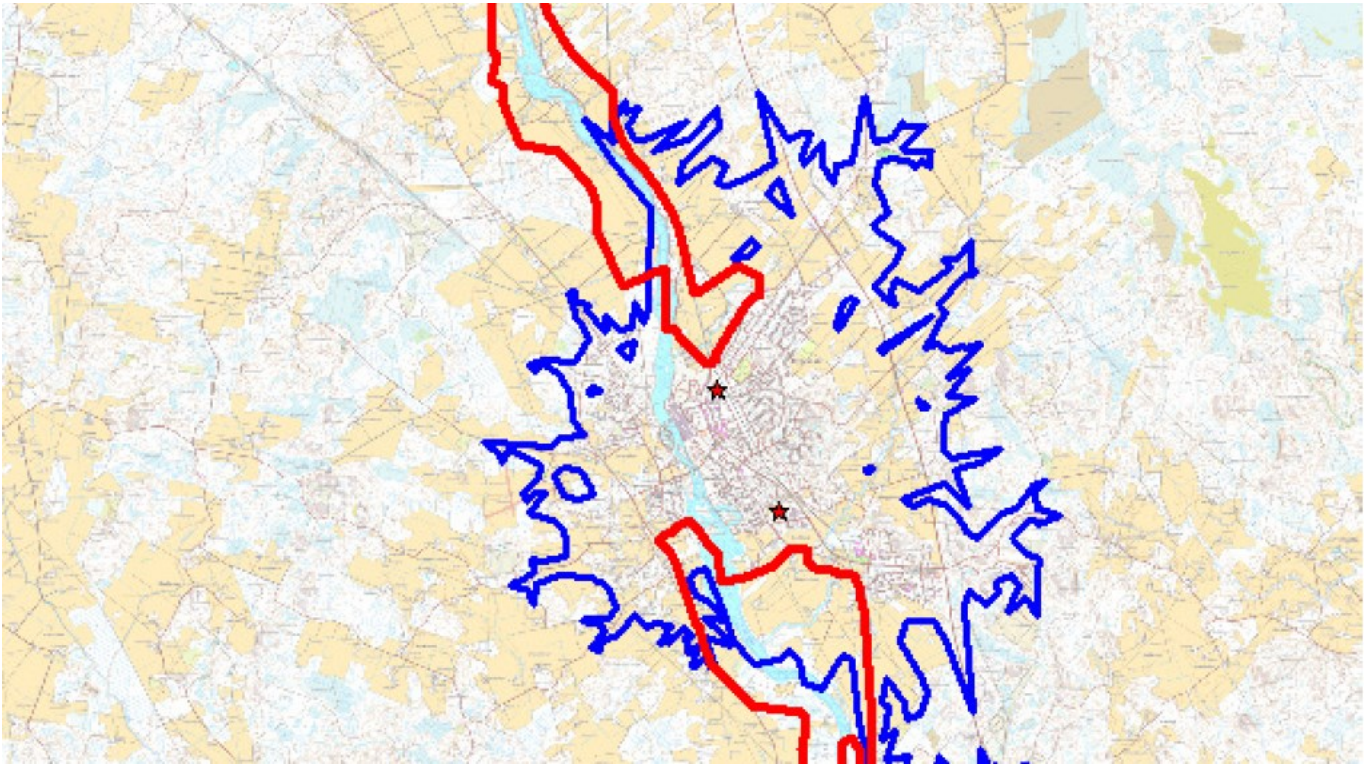
Edullisimmalle alueelle uuden vakituisen ranta-asutuksen osoittamisen myötä muodostuisi kuntataloudellisia tuloja kiinteistöverotuloista. Lisäksi joukkoliikenteeseen saataisiin lisää käyttäjiä ja näin yksikkökustannukset pienenisivät. Kohtuullinen kävelymatka (alle 1 km) linja-autopysäkille ja kevyen liikenteen väyläverkosto ovat ympäristöystävällisiä näkökohtia väestön liikkumiseen liittyen. Koska kaupungilla on kaava-alueella maanomistusta varsin vähän, ei kaupungille muodostu rakennuspaikkojen maanmyyntituloja. Koko kaupungin mittakaavassa tarkasteltuna edullisin alue sijoittuu yhdyskuntarakenteessa olemassa olevien taajamien läheisyyteen, tukien nykyisten palveluiden käyttöä ja kunnan elinvoimaisuutta uusien asukkaiden myötä.

Kunnalle kustannuksia syntyy mm. koulukuljetusten järjestämisvastuusta ja vanhusten kotipalveluista. Vuonna 2016 Kouvolan kaupungin keskimääräiset kustannukset koulukuljetusten järjestämisestä ovat bussikytytien osalta ka. 1200 €/v/oppilas ja taksikytytien osalta ka. 3700 €/v/oppilas. Lisäksi yhteys kevyenliikenteen väylälle on tärkeä turvallisuudelle koulutielle. Kevyen liikenteen väylän puuttuessa, voi kunnalle tulla esityksiä uusien kevyen liikenteen väylien rakentamiseksi ja koulukuljetusten järjestämiseksi vaaralliselle koulutielle. Kuntatalouden kannalta kaavan vaikutuksia kotipalvelujen ja kotisairaanhoidon reitteihin on hieman haastava arvioida. Uuden vakituisen asumisen määrä on sen verran maltillinen ja jakautuu ajallisesti usealle vuosikymmenelle, ettei uusiin päiväkotij- ja kouluinvestointeihin kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta.

Osoittamalla uutta ranta-asutusta olemassa olevien teiden, vesi- ja viemäriverkoston, bussipysäkkien ja kevyen liikenteen verkoston läheisyyteen vältetään kalliilta uusilta kunnallistekniikan rakentamiskustannuksilta ja tuetaan jo olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäyttöä. Kustannussäästö on merkittävä verrattaessa rakennuspaikan sijoittamista edellä esitettyjen palvelujen läheisyyteen, kuin aivan erilleen olemassa olevista verkostoista. Osoittamalla uusia asuinrakennuspaikkoja Kymijoen varteen vähennetään osaltaan uudisrakentamisen määrää taajamiin,

mikä voi osaltaan johtaa olemassa olevan taajamainfran vajaakäyttöön. Suhtautettuna uusien rakennuspaikkojen määrään Kymijoen varrella, on vaikutus kuitenkin vähäinen.

Paikkatietoanalyysien kriteerien ja analyysin perusteella voidaan kaavassa tutkia tarkemmin uuden pysyvän ranta-asutuksen sijoittamista Mäkikylä-Lopotti-Yläpää alueelle, Ummeljoen Rantakylään, Myllykosken Jäsperinmäelle ja Anjalan Haukiojalle.



Kuva 9 Ote palveluverkkoselvityksestä: alle 5 km etäisyys yläkouluun katuverkkoa pitkin. Myllykoski.

3.4. Maisemaselvitys

Kymijoen rantaosayleiskaavan maisemaselvitys on valmistunut 23.12.2016 ja sen on laatinut Sito Oy, liite 4. Maisemaselvityksessä on kartoitettu kaava-alueen maisemarakenne, maisemakuvaltaan herkäät alueet ja tärkeät kokonaisuudet, maiseman solmukohdat, merkittävät näkymäsuunnat, maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet ja kohteet sekä mahdolliset maisemavauriot.

Selvitysalue sijoittuu maisemamaakuntajaossa Eteläisen rantamaan maisemamaakunnan Eteläisen viljelyseudun ja Kaakkoisen viljelyseudun vaihettumisvyöhykkeelle. Maisemarakenteessa selvitysalue sijaitsee jokilaaksossa, jossa topografia on melko tasaista eivätkä suhteelliset korkeuserot ole muutamaa kymmentä metriä suurempia. Selvitysalueen keskeinen vesielementti on Kymijoki, jonka vuolas virta mutkittellee savipainanteessa alueen halki. Joen rannat ovat erityisesti selvitysalueen pohjoisosassa korkeita ja viettäviä, ja joen uoma on selvästi muuta ympäristöä matalammalla. Etelää kohti joen rannat loivenevat ja vesipinnasta tulee näkyvämpi elementti maisemassa. Selvitysalueen vesistölinen erityispiirre on valumavesien uurtamat syvät ja kapeat painanteet eli raviinit, joita sijaitsee alueen

pohjoisosassa. Selvitysalueen rakennettu ympäristö on pienipiirteistä maaseutu-asutusta. Alueella on paljon yksittäisiä viljelytiloja sekä pieniä kylämäisiä asutuskeskittymiä.

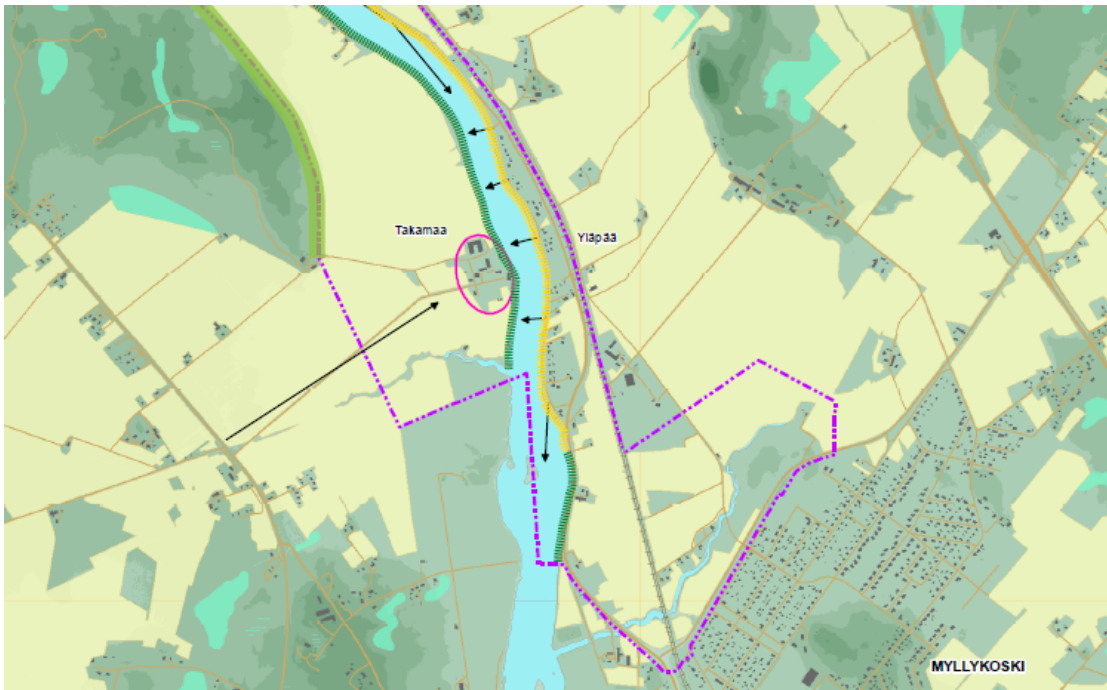
Maisemakuva on maisemarakenteen silmin havaittava ilmiö. Selvitysalue jakautuu maisemakuvultaan pääasiassa kolmeen maisematilaan: avoimet viljelyalueet, sulkeutuneet metsäiset selännealueet sekä suurelta osin sulkeutuneet tai puoliavoimet Kymijoen ranta-alueet. Avoimet viljelyalueet ja peltoaukeat hallitsevat tasaista jokilaaksoa erityisesti selvitysalueen pohjoisosassa. Peltoaukeita jäsentävät sulkeutuneet metsäiset selännealueet. Laajimmat yhtenäiset metsäalueet sijaitsevat selvitysalueen rajalla olevilla selännteillä. Kymijoen ranta-alueet ovat monin paikoin umpeenkasvaneet. Selvitysalueen pohjoisosassa Kymijoen rannat ovat lisäksi korkeita ja jyrkkiä, jolloin jokimaisema on luonteeltaan paikoin jopa sulkeutunut peltoalueilta tarkasteltuna. Joen rannat muuttuvat etelää kohti matalammiksi ja loivemmiksi. Myös kasvillisuus on matalampaa ja harvempaan kuin pohjoisosassa, jolloin jokimaisemaa voidaan pitää puoliavoimena.

Selvitysalueen vaihtelevissa maisematiloissa avautuu selkeimpiä näkymiä avoimien peltoaukeiden poikki. Maisemallisesti näkymää voidaan pitää tyypillisesti tärkeänä, jos näkymän päätteenä on joku kiinnostava kiintopiste, kuten erityinen rakennus, tai jos näkymä suuntautuu eheään avoimeen maisemakokonaisuuteen. Selvitysalueella tärkeimmät näkymät tukeutuvat pääasiassa jokilaakson viljelymaisemaan ja Kymijoen vesistöön.

Selvitysalueen merkittävimmän hierarkkisen pisteen muodostavat Korian sillat. Selvitysalueen toisen maamerkin muodostavat Myllykosken ja Anjalan paperitehtaat.

Selvitysalueelle sijaitsee yksi valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valtakunnallisesti arvokkaaksi osoitettu maisema-alue, Kymijoen laakso. Maisema-alue käsittää lähes kokonaisuudessaan selvitysalueen pohjoisen osan mukaan lukien Alakylän alueen. Selvitysalueelle sijoittuu vuosien 2010-2014 päivitys- ja täydennysinventointien perusteella arvokkaaksi ehdotettu maisema-alue, Kymijokilaakson kulttuurimaisema. Selvitysalueella sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi luokiteltu kohde Anjalan historiallinen ympäristö. Selvitysalueella ei sijaitse inventoituja perinnemaisemia Kaakkois-Suomen perinnemaisemat (2014) –selvityksen mukaan.

Selvitysalueen pohjoisosassa, Korian ja Värälän välillä sekä Alakylässä sijaitsee useita kiinteitä muinaisjäännöksiä sekä yksittäisinä kohteina että laajempina alueina. Selvitysalueen keskiosassa, Kymijoen länsipuolella Rantakylässä sijaitsee kaksi inventoitua muinaisjäännöskohdetta. Selvitysalueen eteläosassa, Marinkylän alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöksiä.

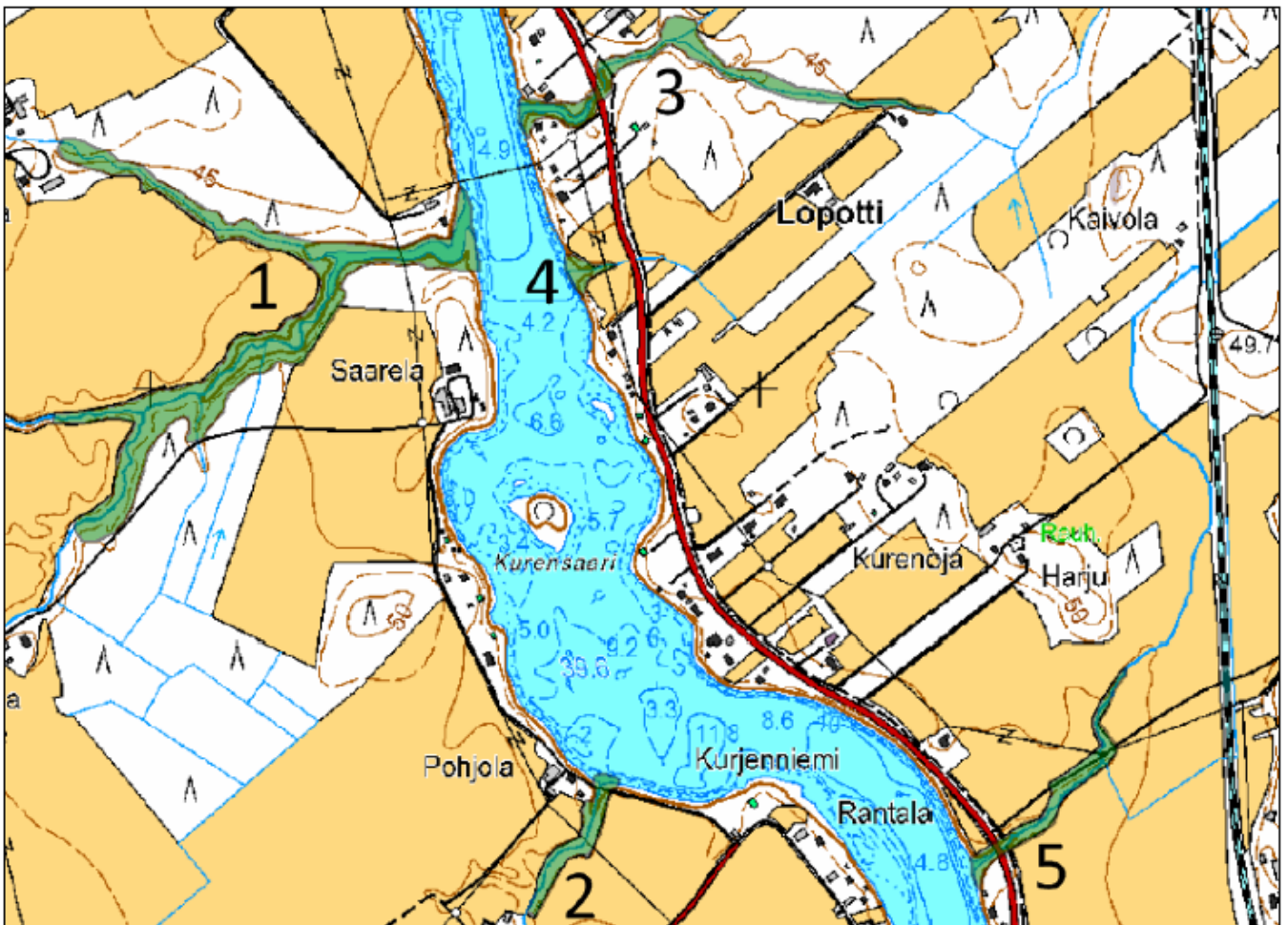


Kuva 10 Ote maisemaselvityksen maisema-analysistä, tärkeät näkymät nuolilla. Takamaa – Yläpää, Myllykoski

3.5. Luontoselvitys

Kymijoen rantaosayleiskaavan luontoselvitys on valmistunut 7.11.2016 ja sen on laatinut Luontoselvitys Kotkansiipi. Vuonna 2016 laaditussa luontoselvityksessä tutkittiin kaava-alueelta linnusto, liito-oravat, viitasammakko ja muut eläinlajit, sekä tehtiin kasvillisuus- luontotyyppi- ja hyönteisselvitykset.

