

KYMIJOEN POHJOISOSA RANTAOSAYLEISKAAVA

Kaavoittajan vastineet luonnosvaiheen palautteeseen

Kouvolan kaupunki

FCG Finnish Consulting Group Oy

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan luonnos oli nähtävänä 1.3.2023 – 31.3.2023 välisen ajan. Osayleiskaavan luonnoksesta annettiin 11 lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin 75.

Alla on osittain lyhennetyt lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä Kouvolan kaupungin kaavoituksessa.

Lausunnot

1. Saarento-Jokelan Osakaskunta

Saarento-Jokelan Osakaskunta, y-tunnus 0832502-9, kiinteistötunnus 286-876-7-1, pyytää huomioimaan rantaosayleiskaavaan pääosin osakaskunnan maalle (alueelle) merkittyjen Nisoksenlahden luo-2 alueiden osalta seuraavaa.

Osakaskunta huomauttaa, että kaavamääräyksessä "luo-2"-merkitty kuvaus rajoittaa ja hankaloittaa merkittävästi syksyllä 2022 tehdyn Nisoksen lahden kunnostuksen ylläpitotoimia, kuten kaislanniitto, vesakon ja puuston raivaus. Alueelle kylvetään rantaniitty, jonka vuoksi aluetta on tarve hoitaa tulevina vuosina ja estää vesakon ja kaislan kasvu. Vesilintujen pesinnän turvaamiseksi rannan läheisyydessä olevat ns. varispuut tulee pitää poissa. Kymijoen vesi ja ympäristö ry:n laatiman suunnitelman mukaan ruovikon mosaiikkiniitto tulee tehdä säännöllisesti, jotta vesialuetta säilyy vapaana eikä ruovikko kasva umpeen.

Kahdessa viimeisessä kartoituksessa Hentonäkinruohoa ei ole löydetty, ks. tutkimusraportti 49712020 liitteenä.

Osakaskunta pyytää huomioimaan seuraavat kohdat kaavoituksessa.

1. Kaava-alueelle tehty Nisoksen kunnostustyöt Vesialueelle on tehty Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ohjauksessa ja tukemana haukitehdas ja vesilintujen elinolosuhteiden parannustyöt 2022. Kunnostustoimenpiteet on tehty Kymijoen vesi ja ympäristö ry:n Kunnostussuunnitelman ja Naturatarkastelu 2022 (ISSN 2670-2185) mukaisesti. Hankkeen tavoitteena oli edistää matalan lahden vesiensuojelua, ja parantaa hentonäkinruohon elinympäristöä, sekä luoda haulle ja vesilinnuille poikastuotantoalueita umpeenkasvaneelle ruovikkoalueelle Nisoksenlahden etelärannalla.

ELY:n asiantuntijoiden, biologi, luonnonsuojelubiologi, luonnonsuojeluasiantuntija ja vesienhoidon asiantuntija, mukaan Hentonäkinruohoa ei ole löydetty viimeisissä kartoituksissa (liite 2)*, syynä ilmeisesti umpeen kasvanut ruovikko. ELY:n asiantuntijoiden mukaan hentonäkinruoho saattaa elpyä, tehdyillä kunnostustoimenpiteillä ja estämällä vesialueen uudelleen umpeen ruovikoituminen ns. mosaiikkiniitolla.

Kunnostustoimenpiteille Kouvolan kaupunki myönsi 2022 maisematyöluvan 286-2022-404. Kaakkois-Suomen ELY-keskus hyväksynyt toimenpiteen Dnro KASELYI7923/2022. Nisoksen kaakkoisreunalle on tehty lintutorni, ks. Kouvolan kaupunki toimenpidelupa 286- 2022-502. Lintutorni sijoittuu Nisoksen kaakkoisrannalle merkittyyn luo-2 alueeseen.

Haukitehtaan loppuraportti liitteenä, liite 1. pyydämme, että haukitehtaat huomioidaan kaavoituksessa eikä vuotuisen kunnossapidon edellyttämiä toimenpiteitä estetä tai vaikeuteta kaavamääräyksillä.

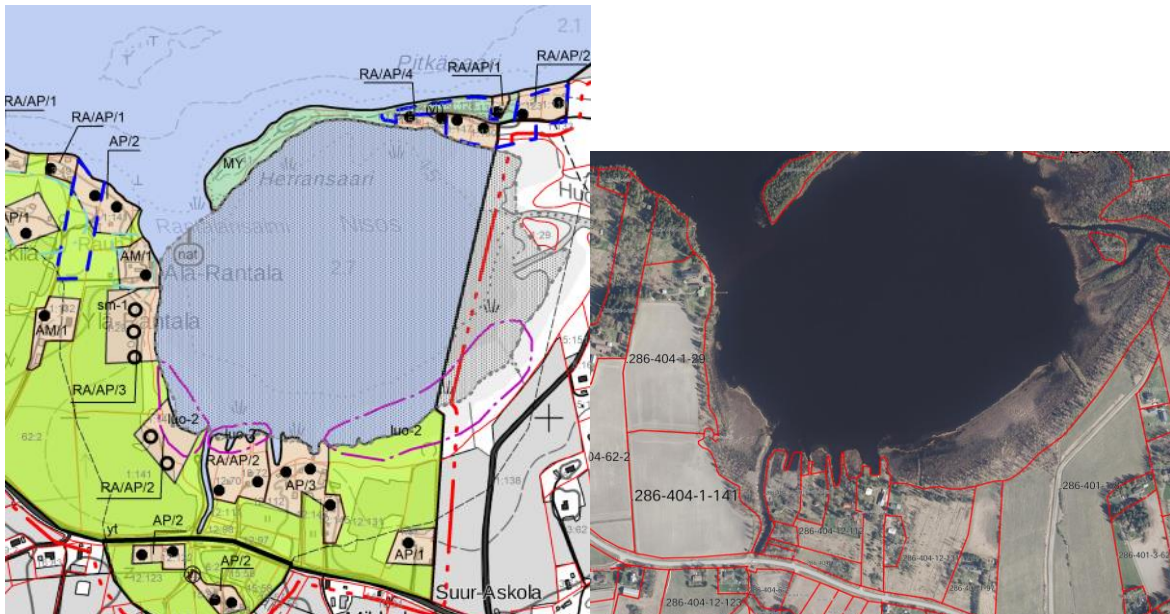
2. Rakentamiseen soveltumattomalle alueelle osin merkityt rakennuspaikat Läntiselle luo- 2 alueelle on merkitty 2 rakennuspaikkaa, jotka rajautuvat Nisokseen, osakaskunnan venevalkaman läheisyydessä. Merkitystä alueesta osakaskunnan kiinteistölle merkitty osuus on rakennuskelvotonta aluetta, osa on vesialuetta ja osa on matalaa ranta- aluetta, johon vesi nousee keväisin. Rakennuspaikat tulisi osoittaa kokonaan viereisen kiinteistön alueelle.

Osakaskunnan venevalkamat

Rantaosayleiskaava-alueella on osakaskunnalla venevalkamia. Läntisellä luo- 2 alueella sijaitsee Ojasillan venevalkama, samoin Mettalonlahdella on osakaskunnan venevalkama. Molemmat ovat vähintään 50 vuotta vanhoja. Ne ovat osakaskunnan osakkaiden aktiivisessa käytössä ja osakaskunnan säännöllisessä kunnossapidossa Pyydämme että venevalkamat huomioidaan ja merkitään kaavaan.

Haaruojan vanha kiviholvisilta

Haaruojan vanha kiviholvisilta on tullut aikanaan Valkealan kunnan omistukseen Tiepiirin kanssa tehdyllä sopimuksella, jossa vastuu sillan kunnossapidosta ja korjauksista jäi Valkealan kunnalle. Kunta luovutti sillan jakokunnan käyttöön. Jakokunnalle jäi vanhalla sillalla olevan tien ja sille johtavan tien kunnossapito ja hoito. Nykyisin sillan omistaa Kouvolan kaupunki, jolla on vastuu mahdollisista siltarakenteiden korjauksista ja kunnossapidosta. Käyttö ja tien kunnossapito on osakaskunnalla, ks. sopimus liite 3. Sopimuksella silta on luvattu säilyttää "muistomerkkinä" ja se toimii sille johtavine teineen pysäköintipaikkoina. Kiviholvisilta on vanha ja tärkeä osa Saarenon kylän historiaa. Pyydämme että Haarunojan vanha kivisilta huomioidaan ja merkitään kaavaan.



Kaavoittajan vastine: Merkitään LV-alueet. Kaavassa on osoitettu Saarenon alueelle s-2 alue, jonka sisälle myös Haaruojan vanha kiviholvisilta sisältyy.

2. Fingrid

Fingridin 110 kV voimajohto sijoittuu ”matkailupalvelujen alue / retkeily- ja ulkoilualue”-aluevarauksen kohdalle (RM / VR). Kaavaselostuksesta ei selviä tarkemmin Iso-Eskola -nimisen tilan toiminta, mutta alue on tarkoitettu matkailua sekä retkeilyä, ulkoilua ja raviurheilua palvelevia rakennuksia varten. Kohteen tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisen luvissa tulee ottaa huomioon Fingridin voimajohto, kuten edellisessä lausunnoissamme toimme esille. Voimajohtoalue voi rajoittaa monin tavoin pienen kohteen toimintaa. Muistutamme erityisesti risteämäläusunnon tarpeesta hyvissä ajoin, kun suunnitellaan rakentamista voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen (risteamalausunnot@fingrid.fi).

Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Kaakkois-Suomen ELY-keskus

Kaavan tavoite

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavassa ratkaistaan pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestäminen (MRL 72 § 2.mom). Kaavassa on osoitettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille uusia asuin- /lomarakennuspaikkoja ja olemassa olevia lomarakennuspaikkoja, joilla käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia.

Kaava-asiakirjojen mukaan käyttötarkoituksimuutoksia on tarkasteltu huomioiden kaava-alueen sijoittuminen Voikkaan ja Valkealan kirkonkylän palveluiden läheisyyteen sekä maltillisen etäisyyden päähän Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluista ja kauppakeskusalueelta.

Yleiskaava

Rantayleiskaava ohjaa Pyhäjärven kaakkoisosan, Kymijoen pohjoisosan, Harjunjoen, Lappalanjärven, Kontjärven, Hautalanlammen, Riihilammen ja Sompanen-järven eteläosan sekä Kimolan kanavan pienien muutosalueiden ja Martinniemen rannan käyttöä. Kaavan perusteella rakennusluvan saa myöntää kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 72§, MRL 44§).

Kaavaohjaus

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavaa ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Kymenlaakson maakuntakaava 2040 sekä osaa kaavoitettavaa aluetta Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava. Jo aiemmin ELY-keskus on, nojautuen valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä ohjaavaan kaavoitukseen, esittänyt kaavassa huomioon otettavaksi seuraavaa: Aluerakenne kokonaisuudessaan otetaan kaavassa huomioon ja pohditaan, miten olemassa olevaa yhteiskuntarakennetta voidaan täydentää. Kaava-alueen sijainnista johtuen reitistöjen tarkastelu on tarpeen.

Kaavatyöhön kuuluu sekä maisema- että rakennuskulttuuriselvitys, jotka vaikuttavat kaavan maankäyttöratkaisuun. ELY-keskus pitää tärkeänä asiana sitä, että edellä mainitut selvitykset laaditaan. Tekeillä olevista selvityksistä voi nousta esiin kohteita, jotka on huomioitava kaavassa.

Suunnittelualue sijaitsee lähellä taajamia ja asukasmäärät lähellä rantaa ovat suuret. Näiden asukkaiden mahdollisuus päästä käyttämään rantaa on tärkeä asia, jopa taajamien vetovoimatekijä. Tämä tarkastelunäkökulma yhdessä elinkeino- ja matkailunäkökulman kanssa on syytä avata kaavaratkaisussa ja sen vaikutusten arvioinnissa.

Kyseessä yleiskaava, jolla ohjataan rantarakentamista, eli MRL:n 73 §:n sisältövaatimus voimassa. Kaavassa on selkeästi syytä tuoda esiin millä alueilla MRL:n 72 §: suunnittelutarve ranta-alueella on voimassa.

Mitoitukseen perustuvat rakennuspaikat, joita ei voi toteuttaa

Yleiskaavakartalla punainen kolmio osoittaa mitoitusperusteiden mukaisen rakennuspaikan, jota ei voida tässä kaavassa osoittaa luonnonsuojelualueen sekä vapaan rantaviivan säästämisen takia. Rakennusoikeudet pyritään siirtämään muille vesistöille erillisen kaavahankkeen yhteydessä. Kaupungin on hyvä huolehtia asiasta tulevissa kaavamuutoksissa.

Suunnittelualueen sisään jäävät asemakaavat

Vastaavasti uuden yleiskaavarajauksen sisälle jäävät asemakaavat/ranta-asemakaavat kaipaavat sisällön tarkistusta, mikäli uuden yleiskaavan maankäyttö maankäytön suunnittelun oikeusohjeena tulee tulevaisuudessa voimaan.

Vesialueella toimiminen

Kaavamääräyksissä on annettu retkeily- ja ulkoilualueille (VR) mm seuraava määräys: ”Mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki) ja pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.”

Vesialueilla tapahtuvat ruoppaukset ja rantojen käsittelyt on huomioitava vesilain mukaisesti kaikkialla suunnittelualueella. Rannan käsittelyn ja ruoppauksen Vesilain mukainen toiminta toteutuu yhtenevin periaattein riippumatta rannan maankäytöstä. Oikeampi sijainti ruoppauksen ja vesialueella tapahtuvan rantojen käsittelyn ohjeistukseen voisi olla yleiskaavan yleisissä määräyksissä.

ELY-keskuksen lausuntoa ei ole tarpeen pyytää kaikissa mahdollisissa ruoppaustapauksissa. Määräystä on syytä täsmentää. ELY-keskuksen lausunto tulee kyseeseen lähinnä silloin, kun ruoppaus edellyttää vesilain mukaista lupa (AVI), jolloin lupaviranomainen on lausunnon pyytäjä. Voi olla, että yleiskaavamääräyksissä ei ole lainkaan tarpeen mainita kyseisestä lausuntotarpeesta.

Kaavoittajan vastine: Siirretään yleismääräyksiin.

Luonto

Kaavamääräykset

Natura-alueen (nat) kaavamääräyksessä viitataan luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:iin. Uusi luonnonsuojelulaki tulee voimaan 1.6. ja pykälien numerot tulevat muuttumaan. Lakipykäliin viittaamisen sijaan on suositeltavaa viitata lain sisältöön. Esimerkiksi: Alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Rantaan tai Natura-alueelle ulottuvien rakennus- tm. hankkeiden lupamenettelyn ja asemakaavituksen yhteydessä tulee selvittää tarvittavassa laajuudessa hankkeen vaikutukset Natura-alueen suojelun perusteena oleviin lajeihin ja luontotyyppeihin. luo-1 ja luo-2 alueiden kaavamääräyksissä todetaan, että maisematyölupapalveloite ei koske M- ja MY-alueita. Määräystä tulee tältä osin tarkentaa niin, että maisematyölupapalveloite ei puiden kaatamisen osalta koske M- ja MY-alueita. Maisematyölupapalveloite on alueiden luonnonarvojen turvaamiseksi tarpeen ulottaa koskemaan myös M- ja MY-alueilla tapahtuvaa muuta kaavamääräyksessä mainittua toimintaa. Kaava-alueella sijaitsevien luonnonsuojelualueiden (SL) perustamispäätöksissä on ELY-keskuksen näkemyksen

mukaan riittävät määräykset alueiden luonnonarvojen turvaamisesta, joten ELY-keskus pitää maisematyölupapalveloitetta SL-alueilla turhana ja osin myös luonnonsuojelualueiden hoitotoimenpiteitä monimutkaistavana. Vastaavasti Perustettavien luonnonsuojelualueiden (SL-1) kaavamääräyksissä maisematyölupatarve tulisi rajata olemaan voimassa vain luonnonsuojelualueen perustamiseen asti. Arvokkaan pienvesialueen kaavamääräyksiin sen sijaan on suositeltavaa liittää maisematyölupapalveloite koskemaan mm. ruoppausta, niittoa sekä laitureiden yms. vesirakenteiden rakentamista.

Kaavoittajan vastine: Muutetaan luo-merkintöjen määräystä lausunnon mukaisesti. Muutetaan Natura-merkintä lausunnon mukaisesti. Poistetaan maisematyövelvoite SL-alueita ja muutetaan SL-1 määräys määräaikaiseksi. Lisätään pienvesiin MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa.

Luontoselvitys ja kaavaratkaisu

Oravalan kartanon alue, Tehtaansaari sekä Kimolan kanavan ja lähiympäristön RM-alueet (kaavan karttalehdet 7 ja 8) eivät sisälly luontoselvityksiin. Luontoselvityksiä tulee täydentää näiden alueiden osalta tai vähintään esittää kaavaselostuksessa tai sen liitteessä, että alueilla ei ole sellaisia luonnonarvoja, joita kaavaratkaisu heikentäisi. ELY-keskus suosittelee liito-oravalle sopiviin metsiin ja muille luontoselvityksessä arvokkaiksi luontokohteiksi osoitetuille alueille osoitettavaksi MY-varausta niiden luonnonarvojen vuoksi ainakin seuraaville kohteille: Lammassaaren luhdet, Mettalonlahden liito-oravalle sopivat metsät ja lehdot 1 ja 2, Venekallion liito-oravalle sopiva metsä, Niemenmaan liito-oravalle sopivat metsät, Paavolanniemen metsä, Harjun metsä, Lappakosken eteläpuolen metsä, Miehon tulvametsä, Lappakosken alapuolen rantakalliot, Huuhkajavuoren metsä, Huuhkajavuoren jyrkänteet aluslehtoineen, Vähä-Sompasen luhtainen saraneva, Palomäen liito-oravalle sopiva metsä, Palastensuon tulvametsä, Palastensuon luhtainen rimpinevaräme, Salonsaaren metsä 1 ja 2, Korpisaaren liito-oravalle sopiva metsä, Korpisaari ja Tukkiniemen tikkakoivikko. Lisäksi Lappalanjärven Sulkavaistenlahden perukan pohjoisrannalle sijoittuva viitasammakon kutualue (luontoselvitys kartta 14, kohde 4) tulee osoittaa luo-2 alueeksi muiden vastaavanlaisten kohteiden tavoin. Kontjärven liito-oravan elinalueet tulee kaikki rajata kaavaan luo-2 alueena, myös RA-alueella sijaitseva luontoselvityksen kuvio 2. Luontoselvityksessä on suositeltu liito-oravalle sopiviksi arvoitujen metsien, joista liito-oravan esiintymistä ei selvitetty keväällä 2018 tarkistamista keväällä 2019, lepakkopotentialin arviointia ja sen perusteella tarvittaessa lepakkoselvitystä sekä viitasammakkoselvityksen täydennystä. Koska kyse on luontodirektiivin liitteen IV(a) tiukasti suojelluista lajeista, tulee nämä selvitykset ja tarkistukset tehdä ennen kaavan viemistä ehdotusvaiheeseen.

Kaavoittajan vastine: Viitasammakoiden ja liito-oravien osalta on tehty maastokäynnit Kotkansiipi Oy:n toimesta toukokuussa 2023. Käynnin tulokset on huomioitu tarvittavilta osin kaavakartalla sekä selostuksessa. Lepakkoja ei katsottu tarpeelliseksi tarkastella tarkemmin.

Natura-alueet

Lappalanjärven lahdet ja Kytönlampi -nimiseen Natura 2000-alueeseen sisältyvän Nisoksen länsirannalle on osoitettu 5 uutta rakennuspaikkaa, joita voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen RA/AP Kaavamääräysten mukaan rantaan ulottuvien rakennus- tm. hankkeiden lupamenettelyn ja asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää tarvittavassa

laajuudessa hankkeen vaikutukset Natura-alueen lajeihin ja luontotyyppeihin. Riittävät selvitykset ja vaikutusten arviointi tulee tehdä jo yleiskaavoituksen yhteydessä ja yleiskaavaa ei voida hyväksyä, mikäli sen mukainen rakentaminen merkittävästi heikentää Natura-alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja. Kaavaselostukseen sisältyvässä Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arvioinnissa tätä on käsitelty, mutta ELY-keskus ei pidä arviointia riittävän kattavana mm. rantaan sijoittuvasta rakentamisesta Nisoksen vesialueen käyttöön ja mahdollisiin muokkaustarpeisiin liittyvän pohdinnan osalta.

Kaavoittajan vastine: Uusien rakennuspaikkojen määrä on vähentynyt 5 -> 3. Selostusta on täydennetty esitettyltä osin.

Vesi- ja jätevesihuolto

Kaava-aineistossa on annettu alustavat vesihuoltoa käsittelevät kaavamääräykset ja suunnittelualuetta koskevat alustavat määräykset, jolla ohjataan jätevesien käsittelyn osalta noudattamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, määräyksiä ja ohjeita. Lisäksi kaavamääräyksissä on matkailuun liittyville alueille (RM) annettu omat vesihuoltoa käsittelevät määräykset, jotka ohjaavat suunnittelemaan vesihuoltoa rakentamisen yhteydessä.

Yleiskaavaa laadittaessa on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan otettava huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö. Kaava-aineistossa on viitattu siihen, että suunnittelualueella on olemassa vesihuoltoa ja vesihuoltoverkostoa. Esimerkiksi Kouvolan karttapalvelun mukaan suunnittelualueella tai sen läheisyydessä on myös vesihuollon toiminta-alueita. Kaava-aineistossa ei ole esitetty vesihuollon toiminta-alueita, eikä olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa siten, että aineistosta voisi perustellusti arvioida nykyisen vesihuollon käytettävyyttä suunnittelualueella tai että asiassa voisi tehdä päätelmiä siitä, että tulisiko kaavalla ohjata olemassa olevan vesihuollon piiriin.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäytön ja taloudellisuuden näkökulmasta olisi tarpeellista sisällyttää kaava-aineistoon karttatarkastelu siitä, että millä alueilla liittyminen olemassa oleviin keskitettyihin vesihuoltojärjestelmiin olisi mahdollista ja/tai järkevää. Tarkastelun ohjaamana voisi olla mahdollista myös tarkentaa kaavaa vesihuollon osalta maankäyttö- ja rakennuslain alueiden käytön tavoitteita paremmin huomioon ottavaksi. Kaavaselostuksen kohdassa 5.6.6 mainittujen vesihuollon liittymismahdollisuuksien osalta kyseeseen voisi tulla myös se, kaavalla ohjattaisiin liittymään kaavaselostuksessa mainittuihin olemassa oleviin vesihuoltoverkostoihin. Asiaan liittyen kaava-aineistossa on myös selvitys Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista, jossa todetaan suuren osan Lappalanjärven rantojen kiinteistöistä, sekä Niemenmaan ja Miehön alueiden kuuluvan vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon alueelle. Edellä mainitun karttatarkastelun perusteella voisi tulla kyseeseen, että suunnittelualueelle, vesihuollon toiminta-alueiden päivittämisen yhteydessä, perustettaisiin toiminta-alueita tai suunnittelualuetta, joka liitettäisiin vesihuoltolaitosten toiminta-alueisiin. Alueen vesistöjen ja pohjavesien suojelun osalta edellä mainitussa tarkastelussa voitaisiin ottaa huomioon myös vesistö- ja pohjavesinäkökohdat tarkastellen alueita, joita voitaisiin kaavaprosessissa vesistö- ja pohjavesinäkökulman perusteella mahdollisesti ohjata keskitetyn jätevedenkäsittelyn piiriin.

Kaavoittajan vastine: Lisätään kaava-aineistoon vesihuollon toiminta-alueet erilliseen liitteeseen.

Pohjavesi, geologiset kohteet

Kaava-alue sijoittuu Vahtimäen pohjavesialueen lisäksi pieneltä osin myös Jokelan (0590905) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (1-luokka). Tätä pohjavesialuetta ei ole merkitty kaavaan. ELY-keskus toteaa, että pohjavesialueen rajausta tulee lisätä kaavaan. Myös pohjavesialueen kaavamerkintää ja -määräystä tulee täydentää vastaamaan 1- ja 2-luokan pohjavesialueita. Arvokkaat geologiset kohteet on huomioitu kaavassa riittävällä tasolla.

Kaavoittajan vastine: Merkitään Jokelan pohjavesialue kaavakarttaan.

Tie ja liikenne

Kouvolan Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen lukumäärät ja sijainnit eivät aiheuta havaittavia muutoksien liikenneturvallisuuteen tai sujuvuuteen maantieverkolla. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Jatko

Ennen yleiskaavan viemistä ehdotuksena nähtäville tulee kaavasta pitää viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa voidaan pitää myös eri aihealueista työpalavereja, mikäli sen koetaan olevan eduksi suunnitteluprosessin hallinnalle.

Kaavoittajan vastine: Pidetään neuvottelu

4. Kouvolan vesi

Rantaosayleiskaavan suunnittelualue sijoittuu Kouvolan keskustan pohjois- ja luoteispuolelle noin 7–30 kilometrin päähän. Rantaosayleiskaavaan kuuluu useita ranta-alueita mm. Pyhäjärveltä, Sompaselta, Harjunjoelta, Lappalanjärveltä, Riihilammelta, Hautalanlammenlta ja Kymijoelta. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa rakennusluvan myöntäminen kaavassa rakentamiseen osoitetuille alueille.

Kaavahankkeen laajuudesta johtuen tässä lausunnossa ei oteta kantaa yksityiskohtaisesti vesihuollon järjestämiseksi kaavassa esitetyille rakennuspaikoille. Yleisesti taajama-alueiden ulkopuoliset ranta-alueet ovat harvaan rakennettuja eikä tällaisille alueille vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentaminen ole kustannustehokasta. Tarvittaessa kiinteistö voi liittyä vesihuoltolaitoksen asiakkaaksi myös toiminta-alueen ulkopuolella omakustanteisesti ja erityisehdoin.

Kouvolan Veden verkostoa sijaitsee 500 metrin etäisyydellä rakennuspaikoista karttalehdillä 4 ja 5, joissa vesihuoltoverkosto kulkee Saarennon-väylän, Lappakoskentien ja Lappakujan myötäisesti. Kouvolan Veden toiminta-alueelle sijoittuu ainoastaan muutama yksittäinen rakennuspaikka Irmankujalla ja Harjunjoentiellä.

Kouvolan Vedellä ei ole yleiskaavaan huomautettavaa, mutta siinä esitetyille rakennuspaikoille vesihuollon järjestäminen Kouvolan Veden verkostoista ei ole kustannuksiltaan kannattavaa.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

5. KSS Lämpö Oy

KSS Lämpö Oy:lla ei huomautettavaa rantayleiskaavaa koskien.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

6. Kymenlaakson liitto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaselostuksessa on käyty maakuntakaavatilanne yleispiirteisesti läpi. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on lainvoimainen. Maakuntakaavatilanne tulee päivittää tältä osin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaselostukseen. Asiakirjojen maakuntakaavaotteista olisi myös hyvä käydä ilmi mihin kohtaan maakuntakaavaa kaavaluonnos kohdistuu. Maakuntakaavan aluevarausmerkintöihin sisältyy suunnittelumääräykset. Kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi nämä suunnittelumääräykset ja miten ne on huomioitu suunnitteluratkaisuissa.

Rantaosayleiskaavan luonnos mahdollistaa lomarakennuspaikkojen muuttamisen vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi noin 200 rakennuspaikan osalta. Kymenlaakson liitto korostaa, että vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kuntatalouteen voivat olla merkittäviä.

Sompasen järven eteläranta on maakuntakaavassa osoitettu merkinnällä virkistysalue (V), Kuusankosken taajama-alueen läheisyydessä sijaitseva lähivirkistys- ja ulkoilualue, jossa uimaranta ja ulkoilureittejä. Merkinnällä osoitetaan virkistykseen ja retkeilyyn tarkoitettuja alueita sekä yhdyskunta- ja taajamarakenteen kannalta tärkeitä viheralueita ja viherväyliä.

Virkistysalueverkosto on arvioitu ja päivitetty maakuntakaavan selvitysten ja valmisteluprosessin pohjalta muodostettujen kriteerien mukaisesti. Virkistysalueet jaoteltiin lähivirkistys- ja retkeilyalueisiin. Lähivirkistysalueen kriteereinä on sijainti keskustaajamien yhteydessä tai pienten taajamien läheisyydessä, olemassa oleva virkistyskäyttö tai -rakenteet, tai alue, johon kunta tai virkistysalueyhdistys on suunnittelemassa virkistystoimintoja.

Virkistysalueilla on voimassa MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus rakentamismääräyksessä esitetyin lievennyksin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa voidaan maakuntakaavan aluevarauksien laajuutta tarkentaa edellyttäen, ettei maakuntakaavan tavoitteita vaaranneta. Maakuntakaavan virkistysaluevarausmerkintä ei edellytä maisematyölupaa.

Merkintään liittyy suunnittelumääräys: Alue varataan yleiseen virkistykseen ja retkeilyyn. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin sekä ekologisen verkoston että virkistys- ja retkeilyalueverkoston osana. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus.

Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi haja-asutusluonteista rakentamista jo käytössä olevilla rakennusalueilla.

Rakentamismääräys:

Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt.

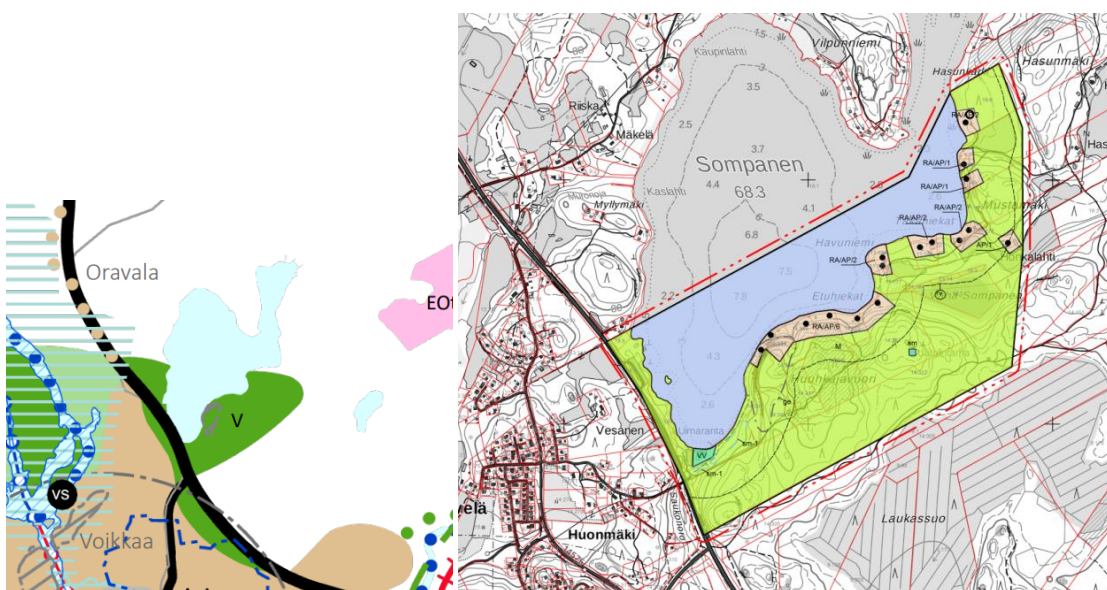
Sompasen maakuntakaavan virkistysalueelle on osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu olemassa olevia rakennuspaikkoja merkinnällä RA/AP. Kymenlaakson liitto katsoo, että suunnitteluratkaisu ei tältä osin ole maakuntakaavan tavoitteiden vastainen. Muu Sompasen ranta-alue on yleiskaavaluonnoksessa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä uimaranta-alue merkinnällä VV. Kymenlaakson liitto katsoo, että tarkoituksenmukainen kaavamerkintä alueella M-merkinnän sijaan olisi retkeily- ja ulkoilualue (VR) tai maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Martinniemen pohjoisosaan on osayleiskaavaluonnoksessa osoitettu kaksi uutta rakentamispaiikkaa merkinnällä RA/AP sekä matkailupalveluiden alue merkinnällä RM-8. Muu osa alueesta on osoitettu merkinnällä retkeily- ja ulkoilualue (VR). Alue on maakuntakaavassa merkinnällä virkistysalue (V), johon kohdistuu ym. suunnittelumääräykset. Maakuntakaavassa on todettu alueesta seuraavaa: *Iso-Ruhmaan Martinniemessä on pääosin rakentamatonta aluetta ja rantaa, joka soveltuu lähivirkistyskäyttöön. Alueen itäosaan on suunnitteilla leirintä- ja karavaanarialue.* Kaavaluonnos pienentää voimassa olevaan Jaalan itäosan rantayleiskaavaan nähden RM-aluetta, ja ranta-aluetta on osoitettu voimassa olevaa rantayleiskaavaa enemmän VR-merkinnällä. Kymenlaakson liitto katsoo, ettei kaavaluonnoksessa alueelle osoitettu uusi rakentaminen vaaranna maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista.

