

Kymijoen keskiosan ja Alakylän kyläyleiskaava, lausunto kaavan hyväksymispäätöksestä jätettyyn valitukseen

45/10.02.03/2022

Tekninen lautakunta 20.09.2023 § 170

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, miia.blom@kouvola.fi.

Toimivalta

Kouvolan kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus antaa lausunnon valtuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus voi yhtyä valtuuston päätökseen. Lausunto valmistellaan teknisessä lautakunnassa.

Valituksenalainen päätös

Valtuusto hyväksyi 12.6.2023 § 14 Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan. Valtuuston hyväksymispäätös sekä hyväksytyt kaavakartta, -määräykset ja selostus ovat **oheismateriaalina**. Kaavapäätöksestä on jätetty Itä-Suomen hallinto-oikeudelle neljä valitusta. Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta antamaan valitusten johdosta lausunnon. Lisäksi Itä-Suomen hallinto-oikeus on pyytänyt lähettämään kaikki asiassa kertyneet asiakirjat sekä luettelon kyseisistä asiakirjoista. Hallinto-oikeus on lähettänyt valitukset kaupungille lausunnon antamista varten. Hallinto-oikeus pyytää lausuntoa sekä muita asiakirjoja toimitettavaksi asian johdosta. Määräaikaa lausunnon antamiselle on pyynnöstä jatkettu 9.10.2023 saakka.

Kaavan verkkosivut: www.kouvola.fi/kymijokiroyk

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, p. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi, kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, p. 020 615 9235, olli.ruokonen@kouvola.fi tai kaavoitusinsinööri Miia Blom, p. 020 615 8660, miia.blom@kouvola.fi.

Valitusten johdosta Itä-Suomen hallinto-oikeudelle annettava lausunto:

Yleiskaava

Valituksenalainen Kymijoen rantaosayleiskaava ja Alakylän kyläyleiskaava käsittää Kymijoen ranta- ja kyläalueita taajamarakenteen ulkopuolella. Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen Myllykoskella ja Ummeljoella, Inkeröisissä ja Anjalassa ja on nykyisin suunnittelutarvealuetta. Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Rantayleiskaava-alueen ulkopuolelle on rajattu

Anjalankosken taajamayleiskaavan (lainvoimainen 20.1.2004) virkistys-, teollisuus-, tuotanto-, palvelu- ja asuntoalueet, muilta osin laadittava kaava korvaa yleiskaavan. Etelässä, Anjalan eteläpuolella, rantayleiskaava-alue rajautuu Kymijoen ranta-alueen osayleiskaavaan (lainvoimainen 26.2.2014).

Valitukset

Rantaosayleiskaavasta tehtiin neljä valitusta. Valitukset on numeroitu ja esitetty lausunnossa saapumisjärjestyksessä. Alkuperäiset valitukset ja sijaintikartta on liitetty **oheismateriaaliksi**. Valitusten pääsisältö ja vaatimukset on esitelty alla. Itä-Suomen hallinto-oikeudelle jättämässään valituksessa:

1. [REDACTED] vaatii, että kaavoituspäätös on kiinteistölle 286-412-1-753 osoitetun rakennuspaikan osalta kumottava. Valituksessa em. rakennuspaikan kumoamista perustellaan kielteisillä maisemavaikutuksilla ja väitetyillä kaavoitusmenettelyn virheillä ja puutteilla.
2. [REDACTED] vaatii, että kiinteistön 286-424-89-1 ympäristössä omistamaansa maatalaan kuuluvat peltoalueet tulee jättää kaavoittamatta. Valittaja esittää, että mikäli suunniteltu kaavoitus toteutuisi, sulkisi se pois tilan kehittämisen esimerkiksi kotieläintuotannon ja maatilamatkailun osalta, ja näin ollen aiheuttavan maatalan arvon alenemista.
3. [REDACTED] vaatii, että tilalle 286-464-2-2 osoitettu lomarakennuspaikka pitää poistaa. Perusteluna on, että rantaosayleiskaavassa esitetty uusi rakennuspaikka sijoittuisi liian lähelle valittajan omistamaa asuntoa sijoittuen asunnon ja Kymijoen väliin. Valittajan mukaan hän on tehnyt kiinteistökaupat omistamastaan asunnosta aikana, jolloin rantaosayleiskaavan laatiminen on ollut kesken.
4. [REDACTED] vaatii kumoamaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen lainvastaisena. Lohkotila 286-412-8-274 on muodostettu asuin- tai vapaa-ajan rakennuksen rakentamista varten ja siten kaavassa olisi tullut osoittaa tähän rakennuspaikka.