Luontoselvitys Kotkansiipi on täydentänyt luontoselvitystä vuonna 2017 seuraavasti: saukkoselvitys 28.3.2017 ja palpakkokuoriaisselvitys 31.7.2017. Kaava-alueen luontoselvitykset ovat liitteenä 5 ja nähtävillä paperisina Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa.



Kuva 11 Ote luontoselvityksestä, luontokohteet. Kurjenniemi ja Lopotti

3.6. Rakennuskulttuuriselvitys

Selvityksessä on tuotu esille suunnittelualueella olevat valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennuskulttuurikohteet (Liite 6). Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristökohteiden aluerajaukset ovat Museoviraston RKY-inventointityön aikana määrittämät, eikä niihin ole tehty muutoksia. RKY-aluerajaukset on esitetty kaavakartalla.

Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennusryhmät osoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kohteina (s-2). Osa kohderajauksista risteää olemassa olevien muinaisjäännösalueiden ja -kohteiden kanssa. Osayleiskaavaan merkittyjä s-2 -kohteita koskevien muutostoimenpiteiden ja suunnittelun on oltava niiden säilymistä turvaavia. Rakennuksissa ja/tai rakennelmissa suoritettavien muutos- ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että kohteen rakennustaiteen, kulttuurihistorian tai maisemakuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kulttuurimaisemaan liittyvät maisematoimenpiteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että parhaimmassa tapauksessa niiden avulla olisi mahdollista palauttaa alueen historiallisia puistoistutuksia, puukujanteita ja muita maisemarakenteita.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY:

1. Anjalan historiallinen ympäristö ja Rabelugn

Maakunnallisesti arvokkaat kohteet:

2. Kouvolan Mäkikylä
3. Kouvolan Alakylä
4. Kouvolan kartanoalue (Jukko)
5. Tolkkilan kartanoalue
6. Värälän kartanoalue

Paikallisesti arvokkaat kohteet:

7. Vanha tielinjaus Kouvolan kartanon läheisyydessä
8. Rantatie Yläpään kohdalla, Kymenrannantie
9. Huhdanniementien ympäristö
10. Heikkilän sahan alue, Kurjenniemi

Kymijoen rantaosayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys on valmistunut 21.8.2020 ja sen on laatinut kaavoitusarkkitehti Hannu Purho Kouvolan kaupungilta, liite 6.



Kuva 12 Ote kulttuuriympäristöselvityksestä, RKY-alue. Rabelung. Kuva Lentokuva Vallas Oy 1.8.2014.

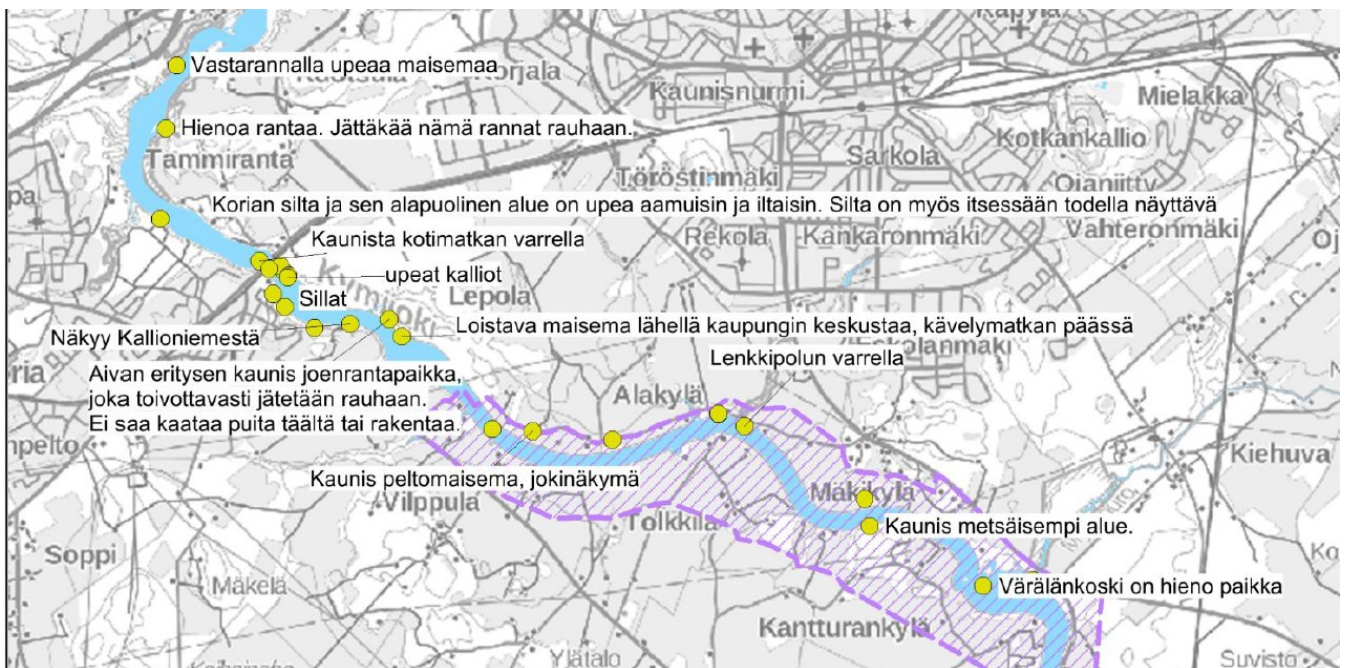
3.7. Virkistyskäyttökysely ja virkistysmahdollisuudet

Kymijoen rantojen virkistyskäytöstä on pidetty Kouvolan kaupungin toimesta karttakysely 17.5.-30.7.2016 ja kyselyn raportti on valmistunut 30.6.2017, liite 7. Lisäksi Kymijokivarren

virkistyskäyttömahdollisuuksia on selvitetty osana Kymijoen maisemaselvitystä, liite 4, kappale 5.

Karttakyselyssä kartoitettiin miten ja missä ihmiset virkistyvät Kymijoen ranta-alueilla. Kyselyyn vastasi määräaikaan mennessä 90 henkilöä ja he tekivät kartalle 188 paikannusta. Käyttäjätietoa kerättiin tietoja Kymijoen rantojen rantautumis-, uinti- ja rantakalastuspaikoista, veneiden säilytyspaikoista, ihailtavista näkymistä sekä ulkoilureiteistä. Nykyisten käytössä olevien kohteiden lisäksi pyydettiin vastaajia merkitsemään kartalle toiveensa myös uusista rantautumis-, uinti- ja veneiden säilytyspaikoista. Eniten mainintoja sekä paikannus-, että arvostuskysymyksessä saivat jokinäkymät. Kyselyn perusteella Kymijokea käytetään varsin vähän uimiseen ja kalastukseen tai veneilyyn.

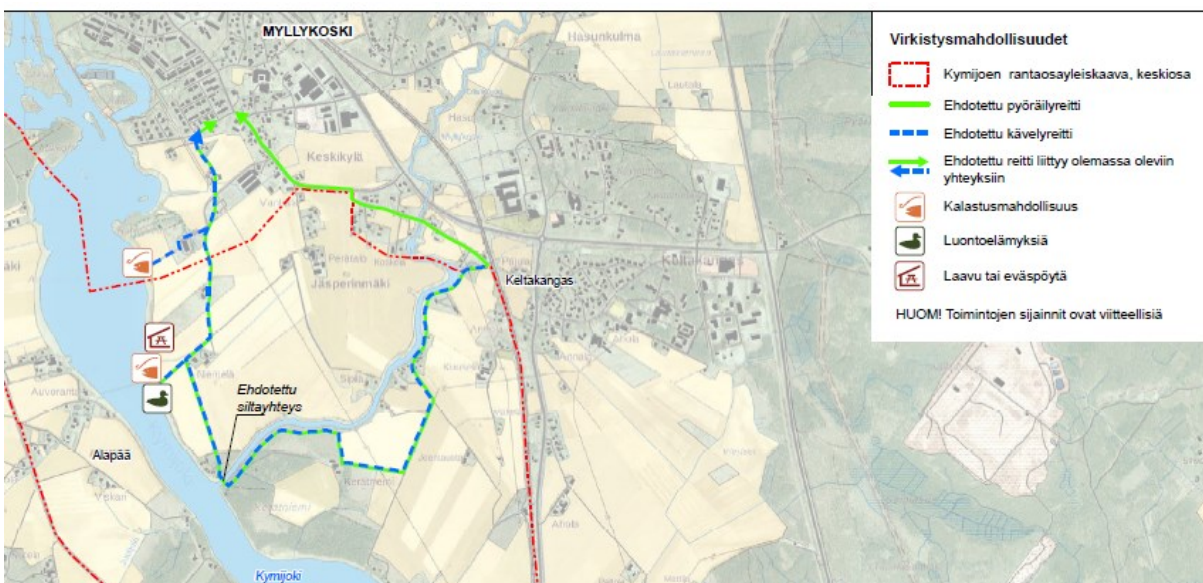
Paikannukset sijoittuivat melko tasaisesti Keltin sillan ja Inkeröisten Marinkylän väliselle alueelle Kymijokea. Suurimmat keskittymät niin rantautumis-, uinti- ja rantakalastuspaikkojen kuin ihailtavien näkymien ja reittienkin osalta ovat asutustihentymien yhteydessä Korian sillan ympäristössä, Myllykosken Koivusaassa sekä Inkeröisten taajaman ja Ankkapurhan alueella. Näillä alueilla ovat myös parhaimmat kaupungin tarjoamat rakenteet joen varrella virkistäytymiseen, mm. virallisia ulkoilureittejä (luontopolut ja kuntopolut), tieverkostoa sekä kaupungin ylläpitämä maauimala, laavu ja matonpesupaikkoja. Toisaalta näissä paikoissa ei ole kaupungin virallisia venepaikkoja tai -laitureita, mikä osaltaan voi selittää joen suhteellisen vähäistä käyttöä veneilyyn.



Kuva 13 Ote virkistyskäyttökyselystä, suunnittelualueen suositut näkymät keltaisilla pisteillä. Alakylä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja kaupungin vuoropuheluun (ELY:n kirje 21.2.2018) liittyen on kaavassa tutkittu tarkemmin Kymijoen virkistys- ja ulkoilukäytön tehostamista. Rantayleiskaavassa on osoitettu Joenrannantien varteen kolme (3) uutta VR-1 –aluetta, jotka palvelevat kevyen liikenteen väylien kautta tapahtuvaa Kymijoen maisemien ihailua ja samalla toimivat melojille rantautumispaikkoina. Myllykoskelta etelää Kymijoen varresta on osoitettu kaksi (2) uutta rantautumispaikkaa melojille ja muille liikkujille. Nämä VR-1 kohteet palvelevat pyöräilyreittien käyttäjiä ja Kouvolan taajamien ulkoilijoita, rantautumispaikkana, veneen laskupaikkana ja lintujen bongauskohteena. Yhteenvetokartta kaava-alueen virkistyskäyttökohteista on liitteenä 8.

Osana Kymijoen maisemaselvitystä tutkittiin kaava-alueen virkistysmahdollisuuksia. Selvityksessä todetaan, että Korian siltojen ja Myllykosken välisellä jaksolla yleinen veneily, melonta ja SUP-lautailu voidaan järjestää kolmen tukikohdan varaan: Korian Kallioniemen rantaan, Alakylän mato-pesupaikalle sekä aivan Myllykosken pohjoispuolelle Yläpään kohdalla olevan Myllykosken vesistökeskuksen yhteyteen, joka jo tarjoaakin mahdollisuuden tällaiseen toimintaan. Kullekin paikalle voitaisiin rakentaa pieni venelaituri sekä luiska pienten veneiden, kanoottien ja kajakkien sekä SUP-lautojen vesillelaskua varten. Kallioniemen rantaan voitaisiin rakentaa leikki- ja liikuntapaikka. Kallioniemen rantaan voitaisiin lisäksi rakentaa esteetön pääsy. Purhonojan kohdalle maantien varteen voitaisiin rakentaa jonkinlainen mahdollisuus pysähtymiseen ja kauniin luonnon tarkasteluun. Alakylässä sijaitsevia Lautturannan-, Joenrannan- ja Sotatietä voidaan hyödyntää kävely- ja pyöräilyreitteinä. Sarkoja ja Pentsoja tarjoavat mahdollisuuden lintujen tarkasteluun. Värälänkoskella Myllypuron suisto voitaisiin varustaa lintutornilla. Kouvolan kaupunki voisi jatkossa selvittää yhteistyömahdollisuuksia vesistökeskuksen kehittämiksi osana kaupungin virkistysalueverkostoa. Liite 4, kappale 5.



Kuva 14 Ote maisemaselvityksen virkistyskäyttömahdollisuuksien kartoituksesta. Myllykoskelta etelään. Kaavaprosessin aikana on päädytty siihen, ettei kaavassa oteta kantaa alueen virkistysreitteihin.

Kaava-alueen virkistyskäyttöön liittyen on Kymenlaakson Virkistysalueyhdistyksen kanssa arvioitu aluetta siten, että ko. osuus Kymijokea ei muodosta pitkää melontareittiä, eivätkä melojat voi mennä lähelle voimalaitoksia. Kaava-alueen rannoille ei saa kohtuullisesti muodostettua ulkoilu- ja retkeilyreittejä. Melonnan osalta Kymijoen varsi Anjalan kartanolta etelään on kiinnostava. Matkailullisesti kaava-alueen hyödyntäminen esim. melontaan on vähäistä, eikä Virkistysalueyhdistyksellä ole tällä hetkellä resursseja kehittää kaava-aluetta, vaan mm. Repoveden alueen kehittäminen on etusijalla.

Kaava-alueen virkistyskäyttöön liittyen on selvitetty mahdollisuuksia osoittaa kaavassa Kymijoen rantaan uimarantoja. Kouvolan kaupungin ympäristöpalvelujen näkemys (ympäristöjohtaja Hannu Frimanin suullinen lausunto 17.3.2017) asiasta oli seuraava: ”Kymijoella matalan virtaaman paikoissa on sedimenttiä ja mutapohja, joka on todennäköisesti pilaantunut. Kovan virtaaman paikoissa sedimenttiä on vähän. Lisäksi ongelmana on että sedimenttialueet muuttuvat Kymijoen virtauksen muuttuessa. Uimarantoja ei voida osoittaa pilaantuneiden pohja-aineksien alueille. Voimakkaan virtauksen alueille uimarannan perustaminen ei olisi turvallista.” Kymijoen pilaantuneiden sedimenttien riskiarviossa (Kaakkois-Suomen ELY-keskus, 2011) todetaan, että altistuminen rantasedimentin ”syönnin” ja uintialtistuksen suhteen jäi epävarmuutta. Altistumisriskeiksi muodostui suora kosketus jokiveteen ja pilaantuneeseen rantasedimenttiin, saantireittinä maan ja veden nieleminen ja rantasedimentin tarttuminen iholle. Lisäksi merkittävimpinä altistumisreitteinä olivat riskiarviossa kalojen syönti ja vesilintujen syönti. Edellä esitetyistä seikoista johtuen kaavassa ei osoiteta uimarantoja Kymijoen varteen. Uiminen ei ole terveysriski, eikä sitä ole syytä rajoittaa sedimenttien takia, mutta yleisen uimarannan perustamiselle ei ole virtaamasta ja toisaalta sedimenteistä johtuen tarkoituksenmukaista (vesistöpäällikkö Visa Niittyneemi, Kaakkois-Suomen ELY-keskus suullinen lausunto 25.5.2018).

3.8. Tulvavaara-alue selvitys

Kaava varten on laadittu tulvavaara-alue selvitys. Lähtötietona selvityksessä on käytetty Suomen ympäristökeskuksen tulvavaaravyöhykkeitä, vesistötulva (avovesi) vuodelta 2016. Ko. paikkatietoaineistosta on otettu Kymijoen todennäköisyydellä kerran 100 vuodessa toistuva tulva (1/100a, korkeusjärjestelmä N2000). Ko. aineistossa on määritetty Kymijoen eri osille tulvakorkeudet, esim. 40,62 m mpy.

Tulva-vaara-alue selvityksessä on käytetty lähtöaineistona Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineiston pistepilveä kaava-alueelta. Pistepilven erotuskyky on 0,5 pistettä/m² ja korkeuskeskivirhe 15 cm. Kouvolan kaupungin maastotietopalvelut on tuottanut pistepilvestä 3D-korkeusmallin. Realworks- ja 3DWin-ohjelmien avulla korkeusmallista on tuotettu vektorimuotoisen viivat ja korkeuskäyrät, joiden

perusteella on tuotettu kaava-alueen osille määrätyn tulvakorkeuden mukaiset tulva-alueiden rajat, esim. korkeus 40,62 m. Tulva-alueet osoitetaan kaavakartalla tr-viivamerkinällä.

3.9. Arkeologinen selvitys

Kaava varten on laadittu arkeologinen selvitys (2019, Mikroliitti Oy, kaavaselostuksen liite 11).