Kimolan kanavan matkailupalveluiden alueet toteuttavat maakuntakaavan Kimolan kanava - Verla - Repovesi matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealueen periaatteita.

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista 18.11.2021. Päätös poikkeaa joiltain osin Kymijokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen osalta maakuntakaavassa osoitetusta Kymijokilaakson kulttuurimaiseman (ma/e) rajauksesta. Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi kumpi rajaus kaavakartalla on esitetty. Osayleiskaavassa tulee esittää valtioneuvoston päätöksen mukainen rajaus. Kaava-asiakirjoihin tulee myös tarkistaa ko. maisema-alueen nimi oikeaksi.

Kymenlaakson liitolla ei ole muuta huomautettavaa osayleiskaavan luonnoksesta.



Kaavoittajan vastine: Sompasen rannalle on osoitettu yksi uusi rakennuspaikka, joka sijoittuu maakuntakaavan V-alueen ulkopuolelle. Muut osoitetut rakennuspaikat ovat olemassa olevia rakennuspaikkoja, joten uutta rakennusalueita ei ole osoitettu maakuntakaavan V-alueelle eikä yleiskaava supista olemassa olevaa virkistyskäyttöön soveltuvaa aluetta. Merkitään maakuntakaavan mukainen Sompasen V-alue yleiskaavassa MU-alueeksi. Tarkastetaan maisema-alueen rajaus.

7. Kymenlaakson museo

Kaavahankkeen tavoitteena on tutkia pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämistä Pyhäjärven kaakkoisosassa, Kymijoen pohjoisosassa, Harjunjoen, Lappalanjärven, Kontjärven, Hautalanlammen, Riihilammen ja Sompanen-järven eteläosassa sekä osassa Kimolan kanavan ja Iso-Ruhmaan rannalla sijaitsevan Martinniemen alueita. Kaavan perusteella on tarkoitus myöntää rakennuslupia kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille. Rantaosayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 33 km².

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavahankkeen alueella sijaitsee useita merkittäviä maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kaavaselostuksen tietojen mukaan tekeillä on sekä maisemaselvitys että rakennuskulttuuriselvitys, jotka ovat käytettävissä kaavaehdotuksen yhteydessä. Museo pitää erittäin hyvänä asiana sitä, että edellä mainitut selvitykset laaditaan. Tekeillä olevista selvityksistä voi nousta esiin kohteita, jotka on huomioitava kaavassa.

Museo pitää tärkeänä, että rakennuskulttuuriselvityksessä huomioidaan myös nuorempaa rakennusperintöä eli vuosien 1960-1989 aikana rakennettuja kohteita. Maisema- ja rakennuskulttuurikohteiden arvot tulee käydä selvityksissä ilmi. Museo osallistuu mielellään kohteiden arvotusta käsittelevään keskusteluun.

Rakennuskulttuuri- ja maisemakohteet tulee numeroida kaavakartalle ja listata nimineen ja sijaintitietoineen kaavan selostukseen.

Kaavoittajan vastine: kaava-aineistoa on täydennetty selvitysten tulosten mukaisesti.

Museo esittää, että kaava-aluetta laajennetaan käsittämään myös Kuusaanlammen pohjoisosassa sijaitseva Pukkisaari (Miehonlinna), jossa on vielä jäljellä Kymijoen uittohistoriaan liittyvien rakennusten jäänteitä. Rakennukset ja muut saaren kulttuurihistoriaan liittyvät rakenteet olisi inventoitava, kun niitä vielä on jäljellä.

Kaavoittajan vastine: Kaava-alueen laajentaminen esitetyle alueelle ei ole tarkoituksenmukaista kaavan tavoitteiden näkökulmasta.

Museo esittää seuraavaa lisäystä kaavamääräykseen /sk-1: Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kulttuurihistoriallisia rakennuksia tai rakennelmia koskevien lupahakemusten ratkaisemista sekä maisemaa merkittävästi muuttavien lupahakemusten yhteydessä.

Kaavoittajan vastine: Määräystä on täydennetty esitetyllä tavalla.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Museovirasto on antanut lausunnon (MV/87/05.02.00/2019) Kouvolan Kymijoen rantaosayleiskaavan pohjoisosan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, jossa virasto edellytti

suunnittelualueella suoritettavaa arkeologista inventointia niillä maa- ja vesialueilla, joille osoitetaan kaavassa muuttuvaa maankäyttöä. Kaava-alueen inventoinnista ”Kouvola, Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan arkeologinen inventointi” vastasi Mikroliitti Oy vuonna 2019. Suoritettu inventointi on riittävä pohja kaavan laatimiselle.

Arkeologinen kulttuuriperintö on esitetty kaavaluonnoksessa asianmukaisesti ja tiedot suunnittelualueella sijaitsevista arkeologisista kohteista ovat pääosin ajantasaiset ja perustuvat Museoviraston ylläpitämän muinaisjäänösrekisterin (<https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/portti/read/asp/default.aspx>) tietoihin. Alueella sijaitsee kaavaselostuksen mukaan seitsemän muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäänöstä sekä kuusi ns. muuta kulttuuriperintökohdetta. Selostuksesta puuttuu kuitenkin yksi kiinteä muinaisjäänös Oravala (Oravula) Vanhankylänpelto (rekisteritunnus 1000012838). Muinaisjäänös tulee lisätä kaavaselostukseen.

Kaavoittajan vastine: Oravalan kartanon alue rajattiin ehdotusvaiheessa yleiskaava-alueen ulkopuolelle maanomistajan toiveesta. Näin ollen myös kiinteä muinaisjäänös poistui kaavakartalta ja kaava-aineistosta.

Kiinteät muinaisjäänökset (muinaismuistokohteet ja -alueet) on osoitettu kaavassa asianmukaisesti joko sm-kohde- tai -aluemerkinnällä, lukuun ottamatta kivikautista asuinpaikkaa, Välikallio (rekisteritunnus 1000041348), joka on osoitettu kaavassa kohdemerkinnällä alue-merkinnän sijaan. Kaavamerkintä tulee korjata kaavaan.

Kaavoittajan vastine: Muutetaan aluemerkinnäksi

Kaavakartan Kaavamerkinnät- ja määräykset -liitteessä (3.1.2023) on sekä kohde- että aluemerkinnällä varustetun muinaisjäänöksen kaavamääräykseksi esitetty keskenään samanlaista määräystä. Museo suosittelee väärinymmärryksen välttämiseksi, että muinaismuistoalueeseen liittyvässä kaavamääräyksessä sana ”kohde” korvataan sanalla ”alue”. Korjattu määräys kuuluu kokonaisuudessaan seuraavasti: ”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto”.

Muiden kulttuuriperintökohteiden merkintänä on kaavassa käytetty merkintää sm-1, johon liittyvä määräys puuttuu Kaavamerkinnät- ja määräykset -liitteestä. Museo pitää kaavamerkintää harhaanjohtavana, sillä muut kulttuuriperintökohteet eivät ole muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä (sm). Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) perusteella muut kulttuuriperintökohteet on kuitenkin otettava huomioon maankäytön suunnittelussa mm. niiden historiallisen merkityksen takia.

Kaavaluonnoksessa käytetyn merkinnän sm-1 sijaan museo suosittelee muiden kulttuuriperintökohteiden yhteydessä käytettävän Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti yhtä/jotain seuraavista vaihtoehdoista:

- S (Suojelualue)

- /s (osa-aluemerkintä) tai
- kohdemerkintä ja siihen liittyvä suojelumerkintä s

Merkintään liitetään (esimerkiksi) määräys: ”Muu kulttuuriperintökohde (esim. historiallinen kylänpaikka, sotahistoriallinen kohde). Alueella olevat historialliset – esim. asutus-, elinkeinoja sotahistorialliset – rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.”

Kaavoittajan vastine: Muutetaan sm-1 merkintä s-1 merkinnäksi. Lisätään määräykseen lause: ”Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.”

Kaavaselostuksen luvussa 5.6.9 todetaan, että kaavalla ei ole heikentävää vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Suunnittelualueella suoritetun arkeologisen inventoinnin tulokset on huomioitu osoittamalla alueella sijaitsevat arkeologiset kohteet ja alueet kaavaan omilla merkinnöillään ja määräyksillään. Kiinteät muinaisjäännökset ja muut arkeologiset kulttuuriperintökohteet on huomioitu kaavassa sijoittamalla uudet rakennuspaikat niiden ulkopuolelle. Museo katsoo, että mainitut toimenpiteet tukevat hyvin arkeologisen kulttuuriperinnön säilymistä.

Museolla ei ole muuta kommentoitavaa kaavaluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

8. MTK-Kaakkois-Suomi

Rantaosayleiskaava on tarkoitettu pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämistä varten. Kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille.

Kaava-asiakirjoihin tutustuttuamme lausumme seuraavaa:

Rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestäminen Kymijoen pohjoisosassa tarjoaa mahdollisuuden matkailun ja yrittäjyyden edistämiseksi ja siihen liittyvien tukitoimintojen kehittämiselle alueella. Tämä on alueen maa- ja metsätalousyrityksille toiminnan monipuolistava mahdollisuus.

Teimme lisäksi muutamia huomioita kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä.

AM:

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.

Kommentti:

Maatilan talouskeskuksen yhteyteen on saatava rakennuspaikkoja kehittyvien tilojen mahdollisia tuotantoon liittyviä tuotantorakennuksia varten (enemmän kuin yksi rakennuspaikka).

Kaavoittajan vastine: Tuotantorakennusten määrää ei ole rajoitettu ja AM-alueelle saa rakentaa 2-asuinrakennusta.

SL-1:

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.

Kommentti:

Onko alueella yksityismaanomistusta? Mikäli on, onko maanomistajia tiedotettu merkinnöistä?

Kaavoittajan vastine: Kaavaratkaisusta on tiedotettu MRL:n mukaisesti.

VR/SL-1:

Kauttaviiva osoittaa alueen käyttötarkoituksen ennen ja jälkeen luonnonsuojelualueen perustamista.

Kommentti:

Onko alueella yksityismaanomistusta? Mikäli on, onko maanomistajia tiedotettu merkinnöistä?

Kaavoittajan vastine: Kaavaratkaisusta on tiedotettu MRL:n mukaisesti.

M:

Rannanmitoitusvyöhykkeen ulkopuolella sallitaan ensisijaisesti emätilan talouskeskuksen yhteyteen yksi rakennuspaikka.

Kommentti:

Koskeeko määräys myös tuotantorakennuksia? Kehittyvien/tuotantoaan laajentavien tilojen talouskeskuksen yhteyteen on saatava mahdollisuus useampaan rakennuspaikkaan (esimerkiksi tuotantorakennus, konesusoja tms.).

Kaavoittajan vastine: Kaavaratkaisussa ei ole rajoitettu tuotantorakennusten rakentamista

MU:

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Erytystä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

Kommentti:

Esitämme, että Kaavamerkinnot ja -määräykset MU-merkinnän selitykseen lisätään teksti:

Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin.

Kaavoittajan vastine: Merkintä on tarpeeton, koska metsälaki on voimassa yleiskaavan MU-alueella.

9. Suomen luonnonsuojeluliiton Kymenlaakson piiri ry

Yleisesti:

Kaavan keskeinen tarkoitus on muuttaa loma-asuntoja vakituiseen asumiseen. Tästä seuraa aluerakenteen hajautumista, mikä on kyseenalaista kehitystä. Kodin ja palvelujen etäisyys kasvaa, mikä lisää liikkumistarvetta ja edelleen lisää päästöjä ja luonnonvarojen kulutusta. Vaikkei merkitys ole isossa kuvassa (valtakunnallisesti) suuri, kehityskulku on erittäin kielteinen Kymenlaakson ja Kouvolan hiilineutraaliustavoitteiden kannalta. Liikenne on merkittävimmistä päästöjen lähteistä, eikä nopeaa keinoa liikenteen päästöjen vähentämiseen ole kuin liikennesuoritteiden vähentäminen. Samalla kaava hidastaa muutosta ympäristöongelmiin vastaamisessa arvojen ja asenteiden tasolla. Ne ovat keskeisessä roolissa, kun kamppailu ympäristökysymysten tilanne- ja tulevaisuuskuvista kärjistyy

Kaavan mitoitus, 6 rakennuspaikkaa kilometriä kohden, on turhan suuri. Matkailupalvelujen alueita, on peräti yhdeksän erilaista (RM-2, RM-8 sekä RM/VR)

Natura-arvioinnin tarve Lappalanlahdella:

Kaavaluonnoksen selostuksen mukaan Lappalanlahden Natura-alueella ei tarvitse tehdä Natura-arviointia. Näkemys on huonosti perusteltu, sillä rakennuspaikkojen määrä lisääntyy nykyisestä yli 50%. Muutos on siten merkittävä aikaisempaan. Selostuksessa ei tässä yhteydessä mainittu yhtä Natura-suojeluperusteena olevaa lajia.

Kaavamääräykset:

(kohta 4.5.7.)

“Luonnonsuojelualue (SL)

Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.”

Kaavamääräys on omituinen, sillä luonnonsuojelulain nojalla perustetulla luonnonsuojelualueella on voimassa sen perustamisen yhteydessä annetut rauhoitusmääräykset. Niissä kerotaan, mitä alueella saa rauhoituksen jälkeen tehdä ja mitä ei. Rakennuslupaviranomainen ei saa antaa lupaa rauhoitusmääräyksistä poikkeamiseen. Kyseinen kaavamääräyksen kohta on siten ristiriidassa vallitsevan lainsäädännön kanssa.

Luo-alueiden kaavamääräykset ovat liian löysät sallien metsänkäsittelyn turhan kevyesti.

On huomionarvoista, että kaavakartoissa merkittäviä luontoalueita on osoitettu M-merkinnällä, vaikka niiden käyttöä tulisi ohjata luontoarvot tiukemmin huomioon ottaen.

Tällaisia kohteita on useita, kuten:

Korpisaari (kartta 27, 28 sekä alueet 1, 3-6)

Salonsaari (alueet 2 ja 3)

Palastensuo

Tuhosaaret

Saukkolanvirran länsiranta

Sompasen Huuhkajanvuori (suojelualueen perustaminen on vireillä)

Vähä-Sompanen

Lappakosken metsä (alueet 3,8, ja 9)

Kuusaanlampi

Kontjärven niemi

M-merkinnän käyttäminen rantakaavan yhteydessä on riskialtista myös siksi, että maankäyttö- ja rakennuslaki (vrt. MRL 72 §) mahdollistaa M-alkuisille alueille maa- ja metsätalouden kannalta tarpeellisen rakentamisen. Tätä kautta voidaan ranta-alueelle toteuttaa tarkoitukseltaan loma-asumiseen verrattavissa olevia rakennuksia kaavan sitä estämättä. Tällainen kehitys tekee kyseenalaiseksi kaavallisen suunnittelun merkitystä.

Kaavoittajan vastine: Kaavan M-alkuisille alueille ei voi myöntää loma-asumiseen verrattavia rakennuksia.

Niemenmetsän länsipuolen luo-2 (luontoselvityksen kartta 25, nro 1) voidaan poistaa, koska alue on avohakattu jo muutama vuosi sitten.

Kaavoittajan vastine: Poistetaan luo-2-alue.

Riihilammella uusia tontteja on merkitty arvokkaiksi todetuille alueille (1 ja 3). Uusien rakennuspaikkojen määrä ja rakennuspaikan pinta-ala huomioiden näyttää siltä, että kaavassa yritetään maksimoida lomarakennusten määrä suhteessa rakennuspaikan kokoon.

Rakennuspaikan rajausta tulee muuttaa, ettei se ulotu arvokkaiksi todetulle alueelle. Samalla lomarakennusten määrää tulee laskea, kun rakennuspaikan koko pienenee.

Kaavoittajan vastine: Rakennusoikeuksia on jätetty osoittamatta kaavassa luontoarvojen ja rakennettavuuden vuoksi.

Kaavoittajan vastine: Osoitettu siten, että vaikuttaa mahdollisimman vähän luontoarvoihin.

Harjunjoella liito-oravalle soveltuva metsä on merkitty uudeksi rakennuspaikaksi. Rakennuspaikan rajausta tulee pienentää tai sen sijoittelua muuttaa.

Kaavoittajan vastine: Alueella tehtiin tarkennettu liito-orava tarkastelu keväällä 2023. Merkkejä liito-oravasta ei kuitenkaan löytynyt. Rakennuspaikkoja ei siten voida jättää osoittamatta.

Nisoksen eteläpuolella olevat uudet rakennuspaikat sijaitsevat osaksi luo-alueella. Rakennuspaikkojen rajausta tulee pienentää tai niiden sijoittelua muuttaa.

Kaavoittajan vastine: Mitoitusta on tarkistettu ja toinen kaavaluonnoksessa esitetty rakennuspaikka on poistettu kaavaehdotusvaiheessa.

Kukkulinnan RM-5 -kohteella on merkittävä perinnebiotooppi. Rakennuspaikan rajausta tulee pienentää tai sen sijoittelua muuttaa.

Kaavoittajan vastine: Alue on nykyisinkin rantaosayleiskaavassa RM-aluetta. Vain kaavamääräys muuttuu, kun ranta-asemakaavan laadintavelvoite voi poistua muutoksen myötä. Alueelle pitää rakennuslupaa haettaessa esittää kokonaisvaltainen suunnitelma. Perinnebiotooppi voidaan huomioida siinä vaiheessa.

Luonnonsuojelualueet:

Joensuun luonnonsuojelualuetta (per. 28.7.2021) ei mainita aineistossa, eikä sitä ole merkitty kaavakartoille.

SL-1 merkinnällä merkitty perustettava luonnonsuojelualue Martinniemessä on kooltaan liian suppea ja sen rajausta on omituinen. Suojeluun kelpaavia luontoarvoja on luontoselvityksen perusteella selvästi laajemmalla alalla. Esitetty suojelualue käsittää vain lehmusmetsikön. Suojelualueita ei rajata metsikkö- tai muiden luontotyyppikuvioiden rajojen mukaan, vaan suojelualan rajojen tulee olla selkeät ja suorat.

Kaavoittajan vastine: Muutetaan kaavamääräystä ELY:n lausunnon mukaisesti.

Muuta:

Luontoselvityksen alue ja kaavasunnittelun alue poikkeavat jonkun verran toisistaan.

Kaavaluonnoksessa ei huomioida rakentamisesta aiheutuvia vesistövaikutuksia. Vastikään on tunnistettu, että rakennustyömaiden aiheuttama kuormitus on ajoittain merkittävää. Kiintoaineskuormitus muutaman kuukauden rakennusvaiheen ajalla voi olla yhtä suuri kuin 10 vuoden kuormitus rakennetulta alueelta. (vrt. Valtanen et al. 2023. Selvitys hulevesien laadusta, Kuntaliitto 2023). Tällä voi olla merkitystä erityisesti pienikokoisissa vesistöissä, esimerkkinä Riihilampi, johon liittyvällä valuma-alueella on ojitettua turvemaata/suometsääsekä intensiivisesti käsiteltyä metsää kivennäismaalla. Rakentamista on myös tieyhteyksien toteuttaminen, jota esimerkiksi Riihilammelle osoitetut rakennuspaikat edellyttävät.

Kaavaluonnos vaikuttaa epätyyppilliseltä Kouvolan kaupungin laatimiin viimeaikaisiin kaavoihin verrattuna. Luontoseikkoihin ei suhtauduta riittävällä vakavuudella. Selvityksenä saattaa olla kaksi toisiinsa liittyvää seikkaa: kiire sekä ulkopuolisen kaavakonsultin käyttö.

Kouvola kaavoittaa tällä hetkellä mittavasti. Meneillään on pelkästään kaksi laajaa rantakaavahanketta. Laadusta ei tulisi tinkiä kiireen nimissä.

Kaavoittajan vastine: Kaavan mahdollistama rakentaminen on pienialaista loma-asunto ja pientalorakentamista, josta aiheutuva kiintoaineskuormitus vesistölle on vähäistä.

10. Vesikansan vesiosuuskunta (Vvok)

Vvok ei ota kantaa muihin suunnittelualueen osiin kuin Kimolan kanavan osiin ja siellä mainittuihin kiinteistöihin, jotka erikseen suunnittelualueessa mainittu.

Vvok putkilinja on yhteisrasitteellinen koko matkaltaan ja oikeutettu kiinteistö Seuramäki 286-472-21-10.

Jos em. alueet tulevat osaksi Kymijoen pohjoisosan rantaosaleiskaavaa, pyytää Vvok, että mahdollisissa tulevissa rakennus- ja/tai muissa luvissa/määräyksissä otetaan huomioon Vvok putkilinja. Lisäksi Vvok vaatii, etteivät tulvaisuuden mahdolliset toimenpiteet aiheuta vesiputkilinjaan siirtoa tai mitään muitakaan toimenpiteitä, eikä siten Vvok aiheudu minkäänlaisia taloudellisia rasitteita

Jos kyseisille suunnittelualueille tulevaisuudessa tulee rakennuskantaa, pidättää Vvok itsellään päätöksen mahdollisista vesiliittymistä, niiden hyväksymisestä ja niiden kustannuksista.

Vvok ei muuta huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

11.Väylävirasto

Kaavan valmisteluvaiheessa on hyödynnetty WSP Finland Oy:n vuonna 2016 laatimaa meluselvitystä. Meluselvityksestä koottujen meluvyöhykekarttojen (maantie- ja rautatiemelu) mukaan rantaosayleiskaavassa osoitetaan muutamia uusia rakennuspaikkoja päivääjan keskiäänitason 55 dB (yöllä 50 dB) ylittävälle alueelle tai aivan melualueen rajalle. Näiden kohteiden kaavamerkintä on RA/AP, joka mahdollistaa sekä lomarakentamisen että vakituisen asuinrakennuksen tontilla. Mikäli tällaiselle alueelle rakennetaan vakituisen asumiseen tarkoitettu rakennus, tulee kaavamääräysten mukaisesti rakennuksen sijoittelussa huomioida riittävä etäisyys melunlähteeseen.

Vakituisen asumiseen tarkoitettu rakennus on mahdollista sijoittaa tontille siten, että melun ohjearvot eivät piha-alueilla ylity, esimerkiksi sijoittamalla tontin rakennukset melulähteen puoleiselle pihan sivulle.

Mikäli edellä kuvatuille rakennuspaikoille sijoitetaan loma-asuntoja, ylittyvät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutason ohjearvot loma-asumisen näkökulmasta (päivä 45 dB, yö 40 dB). Väylävirasto suosittelee, että kaavamääräyksiin lisätään tätä koskeva soveltuva kirjaus, jotta rakennuspaikan melun suojaamisen vaatimukset huomioidaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Tällöin rakennusvalvonnan ratkaistavaksi jää myös, onko kyseinen rakennuspaikka taajama-alueetta johon voidaan soveltaa vakituisen asumisen ohjearvoja (VNa 993/1992 2 § 2 mom.).

Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Kaavoittajan vastine: Kaavakartalle on lisätty melurajat ja kaavamääräystä on tarkennettu.

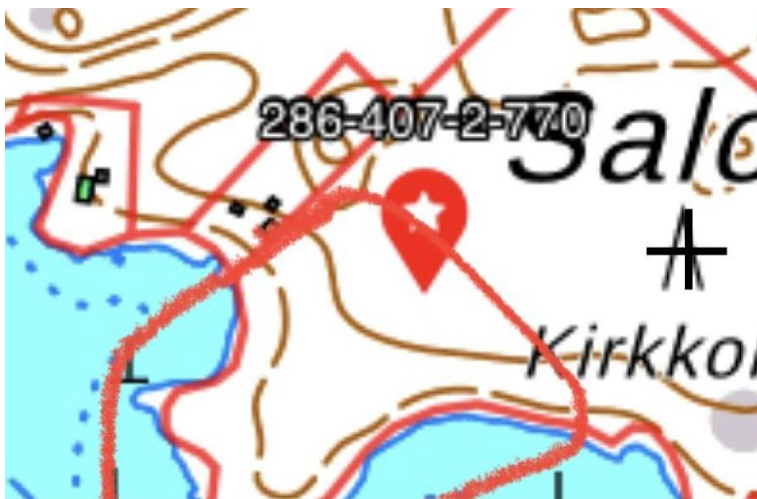
Mielipiteet

12. Maanomistaja

Haluamme maanomistajana jättää eriävän mielipiteen ja muutospyyntöni Kymijoen pohjoisosan kaavaluonnokseen.

Rantayleiskaava on tarkoitettu pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämistä varten.

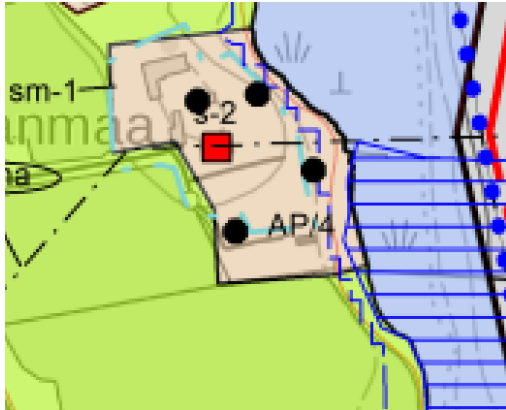
Kaavaluonnoksessa ei ole merkitty maanomistajan maille lainkaan tontteja rakentamistarkoitukseen ollen näin haitaksi maanomistajan tulevalle ja toivotulle maankäytölle. Ehdotamme alla kuvassa näkyvälle ranta-alueelle kaavoitettavan muutamia rakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Alue on kätevästi autolla saavutettavissa taajamasta ja mahdollistaisi myös osa-aikaisen ympärivuotisen asumisen.



Lisäksi vielä ystävällinen huomio.

Kiinteistötunnukseen kuuluvaa rakennusta "ENT KASVIHUONE" ei ole merkitty rakennusoikeudelliseksi rakennukseksi ja haluamme tähän korjauksen. Kyseessä on kiinteistöllä

sijaitseva peruskorjattu rakennus, joka on vapaa-ajanasunto käytössä.



Toivomme, että asia saadaan korjattua myös nyt tekeillä olevaan kaavaan.

Kaavoittajan vastine: Salonsaarella oleva tila erotettu emätilasta. Emätilalla on mitoitusrantaviivaa 5,12 km ja laskennallinen rakennusoikeus 30,7 rakennuspaikkaa. Emätilalla on käytettyä rakennusoikeutta 44 kpl. Emätilasta erotetuille tiloille ei voida osoittaa lisää rakennusoikeutta vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Tilan talouskeskuksen alueella on 5 asuinkäytössä olevaa rakennusta. Kaavaluonnoksessa alue on merkitty AP/4-alueeksi. Osoitetaan alue AM/1 alueeksi ja AP/4 alueeksi.

13. Maanomistaja

Vaadimme Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan kaavaluonnokseen muutosta niin, että omistamamme kiinteistön tuleva kaavamerkintä muutetaan siten, että kiinteistöä saa käyttää joko lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen.

Kaavaluonnoksessa kiinteistön merkintä on nyt RA, mutta haluamme sen olevan RA/AP.

Kyseinen kiinteistö sijaitsee Pilkanmaan perällä sijaitsevan kaupungin venelaiturin lähellä.

Kiinteistön pihaan pääsee myös isolla autolla. Siellä on käyty tukkirekan vetoautolla hakemassa kaadettuja tukkipuita sekä niiden oksatähteitä. Kuorma-autolla on pihaan tuotu ja haettu siirtolavoja. Näin ollen myös pelastusajoneuvoilla pääsee pihaan asti ja kaavamääräys täyttyy myös tältä osin.

- Kiinteistömme sijaitsee alueella joka on kaavaluonnoksessa määritetty soveltuvan vakituiseen asuinrakentamiseen (Kaavaselostus, oranssi alue).

- Kiinteistömme välittömässä läheisyydessä, vain 150 metrin päässä (saman tien varressa) on muita kiinteistöjä joilla on kaavaluonnoksessa merkintä RA/AP.

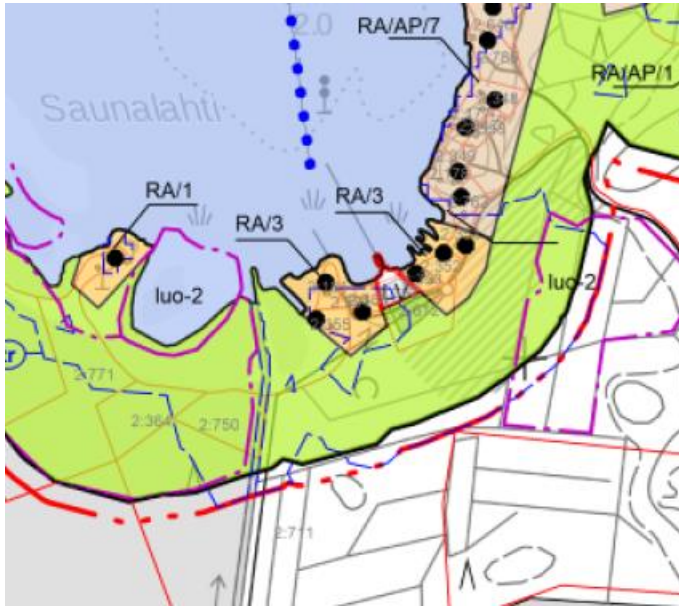
- Meidän kiinteistömme on linnuntietä mitattuna 200-250 metriä lähempänä Kuusankosken keskustan palveluita, kuin kauimmat alueen RA/AP -kiinteistöt.

- Alueella on katuvalaistus (venelaiturin alueella) ja kiinteistöllämme sähköt.

-Tie pidetään hyvässä kunnossa ja aurataan talvisin perille asti.

- Olemme suunnitelleet ”lopun elämän” omakotitalon rakentamista Kouvolaan ostamalla jostain omarantaisen tontin, jossa yhdistyisi mökki ja koti. Tässä asia toteutuisi erinomaisesti, kun voisimme rakentaa (tai peruskorjata) omalle tontille.

- Tonttimme ympärillä (niemenkärki) on vesijätömaata n. 10 metriä puolellaan. Lisäksi UPM:n kanssa on jo aiemmin keskusteltu maa-alueen lunastuksesta jolla sijaitsee tontillemme tuleva pihatie (meillä tieoikeus tälle alueelle). Etäisyydet rantaviivaan täyttyvät myös uudisrakennuksia silmällä pitäen.



Kaavoittajan vastine: Rakennukset sijaitsevat likimääräisen suurtulvan vaara-alueen (1/100a) saartamalla alueella, jonne ei voida osoittaa uutta asuinrakentamista tai myöntää käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta vakinaiselle asunnolle. Asuinrakennukselle tulee olla pääsy pelastusajoneuvolla myös mahdollisen tulvan aikana.

