



Selvitys Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista



Tausta:

Kouvolan kaupunginhallitus on kokouksessaan (25.3.2019 § 117) hyväksynyt Kouvolan kaupungin periaatteet pysyvän ranta-asutuksen mahdollistamisesta ensisijaisesti kyläalueille ja maaseudulla yhdyskuntarakenteen kannalta edullisilla vyöhykkeillä selvitysraportin mukaisesti. Kouvolan kaupungin tekninen lautakunta on kokouksessaan (17.3.2020 § 57) hyväksynyt selvityksen ja rajauskartan vakituiselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa. Jaalan kirkonkylän ja Voikkaan välinen alue, sekä Lappalanjärven pohjoisosa ovat osoitettu alueina, joiden suunnittelun lähtökohdiana on ensisijaisesti vakituisen ranta-asutuksen osoittaminen rannoille (RA/AP-merkintä).

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan alue ja palvelut:

Pilkanmaa, Sompanen ja Harjujoen alue sijoittuvat lähelle Voikkaan palveluja. Lappalanjärven alue tukeutuu Valkealan kirkonkylän lähipalveluihin. Näiltä alueilta etäisyys Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluihin, sekä kauppakeskusalueelle on maltillinen ja ne sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmin. Kaava-alueelta pisin matka palveluihin on Kontjärveltä, Turkinniemestä ja Pyhäjärven saarista. Kaava-alueelle ei sijoitu palvelukyliä. Suuri osa Lappalanjärven rantojen kiinteistöistä, sekä Niemenmaan ja Miehon alueet kuuluvat vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon alueelle.

Vakituisen asuinrakentamisen osoittaminen kaavassa:



Kartta: Kaava-alueen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvat alueet oranssilla (pl. saaret).

Oheisessa kartassa on osoitettu 3 km:n säde Voikkaan, Kuusankosken, kauppakeskusalueen, Kouvolan keskustan ja Valkealan kk:n palveluista. Vihreän katkoviivaympyrällä on osoitettu 9 km säde, joka kuvaa aluetta, joka sijoittuu lähimmäksi palveluja ja yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmin. Ko. alueeseen rajoittuvat, mantereella sijaitsevat Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan rakennuspaikat osoitetaan vakituiseen ranta-asutukseen soveltuviksi (kaavamerkintä RA/AO, oranssit alueet kartalla).

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu 570 rakennuspaikkaa, joista asuinrakennuspaikkoja on 168 kpl, lomarakennuspaikkoja 137 kpl, asuin- ja lomarakennuspaikkoja 259 kpl sekä kaksi saunan rakennusalaa. Esitetyn aluerajauksen (oranssi) sisälle sijoittuu 11 lomarakennuspaikkaa ja 393 loma-/asuinrakennuspaikkaa, yhteensä 439 rakennuspaikkaa. Näistä 35 on uusia rakennuspaikkoja. Aluerajauksen ulkopuolelle sijoittuu 131 rakennuspaikkaa. Rajauksen ulkopuolinen osa kaava-alueesta on selvästi lomarakennusaluetta ja sisäpuolinen alue on sekoittunutta loma- ja asuinrakentamisaluetta.

MRL:n mukaan rantayleiskaava tulee laatia pääasiassa lomarakentamisen ohjaamista varten. Kaavaluonnoksen lomarakennuspaikoista 218 voidaan muuttaa vakituiseen asuinkäyttöön. Arviona on, että n. 50% kaavan mahdollistamista RA/AP-rakennuspaikoista muutettaisiin vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi. Tämä on 22 % koko kaavan rakennuspaikoista, joten kaavaluonnos on laadittu pääasiassa lomarakentamisen ohjaamista varten.