Arkeologisessa inventoinnissa on tehty Museoviraston lausunnon mukaisesti tarkkuusinventointi muinaisjäännösalueille ja maastoinventointi muille muuttuvan maankäytön alueille. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on tehty tarkkuusinventointi Anjalan taistelupaikan alueella (2022, Mikroliitti Oy, kaavaselostuksen liite 16). Kaavassa kohteet on jaoteltu Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti seuraaviin luokkiin: kiinteä muinaisjäännös, muu kulttuuriperintökohde, mahdollinen muinaisjäännös, muu kohde ja poistettu muinaisjäännös - ei rauhoitettu. Kohteet on lueteltu alla.

Kiinteät muinaisjäännökset

1. Värälän taistelupaikka

muinaisjäännösrekisterin kohdenumero 1000012814, Kustaan sodan taistelupaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000012814

3. Kouvolan kylä, Mäkikylä

mj.rek. 1000025515, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000025515

8. Vilppula (Philpola by) Lautala

mj.rek. 1000013039, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000013039

9. Alakylä (Kåfwola by)

mj.rek. 1000013029, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000013029

10. Värälän kenttälinnoitus

mj.rek. 1000002100 historiallinen puolustusvarustus, linnoitus, ks.

www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000002100

11. Värälänkoski

mj.rek. 1000022810, historialliset kalliokaiverrukset, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000022810

12. Värälä, Harjula

mj.rek. 1000012804, 1700-luvun sotilasleiri, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000012804

13. Anjalan taistelupaikka

mj.rek. 1000012770, historiallinen Kustaan sodan taistelupaikka, ks.

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000012770

14. Ummeljoki (Ummeljoki) Rantakylä

mj.rek. 1000013086, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000013086

21. Mäkikylä patteri n:o 4

mj.rek. 1000037249, 1700-luvun puolustusvarustus, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037249

22. Värälä Harjula 2

mj.rek. 1000037250, 1700-luvun sotilasleiri,

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000037250

33. Kerätniemi

mj.rek. 1000037251 historiallisen ajan hiilimiilu, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037251

38. Kymijoki Tolkkila

mj.rek. 1000042458 historiallisen ajan sillanpaikka, ks.

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000042458

Muut kulttuuriperintökohteet**7. Vilppulan lauttavalkama 2**

mj.rek. 1000018017, puualuksen hylky, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000018017

15. Anjalan kartano

mj.rek. 1000022979, Anjalan kartano, historiallinen asuinpaikka, kartano, ks.

www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000022979

16. Vilppulan lauttavalkama

mj.rek. 1000007713, historiallinen kulkuväylä, lauttavalkama, ks.

www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000007713

17. Kurjenniemi

mj.rek. 1000018812, historiallinen kulkuväylä, silta, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000018812

31. Vilppula (Philpola by), Tupsu

mj.rek. 1000037272, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037272

32. Koskela 2

mj.rek. 100037252, toisen maailmansodan puolustusvarustus, ks.

www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037252

34. Rantametsä

mj.rek. 1000037253, toisen maailmansodan puolustusvarustus, ks.

www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037253

35. Vilppula (Philpola by), Pekkola 1

mj.rek. 1000037275, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037275

36. Vilppula (Philpola by), Pekkola 2

mj.rek. 1000037277, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037277

37. Värälä by

mj.rek 1000037279, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037279

Muut kohteet**6. Vilppula (Philpola by) Nieminen**

mj.rek. 1000013040, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000013040

28. Kouvolan kylä (Kåfwola by), Suuri Kouvola

mj.rek. 1000037268, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037268

29. Vilppula (Philpola by), Knuutila ja Hohtila

mj.rek. 1000037269, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037269

30. Vilppula (Philpola by), Ollila

mj.rek., 1000037270, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000037270

Poistettu muinaisjäänös – ei rauhoitettu**2. Mäkikylä patteri n:o 3**

mj.rek 1000007715, 1700-luvun puolustusvarustus, tykkiasema, ks.

www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000007715

4. Mäkikylä patteri n:o 5

mj.rek.1000007700, 1700-luvun puolustusvarustus, tykkiasema, ks.

www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000007700

5. Värälä (Värälä) Tolkkila

mj.rek. 1000013042, historiallinen kylänpaikka, ks. www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000013042

3.10. Hajuselvitys

Kouvolan Kymijoen keskiosan rantayleiskaavaan liittyen on laadittu hajuselvitys (20.1.2021 Sweco). Selvityksessä on tutkittu millaisia hajuvaikutuksia Mäkikylän jätevedenpuhdistamo ja biokaasulaitos aiheuttavat alueella. Jätevedenpuhdistamon hajumallinnuksessa huomioitiin yksi pistelähde (piippu) sekä yhteensä kahdeksan allasta. Tiedot mallinnukseen perustuvat jätevedenpuhdistamolla tehtyyn hajupäästömittaukseen. Biokaasulaitoksen hajumallinnus tehtiin yhdelle pistelähteelle (piippu) sekä lopputuotteen varastointiaumoille laajennusvaihtoehdoissa VE1 ja VE2. Tiedot mallinnukseen saatiin biokaasulaitoksen YVA-menettelystä.

Biokaasulaitoksen YVA-menettelyssä laadittiin asukaskyselytutkimus koetusta hajusta. Kysely lähetettiin 77 kotitalouteen biokaasulaitoksen ympärille. Kyselyn tulosten perusteella 85 % koki, että alueella on hajuhaittaa keskimäärin 2-8 kertaa kuukaudessa. Hajuhaittaa koettiin Pyydysmäessä, Mäkikylässä ja Kantturankylässä. (YVA-selostuksen liite 4)

Hajumallinnuksen perusteella tarkastelualueella ei aiheudu merkittävää hajuhaittaa. Hetkellisesti hajun laimenemisen kannalta epäsuotuisissa sääolosuhteissa hajua voi aiheutua laajalle alueelle. Kaavan laadinnassa suositellaan otettavaksi huomioon erityisesti biokaasulaitoksen laajennusvaihtoehtojen VE1 ja VE2 tapausten hajuselvityksen liitteissä 6 ja 8 esitetty 2 % vuoden tunneista aluerajaus. Tälle alueelle ei suositella osoitettavaksi uutta asuinrakentamista tai muuta hajulle herkkää kohdetta. Hajuselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 12.

3.11. Luettelo kaavan taustaselvityksistä

Luonto

- Suunnittelualueen pohjoisosassa Punkkerinmetsästä ja Alakylältä on laadittu luontoselvitys, Kouvolan arvokkaat luontokohteet 2008, Luontoselvitys Kotkansiipi
- Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaat lintualueet, Kymenlaakson Lintutieteellinen Yhdistys Ry 2015, kohde 35 Värälä-Tolkkilan pellot
- Anjalankosken taajaman yleiskaava-alueen luontoselvitys, Hanna Johansson 2000

Arkeologia, maisema ja kulttuuriympäristö

- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan arkeologinen yleisinventointi, Kulttuurintutkijain Osuuskunta Aura 2014
- Muinaisjäännösrekisterin kohteet, paikkatietoaineisto, Museovirasto 2016
- John Lagerstedt, Pohjois-Kymenlaakso. Sotahistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, 2008
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvitys, Pöyry Finland Oy 2013
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, paikkatietoaineisto, Museovirasto 2009
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008, Kaakkois-Suomen ympäristökeskus
- Kymijokilaakson kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ympäristöjen hoito-ohjelma, Kouvolan seudun kuntayhtymä 1998
- Kymijoki – kulttuurihistoriallinen projekti, raportit 1995-1996
- Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ympäristöministeriö, työ käynnissä 2015-2016
- Kymijoen rantaosayleiskaavan rakennuskulttuuriselvitys 2020, Kouvolan kaupunki
- Kymijoen maisemaselvitys 2016, Sito Oy
- Kymijoen rantaosayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Mikroliitti Oy
- Anjalan taistelupaikan arkeologinen tarkkuusinventointi 2022, Mikroliitti Oy

Melu

- Kouvolan kaupungin meluselvitys, 10.3.2016, WSP Finland Oy

Maaperä

- Kymijoen pilaantuneet sedimentit riskiarvio, 10.2.2011 Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Esko Rossi Oy

Yleissuunnitelmat

- Kymijoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021, Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2015
- Kouvolan Kehä Inventointi 1/2 ja Suunnitelmaluonnos 2/2, 2012, Minna-Maija Sillanpää

4. Kaavaratkaisu ja sen perustelut

4.1. Suunnittelun vaihtoehdot

Kaavaluonnosta varten on tutkittu mitoitusluvun muutosten vaikutuksia uusien rakennuspaikkojen määrään.

Kaava-alueen karttarantaviivan pituus on 45,74 km ja muunnetun rantaviivan pituus 30,29 km. Vapaan rannan osuus ennen kaavan laatimista on 52 %. Kaava-alueella on rakennettu 291 rakennuspaikkaa eli käytetty mitoitus on 9,61 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Kaavan mukaisella mitoituksella (6 rak.paikkaa/mrvkm) alueelle tulee uusia rakennuspaikkoja 76 kpl, jolloin kaavaluonnoksen mukainen mitoitus on 12,12 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Lisäystä kaavalla 2,51 rak.paikkaa/mrvkm. Vapaan rannan osuus on 37 % kaavan toteuduttua.

Mitoitusluvun muutoksen vaikutukset:

Kaavaluonnos

6 rak.paikkaa/mrvkm = 69 uutta rak.paikkaa (11,88 rak.paikkaa/mrvkm)

Vertailu

Lähtökohta ja ei kohtuullistettu = 53 uutta rak.paikkaa (11,36 rak.paikkaa/mrvkm), lisäksi

5 rak.paikkaa/mrvkm = 43 uutta rak.paikkaa (11,03 rak.paikkaa/mrvkm)

4 rak.paikkaa/mrvkm = 36 uutta rak.paikkaa (10,79 rak.paikkaa/mrvkm)

3 rak.paikkaa/mrvkm = 27 uutta rak.paikkaa (10,50 rak.paikkaa/mrvkm)

2 rak.paikkaa/mrvkm = 18 uutta rak.paikkaa (10,20 rak.paikkaa/mrvkm)

4.2. Mitoitusperiaatteet

Rantaosayleiskaavalla on osoitettu mitoitukseen perustuva rantarakennusoikeus. Kaavassa käytetyt mitoitusperiaatteet on kuvattu liitteenä 2 olevassa dokumentissa ja kappaleessa 3.1.2. emätilaselvitys.

4.3. Kaavaluonnoksen suunnittelu

Kaavaluonnoskartan suunnittelutyö on tehty MapInfo-ohjelmalla. Suunnittelutyössä on hyödynnetty mm. seuraavia aineistoja: Maanmittauslaitoksen peruskartta ja ortokuva, orto-ilmakuvat vuosilta 2014-2015, viistoilmakuvat vuosilta 2014-2016, maastokäyntien valokuvamateriaalit kesältä ja syksyiltä 2017, kantakartan aineistot, maanomistustiedot, kiinteistöraja-aineisto, alueen voimassa olevat maakuntakaavat, yleiskaavat ja asemakaavat, rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot ja niissä havaitut virheet, Miika Ruokosen diplomityöstä keväällä 2017 saadut rakennustiedot, korkeusaineistot, tulva-

aluetiedot, luontoselvityksen, meluselvityksen ja maisemaselvityksen tulokset, maanomistajilta saadut tiedot, sekä Kouvolan kaupungin maaseutupalveluiden saadut tiedot maataloista.

Viranomaisten työneuvottelu on pidetty 2.2.2018, jossa on esitelty kaavaluonnosmateriaalia.

Työneuvotteluun liittyen Kaakkois-Suomen ELY-keskus on tuonut esille (kirje 21.2.2018), että kaavassa tulisi osoittaa enemmän alueita yleiseen virkistykseen, rantamitoitusta tulisi tarkistaa maltillisemmaksi, kaavassa tulisi tarkastella myös muita mitoituslukuja ja minimirantaviivan pituus (100 m) tulisi ottaa kaavassa käyttöön.

Käytetty rantarakennusoikeus kiinteistöittäin:

Rantayleiskaavan alueella on 696 kiinteistöä, joista 34 % on ylittänyt kaavan mitoituksen mukaisen rakennusoikeuden. 58 % kiinteistöistä on käyttänyt mitoituksen mukaisen rakennusoikeutensa. 8 %:lla kiinteistöjä (57 kpl) on käyttämätöntä rakennusoikeutta ja saavat kaavalla uudisrakennuspaikkoja.

Vertailu muihin Kouvolan rantayleiskaavoihin:

Kouvolan Kymijoen eteläosan rantayleiskaavan alue poikkeaa merkittävästi tästä kaavasta, koska siellä oli erämaa-aluetta ja luonnon- ja virkistykseen kannalta arvokkaita alueita runsaasti (2 rak.paikkaa/mrvkm), sekä kyläalueilta (4 rak.paikkaa/mrvkm) etäisyydet palveluihin ovat pitkät. Myös Kotkan pohjoisosan rantaosayleiskaavan alue poikkeaa merkittävästi tästä kaavasta, koska siellä oli erämaa-aluetta (2 rak.paikkaa/mrvkm), sekä kyliä kaukana palveluista (5 rak.paikkaa/mrvkm). Elimäen Kymijoen länsihaarojen osayleiskaavassa on tavanomaiselle jokialueelle käytetty mitoitusta 6 rak.paikkaa/mrvkm. Etelä-Valkealan rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeessä II (jokireitit, joihin ei liity mainittavasti erityisiä rakentamista rajoittavia tekijöitä) mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / mrvkm. Valkealan kunnan pohjoisosan rantayleiskaavan ryhmän 1 (rannat, joilla ei ole erityisen merkittäviä luontoarvoja ja soveltuvat rakennettavuudeltaan hyvin lomarakentamiseen) mitoitusluku on 7 rakennuspaikkaa / mrvkm. Jaalan kunnan Itäosan ja Etelä- ja Länsiosan rantayleiskaavoissa mitoitusryhmä B (rannanosat ovat tyypillisesti hieman keskitasoa parempia vesistöjä niin rantojen rakentamiskelpoisuuden kuin luonnonarvojenkin suhteen) mitoitusluku on 5-6 loma-asuntoa / mrvkm. Kouvolan kaupungissa on käytetty yleisesti rantarakentamisen poikkeamislupien käsittelyssä mitoitusta 5 rakennuspaikkaa / mrvkm, mitä myös Kaakkois-Suomen ELY-keskus pääsääntöisesti noudatti alueen poikkeamislupapäätöksissä ennen muutama vuosi sitten tapahtunutta toimivallan siirtymistä kunnille.

Minimirantaviivan pituuden käyttö:

Kaavasunnittelun lähtökohtana on ollut maanomistajien yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisuus. Valkealan, Jaalan ja Anjalankosken rantayleiskaavojen käytäntöjen mukaisesti rakentamattomalle kantatilalle on aina osoitettu yksi rantarakennuspaikka, jos se on rakennuskelpoinen alue. Lisäksi poikkeamislupien käsittelyssä on käytäntö ollut, että minimirantaviivan pituus on ollut 40

metriä ja mitoitus 5 rak.paikkaa/mrvkm. Poikkeamislupia on käsitellyt kunta ja valtio. Kaavan kohtuullisuuden arvioinnin perusteella rakentamattomalle emättille on osoitettu yksi rakennuspaikka, jos sen rantaviivan pituus on yli 30 metriä ja saunarakennuspaikka, jos sen rantaviiva on 20-30 metriä. Pidemmän minimirantaviivan käyttöönotto vasta nyt kaavoitus vaiheessa ei olisi kohtuullinen maanomistajien yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Sinänsä olemassa olevan rakentamisen määrä on paikoitellen varsin korkea, mutta aikanaan tehtyjä päätöksiä ei voida jälkikäteen enää perua, eikä rakennuksia edellyttää tässä kaavassa purettaviksi.

4.4. Kaavaehdotuksen suunnittelu

Lähtökohtana kaavaehdotuksen suunnittelulle ovat olleet kaavoittajan vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin (Liite 10, Tela 9.4.2019 § 71), sekä näiden vaikutukset kaavaehdotuskarttaan. Rantayleiskaavan alueelta saatiin 27 mielipidettä. Suurimmat muutokset kaavaehdotuskarttaan on Sorsajoen ympäristö, jossa 12 uutta rakennuspaikkaa on poistettu kaavakartalta maanomistajien toiveesta. Sorsajoen osalta maanomistajat näkivät lisärakentamisella olevan haittaa maatalouden harjoittamiselle. Lisäksi kaavaluonnoksessa esitetty Sorsajoen yli osoitettu kevyenliikenteen yhteystarvemerkinä on poistettu kaavaehdotuskartasta. Kerätmiemi-Hangasojan alueella kaavakarttaa on muutettu maanomistajien toiveiden mukaisesti. Rantakylä-Ollilanmäki-alueelta rakennuspaikkoja on poistettu muinaismuistoalueelta. Ollilanmäen osalta saatiin lausuntoja luontoarvojen huomioimiseen liittyen; uusien rakennuspaikkojen määrää on vähennetty viidellä, maastokatselumuksen ja kaavamääräysten perusteella uusien rakennuspaikkojen (3 kpl) rakennukset voidaan sijoittaa viljellylle pellolle ja riittävän etäälle rannasta, turvaten näin luontoarvojen säilymisen. Lisäksi Ollilanmäen rantojen osalta vesialueen kaavamääräyksessä on ruoppaamiseen liittyen ELY-keskuksen lausuntopyyntövelvoite ja luo-2-merkintää on täydennetty niin, että rantatörmää ei saa muokata, ja että alueen luontoarvoille saa aiheuttaa vähäistä suurempaa haittaa ja asia tutkitaan maisematyöluvan yhteydessä. Anjalan kartanon ympäristö on osoitettu SRS-merkinnällä suojeltuna alueena ja srs-merkinnöin suojeltuina rakennuksina. Anjalan Pekinojan ympäristön tulvavaara-alue on osoitettu kaavakartalla. Muutamien rakennuspaikkojen rajauksia on tarkennettu saatujen mielipiteiden perusteella. Lisäksi muutamia yksittäisiä rakennuspaikkoja on siirretty saman maanomistajan kiinteistöllä tarkoituksenmukaisempaan paikkaan. Lisäksi maanomistajien toiveesta on yksittäisiä uusia rakennuspaikkoja poistettu kaavakartalta. Kaavamääräyksiä on tarkennettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta. Lautalan kotieläintalouden suuryksikön, jätevedenpuhdistamon ja biokaasulaitoksen hajuhaitta-alueet on osoitettu kaavakartalla (HH- ja hh-viivamerkinä). ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti Kymenlaaksontien ja Jokisillantien melualueet on osoitettu kaavaehdotuskartalla. ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti (KASELY/1919/2021) kiinteistölle 286-424-6-

466 ei ole osoitettu Kymijoen rantaan saunan rakennuspaikkaa. Kaavaluonnoksesta on saatu 26.10.2020 mielipide kiinteistön 286-402-10-376 osoittamiseksi rakennuspaikkana ja vastineena todetaan, että kiinteistö sijoittuu ranta-alueelle ja emätilaselvityksen mukainen emätilan 909-411-10-143 rantarakennusoikeus on jo käytetty tilalla 286-402-10-375.