Valitusten perusteluissa on otettu kantaa mm. maisemaselvityksen suositusten painottamiseen kaavaratkaisussa, mitoituseriaatteiden soveltamiseen ja tapauskohtaiseen harkintaan kohtuullisuusperiaatteen käytön suhteen, maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumiseen, kaavan sisältövaatimukseen elinkeinoelämän edellytysten suhteen sekä kohtuuttoman haitan aiheutumiseen maanomistajalle tai naapurille. Lisäksi on esitetty väitteitä kaavoitusmenettelyn virheistä ja puutteista. Kaavan liiteaineisto ja muu materiaali toimitetaan lausunnon mukana Itä-Suomen hallinto-oikeudelle. Alustava luettelo toimitettavista asiakirjoista on **oheismateriaalina**.

Kaavan tavoitteet ja kaavaratkaisu

Tavoitteena on ollut laatia ensimmäinen rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava Kymijoen varteen Korian ja Anjalan välille. Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin toimesta. Kaavan voimaantultua sen perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 44 § ja 72 §). Kaavaan on osoitettu rakennuspaikat kiinteistökohtaisesti kaavan taustaselvityksiin, kokonaistarkasteluun ja kohtuullisuusharkintaan perustuen. Lähtökohtana rantaosayleiskaavan ja kyläyleiskaavan suunnittelulle on ollut emätilaselvityksen ja mitoitusperiaatteiden perusteella määritetty laskennallinen tilakohtainen rakennusoikeus. Rantayleiskaavan mitoituslukuna koko kaava-alueella on käytetty 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Kyläyleiskaavoituksessa on käytetty emätilojen pinta-alaperusteista mitoitusta. Uudet rantarakennuspaikat on osoitettu ensisijaisesti ryhmiin ja tukeutuen olemassa olevaan rakennuskantaan, jotta yhtenäistä rakentamatonta aluetta jää riittävästi. Virkistyskäyttökyselyllä on selvitetty kuntalaisilta Kymijoen sekä kyläalueiden nykyistä virkistyskäyttöä ja muita yleisten alueiden tarpeita. Vakitukselle asutukselle edullisimmat vyöhykkeet on määritetty palveluverkkoselvityksessä, jonka tulokset näkyvät kaavaratkaisussa vakituisen ranta-asumisen mahdollistavina alueina. Kaavoitettava alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta Kymijoen kulttuurimaisema-alueita, jonka ominaisuudet ja erityispiirteet on otettu huomioon suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa.

Kaavaprosessi

Kaavan laatimista on ryhdytty valmistelemaan keväällä 2016. Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja mitoitusperiaatteet kokouksessaan 10.5.2016 § 101. Rantaosayleiskaavan vireilletulosta ja nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä verkkosivuilla, Kouvolan Sanomissa, Elimäen Sanomissa ja Keskilaaksossa. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille lähetettiin tiedotekirje. OAS ja kaavan mitoitusperiaatteet ovat olleet nähtävillä 18.5.-20.6.2016 välisenä aikana. Kaavoituksen aloitusvaiheessa järjestettiin yleinen keskustelutilaisuus, jolloin esiteltiin kaavoituksen lähtökohtia ja tavoitteita, mitoitusperiaatteita, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavoituksen arvioitua aikataulua. Lisäksi esiteltiin Kymijoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä koskevaa karttakyselyä, joka oli avoinna kesällä 2016. Keskustelutilaisuudessa osallistujilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suunnittelusta ja jättää yhteystietonsa tiedottamista varten.

Kaavaluonnos laadittiin taustaselvitysten valmistuttua 2017-2018 ja se oli käsiteltyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 28.8.2018 § 170. Kaavaluonnosmateriaali ja muut valmisteluvaiheen aineistot olivat nähtävillä 12.9.-15.10.2018 välisenä aikana. Kuulutus nähtävillä olosta

Julkaistiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja verkkosivuilla, Kouvolan Sanomissa, Elimäen Sanomissa ja Keski-Laaksossa. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille lähetettiin tiedotekirje. Yleisötilaisuus järjestettiin lokakuussa Myllykosken yhteiskoululla.