14. Maanomistaja

Lopullista kaavaa tehtäessä toivomme otettavaksi huomioon ja muutettavaksi seuraavat asiat kaava-alueella omistamiemme kiinteistöjen osalta:

1.

Kiinteistö: [REDACTED]

Kyiseiselle kiinteistölle on myönnetty 23.9.2014 poikkeamislupa 100 k-m² lomarakennukselle. Samoin kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa [REDACTED] 9 k-m² lomarakennuksen rakentamiselle. Pyydämme, että tulevassa kaavassa kyiseisen tontin rakennusoikeus on 100 k-m² myönnettyjen poikkeamis- ja rakennusluvan mukaisesti. Lisäksi toivomme, että kaavassa kiinteistö määriteltäisiin RA/AP rakennuspaikaksi, jolloin rakennuspaikkaa voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumiseen tai AP-määräyksen mukaisesti vakituiseen asuinkäyttöön. Kiinteistölle on pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys.

2.

Kiinteistö [REDACTED]

Kiinteistön toivomme kaavassa merkittäväksi RA rakennuspaikaksi ja että kiinteistölle tulisi rakennusoikeutta kaavan mukaisesti eli rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 100 k-m²



Kaavoittajan vastine: Tilan x rakennusoikeus on 100 m². Samalla omistajalla omistuksessa myös tila y. Viimeksi mainitulla tilalla ei ole enää rakennusoikeutta jäljellä. Uutta rakennuspaikkaa ei voida osoittaa. Käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi ei ole kaupungin linjauksen mukainen kyiseisellä alueella.

15. Maanomistaja

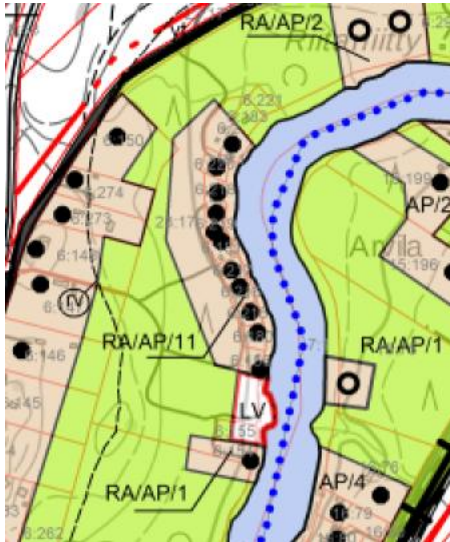
Niemessä olevan rannan pätkän merkitseminen mökkitontiksi on mielestäni väärin, koska kyseiselle tilkulle ei voi rakentaa. Mielestäni omistamani kiilan kärki rantaan on kokonaan vihreäksi merkitty metsämaata.



Kaavoittajan vastine: Rakennuspaikka on rajattu maastokartan rantaviivan mukaisesti. Rakennuspaikan rajaus on muutettu kiinteistörajojen mukaisesti.

16. Maanomistaja

Mökkitonttien tie kulkee nykyisten tonttien takarajalla. Mikäli kaavaluonnos toteutuu esitetystä muodosta nykyinen mökkitie kulki asuintalontin halki keskeltä. Esitän että kaavaluonnokseen lisätään tie tai katu, joka kulkee uusien tonttien (rakennusalueen) takarajan takaa.



Kaavoittajan vastine: Yleiskaavassa ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa uusia yksityisteitä. Mikäli rakennuspaikkoja laajennetaan, on lohkomisten yhteydessä mahdollista tehdä myös rasitetien siirto.

17. Maanomistaja

Verotustietojen ja Kaupparakirjan mukaan on 1957-luvulla rakennettu 40m² mökkirakennus sekä rannassa 20m² saunarakennus, puucee puuvarastolla ja rakennus/varasto Rantaa, vesijättömaata tässä tontilla on koko tontin mittainen määrä.

Tämä on rantatontti koko tontin mittaisella rantaosuudella. Eikö tässä ole rakennusoikeutta jo olemassa olevien rakennuksien tilalle?

Tonttien x ja y yhdistäminen on vireillä (hakemus tehty).

Tontin y olevalla osuudella on rasite tontilla 6-265 siitä on tierasitteen poisto vireillä (hakemus tehty).

Kiinteistöjä tontilla x on yhteensä neljä (4), päämökki, rantasauna, varasto, puucee-liiteri.

Pyyntö on saada kaavaan ko tontille tarvittava käyttötarkoitus, musta ympyrämerkintä RA/AP, joka mahdollistaa joko loma-asumisen tai vaihtoehtoisesti pysyvän asumisen.



Kaavoittajan vastine: Kiinteistöt x ja y on nyt yhdistetty. Uusi kiinteistötunnus on z. Kiinteistöllä sijaitsee olemassa oleva lomarakennuspaikka, joka on jäänyt kaavaluonnoksessa osoittamatta. Kaavaehdotukseen kiinteistölle on lisätty ”toteutunut rakennuspaikka kaava-alueella” merkintä osoittamaan olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa. Kiinteistö on osoitettu RA/AP merkinnällä eli rakennuspaikkana, jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen. Kaavamerkintä mahdollistaa siten myös pysyvän asunnon rakentamisen.

18. Maanomistaja

Hyväksymme kaavoituksen ja maankäytön ehdot, jotka on julkaistu kommentointia ja arviointia varten. Me hyväksymme RA/5 kaavoituksen, siten kuin se on kuvattu kaavassa. Me hyväksymme ja tuemme mainitun maa-alueen jakamista viiteen erilliseen, erikseen tai yhdessä omistettuun osioon, joiden laillinen rakennusoikeus on kooltaan n. 2,000m² minimissään. Nykyiset perikuntien jäsenet omistavat ne ja niistä sovitaan ja ne jaetaan perikunnan jäsenten kanssa tasapuolisesti huomioiden niiden neliömäärät. Kyseiset tontit ehdotetaan jaettaviksi laskelmien ja suunnitelmien mukaisesti liitteenä olevan kaavan jaottelujen mukaisesti. Ehdotamme, että niissä olemassa olevat asumukset ja rakennukset hyväksytään ja sisällytetään kaavaan tonttimääräysten mukaisesti ja huomioiden seuraavat seikat

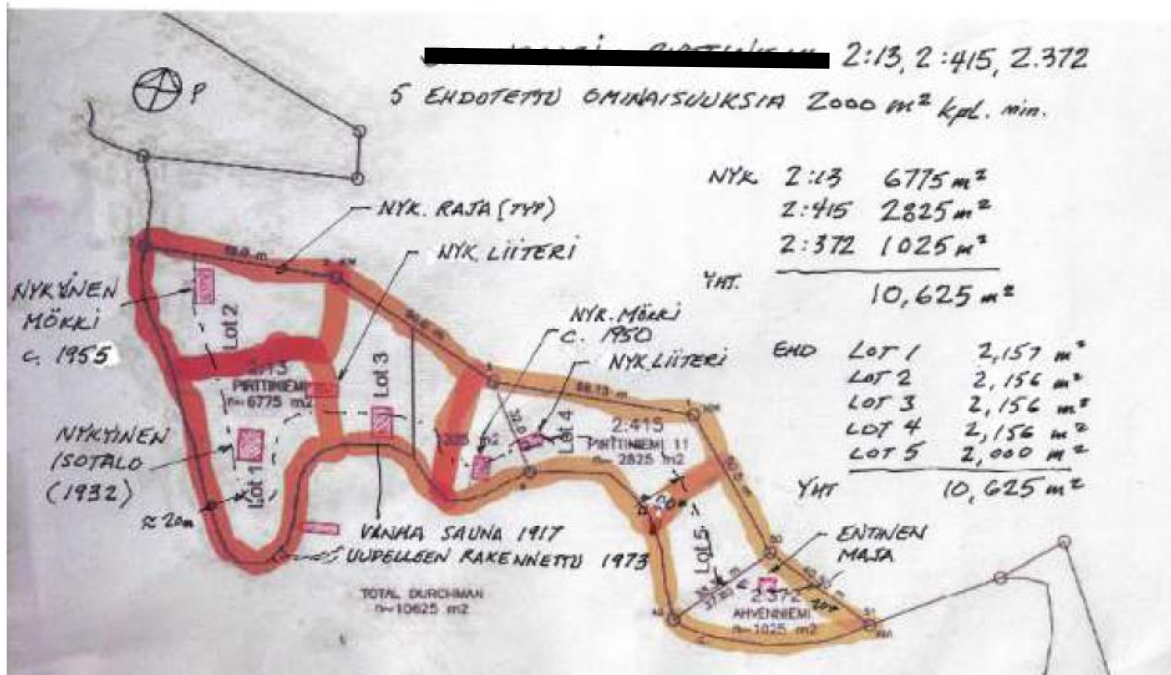
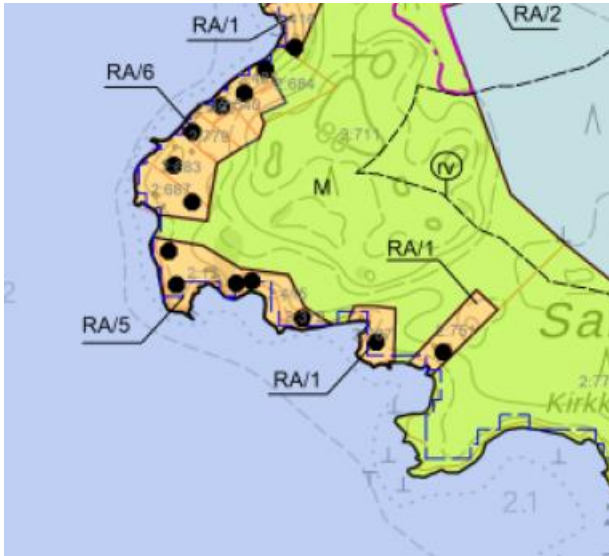
1. Minimissään 2,000m² kokoiset viisi tonttia luodaan suunnilleen olemassa olevan maankäyttösuunnitelman ja rantaviivan mukaan ja jo olemassa olevat rakennukset ja rakenteet sisältyvät niihin yleisluontoisesti ja suunnilleen siten kuin on kuvattu tai asia on uudelleen muotoiltu kartalla, joka on liitteenä, ja maakuntakaavan rajoja muuttamatta

2. Olemassaolevat rakennukset ja rakenteet, jotka kuvataan liitteenä olevalla kartalla ja jotka rakennettiin aikojen saatossa eri tavoin vuodesta 1932 jäävät ennalleen ("as of right status") ehdotetuilla tonteilla, mutta ne eivät ole välttämättä tällä hetkellä julkistettujen kaavojen määräysten mukaisia.

3. Olemassaolevien rakennusten pohjakerrokset jäävät ennalleen sellaisina kuin ne ovat olleet paitsi, että haluamme modernisoida ja remontoida niitä pohjakerroksen osalta ja laajennamme niitä maksimissaan 25% nykyisestä koosta, huolimatta siitä, että rantaviivaa on siirretty 20 metriä rannasta.

4. RA/5 niemen alue muutetaan viideksi tontiksi, paitsi missä nykyiset rakenteet ylittävät kaavamääräykset tai niitä voidaan laajentaa lupien mukaisesti. Meillä on oikeus kahteen asumukseen ja sen ansiosta esitämme toiveen, että voisimme remontoida tai rakentaa yhden pääasiallisen yhdenkerroksen asumuksen kullekin tontille, kooltaan enintään 130m² ja toinen, määräysten mukaan, 100m².

Me esitämme yllämainittuja näkökohtia ja ehtoja, jotta voimme jatkaa ja ylläpitää harvinaislaatuista aarrettamme kohtuullisin kuluihin muuttuneessa sosiaalisessa ympäristössä ja jotta voimme ylläpitää perheen pitkää lomailuperintöä. Yllämainitut kohdat ottavat huomioon niemen ainutlaatuiset piirteet koskien sen ainutlaatuisista historiaa, järvenrantasijaintia, arkkitehtuuria ("property layout") ja Pyhäjärveen liittyvää historiallista merkitystä. Tämä mahdollistaa sen säilyttämisen niille omistajille, jotka arvostavat tätä statusta. Viiden tontin jakoa esitetään huomioiden luonnonmukaisuus, ekologisuus ja kasvillisuus biodiversiteetin säilyttämisen hengessä, olemassa oleva "built-form detail and massing," ja luonnonmukaiset maisema-arvot. Tällä myös kunnioitetaan ensimmäistä omistajaa, joka hankki aikanaan arvostetun arkkitehdin arkkitehti- ja rakennussuunnitelmat niemeen. Tämä kaikki sallisi sen, että tulevilla sukupolvilla on varaa ylläpitää kohtuuhinnalla paikallisesti merkittäviä ja tunnettuja rakennuksia. Ne ovat historiallisesti erikoislaatuista ja ehdottomasti alueen perinnehistoriaa.



Kaavoittajan vastine: Kaava ei estä alueen jakamista viideksi rakennuspaikaksi. Siirretään yksi olevaa rakennusta osoittava symboli liiterin kohdalta rantasaunan kohdalle.

19. Maanomistaja

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava-alueen valmisteluvaiheesta mielipide:

- karttalehti x/10

- tilan maantien ja Lappalanjärven välinen alue ja sen AP/2 uutta rakennuspaikkaa ns. kuivan maan alueella.

Kaavaselostuksen karttalehdellä on ehdotettu kaksi uutta rakennuspaikkaa kylän Palomäellä samaan riviin jo rakennettujen asuinpaikkojen jatkeeksi kaupunkimaisen ahtaasti, naapuriasuntojen lähivaikutusalueelle, taustamelu-alueelle, tuulisimpaan paikkaan mäen päälle.

Perusteita tälle selostuksen ehdotukselle ei ole mainittu.

Nykyisin tila on liitettyä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Rantaan johtava tie on myös ns. pelastustie. Palomäellä olevan tilan maaperä on kivinen ja kallioinen, josta aikoinaan on kalliota louhittu rakennustarpeiksi.

Kaavassa uusiksi rakennuspaikaksi soveltuisi silmämääräisesti arvioiden useita erilaisia rakennuspaikkoja, jotka kaikki olisivat keskenään vaihtoehtoisia. Asuinrakentaminen ja sen paikka toteutuu vasta joskus tulevaisuudessa. Tuolloin tulee noudatettaviksi sen aikaiset rakentamista koskevat säädökset. Esimerkiksi, paljonko kylässä ja myös järvellä ympäristömelut lisääntyvät vuonna 2016 mitatuista tasoista.

Ehdotukset:

yksi rakennuspaikka :

- kaavaselostusluonnoksessa esitetty toinen paikka mäen päällä

ja tai

- alempana x tontin kohdalla

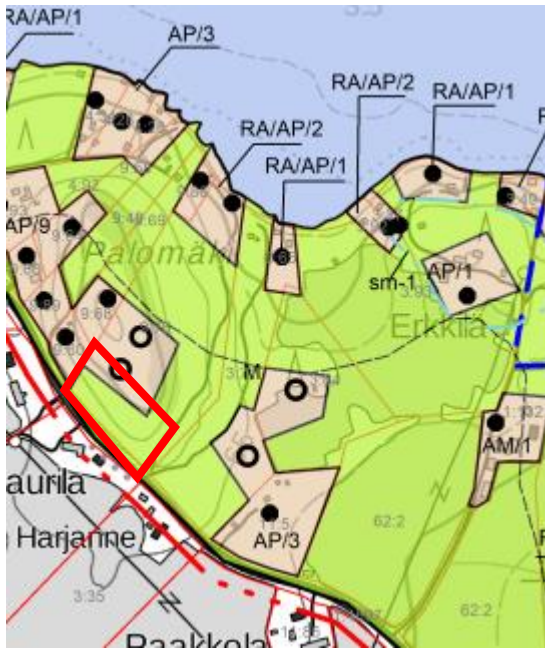
ja tai

- lähietäisyydellä maantiestä ja rantatiestä

ja (tai)

- järven puoleisessa rinteessä taustamelusta ja naapureista hiljaisessa paikassa, tilan metsäalueella.

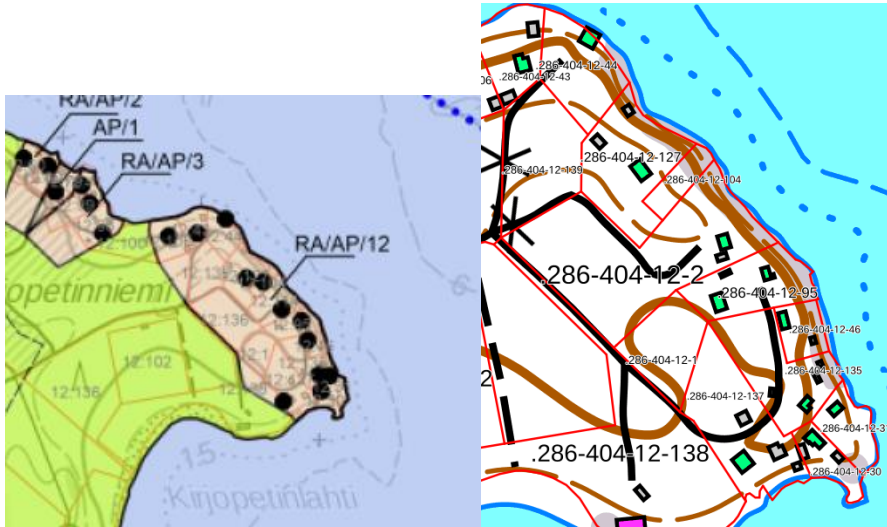
Paikka voisi olla myös hiukan lähempänä rantavyöhykettä kuin 200 metriä, mikäli löytyy parhain maaperä rakentamiseen.



Kaavoittajan vastine: Rajataan rakennuspaikat oheisen kartan mukaisesti. Lähemmäksi rantaa rakennuspaikkoja ei voida siirtää, koska ne tulisivat silloin ranta-alueelle.

20. Maanomistaja

Pyydän ottamaan huomioon, että kaavamateriaalissa sekä kiinteistötunnus että tilan rajat eli koko on merkitty virheellisesti koskien omistamaani kiinteistöä.



Kaavoittajan vastine: Rakennusalue on osoitettu koko niemen alueella laajemmaksi kuin olevat rakennuspaikat, jotta mahdolliset lisämaan oston ja käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia. Päivitetään kiinteistörajat olevan tilanteen mukaisesti.

21. Maanomistaja

Olemme keskustelleet rakennusvalvonnan virkamiesten kanssa ongelmista kaavoituksen osalta. Meille on ilmoitettu, ettei lohkomista voida toteuttaa 150 metriä rantaviivasta -säännön mukaan.

Perustelemme lohkomista kahteen määräalaan toimivalla tieyhteydellä/viranomaistoiminnan mahdollistamisella, historialla sekä vesi- ja jätevesihuollon toimivuudella.

Nyt tilanne on kestävä, koska kallioisen maaston vuoksi ympärivuotista pelastustietä ei ole mahdollista ylläpitää ja se voi aiheuttaa vaaratilanteita jatkossa.

Uuden pääatalon pelastustie on kunnossa.

Vanha peruskorjattu pääatalo on ollut vuokramajoituskäytössä ja olisi edesvastuutonta jättää turvallisuus huomioimatta. Vanhalle pääatalolle tulee tehdä tieyhteys viereisen tilan sisääntulotielle, jonka kautta pelastustoiminta varmistetaan.

Kaavaluonnos

Rantayleiskaavaa on suunniteltu ja haluaisimme esittää mielipiteemme ja muutosehdotuksemme ennen kaavan voimaantuloa.

Historia

Historiaa sen verran, että x koostuu alunperin kolmesta, päätilasta lohkotusta alueesta, joista 2 rajoittuu järveen.

2 määräalaa, x 1 ja x 2, olivat kaksi erillistä määräalaa ostaessamme tilan vuonna 1999. Myöhemmin x hankittiin määräala pohjoiseen.

Rakennusvalvonnan ohjaus

Kolme määräalaa yhdistettiin ohjauksen mukaisesti, kun uusi päärakennus rakennettiin vuosina 2001-2003.

Koituneet ongelmat

Käytännön ongelmia onkin sitten ollut seurauksena lähinnä logistiikan/peruskorjatulle talolle toimivan tieyhteyden sekä vesi- ja jätevesihuollon kanssa. Vanha, peruskorjattu päärakennus on ikäänkuin eristyksissä tilan korkeuserojen vuoksi – varsinkin talviaikana pelastustietä ei ole mahdollista pitää liikennöintikelpoisena.

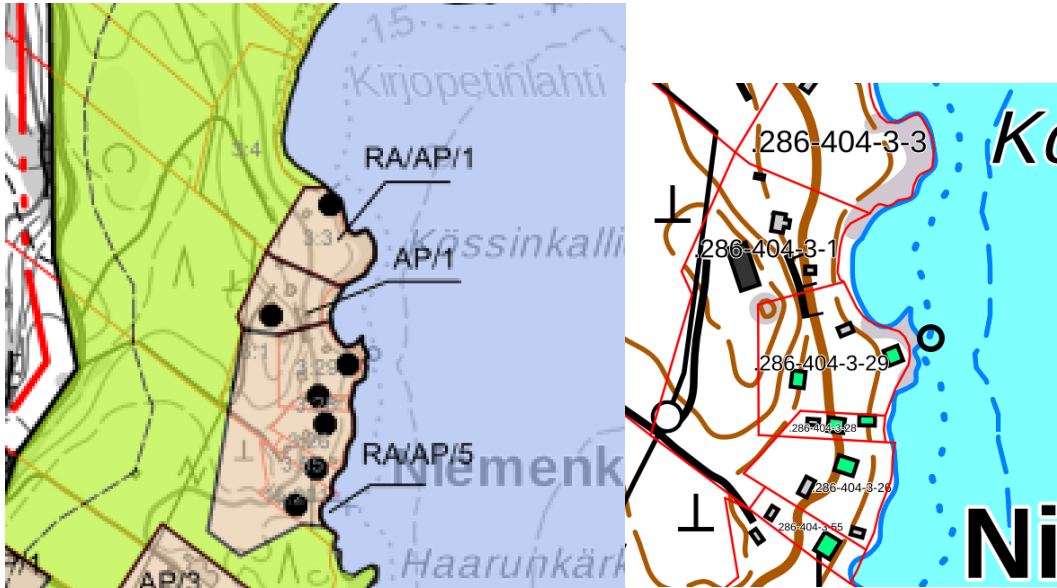
Ehdotamme, että toteutetaan tilan lohkominen kahdeksi määräalaksi niin, että tilan korkeuserot eivät haittaa näitä kolmea tärkeää toimintoa jatkossa.

Perusteet:

1. Tieyhteyden /Pelastustien toimivuus

2. Vesi- ja jätevesihuollon toimivuus

3. Jätehuollon toimivuus



Kaavoittajan vastine: Osoitetaan AP-1 alueeksi, joka mahdollistaa nykyisen rakennusoikeuden kiinteistöllä. Rakennuspaikkaa ei voi jakaa kahdeksi, koska rantaviivan vähimmäismäärä ei täyty eikä tilalla ole kahta rakennusoikeutta.

22. Maanomistaja

Esitämme tilan omistajina asiasta seuraavaa;

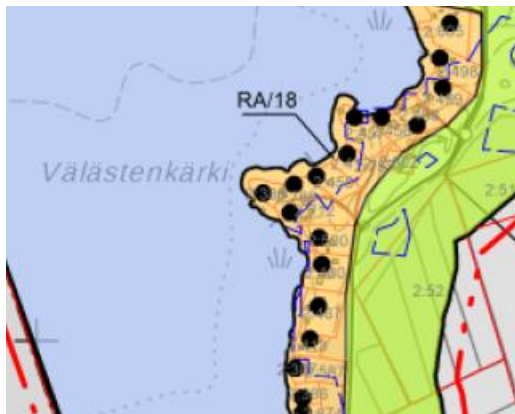
1. Kaavan rajaus x alueella.

Kaavan tulisi sisältää harjualue ja sen sisällä oleva maanottoalue, jotta vältetään muutoksilta (esim. Läjitys, jätteen kaato) tällä pohjavesialueella, jolla sijaitsee useita kaivoja (myös allekirjoittaneiden). Rajausesitys on liitteenä.

2. Tulva-alue ja sille asetetut rajoitukset

Tulva-alue on määritetty perustuen korkoon HW/100. Täsmällistä korkolukemaa ei ole esitetty, eikä myöskään syitä tämän koron valintaan. Mielestämme, kun on kysymys vapaa-ajan asunnoista, tällaisen rajan asettamiseksi ei ole perusteita, etenkin kun tulvasaarrostuksen alaisille alueille asetetaan myös samalla merkittäviä rakentamisen rajoituksia, vaikka ne ovat ko. rajan yläpuolella. Tällä periaatteellahan voitaisiin kieltää esim. saarille uudisrakentaminen kokonaan (esim. Salonsaari). Tulvat ovat hyvin harvinaisia, lyhytaikaisia, enenevässä määrin talvisia eivätkä aiheuta ranta-alueella mitään sellaista estettä, jota ei voisi kohtuullisesti yksilötasolla torjua.

Kymijoen voimassa olevan vesistönsäännöstelyn määräysten perusteella joen juoksutus tulee järjestää niin että kohtuutonta haittaa rannan käytölle ei aiheudu. Vesi- ja ympäristöviranomaiset ovat asettaneet tähän omat tulvarajansa, eikä niitä ole syytä tässä kaavassa muuttaa. Juoksutussäännön vahinkoraja Pyhäjärvellä on +65.75, eikä sitä ole merkittävästi ylitetty viimeisen 20 vuoden aikana.



Kaavoittajan vastine: Maanomistaja toivoo RA alueen rajausta kauemmas taustamaastoon. RA-alueena on osoitettu olemassa olevat loma-asuntokiinteistöt ja jonkin verran kiinteistöjen ulkopuolista taustamaastoa. Taustamaastoa on osoitettu RA-alueeksi, koska osa rakennuksista sijaitsee tulva-alueella. Tällöin maanomistajilla on mahdollisuus neuvotella takamaaston maanomistajan kanssa maan ostamisesta. Mikäli he pääsevät yhteisymmärrykseen, voi

tulevaisuudessa loma-asunnon siirtää tulvavaarattomalle alueelle. RA-aluetta ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista laajentaa takamaastoon mielipiteessä esitetystä laajuudesta. Alue ei ole pohjavesialuetta, eikä RA-alueen laajuudella ole vaikutusta maanottoon.

Tulva, joka toteutuu kerran 100 vuodessa, on yleisesti käytetty raja maankäyttöä ohjattaessa. Asuinrakennukset ovat pitkäikäisiä hyvin hoidettaessa, minkä johdosta laskennallisesti myös hyvin harvoin toteutuvat tulvat tulee huomioida. Tulvakorkeuden on arvioinut Suomen ympäristökeskus (SYKE).

23. Maanomistaja

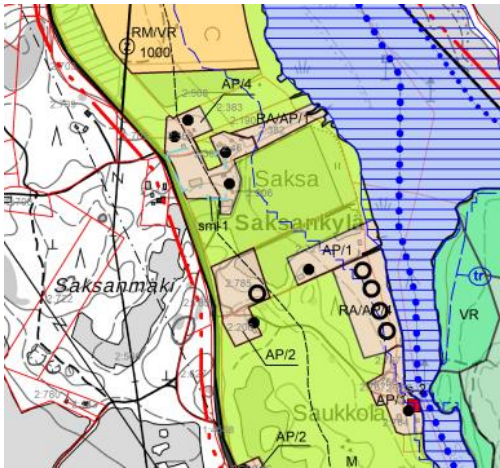
Asia koskee omistamaani tonttia (x) Omistamani tontin osalta haluaisin, että toimittaisiin kaavan vuosia sitten (x) kanssa aloitetun suunnitelman mukaisesti kahdesta rakennuspaikasta kyseiselle tontille. Asiaa on käyty läpi myös y kanssa x siirryttyä muualle työtehtäviin. Y on pitänyt kahden rakennuspaikan mahdollisuutta realistisena. Ajatuksena on koko ajan ollut, että tähän Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavaan kuuluvalle yli hehtaarin tontilla olisi rakennuspaikka tyttärelläni ja pojallani. Tämä nyt rantaosayleiskaavaan jäävä tonttini on reilusti yli 200 m rannasta (kuivanmaan tontti, ranta-oikeus) eikä tonttiin kuulu omaa rantaviivaa.

Lisäksi haluaisin että rakennuspaikat olisi RA/AP eli niille olisi mahdollista rakentaa vakituiseen asumiseen tai vaihtoehtoisesti lomarakentamiseen tarkoitettuja rakennuksia.

Asiaa on käyty läpi tapaamisessa 21.3.2023 kaupungintalolla Kouvolassa. Osallistujina kaupungin edustajina kaavoitusinsinööri ja kaava-suunnittelija, allekirjoittanut, tyttäreni ja poikani.

Tässä kuitenkin kirjallisena asiat mistä on keskusteltu ja millaisia muutoksia haluaisimme.

Kun käsittelette omistamaani tonttiin liittyviä muutosesityksiämme ja teette sen suhteen päätöksiä niin toivon, että olette minuun yhteydessä niin tiedetään täälläkin miten muutosesitykset on huomioitu ja voidaan jatkoa ajatellen toimia sen mukaisesti.



Kaavoittajan vastine: Tilan pinta-ala on noin 1,4 ha, josta kaava-alueella noin 1,1 ha. Kuivanmaan mitoitus ei mahdollista toisen rakennuspaikan osoittamista alueelle. Emätilan pitäisi olla 1,5, jotta toinen rakennuspaikka voitaisiin osoittaa.

24. Maanomistaja

VAATIMUS KAAVALUONNOKSEN MUUTTAMISESTA

Vaatus koskee omistamaani x tilaa (kiinteistötunnus x) ja kiinteistöllä sijaitsevaa sauna- ja vapaa-ajan asuinrakennusta. Tila on saari, joka sijaitsee Pyhäjärven lahdella. Sekä sauna- että asuinrakennukselle on aikanaan myönnetty Kuusankosken kunnan rakennusvalvonnan rakennusluvat. Rakennukset ovat hyväkuntoiset ja edelleen vapaa-ajan asumiskäytössä. Sauna ja liiteri yht.14 m2 ja vapaa-ajan asunto 25 m2, jossa kuisti 6,5 m2. Lisäksi saarella on leikkimökki, jonka ala on 6m2.

Saari on liitetty vesistökaapelilla sähköverkkoon.

Jätehuolto: Käymälä on ns. erotteleva käymälä, josta kuivike ja kiinteä jäte kerätään suljettavaan muoviastiaan ja toimitetaan mantereelle kompostoitavaksi. Nestemäinen jäte kerätään kanisteriin ja toimitetaan kaupungin viemäriverkostoon. Muovi- , metalli- , kartonki- , ja paperijäte toimitetaan keräyspisteeseen. Ns. harmaiden jätevesien käsittelyyn saareen on yli 10 vuotta sitten asennettu Sauna Seppo merkin puhdistin, jonka fosforinpoistomassa tuodaan käymäläjätteen kanssa kompostoitavaksi mantereelle. Sekajäte x-tien jäteastiaan.

Rakennusluvat on myönnetty saunalle 03.08.1951 ja kesämökille 23.06.1960 sekä 09.07.2009 kaupungintalolla käydyssä keskustelussa x on todettu, että leikkimökki ei tarvitse rakennus- eikä toimenpidelupaa , dokumentit kuitenkin säilytettävä. Kaikki yllä mainitut tiedot löytyivät tuolloin kaupungilta.

Tilan koko on alunperin määritetty:”nyt myytyä maa- aluetta rajoittaa kaikilta suunniltaan Pyhäjärvi.” Maanmittauslaitoksen vapaaseen aineistoon perustuen saaren koko on tällä hetkellä reilut 800 m2. Saaren ympäri kiertää kivinen pengeri, joka on tehty 1950- ja 1960-luvulla, joten saaren pinta-ala ei muutu vedenkorkeuden vaihdellessa. Rakennusten suhteen viimeiseen yli 70 vuoteen ei ole ollut ongelmia tulvavuosinakaan. Saari ei isolta osaltaan ole tulvariskialuetta.