Uusia lomarakennuspaikkoja kaavaehdotuksessa on osoitettu 22 kpl, mikä on 7 rakennuspaikkaa vähemmän kuin kaavaluonnoksessa (maanomistajien mielipiteet). Kaavaehdotuksessa on osoitettu 31 uutta asuinrakennuspaikkaa, mikä on 16 rakennuspaikkaa vähemmän kuin kaavaluonnoksessa (lausunnot ja maanomistajien mielipiteet). Maaomistajien toiveiden mukaisesti kaavaehdotuksessa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja 31 % vähemmän kuin kaavaluonnoksessa. Kaavaehdotuksessa on osoitettu 10 rakennuspaikkaa, joissa lomarakennuspaikka voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi. Uusien asuinrakennuspaikkojen määrä on 13 % kaava-alueen rakennuspaikoista eli kaava voidaan arvioida täten laadituksi MRL:n mukaisesti pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella. Rakennuspaikkojen koko on n. 5 000 m². Kaava-alueen virkistyskäyttö tukeutuu vahvasti Kymijokeen ja kaavassa on osoitettu uusia virkistyskäyttökohteita Kymijoen varresta. Kurensaari ja Yrjölänsaari ovat kaupungin omistuksessa ja osoitettu VR-1-merkinnällä.

Kaavaehdotuksen suunnittelussa on huomioitu arkeologisen inventoinnin tulokset, sekä vaikutukset maankäyttöön ja kaavamääräyksiin. Uusien muinaismuistokohteiden osalta rakennuspaikkoja on siirretty pois näiden kohteiden välittömästä läheisyydestä. RKY-alueen kaavamerkinnän rasteria on muutettu luettavampaan suuntaan.

4.5. Suunnitteluratkaisu

Rantayleiskaavan alueella on olemassa olevia, kaavassa osoitettuja, maatiloja (AM) 69 kpl, asuinrakennuspaikkoja (AP) 156 kpl ja lomarakennuspaikkoja (RA) 33 kpl. Asuinkäytössä on yhteensä siis 225 rakennuspaikkaa. Kaavassa on osoitettu 53 uutta rakennuspaikkaa. Palveluverkkoanalyysin tulosten perusteella edullisimmalla ympärivuotisen asuinrakentamisen alueella sijaitsee 31 uutta AP-paikkaa ja 10 olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa, jotka voidaan muuttaa asuinrakennuksiksi. Edullisimmalla alueella kunnallistekniikan verkko on valmiina, etäisyys kouluun, bussipysäkille ja kevyenliikenteen väylälle on kohtuullinen. Uusia lomarakennuspaikkoja kaavassa on osoitettu 22 kpl. 41 uutta asuinrakennuspaikkaa koko kaava-alueen 348 rakennuspaikasta on 12 %, eli kaava voidaan katsoa MRL:n mukaisesti pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella. AT-merkinnällä on osoitettu rantavyöhykkeen ulkopuolella sijaitseva Kurenojan kyläalue, joka sijaitsee palveluverkkoselvityksen edullisimmalla alueella ja siksi sinne on osoitettu maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti uusia rakennuspaikkoja 7 kpl. Kaavan kohtuullisuuden arvioinnin perusteella rakentamattomalle

emätalalle on osoitettu yksi rakennuspaikka, jos sen rantaviivan pituus on yli 30 metriä ja saunarakennuspaikka, jos sen rantaviiva on 20-30 metriä. Kaava täyttää MRL:n mukaiset vaatimukset.

Lähtökohtana rantayleiskaavan suunnittelulle on ollut emätalaselvityksessä osoitettu maanomistajakohtainen rantarakennusoikeus. Uudet rantarakennuspaikat on osoitettu ensisijaisesti vierekkäin ja tukeutuen olemassa olevaan rakennuskantaan, jotta yhtenäistä rakentamatonta aluetta jää riittävästi (MRL 73 § 1 mom 3. kohta). Asuinrakennuspaikkojen (AP) rakennuspaikkojen koko on n. 5000 m². Lomarakennuspaikkojen rakennuspaikan koko on kaavakartalla n. 5000 m². Lomarakennuspaikkojen rakennusjärjestyksessä määrättyä laajempi pinta-ala johtuu siitä, että yksittäisellä rakennuspaikalla voidaan huomioida paremmin Kymijoen tulvakorkeudet ja rakennuspaikka soveltuisi kokonsa puolesta tulevaisuudessa myös asuinrakentamiseen. Kiinteistörajat ovat mahdollistaneet monin paikoin lomarakennuspaikkojen 5000 m² koon. Mikäli rakennuspaikan nykyisen kiinteistön pinta-ala on pieni, on kaavassa pyritty osoittamaan rakentamiseen tarkoitettu alue laajennettavaksi, jolloin tulisi kyseeseen lisämaan hankkiminen takamaastosta. Rakennusjärjestyksen mukaista 2000 m² lomarakennuspaikan minimikokoa noudatetaan myös tulevaisuudessa kaavan alueella. Maatilojen tilakeskusten alueet (AM) on osoitettu niin laajoina, että niissä on toiminnan laajentamismahdollisuudet huomioitu aluerajauksessa. Mitoitusperiaatteiden ja emätalaselvityksen pohjalta määritetty tilakohtainen ja laskennallisesti ilmoitettu rakennuspaikkojen lukumäärä on yksi kaavasuunnittelussa käytetyistä taustaselvityksistä. Kaavaan on osoitettu rakennuspaikat kiinteistökohtaisesti kaavan kokonaistarkasteluun ja kohtuullisuusharkintaan perustuen. Tulvavaara-alueet ovat rakennuskelvotonta aluetta.

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.

RA/AP-merkinnällä on osoitettu rakennuspaikat, joita voidaan käyttää vakituiseen tai loma-asumiseen. Nämä alueet, joille käyttötarkoitusten muutoksia on mahdollistettu, perustuvat palveluverkkoanalyysin tuloksiin, joissa on määritelty ympärivuotiseen asuinrakentamiseen edullisimmat alueet, joilla kunnallistekniikan verkko on valmiina sekä etäisyys kouluun, bussipysäkille ja kevyenliikenteen väylälle on kohtuullinen.

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 2-kerroksisen asuinrakennuksen, sauna- ja talousrakennuksia sekä ympäristöä häiritsemättömiä palvelu- ja työtiloja. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman palvelu- ja työtilarakentamisen määrä saa olla enintään 20 % rakennuspaikan sallitusta enimmäiskerrosalasta.

Rakennusoikeuden määrä rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti:

Alle 2000 m² 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, 2000–3000 m² 300 k-m² ja yli 3000 m² 350 k-m².

Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 280 k-m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Lisäksi ennen vuotta 2009 rakennetulle alle 2000 m² rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 30 k-m² saunan vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta huolimatta käytetystä rakennusoikeudesta.

Olevia rakennuksia voidaan kunnostaen ylläpitää, vaikka kerrosala, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat määräyksistä. Rakennuksen rakentamiseen verrattava korjaus tai muutostyö, rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen ei ole sallittua.

AP-merkinnällä on osoitettu kaava-alueen vakituiseen asumiseen tarkoitettut rakennuspaikat.

AP-3 Pientalovaltainen asuntoalue

Alueella on voimassa AP-kaavamääräys, jonka lisäksi tulee noudattaa seuraavaa lisämääräystä. Alueen rakentamisessa ja ranta-alueiden käsittelyssä tulee huomioida eroosio ja luontoarvot. Rakentamista ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäs rantaa.

AP-3 merkintä koskee kahta uutta asuinrakennuspaikkaa Ollilanmäellä. Rakennuspaikkojen ranta on eroosioherkkää ja siihen liittyy luontoarvoja, joten rakentaminen tulee sijoittaa muihin rakennuspaikkoihin verrattuna hieman kauemmaksi rannasta.

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-m².

Lakanneiden maatilojen osalta asuinrakentamisen rakennusoikeus ja asuntojen enimmäislukumäärä on AP-määräyksen mukainen ja muu rakennusoikeus kuitenkin enintään olemassa olevan tilanteen mukainen. Lakanneen maatilan tilakeskuksen yhteyteen sallitaan yhden, enintään 30 k-m² saunan rakentaminen huolimatta käytetystä kerrosalasta.

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. Tapauskohtaisesti lakanneen maatilan tilakeskuksen yhteyteen voidaan myöntää lupa saunan rakentamiselle, vaikka asuin- ja saunarakennusten osalta rakennusoikeus olisi jo ylitetty.

AT Rantavyöhykkeen ulkopuolella oleva kyläalue

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

Kullekin AT-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, sauna- ja talousrakennuksia sekä ympäristöä häiritsemättömiä palvelu- ja työtiloja.

Rakennusoikeuden määrä rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti:

Alle 2000 m² 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, 2000–3000 m² 300 k-m² ja yli 3000 m² 350 k-m².

AT-merkinnällä on osoitettu rantavyöhykkeen ulkopuolella sijaitseva Kurenojan kyläalue, joka sijaitsee palveluverkkoselvityksen edullisimmalla alueella. Kurenojan alueella rakentamisen tiheys ja määräykset poikkeavat hieman pääasiassa rantaan osoitetusta asuinrakentamisesta (AP). Alueelle on osoitettu maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti uusia rakennuspaikkoja ja annettu oma kaavamerkintä ja -määräys, joka kuvaa paremmin rakentamisen luonnetta.

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-m². Mikäli toteutetaan kaksi lomarakennusta, tulee niistä toisen olla enintään 30 k-m² ja 1-kerroksinen. Toinen voidaan toteuttaa enimmäiskerrosalan puitteissa suurempana rakennuksena. Loma-asuinrakennukset tulee rakentaa samaan pihapiiriin enintään 15 m etäisyydelle toisistaan.

Olevia rakennuksia voidaan kunnostaen ylläpitää, vaikka kerrosala, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat määräyksistä. Rakennuksen rakentamiseen verrattava korjaus tai muutostyö, rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen ei ole sallittua.

Suunnittelualueen lomarakennuspaikat on osoitettu RA-merkinnällä. Lomarakentaminen sijoittuu eri puolille kaava-alueita.

Uusi rakennuspaikka kaava-alueella

Toteutunut rakennuspaikka kaava-alueella

Uudella rakennuspaikalla tarkoitetaan tilaa tai sen osaa, jolla ei ole kaavan laadinnan aikana ollut olemassa rakennuksia. Yksi rakennuspaikka muodostaa yhden pihapiirin, johon kaikki rakennukset sijoittuvat. Rakennusoikeus kohdistuu vain merkinnän osoittamalle kiinteistölle ja sitä ei voi jakaa kiinteistöä lohkomalla. Mikäli rakennuspaikka erotetaan lohkomistoimituksella, tulee kaavassa osoitetun pistemerkin (musta, pyöreä symboli) kohdistua rakennuspaikaksi tarkoitetulle kiinteistölle. Merkinällä ei ole tarkoitus osoittaa yksittäisen rakennuksen sijaintia rakennuspaikalla, vaan yleisesti pihapiiriä. Rakennusten sijoittelu tulee ratkaistavaksi rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

sa Erillinen saunarakennus, uusi ja olemassa oleva

Merkinnän osoittamalle paikalle saa rakentaa enintään 30 k-m² yksikerroksisen saunan.

Merkinnällä on osoitettu loma- tai asuinrakennuspaikkoihin liittyviä, pihapiirin ulkopuolella sijaitsevia rantasaunoja sekä muutamia oman itsenäisen pihapiirin muodostavia saunan rakennuspaikkoja. Uusi rantasaunan rakennusoikeus on voitu myöntää tapauksissa, joissa rakennuspaikka on ominaisuuksiltaan sellainen, ettei lomarakennuspaikkaa voida osoittaa, mutta mitoitus- tai kohtuullisuusperusteet huomioiden saunan osoittaminen on ollut perusteltavissa. Oikeudet saunan rakennuspaikkaan on tutkittu koko kaavan alueelta ja se kohdistuu kaavamerkin osoittamalle kiinteistölle.

4.5.2. Palvelut ja työpaikat

PY Julkisen palveluiden ja hallinnon alue

Alue on tarkoitettu opetustoimintaa, majoitustoimintaa ja muita matkailua palvelevia rakennuksia varten. Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia asemapiirros, jossa on osoitettu koko korttelin rakentamissuunnitelma. Uusi rakentaminen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön.

Anjalan nuorisokeskuksen alue on osoitettu PY-merkinnällä kaavakartalle. Uusi merkittävä rakentaminen alueella edellyttää asemakaavaa. Vähäinen uudisrakentaminen ratkaistaan suunnittelutarvemenettelyssä MRL 137 §:n mukaisesti.

R Loma- ja matkailupalvelujen alue

Alue on tarkoitettu majoitusrakennuksia sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia varten.

Aluetta tulee kehittää loma- ja matkailualueena tai siihen rinnastettavana majoituspalvelualueena. Alueen rakennusoikeus on 2000 k-m². Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia asemapiirros, jossa on osoitettu koko korttelin rakentamissuunnitelma. Uusi rakentaminen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön.

Tolkkilan kartanon alue on osoitettu loma- ja matkailupalvelujen alueeksi.

RM Matkailupalveluiden alue

Alueen rakennusoikeus on 300 k-m². Alueelle saa rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia.

Matkailupalveluille varatut alueet on kaavassa osoitettu RM-merkinnällä. Alueiden rakennusoikeus on 300 k-m².

T Teollisuusalue

TV Varastoalue

Kaava-alueelle sijoittuvat olemassa olevat teollisuusalueet on osoitettu T-merkinnällä. TV-merkinnällä on osoitettu maatalouteen liittyvät erilliset varastoalueet.

4.5.3. Viheralueet, virkistys ja uimarannat

VR Retkeily- ja ulkoilualue

Alueelle saa rakentaa virkistykseen, retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä rakennuksia enintään 500 k-m². Lisäksi alueelle saa rakentaa veneenlaskuluiskia, pysäköintipaikan ja lintutornin. Alueelle voidaan sijoittaa venepaikkoja.

VR-1 Virkistysalue

Alueelle saa rakentaa yleistä virkistäytymistä palvelevia pieniä rakennuksia ja rakennelmia enintään 50 k-m². Lisäksi alueelle saa rakentaa veneenlaskuluiskan, pysäköintipaikan ja lintutornin. Alueelle voidaan sijoittaa venepaikkoja.

Ohjeellinen melontareitti

Ohjeellinen ulkoilureitti

Kaavakartalla on osoitettu VR-merkinnällä virkistysalueita Kymijoen vesistökeskukseen, Salonsaaren länsipuolelta (Linjatie) ja Känkkäränmäen ympäristö. VR-alueet on tarkoitettu kuntalaisten yleiseen virkistymiseen. Kaava-alueelta virkistysalueiden hankkiminen kaupungin omistukseen on ollut iso haaste. Myllykosken ja Anjalan välillä on osoitettu yksityisessä omistuksessa olevia metsäalueita MY-merkinnällä alueen maisema-arvojen perustella, ja tulevaisuudessa julkisyhteisöt voisivat hankkia näitä alueita ulkoiluun ja virkistykseen. VR-1-merkinnällä on osoitettu Alakylän matonpesupaikan ranta ja kolme (3) uutta kohdetta Jokisillan tien varresta Kymijoen rannasta. Nämä VR-1 kohteet palvelevat pyöräilyreittien käyttäjiä ja Kouvolan taajamien ulkoilijoita, rantautumispaikkana, veneen laskupaikkana ja lintujen bongauskohteena. Lisäksi yleiskaava-alueen virkistyskäyttö tukeutuu Korian Kallioniemen ranta-alueeseen, Alakylän ja Myllypuron luontopolkuihin, sekä Koivusaaren ulkoilualueeseen. Uudet veneenlaskupaikat palvelevat myös Pelastuslaitoksen tarpeita. Melojia palvelevat VR-1-alueet Kurensaari ja Yrjölänsaari.

Kymijoen varren rannat ovat varsin monin paikoin rakennettuja ja laajat peltoalueet katkaisevat viheryhteyksiä. Metsäalueet, jotka toimivat viheryhteyksinä on osoitettu MY-merkinnällä.

Kaavakarttaan on osoitettu ohjeellisina melontareitteinä yhteydet Korian Kallioniemi – Myllykosken vesistökeskus ja Inkeröisten Koivusaari – Anjalan Känkkäränmäen pohjoispuoli (Linjatie).