Kaavaluonnoksesta saatiin 12 lausuntoa ja 32 kirjallista mielipidettä. Palautteen johdosta uusia rakennuspaikkoja poistettiin ja kaavakartalle täydennettiin melu-, haluhaitta- ja tulvavaara-aluemerkintöjä. Kaavamääräyksiä on tarkennettu saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta.

Kaavaehdotusta valmisteltiin 2019-2021 aikana ja se oli käsittelyssä teknisen lautakunnan kokouksessa 15.6.2021 § 132. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.10.-30.11.2021 välisenä aikana. Kuulutus nähtävillä olosta oli julkaistu kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja verkkosivuilla sekä Kouvolan Sanomissa ja Keski-Laaksossa. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille lähetettiin tiedotekirje.

Kaavaehdotuksesta saatiin sen nähtävilläoloaikana 19 lausuntoa ja 36 muistutusta. Kaavoittajan vastineissa on esitetty muistutusten vaikutus kaavaehdotukseen ja kaavaehdotuskarttaan.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on järjestetty MRL 66 § 2 momentin mukainen ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeinen viranomaisneuvottelu 22.3.2022.

Kaavaehdotukseen saadun palautteen perusteella katsottiin tarpeelliseksi tehdä yksittäisiä pienialaisia muutoksia kaavaratkaisuun eri puolilla kaava-alueita. Esitetyt muutokset eivät olleet laajuudeltaan tai merkitykseltään sellaisia, että kaava olisi tullut asettaa kokonaisuudessaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Maanomistajia sekä rajanaapureita, joiden välittömässä läheisyydessä muutettu alue sijaitsee, kuultiin kirjeitse kesällä 2022. Lisäksi muita kaava-asiakirjoja on täydennetty ja Anjalan taistelupaikan alueelle on laadittu tarkkuusinventointi. Kaavoittajan vastineissa on esitetty nähtävilläolon ja lisäkuulemisen aikana saadun palautteen vaikutus kaavaratkaisuun.

Kouvolan kaupungin tekninen lautakunta käsitteli vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen 23.2.2023 § 35. Teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen vastineet on toimitettu niille muistutusten jättäjille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan kokouksessaan 12.6.2023 § 47.

Palautte luonnos- ja ehdotusvaiheissa

Valittajat ovat ottaneet kaavaprosessin aikana kantaa kaavaratkaisuun ja se kohdistui uusiin rantarakennusoikeuksiin. Sorsajoen alueella vähennettiin merkittävästi rakennuspaikkoja kaavakartalta mielipiteen allekirjoittajien omistamilta alueilta. Muut mielipiteet kohdistuivat yksittäisiin rakennuspaikkoihin muun kuin palautteen jättäjän

omistamilla mailla, eikä niiden johdosta katsottu tarpeelliseksi tehdä muutoksia kaavaratkaisuun.

1. Valittaja on jättänyt kirjallisen palautteen kaavaehdotuksesta, muistutus nro 2, jonka johdosta ei tehty muutoksia kaavaan.
2. Valittaja on jättänyt kirjallisen palautteen luonnoksesta, jossa hän on yksi allekirjoittaneista. Palaute kohdistui maatilatoiminnan vaikutuspiirissä oleviin pelto- ja metsäalueisiin. Halkoniemi-Säkkijärvi alueen osalta kaikkiaan 12 uutta rantarakennuspaikkaa ja kaksi uutta saunan rakennusoikeutta, poistettiin kaavakartalta luonnoksen palautteen johdosta, joista yksi asuinrakennuspaikka ja saunan rakennusoikeus poistettiin valittajan omistamilta tiloilta. Ehdotuksen muistutuksen (nro 14) johdosta ei tehty muutoksia kaavaan.
3. Valittaja on jättänyt kirjallisen palautteen kaavaehdotuksesta lisäkuulemisen aikana, jossa tarkistetun laskelman mukainen rakennusoikeus oli ensimmäisen kerran osoitettu kaavakartalla. Muistutuksen (nro 2) johdosta ei tehty muutoksia kaavaan.
4. Valittaja on jättänyt kirjallisen palautteen luonnoksesta (nro 11) ja ehdotuksesta (nro 10) nähtävilläoloaikana. Ei muutosta kaavaan.