Kaavaluonnoksessa saari on merkitty maa- ja metsätalousmaaksi (M). Vaatimukseni on, että kaavaluonnokseen muutetaan RA-1 eli loma-asunnon rakennuspaikka. Saari on soveltunut hyvin loma-asunnon rakennuspaikaksi yli 70 vuotta.

Kaavaluonnoksen alueelta löytyy vastaava saari, joka on merkitty RA-1. Lisäksi monta kohdetta jotka soveltuvat selvästi huonommin rakennuspaikaksi. (Katso liite)Huomioinette myös että (M) merkintä romahduttaa kiinteistöni arvon muihin alueen kiinteistöihin verrattuna. Pidän myös ”M” merkintää syrjivänä, koska jo myönnettyä rakentamista ei sallita. Ymmärsin tiedotustilaisuudessa että kaavan hengen mukaista on säilyttää nykyiset rakennuspaikat.

Pidän nykyistä M merkintää mm. edellä mainittujen seikkojen perusteella minua syrjivänä.



Kaavoittajan vastine: Yleismääräyksiin tulee lisätä seuraava määräys: "Pienissä alle 1000 m² saarissa sallitaan olemassa olevien luvallisten rakennusten korjaaminen ja uudisrakentaminen olemassa olevan rakennusoikeuden puitteissa."

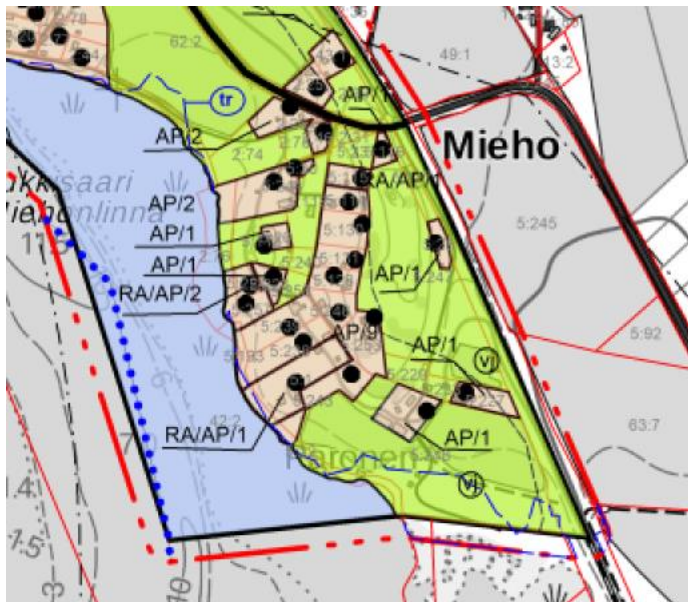
25. Maanomistaja

Tontin omistajana ilmoitan, että tila on lohkottu rakennuspaikoiksi kaupungin ohjeen mukaisesti, kun isäni ja veljensä perivät ko. maa-alueen. Nyt olen perinyt tontin ja se on nimissäni. Tarkoitus on käyttää sitä rakennuspaikkana.

Poikani omistaa tähän tonttiin rajautuvan tontin ja sillä olevat rakennukset. Hän voisi mahdollisesti tehdä tontille lisärakennuksen tai se voisi tulla myöhemmin hänen lapsiensa tai veljiensä käyttöön. Vesiosuuskunnan liittymä on valmiina tontilla.

Tontista on maksettu koko ajalta kiinteistövero.

Lisäksi toivoisimme tiekunnan puitteissa, x varteen muutenkin lisää asutusta jakamaan tiekustannuksia, joten koko tienvarsi pitäisi kaavoittaa huomioiden mahdollistaen lisärakentaminen. Alue kuuluu nyt vesiosuuskuntaan johon uudet rakennukset ovat liitettävissä.



Kaavoittajan vastine: Tila on kooltaan noin 1200 m², joten sille ei voida osoittaa uutta rakennuspaikkaa sen pienuuden takia. Lisäksi lohkomisasiakirjat on tarkistettu. Niiden mukaan tilaa ei ole tarkoitettu rakennuspaikaksi. Uutta rakennusoikeutta ei voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

26. Maanomistaja

Mielipiteenä esitetty muistio kaupungin kanssa käydystä keskustelusta:

Mielipiteenä esitetty muistio kaupungin kanssa käydystä keskustelusta:

██████████, päärakennus on tällä. Lisäksi ██████████



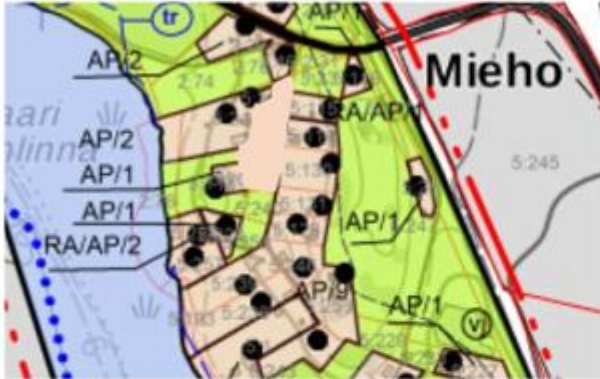
Alustavia kysymyksiä:

Riihi on M-alueella. Voisiko olla osa rakennuspaikkaa?

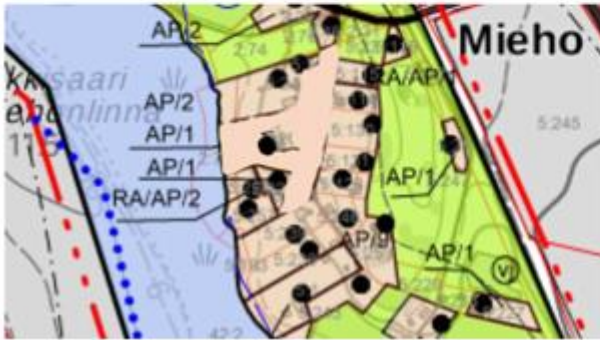


Keskusteltiin kiinteistöjen [redacted] nykyisestä ja tulevasta käytöstä. Tytär voisi ostaa kiinteistön, jolle on tällä hetkellä rihi. Kiinteistö mahdollista liittää olemassa olevan päärakennuksen kiinteistöön lisämaaksi

Kaavaan voitaisiin varata kaikki AP- ja RA/AP-alueiden väliset M-alueet myös rakentamiseen. Alustavasti seuraavanlaisesti:



Vaihtoehto 1: Tässä tapaamisessa esille tulleet kiinteistöt



Vaihtoehto 2: Kaikki kiinteistöt ympäriltä

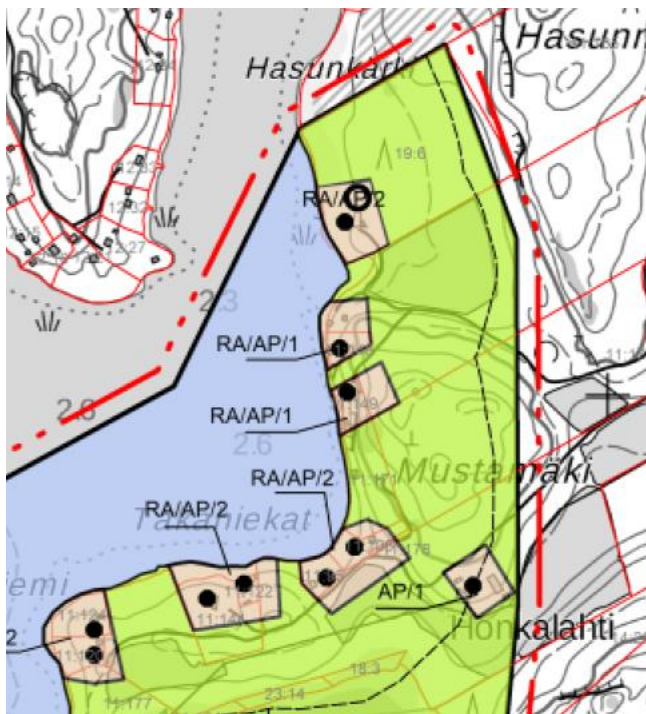
Kaavoittajan vastine: Osoitetaan tilat xx ja xx yhdeksi rakennuspaikaksi olevan tilanteen mukaisesti.

27. Maanomistaja

Pyydämme teitä käsittelemään merkintä pyyntöme Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavassa. Liitteenä merkintä pyyntö ja kuvat.

Kaavassa huomioitava nykyinen tilanne merkinnällä:

- Saunarakennus
 - o sijainti noin 5 m vesirajasta
 - o vastakkainen sivu on kallion reunassa mikä nousee jyrkästi noin 10–15 m
 - o saunan koko n.10 m²
 - o kuvat liitteenä

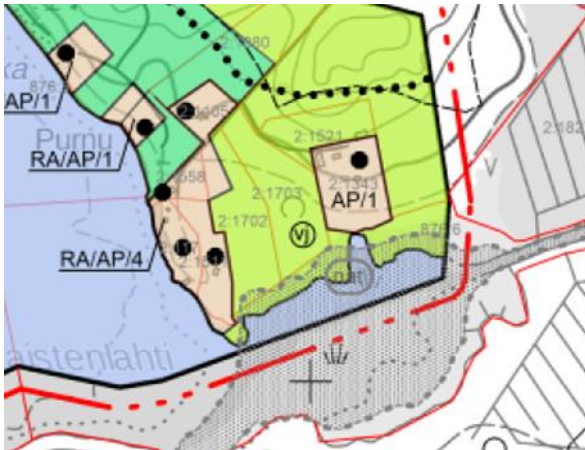


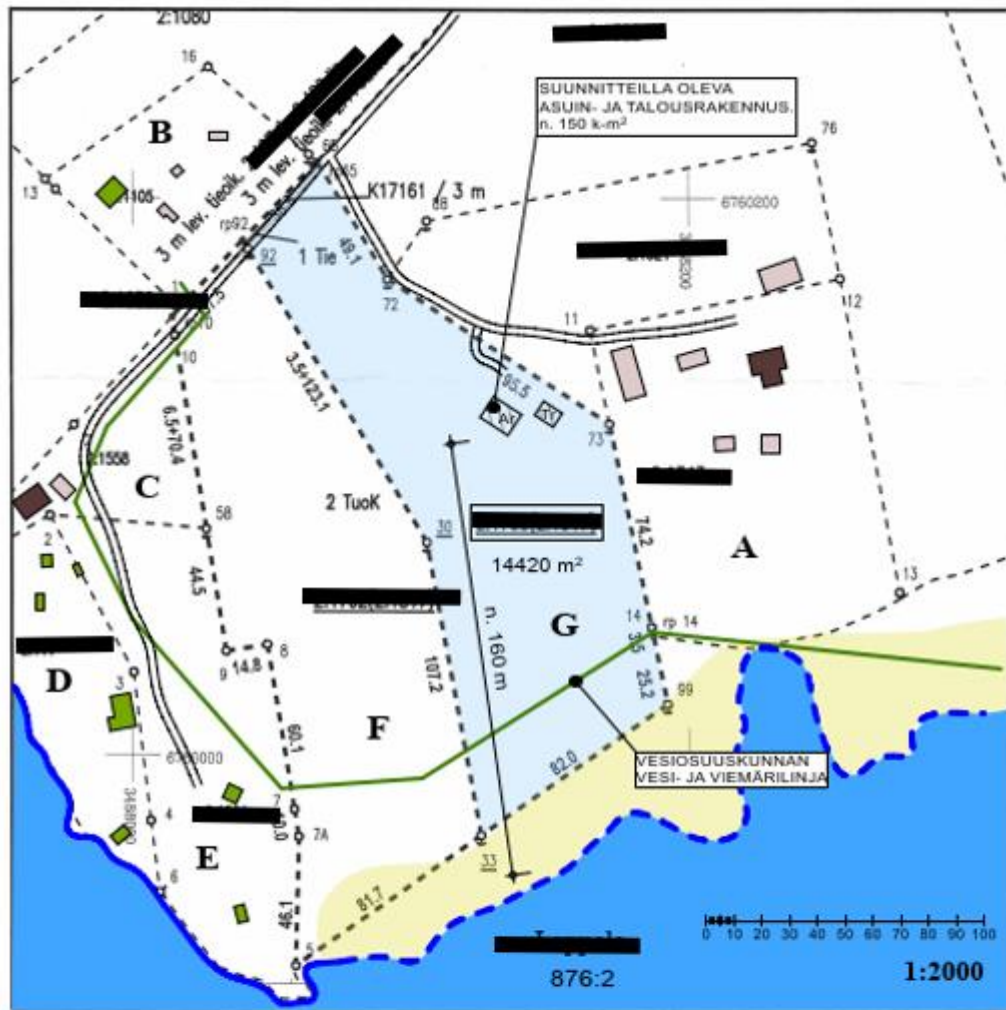
Kaavoittajan vastine: Tila on merkitty kokonaisuudessaan rakennuspaikaksi. Kaavaluonnosta ei tarvitse muuttaa.

28. Maanomistaja

1. Onko mahdollista osoittaa kiinteistömme osalle kaavamerkintä ja -määräys RA/AP , viitaten liitteessä esitettyyn huomioon emätilasta erotettuihin rakennuspaikkoihin (kiinteistöjaotus), jotka on tehty jo ennen 1.7.1959 voimaan tullutta rakennuslakia, liitteessä osoitetut kiinteistöt B, C ja D. Vain kiinteistö E on erotettu emätilasta 1.7.1959 jälkeen. Kiinteistöt F ja G ovat rakentamattomia.

2. Salliiko kaavaluonnoksessa esitetty kaavamerkintä M rakentaa tontille suunnittelutarveratkaisulla/ poikkeusluvalla noin 150 k-m2 asuinrakennuksen talousrakennuksineen liitepiirroksessa esitetyle etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistöllä kulkee jo valmiina vesi- ja viemäri linja. Tontin naapurissa on jo kaksi vakinaisessa asuinkäytössä olevaa asuinrakennusta ja kolmanteen ollaan hakemassa käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuspaikan(kiinteistön) pinta-ala on 14420 m2.





A= ASUINRAKENNUS, KANTATILA

B= LOMARAKENNUS, KANTATILASTA 40-LUVUN LOPULLA LUOVUTETTU JA RAKENNETTU KIIINTEISTÖ. (ENNEN 1.7.1959 TULLUTTA RAKENNUSLAKIA). KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS LOMARAKENNUKSESTA ASUINRAKENNUKSEKSI SUUNNITTEILLA.

C= ASUINRAKENNUS, KANTATILASTA 40-LUVUN LOPULLA LUOVUTETTU JA RAKENNETTU KIIINTEISTÖ. (ENNEN 1.7.1959 TULLUTTA RAKENNUSLAKIA) KÄYTTÖTARKOITUS MUUTETTU LOMARAKENNUKSESTA ASUINRAKENNUKSEKSI.

D= LOMARAKENNUS, KANTATILASTA 40-LUVUN LOPULLA LUOVUTETTU JA RAKENNETTU KIIINTEISTÖ. (ENNEN 1.7.1959 TULLUTTA RAKENNUSLAKIA).

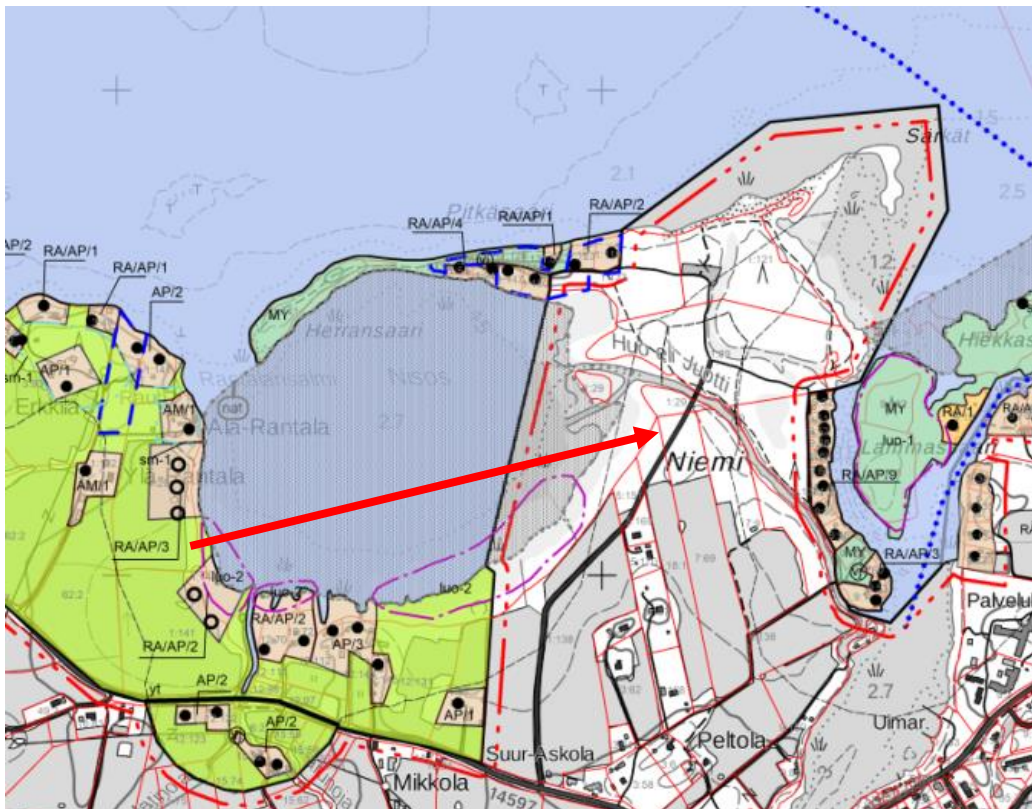
E= LOMARAKENNUS, KANTATILASTA EROTETTU KIIINTEISTÖ

F, G= RAKENTAMATTOMAT, KIIINTEISTÖSTÄ E EROTETUT KIIINTEISTÖT.

Kaavoittajan vastine: Emätilalla on rantaviivaa 400 m ja mitoitusrantaviivaa noin 345 m. Laskennallinen rakennusoikeus 2,07 rakennuspaikkaa. Kaavassa emätilan alueelle on osoitettu 2 rakennuspaikkaa, joten rakennusoikeus on käytetty. Uutta rakennusoikeutta ei siten voida osoittaa kaavassa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

29. Maanomistaja

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavassa on kolme rakennuspaikkaa tilalle. Nämä rakennuspaikat sijaitsevat Lappalanjärven x lahden länsirannalla. Saman tilan yksi palsta sijaitsee lahden ja joen välissä. Esitän, että kyseisen palstan itäosaan lisätään yksi rakennuspaikka. Rakennuspaikka sijaitsee jo olemassaolevan loma-asutuksen jatkeena selvästi erillään kaupungin hiekkarannoista ja joesta.

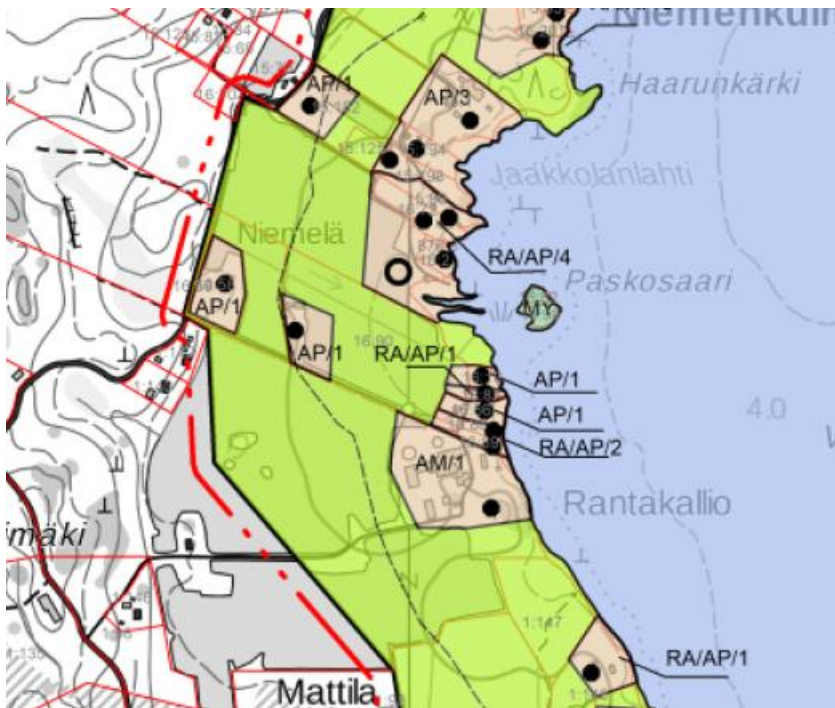


Kaavoittajan vastine: Palsta, jonne rakennuspaikka halutaan siirtää, on kaava-alueen ulkopuolella. Rakennuspaikkoja ei siten voida siirtää esitettyyn paikkaan. Lisäksi emätilan mitoitus (rantaviivan määrä) on tarkistettu ja uusien rakennuspaikkojen määrä on siten vähentynyt.

30. Maanomistaja

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavassa kiinteistöt x ja y on rajattu yhdeksi kiinteistöksi (yläkuva), mille kokonaisuudelle on annettu rakennuspaikkaluokitus RA/AP/2.

Kiinteistöt ovat kuitenkin erilliset ja niillä on erilliset omistajat (alakuva ote Maanmittauslaitos Kansalaisen karttapaikka). Omistamamme kiinteistö on x, jolle haluamme tämän kaavaluonnoksen pohjalta annettavan rakennuspaikkaluokitus RA/AP/1.



Kaavoittajan vastine: Kaavassa tilojen alueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa (RA/AP/2) - kummallekin kiinteistölle yksi rantarakennusoikeus. Yleiskaavassa ei erikseen osoitetta jokaista rakennuspaikkaa vaan rakennusalueet siltä osin kuin käyttötarkoitus on sama. Kaavaluonnosta ei ole tarvetta muuttaa.

31. Maanomistaja

Kiinteistön x, omistajana esitän vastineeni koskien Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan luonnokseen.

1. 1.Kiinteistön tieoikeus

Kiinteistölleni on 17.10.2013 toimitusnumerolla määrätty tieoikeus x yksityisteiltä /1/. Tietä ei ole vielä rakennettu.

Tieoikeus sijaitsee pääosin kiinteistön alueella. Rantaosayleiskaavassa tieoikeuden alue on merkitty pääosin luo-1 alueeksi.

Kartta tieoikeudesta ja ote osayleiskaavaluonnoksesta on liitteenä /2/ ja /3/.

luo-1 merkintä perustunee Kymijoen rantaosayleiskaavan pohjoisosan luotoselvitykseen 2018 - 2019. Selvitys on kuitenkin jo lähes viiden vuoden takaa, joten herää epäily, miten se edustaa nykytilannetta.

Osayleiskaavassa tulee osoittaa myönnetty tieoikeus, jotta sen toteuttaminen varmistuu.

2. 2.Kiinteistön toinen RA-rakennuspaikka

Kiinteistölle on emätilaselvityksessä osoitettu toinen rakennuspaikka. Tätä toista rakennuspaikkaa ei kuitenkaan ole osayleiskaavan luonnokseen merkitty, koska ilmeisesti alueen uskotaan olevan suurtulvan vaara-alueella (1/100a).

Osayleiskaavan tulvavaara -selvityksenä on käytetty Suomen ympäristökeskuksen aineistoa. Aineisto on kuitenkin yleispiirteinen.

kiinteistölle on laadittu tarkempi tulvavaaraselvitys seuraavilla tiedoilla: -Tulvakeskuksen Tulvakarttapalvelun mukaan harvinaisen tulvan (1/100a) vedenpinnan korkeus Pyhäjärvässä on N60-järjestelmässä +66.55m /4/. Se on Kouvolassa nykyisin käytettävässä N2000- korkeusjärjestelmässä 66.77m (N2000 = N60+0.22m).

-Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineiston perusteella on laadittu alueen korkeusmalli /5/.

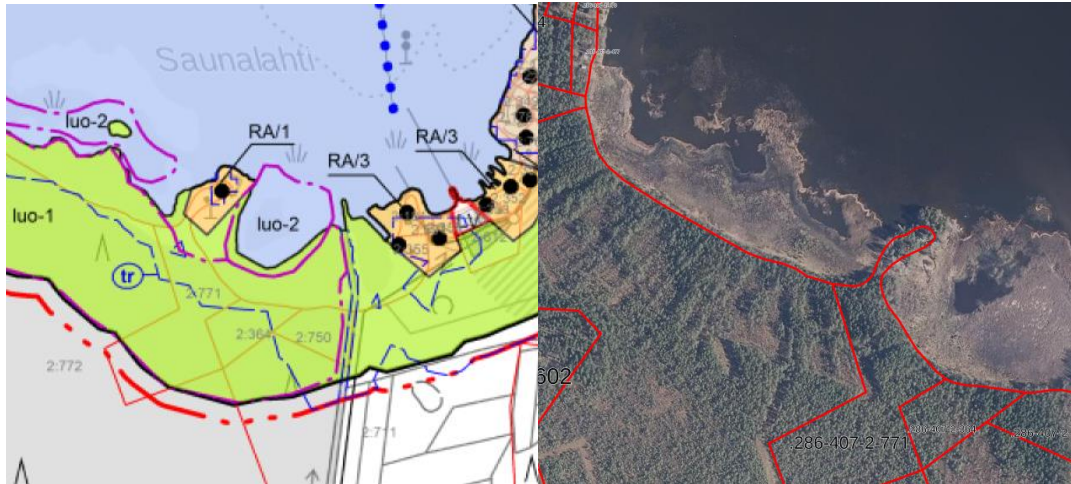
Edellisten tietojen ja aineiston perusteella on laadittu kartta /6/. Kartasta selviää alueet, jotka ovat 1/100a:n tulvan yläpuolella. Siitä voidaan todeta, että kiinteistön rajapyykkien 52-65-39-2 rajaamalle alueelle voidaan hyvin osoittaa uusi rakennuspaikka.

3. Kaavoitusmaksu

Maanomistajakirjeessä 22.2.2023 on ilmoitettu uusista rakennuspaikoista perittävän kaavoitusmaksu. Sen suuruutta ei kuitenkaan ole kerrottu. Lopullinen perittävä summa selviää ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Kaavoitusmaksun suuruus voidaan alustavasti päätellä Teknisen lautakunnan päätöksestä 23.2.2023 koskien Kymijoen keskiosan rantaosayleiskaavaa. Käsittelyssä lautakunta mm. päätti, että kaavoitusmaksu on 800 € jokaista kaavassa osoitettua nykyhetkellä rakentamatonta rakennuspaikkaa kohden. Maanomistaja voi kieltäytyä uudesta rakennuspaikasta ja näin vapautua kaavoitusmaksusta.

Viimeistään Kymijoen rantaosayleiskaavan ehdotuksessa tulee kertoa, mikä on kaavoitusmaksun suuruus, mitkä ovat sen perusteet sekä miten siitä voi halutessaan vapautua.



Kaavoittajan vastine:

1. Kaavassa ei ole osoitettu mitään yksityisteitä eikä niiden osoittaminen ole yleiskaavassa tarpeellista eikä tarkoituksenmukaista. Laillisen tieoikeuden mukaisen tien rakentamista kaavan luo-alue ei estä.
2. Rakentamisalueen ydinalue on tulva-alueen ulkopuolella, mikä on huomioitu myös kaavaluonnoksessa. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta myöskään tulvan saartamille alueille. Tarkennetaan kaavakartta tr-merkinnällä. Vaikka emätillä on rantaviivaa noin 0,6 km, on siitä suurin osa ruovikko ja maa-alueeltaan alavaa suoaluetta. Edellytyksiä kahden rakennuspaikan osoittamiselle ei ole. Kahden rakennuspaikan osoittaminen vaarantaisi maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun.
3. Kuten on tiedotettu, tekninen lautakunta päättää MRL 76 § mukaisesti kaavoituskustannusten kohdentamisesta maanomistajille ennen kaavan hyväksymistä, kun todelliset laadintakustannukset ovat selvillä.
 - Maksuja on periaatteellisesti käsitelty kaavoituksen palvelumaksuissa: <https://www.kouvola.fi/wp-content/uploads/2023/02/kaavoituksen-palvelumaksut-2023.pdf>
 - Kaavan laatimiskustannuksista tehdään kuitenkin erillinen päätös teknisessä lautakunnassa viimeistään ennen tämän rantaosayleiskaavan hyväksymistä. Lain mukaan kunnalla on oikeus periä enintään puolet kaavan laatimisen kustannuksista maanomistajilta. Tuo aikanaan myöhemmin tehtävä päätös on valituskelppoinen.

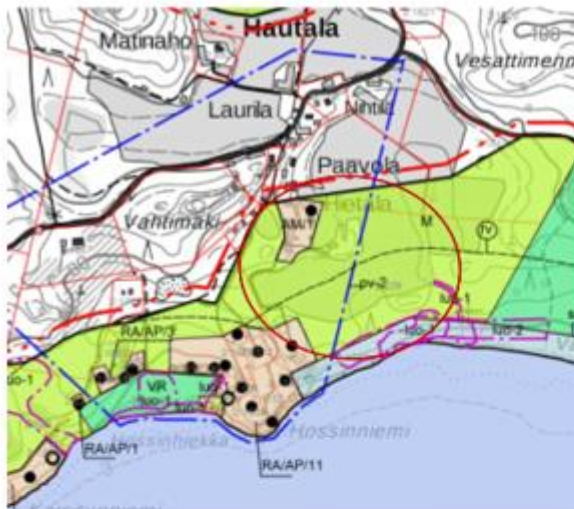
Tällä hetkellä kunta on siis esimerkinomaisesti tuonut tiedoksi, että todennäköisesti Kymijoen pohjoisosan rantakaavoituksenkin osalta tullaan maksua esittämään, jotta

maanomistajat voivat siihen henkisesti valmistautua jo tässä vaiheessa. Todennäköisesti esitys maksusta on, että kaavalla osoitettavista rakennuspaikoista ja käyttötarkoituksen mahdollistamista (jos kaava sallisi rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi) perittäisiin maksu.

32. Maanomistaja

Kaava kommentit kaavaluonnokseen. 27.03. käydyin keskustelun viitaten x tilan osalta kaavaan asuinpaikalla alueen suurentaminen, jo olemassa olevan loma-asunnon kohdalle kaavaan vakituiseen asumisen salliva kaava merkintä. Luo merkinnät eivät saisi haitata metsänkättöä, on jo olemassa metsälait, jotka suojelevat suojeltavia eläimiä ja elinympäristöjä.

Mielipiteenä esitetty muistio kokouksesta kaupungin kanssa.



Kuva 1 Ote kaavaluonnoksesta, kohde ympyröity punaisella.