Melontareittiyhteydet mahdollistavat kaava-alueen käyttämisen melontaretkelyyn, maakuntakaavan mukaisesti.

Rantautumispaikat on osoitettu VR-merkinnällä, huomioiden kaupungin maanomistus. VR-1-merkinnällä on osoitettu neljä yleistä virkistyskäyttökohdetta, jotka olisi tarkoitus hankkia kaupungin omistukseen, jotta kuntalaiset pääsevät nauttimaan Kymijosta useasta paikasta. Kaava-alueen ulkopuolella on useita veneenlaskupaikkoja, joiden kautta voidaan käyttää Kymijokea virkistykseen. Uusia ulkoilureittejä ei kaavassa ole osoitettu, johtuen kaupungin vähäisestä maanomistuksesta, pirstaleisesta olemassa olevien rakennuspaikkojen sijainneista, sekä lisäksi alueen tieverkko toimii ulkoilureitteinä. Kaava-alueen virkistyskäyttökohteet on kuvattu kartalla, liitteessä 8.

Kymijoen virkistyskäyttökyselyn tuloksissa (Liite 7) toivottiin rantautumis-, uinti- ja rantakalastuspaikkoja ja tuotiin esiin ihailtavia näkymien ja ulkoilureittejä. Tuloksissa oli esitetty venepaikka Mäkikylään ja Myllykosken Vesistökeskukseen. Tämä kohteet on kaavassa osoitettu VR-merkinnällä virkistysalueina, ja ne voivat tulevaisuudessa toimia myös venepaikkoina. Kyselyn tuloksissa esitettyjä uusia uimapaikkoja ei kaavassa ole osoitettu kovasta virtauksesta ja pilaantuneista sedimenteistä johtuen. Rantakalastukseen on mahdollisuus VR- ja VR-1-merkinnän kohteiden alueella, sekä jokamiehenoikeuksin. Kyselyssä nousi esiin kaava-alueen pohjoisosan maisemalliset arvot ja suositut näkymät. Kaavassa on osoitettu VR-1-merkinnällä uusia paikkoja näkymien ihailuun. Kyselyssä nousi esiin arvotuksessa kaunis maisema ja kaavassa onkin varattu riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa mm. näkymien säilymiseksi ja maisema-arvot huomioiden.

4.5.4. Liikenne ja liikkuminen

st Seututie/pääkatu

yt Yhdystie/kokoojakatu

Päärata

Suunnittelualue tukeutuu kaava-alueeseen rajoittuviin maanteihin: Anjalantie (359), Kymenlaaksontie (367), Jokisillantie (yt-merkintä) ja Keltakankaansuora. Lisäksi kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Kouvola-Kotka rautatie. Suunnittelussa on huomioitu uusien rakennuspaikkojen osalta Maantielain mukainen 20 metrin suoja-alue yleisen tien keskilinjasta.

ty Ohjeellinen tieyhteys

Kaavakartalla on osoitettu ohjeellisia tieyhteyksiä uusille rakennuspaikoille (ty-merkintä). Uusien tieyhteyksien sijainnit ratkaistaan yksityistietoimituksen yhteydessä. Jokisillantien varrella uusilta rakennuspaikoilta on osoitettu liittyminen yleiseen tiehen olemassa olevia liittymiä käyttäen.

LV Venevalkama

LV-merkinnöillä on osoitettu venevalkamat Kymijoella liikkumista ja osakkaiden veneiden säilytystä varten.

4.5.5. Erityisalueet, johdot ja ympäristöhäiriöt

ET Yhdyskuntateknisen huollon alue

Merkinnällä on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttavat yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueen käytössä on otettava huomioon toiminnan aiheuttamat haitat ympäristölle ja pyrittävä lieventämään ja/tai ehkäisemään niitä. Alueen rakennusoikeus on e=0,10.

ET-1 Yhdyskuntateknisen huollon alue

Merkinnällä on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttavat yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alueen käytössä on otettava huomioon toiminnan aiheuttamat haitat ympäristölle ja pyrittävä lieventämään ja/tai ehkäisemään niitä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kaavassa on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueina asemakaavoitettu Mäkikylän jätevedenpuhdistamo ja biokaasulaitos (ET-1) sekä maakaasun siirtoputken asemat (ET).

z Voimajohto 110 kV / 400 kV**k Maakaasun siirtoputki****vj Vesi- ja viemärijohto**

Voimajohdot ja maakaasulinjat ovat osoitettu kaavakartalla. Olemassa oleva vesi- ja viemäriverkosto on osoitettu kaavakartalla rakennuspaikkojen välisinä yhteyksinä.

hh Lähialueella sijaitseva kotieläintalouden suuryksikkö, jätevedenpuhdistamo ja biokaasulaitos saattavat aiheuttaa hajuhaittaa. Informatiivinen merkintä, joka ei rajoita alueen rakentamista tai toimintojen sijoittumista, mutta asia tulee tiedostaa.

HH Lähialueella sijaitseva kotieläintalouden suuryksikkö, jätevedenpuhdistamo ja biokaasulaitos aiheuttavat hajuhaittaa. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asuin- tai lomarakentamista, eikä yleisiä palveluja.

Jätevedenpuhdistamon, biokaasulaitoksen ja kotieläintalouden suuryksikköön liittyvät hajuhaitta-alueet on osoitettu HH- ja hh-merkinnöillä. Mäkikylän HH-merkintä on osoitettu 150 metriä ET-alueen kiinteistön rajasta ja se on maankäytöllinen rajaus, jolle ei uutta asuinrakentamista voi osoittaa. Mäkikylän hh-hajuhaitta-alue (informatiivinen merkintä) on osoitettu hajuselvityksen liitteen 7 jätevedenpuhdistamon ja Gasumin biokaasulaitoksen VE1 maksimipitoisuuden rajauksen mukaisesti.

Kotieläintalouden suuryksikön hh-hajuhaitta-alueen rajausta ei ole mallinnettu vaan se on osoitettu mm. Ilmajoen kunnassa käytetyn rajauksen mukaisesti.

4.5.6. Maa- ja metsätalous, peltoalueet

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen MRL 72.3 §:n mukaisesti.

MA Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen.

Laajat pellot ja muut avoimet alueet tulee säilyttää rakentamattomina sekä pyrkiä säilyttämään avoimina.

Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen MRL 72.3 §:n mukaisesti.

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

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

Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistusyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille. Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen MRL 72.3 §:n mukaisesti.

Maisema- ja/tai luontoarvoja sisältävät metsäalueet on osoitettu MY-merkinnällä. Ranta-alueen ulkopuoliset metsäalueet, joilla ei ole erityistä maisema-arvoa on osoitettu M-merkinnällä. Arvokkailla maisema-alueilla sijaitsevat pellot on osoitettu MA-merkinnällä. Alueilla ei ole rakennusoikeutta.

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.

Olemassa olevat luonnonsuojelualueet on osoitettu SL-merkinnällä. Perustettavat luonnonsuojelualueet on osoitettu SL-1-merkinnällä. SL-1-alueiden osalta valtio voi lunastaa alueet ja maksaa maanomistajille korvauksen.

nat Natura 2000-verkoston kuuluva alue

Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66 §:ssä. Kymijoen Natura-alueella ei saa suorittaa maankaivuuta, maantäyttöä, pohjan ruoppausta tai muuta muokkausta eikä vesikasvillisuuden niittoa ilman ympäristölupaa. Pohjasedimentin käsittelyssä on noudatettava alueellisen ympäristökeskuksen antamia ohjeita. Rantaan ulottuvien rakennus- tm. hankkeiden lupamenettelyn ja asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää tarvittavassa laajuudessa hankkeen vaikutukset Natura-alueen lajeihin ja luontotyypeihin.

Kaava-alueen eteläosassa Kymijoen Natura-alue on osoitettu nat-merkinnällä.

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. Alueen rantatörmää ei saa muokata. Alueen luontoarvoille ei saa aiheuttaa vähäistä suurempaa haittaa. 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 arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavakartalla luo ja luo-1-merkinnöillä.

4.5.8. Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset

SRS Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltu alue

Aluetta koskevat suojelumääräykset on annettu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen päätöksessä 21.5.2019 (KASELY/1164/2018). Alueen muutoksissa ja rakentamis- ja korjaustöissä on asiantuntijana kuultava Museovirastoa, jolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta.

srs Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojeltu rakennus

Rakennuksia koskevat suojelumääräykset on annettu Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen päätöksessä 21.5.2019 (KASELY/1164/2018). Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Anjalan kartanon ympäristö on osoitettu SRS-merkinnällä suojeltuna alueena ja srs-merkinnöin suojeltuina rakennuksina on osoitettu kaavakartalle: 1. päärakennus, 2. hirsinen viljamakasiini, 3. Tammela ja 4. kivinen viljamakasiini.

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. Rakentamisen mittakaavan, tyylin, rakennusmateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäröivään maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät rakennukset ja rakennusryhmät on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittävänä kohteina (s-2). Kaavakartalle on merkitty pistemäisinä kohteina alueella olevat kartanoympäristöt (Anjala, Rabbelugn, Värälä, Kouvola ja Tolkkila).

/s Alue, jolla ympäristö säilytetään

sm Muinaismuistokohde

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kohdenumerointi viittaa kaavaslostuksen ja arkeologisen inventoinnin numerointiin.

sm Muinaismuistoalue

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. /x- kohdenumerointi viittaa kaavaslostuksen ja arkeologisen inventoinnin numerointiin.

sm-3 Muinaismuistoalue

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, Värälän taistelupaikka. Värälän taistelupaikan alueelle voidaan osoittaa uutta rakentamista lukuun ottamatta taisteluihin liittyviä pattereita ym. varustuksia ja muita alueelle sijoittuvia kiinteitä muinaisjäännöksiä. /x- kohdenumerointi viittaa kaavaslostuksen ja arkeologisen inventoinnin numerointiin.

Museoviraston suojeluaineiston muinaisjäännökset on osoitettu kaavakartalla muinaismuistokohde ja - aluemerkinnoillä. Arkeologisen inventoinnin mukaan kaava-alueella sijaitsee 13 kiinteää muinaisjäännöstä (sm), 4 muuta kulttuuriperintökohdetta (sm-1), 5 mahdollista muinaisjäännöstä (sm-2)

ja 5 muuta historiallista kohdetta (ei osoiteta kaavakartalla). Värälän taistelupaikka on osoitettu sm-3/1-aluemerkinnällä, joka ulottuu Kymijoen molemmille puolille.

sm-1 Muu kulttuuriperintökohde

/x- kohdenumerointi viittaa kaavaselistuksen ja arkeologisen inventoinnin numerointiin.

Kaava-alueelle sijoittuvat muut kulttuuriperintökohteet on osoitettu sm-1-merkinnällä. Kohteiden kuvaukset ja numerointi on esitetty kaavaselistuksen alaluvussa 3.9.

RKY Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Rakentamisen mittakaavan, tyylin, rakennusmateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäröivään kulttuuri- ja luonnonympäristöön. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Anjalan historiallinen ympäristö on osoitettu kaavakartalla RKY-alueina.

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.

mma Maakunnallisesti arvokas maisema-alue

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

Kaavakartalle on osoitettu laajat valtakunnallisesti arvokkaat (vmma) ja maakunnallisesti arvokkaat (mma) maisema-alueet. Alueille kohdistuvien rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueiden maisema-arvot.

4.5.9. Tulvavaara-alueet, melualueet ja Seveso-alueet

me Melualue

Merkinnällä on osoitettu likimääräinen päiväohjearvon 55 dBA melualueen raja. Melun suojaustarve on huomioitava yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Asuin- ja lomarakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida rakennuspaikalla riittävä melusuojaus.

Melualueelle ei voida osoittaa uutta rakentamista, koska loma-asutuksessa virkistyskäyttö täytyy turvata ja uutta rakentamista ei voida osoittaa toiminnoille, jotka ovat melulle herkkiä toimintoja. WSP Finlandin vuonna 2016 laatimassa meluselvityksessä on esitetty Kymenlaaksontien ja Jokisillantien melualueet (Liite 13). Raideliikenteen melualue on osoitettu kaavakartalla me-merkinnällä. Jokisillantien n. 40 metriä leveä yli 55 dB:n melualue on otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa, niin että uusien asuinrakennuksen ei tien puolelle jää riittävä suojaus. Käytännössä tämä tarkoittaa

rannan ja tien keskilinjan väliseksi alueeksi n. 70 metriä. Tulvavaarasta ja raideliikenteen melualueesta johtuen uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu kaavassa Hangasoja-Säkkijärvi-alueelle.

sv(sev) Suojavyöhyke (Seveso)

Merkinnällä on osoitettu direktiivin 96/82/EY eli ns. Seveso II –direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhyke (1 km). Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunnot.

Olemassa olevat Seveso-alueet on osoitettu kaavakartalla. Seveso-alueille ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista. Stora Enso Anjalan paperitehtaan kemikaalionnettomuuksien vaikutusalueet ulottuvat osittain kaavoitettavalle alueelle. Suurinta vaaraa aiheuttavat mahdollinen rikkidioksidi- tai kloorivuoto. Lähin kaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka sijoittuu noin 1,1 kilometrin päähän paperitehtaan alueesta. Kaavalla osoitettu muuttuva maankäyttö ei lisää vaaraa ihmisille.

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 alueiden käyttötavoitteissa todetaan, että alueiden käytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueelle. Lisäksi MRL 116 §:n mukaan rakennuspaikalla ei saa olla tulvan vaaraa. Rantayleiskaavan tulvavaara-alueet ovat mitoituksessa rakennuskelvotonta aluetta, mistä johtuen alueelle ei voida osoittaa uutta rakentamista. Rantayleiskaavan mitoitusperiaatteissa on todettu, että uutta rakentamista ei voida osoittaa rakennuskelvottomille alueille ja että tulva-alueille ei osoiteta rakennusoikeutta. Tulvavaara-alueet (HW 1/100, keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva) on osoitettu kaavakartalla tr-merkinnällä. Kaavassa ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista alueille, jotka ovat tulva-alueen saartamia, sillä hälytysajoneuvolla tulee olla pääsy perille pysyvän asutuksen luokse myös tulva-aikaan.

4.5.10. Muut merkinnät ja määräykset

W Vesialue

pv-2 Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

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

Kymijoen vesistö on osoitettu W-merkinnällä vesialueena. Rannan ruoppausta koskien on annettu yleismääräys. Vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet on osoitettu kaavakartalla pv-2 –merkinnällä.

rv Rannanmitoitusvyöhyke

Ranta-alueen rantarakennusoikeus on määritetty emätilaselvityksen perusteella ja osoitettu kaavakartalla.

Merkinnällä on osoitettu alue, jolla rakennusoikeus on määritetty rantarakentamisen mitoituseriaatteisiin, emätilaselvitykseen ja muihin kaavan taustaselvityksiin perustuen. Aluetta koskee rannan suunnittelutarve ja rakennusoikeus on osoitettu kaavassa maanomistajakohtaisesti rakentamiseen varatuille alueille.

4.5.11. Yleiset määräykset

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

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- Enintään 20 k-m² venevajan (vesistön puoleinen julkisivupinta) saa rakentaa vesirajaan
- Enintään 10 k-m² saunan saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, rakennuksen vaipan ulkopuolista terassia ei saa rakentaa
- Enintään 10 k-m² maapohjaisen puuliiterin saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Enintään 30 k-m² yksikerroksisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Katettu terassi saa olla enintään 10 m².
- Enintään 75 k-m² yksikerroksisen, kokonaisala enintään 100 m², asuin-, loma- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Enintään 150 k-m² enintään kaksikerroksisen, kokonaisala enintään 200 k-m², asuin-, loma- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Yli 150 k-m² enintään kaksikerroksisen asuin- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- 10–75 k-m² yksikerroksisen talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta

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

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.

Rannan ruoppausta koskien on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki), ja pyydettyä viranomaislausunto.

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.

Tärinän torjunta:

Ennen asuinrakentamista rautatien läheisyyteen tulee rakennusluvan yhteydessä selvittää ja tarvittaessa huomioida tärinä ja sen vaimentaminen.

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. Avoimille peltoalueille rakennettaessa tulee pihapiiri sopeuttaa ympäristöönsä istutuksin.

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-, AT-, RA-, RA/AP-, R-, RM, RM-1, VR-, VR-1, ja sa-merkinnän osoittamalla paikalla (MRL 72 §, MRL 44 §). Korttelialueella saa rakentaa vain kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää tilalla ei saa ylittää.

Rakennusoikeutta ei voi jakaa kiinteistöä lohkomalla. 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

Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin toimesta. Kymijoen rantaosayleiskaava on vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yleiskaavakohde.

5.1.2. Aloitusvaihe

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mitoituseriaatteet kokouksessaan 10.5.2016 (§ 101). Kuulutus yleiskaavan vireille tulosta ja kaavan OAS:n nähtävillä olosta on julkaistu Kouvolan Sanomissa ja Elimäen Sanomissa 18.5.2017, sekä Keskilaaksossa 19.5.2017. OAS ja kaavan mitoituseriaatteet ovat olleet nähtävillä 18.5.-20.6.2016 Tekniikka- ja ympäristötalolla ja kaavahankkeen www-sivulla www.kouvola.fi/kymijokiroyk. Yleisötilaisuus on järjestetty 25.5.2017 Myllykosken yhteiskoululla, 38 osallistujaa. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille on lähetetty tiedotekirje 10.6.2016.