Kaavaprosessin aikana saadut mielipiteet ja niiden perustellut vastineet ovat lausunnon liitteissä 18c ja 35n.

Yleisesti rantarakennusoikeudesta

Kaavaselostuksessa on perusteltu kaavan laadinnassa käytetyn kiinteistönmuodostuksen poikkileikkausajankohdan valinta ja rantavyöhykkeen leveyden määrittely suunnittelualueella. Enintään 100 metrin levyistä mitoitusvyöhykettä ei voi pitää Kymijoen varteen sijoittuvalla kaava-alueella sen ominaispiirteet ja luonnonolosuhteet huomioiden tavanomaisena, joten kaavassa on ollut perusteltua ulottaa mitoitusvyöhyke lähtökohtaisesti 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Emätilaselvityksessä on määritetty emätila- ja kiinteistökohtaisesti muunnetun rantaviivan pituus ja rantarakennusoikeuden määrä. Poikkileikkausajankohdaksi on valittu yleisesti käytössä ollut rakennuslain ja -asetuksen voimaantulopäivämäärä 1.7.1959. Kaavan mitoitusrantaviiva mitataan maastokartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Rantaviivan muuntamiseksi käytetään etäisyyskertoimia niemille, kannaksille, vesistön leveydelle, saarille, luodoille ja lammille. Koko kaava-alueella käytettävä mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri.

Edellä kuvattu menettely on taannut alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Kaavaratkaisun kumoamisen perusteluna ei voi toimia asukkaiden toive siitä, ettei kaavan myötä muodostuisi uusia naapureita. Emätilaselvitykseen pohjautuva kaavoitus on yleisesti oikeuskäytännössä hyväksytty tapa selvittää maanomistajien kesken tasavertaiset rantojen rakentamismahdollisuudet. Emätilaselvityksen

lisäksi kaavoitusratkaisuun vaikuttavat paikalliset olosuhteet mm. luonto-, virkistys- tai maisema-arvot.

Tapauskohtaiset perustelut valitusten hylkäämiselle

Viittaamme kaupunginvaltuuston päätökseen ja kaikkiin sen perusteena olleisiin lausuntoihin sekä kaavamuutoksen luonnos- ja ehdotusvaiheessa jätettyihin mielipiteisiin, muistutuksiin ja niihin annettuihin vastineisiin.

1. Uusi rakennuspaikka, RA Loma-asuntoalue, on sijoitettu olemassa olevan rakennuspaikan viereen, jolloin tärkeä näkymälinja ja avoin peltoalue säilyy mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä. Pitkäojan alueella ranta-alue on kuvauksen mukaan tasainen ja korkeuseroa vesirajassa ei ole niin paljoa, että olisi kyse selvityksessä tarkoitettusta jyrkkärinteisestä, korkeasta joentörmästä. Eroosioherkät joentörmät on huomioitu kaavaratkaisussa.

Kaavaa varten on tehty kattavat selvitykset, huomioitu niissä esitetyt suositukset ja alueiden maisema-arvot rakentamisen sijoittelussa. Kaavassa ei ratkaista kulkuyhteyksiä ja alueella sijaitsevalla yksityistiellä ei ole todettu erityisiä kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Kaava perustuu riittäviin selvityksiin, eikä ratkaisu siten ole lainvastainen. Kaavatyöstä on tiedotettu eri vaiheissa laajasti ja lain edellyttämällä tavalla. Ks. yllä osio *Kaavaprosessi*.

2. Kaavassa rakentamisen ulkopuoliset alueet on osoitettu pelto- sekä maa- ja metsätalousvaltaisina alueina. Toiminnassa olevat maatilojen tilakeskukset on osoitettu AM Maatilan tilakeskus - aluemerkinällä, joka mahdollistaa elinkeinon harjoittamisen. Uudet rakennuspaikat on osoitettu esimerkiksi peltoalueiden reunaan tai olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, mikäli kiinteistöjaotus on sen mahdollistanut.

