



MITOITUSPERIAATTEET

Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa



1 Rantayleiskaavan lähtökohdat ja tarkoitus

Rantayleiskaavan mitoituspäätteillä pyritään saamaan aikaan rantayleiskaava, jossa otetaan huomioon maisema-arvot, luonnonolosuhteet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantayleiskaavan rakennusoikeuden mitoituksen tarkoituksena on osoittaa, kuinka paljon loma-asutusta alueelle voidaan sijoittaa ilman, että haittavaikutuksia ilmenee. Kantatilaselvityksen (emätiselvityksen) tarkoituksena on turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kantatilaselvityksessä määritetään ensiksi muunnetun rantaviivan pituus. Sitten mitoitusluvun ja poikkileikkausajankohdan perusteella lasketaan rantarakennusoikeus maanomistajakohtaisesti. Rantayleiskaavakartalla osoitetaan rakennuspaikkojen lopullinen määrä ja sijoitus.

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

2 Rantayleiskaavan muunnettu rantaviiva

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan 1:10 000 mittakaavaiselta maastokartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Rantaviivan muuntamiseksi käytetään seuraavia läheisyyskertoimia:

Niemet ja kannakset

- 50 m kapeampi rantaviiva, mitoituskerroin 0
- 50-100 m, mitoituskerroin 0.5
- 100-150 m, mitoituskerroin 0.75

Vesistön leveys

- 15-50 m, mitoituskerroin 0.5
- 50-150 m, mitoituskerroin 0.75
- >150 m, mitoituskerroin 1

Lammet

- < 1 ha lammet, mitoituskerroin 0
- > 1 ha lammet, kuten vesistöt yllä

Saarissa ja luodoilla käytettävä mitoitusluku on

- < 3 ha saaret, mitoituskerroin 0
- 3 - 6 ha saaret: 1 rakennuspaikka
- > 6 ha saaret, 2 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri.
- Rakentamattomia saaria, joilla on luonto- ja/tai virkistysarvoja ei mitoiteta (MRL 73§).

Taajamatoimintoihin kytkeytyvät alueet, joilla on virkistys- tai muita maankäyttötarpeita

- ei mitoiteta rantaosayleiskaavoituksen periaatteiden mukaan.

Jos alueelle kohdistuu yhtä aikaa useita edellä mainittuja mitoituskerroimia, käytetään pienintä kerrointa. Jos kiinteistö on muodoltaan tai kooltaan sellainen, ettei siihen voi rakentaa, aluetta ei mitoiteta. Tällaisia voivat olla esim. yleisen tien ja rannan väliin jäävät kapeat kiinteistöt.

Kaikki rantaviiva mitoitetaan, mutta uutta rantayleiskaavan mukaista rantarakentamista ei voida osoittaa taajamatoimintoihin kytkeytyville alueille, rakennuskelvottomille alueille, eikä luontoselvityksen mukaisille sisämaan tulvametsille, joka on erittäin uhanalaiseksi arvioitu luontotyyppi. Suunnittelualue on osa Kymijoen arvokasta maisema-alueita, mikä otetaan huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Kertomalla mitoitusrantaviiva ko. kohdan mitoituskertoimella saadaan laskettua muunnetun rantaviivan pituus.

3 Rantayleiskaavan mitoitusluku

Kouvolan alueen rantayleiskaavojen mitoitus:

Etelä-Valkealan rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeessä I (suurimpien järvien tavanomaiset rannat, joihin ei liity mainittavasti erityisiä rakentamista rajoittavia tekijöitä) mitoitusluku on 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Etelä-Valkealan rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeessä II (jokireitit, joihin ei liity mainittavasti erityisiä rakentamista rajoittavia tekijöitä) mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Valkealan kunnan pohjoisosan rantayleiskaavan ryhmän 1 (rannat, joilla ei ole erityisen merkittäviä luontoarvoja ja soveltuvat rakennettavuudeltaan hyvin lomarakentamiseen) mitoitusluku on 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Elimäen Kymijoen läntisten haarojen osayleiskaavassa mitoitusvyöhykkeessä III (tavanomaiset jokialueet) mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Jaalan kunnan Itäosan ja Etelä- ja Länsiosan rantayleiskaavoissa mitoitusryhmä B (rannanosat ovat tyyppillisesti hieman keskitasoa parempia vesistöjä niin rantojen rakentamiskelpoisuuden kuin luonnonarvojenkin suhteen) mitoitusluku on 5-6 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km. Anjalankosken Kymijoen ranta-alueen osayleiskaavassa mitoituslukuina on 2 -4 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri. Kouvolan kaupungissa on käytetty yleisesti rantarakentamisen poikkeamislupien käsittelyssä mitoitusta 5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri. Kymijoen rantaosayleiskaava, keskiosassa on käytetty mitoituksena 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri.