Paikallislehdissä on ollut kaavahankkeeseen liittyen seuraavia artikkeleja:

- Keskilaakso 12.5.2016: ”Kymijoen rantaosayleiskaava etenee”
- Kouvolan Sanomat 18.5.2016: ”Ranta-alueen kaavoitus alkaa”
- PK-lehti 18.5.2016: ”Kymijoen rantoja kaavoitetaan rakentamisen ohjaamiseksi”
- Keskilaakso 19.5.2016: ”Kymijoen kaava esillä Myllykoskella”
- Kouvolan Sanomat 25.5.2016: ”Kymijoelle ei uusia veneenlaskupaikkoja”
- Kouvolan Sanomat 26.5.2016: ”Asukkaat toivovat rantoja ja ulkoilureittejä ”
- Keskilaakso 2.6.2016: ”Nyt vaikuttamaan”
- Kouvolan Sanomat 22.6.2016: ”Kysely Kymijoen virkistyskäytöstä sai jatkoaikaa”
- Kouvolan Sanomat 7.8.2016: ”Kymijoki on hyvässä vedossa”
- Kouvolan Sanomat 6.7.2017: ”Kymijokea kelpaa katsella, kalastus jää vähemmälle”
- Kaupunkilehti Pohjois-Kymenlaakso 12.7.2017: ”Kymijoen houkuttimena ovat kauniit maisemat”

OAS:sta antoivat mielipiteensä Kymenlaakson museo, Museovirasto, MTK Kaakkois-Suomi, Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakso ja Gasum. Kymenlaakson museo pitää hyvänä asiana, että kaava-alueelle laaditaan rakennusinventointikohteiden arvotus sekä maisemaselvitys, joiden perusteella voidaan ohjata uudisrakentamista maiseman ja rakennussuojelun kannalta hyväksyttävillä alueilla ja paikoille. Museovirasto toteaa, että kun muuttuvan maankäytön alueet ovat tiedossa, on mahdollista arvioida paremmin kaavan vaikutuksia sekä maa- että vesialueiden arkeologiseen kulttuuriperintöön.

MTK Kaakkois-Suomi toteaa lausunnossaan, että onko kaavan rajaaminen yli 200 metriä rantaviivasta tarkoituksenmukaista, maatalouden elinkeinollista vaikutusta ei ole mainittu OAS:ssa, eikä miten maa- ja metsätalouselinkeinot huomioidaan suunnittelussa. Lisäksi MTK Kaakkois-Suomi toteaa, että rantautumis- ja retkeilypaikat tulee ohjata valtion tai kunnan omistamille maille. Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakso toteaa lausunnossaan, että maatalouden elinkeinollista vaikutusta ei ole mainittu OAS:ssa, rantautumis- ja retkeilypaikat tulee ohjata valtion tai kunnan omistamille maille ja kaava-alueen itäraja tulisi olla Jokisillantiessä.

5.1.3. Luonnosvaihe

Tekninen lautakunta on hyväksynyt Kymijoen rantaosayleiskaava, keskiosan ja Alakylän kyläyleiskaavan kaavaluonnoksen kokouksessaan 28.8.2018 (§ 170). Kuulutus yleiskaavaluonnoksen nähtävilläolosta on julkaistu Kouvolan Sanomissa ja Elimäen Sanomissa 12.9.2018, sekä Keskilaaksossa 13.9.2018.

Kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä 12.9.-15.10.2018 Tekniikka- ja ympäristötalolla ja kaavahankkeen www-sivulla www.kouvola.fi/kymijokiroyk. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille on lähetetty tiedotekirje 5.9.2018. Yleisötilaisuus on järjestetty 4.10.2018 Myllykosken yhteiskoululla, 45 osallistujaa. Nähtävilläoloaikana yhteyttä kaavoittajaan otti puhelimitse 28 osallista, sähköpostitse 8 osallista ja käymällä Tekniikka- ja ympäristötalolla 19 osallista.

Kouvolan kaupungin tekninen lautakunta on merkinnyt tiedokseen kaavasta saadut lausunnot ja mielipiteet, sekä kaavoittajan laatimat vastineet (Tela 9.4.2019 § 71). Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan alueelta saatiin 27 mielipidettä. Kaavoittajan vastineissa on esitetty mielipiteiden vaikutus kaavaehdotukseen ja kaavaehdotuskarttaan.

5.1.4. Ehdotusvaihe

Tekninen lautakunta on hyväksynyt Kymijoen rantaosayleiskaava, keskiosan ja Alakylän kyläyleiskaavan kaavaehdotuksen kokouksessaan 15.6.2021 (§ 132). Kuulutus yleiskaavaehdotuksen nähtävilläolosta on julkaistu Kouvolan Sanomissa 13.10.2021 sekä Keskilaaksossa 14.10.2021. Kaavaehdotusaineisto on ollut nähtävillä 14.10. – 30.11.2021 Kouvolan kaupungin infopisteessä ja kaavahankkeen www-sivulla www.kouvola.fi/kymijokiroyk. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille on lähetetty tiedotekirje 6.10.2021.

Kouvolan kaupungin tekninen lautakunta on merkinnyt tiedokseen kaavasta saadut lausunnot ja muistutukset, sekä kaavoittajan laatimat vastineet. Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan alueelta saatiin 36 muistutusta. Kaavoittajan vastineissa on esitetty muistutusten vaikutus kaavaehdotukseen ja kaavaehdotuskarttaan.

5.1.5. Hyväksyminen

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 37 §).

5.1.6. Viranomaisyhteistyö

Aloituskvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 1.6.2016. Läsnä olivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto ja Kymenlaakson pelastuslaitos. Sähköpostitse OAS:a kommentoivat Kymenlaakson museo ja Museovirasto. Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista on järjestetty viranomaisten työneuvottelu 2.2.2018. Työneuvotteluun liittyen Kaakkois-Suomen ELY-keskus on lähettänyt kaupungille kirjeen 21.2.2018. Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista on järjestetty viranomaisten työneuvottelu 15.5.2020. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on järjestetty ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 22.3.2022.

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.

Toimivan yhdyskunnan osalta kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakenteiden, tieverkon ja vesi- ja viemäriverkoston tehokkaan käytön. Olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston käyttö edistää luonnon voimavarojen kestävästä hyödyntämisestä. 31 uutta asuinrakennuspaikka on sijoitettu kaavassa yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmalle alueelle, tukien nykyistä palvelurakennetta, olemassa oleviin rakenteisiin tukeutuen. Alueidenkäytön kehittäminen perustuu sijaintitekijöihin, jotka on huomioitu kaavan palveluverkkoselvitystä laadittaessa. Kaavaratkaisu perustuu maltilliseen väestökehitysarvioon, jossa uusi asuinrakentaminen keskittyy olemassa oleviin taajamiin ja niiden läheisyyteen. Toimivan yhdyskunnan osalta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta on hyödynnetty sijoittamalla uusi asutus olemassa olevan rakenteen yhteyteen. Sijoittamalla uusi asuinrakentaminen olemassa olevien palveluiden läheisyyteen tuetaan kestävästä liikkumisesta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Tehokkaan liikennejärjestelmän osalta henkilöautoliikenteen tarvetta on pyritty pitämään mahdollisimman vähäisenä sijoittamalla uusi vakituinen asutus lähelle olemassa olevia kevyenliikenteen väyliä ja linja-autoliikenteen reittejä ja pysäkkejä.

Terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta uudisrakentaminen on sijoitettu melu-, tärinä- ja pienhiukkapäästöalueiden ulkopuolelle. Uutta rakentamista ei ole osoitettu kotieläintalouden

suuryksikön ja Mäkikylän jätevedenpuhdistamon hajuhaitta-alueelle. Terveyshaittojen ennalta ehkäisemiseksi kaavassa ei ole osoitettu uimarantoja Kymijoen varteen. Sään ääri-ilmiöt on tunnistettu ja niiden vaikutuksia on ehkäisty osoittamalla kaavakartalla suurtulvan vaara-alueet. Tulvan vaara-alueelle ei ole osoitettu uutta rakentamista. Melualueelle ei ole kaavassa osoitettu uutta loma-asutusta. Seveso-alueet on osoitettu kaavakartalla ja niille ei ole osoitettu uusia asuinrakennuspaikkoja.

Elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristöjen ja luonnonvarojen osalta kaavassa on osoitettu selvitysten mukaiset arvokkaat kohteet. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys on huolehdittu osoittamalla kaavassa tarpeelliset alueet VR-, VR-1- ja MY-merkinnöillä. Kaava ei pirsto merkittäviä yhtenäisiä luonnonalueita, eikä merkittäviä olemassa olevia ekologisia yhteyksiä. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt on osoitettu kaavassa RKY-alueina, eikä niiden lähelle ole osoitettu uutta rakentamista. Yhtenäiset viljely- ja metsäalueet on osoitettu kaavassa MA-, M- ja MY-merkinnöillä. Kaavassa ei ole otettu peltoalueita laajamittaisesti taajamatoimintojen käyttöön, vaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti riittävän yhtenäiset pelto- ja metsäalueet säilyvät.

Uusiutumiskykyisen energiahuollon osalta kaavassa on osoitettu voimajohto- ja kaasuputkilinjaukset olemassa oleviin johtokäytäviin.

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.

Kaavan suhde maakuntakaavaan 2040:

Maakuntakaavan yleisien määräysten mukaisesti Kymijoen tulvariski on otettu huomioon ja kaavassa ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista alueille, jotka ovat tulva-alueen saartamia. Yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa on säästetty rakennuspaikkojen sijoittelulla ja poistamalla kaavaehdotuskartalta maanomistajien toiveesta emätilaselvityksen mukaisia uusia rakennuspaikkoja. Kaavaa varten on laadittu arkeologinen selvitys ja tunnetut muinaisjäännökset on otettu suunnittelussa huomioon.

Maakuntakaavan mukaisesti yleiskaavassa on osoitettu ylimaakunnallinen melontareitti ja melontareitille on osoitettu tarkemmat rantautumispaikat. Ylimaakunnalliset pyöräilyreitit voidaan toteuttaa olemassa olevaa pyörätie- ja tieverkkoa pitkin. Maisema-arvot on huomioitu yleiskaavassa maisemamerkinnöin. Seututiet, rautatiet ja pohjavesialueet ovat osoitettu yleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti. Maakuntakaavan MY-alueet on osoitettu yleiskaavassa MA-merkinnällä peltoalueiden ja MY-merkinnällä metsäalueiden osalta. Maakuntakaavassa osoitettuja

virkestysaluerajauksia on tarkennettu huomioiden yleiskaavan tarkkuustaso ja kaupungin maanomistus. Yleiskaavassa on osoitettu VR-merkinnällä alueita Alakylästä, Myllykosken veneilykeskuksesta ja Känkkärämäeltä. VR-1-merkinnällä on kaavakartassa osoitettu kohteita, jotka mahdollistavat Kymijoen maisemien ihailun joen varressa. Lisäksi yleiskaava-alueen virkistyskäyttö tukeutuu Korian Kallioniemen ranta-alueeseen, Alakylän luontopolkuun, Myllypuron luontopolkuun ja Koivusaaren ulkoilualueeseen. Mäkikylän jätevedenpuhdistamo ja biokaasulaitos on osoitettu yleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti ET-merkinnällä. Seveso-alueet on osoitettu yleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti. Voimajohdot ja kaasulinjat on osoitettu yleiskaavassa maakuntakaavan mukaisesti. Kymijoen jokilaakson siniviheryhteystarve on huomioitu rantayleiskaavan suunnittelussa maltillisessa mitoitusluvussa ja kaavaratkaisussa yhteys on turvattu W-, MA- ja MY-merkinnöin.

5.4. Kaavan suhde voimassa olevaan 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. Osayleiskaavassa ja rantayleiskaavassa Alakylä ja Tolkkila on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena ja maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Muinaismuistokohteet ja –alueet on osoitettu rantayleiskaavassa arkeologisen selvityksen tietojen mukaisesti sm-merkinnöillä. Mäkikylän jätevedenpuhdistamo ja biokaasulaitos on osoitettu kummassakin kaavassa ET-merkinnällä yhdyskuntateknisen huollon alueena. Kouvolan kartano on osoitettu osayleiskaavassa virheellisesti MY-alueena ja rantayleiskaavassa alue on osoitettu AM- ja AP-merkinnöillä. Jokisillantien pohjoispään omakotitalot on osoitettu osayleiskaavassa AP-2-merkinnällä ja rantayleiskaavassa AP-merkinnällä. Maakaasun siirtoputki on osoitettu kaavoissa asianmukaisella k-merkinnällä. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu Kymijoelle ohjeellinen vesiliikennereitti.

5.4.2. Anjalankosken taajamayleiskaava

Anjalankosken taajamayleiskaava on saanut lainvoiman 20.3.2004. Anjalankosken taajamayleiskaavan pohjoisosassa, Kymijoen länsirannalla, on osoitettu pieni alue RA-merkinnällä loma-asuntoalue, joka on rantayleiskaavassa osoitettu myös loma-asuntoalueena. Taajamayleiskaavan pohjoisosassa, Kymijoen itärannalla, on osoitettu pieni alue MU-merkinnällä maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta. Ko. MU-alue on viljeltyä peltoa, jolla ei ole ulkoilun ohjaustarvetta ja se on osoitettu rantayleiskaavassa MA-merkinnällä maisemallisesti arvokkaana peltoalueena. Myllykosken pohjoispuolella on taajamayleiskaavassa nuolella osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta

pohjoiseen, joka merkintä on vanhentunut, koska teollisuusalueelle on riittävät laajenemisen aluevaraukset Kymijoen itä- ja länsipuolella. Ko. laajenemisa-alue on osoitettu rantayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Tuomijoen eteläpuoli on taajamayleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL). Ko. alue on suurelta osin peltoa ja yksityisessä omistuksessa. Myllykosken taajaman pohjoisosan ulkoilu- ja virkistyskäyttöön on osoitettu Saviniemen alue, eikä virkistysalueen laajentamiselle Tuomijoen varteen ole tarvetta. Tuomijoen eteläpuoli on osoitettu rantayleiskaavassa MA- ja MY-merkinnöillä.

Ummeljoen eteläpuolella rantayleiskaava-alueeseen on osoitettu Rantakylästä Mikkolanniemen eteläpuoli. Ko. alue on taajamayleiskaavassa APr (pientalovaltaisen asuntoalueen reservialue) ja lähivirkistysalueena (VL). Ummeljoella on myynnissä kaupungilla 22 AO-tonttia, voimassa olevissa asemakaavoissa on n. 80 AO-tonttia ja lisäksi taajamayleiskaavassa toteutumaton AP-alue on n. 15 ha. Ummeljoen pientalotonttivarantoa voidaan pitää riittävänä ja siitä syystä APr-aluevarauksen eteläosa ja VL-merkintä ovat tarpeettomia.

Taajamayleiskaavassa Myllykosken Viialassa on Kymijoen rannassa virkistysaluevaraus Halkoniemessä. Rantayleiskaava-alueen ulkopuolelle rajattu virkistysalue, nykyisen pumppaamon ympäristössä, on riittävä taajaman laajenemisen näkökulmasta. Taajamayleiskaavan virkistysalueen eteläkärki on mukana rantayleiskaavan alueessa ja se on osoitettu MA-merkinnällä.

Anjalankosken taajamayleiskaavassa on osoitettu nuolimerkinnällä Anjalan pohjoispuolelle yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta pohjoiseen, joka merkintä on vanhentunut, koska teollisuustoiminnalle riittää nykyinen taajamayleiskaavan mukainen alue. Ko. yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta on osoitettu rantayleiskaavassa loma-asuntoalueena, maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA) ja olemassa olevina AP-rakennuspaikkoina. Lisäksi taajamayleiskaavassa osoitettu M2-tuotantotoiminnan reservialuevaraus, joka on ylimitoitusta ja tarpeeton ja alue onkin osoitettu rantayleiskaavassa virkistyskäyttöön osana Nuorisokeskuksen metsäaluetta.

Marinkylässä yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta etelään on tarpeeton, sillä Inkeröisissa on myynnissä kaupungilla 45 AO-tonttia, lisäksi asemakaavavarantoa n. 30 AO-tonttia ja n. 70 ha taajamayleiskaavan AP-varantoa. Ko. alue on mukana rantayleiskaavan alueessa ja sille on osoitettu emätilaselvityksen ja palveluverkkoanalyysin mukaisesti AP-rantarakennuspaikkoja.

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.

Kaupunkistrategian 2019-2030 kasvukärkeä toiminnalliset liikunta- ja luontoympäristöt 24/7 tukien kaavassa on osoitettu uusia virkistyskäyttökohteita Kymijoen varteen VR-1-merkinnällä. Liikuttavin kaupunki – kasvukärjen mukaisesti uusi asuinrakentaminen on sijoitettu olemassa olevan joukkoliikenteen reittien läheisyyteen. Elinvoiman kasvu –strategiaohjelman mukaisesti ketterästi luontoon-tavoitetta tukee mm. Tolkkilan kartanon R-loma- ja matkailupalveluiden alue ja Anjalan nuorisokeskuksen ympäristön laaja virkistysalue. Hyvinvoinnin kasvu –strategiaohjelman mukaisesti eheään yhdyskunta- ja taajamarakenteeseen liittyen, kaavassa on määritetty palveluverkkoanalyysin perusteella edullisuusvyöhykkeet uudelle vakituiselle ranta-asutukselle. Kaavassa on hyödynnetty sisäisen toiminnan linjausta vaihtoehtojen ennakoinnista, tutkimalla rantayleiskaavaluonnosta varten eri mitoitusvaihtoehtoja.