Kaavan suunnitteluvaiheessa kaavoittajalle toimitettu palaute on huomioitu kaavaratkaisussa ja muistutukseen on annettu vastine. Kaava perustuu riittäviin selvityksiin, ja maatalouskäytössä olevat alueet osoitetaan edelleen siihen tarkoitukseen eikä ratkaisu siten ole lainvastainen.

3. Uusi rakennuspaikka ei aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille tai maisemaan, koska kyse on tavanomaisesta vapaa-ajan asumisesta alueella, jossa on jo ennestään asumista. Rakennusoikeus valituksen kohteena olevalle tilalle on osoitettu kaavan vireilletulon yhteydessä hyväksytyjen tavoitteiden ja mitoituseriaatteiden mukaisesti. Kaavan valmistelun aikana on yhdenvertaisin selvitetty kaikki vastaavassa asemassa olevat kiinteistöt rantarakennusoikeuden määrittämiseksi. Lausunnon liitteen 7d

sisältämä koonti rakentamattomista emätiloista osoittaa, että valituksessa esille nostettu asia ei ole yksittäistapaus.

Valituksenalaisella kiinteistöllä 286-464-2-2 on koko kaava-alueelle laaditun laskelman mukaan todellista karttarantaviivaa 0,113 km ja muunnettua rantaviivaa 0,079 km. Mitoitusnormi alueella on 6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri. Laskukaava on $0,079 * 6 = 0,474$. Pyörityssäännön mukaan vaaditaan 0,5 jotta luku pyörityy ylöspäin yhdeksi rakennuspaikaksi.

Mitoitusperiaatteiden mukaan erityisten perusteiden vallitessa voidaan tästä poiketa. Kiinteistö 286-464-2-2 on rakentamaton emätila ja sillä ei ole kaava-alueella rantaa muualla. Todellista karttarantaviivaa on rakentamattomalta emätilalta vaadittu 30 metriä. Tällä perusteella sille, ja muille samassa asemassa oleville tiloille kuuluu yksi rantarakennusoikeus.

Kaavaselostuksen luvussa neljä on kuvattu suunnitteluprosessin aikana tarkasteltuja mitoitusvaihtoehtoja suhteessa aiemmin laadittuihin kaavoihin, poikkeamismenettelyissä sovellettuihin mitoitusperiaatteisiin sekä kaavoitettavan alueen paikallisiin olosuhteisiin.

Kaavan sisältö muotoutuu prosessin edetessä ja saatu palaute otetaan huomioon ratkaisuihin. Kaavan laatija on asiaa 11.3.2019 kommentoidessaan tuonut esille, että kyseessä on kaavaluonnos eli kaavatyö on ollut vielä keskeneräinen. Vastineet on toimitettu kaavaehdotuksesta ja sen lisäkuulemisesta muistuttaneille välittömästi sen jälkeen, kun ne oli käsitelty teknisessä lautakunnassa.

4. Emätilan alueella sijaitsee yksi rakennuspaikka alle 200 metrin etäisyydellä rannasta. Olemassa oleva asuinrakennuspaikka kiinteistöllä on selkeästi rantaan tukeutuvaa rakentamista ja kuluttaa siten emätilalle kuuluvan yhden rantarakennusoikeuden.

Tilat 286-412-8-274 ja 286-412-8-275 kuuluvat kantatilaan 754-414-8-70 (X). Nykyiset kiinteistöt on muodostettu lohkomistomitoituksessa 27.3.1995. Emätilan mitoitusrantaviiva on 128,83 metriä, joka kaavan mitoitusnormin 6 rp/mrvkm antaa laskennallista rakennusoikeutta koko emätilalle 0,77. Pyörityssäännön mukaan emätilalle kuuluu yksi rantarakennusoikeus, joka on käytetty tilan 286-412-8-275 alueella. Rantarakennusoikeus muodostuu kaavalla, ei kiinteistönmuodostustoimituksessa. Tila 286-412-8-274 on rakentamaton, eikä sille ole myönnetty kaupungin toimesta lupia rakentamiseen.

Valituksessa on viitattu vuonna 2006 tehtyyn poikkeamislupapäätökseen. Siinä on ollut kyse uuden asuinrakennuksen rakentamisesta purettavan asuinrakennuksen tilalle. Vanhan asuinrakennuksen purkaminen on käsitelty samassa

luvassa, eli tilalle 286-412-8-275 ei ole muodostunut silloin uutta rakennuspaikkaa.