Puuttuvat rakennukset

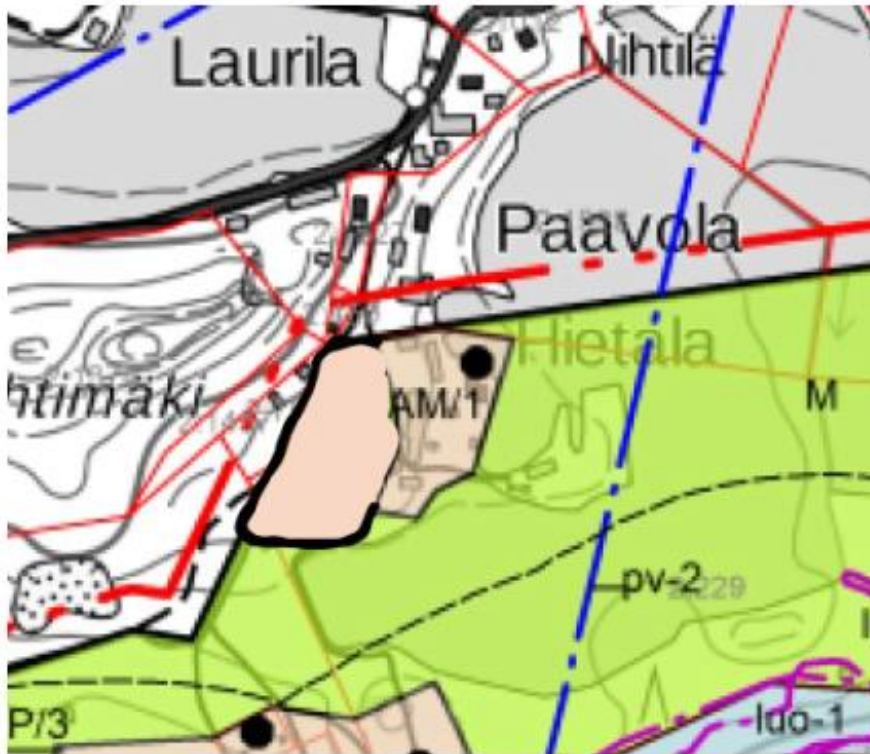
Olemassa olevia rakennuksia eivät näy kaavakartassa, mm. rannan läheltä puuttuu mökki (n. 40m²).



Kuva 2 Ote Paikkatietoikkunan maastokartasta, mökki ympyröity punaisella.

AM-alueen laajentaminen

Voisiko AM-aluetta laajentaa, jotta sinne mahtuisi rakentamaan lisää? Nykyinen merkintä kattaa olemassa olevan rakennuskannan. -> Laajennetaan AM-aluetta länteen, rajautuen tiehen ja kiinteistörajaan. Kaavaan esitetään seuraavanlaista muutosta:



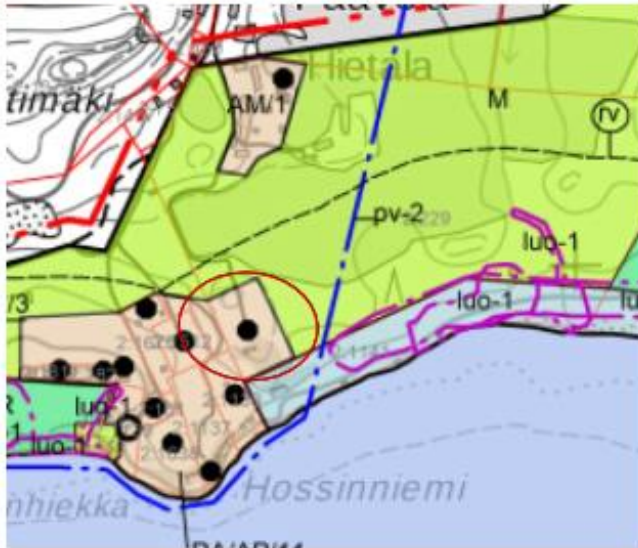
Kuva 4 Luonnos ehdotetusta muutoksesta.

Metsänkäyttö

Keskusteltiin, miten M- ja luo-merkintä vaikuttavat metsänhoitoon.

Vuokrattu alue

Kiinteistön lounasnurkassa on ositettu olemassa oleva rakennus RA/AP-merkinnällä. Maa-alue on vuokralla. Vuokra-alue saa olla, miten on kaavassa osoitettu.



Kuva 5 Ote kaavaluonnoksesta. Vuokrattu maa-alue ympyröity punaisella.

Kaavoittajan vastine: Osoitetaan rakennuspaikka olevan mökin paikalle. AM-aluetta voidaan laajentaa esitetyllä tavalla.

luo-alueiden määräyksessä ei ole suoraan metsänkäyttöä rajoittavia kaavamääräyksiä. M-alueilla on metsälaki voimassa.

33. Maanomistaja

luo-1 ja luo-2 merkinnät

1) Lampia koskevan luontoselvityksen mukaan rantavyöhykkeen huomionarvoiset luontoarvot ovat luhtaneva sekä kaislikkivyöhykkeen viitasammakon lisääntymisalueet, lisäksi veden reuna on tiettyjen korentolajien elinaluetta. Nämä alueet ovat vesirajassa ja/tai pelkästään puuttomalla vesijättövyöhykkeellä.

-> Esitämme, että kyseiset rantavyöhykkeen luo-merkinnät rajataan maan puolelta siten, että ne sijoittuvat kokonaisuudessaan vesijättöalueelle, siis vesialuekiinteistön puolelle. (Nykyinen kaavaluonnoksessa esitetty rajausta lieneekin jo likimain tai kokonaan esitetyn mukainen, mutta sitä on vaikea arvioida tarkasti kaavakartasta.) Muutoinkin nämä merkinnät on syytä rajata tarkoin vain sille vyöhykkeelle, joilla ohjausta vaativat luontoarvot todennäköisimmin esiintyvät.



2) Kaavaehdotuksessa käytössä olevan läntisen RA/AP/1 rakennuspaikan (rantasauna) edestä menee rantavyöhykkeessä katkeamaton luo-2 merkintä. Omarantaisen rakennuspaikan käyttökelpoisuuden kannalta on tärkeää, että rantaa voidaan rakennuspaikan kohdalta käyttää myös rakennuspaikan tarpeisiin, mikä on sosiaalisen kestävyuden näkökulmasta kohtuullista. Tällä hetkellä rakennuspaikalla olevalta rantasaunalta menee pengerrytetty polku vesirajaan ja kapealle laiturille. Samaten kaislikko on ollut aiemmin raivattuna parin metrin leveydeltä laiturin ympäriltä. Nämä piirteet ovat tällä hetkellä osittain vesakon ja kaislikon peittämiä eivätkä näy esim. ilmakuvassa kovinkaan hyvin, mutta siellä ne kuitenkin ovat.

-> Esitämme, että rantavyöhykkeen luo-2 merkintään tehdään katko kyseisen rakennuspaikan edustalle ainakin nykyisen laituripaikan kohdalle, mikä mahdollistaa rannan kunnostamisen ja avoimena pitämisen ainakin nykyisen laituripaikan välittömässä ympäristössä ilman lupamenettelyä. Katkon ei ole välttämätöntä olla koko rakennuspaikan levyinen mikäli näin leveää katkoa ei voida hyväksyä, mutta katkon tulisi kuitenkin mahdollistaa ainakin laituru/uimapaikka/rantautumispaikka rakennuspaikan edustalle em. kohtaan. Tällainen rajaus ei näkemyksemme mukaan heikennä luo-2 merkinnällä suojattavien eliöiden elinmahdollisuuksia merkityksellisellä tavalla koko alue huomioiden.



3) Onko luontoselvityksessä löydettyä lähettä ja sen lasku-uomaa todella tarpeen suojata vielä erikseen luo-1 merkinnällä tässä kaavassa, koska kyseiset pienvesikohteet ovat metsälain 10 § mukaan suojeltuja joka tapauksessa? Koska näillä kohteilla on jo laista tuleva suoja, luonnosteltu kaavamerkintä on nähdäksemme tältä osin tarpeeton. Yleisesti ottaen pidämme parempana, että moninkertaista päällekkäistä ohjausta ei tehtäisi.

-> Esitämme, että luo-1 merkintä poistetaan lähteen ja sen lasku-uoman osalta tarpeettomana, koska suojeluohjaus tulee jo laista.



4) Niin kauan kuin karja laiduntii ranta-alueilla (80-luvun alkuun asti), suurin osa nyt puustoisesta rantavyöhykkeestä oli puutonta ja täysin avointa. Olemme pitäneet kaavaehdotukseen piirretyn AM-maatalouden tilakeskuksen rakennuspaikan kohdalla rantavyöhykettä avoimena raivaamalla vesakkoa. Haluamme jatkaa tätä käytäntöä vastedeskin, jotta järvinäkymä talouskeskuksesta säilyy avoimena tämän puustossa olevan aukon kohdalla myös jatkossa. Tätä voi pitää samalla myös pienimuotoisena perinnemaiseman (karjan rantalaidunnus) ylläpitona muutoin metsittyneessä rantavyöhykkeessä.

-> Esitämme, että rantavyöhykkeen luo-merkintä rajataan niin, että yllä mainittu rantakaistaleen vesakosta vapaana pitäminen voi jatkua alla rajatulla alueella, tai ainakin valtaosalla sitä, ilman lupamenettelyä. (Nykyinen kaavaluonnoksessa esitetty rajausta lieneekin jo likimain tämän esityksen mukainen, mutta sitä on vaikea arvioida tarkasti kaavakartasta.)



Rakennuspaikat

1) AM-merkityn maatalouden tilakeskuksen vanha rihi on nykyisellä rajauksella rakennuspaikan länsireunan ulkopuolella. Onko tämä virhe vai tarkoituksella näin rajattu? Seuraako tästä ongelma? Kyseinen rakennus on edelleen varastokäytössä. Kyseinen alue, missä rihi on, kuuluu näkemyksemme mukaan laajennettuun pihapiiriin, alun perin toiseen rakennusryhmään, johon kuuluneet muut kalustosuojat ja tallit on sittemmin purettu.



2) Emme pidä uuden osoitetun RA/AP/1 rakennuspaikan (rajoittuu AM-merkittyyn maatalouden tilakeskukseen sen itäpuolella) sijaintia hyvänä. Kyseinen mäntyä kasvava töyräs on muodoltaan ja puustoltaan meille maatalon talouskeskuksesta katsoen maisemallisesti kiinnostava ja erityislaatuinen, emmekä näe todennäköisenä, että sitä tulaisiin käyttämään rakennuspaikkana tulevaisuudessa. Emme myöskään pidä lisärantarakennuspaikan saamista tälle kiinteistöllemme ylipäätään tarpeellisena.

-> Voidaanko kyseinen lisärantarakennuspaikka tälle kiinteistölle jättää kokonaan osoittamatta? Jos ei voida, voidaanko se osoittaa jonnekin muualle kuin nyt osoitetulle paikalle?



Kaavoittajan vastine:

luo-1 ja luo-2 merkinnät

1. luo-alueet on pääsääntöisesti rajattu osakaskunnan alueelle.
2. Luo-2 merkintä ei estä pienimuotoisen laiturin ja sille kulkuyhteyden toteuttamista, koska sen ei voida katsoa aiheuttavan vaaraa alueen luontoarvoille.
3. M-alueella noudatetaan metsälakia ja metsänhoito tapahtuu metsälain mukaisesti. Alueelle saattaa kohdistua myös muuta maankäyttöpainetta, minkä takia luo merkinnän säilyttäminen informatiivisessa mielessä on tarkoituksen mukaista.

4. Koska alueella on sillä tapahtuneesta vesakon hoidosta huolimatta edelleen luontoarvoja, jatkossakaan vesakon hoidolle ei ole estettä. Itse maaperään kohdistuvat toimenpiteet eivät ole mahdollisia. luo-alueiden rajausta ei ole tarvetta poistaa.

Rakennuspaikat

1. Laajennetaan AM-aluetta siten, että olevat rakennukset tulevan sen alueelle.
2. Poistetaan rakennuspaikka kaavaluonnoksesta maanomistajan pyynnöstä. Merkitään poisto mitoitustaulukkoon.

34. Maanomistaja

Kiinteistö muodostuu kahdesta erillisestä alueesta, joista pohjoisempi on edelleen saari, mutta eteläisempi on nykyisin vesijätön ympäröimä tontti niin, kuin sen läheisyydessä olevat kaksi muutakin kesämökkitonttia. Näille kolmelle entiselle saarelle on rakennettu yhteinen pengertie.

Nyt valmistelussa olevassa rantayleiskaavassa eteläisempi alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Toivoisimme, että tämäkin alue merkitään loma-asuntoalueeksi (RA), jotta turvataan sen käyttö ja hyödyntäminen myös tulevaisuudessa sekä turvataan kulku kesämökkisaarelle.

Koska ko. maa-alue ei enää ole rantatontti, on tulevaisuudessa tarve ostaa viereinen vesijättömaa, ja harvinaisten tulvien (1/100a) varalta tulee tonttia nostaa niin kuin on viereisten tonttien osalta tehty. Korottamisen jälkeen voi kiinteistölle vetää sähköt ja pieni varastorakennus korvata laajemmalla ja nykyvaatimusten mukaisella rakennuksella. Pengertien loppuosa on alkujaan tehty vain yhtä henkilöautoa varten, joten sen leventäminen, ja parkki- että kääntöpaikan rakentaminen on myös tarpeen.

Olisi myös hyvä, jos tulevaisuudessa olisi mahdollista kesämökin rakentaminen eteläisemmän kiinteistön osalle.

Nämä toimenpiteet eivät käsityksemme mukaan ole mahdollisia, jos alue merkitään maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.

Pitkän kokemuksen perusteella tiedämme, että jos omistaja ei hyödynnä ko. tontin osaa, siitä muodostuu ilmainen ja laiton venevalkama.

Lisäksi toivomme, että veneväylämme kohdalla olevaa Luo-2-alueen läntistä ”kärkeä” tarkastellaan uudelleen ja siirretään itään päin, koska on epätodennäköistä, että viitasammakko tai muukaan luontokappale pysyvästi eläisi tai kutisi veneväylän kohdalla.

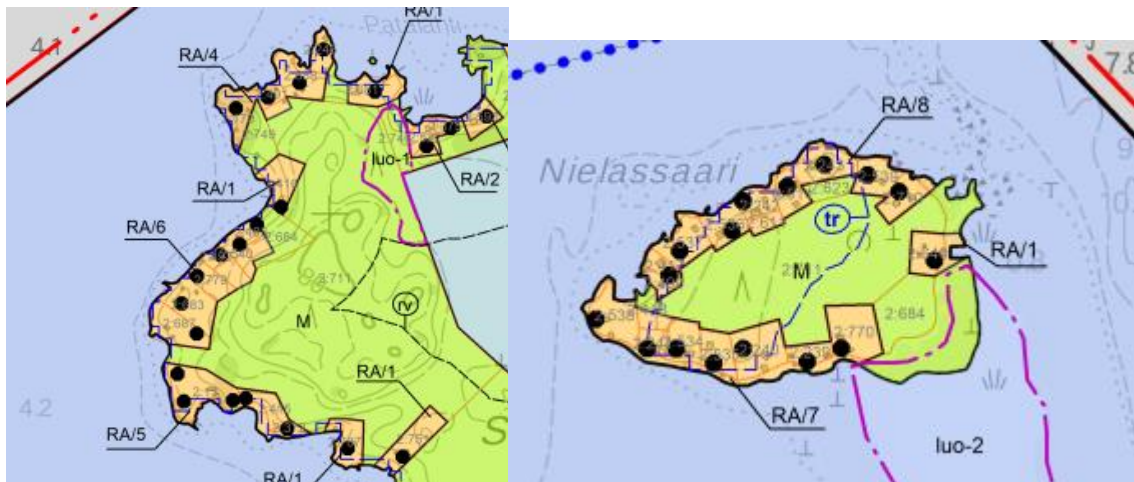


Kaavoittajan vastine: Eteläisempi osa tilasta on noin 700 m²:n suuruinen, joten se ei täytä lainsäädännön vaatimuksia rakennuspaikan minimipinta-alasta. Lisäksi alue on kokonaisuudessaan tulva-alueella. M-merkintä ei millään tavalla estä alueella kulkua ja pengertien käyttöä.

Kaavaluonnokseen ei ole tarvetta tehdä muuta muutosta kuin rajata luo-2 aluetta sen luoteispäädystä.

35. Maanomistaja

Henkilö sai lahjaksi sukupolvenvaidossa vanhemmiltaan 1985 oheiset 2 tonttia. Rantayleiskaavan luonnoksessa niihin ei ole merkitty rakennuspaikkaa. Voisitteko ystävällisesti tarkistaa kaavan, jotta se oikeuttaisi rakennusoikeuden myöntämisen tonteille. Tarkoituksena on lahjoittaa tontit lapsenlapsille mökin rakentamiseen. Tonteilla ei ole mitään merkitystä, jos rakennusoikeutta ei ole ja ne ovat vain rasite. Myönteinen päätös edesauttaisi myös sukupolven sitouttamista vanhempien ja isovanhempien ja suvun juurille.



Kaavoittajan vastine: Tilan on osa laajaa emätilaa, jonka laskennallinen rakennusoikeus on 31 rakennuspaikkaa ja josta on jo erotettu 38 olevaa rakennuspaikkaa. Tilalle ei voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Myöskään tulva-alueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

36. Maanomistaja

x Hovinsaaren länsipuolella,

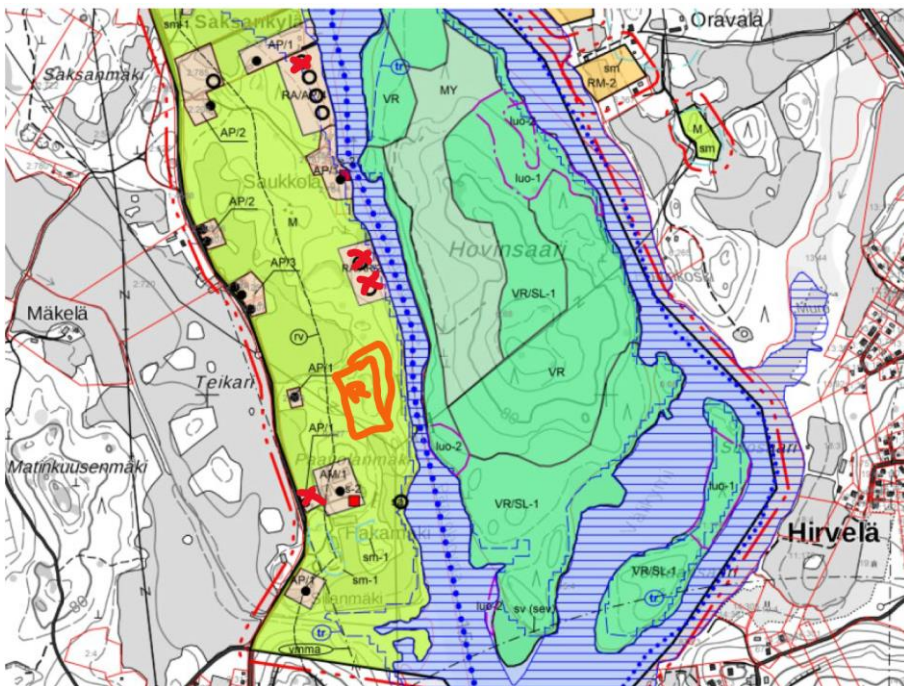
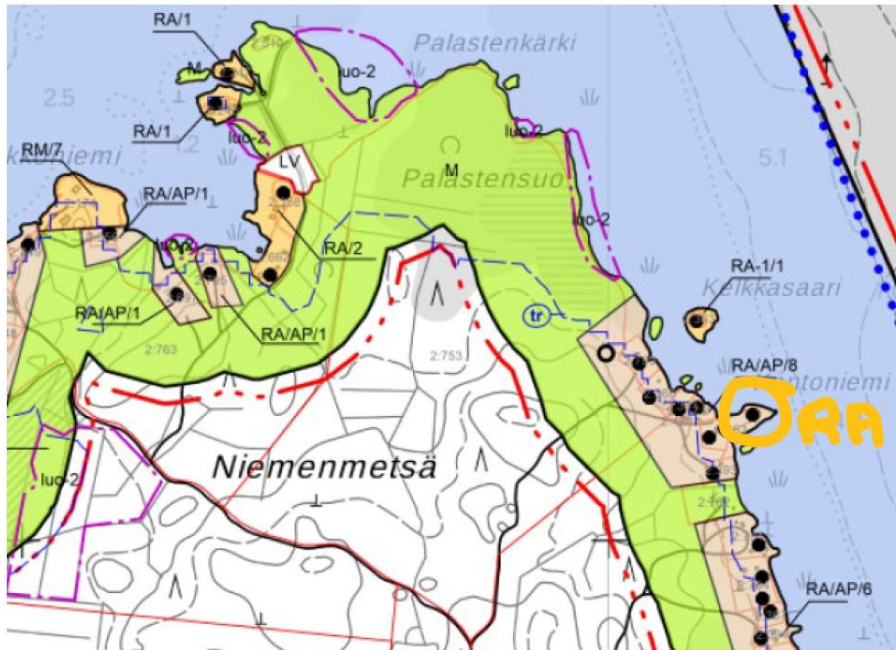
- Maatila -> Kehittäminen matkailun/majoituspalvelujen suuntaan
- AM-pihapiirissä nyt asuinrakennus, pihasauna ja talousrakennuksia (navetta/hevostalli), Kartanonlinja 43
- AP maantien laidassa Kartanonlinja 37, rakennukset purettu hiljattain. Poistetaan kaavaehdotuksesta -> M
- AP eteläpuolella, Kartanonlinja 19 tässä yhdistysten ym. toimijoiden käyttöön vuokrattava kokoustila/asuinrakennus. Ok.
- Uusia rantarakennuspaikkoja osoitettu luonnoksessa 6 kpl ja lisäksi tilakeskukselle sauna
 - o Näistä maanomistaja esittää, että uusia rakennuspaikkoja oli kaavan vireille tullessa laskettu tulevan 4 kpl
 - o Luonnoksessa on nyt 6 uutta. Tarkistetaan mitoitus ja rakennuspaikkojen sijainti. Maanomistaja esitti, että pohjoisin AP ja kaksi etelämpänä olevaa AP poistettaisiin. Siten kaavaan jäisi 3 kpl Saukkolantie 46 pohjoispuolelle, ja niillä yhteensä rantaviivaa 180 metriä.
 - o Lisäksi maanomistaja esittää, että Kartanonlinja 67 tasalle, peltokuvioiden väliin keskimäärin 100 m etäisyydelle rannasta osoitettaisiin paikka maatalaelinkeinon liittyville majoitusrakennuksille (R). Kulku järjestettäisiin tilakeskuksen liittymän kautta.

y

- RA/AP kohdistuu kiinteistölle, jossa mantereella on Kantokärjentie 67 lomarakennus ja niemessä Kantokärjentie 75 saunarakennus. Molemmat osoitettu kaavassa RA/AP-merkinnällä. Tämä on maanomistajan näkemyksen mukaan hyvä, koska ne muodostavat nykyisinkin erilliset pihapiirinsä, joilla on eri käyttäjät. Niemen paikan ei olisi välttämätöntä olla vakituiseen asumiseen, tarkistetaan edellytykset.
- RA-1 Kantokärjentie 52, Kelkkasaari, sijaitsee loma-asunto. Ok.

z

- Uusi RA/AP/1, osin tulva-alueella, mutta maanomistajan näkemyksen mukaan toteuttamiskelpoisessa paikassa. Ok.



Kaavoittajan vastine:

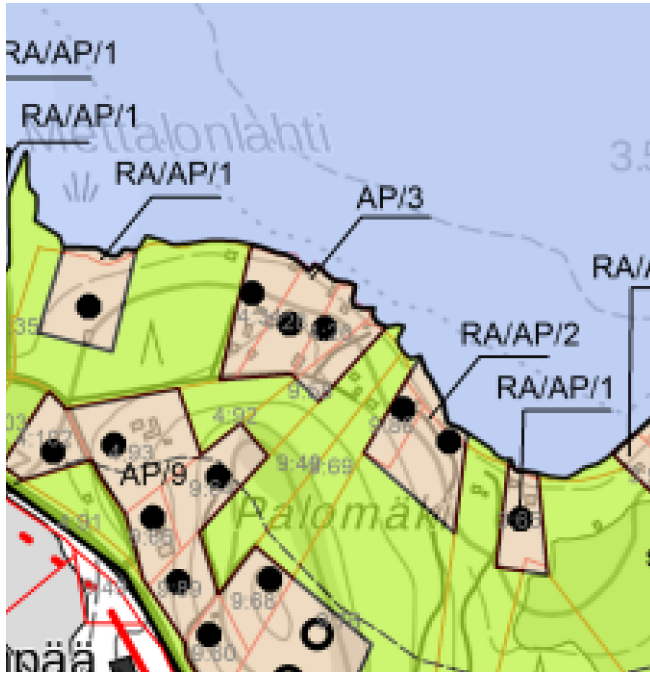
Poistetaan AP/1 merkitä tielaidasta. Poistetaan pyydetty 3 omarantaista rakennuspaikkaa.

Osoitetaan RM-alue pyydettyyn paikkaa ja sille rakennusoikeutta 500 k-m².

Kantoniemen kärjessä olevan rakennuspaikan merkintää ei ole yksittäisenä rakennuspaikkana syytä muuttaa.

37. Maanomistaja

Kaavaehdotus mahdollistaa myös rakentamisen ko. alueelle. Pyydämme varausta talviasuttavalle loma-asunnolle.



Kaavoittajan vastine: Kiinteistöt xxx-xxx-xxxx-xxxx, xxx-xxx-xxxx-xxxx ja xxx-xxx-xxxx-xxxx sekä xxx-xxx-xxxx-xxxx osoitetaan kaavassa olemassa olevina RA-alueina.

38. Maanomistaja

Maanomistajana en puolla kyseistä kaavoitusta.

Esimerkiksi Valkealan x, jonne on aikaisemmin todella vaikea saada uusia rakennuspaikkoja. Uudessa kaavassa rakennuspaikat ovat kaavoitettu huonosti keskelle metsää, joihin ei välttämättä ole edes kulkua.

x:ssa sijaitsee vanhoja suojeltuja lehtikuusia väylän varrella. Näitä samoja lehtikuusia sijaitsee kaavoitetuilla palstoilla rakennuspaikan kohdalla, esim. kiinteistötunnuksella (korostettu karttaan).

Tilalle on kaavoitettu rakennuspaikka keskelle metsää. Tilalla on ollut vanha talo tien vieressä. Mielestäni uuden rakennuspaikan pitäisi sijaita samassa kohdassa, jossa vanha talo on ollut (korostettu karttaan).

Säilytetään rauhaisa maalaisidylli ja jätetään hienot metsät koskemattomiksi.



Kaavoittajan vastine: Pohjoisemmalle uudelle rakennuspaikalle on vireillä suunnittelutarveratkaisu, joka on käsitelty. Eteläisempi rakennuspaikka siirretään ehdotetusti, koska kiinteistön maanomistaja niin toivoo.

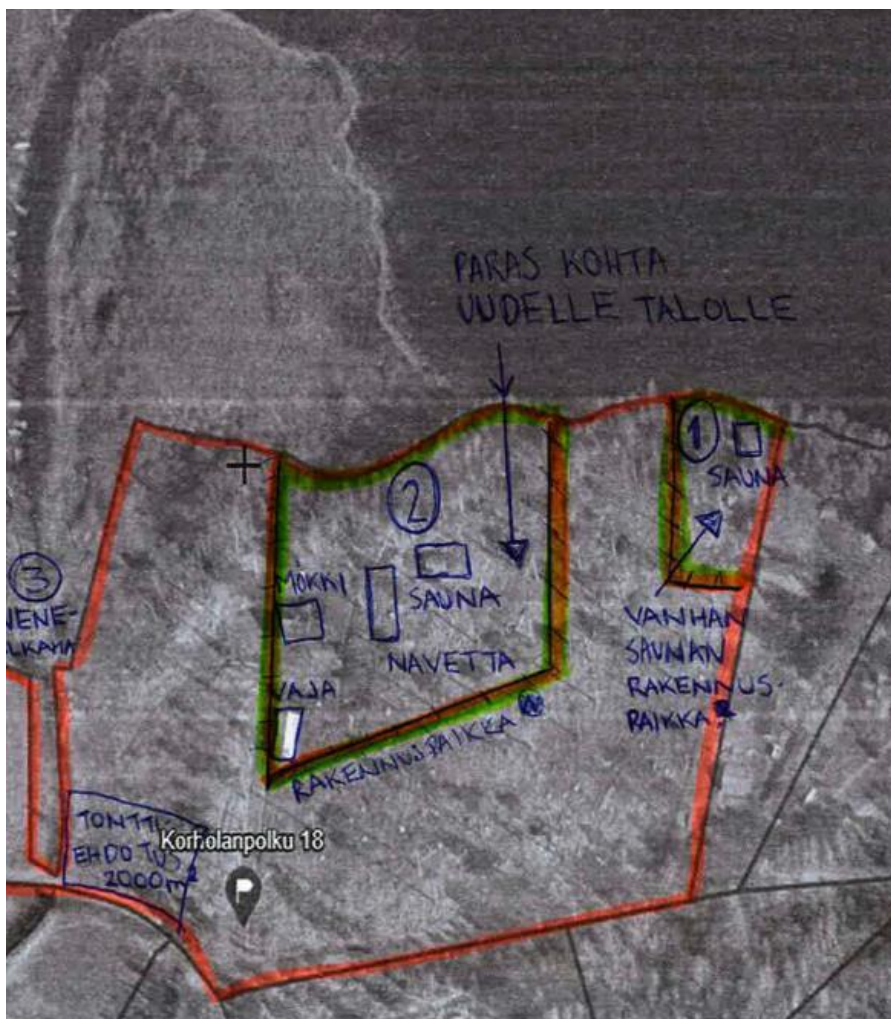
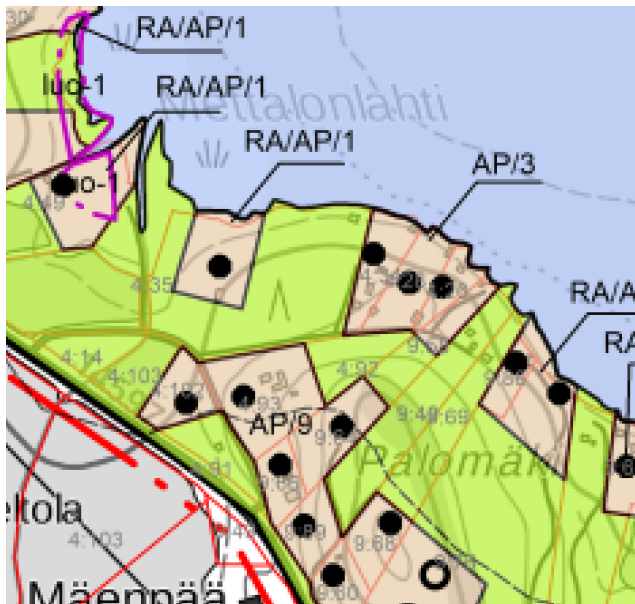
39. Maanomistaja

Mielipide Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan kaavaluonnoksesta

Omistamme kaavaluonnosalueella olevan [REDACTED]-nimisen tilan RN: [REDACTED] 5. Kiinteistö on aikoinaan ollut maatila, jossa vakituista asumista. Tilan alueelle on luonnoksessa merkitty yksi rakennuspaikka kaavamerkinnällä RA/AP/1. Esitämme luonnosta koskien kolme mielipidettä.

- 1) Kaavaluonnokseen on rakennuspaikaksi merkitty tontin koko huomioiden hyvin pieni maa-ala ja samalla rajattu rakennuspaikan ulkopuolelle kaksi saunaa, vanha navetta ja varastorakennus. Valkealan kunnalle on aikoinaan käynyt virhe. Uudemmalle saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa, ilman rakennuspaikkaa. Virhe on tiedostettu kaupungin puolelta ja nyt tämän kaavan myötä se tulee korjata. Sauna ei voi jäädä ilman rakennuspaikkaa. Ehdotus rakennuspaikasta osoitettu kartasta numerolla 1.
- 2) Kaavaluonnoksessa esitetty rakennuspaikka on rajattu kohtaan, jossa ei ole varsinaista rantaviivaa, vaan mittava kaislikko/jättömaa (osoitettu liitteenä olevasta kartasta). Rakennuspaikka tulee osoittaa niin, että uuden asuintalon saa rakentaa kohtaan, jossa on rantaa. Ehdotus rakennuspaikasta osoitettu kartasta numerolla 2. Vanha vaja on jätetty rakennuspaikan sisälle, koska toimisi loistavasti autotallina.
- 3) Venevalkamaa ei ole merkitty kaavaluonnokseen. Valkealan kunta on aikoinaan pakkolunastanut kiinteistöstä maa-alueen venevalkamaa varten. Pakkolunastuksen myötä tie ja venevalkama jakoi peltoalueen kahtia ja jätti peltojen itäosan niin, että sitä ei ole pystytty lunastuksen jälkeen enää viljelemään. Tämä aiheuttaa edelleen vuosittain tulonmenetyksen ja pienempi maa-alue on jäänyt hukkamaaksi. Siinäkin olisi loistava rakennuspaikka ilman rantaa jollekin lapsiperheelle. Omakotitaloja on ennestään jo pellon molemmin puolin, liittymät valmiina ja tontti rakentamiseen hyvä ja koulukin löytyisi 3 kilometrin päästä. Venevalkama osoitettu kartasta numerolla 3. (karttaan rajattu myös ehdotus uudesta tontista).