5.6. Kaavan suhde Gasum Oy:n biokaasulaitoksen suunnitteluun

Gasum Oy:n Mäkikylän biokaasulaitoksen laajennushankkeesta on laadittu ympäristövaikutusten arviointi (YVA) menettely. YVA:ssa tarkasteltiin kolmea vaihtoehtoa (VE0, VE1 ja VE2). Vaihtoehtojen sisällöt ovat VE0 nykyinen toiminta biokaasulaitos, jonka käsittelykapasiteetti on 20 000 tn/a. VE1 toiminnan laajentaminen niin, että käsittelykapasiteetti on 65 000 tn/a. VE2 toiminnan laajentaminen niin, että käsittelykapasiteetti on 195 000 tn/a. Biokaasulaitoksen vaihtoehtojen ympäristövaikutukset on arvioitu arviointiselostuksessa, josta yhteysviranomaisen on antanut perustellun päätelmän 26.2.2021 (KASELY/1127/2020). Asemakaavan laatiminen Gasum Oy:n Mäkikylän biokaasulaitoksen laajennustarpeisiin ja Kouvolan Vesi Oy:n jätevedenpuhdistamon alueelle riittävin suoja-aluein on vireillä. Lisätiedot asemakaavahankkeesta www.kouvola.fi/makikylanbiokaasulaitos

Rantayleiskaavaan liittyen on laadittu hajuselvitys, jossa on tarkasteltu jätevedenpuhdistamon ja biokaasulaitoksen vaihtoehtojen hajuvaikutuksia. Hajuselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 12.

5.7. Vaikutusten arviointi

5.7.1. 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.

5.7.2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen

Kaavassa on osoitettu 31 uutta AP-asuinrakennuspaikkaa. Uudet asuinrakennukset tuovat kaupungille kiinteistöverotuloja. Koska vesi- ja viemäriverkosto on näillä alueilla valmiina, ei niistä aiheudu kaupungille kustannuksia ja näin tuetaan jo olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäyttöä. Myös kevyen liikenteen väyläverkosto ja tieverkko ovat pääosin valmiina. Uudet asukkaat voivat hyödyntää olemassa olevia julkisen liikenteen reittejä, jolloin yksikkökustannukset pienenevät. Kaupungille muodostuvia kustannuksia syntyy mm. koulukuljetusten järjestämistä vastuusta ja vanhusten kotipalveluista. Uudet asuinrakennuspaikat on sijoitettu lähelle olemassa olevia joukkoliikenteen laatukäytäviä, jolloin koulukuljetukset voidaan toteuttaa pääosin bussikyteinä. Bussikuljetusten keskimääräinen kustannus oli vuonna 2016 n. 1200 €/v/oppilas ja taksikyttien kustannus oli ka. 3700 €/v/oppilas. Kaava-alueen väestönkasvun ollessa n. 100-150 henkilöä, olisi koulukuljetusta tarvitsevien oppilaiden määrän lisäys nykyisellä väestörakenteella kaava-alueella n. 5-10 henkilöä. Maltillisella väestömäärän kasvulla ei ole vaikutusta kouluverkkoon. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja olemassa olevien palveluiden hyväksikäytön.

Uutta asuinrakentamista ei ole osoitettu kauaksi olemassa olevasta kouluverkosta, vesi- ja viemäriverkostosta, joukkoliikenteen linja-autopysäkeistä, eikä kauas kevyenliikenteen verkostosta. Näin mahdollistetaan turvallinen reitti kouluun ja säästytään mm. koulujen oppilaiden taksikuljetusmaksuilta.

Yhdyskuntarakenteen osalta uudet asuinrakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevien taajamien läheisyyteen, jolloin liikenteestä aiheutuvat kustannukset ovat maltilliset. Melualueelle ei ole osoitettu uusia lomarakennuspaikkoja, jolloin melusuojauksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Osoittamalla uusia asuinrakennuspaikkoja Kymijoen varteen vähennetään osaltaan uudisrakentamisen määrää taajamiin, mikä voi osaltaan johtaa olemassa olevan taajamainfran vajaakäyttöön.

Suhtautettuna uusien rakennuspaikkojen määrään Kymijoen varrella, on vaikutus kuitenkin vähäinen. Koska kaavan mukainen uudisrakentamisen määrä on maltillinen, negatiiviset vaikutukset olemassa olevien taajamien tonttikysyntään ja muun maaseudun rakennuspaikkojen kysyntään ovat vähäiset. Kymijoki voi tarjota houkuttelevia asuinrakennuspaikkoja ulkopaikkakuntalaisille Kouvolaan muuttajille.

Koska kaavassa ei ole osoitettu kaupungin omistamalle maalle uusia rakennuspaikkoja, ei kaupungille muodostu tontin myyntituloja. Vastaavasti kaupungille ei aiheudu kustannuksia maan hankinnasta, katu-, vesi- ja viemäriverkoston rakentamisesta, eikä puistojen rakentamisesta. Kaavalla on suoraa taloudellista vaikutusta maanomistajiin: rakennuspaikkojen olemassaolo lisää tilojen vakuusarvoa. VR-1-

kohteiden osalta ko. alueet tulisi hankkia kaupungin omistukseen ja rakentaa niille rantautumispaikat ja laiturit.

Kaavassa on osoitettu kaupungin omistamat virkistysalueet, jotka sijaitsevat Kymijoen varrella, hyvin saavutettavissa paikoissa.

5.7.3. Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen

Kaavaratkaisu perustuu maltillisen väestökehitysarvioon, jossa uusi rakentaminen keskittyy taajamiin ja niiden läheisyyteen. Suomen Ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä YKR:n aineiston mukaan Kouvolan väkiluku on kasvanut keskustaajamassa ja sen läheisyydessä ja vastaavasti prosentuaalisesti väestömäärä on vähentynyt vuosien 1990-2014 välillä eniten haja-asutusalueella, maaseudulla. Kaavassa on osoitettu 31 uutta AP-asuinrakennuspaikkaa ja 10 olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa, jotka voidaan muuttaa asuinrakennuspaikoiksi. Näiden 41:n asuinrakennuspaikkojen toteutuessa kaava-alueen väestön kasvu olisi 100-150 henkilöä, arvioilta seuraavien 10-20 vuoden aikana.

Mikäli kaava-alueen lisärakentamisen väestörakenne vastaisi nykyistä ikäjakaumaa, olisi 10 uudesta asukkaasta lapsia (0-12v) 1 henkilö, nuoria (13-24v) 1 henkilö, työikäisiä (25-64v) 5 henkilöä ja eläkeläisiä (yli 65v) 3 henkilöä.

5.7.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Melualueelle ei ole osoitettu uutta lomarakentamista, jolloin melulle altistuvien ihmisten määrä ei kaava-alueella kasva. Mäkikylän jätevedenpuhdistamon, biokaasulaitos ja kotieläintalouden suuryksikön hajuhaitta-alueet on osoitettu kaavakartalla, jotta rakennushankkeeseen ryhtyvä tiedoistasi ko. päästöjen olemassaolon. Informatiivinen hh-hajuhaitta-alue osoittaa alueen, jolle biokaasulaitos saattaa aiheuttaa hajuhaittaa. hh-aluearajaus on osoitettu Mäkikylän biokaasulaitoksen YVA:n asukaskyselyn koetun hajuhaitan alueen ja kaavan hajuselvityksen jätevedenpuhdistamon ja Gasumin biokaasulaitoksen VE1 maksimipitoisuuden kartan (hajuselvityksen liitekartta 7) mukaisesti. Suomessa ei ole annettu raja- tai ohjearvoa toiminnan aiheuttamasta hyväksyttävästä hajupitoisuudesta.

Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu tulvavaara-alueelle, mikä vähentää ihmisiin ja vesistöön kohdistuvia turvallisuusriskejä. Uusia asuinrakennuspaikkoja ei ole osoitettu Seveso-vyöhykkeelle, jolloin asutus on sijoitettu riittävän etäälle ympäristöhäiriötä aiheuttavista laitoksista. Pohjavesialueelle ei ole osoitettu uutta rakentamista, mikä turvaa niiden olemassaolon.

Uusi asuinrakentaminen sijoittuu lähelle taajamia, mikä turvaa lähipalveluiden säilymisen edellytykset.

Uusi asuinrakentaminen sijoittuu lähelle bussipysäkkejä, mikä tukee joukkoliikenteen järjestämistä ja

tehostamisen edellytyksiä. Kymijoen hyödyntämisen edellytykset terveysliikuntaan mm. meloen paranevat kaavan myötä, kun rantautumis- ja virkistäytymispaikkoja on aiempaa useampi. Uudet virkistyskohteet myös edistävät olemassa olevien kevyenliikenteen väylien käyttöä terveysliikuntaan.

Kaavan virkistyskäyttökyselyssä tuotiin esille erityisesti jokinäkymien arvostus. Kaavassa on osoitettu VR- ja VR-1-merkinnöillä ranta-alueita, joilla jokimaiseman ihailuun ja luonnon tarkkailuun on mahdollisuus. Kaavassa osoitetut neljä (4) uutta VR-1-aluetta luovat kattavan verkon Kymijoelta rantautumiseen ja vesistön ihailuun. Näihin paikkoihin on tarkoitus rakentaa myös laiturit ja veneenlaskuluiskat, jotta virkistäytyminen Kymijoella olisi helppoa. Virkistyskohteet on sijoitettu hyvien kevyenliikenteen yhteyksien läheisyyteen, huomioiden väestön sijoittumisen painopisteet. Kaavan emätilaselvityksessä käytetty mitoitusluku on maltillinen, millä on turvattu riittävät yhtenäiset rakentamattomat alueet ja vapaita alueita virkistyskäyttöön.

5.7.5. Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Koska kaava-alueen lisärakentamisen määrä on maltillinen, ei alueen liikenneverkon liikennemääriin tapahdu merkittäviä muutoksia. Kaava-alueen liikennemäärien ei oleteta merkittävästi kasvavan, eikä siten myöskään liikennemeluhaittojen. Uusi asuinrakentaminen on sijoitettu lähelle kevyen liikenteen väyliä ja joukkoliikennettä, mikä tukee julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien kasvua. Yleiseen tiehen rajoittuvien uusien rakennuspaikkojen ajoyhteydet voidaan toteuttaa olemassa olevien yksityistieliittymien kautta, jolloin liikenneturvallisuus ei heikkene. Veneliikenne Kymijoella lisääntyisi jonkin verran siinä tilanteessa, että kaavan osoittama kaikki rakentaminen toteutuisi. Pienveneilyn ja rakennuspaikkojen käytön vaikutus vesistön laatuun on kuitenkin vähäinen. Uudet VR-1-kohteet on sijoitettu niin, että niille on turvallinen tien ylityspaikka kevyenliikenteen väylältä.

5.7.6. Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön

Kymijoen vesistön tilaan kaavan mukaisella rakentamisella ei ole negatiivista vaikutusta, koska uudet rakennuspaikat voidaan liittää olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Kymijoen vesialueelle ei kaavassa ole osoitettu rakentamista, mikä turvaa vesistön nykyistä tilaa. Luonnonmonimuotoisuus on turvattu osoittamalla kaavakartalla arvokkaat luontoalueet ja rajaamalla ne rakennusalueiden ulkopuolelle. Luontoselvitys on tuonut esiin uusia lajien esiintymispaikkoja, mitkä on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavassa on pyritty luontoalueiden yhtenäisyyteen ja jatkuvuuteen, esim. Myllypuron suulla. Kaavaratkaisu turvaa ekologisten käytävien katkeamattomuuden Kymijoen rannassa.

Pohjavesialueiden suojelutarpeet on huomioitu, eikä kaavassa ole osoitettu uutta rakentamista pohjavesialueelle. Kaavassa ei ole osoitettu riskiä aiheuttavia toimintoja pohjavesialueen läheisyyteen.

Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty ja uutta rakentamista ei ole osoitettu arvokkaiden luontokohteiden alueelle. Vesialueella sijaitsevat arvokkaimmat luontokohteet on osoitettu kaavassa SL-1-merkinnällä (Sarkojan suu, osuus Tuomijoesta ja Hangasoja. Ollilanmäen ranta-alueen uusien rakennuspaikkojen asuinrakennukset sijoittuvat luontoarvojen ulkopuolelle. Kaavaratkaisu turvaa luontoarvojen säilymisen. Uudet rakennuspaikat on pääsääntöisesti osoitettu olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, jolloin laajat, yhtenevät ja avoimet peltoalueet säilyvät rakentamattomina ja muuttolintujen levähdyskäytössä. Kaavaratkaisun uusien rakennuspaikkojen määrä on maltillinen, eivätkä uudet rakennuspaikat heikennä merkittävästi linnuston pesintää. Kaavaratkaisu turvaa Ollilanmäen/Auvorannan/Alapään linnusto- ja luontoarvojen säilymisen, sillä uusia rakennuspaikkoja on osoitettu vain kolme ja rakentaminen sijoittuu maastokatselmuksen perusteella arvokkaiden luontoarvojen ulkopuolelle, kauemmaksi rannasta, nykyiselle viljellylle peltoalueelle.

5.7.7. Vaikutukset maisemaan

Kaava-alue sijoittuu osin sekä valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle että maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kaava-alueesta on laadittu maisemaselvitys, jossa on esitetty maisema-analyysi ja rakentamissuosituksien kannalta, sekä avoimena säilytettävät tärkeät näkymät.

Kaavassa on osoitettu uudet rakennuspaikat pääosin olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, kiinteistöjaotus huomioiden. Näin uudisrakentamisen maisemavaikutus on maltillinen. Uusia tieyhteyksiä ei ole osoitettu keskeltä rakentamattomia peltoja, vaan ne on linjattu rakennuspaikkojen läheisyydestä. Kaavamääräyksillä on ohjattu rakennusten etäisyyttä rantaviivasta, mikä turvaa Kymijoelta päin koetun rantamaiseman säilymisedellytyksiä. Pientalojen osalta kaavamääräyksissä on ohjattu istutuksia/maisemointia avoimilla peltoalueilla. Uusia rakennuspaikkoja ei ole sijoitettu tärkeille näkymälinjoille.

Kaava-alueen pohjoisosa (Koria-Myllykoski) sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jossa kaavan vaikutuksia maisemaan on tarkasteltu suhteessa tehtyyn maisemaselvitykseen. Mäkikylän alueelle on sijoitettu yksi uusi rakennuspaikka osin ensisijaisesti avoimena pidettävälle ranta-alueelle. Vaikutusta ei voida pitää merkittävänä, koska rakennuspaikan molemmille puolille jää avointa peltomaisemaa. Värälän Saarelassa ja Kurjenniemessä uusi lomarakennuspaikka on osoitettu ensisijaisesti avoimena pidettävälle rannalle, jolla on virkistysarvoja. Kyseiset kohdat eivät ole avointa maisemaa ja maanomistussyistä alueille ei voida osoittaa yleistä virkistystä, joten vaikutukset ovat vähäiset. Takamaalle, Rabbelungin kartanon pohjoispuolelle, on kaavassa osoitettu viisi uutta lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikat on sijoitettu lähelle nykyisiä rakennuspaikkoja, mahdollisimman etäälle kartanon RKY-alueesta, mutta ensisijaisesti avoimena pidettävälle rannalle, jolla on kulttuuri- ja luontoarvoja. Koska rakennuspaikkojen sijoittamista ei voida kokonaan evätä rantayleiskaavalla, voidaan

esitetty ratkaisua pitää maisemavaikutuksiltaan hyväksyttävänä. Kaavassa esitetyt virkistyskohteet on sijoitettu Kymijoelle avautuvien näkymien kannalta suotuisiin paikkoihin.

Kaava-alueen keskiosa (Myllykoski-Anjala) sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jossa kaavan vaikutuksia maisemaan on tarkasteltu suhteessa tehtyyn maisemaselvitykseen. Ollilanmäen rantaan on osoitettu uusia asuinrakennuspaikkoja (3 kpl). Rakennuspaikat sijoittuvat ensisijaisesti avoimena pidettävälle ranta-alueelle, jolla on kulttuuri- ja luontoarvoja. Ranta-alue on kuitenkin sulkeutunutta, eikä sieltä ole tärkeitä näkymiä. Alueella on myös nykyistä rakentamista, jolloin uudet rakennukset on mahdollista sopeuttaa maisemaan. Ollilanmäen alueen osalta uudisrakentaminen muuttaa maisemaa selvästi nykyistä rakennetummaksi. Kerät Niemeen sijoittuvat rakennuspaikat sijoittuvat metsään ja vastarannalla on jo olemassa olevia rakennuspaikkoja. Vaikutuksia näiden osalta voidaan pitää vähäisinä. Hangasojan kohdalle on sijoitettu yhteensä kolme lomarakennuspaikkaa Kymijoen länsirannalle. Alueen ranta on metsäistä, eikä sieltä avaudu tärkeitä näkymiä joelle tai peltomaisemaan, siten maisemavaikutukset ovat vähäiset. Salonsaaren länsipuolelle on osoitettu yhteensä kuusi uutta lomarakennuspaikkaa. Kaikki rakennuspaikat sijoittuvat sulkeutuneelle ranta-alueelle, olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyyteen. Rakentaminen ei estä tärkeiden näkymien säilymistä ja on maisemallisesti hyväksyttävää Salonsaaren rantojen säilyessä rakentamattomina.

Kaava-alueen eteläosa (Anjalasta etelään) sijoittuu maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle, jossa kaavan vaikutuksia maisemaan on tarkasteltu suhteessa tehtyyn maisemaselvitykseen. Alueen itärannalle on osoitettu kaksi uutta asuinrakennuspaikkaa. Molemmiin puolin jokea maisema on sulkeutunutta tai puoliavointa ja rakentaminen tukeutuu nykyisiin rakennuspaikkoihin. Rakentaminen sopeutuu siten maisemaan ja on vaikutuksiltaan vähäistä.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kaavassa esitetyt maankäytön muutokset eivät heikennä merkittävästi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoja. Rakentamisen laatua ohjaavilla kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa uudisrakentamisen maisemavaikutusten merkittävyyteen.