Suunnittelualueen ominaispiirteet:

Kymijoen länsipuoli tukeutuu Pilkanmaan ja Kuusankosken palveluihin. Sompasen eteläranta tukeutuu Voikkaan palveluihin. Kuusaanlammen pohjoispuolinen osuus Kymijoesta tukeutuu Kouvolan palveluihin ja Harjujoen varsi Voikkaan palveluihin. Lappalanjärven alue tukeutuu Valkelan kirkonkylän ja Jokelan palveluihin. Lappalanjärven rannat, Harjujoen itäpuoli ja Kuusaanlammen pohjoispuoli kuuluvat varsin kattavasti vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkostojen piiriin. Kymijoen varsi aina Pyhäjärvelle asti, Harjujoen etelä osa Lappalanjärven lounaisosa kuuluvat voimassa olevassa maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen. Vireillä olevassa maakuntakaava 2040:n kaavaluonnoksessa Harjujoen vartta ja Lappalanjärven lounaisosaa ei ole osoitettu maakunnallisesti merkittävänä maisema-alueena. Vireillä olevassa maakuntakaava 2040:ssa Kymijoen varsi on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena.

Kaavan mitoitusluku:

Suunnittelualue sijoittuu varsin lähelle olemassa olevia taajamia ja niiden palveluita. Mantereelta palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Verrattuna muihin Kouvolan alueella laadittuihin rantayleiskaavoihin suunnittelualueen sijainti on yhdyskuntarakenteessa varsin keskeinen. Suunnittelualueen ominaispiirteisiin pohjautuen, kaava-alueen rannoilla mantereella käytettävä mitoitusluku on **6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri.**

4 Rantayleiskaavan kantatilatarkastelu ja kiinteistön rakennusoikeus

Yleiskaavatyössä selvitetään kantatilatarkastelua varten kiinteistöjaotus poikkileikkausajankohtana.

Poikkileikkausajankohdaksi on valittu yleisesti käytössä ollut rakennuslain ja -asetuksen voimaantulopäivämäärä 1.7.1959. Ko. poikkileikkausajankohtaa on käytetty Kouvolassa rantakaavoituksen ja rantarakentamisen poikkeamislupamenettelyjen yhteydessä.

Rakennusoikeus tutkitaan kiinteistökohtaisesti ja osoitetaan ranta-alueella. Samaan kantatilaan kuuluvia tiloja tarkastellaan kokonaisuutena. Jokainen muodostettu rakennuspaikka ranta-alueella vähentää kantatilan jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta.

Käytettyä rakennusoikeutta ranta-alueella ovat:

- Rakennuspaikka, jolle on rakennettu vakituinen asunto, loma-asunto tai loma-asuntokäyttöön tarkoitettu saunarakennus.
- Rakennuspaikka, jolle on rakennettu ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevaan asuinrakennukseen liittyvä erillinen rantasauna. Erillinen sauna luetaan mitoituksessa käytetyksi 0,5 rantarakennuspaikaksi.
- Rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva rakennuslupa tai poikkeamislupa vakituisen asunnon tai loma-asunnon rakentamiselle.
- Rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva rakennuslupa ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevan asuinrakennukseen liittyvän erillisen rantasaunan rakentamiselle. Erillinen sauna luetaan mitoituksessa käytetyksi 0,5 rantarakennuspaikaksi.
- rakennuspaikaksi kantatilasta lohkotut kiinteistöt tilanteessa, jossa kantatilalla on rakennusoikeutta käyttämättä.