Kiinteistöä koskevat asiakirjat ja tiedot ovat Maanmittauslaitokselta saadun tiedon mukaan palaneet Valkealan arkiston tulipalossa. Nykyiset tiedot ovat puutteelliset, eivätkä anna todellista tietoa kiinteistön historiasta rakennuksineen. Tämä täytyy ottaa huomioon, kun rakennuspaikkojen määrää kiinteistölle vahvistetaan. Aiemmin kunnan tekemä virhe, pakkolunastus, arkistopalo ja sen myötä tietojen katoaminen ei saa vähentää historiassa olleiden rakennusten ja rakennuspaikkojen määrää (2kpl).



Kaavoittajan vastine: Tilalla on lomarakennuspaikka talousrakennuksineen sekä rantasauna, jotka käsitetään yhdeksi pihapiiriksi. Tilalle voidaan osoittaa yksi leveä rakennuspaikka, joka kattaa mielipiteen liitekartan kohdat 1 ja 2 sekä LV-alue olevan tilanteen mukaisesti.

40. Maanomistaja

Kaavaluonnoksessa ei ole ollenkaan minun tonttiani. Minkähän takia näin on, kun tontilla kuitenkin on hyvin vanha (ehkä joskus -50luvulla rakennettu) pieni hirsinen mökki ja viereinen tontti kuitenkin on kaavaluonnoksessa?



Kaavoittajan vastine: Tilan pinta-ala on noin 1300 m², eli ei täytä nykyisiä rakennuspaikan vaatimuksia. Tilalla ei myöskään ole rakennuslupaa. Rakennusoikeutta ei siten voida osoittaa.

41. Maanomistaja

Rakennuspaikka RA/AP/1

Paikka soveltuu hyvin ympärivuotiseen asumiseen. Tieyhteydet, vesi-, viemäri-, ja sähköliittymät vieressä ja kunnossa.

Toteutetun rakennuspaikan lisäksi tulisi huomioida rakennuspaikka joka sijaitsee tontin ylälaidassa. Paikalla sijaitisi aiemmin kiinteistön päärakennus, joka oli ollut käytössä vuosikymmeniä.

Tontin koko mahdollistaa kaksi erillistä rakennuspaikkaa kaavaan.

Ehdotus merkinnäksi RA/AP/2

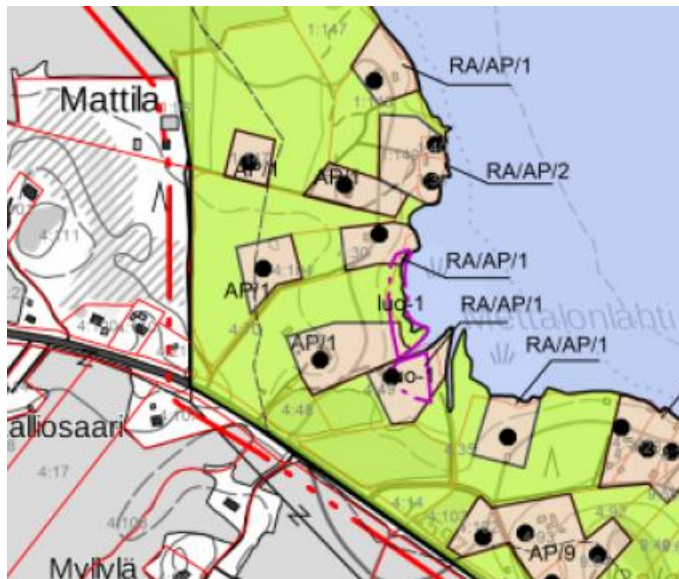
Luo-1 merkintä

Kaavassa Luo-1 on epäselvästi merkitty kiinteistönrajan sisäpuolelle ja edustalle. Alue on aikoinaan rakennettu virkistyskäyttöön ja on nyt loma-asuinkäytössä. Mahdollisesti tulevaisuudessa vakituksessa asuinkäytössä. Alueella ei ole havaittu erityistä luontoarvoa. Kiinteistön pinnanmuoto on puistomaisesti hoidettu.

Ranta on edellisen omistajan (Kouvolan kaupunki) toimesta rakennettu virkistyskäyttöön.

Rakennettu hiekkarantaa ja laituri, aluetta on ruopattu sekä poistettu vesikasveja. Nämä toimet tulee olla mahdollisia jatkossakin tontilla ja sen edustalla.

Luo-1 merkintää ei pidä ulottaa kiinteistön alueelle eikä rannan edustalle.



Kaavoittajan vastine: Tilalle voidaan rakentaa asuinrakennus. Rakennuspaikkaa voidaan laajentaa käsittämään koko tilan alue, mutta toista rakennuspaikkaa tilalle (pinta-ala noin 1 ha) ei voida osoittaa vaarantamatta maaomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Luo-1 merkintä on osoitettu selvityksen mukaisesti, eikä sitä voida kaventaa vaarantamatta luontoarvoja.

42. Maanomistaja

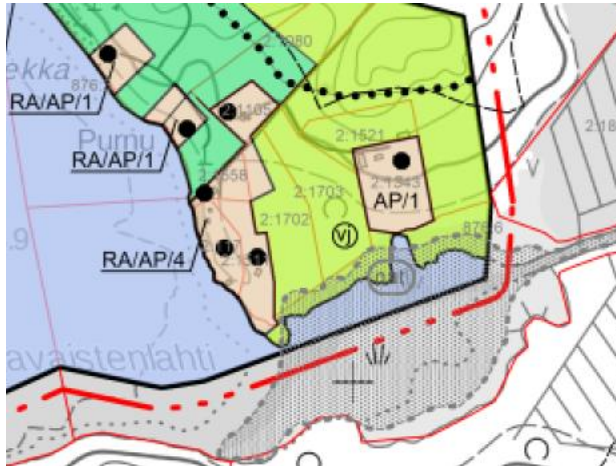
Haluaisimme muuttaa näiden omistamiemme kiinteistöjen, x ja y kaavamerkinnät. Nyt ne ovat merkittyinä kaavaehdotukseen RA/AP/4. Haluaisimme ne merkittäviksi pelkillä RA merkeillä. Näitä käytetään pelkästään loma-asuntoina



Kaavoittajan vastine: Osoitetaan rakennusalueen kaksi pohjoisinta rakennuspaikkaa RA-alueeksi.

43. Maanomistaja

Omistaja ei halua rakentaa kiinteistölle.

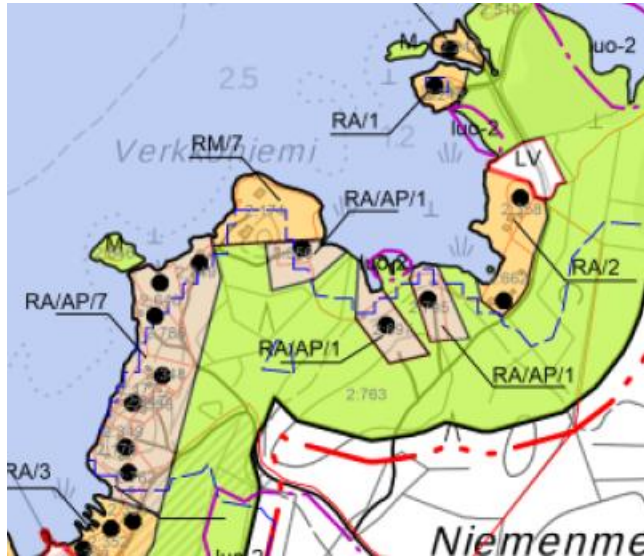


Kaavoittajan vastine: Muutetaan RA/AP -> RA.

44. Maanomistaja

Huomasin että kaavakartassa tontilleni on väärä merkintä RM jonka haluaisin pois ja haluaisin korjattavaksi tilalle RA/AP merkinnän eli koskee tilaa x.

Olen kyseisestä asiasta 5.1.2022 sopinut henkilön kanssa ja siitä löytyy sähköposti kuittaukset ja hän on luvannut asian hoitaa mutta on jäänyt hoitamatta mutta onneksi huomasin asian.



Kaavoittajan vastine: Muutetaan RM/7 merkitä RA/AP merkinnäksi.

45. Maanomistaja

Kiinteistö x Kontjärven pohjoisrannalla.

Mielipiteenäni esitän lomarakennuspaikan lisäämistä kiinteistölle kallioiden yläpuoliselle alueelle luo1 ja luo2 alueiden välin paikkeille.

Mielipiteeni perusteluina ja harkinnassanne huomioon otettavaksi esitän seuraavaa:

☐ -kiinteistö on erotettu 28.3.67 eli lähellä rajautumisvuotta 1959. Kiinteistö on erotettu Elimäen Säästöpankille kesäpaikaksi. Toinen omistaja muutti rakennuspaikan vakituiseen asumisen paikaksi ja laajensi rakennuspaikkaa liittämällä siihen muita hankkimiaan viereisiä alueita.

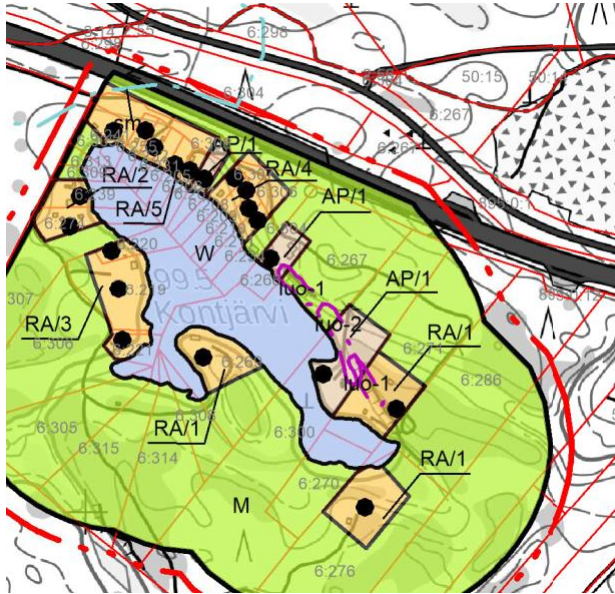
Kolmas omistaja on edelleen kehittänyt kiinteistöä ponitilaksi. Näin omistamani kiinteistön ympäristön käyttö on muuttunut maanomistajasta riippumattomista syistä.

Emätilasta noin 2 ha eli suuri osa on lunastettu yhdyskunnan tarpeisiin yleisten teiden alueiksi: vt 12 60-luvulla ja vt 12 keskikaidetielaajennus ja rinnakkaistie 20-luvulla. Näin emätilan pinta-alapohjainen mitoituseruste on muuttunut huonommaksi maanomistajasta riippumattomista syistä. Päivärinne-kiinteistön kanssa samaan metsätilaan kuuluu litin kunnan puolella oleva Päivärinne-kiinteistöön rajoittuva n. 1 ha:n Timola-kiinteistö. Mielestäni koko metsätilaa ja lunastettuja alueita siitä vähentämättä tulee pitää emätilana ja sen olla mitoituserusteena.

Kontjärven rantojen omistajien tasa-arvoisen ja -puolisen kohtelun perusteella lomarakennuspaikka kiinteistölleni on perusteltu, koska suuri osa järven rantojen kesäpaikoista on rakennettu huomattavasti lyhyemmällä rantaviivapituudella, mitä tulisi Päivärinne-kiinteistön yhdelle lomarakennuspaikalle.

Tarvittaessa tai haluttaessa järven pohjoispuolella olevaa länsi-itäsuuntaista rasi-tietä on mahdollista siirtää maanomistajan toimenpiteenä mäen harjanteelta pohjoisemmaksi esim. 15-20 m, jotta uutta rakennuspaikkaa ja myöskin osaltaan ranta-alueita voidaan rauhoittaa.

Uusi lomarakennuspaikka kallion päälle ei ole uhka rantaosayleiskaavan luo1 ja luo2 alueiden tarkoitukselle. Päinvastoin suurempi uhka näille on alueen metsätaloudeksi pysyttäminen ja sen myötä mahdollisesti lisääntyvän jokamiehen oikeuksiin perustuvan käytön häiriöt ja runsaampi luontoarvojen kulutus.



Kaavoittajan vastine: Tila on samaa emätilaa tilan 6-304. Emätilalla on mitoitusrantaviivaa 71 m ja laskennallinen rakennusoikeus 0,43 rakennuspaikkaa, eli 1 rakennuspaikka, jonka on käyttänyt tila 6-304. Toista rakennuspaikkaa ei voida osoittaa vaarantamatta maaomistajien yhdenvertaista kohtelua.

46. Maanomistaja

Riihilammen alueen maanomistajana haluan tuoda esiin huoleni Riihilammen alueen kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu riittävän hyvin luontoselvityksen suosituksia.

Riihilammen itärantaan rajautuu ojittamaton korpi, josta osa on luontoselvityksessä luokiteltu saniaiskorveksi ja osa edustavaksi metsäkortekorveksi. Nämä korpiluontotyypit luokitellaan Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisiksi (EN). Tämän kaltaiset pienialaiset suoluontotyypit ovat alttiita ympäröivän maankäytön, kuten hakkuiden ja ojitusten vaikutuksille, jotka heikentävät luontotyypin ominaispiirteitä ja laatua. Tämä arvokas elinympäristö on luontoselvityksen kartalla kuvio 3, joka luontoselvityksen mukaan tulisi jättää kokonaan hakkuiden ja rakentamisen ulkopuolelle. Kaavaluonnoksessa alue on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-1), mutta silti uusi rakennuspaikka-alue on sijoitettu sen päälle.

Lisäksi Riihilammen itärannalla on kaksi liito-oraville sopivaa metsää (luontoselvityksen kuviot 1 ja 2), joiden osalta luontoselvityksessä suosituksena on kohteiden jättäminen rakentamisen ulkopuolelle. Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen kartoitus oli epätarkka johtuen kevään sääolosuhteista. Selvitystä tulisi vielä tarkentaa uusilla maastotoilla. Liito-oravan suojelun kannalta on oleellista lajille soveltuvien elinympäristöjen säilyttäminen riittävän laajoina lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ympärillä ja kulkuyhteyksien säilyttäminen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ja sopivien elinympäristöjen (sis. ruokailupuut) välillä. Lajille on tyyppistä vaihtaa asuinmetsiköitään aika ajoin ja palata taas tietyn ajan kuluttua vanhoille pesimisympäristöilleen. Laji on myös lyhytikäinen laji (keskimäärin 2 vuotta), jolloin lisääntymis- ja levähdyspaikat voivat olla tyhjiä vuosiakin ennen kuin uudet yksilöt löytävät kohteen. Myös tyhjät pesimäpaikat tulee säilyttää ja ne ovat luonnonsuojelulain turvaamia. Toinen liito-oraville sopivista metsistä on jätetty kokonaan uuden rakentamisalueen alle. Tällaiset rakennuspaikat tulisi siksi kaavasta poistaa.

Riihilammen itärannan rantavyöhykkeelle on luontoselvityksen perusteella osoitettu myös lummelampikorenon lisääntymispaikkoja aivan kaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen tuntumaan. Muutokset, kuten laiturien rakentaminen, rannan vesialueella ja kasvillisuudessa olisivat haitallisia lummelampikorennolle.

Lummelampikorento ja liito-orava ovat molemmat luontodirektiivin suojeltavia eläinlajeja.

Luontodirektiivin IV-liitteen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Tavoitteena on näiden lajien suotuisan suojelutason säilyminen ja saavuttaminen. Luonnonsuojelulakiin (49 §) kirjattu kielto ei edellytä viranomaisen päätöstä vaan on voimassa lajien esiintymispaikoilla jatkuvasti ja elivoimaisten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaaminen on tällä hetkellä maanomistajan ja toimijoiden vastuulla. Tämä luo tarpeen varovaisuusperiaatteelle kaikessa rakentamisen suunnittelussa mahdollisten esiintymisalueiden kohdalla.

Kaavaluonnoksessa on järven itärannalle osoitettu yhtenäiselle korttelialueelle kolme uutta rakennuspaikkaa, joita voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen. Nämä rakennuspaikat sijoittuvat luontoselvityksen mukaisen luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaan elinympäristön (kuvio 3) ja liito-oravalle sopivan metsän (kuvio 1) päälle. Kohde 3 on osoitettu kaavaluonnoksessa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo-1). Rakennuspaikkojen sijainti, osin jyrkän kallio- ja mäkimaaston ja rannan välissä, on ongelmallinen myös rakennuspaikkojen edellyttämien tieyhteyksien rakentamisen kannalta. Mahdollisuus ympäristöhaittojen välttämiseen rakennettaessa tämän tyyppisessä maastossa on kyseenalaista.

Riihilammen kaltainen pieni latvajärvi on herkkä valuma-alueelta tulevalle vesistöön kohdistuvalle ravinne- ja kiintoaineskuormitukselle. Lisäkuormituksen seurauksena on vesiekosysteemin luonnontilan heikkeneminen. Lomakiinteistöjen ja niille johtavien tielinjojen (teiden ojitusvaikutus) rakentaminen lisää vääjäämättä vesistökuormitusta, joka on pysyväisluonteista eikä rajoitu pelkästään rakennusvaiheeseen.

Riihilammen rantarakentamisen mitoitusta tulee tarkastella uudelleen ranta-alueiden luontoarvojen ja itärannan rakennuspaikkojen aiheuttamien ympäristöhaittojen näkökulmasta ja osoittaa Riihilammelle vähemmän uusia rakennuspaikkoja. Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat ympäristöineen ja ojittamaton korpikuvio lähimetsineen tulisi jättää kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

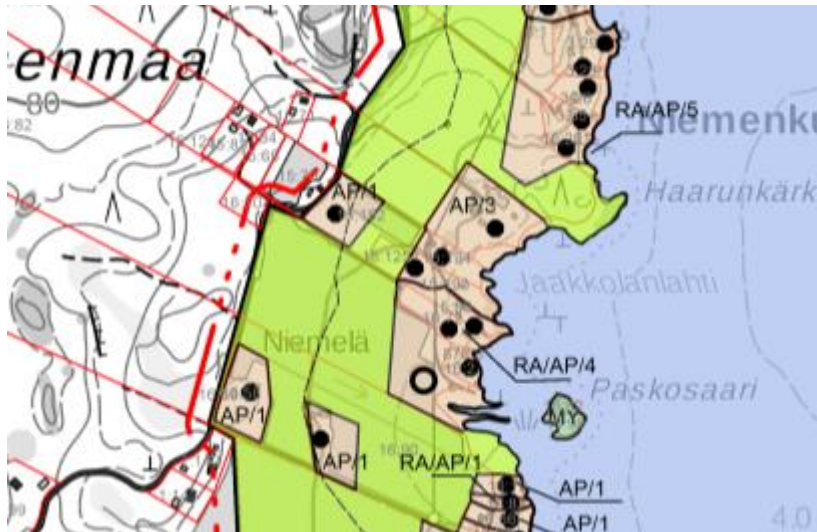


Kaavoittajan vastine: Rajataan rakennusalueita pienemmäksi ja poistetaan rakennuspaikkoja, jolloin rakentaminen ei sijoitu luo-1-alueelle.

47. Maanomistaja

Miten esitetty kaava vaikuttaa kohteen rakennusoikeuteen?

Mielipiteeni on, että kaavan ei tule rajoittaa kiinteistöni mahdollisesti haettavan rakennusluvan saamista tulevaisuudessa.



Kaavoittajan vastine: Kiinteistö 286-404-16-70 sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Kaava ei siten rajoita mahdollisesti myöhemmin haettavaa rakennuslupaa.

48. Maanomistaja

Liittyen kiinteistöön x.

Ensinnäkin ehdotettu muutos, että kaava mahdollistaa muutoksen vakituiseen asumiseen (RA/AP) on tervetullut.

Kiinteistöön kuuluu lisäksi alue, joka on merkitty M Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Tähän maa-alaan liittyen on ensisijainen ja toissijainen muutosehdotus.

Ensisijainen ehdotus kaavamuutokseksi:

Ehdotan, että sama RA/AP (rakennuspaikka, jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen) merkintä kattaisi koko kiinteistön.

Perusteluina ovat, että:

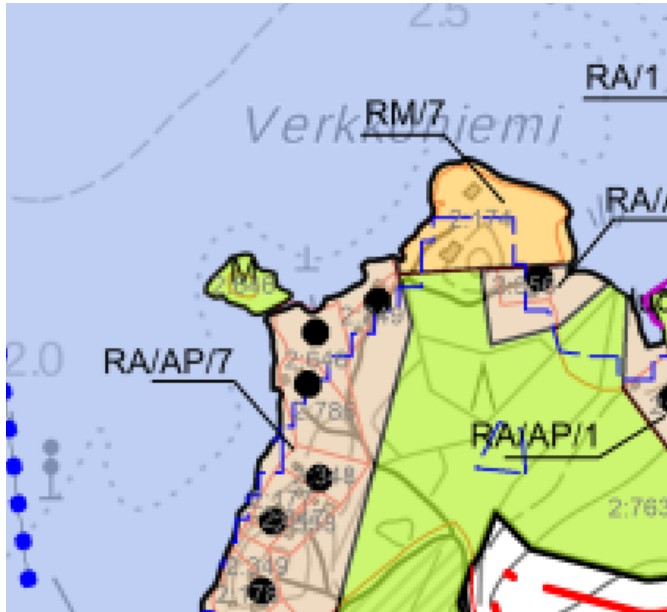
- 1) Tähän M-merkittyyn maa-alueeseen on ollut aiemmin maayhteys. M-merkitty alue ei ole aina ollut saari vaan kaavassa ehdotetun RA/AP-alueen ja merkityn M-alueen väliin on aikanaan tehty kanava (tilapäisesti veden peittämä alue).
- 2) M-alueeksi merkityllä alueella on myös edelleen todettavissa oleva kivijalka eli rakennuksen perustukset eli siellä on ollut rakennus joko 1950-luvulla tai aiemmin.
- 3) Myöskään vedenpinta ei ole ainakaan moniin vuosikymmeniin noussut maa-alueen päälle. Käsitykseni mukaan on Itä-Suomen vesiylioikeuden päätös, joka säännöstelee veden pinnan korkeutta, mikä osaltaan on varmistamassa ettei vedenpinta nousu ole ongelma mahdollisesti rakennettaville rakennuksille tällä maa-alueella.

Toissijainen ehdotus, mikäli ensisijainen ehdotus ei olisi hyväksyttävissä:

Ehdotan muutosta kiinteistöön liittyvään alueeseen, joka on merkitty M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Ehdotan, että kaavamerkintää muutetaan siten, että se mahdollistaa enintään 10 k-m² saunarakennuksen rakentamisen. Maa-ala on käsittääkseni tarpeeksi suuri, jotta saunarakennuksesta vesirajaan on tarvittavat 10 metriä.

Myöskään vedenpinta ei ole ainakaan vuosikymmeniin noussut maa-alueen päälle. Käsitykseni mukaan on Itä-Suomen vesiylioikeuden päätös, joka säännöstelee veden pinnan korkeutta, mikä osaltaan on varmistamassa ettei vedenpinta nousu ole ongelma. Rakennuksen voisi lisäksi tehdä ns. krossipohjalla riittävän korkealle maanpinnasta, jotta poikkeuksellisetkaan tulvavedet eivät vaurioittaisi mahdollisia alueelle rakennettavia rakennuksia.



Kaavoittajan vastine: Tilaan kuuluva alue kanavan pohjoispuolella on noin 400 m². Toki tämän lisäksi alueelle on vesijätömaata, joka tilaan on mahdollista liittää. "Saari" on myös melko kapea, eikä sovellun hyvin rantarakentamiseen pelkästään maisemallisten syiden takia.

M-aluetta ei tule muuttaa eikä sille tule osoittaa saunan rakennuspaikkaa.

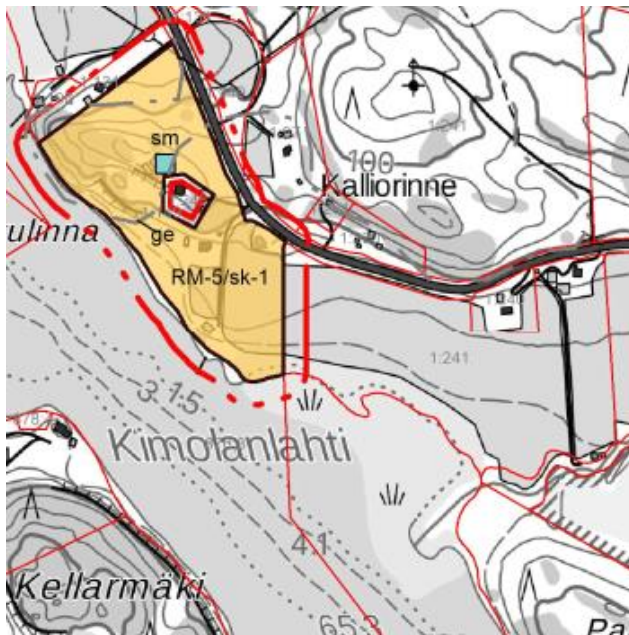
49. Maanomistaja

Kaavaluonnoksessa kiinteistölle x on suunniteltu matkailupalveluiden alue. Ko. kiinteistö rajautuu luoteisrajaltaan omistamaani kiinteistöön y, joka kiinteistö rajautuu myös Kimolanlahteen.

Kiinteistöjen raja-alueella maasto on voimakkaasti omistamalleni kiinteistölle laskeva.

Mielipiteenäni esitän, että kiinteistön x alueelle rajataan rakentamisesta vapaa suojavyöhyke suojaamaan yksityiskäytössä olevan kiinteistöni käyttöä, esim. mahdollisilta melu- ja maisemahaitoilta.

Suojavyöhykkeen syvyys tulisi olla n. 100m, maaston muodot huomioiden.



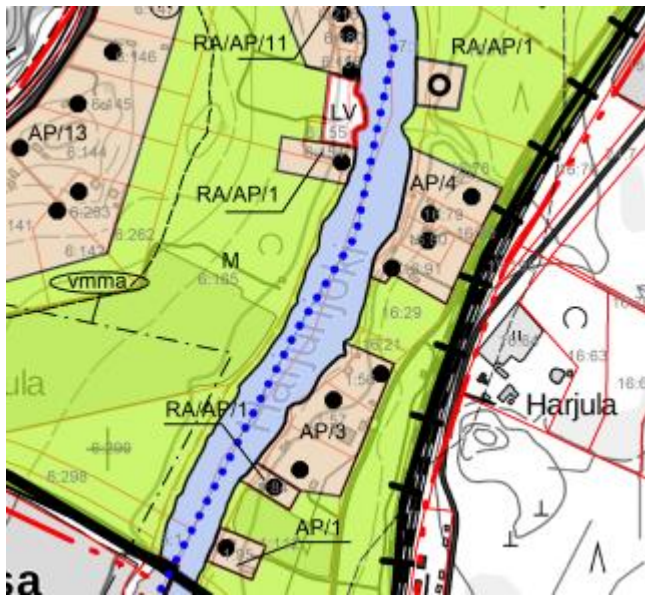
Kaavoittajan vastine: Ennen RM-alueelle rakentamista tulee laatia koko aluetta kattava aluesuunnitelma, josta näkyy koko alueelle aiottava rakentaminen. Aluesuunnitelman yhteydessä suunnitellaan tarkemmin alueen maankäyttö. Yleiskaavassa ei ole tarkoituksenmukaista rajata rakentamisaluetta liian tarkasti. Rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa, vaikka se tulisi lähemmäksi kuin 100 m mielipiteen esittäjän rajasta. Rakentamista ei tule rajata naapurin esityksestä.

50. Maanomistaja

Tilalla NRo x on vuonna 1988 rakennettu rantasauna Harjujoen varressa, jota ei ole merkitty rantaosayleiskaavan karttaan. Rantasaunan koordinaatit ovat ().

Rantasauna on edelleen aktiivisessa kesäkäytössä.

Toivomme että rantaosayleiskaava antaa normaalin ylläpidon lisäksi tulevaisuudessa mahdollisuuden korvata nykyinen rantasauna uudella rantasaunalla, jonka pinta-ala ja sijainti pysyvät ennallaan.



Kaavoittajan vastine: Merkitään kaavaan RA/AP-merkintä saunan kohdalle ja päivitetään mitoitustaulukko (xxx-xxx-xxxx-xxxx). Kyseessä on emätila, jolle kuuluu yksi rantarakennusoikeus.

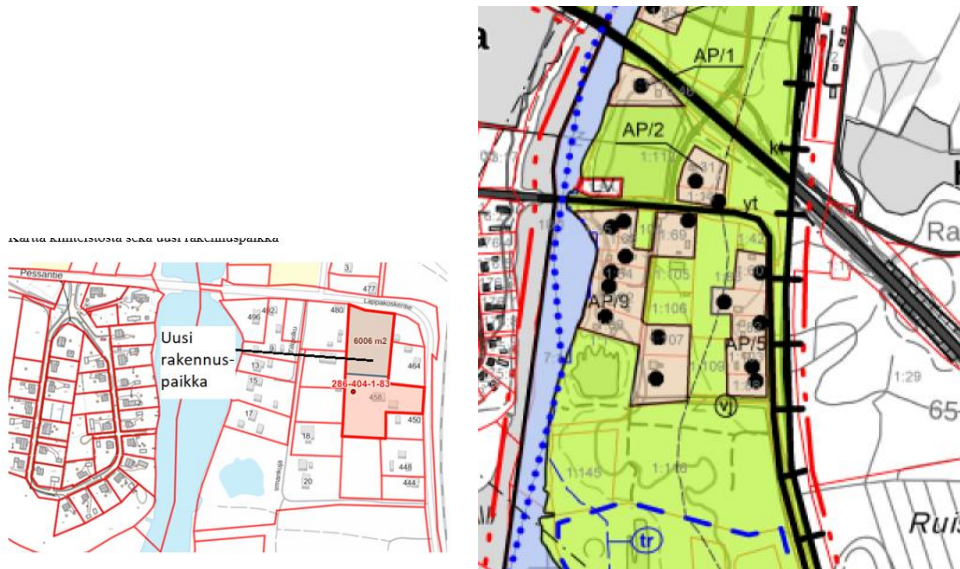
51. Maanomistaja

Kiinteistölle x (1:83) tulee osoittaa yksi uusi rakennuspaikka.

Kiinteistö x sijaitsee Harjussa pientalovaltaisen asuntoalueen keskiössä ja alueella on valmis infra eli kaupungin vesi- ja viemäriverkosto. Uusi rakennuspaikka täydentäisi alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisäksi olemassa olevaa kunnallistekniikan hyödyntämisastetta. Harjun asunto-alue sijoittuu lähelle Voikkaan palveluita ja on asiointietäisyydellä myös Kuusankosken, Kouvolan ja Valkealan kirkonkylän palveluihin ja kauppakeskuksiin.

Kiinteistön pinta-ala on noin 1,4 ha ja kiinteistöstä voidaan erottaa yksi noin 6000 m² määräala uutta rakentamista varten (osoitettu oheisessa kartassa viitteellisesti). Kiinteistö on huomattavasti suurempi (n. 1,4 ha) kuin muut alueen kiinteistöt, joten tästä syystä ko. kiinteistön koko sallisi uuden rakennuspaikan.