Kaavaselostuksessa sekä tämän lausunnon osiossa *Yleisesti rantarakennusoikeudesta* on perusteltu kaavan laadinnassa käytetyn kiinteistönmuodostuksen poikkileikkausajankohdan valinta ja rantavyöhykkeen leveyden määrittely suunnittelualueella. Kaavaselostuksessa on tuotu esille rajauksen perustelut osa-alueittain tarkasteltuna. Tämänkään perusteella lohkotilalta ei voida katsoa puuttuvan kaavasta rakennusoikeutta. Kaavamerkintä MA-merkintä kuvaa laajemmin Kymijoen varren maisema-arvoja, jolloin kaavan laadintatarkkuuteen nähden ei ole ollut tarpeen erotella merkinnän ulkopuolelle pienialaisia metsäsaarekkeitä.

Valituksessa on viitattu emätilaperiaatteen soveltamisperiaatteisiin tapauksessa, jossa emätilalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta ja useita tiloja. Valituksen kohteena oleva tila ei ole verrattavissa tapaukseen. Emätilan alueella ei ole osoittaa rakennusoikeutta kaavaan. Kaavaselostuksessa on perusteltu näissä yhtenäisesti sovelletut linjaukset. Kaava-alueen niillä tiloilla, joilla kohtuullisuusperusteella on ratkaistu rakennusoikeus maanomistajan hyväksi, on erikseen perustellusta syystä voitu osoittaa rantasaunaoikeus, ei rakennuspaikkaa. Valituksen kohteena olevalla tilalla vastaavat perustelut eivät täyty. Kaava-alueella on valituksen kohteena olevan tilan tapaan muitakin tapauksia, joissa ei ole näihin periaatteisiin vedoten voitu osoittaa uutta rakennusoikeutta kaavaan.

Yhteenveto

Kaavan laadinnassa on huomioitu maisema-alueiden arvot kaavaa varten laadituilla selvityksillä ja rakennuspaikat on pyritty kiinteistöjaon mahdollistaessa sijoittamaan olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Kaavan laadintaa varten on aloitusvaiheessa laadittu useita selvityksiä ja kaavan mitoitusperiaatteet on hyväksytty vireilletulon yhteydessä.

Kaava-alueella on tehty useita käyntejä valmistelun aikana, ja kattava selvitysaineisto toimii ratkaisun perustana. Erillisen katselmuksen järjestäminen ei ole ollut tarpeen, kun otetaan huomioon edellä esitetyt rakennuspaikkojen kaavaan osoittamisen perusteena olevat seikat sekä kaava-asiakirjoista saatava selvitys. Työn laajuudesta ja vuorovaikutuksesta johtuen on tavanomaista, että kaavan sisältö muotoutuu prosessin edetessä ja saatu palaute otetaan huomioon ratkaisuisissa, vaikka kaikkia esitettyjä toiveita ei voidakaan viedä lopulliseen kaavaan.

Kouvolan kaupunki toteaa, että rantaosayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Rantaosayleiskaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa rantaosayleiskaavalle asetetut

sisältövaatimukset. Kaava ei ole valituksissa esitetyn perustein lainvastainen, kaupunginvaltuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös kaavan hyväksymisestä ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai ole muutoin lainvastainen. Valitukset tulee hylätä perusteettomina.

Oheismateriaalina on pöytäkirjaote kaupunginvaltuuston Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan hyväksymispäätöksestä, hyväksytyt kaavakartta, -määräykset ja kaavaselostus, hallinto-oikeudelle jätetyt valitukset ja asiakirjapyyntö, kartat kohdealueista sekä tiedoksi alustava luettelo hallinto-oikeudelle lausunnon yhteydessä toimitettavista asiakirjoista.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Itä-Suomen hallinto-oikeudelle annetaan edellä esitetty lausunto koskien Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavasta ja Alakylän kyläyleiskaavasta tehtyjä valituksia.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa kaupungin verkkosivustolla 21.9.2023 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Jäsen Tiina Hämäläinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 16.05.

Kaavoitusinsinööri Miia Blom oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana klo 16.04 – 16.17.