Osayleiskaavassa laskennallisen rakennusoikeuden tulee olla vähintään 0,5, jotta tilalle voidaan osoittaa rakennuspaikka. Jos kantatilan rakennusoikeus on ylitetty, tila ei saa rakennusoikeutta, vaikka sen teoreettinen rakennusoikeus olisi yli 0,5. Erytysten perusteiden vallitessa (kohtuullisuus näkökulma) voidaan kyseisestä raja-arvosta poiketa, mikäli tilan laskennallinen jäljellä oleva rakennusoikeus on lähellä ko. arvoa. Kyseinen asia voidaan tarvittaessa huomioida myös rakennuspaikan rakennusoikeuden määrässä tai laadussa. Rakentamattomalle kantatilalle kuuluu edellä esitetystä huolimatta laskennallisesta rakennusoikeudesta yksi rakennuspaikka edellyttäen, että sillä on rantaviivaa vähintään uudelta rakennuspaikalta edellytettävä minimipituus.

Rakennusoikeus tutkitaan kiinteistökohtaisesti ja maanomistajittain. Rakennusoikeus osoitetaan mitoittavalla alueella. Mitoitettavan alueen ulkopuolella (yli 200 m etäisyydellä rantaviivasta) sijaitsevat rakennuspaikat eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään. Laskennallisia rakennusoikeuksia voidaan siirtää erityisestä syystä kaavan laatijan harkinnalla saman maanomistajan kaava-alueella sijaitsevien eri kiinteistöjen ja palstojen välillä. Edellytyksenä on, että siirtämällä saadaan aikaan tarkoituksenmukainen kaava.

Yleistä virkistyskäyttöä palvelevat alueet osoitetaan tapauskohtaista harkinnan perusteella. Matkailupalveluiden alueiden osalta mitoitus pohjautuu osaltaan kantatilatarkasteluun, mutta näiden osalta sijoittuminen ja rakennusoikeuden määrä ratkaistaan myös tapauskohtaista harkintaa käyttäen, huomioiden matkailuelinkeinojen kehittämistarpeet.

Olemassa olevalle asuinrakennukselle tai maatilalle osoitetaan siihen liittyvä saunarakennus, mikäli mm. rakennuspaikka on rakennettu ennen 1.1.1997, eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja (MRL 72§ 5mom).

Mitoitettavan rantavyöhykkeen takana, ranta-alueella, mahdollista rakentamista arvioidaan huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu, maankäytölliset perusteet ja tapauskohtainen harkinta, rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä.

Eryteisestä syystä voidaan soveltaa olemassa olevilla kyläalueilla, niiden suunnittelulle asetettuja erityisiä sisältövaatimuksia (MRL 73§). Tällöin voidaan poiketa edellä esitetystä mitoitusperiaatteista.

5 Rantayleiskaavan rakennuspaikkojen osoittaminen

Seuraavia periaatteita noudatetaan uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa:

- Uudet rakennuspaikat osoitetaan rantaviivan suhteen, pl. kantatilasta lohkotut rakennuspaikat.
- Rakennuspaikan koko ja muoto kaavamääräysten mukainen
- Rakennukset tulee pystyä sijoittamaan riittäväälle etäisyydelle yleisestä tiestä
- Uuden rakennuspaikan rantaviivan pituus tulee olla vähintään 40 metriä, mutta olemassa olevilla kiinteistöillä vähintään 30 m
- Perustetuille ja perustettaville luonnonsuojelualueille ei osoiteta rakennusoikeutta
- Tulva-alueille ei osoiteta rakennusoikeutta

- Rakennuskelvottomille alueille ei osoiteta rakentamista
- Perustetuilla NATURA- alueilla ei ole rakennusoikeutta
- Vesialuetta koskevalla luonnonsuojelu- ja NATURA-alueilla rannan mitoituksessa otetaan huomioon suojelun perusteena olevat luontoarvot.
- Suositetaan yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia alueita
- Arvokkaita luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristökohteilta rakennusoikeus pyritään siirtämään muualle maanomistajan ranta-alueelle
- Uutta rakentamista ei osoiteta saariin, joiden pinta-ala on alle 3 ha, eikä alle 1ha:n lampiin
- Uutta rakentamista ei osoiteta merkittävien ympäristöhäiriötä aiheuttavien kohteiden välittömään läheisyyteen

Yhteisten maa- ja vesialueiden rakennusoikeutta ei muista alueista poiketen osoiteta kaavakartalla.

Edellä esitettyjä rakennuspaikkojen osoittamisen periaatteita on käytetty myös Anjalankosken Kymijoen rantayleiskaavassa ja Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavassa.

6 Mitoitusperiaatteiden hyväksyminen

Kymijoen rantayleiskaava, pohjoisosan mitoitusperiaatteet hyväksyy Tekninen lautakunta.