Tällä hetkellä kiinteistöllä on yksi omakotitalo ja autotallirakennus.

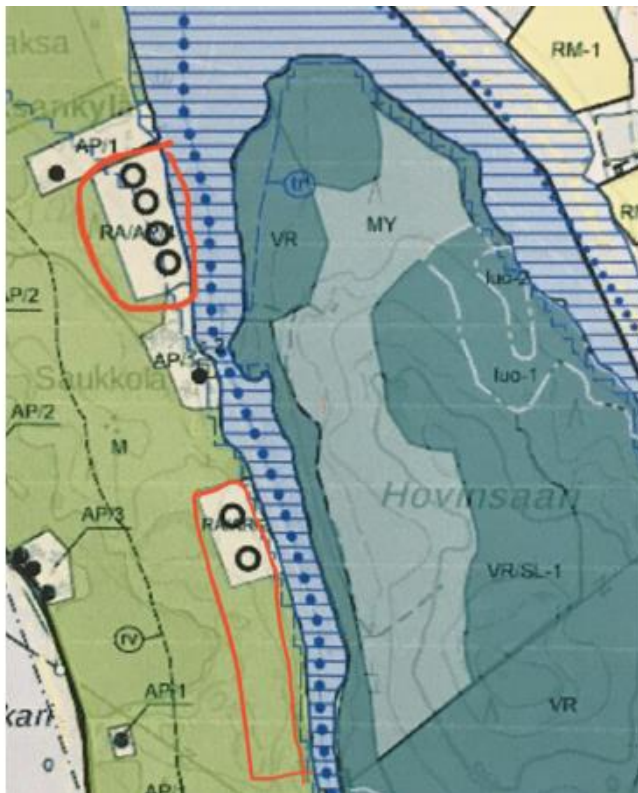


Kaavoittajan vastine: Kahta rakennuspaikkaa tilalle ei tule osoittaa. Kaavassa käytetyn kuivanmaan mitoituksen mukaan toinen rakennuspaikka vaatisi sen, että emätila olisi yli 1,5 ha. Rakennuspaikan osoittaminen vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

52. Maanomistaja

Meidän mielestä 200 metrin matkalla ei ole hyvä rakentaa 4 rantarakennusta 50 m on lyhyt ranta.

Toivomme että tulisi 2 kpl rakennuspaikkoja silloin rantaa tulisi 100 m per rakennus paikka. Etelämpänä voisi olla enemmän rakennus paikkoja siellä on enemmän ranta aluetta rakentamatta.



Kaavoittajan vastine: Rakennuspaikkoja on siirretty maanomistajan toiveesta ja osa paikoista on osoitettu RM-alueena.

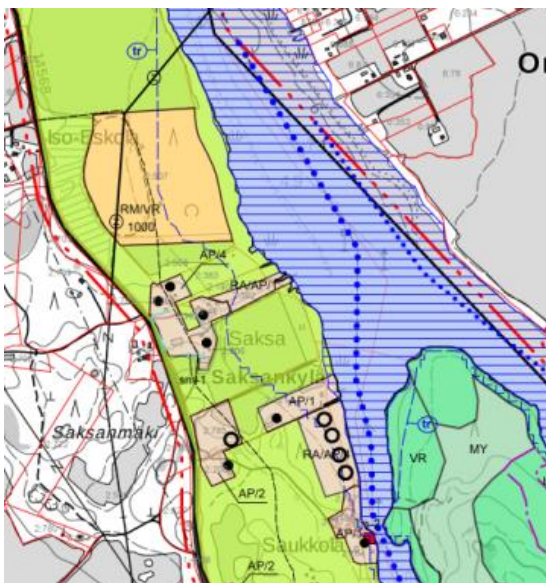
53. Maanomistaja

Kiinteistötunnus 200-187-2-000

Toivon suunnitelmaan mahdollisuutta rakentaa tarvittaessa rantasauna. Aikaisemmin 1993 oli myönnetty lupa rantasaunan rakentamiseen, joka kuitenkin olosuhteiden muuttuessa jäi rakentamatta ja lupa raukesi.

Kiinteistötunnus 200-187-2-000

Kyseinen alue on merkitty maatalouskäyttöön ja rakennuskieltoon. Alue on vuonna 1964 siirtynyt isovanhempien omistukseen osin vaihtokirjalla ja osin ostolla korvaamaan heidän omistamaansa peltoa, jonka uusi kylätie halkaisi. Emätilatulokinnan mukaan alue lasketaan kuuluvaksi Pilkanmaan Kartanoon. Tulokinnan kohtuullisuus ihmetyttää tässä tapauksessa. Vuonna 1964 alue soveltui peltoviljelyyn osin hevosilla ja pienillä traktoreilla tapahtuvaan maanviljelyyn. Tällä hetkellä nykyaikaisilla isoilla traktoreilla yksittäisen pienen alueen hoito ei ole kannattavaa. Alue on ollut useamman vuoden viherkesantona ja alueen vuokrasopimus päättyy tänä vuonna ja maanviljelykäyttöön ei jatkossa löytyne halukkaita. Alue on salaojitettu ja ojitus toimii vielä. Alueen tulvarajan yläpuolelle jää runsaasti rakennuskelpoista maata. Ihmetyttää, että esim naapurustossa olevalla kiinteistöllä 200-187-2-000 on rakennusoikeus rantaan asti. Mikä erottaa nämä alueet? Tämän vuoksi toivon, että alueelle saa rakennusoikeuden omakotitalolle tai jollekin vastaavalle. Viime vuona alueelle olisi ollut ostaja, mutta rakennuskielto esti kaupan toteutumisen. Aikaisemminkin on alueelle on ollut kiinnostusta hevosharrastajan taholta, koska kaupungin omistamalla naapurialueella on harjoitusrata.



Kaavoittajan vastine: Tilan ranta-alue on noin 200 m syvyydeltä tulva-alueella, jolle uutta rakennusoikeutta ei voida osoittaa. Kiinteistön AP aluetta, on laajennettu tulvarajaan saakka siten, että saunan voi rakentaa kyseiselle alueelle.

Tilan alueelle ei osoiteta rakennusoikeutta tulvarajasta johtuen.

Tila kuuluu samaan emätilaan useamman muun kiinteistön kanssa. Emätila on jo ylittänyt reilusti laskennallisen rakennusoikeutensa, joten uutta rakennusoikeutta ei voida osoittaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

54. Maanomistaja

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavaaluonnoksessa ollaan lisäämässä rakennuspaikkoja Lappalan rantaan.

Tilalle 2 [REDACTED] ei olla osoittamassa yhtään rakennuspaikkaa, koska emätilalle on rakennettu aikaisemmin kaksi rakennuspaikkaa, ennen tilan jakamista kolmeen osaan. Tiloille [REDACTED]

Tasapuolisuuden vuoksi ehdotan, että myös [REDACTED] tilalle osoitetaan yksi rakennuspaikka, koska kaikilla tiloilla on nykyään eri omistajat ja vain yksi tila on ilman ranta rakennuspaikkaa.

Tämän yksittäisen rakennuspaikan lisääminen ei muuta yleisesti Lappalan alueella aikaisemmin toteutunutta rakentamisen tiheyttä. Lisäksi tämä tila on lähialueen tiloista ainoa, mille ei ole varattu rakennuspaikkaa. Näin ollen katson, että tasapuolisuuden vuoksi tälle tilalle tulee osoittaa rakennuspaikka, tai saunan rakennuspaikka.

kuva 1. Alue johon rakennuspaikan lisäämistä ehdotetaan



Kaavoittajan vastine: Emätilalla, joka muodostaa tilat x-y-z, on mitoitusrantaviivaa noin 315 m ja laskennallinen rakennusoikeus on 1,9 rp. Koko emätilan rakennusoikeus on käytetty. Rantasaunaoikeus on kuitenkin osoitettu kohtuullisuustarkastelun perusteella. Samalla kiinteistöllä on asuinrakennus taustamaalla yli 200 m etäisyydellä rannasta.

55. Maanomistaja

Kaipaisin tarkennusta alempana kuvassa karttalehden kohtaan, jossa näkyy 5 kohdetta, joista yksi on mielestäni omakotitalo. Kuvassa on kohdeviivoja vain neljään eri kohteeseen, mikä on kohdentamattoman suunniteltu oikeus kaavassa? Vai onko vain merkintäpuute kuvassa?



Kaavoittajan vastine: Kaavakarttaan on jäänyt virhe. RA/AP/4 merkinnän olisi pitänyt olla RA/AP/1 ja vastaavasti pohjoispuolella RA/AP/2-merkintä. Kartalla on myös ylimääräisiä viivoja, jotka on poistettu. Ehdotuksessa on osoitettu RA/AP/12 alue, koska myös kiinteistölle 12:19 on osoitettu rakennusoikeutta.

56. Maanomistaja

Hautalan lammen eteläreunan merkintä RA/AP/1 tulee korjata merkinnäksi RA/AP/2. Tämä merkintä koskee kiinteistöjä: x ja y, joilla on eri kantatilat (Karttalehti 3/10 karttalehdet tiedosto).

Kiinteistöjen z ja å kaavamerkintä on M= Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Luo-1 merkintä tulee poistaa näiltä kiinteistöiltä z ja å. Alueelle johtaa oja, joka virtaa Lappalanjärveen. Kiinteistöille tulee mahdollistaa metsätalouden puiden kaataminen ja alueelle johtavan tieuran kunnossapito.

Lappalanjärven pohjoisosien hiekkarannat on merkitty pääosin luonnonsuojelualueiksi tai virkistysalueiksi.

Kiinteistöjen: a, b ja c sekä d alueilla tulisi olla merkityt tulentekopaikat, koska nyt retkeilijät ja alueella kävijät rakentavat nuotiopaikkoja mihin parhaaksi katsovat ja kaatavat alueen puita tähän tarkoitukseen. Nuotioita tehdään myös rantojen ulkopuolelle metsän puolelle kesällä avotulenteon kieltoaikoinakin.

Pohjoisrannan virkistysalueeksi merkityn kiinteistön c myrskytuho / kaatuneet puut samoin kiinteistön d tulisi korjata pois. Nämä kaatuneet tai katkenneet puut keräävät ja levittävät alueelle kirjanpainatoukkaa, joka leviää yksityisten maanomistajien kiinteistöjen alueelle. Näitä kaatuneita kirjanpainatoukan valtaamia puita on myös erityisen paljon luonnonsuojelualueeksi merkityllä kiinteistöllä.

Pohjoisrannan ohjeellinen ulkoilureitti tulisi rakentaa Hautalan yksityistien yhteyteen ei kiinteistöjen k, l ja m sekä n alueelle. Avunsaanti mahdollisessa onnettomuustilanteessa on helpompaa. Hautalantietä käytetään nyt jo pyöräilijöiden ja muiden ulkoilijöiden liikkumiseen virkistysalueille ja Lappalanjärven ympäri.



Kaavoittajan vastine: Korjataan merkintä RA/AP/1-merkitä RA/AP/2 merkinnäksi.

Tila z on osoitettu M-alueeksi ja tilalle å on osoitettu rakennuspaikka RA/AP. M-alueella on metsälaki voimassa ja yleiskaavalla ei voida rajoittaa metsän käsittelyä. RA/AP-alueelle ei ole metsälaki voimassa, mutta luo-alue ei ylety juurikaan tilan alueelle.

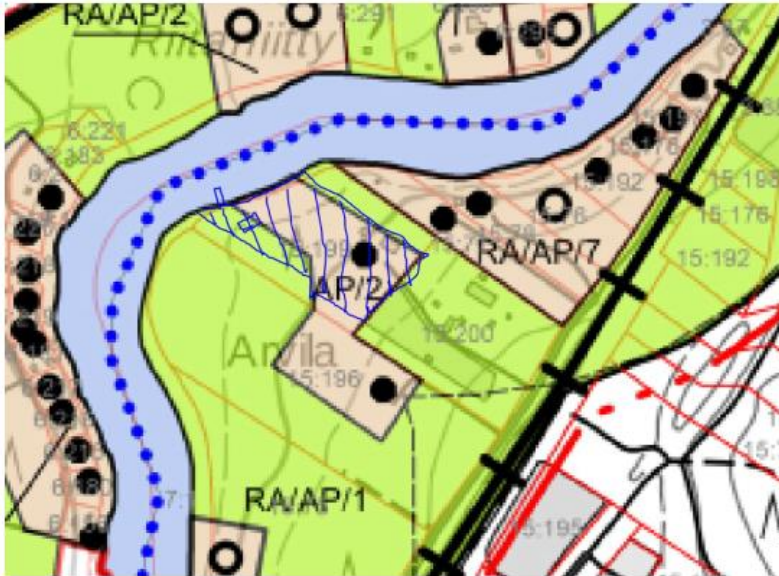
VR-merkintä mahdollistaa nuotiopaikan rakentamisen. Alueen käytön ohjaaminen ei ole yleiskaavallinen asia. Ohjaaminen tapahtuu alueelle tehtävällä infralla ja opasteilla.

Suojelualueelta ei saa tuulenkaatoja korjata. VR-alueen metsänhoito on maaomistajan asia. Kaavalla tuulenkaatojen korjaamiseen ei voida antaa määräystä.

Ulkoilureittiä ei ole tarkoituksen mukaista ohjata yksinomaan yksityistien alueelle. Jotta se olisi houkutteleva ja monipuolisen luontoelämyksen antava, tulee sen kulkea erilaisissa ympäristöissä.

57. Maanomistaja

Meidän tonttimme on Harjunjoen rannalla. Rakennusalueita haluttaisiin hieman muokata. Jos rantasaunan rakentaa, paras paikka meidän mielestämme olisi kuvaan piirretyssä kohdassa. Voisikohan rakennusalueen muuttaa viivoitetun alueen mukaisesti.

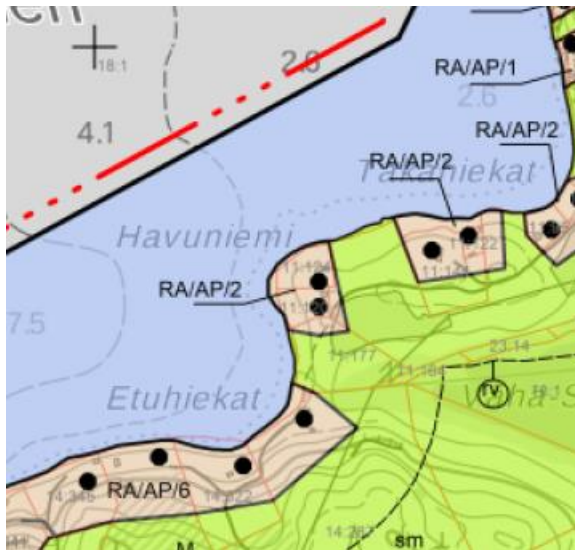


Kaavoittajan vastine: Rakennuspaikan rajauksen muutokselle ei ole estettä. Rajataan esitetyn mukaisesti.

58. Maanomistaja

Rantaosayleiskaava koskee omistamaani tilaa Sompasen etelärannalla RN:o x
 Kaavaehdotuksessa tontille on merkitty mahdollisuus vakinaiseen asumiseen.
 Kuitenkin käyttö on pääasiallisesti loma-asuntona.

Kustannus kaavasta näin eläkeläiselle on mielestäni kohtuuton hyötyyn nähden.



Kaavoittajan vastine: Muutetaan merkintä RA:ksi.

59. Maanomistaja

Asiani koskee kiinteistöjä x ja y kiinteistöille sijoitettua tulvaraja- aluetta.

Tulvaraja ulottuu tonttien takarajalle.

Kiinteistöillä on nykyisin rakennusluvalliset rakennukset.

Ymmärrän että uuden kaavan mukaisesti niitä voi korjata ja kunnostaa, mutta jos ymmärsin oikein, tuo tulvarajan sijainti nykyisellään estäisi uusien rakennuksien rakentamisen tontille samoihin paikkoihin. Tämä myös pienentää kiinteistöjen rakennusoikeutta nykyisestä.

En hyväksy, että uusi kaava heikentää kiinteistöjen x ja y rakennusoikeutta/rakennusten sijaintia.

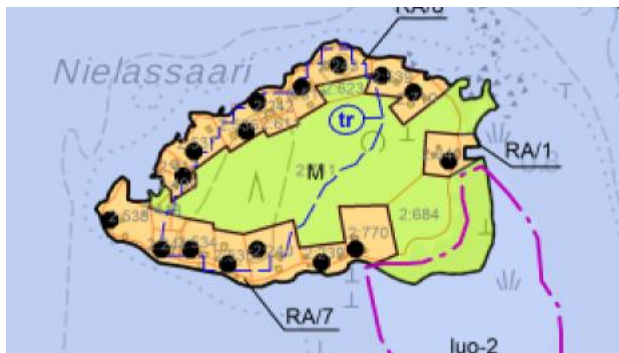
Haluan, että tulvaraja siirretään lähemmäksi rantaviivaa nykyistä veden maksimikorkeutta myötäillen, jotta nykyiset rakennukset eivät olisi tulvavaara-alueella.

Vesi ei ole Pyhäjärven ranta-alueella noussut pidemmälle vuosikymmeniin ruoppauksien ja nykyisen vedenkorkeudensäätelyn takia.

Mielestäni siksi tulvaraja saisi sijaita lähempänä rantaviivaa.

Toivoisin, että otatte huomioon tulvarajan osalta muutkin Nielassaassa sijaitsevat kiinteistöt, joita tämä mielipiteessäni ilmaisema asia koskettaa.

Samankaltaisessa tilanteessa on 14-16 kiinteistöä saarella enemmän tai vähemmän tulvavaara-alueella. Kuten aikaisemmin mainitsin, edelleenkin vesi ei ole noussut vuosikymmeniin saaren rantaviivaa korkeammalle.

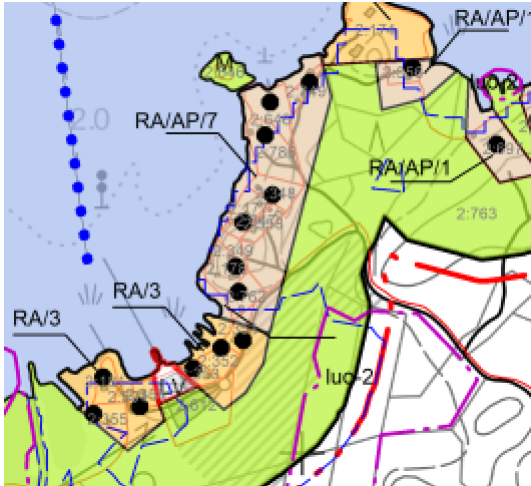


Kaavoittajan vastine: Tulva, joka toteutuu kerran 100 vuodessa, on yleisesti käytetty maankäyttöä ohjattaessa. Asuinrakennukset ovat pitkäikäisiä hyvin hoidettaessa, minkä takia laskennallisesti myös hyvin harvoin toteutuvat tulvat tulee huomioida. Tulvakorkeuden on arvioinut Suomen ympäristökeskus (SYKE). RA-alueita on laajennettu hiukan takamaastoon, jolloin rakennuspaikalle voi halutessaan ostaa lisämaata tulva-alueen ulkopuolelta, mikäli maanomistajat pääsevät asiasta yhteisymmärrykseen keskenään.

60. Maanomistaja

Pyhäjärven rannalla osoitteessa x sijaitseva kesäasuntomme (alue RA-AB).

Olemme tyytyväisiä siihen, että tämä loma-asuntomme jää edelleen vain loma-asumiseen.



Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

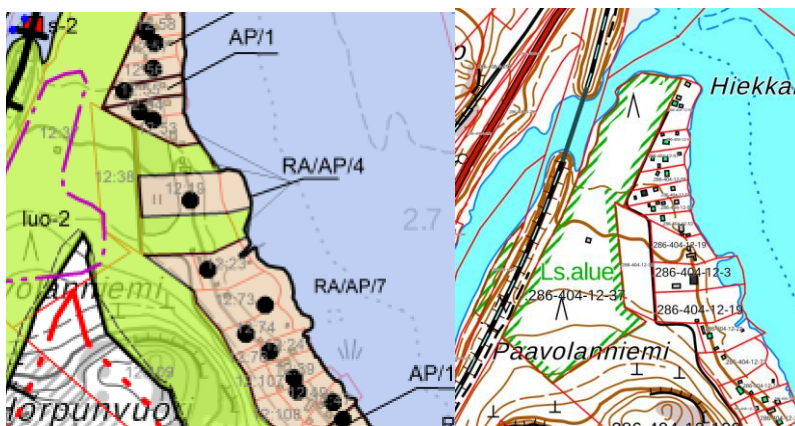
61. Maanomistaja

Rantaosayleiskaavan laatiminen aloitettiin ja siitä pyydettiin mielipidettä nähtävillä olon aikana 27.3.-3.5.2019. Mielipiteessäni 20.4.2019 esitin, että kaavan laatimisessa tulee huomioida kaupunginarkkitehdin päätökseen 20.12.2017 §18 Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen x sisältyvä kantatilaselvitys, jossa todetaan kiinteistön omistajalla olevan rakennusoikeutta tiloilla (y ja x) kolmen rantarakennuspaikan verran. Rakennuspaikat tulee sijoittaa Lappalanjärven rantaan tilalle x poikkeamisluvan määräämän molemmin puolin.

Tämä mielipide huomioitiin kaavaluonnoksessa ja rantarakennuspaikat olivat vielä henkilön 29.3.2022 lähettämässä sähköpostin liitekartassa RA/AP/12 merkinnällä. Kun yleiskaavapäällikkö ja kaavoitusinsinööri vaihtoivat työpaikkaa 2022, saattoi syntyä tietokatko ja kaavakonsultti poisti rakennuspaikkamerkinnyt kaavaluonnoksesta.

Kaavakonsultti FCG:n laatimassa kaavaluonnoksen kantatilaselvityksessä (mitoitustaulukot) tilalla x 404-12-19 on yksi rantarakennuspaikka, mikä on käytetty. Tilalla y on oikeus kahteen rantarakennuspaikkaan, joita ei ole käytetty. Kaavaluonnoksen mitoitusperusteiden mukaan rakennusoikeutta voidaan erityisestä syystä siirtää saman maanomistajan kaava-alueella sijaitsevien eri kiinteistöjen välillä, kuten 20.4.2019 esitetyn mielipiteen jälkeen oli tapahtunut tilalle x. Erityisenä syynä rakennusoikeuden siirrolle voidaan pitää vesiosuuskunnan vesi- ja viemärijohtojen sijaintia valmiina rakennuspaikoilla, rannan ruoppausta, vesijätön lunastusta, puiden kaatoa sekä tilan y määräaikaista 20 vuoden suojelua.

Tältä pohjalta olen toiminut vuodesta 2017 lähtien. Koska tilalla y on 28.7.2021 alkaen ollut 20 vuoden määräaikainen suojelu, tulee kyseisen tilan kaksi käyttämätöntä rantarakennuspaikkaa siirtää tilalle x tilan a etelä- ja pohjoispuolelle, kuten ne olivat vielä 29.3.2022 saadussa kartassa. Tällä siirrolla saadaan aikaan tarkoituksenmukainen kaava. Ellei näin tehdä on tilan suojelu purettava ja tilan y kaksi rantarakennuspaikkaa sijoitettava Niemenmaantien päähän Harjunjoen suuhun hiekkaniemeen ja mäntymetsä rakennuspaikoilta kaadettava.



Kaavoittajan vastine: Tilan 13-37 rakennusoikeudet (2 kpl) voidaan sijoittaa maanomistussyksikön sisällä tilalle x.

62. Maanomistaja

Pyydämme, että Kymijoen rantayleiskaavan pohjoisosan Saarennon kylässä olevalle kiinteistölle x annetaan rakennuspaikkaoikeus.

PERUSTELUT

Saarennon kylä on tyypillinen maaseutukylä, lähellä Kouvolan keskustaa ja palveluja. Kiinteistö x sijaitsee Kouvolan kaupunginhallituksen hyväksymän periaatteen mukaisesti yhdyskuntarakenteen kannalta edullisella vyöhykkeellä.

1. Kiinteistö rajautuu jo rakennettuihin kiinteistöihin
2. Rakennuspaikkaoikeudella ei vaikutusta rantamaisemaan eikä virkistyskäyttöön
3. Kiinteistöllä on valmis tieyhteys ja vesihuolto
4. Emätila-kysymys

1. Kiinteistö rajautuu jo rakennettuihin kiinteistöihin

Kiinteistö x sijaitsee valmiissa kyläyhteisössä ja rajautuu suurimmaksi osaksi jo rakennettuihin kiinteistöihin, 5:een vakituiseen asuntoon ja yhteen loma-asuntoon, sijaiten näiden keskellä. Jo rakennettujen kiinteistöjen koot vaihtelevat suuresti, ollen pienimmillään 0,2200 ha. Kyseessä olevan kiinteistön koko on 0,3880 ha.

Kiinteistö on entinen omenatarha, jossa on rakentamiseen sovelias tasainen alue. Omenatarhan reunalla tien varrella on vanha kiviaita, joka osoittaa kiinteistön alueen olleen jo liki sata vuotta osa kylän vanhaa asutusta ja kulttuuriympäristöä.

2. Rakennuspaikkaoikeudella ei vaikutusta rantamaisemaan eikä virkistyskäyttöön

Kiinteistön raja on noin 120 metrin etäisyydellä rannasta, jossa on jo useampia rakennuksia. Jo rakennettujen alueen vuoksi Lappalanjärven rantamaisema pysyy tämän kiinteistön osalta muuttumattomana. Kiinteistö ei myöskään vaikuta vapaisiin rantoihin, koska kiinteistöllä ei ole omaa rantaa.

Alueen virkistyskäyttö on jo iän kaiken ohjautunut Korholanpolun loppuun ja siitä Palomäelle. Koska kiinteistö on jo rakennusten, piha-alueiden ja kiviaidan rajaama, niin se vaikuttaa myös kulkijoille piha-alueelta. Siksi näemme, että pyytämämme rakennuspaikkaoikeus ei riko Palomäen nykyisiä ja tulevia virkistysmahdollisuuksia. Palomäen toiselle puolelle on luonnoksessa osoitettu 4 rakennuspaikkaa.

3. Kiinteistöllä on valmis tieyhteys ja vesihuolto

Kiinteistö on yksityistien () varressa ja ajo pihaan voidaan tehdä suoraan tiealueelta. Kiinteistön läpi kulkee jo valmiina vesi- ja viemärioliittymä, joten liittyminen Niemenmaan vesihuolto-osuuskuntaan on helppoa.

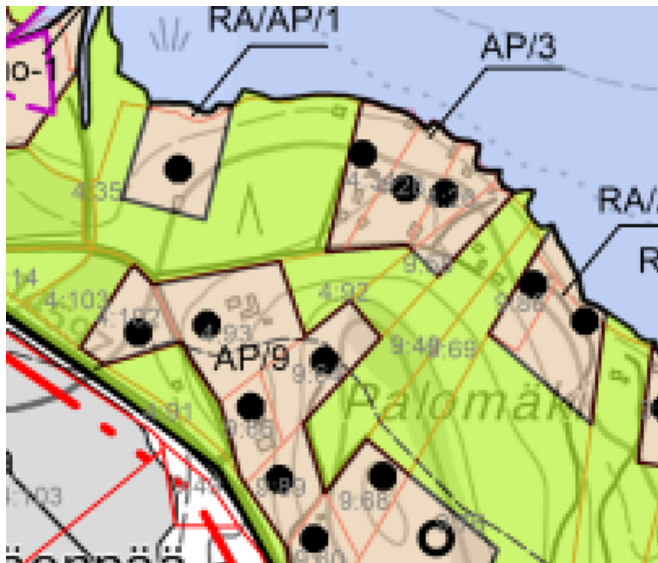
Kiinteistölle on aiemmin haettu suunnittelutarveratkaisua, jossa talo oli sijoitettu entisen omenatarhan alueelle. Hakemukseen haetut naapurien kuulemiset osoittivat, että kaikki naapurit hyväksyivät ehdotuksen.

4. Emätila-kysymys

Kaupungin lähtökohtana Kymijoen rantayleiskaavan suunnittelulle on ollut emätilaselvityksessä osoitettu maanomistajakohtainen rantarakennusoikeus. Tehty emätilaselvitys perustuu vuoden 1959 ajankohdan mukaiseen kiinteistöjaotukseen. Emätilaperiaatetta ei kuitenkaan ole nimenomaisesti kirjattu maankäyttö- ja rakennuslakiin ja siksi kuntien tavat emätilojen suhteen vaihtelevat.

Kiinteistön x kohdalla on kyseessä vanha kiinteistö, joka on ollut valmiiksi lohkottuna emätilasta jo vuodesta 1975. Kiinteistö on siten muodostettu jo 48 vuotta ennen nykyistä kaavaluonnosta.

Mielestämme emätilaperiaatteen käyttö estää hyvien rakennuspaikkojen ja kyläkeskusten rakentamisen, vaikka juuri kyläkeskusten alueille olisi perusteltua lisätä asutusta ja samalla maaseutukyläiden houkuttelevuutta. Rakennuspaikkaoikeudet ja uudisrakentaminen täydentäisivät jo olemassa olevaa kylän ympärivuotista asutusta. Kylän kehittämällä tiiviimmäksi vahvistettaisiin samalla kylän elinvoimaisuutta.



Kaavoittajan vastine: Tila x on samaa kuivanmaan emätilaa 4-5 tilan z kanssa. Emätilan pinta-ala on noin 1,3 ha. Jotta rakennuspaikka voitaisiin osoittaa tulisi emätilan pinta-ala olla 1,5 ha. Pyydettyä rakennuspaikkaa ei voida osoittaa.

63. Maanomistaja

Kouvolan kaupunki aloittaa Pyhäjärven ja Lappalanjärven välisen alueen rantojen käytön suunnittelun. Suunnittelun tarkoituksena on ohjata alueen rantarakentamista. Kaavassa osoitettaville rakennuspaikoille voidaan myöntää kaavan perusteella rakennuslupia. Harjujoki kuuluu suunnittelualueeseen.

Rantayleiskaavan mitoituslukuna koko kaava-alueella käytetään 6 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Vanhempien omistuksessa oleva tila (kiinteistön nro x) rajoittuu Harjujokeen 125 m:n matkalta. Mahdollisuus suoraan rakennuslupaan vaikuttaa olennaisesti tilan virkistyskäyttömahdollisuuksiin sekä jälleenmyyntiarvoon. On tärkeää, että kaavassa turvataan oikeus vähintäänkin lomarakentamiseen Harjujoen ranta-alueella, ja ettei em. mitoitusluku liikaa rajoita tätä oikeutta.



Kaavoittajan vastine: Tila muodostaa oman emätilan, jolla on yhden rantarakennuspaikan rakennusoikeus. Tilan päärakennus sijaitsee rannan mitoitusvyöhykkeellä. Osoitetaan rantaan sa-merkintä.

64. Maanomistaja

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan kaavaluonnos, uudet rakennuspaikkakohteet Lappalanjärven pohjois(koillis)osassa Härkämäen eteläpuolella

Olen liittänyt oheen kaksi karttakopiota julkaisemastanne kaavasta, joihin olen yksilöinyt jatkossa viittaamani rakennuspaikat (A, B, C, D ja E) sekä niiden kaksi jo olemassa olevaa ympärivuotista naapurua (F ja G).

Luonnoksessa on osoitettu ko. kohteeseen viisi uutta rakennuspaikkaa (A-E), jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen. Tällä hetkellä täsmälleen näillä paikoilla sijaitsee viisi UPM:n vanhaa huonokuntoista ja vuosia käyttämättömänä rapistunutta kesäkäyttöistä mökkiä.