(Maisema-arkkitehti Kaisa Niilo-Rämän arvio)

5.7.8. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön

Uutta rakentamista ei ole osoitettu kulttuuriperintökohteiden alueelle, lukuun ottamatta Kouvolan kartanoa. Näin kaavaratkaisu turvaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kohteet ja alueet. Kaavaratkaisu turvaa RKY-alueiden säilymisen.

5.7.9. Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Arkeologisen inventoinnin kohteiden ja suositusten perusteella on kaavaehdotuskarttaan tehty seuraavat muutokset: Mäkikylän patteri 4:n läheisyydestä on kaksi rakennuspaikkaa poistettu ja yksi rakennuspaikka siirretty kauemmaksi. Ummeljoen Rantakylän muinaismuistoalueelta on poistettu kaksi uutta rakennuspaikkaa. Värälän taistelupaikan osalta Museovirasto on todennut lausunnossaan 24.1.2020 (MV/164/05.02.00/2016), että tehdyn inventoinnin perusteella taistelupaikalle voidaan osoittaa uutta rakentamista lukuun ottamatta taisteluihin liittyviä varustuksia ja muita alueelle sijoituvia muinaisjäännöksiä.

Kaavakartalla on osoitettu muinaismuistoalueet ja muut kulttuuriperintökohteet. Rantayleiskaavassa on osoitettu aluemaisten muinaismuistokohteiden alueelle uutta rakentamista Värälän taistelupaikan alueelle 10 uutta rakennuspaikkaa. Muut muinaismuistoalueet on rajattu rakentamistoiminnan ulkopuolelle. Pistemäisten muinaismuistokohteiden alueelle ei ole osoitettu uutta rakentamista. Värälän taistelupaikan alueella uudet rakennuspaikat sijoittuvat viljellylle peltoalueelle, jossa maata on muokattu. Huomioiden Värälän muinaismuistoalueen laajuus ja uusien rakennuspaikkojen pieni koko ja rakennusoikeuden määrä, ei kaavalla ole merkittävää vaikutusta Värälän alueen arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen. Kaavassa on huomioitu aluevarauksina ja kohdemerkinnöin muinaismuistot ja kulttuuriperintökohteet ja kaavaratkaisu turvaa arkeologisen kulttuuriperinnön säilymisen kaava-alueella. Museovirasto on todennut lausunnossaan 24.1.2020 (MV/164/05.02.00/2016), että tehdyn inventoinnin perusteella Värälän taistelupaikalle voidaan osoittaa uutta rakentamista lukuun ottamatta taisteluihin liittyviä varustuksia ja muita alueelle sijoituvia muinaisjäännöksiä.

Lisäksi Anjalan kartanon lähialueella on suoritettu 9.9.2022 tarkkuusinventointi. Alueella sijaitsee puoliksi kiinteä, muinaisjäännöksenä suojeltu Anjalan taistelupaikka (mj.rek. 1000012770).

Tarkkuusinventoinnin tarpeesta sovittiin 14.6.2022 muinaismuistolain 13 §:n mukaisessa neuvottelussa.

Alueelta ei löydetty merkkejä Anjalan taistelupaikkaan liittyvistä tai muistakaan muinaisjäännöksistä. Ankkapurhantien eteläreunalla on kiviaita, ja tämä kohde on täydennysselvityksen pohjalta päivitetyn Museoviraston rekisterin mukaan alakohde kohteeseen numero 15. (mj.rek. 1000022979) Anjalan kartano. Kaavakartalla tämä esitetään muodossa sm-1/15.

5.7.10. Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

AP- ja RA-merkinnät:

Kaavassa on osoitettu maltillisessa määrin uusia rakennuspaikkoja. Kaavassa on osoitettu noin 20 uutta lomarakennuspaikkaa ja noin 25 uutta asuinrakennuspaikkaa peltojen reunaan, ensisijaisesti olemassa

olevien rakennuspaikkojen viereen. Uudet rakennuspaikat on osoitettu olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, jolloin yhtenäiset viljeltävät peltoalueet eivät pirstaloidu ja näin kaavaratkaisu minimoi haittavaikutukset maatalouden harjoittamiseen. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maatalouden harjoittamiseen. Rakennuspaikan koko on n. 5000 m². Maanomistaja päättää, haluaako hän rakentaa rakennuspaikalle vai säilyykö alue myös tulevaisuudessa peltona. Sorsajoen varteen ei ole osoitettu yhtään uutta rakennuspaikkaa, mikä turvaa alueen käyttämisen maatalouteen. Kaavassa ei ole otettu peltoalueita laajamittaisesti taajamatoimintojen käyttöön. Kaavaratkaisu turvaa laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilymisen maatalouskäytössä myös tulevaisuudessa.

AM-merkintä:

Maatalouden tilakeskusten alueet on rajattu niin, että kaava mahdollistaa toiminnan kehittämisen, laajentamisen ja lisärakentamisen, maisemallisesti katsottuna ensisijaisesti rannasta pois päin. AM- aluerajausten osalta maanomistajilla on ollut mahdollisuus ottaa osallisina kantaa kaavaratkaisuun kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana. AM-kaavamääräys mahdollistaa myös maatalouden sivuelinkeinoja palvelevan rakentamisen.

M-, MY-, V- ja luo-merkinnät:

Valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella metsäalueet on osoitettu MY-merkinnällä. MY-kaavamääräyksessä todetaan, että metsien käsittelyssä tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot. MY-merkintä ei rajoita metsien käsittelyä, vaan antaa suosituksen luonto- ja maisema-arvojen huomioimisesta. M- ja MY-alueiden osalta luo-kaavamerkintä on informatiivinen. Luontoselvityksen mukaiset, vain todetut, luontoarvot on osoitettu kaavakartalla. M- ja MY-alueita voidaan käyttää jatkossakin metsätalouteen, ilman maisematyölupavaatimusta. M- ja MY-alueilla noudatetaan metsälakia ja kaava ei tuo lisävelvoitteita näille alueille. Näin ollen kaava ei aiheuta lisäkustannuksia elinkeinon harjoittamiselle, eikä aiheuta kohtuutonta haittaa. Maisema- ja luontoarvoista johtuen MY-merkintä on perusteltua käyttää kaavakartalla. MY-merkintä ei vaikuta metsätalouden harjoittamiseen, eikä aiheuta lisäkustannuksia elinkeinon harjoittamiselle, eikä aiheuta kohtuutonta haittaa elinkeinon harjoittamiseen. Uudet virkistysalueet on sijoitettu Kymijoen rannan ja Jokisillantien välisille kapeille kaistaleille paikkoihin, joihin ei voi rakentaa asuinrakennusta, ja joiden vaikutus ympäröivän alueen maa- ja metsätalouskäyttöön olisi mahdollisimman pieni. Virkistysalueiden osalta kaupunki on ollut yhteydessä maanomistajiin ja tavoitteena on, että VR-1-alueet tulisivat kaupungin omistukseen.

HH-merkintä:

Kotieläintalouden suuryksikön lähialue on osoitettu hajuhaitta-alueena, jolle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Kaavamääräys mahdollistaa suuryksikön toiminnan jatkamisen nykyisellään. Uudet rakennuspaikat on osoitettu peltojen reunaan, jotta maatalouden hajuhaitat minimoitaisiin.

Kaavaratkaisu mahdollistaa maa- ja metsätalouden harjoittamisen kaava-alueella myös tulevaisuudessa. Kaavaratkaisu turvaa olemassa olevien maatilojen talouskeskusten alkutuotannon. Maatalouden harjoittamiseen kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Metsätalouden harjoittamiseen kaavalla ei ole vaikutuksia.

Kaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupia maatalouden tilakeskusten alueelle (AM-merkintä), jolloin poikkeamislupamenettelyä ei enää tarvita. Tämä nopeuttaa rakennushankkeiden lupakäsittelyä. M- ja MY-alueille on maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sallittua, mikä osaltaan turvaa elinkeinon harjoittamisen.

5.7.11. Yritysvaikutusten arviointi

Kaava mahdollistaa Nuorisokeskus Anjalan alueen kehittämisen. Seveso-alueet turvaavat teollisuuslaitosten toimintaedellytykset. RM- ja R-merkinnät mahdollistavat matkailuun liittyvän yritystoiminnan kehittämisen Kymijoen rannoilla, edistäen näin kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Lisäksi katso edeltävä kappale vaikutukset maa- ja metsätalouteen.

5.7.12. Vaikutukset kauppaan ja palveluihin

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

5.7.13. Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi

Rantaosayleiskaavan 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. Kaavan suojelumääräysten ei katsota olevan kohtuuttomia maan/vesialueen omistajille. Rakentamattomien emätilojen osalta emätilaselvityksen tulosta on kohtuullistettu ja rakentamattomille emätiloille on osoitettu yksi rakennuspaikka, jos sillä on rantaviivaa vähintään 30 metriä. Valkealan rantayleiskaavojen käytäntöjen mukaisesti rakentamattomalle kantatilalle on aina osoitettu yksi rantarakennuspaikka, jos se on rakennuskelpoinen alue (Kari Parjanne suullinen tiedoksianto 28.3.2018). Lisäksi poikkeuslupien käsittelyssä on käytäntö ollut, että minimirantaviivan pituus on ollut 40 metriä ja mitoitus 5 rak.paikkaa/mrvkm. Poikkeamislupia on käsitellyt kunta ja valtio.

5.7.14. Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi

Kaavassa ei ole osoitettu Kymijoen Natura-alueelle toimintoja. Kaavassa on osoitettu Natura-alueen läheisyyteen Kymijoen varteen kaksi uutta rakennuspaikkaa, jotka voidaan liittää olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkoston. Kaavaratkaisu ei muuta Natura-alueen käyttöä. Kaavan toteuttamisesta ei kohdistu suoria vaikutuksia Kymijoen Natura-alueen luontotyyppeihin. Edellä esitetyn perusteella Natura-tarvearviointia ei ole tarpeellista laatia.

5.7.15. MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset

Rakentamisen soveltuvuutta rantamaisemaan on ohjattu kaavalla osoittamalla uudet rakennuspaikat olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen, kiinteistöjaotus huomioiden. Näin uudisrakentamisen maisemavaikutus on maltillinen. Kaavamääräyksillä on ohjattu rakennusten etäisyys rantaviivasta, mikä turvaa Kymijoelta päin koetun rantamaiseman säilymisedellytyksiä. Loma- ja asuinrakennuspaikkojen osalta kaavamääräyksissä on ohjattu istutuksia/maisemointia avoimilla peltoalueilla. Kaavan maisemavaikutusten arvioinnin on laatinut maisema-arkkitehti Kaisa Niilo-Rämä.

Luontoselvityksessä esiin tuodut luontoarvot, luonnon ominaispiirteet ja luonnonsuojelualueet on huomioitu kaavassa kaavamääräyksin. Luonnonsuojelun osalta kaava-alueen luontoarvot on selvitetty ja kaavassa on esitetty kaksi uutta perustettavaa luonnonsuojelualueita. Lisäksi luo-kohteille ei ole osoitettu uutta rakentamista. Kaava-alueen maisema-arvot on tunnistettu maisemaselvityksessä ja osoitettu kaavassa maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi. Keskelle peltoja ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Virkistystä varten on osoitettu Kymijoen melontareitti ja aluevaraukset Alakylästä, Myllykosken vesistökeskuksesta ja Känkkäränmäeltä. Lisäksi kaavassa osoitettuja metsäalueita ja VR-1-kohteita voidaan hyödyntää virkistyskäytössä. Vesiensuojelun ja vesihuollon järjestämisen osalta alueen rakennuspaikat ovat liitettävissä vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkoston piiriin. Kymijoen kova virtaama ja pohjasedimentit on huomioitu ominaispiirteenä niin, ettei kaavassa ole osoitettu uimarantoja. Maaston ominaispiirteet on huomioitu tulva-aluerajauksissa.

Kaava-alueen mitoitettavan suoran rantaviivan pituus on n. 43 km ja muunnetun rantaviivan pituus 30 km. Kaava-alueen rannat ovat varsin monin paikoin jo tiivistä rakennettuja. Ranta-alueella sijaitsee 291 olemassa olevaa rakennuspaikkaa eli 9,61 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Kaavan mitoitussluvun 6 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri tuottaa emätilaselvityksen perusteella 76 uutta rakennuspaikkaa. Kaavaehdotuksessa on osoitettu 53 uutta rakennuspaikkaa.

Rantaosayleiskaavan toteutuessa on mitoitus 11,46 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Uudet rakennuspaikat on osoitettu kiinteistöjaotus huomioiden olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, jolloin on maksimoitu yhtenäiset rakentamattomat alueet. Kaavassa erityisesti Kymijoen

länsirannalla on pitkiä yhtenäisiä rakentamattomia ranta-alueita mm. Ranta-Tolkkila, Kuusoja, Rabbelong, Alapää ja Känkkäränmäki. Kymijoen itärannalla yhtenäisiä rakentamattomia ranta-alueita on mm. Jokisillantien varressa, Kerätmiemi-Hangasoja-Säkkijärvi, sekä Tuomiojan ja Sorsajoen varrella. Ranta-alueella rantavyöhykkeen taakse ei kaavassa ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, vaan nämä alueet ovat lähes rakentamattomia.

Riittävää yhtenäistä rakentamatonta aluetta on tutkittu mittaamalla kaavakartalta vapaan rannan osuudet:

200 m – ennen kaavaa = 23 kpl

400 m – ennen kaavaa = 26 kpl

200 m – kaavan toteuduttua = 20 kpl

400 m – kaavan toteuduttua = 18 kpl

Huomioiden olemassa oleva runsas rakennuskanta ja kaavan mukainen maltillinen mitoitus, jää ranta-alueille riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

5.8. Yleiskaavan toteuttaminen

Kymijoen rantaosayleiskaava välillä Korja-Anjala on laadittu maakäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennusten rakentamiseen yleiskaavassa määrätyille alueille (MRL 72 §).

Yleiskaavan rakentamiseen osoitetut alueet ovat yksityisessä omistuksessa, lukuun ottamatta VR-alueita, jotka ovat Kouvolan kaupungin omistuksessa. Rakennuspaikkojen rakentamisesta vastaavat yksityiset maanomistajat ja tästä johtuen kaavan toteutumisen aikataulua on vaikea arvioida ja rakentaminen saattaa ajoittua pitkällekin tulevaisuuteen. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että ranta-alueiden yleiskaavalla osoitetaan maksimirakennusoikeus ilman, että maaomistajilla on välttämättä minkäänlaista aikomusta toteuttaa kaavalla osoitettuja rakennuspaikkoja niitä myymällä, vuokraamalla tai rakentamalla.

6. Yhteystiedot

Miia Blom, kaavoitusinsinööri

puh. 020 615 8660

miia.blom@kouvola.fi

Torikatu 10, 45100 Kouvola

Olli Ruokonen, kaavoitusinsinööri

puh. 020 615 9235

olli.ruokonen@kouvola.fi

Torikatu 10, 45100 Kouvola

Lotta Koivisto, kaavasuunnittelija

puh. 020 615 8261

lotta.koivisto@kouvola.fi

Torikatu 10, 45100 Kouvola

Kaavaa on lisäksi ollut laatimassa:

Kouvolan kaupunki

kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen

yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen

FCG Finnish Consulting Group Oy

DI Timo Leskinen, suunnittelija YTM Heli Jokela

7. Liiteaineistot

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 20.1.2023)
- Liite 2 Kymijoen rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan mitoitusperiaatteet (Tela 10.5.2016 § 101)
- Liite 3 Palveluverkkoanalyysi uuden vakituisen ranta-asutuksen sijoittamiseksi (22.11.2016 Kouvolan kaupunki)
- Liite 4 Kymijoen maisemaselvitys (23.12.2016 Sito)
- Liite 5 Kymijoen rantaosayleiskaava Korja-Anjala luontoselvitys (7.11.2016 Luontoselvitys Kotkansiipi) – tutustuttavissa paperisena Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa
- Liite 6 Kymijoen rantaosayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (21.8.2020 Kouvolan kaupunki)
- Liite 7 Kymijoen rantaosayleiskaavan virkistyskäyttökysely (30.6.2017 Kouvolan kaupunki)
- Liite 8 Kymijoen rantaosayleiskaavan virkistyskäyttökohteet – kartta (Kouvolan kaupunki)
- Liite 9 Yhteenveto Kymijoen rantayleiskaava, keskiosa ja Alakylän kyläyleiskaava kaavaluonnoksen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet (Tela 9.4.2019 § 71)
- Liite 10 Yhteenveto Kymijoen rantayleiskaava, keskiosa ja Alakylän kyläyleiskaava kaavaluonnoksen mielipiteistä ja kaavoittajan vastineet (Tela 9.4.2019 § 71)
- Liite 11 Kymijoen rantaosayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2019 (Mikroliitti)
- Liite 12 Kouvolan Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan hajuselvitys (20.1.2021 Sweco)
- Liite 13 Ote Kouvolan kaupungin meluselvityksestä – yhteismeluvyöhykkeet (10.3.2016 WSP)
- Liite 14 Yhteenveto Kymijoen rantayleiskaava, keskiosa ja Alakylän kyläyleiskaava kaavaehdotuksen lausunnoista ja kaavoittajan vastineet
- Liite 15 Yhteenveto Kymijoen rantayleiskaava, keskiosa ja Alakylän kyläyleiskaava kaavaehdotuksen muistutuksista ja kaavoittajan vastineet
- Liite 16 Anjalan taistelupaikan arkeologinen tarkkuusinventointi 2022 (Mikroliitti)
- Liite 17 Ehdotusvaiheen jälkeisen viranomaisneuvottelun muistio (22.3.2022)
- Liite 18 Anjalan taistelupaikan muinaismuistolain mukainen neuvottelu, muistio (14.6.2022)
- Liite 19 Yhteenveto kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista (3.2.2023)