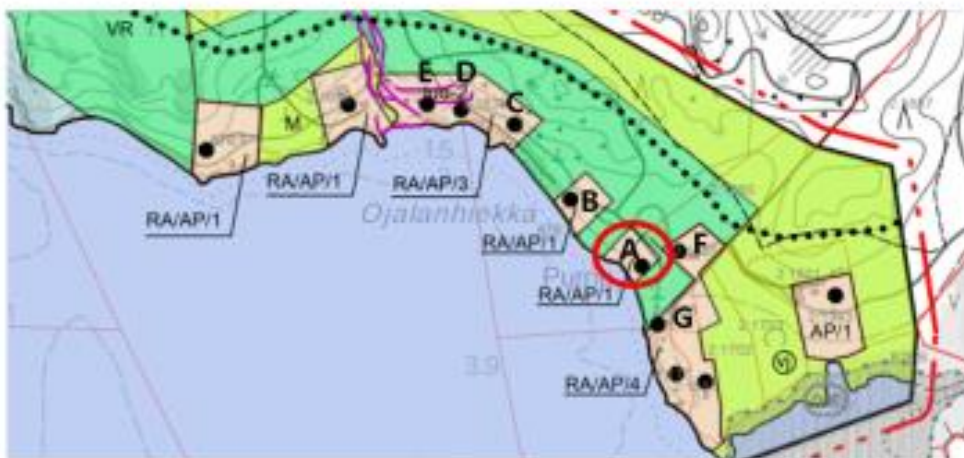
Ehdotan, **että rakennuspaikka A siirrettäisiin hieman luoteeseen rakennuspaikka B:n kylkeen** karttoihin merkitsemäni ratkaisun mukaisesti. Perustelen tätä seuraavasti:

1. Nykyinen A-rakennuspaikka sijaitsee maastonkohdassa, joka on osaksi rantahiekalla ja osaksi **notkelmassa, johon** Härkämäeltä laskevan **ojan vesi kerääntyy**. Paikalla on keväisin tulvavesilampi. Nykyinen kevyt mökki sijaitsee rantahiekalla ja sen vieressä olevat puucee ja halkokatos ovat olleet ajoittain veden valtaamina. Uudisrakentaminen vaatisi mittavia pinnanmuotoilu- ja maansiirtotöitä ja ojan vesien ohjaamista uudelleen.
2. Paikkaa, johon ehdotan nykyisen A-rakennuspaikan siirrettäväksi, on **aiemmin jo suunniteltu** UPM:n **mökin rakennuspaikaksi**. Tätä rakennuspaikkaa raivattiin puista, sitä tasattiin ja siihen ajettiin maa-ainesta rakennuksen pohjaksi samaan aikaan, kun mökeistä A-F uusin hirsimökki D rakennettiin 2000-luvun alussa. Jostain syystä rakennushanke kuitenkin keskeytettiin. Rakennuspaikka on puustoinen ja suojaista ja se sijaitsee pienellä kukkulalla. Sen ranta ei ole hiekkaa ja ulottuu loivana niemenä hieman nykyistä rakennuspaikkaa A pidemmälle, mitä ei ole tarkkaan karttaan piirretty. Paikka on yhtä hyvin nykyisen tien varressa kuin muutkin rakennuspaikat eikä sitä varten tarvittaisi yhtä mittavia maansiirrollisia pohjatöitä.
3. Koska rakennuspaikat C, D ja E on jo ryhmitelty **rinnakkain**, olisi luontevaa tehdä näin myös rakennuspaikoille A ja B. Kunnallistekniikkaan liittyvät **vesi-, viemäröinti- ja sähkölinjat** vaatisivat **lyhyemmät rungot** ja hoidettavat **tieyhteydet** olisivat lyhyemmät. Tiepohja nykyiselle rakennuspaikalle A on jo päässyt vesakoitumaan, mutta tiepohjaa paikalle B on pidetty paremmassa kunnossa.
4. Koska ymmärtääkseni on toivottavaa, että rantarakentamisessa rakennukset **sulautuvat maisemaan**, olisi ehdottamassani uudessa puustoisessa rakennuspaikan A sijainnissa mahdollisuuksia toteuttaa tätä periaatetta alkuperäistä aukeaa rantahiekkapaikkaa paremmin.
5. Rakennuspaikan A kaakkoispuolelle jäisi samanlainen **yhtenäinen rantahiekkaluokka-alue** virkistyskäyttöön ja kevyen vesiliikenteen rantautumiseen, kuten nyt on jo jätetty

rakennuspaikkojen B ja C väliin. Puustoinen kukkula nykyisten rakennuspaikkojen A ja B välissä ei todennäköisesti toimisi virkistyskäytössä samalla tavoin.

6. Ehdottamani ratkaisu tuottaisi **mahdollisimman vähän haittaa nykyisille** vakituksille asukkaille. Nykyinen rakennuspaikka A saattaisi tuottaa uuden rakennuksen seinän jo olemassa olevan talon (F) ja järvinäkymän väliin, mutta uusi rakennuspaikka mahdollistaisi rakennuksen sijoittamisen kauemmas. Koska myös toisen vakituisen naapurin (G) talo sijaitsee vain reilun metrin etäisyydellä tonttinsa rajasta, toisi rakennuspaikka A:n siirto pois hiekkarannalta puustoiselle kukkulalle molemminpuolista rauhaa ja suojaa kyseisille tonteille.

Kuva 1. Nykyinen kaavaluonnos. Rakennuspaikat A, B, C, D ja E ovat uusia, niiden naapuritalot F ja G ovat olemassa olevia ympärivuotisessa käytössä olevia asuntoja.



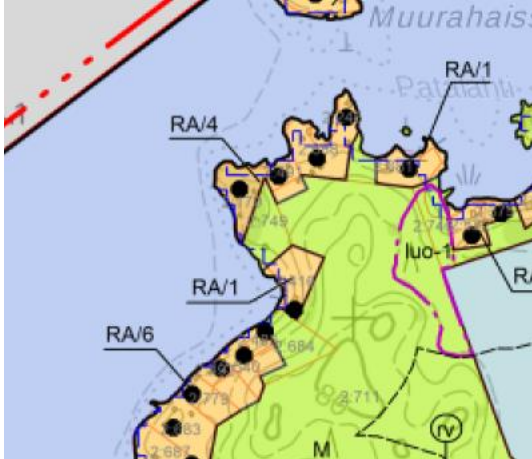
Kuva 2. Ehdotukseni rakennuspaikan A siirtämiseksi.



Kaavoittajan vastine: Maanomistaja on tyytyväinen luonnoksessa esitettyyn ratkaisuun. Kaavaa ei siten ole tarpeen muuttaa.

65. Maanomistaja

Viitaten aiempaan puhelinkeskusteluunne henkilö/henkilö ilmoitan, että kaavaluonnoksesta puuttuu kiinteistö x osoitteessa x.



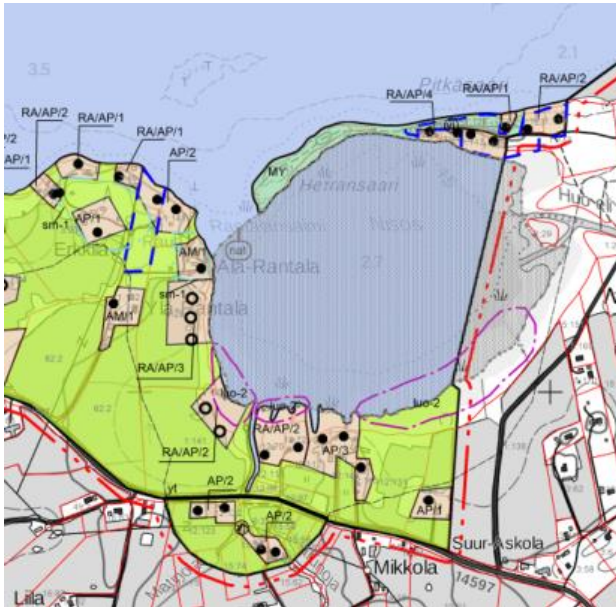
Kaavoittajan vastine: Merkitään puuttuva ja olemassa oleva rakennuspaikka RA-alueeksi. Rakennus on rakentunut ennen kuin on tarvinnut hakea rakennuslupaa.

66. Maanomistaja

Mielipiteenäni Kymijoen pohjoisosan osayleiskaavan kaavaluonnoksesta esitän, että mökkitonttien koskevat ehdotetut kaavamerkinnyt RA/AP/4 säilytetään. Tosiasiassa osaan näitä paikkoja kohdistuu jo nyt vakituisen asumisen oikeus.

Sen sijaan esitän poistettavaksi Nisoksenlahden etelärannalla olevat luo 2-merkinnällä varustettujen uusien tonttien kaavoittamisen/uudet kaavamerkinnyt. Uusien tonttien (5 kpl) kaavoittamista on perusteltu sillä, että alueella on jo yhdeksän muuta tonttia. Näihin ei kuitenkaan kohdistu luo 2 -merkintöjä. Jo nyt Natura-alueella on vilkasta muuta, lomatuksen ulkopuolelta sinne suuntautuvaa liikennettä ja uusien asuinpaikkojen (niin lomakuin vakituisten asumusten) mukana se lisääntyisi entisestään.

Esitän myös, että mökkitonttini pohjoispuolella olevan tällä hetkellä MY (V?) -merkinnällä merkitty toinen tonttini rajataan tulevaisuudessa yleiskaavaan siten, että se mahdollistaisi pienen saunarakennuksen rakentamisen Lappalanjärven puolelle. Perusteluna esitykseeni on Nisoksenlahden puoleisen rannan säilyttämisen luonnonmukaisempaan sen kuuluessa/rajoittuessa Natura-alueeseen. Tällä hetkellä ranta on täysin rehevöitynyt ja vaatisi ruoppausta uimisen mahdollistamiseksi.

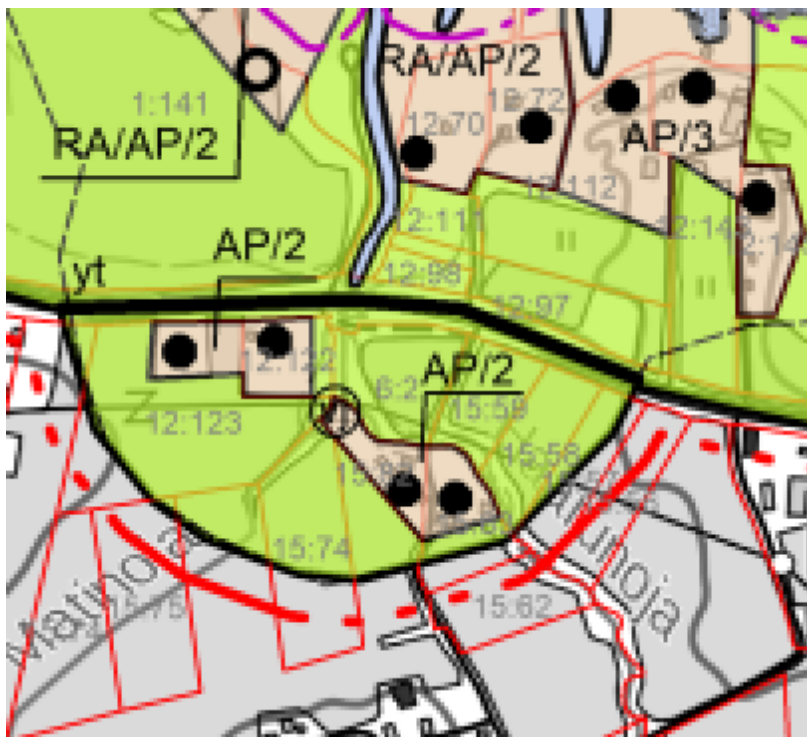


Kaavoittajan vastine: Nisoksenlahden etelärannalle osoitettujen uusien rakennusoikeuksien osalta on tarkistettu mitoitus jolloin uusien rakennuspaikkojen määrä on vähentynyt.

MY-alueelle ei voida sallia rakentamista, koska se on osin ranta-asemakaavan M-aluetta, jolla ei ole rakennusoikeutta.

67. Maanomistaja

Vastustan rantaosayleiskaavan ulottamista Saarennonväylän eteläpuolelle x kohdalla. Kyseisellä alueella x molemmipuolin on omistamiani viljelypeltoja sekä eteläpuolella maatilain päärakennus y. Kaavan tuominen toimivan maatilain kiinteistölle ei ole perusteltua, koska mahdollisia tulevia haittoja maatilain toimintaan ei voida tietää. Yleisesti ihmettelen miksi kaava on tässä kohdin tuotu Saarennonväylän eteläpuolelle, koska näin ei ole tehty muuallakaan kylän kohdalla. Yhtenäisen peltomaiseman säilyttämisen kannalta kaavan mahdollistama uudisrakentaminen ei ole perusteltua ylipäätään koko Nisoksenlahden rannoille.



Kaavoittajan vastine: Saarennonväylän etäpuolella kaava on vain toteava. Mielpiteen esittäjän omistaman tilain alue on osoitettu M-alueeksi, josta ei tule rasitteita tilalle. Haarunoja on ruopattu Saarennonväylään asti ja siltä osin alue on tulkittu vesistöksi, jonka johdosta kaava on rajattu noin 200 m.

68. Maanomistaja

Mielestämme uuden alueen rakennusmääräyksiä pitäisi voida käyttää myös koko järven alueella oleviin tontteihin, jos kiinteistöjen omistajat niin haluavat.

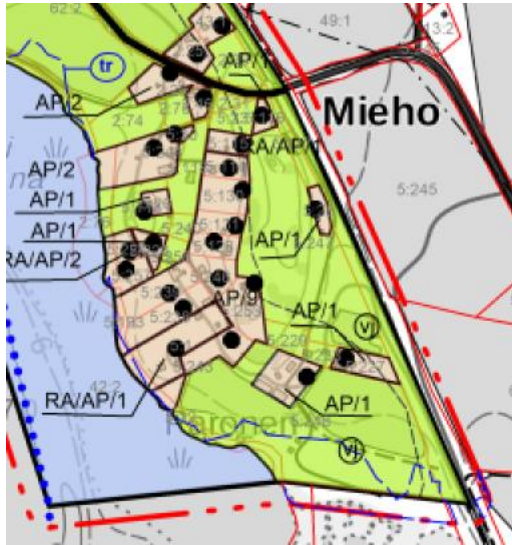
Nyt vain osa järven alueen kiinteistöistä pääsee hyödyntämään uutta kaavaa.

Kaavoittajan vastine: Kaikkia ranta-alueita ei voida käsitellä samassa kaavassa. Kaavoitus etenee vaiheittain kaupungin resurssien ja maakäytöllisten tarpeiden mukaan.

69. Maanomistaja

Kymijoen pohjoisosan kaavaluonnokseen vaadimme kohdallamme muutosta seuraavasti:

Kiinteistömme x, y ja z ovat kaikkien tonttien laajuudelta pihapiiriä Kymijoen rantaan saakka ja ne tulee merkitä tulevaan Kymijoen pohjoisosan kaavaan ja kiinteistökarttoihin ruskealla, eli täysin samoin, kuten kaikki Välikujan varren naapureiden tontitkin on merkitty.



Kaavoittajan vastine: Merkitään pyydetyt kiinteistöt yhdeksi rantaan saakka ulottuvaksi rakennuspaikaksi.

70. Maanomistaja

Haemme muutosta Kymiöjen pohjoisosan rantayleiskaavaluonnokseen omistamillamme tiloilla kiinteistötunnukset 2 [REDACTED]

Tiloilla on rantayleiskaavaluonnoksessa merkinnät AP/1 ja M.

Haemme muutosta kaavamerkinnän AP/1 osalta niin, että se muutettaisiin merkinnäksi AM maatalouden tilakeskuksen alueeksi.

Perusteina mm. se, että tilamme on alusta lähtien toiminut maatalouden tilakeskuksena.

Nykyinen käyttömme tiloilla on edelleen AM-merkinnän mukaista. Harjoitamme tiloillamme hevosharrastustoimintaa, metsätaloutta sekä polttopuunmyyntiä.

AM merkintä toisi lapsillemme mahdollisuuden lisärakentamiseen ja palvelisi myös mahdollisia tilakeskuksen lisärakentamistarpeita.



Kaavoittajan vastine: Merkitään AM-alueena toiveen mukaan.

71. Maanomistaja

Allekirjoittaneet omistavat kaavaluonnosalueella [REDACTED] -nimisen tilan RN:o [REDACTED]. Tilan alueelle on merkitty yksi rakennuspaikka kaavamerkinnällä RA/AP/1.

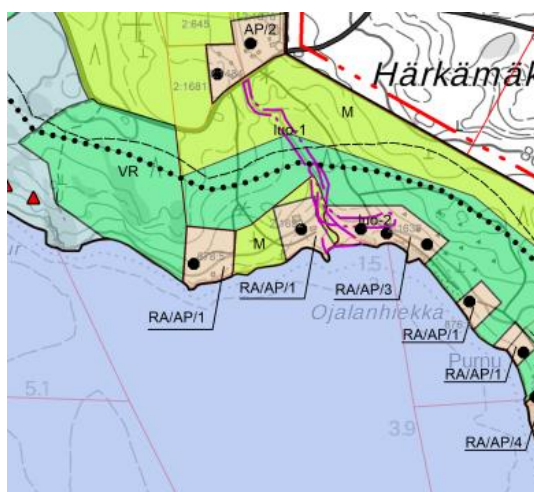
Kaavaluonnos yleisesti ottaen mahdollistaa melko mittavat rakennusoikeudet mm. siten, että tilastamme itään UPM:n omistamalle alueelle on merkitty kolme(3) rakennuspaikkaa tiiviisti rajamme tuntumaan. Jokainen rakennuspaikka saattaa merkitä useamman sadan neliömetrin suuruista rakennusta. Alueelle on muodostumassa täten slummi tiiviin ja mittavan rakentamismahdollisuuden myötä. Kaavan edellyttämä rantametrimäärä ei kyseisten rakennuspaikkojen osalta täyttyne. Nimenomaan tällä alueella on kaavaluonnoksessa todettu luo-2 merkinnällä liito-oravan asuin-/oleskelualue. Ei liene lain mukaista, kun kaavaselvityksessäkin todetaan uhanalaisen lajin esiintymisalue, että sille alueelle yleensäkin merkitään rakennuspaikkoja.

Tilamme on muodostettu ja lohottu UPM:n omistamasta Lappala -nimisestä emätilasta. Kaavaluonnoksen esittelyssä kerrottiin noudatettavan periaatetta emätilan rakennuspaikkojen kokonaismäärän pysyvyydestä. Tilamme kokonaispinta-ala 2,13 hehtaaria sekä rantametrimäärä ovat riittävät toiseenkin rakennuspaikkaan, eikä aluetta rasita myöskään eläin/luonnon rajoitteet.

Esitys:

Edellä olevan johdosta esitämme tilamme itäpuolella lähinnä olevien kolmen (3) rakennuspaikan poistamista kaavaluonnoksesta sekä lain että kaavaluonnoksen asiakirjaselvitystenkin vastaisina.

Lisäksi esitämme, että tilamme alueelle lisättäisiin kaavaluunnokseen toinenkin RA/AP rakennuspaikka.

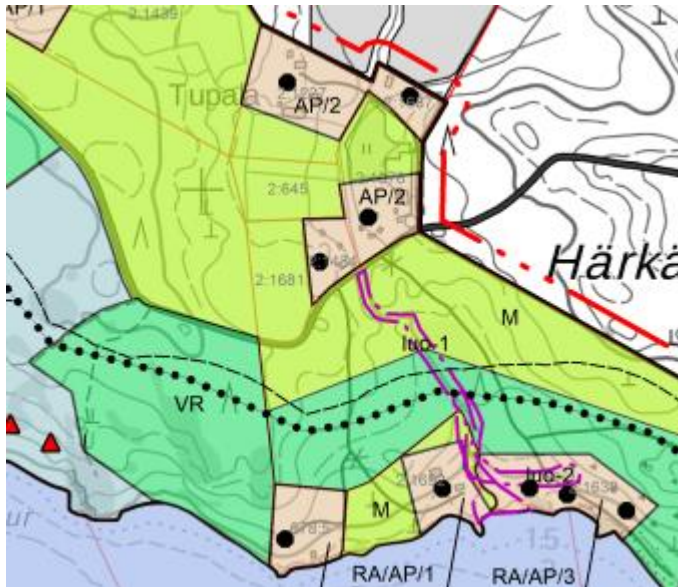


Kaavoittajan vastine: Mitoitustarkastelun mukaan emätilalla on käyttämättä 12,2 laskennallista rakennusoikeutta, jotka on osoitettu emätilan muille tiloille, joilla on enemmän

rantaviivaa ja / tai ovat rakentamattomia tiloja. Tilalla x on rantaviivaa noin 230 m ja tilan laskennallinen rakennusoikeus on 1,2 rakennuspaikkaa eli pyöristettynä 1 rakennuspaikka. Koska kiinteistö on jo rakennettu, ei sille voida osoittaa toista rakennuspaikkaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

72. Maanomistaja

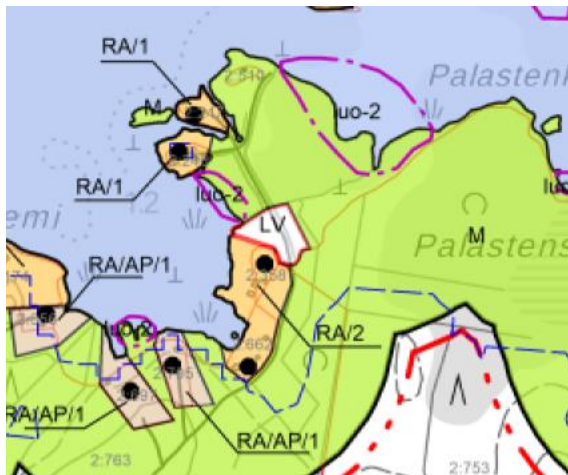
Omistamme kiinteistön xHautalantien varressa Valkealassa. Toivomme, että tulevaan kaavaan lisätään uusi asuinrakennuspaikka kyseiselle kiinteistölle. Nykyisin kiinteistö on rakentamaton ja se soveltuisi hyvin nykyisen asuinpaikkamme länsipuolelle.



Kaavoittajan vastine: Tila sijoittuu rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Tällä yleiskaavalla on tutkittu ja ohjattu ensisijaisesti rantarakennusoikeutta. Uutta rakentamista ei tule kaavalla ohjata rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Tila ei sijoitu Keskeisen kaupunki alueen yleiskaavan AP-2 -alueelle eikä asemakaavoitetun alueen välittömään läheisyyteen.

73. Maanomistaja

Hei, minulla on Pyhäjärvellä kesäpaikka, jonka viereen on suunnitteilla venevalkama. Paikka on mielestäni, erittäin huono venevalkamalle ranta on erittäin matala ja enkä halua, että siihen tulisi mitään venevalkamaa, koska se tulisi minun tontin ja rakennuksen liian lähelle. Tämän minun käsityksen mukaan omistaa vesiosuuskunta ja sillä on varmaan huomattavasti parempia paikkoja kuin tämä. tien päässä on erittäin hyvä venevalkama laitureineen veneille. Tämä paikka on ollut meidän suvulla n.70 v. joten en halua tulevaisuutta ajatellen mitään häiriötekijöitä mökkimme viereen.



Kaavoittajan vastine: Kaavassa on osoitettava sellaisia alueita, jotka palvelevat ihmisiä, joilla ei ole omaa rantaa. LV-merkinnällä varmistetaan, että Pyhäjärven alueella on kohtia, josta pääsee tulevaisuudessakin vesille veneellä. Kyseinen kaavassa osoitettu LV alue on Pilkanmaan osakaskunnan esittämän tavoitteen mukainen.

74. Maanomistaja

En halua mahdollistaa rakennuspaikkani muuttamista vakituiseen asumiskäyttöön.

Syyt ovat selvät : tonttiini on pieni, 1000 m2

Nykyiset rakennukset mökki ja saunarakennus yht 37 m2, rakennuslupa käytetty. Nykyisiä rakennuksia ei voi muuttaa vakituiseen asumiskäyttöön, ne ovat kesämökki käyttöön rakennettuja.

Tonttini pienuuden huomioiden , se ei täytä vakituisen asumisen vaatimia edellytyksiä. Vakituinen asuminen vaatii vesi- ja viemäröintityöt , jotka lohkaisivat tontista ison osan. Tontin tien puoleisesta rajasta matkaa Pyhäjärven rantaan on vähän, nykymääräysten mukaan rannan tuntumaan ei saa rakentaa eikä myöskään tehdä sakokaivoja.

Tontille johtava tie, Verkkoniementie on kapea, isommat autot esim sakokaivojen puhdistusautot eivät mahdu ajamaan sillä.

Valaistusta ei ole Saunalahdentiellä eikä Verkkoniementiellä.

Tien levennys vaatisi maanomistajan luvan ja tienreunan puiden kaadot.

Vain Saunalahdentiellä on kunnossapito myös talvisin, Verkkoniementie on mökkitie, ei kunnossapitoa kesä- eikä talviaikaan.

Tonttini rakennusoikeus on käytetty, nykyisistä rakennuksista voisi päätellä, että tontille ei vakituiseen asumisen edellyttämällä mukavuuksilla varustettu taloa edes mahdu.

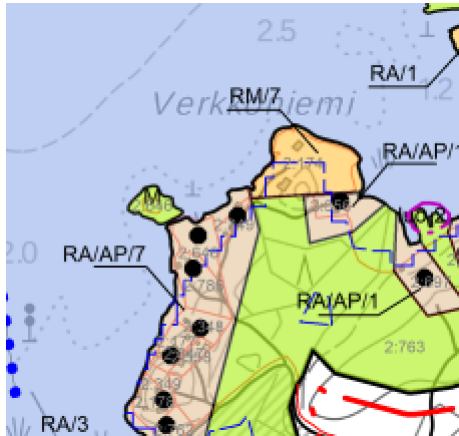
Kaavamuutosalueella ei ole kunnallistekniikkaa. Rakennuksessa pitäisi olla juokseva lämmin- ja kylmävesi sekä wc+ suihkutilat ja viemäröinti. Tontille olisi tehtävä kaivo. Lisäksi pitäisi tontille mahtua jätteiden lajitteluastiat, kun kyseessä olisi vakituinen asunto / kuuluu monilokero, biojäte ja sekajätteen lajittun piirin.

Tonttini on ihanteellinen kesäpaikka, mutta ei sovellu vakinaiseen asumiseen. Lisäksi vielä maininta, että keväällä järviveden pinta nousee ja osa ranta-alueesta on rakennuskelvotonta.

En tiedä, onko kukaan kaavoitushenkilöistä käynyt paikan päällä, kun kaavamuutos suunnittelua on tehty. Silmämääräisesti edellä olevat asiat olisi ehkä ollut havainnoitavissa. Tonttiini ei sovi kaavamuutoksen kohteeksi.

Olisi kohtuutonta, että joutuisin maksamaan kaavamuutosmaksua jospa 800 e, kun tontin arvon nousu ei toteudu, tontin pienuuden vuoksi.

En halua mahdollistaa kesäpaikan muuttamista vakituiseen asumiskäyttöön. Haluan, että kiinteistö x poistetaan kaavamuutosalueesta.



Kaavoittajan vastine: Muutetaan tila RA-alueeksi.

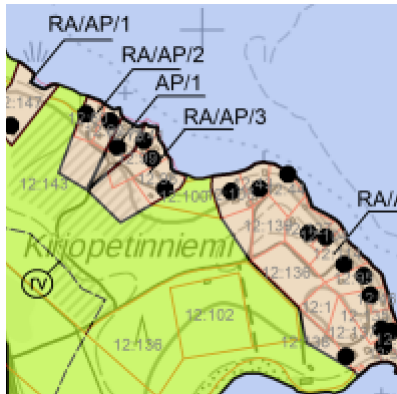
75. Maanomistaja

Äitini hankki omistukseensa tyhjän rantatontin (x) Lappalanjärven rannalta jokunen vuosi sitten.

Ennen ostopäätöstään hän varmisti Valkealan rakennustarkastajalta, onko tontille mahdollista rakentaa. Tarkastajan mielestä sille ei pitänyt olla mitään estettä, joten tontin hankinta toteutettiin.

Nyt uudessa kaavaehdotuksessa ymmärryksemme mukaan rakentaminen ei olisikaan mahdollista?

Mikäli asia on näin, pyydämme korjausta kaavaehdotukseen.



Kaavoittajan vastine: Tila on samaa emätilaa 12-61 kuin 13 muutakin tilaa. Emätilan alueella on 10 olevaa rakennuspaikkaa, mutta emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 4,1 rakennuspaikkaa.

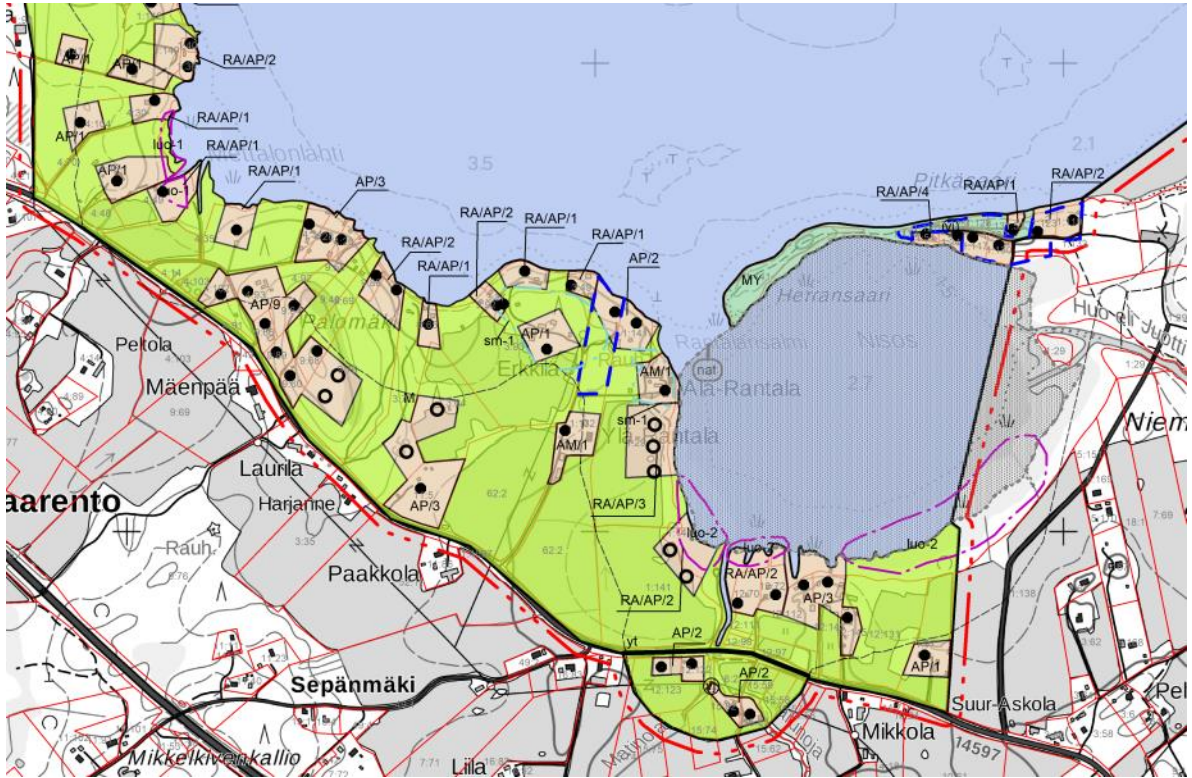
Tilalle ei voida osoittaa rakennuspaikkaa vaarantamatta maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

76. Maanomistaja

Lappalanjärven eteläosaan tai Saarentoon ei pitäisi kaavoittaa enää yhtään enempää asuntoja, olivat ne sitten kesä- tai ympäri vuoden asuttavia. Nisoksen alueen Natura-alueen läheisyyteen lisärakentamista ei siis mielestäni tulisi tapahtua. Kaavaselostuksen toteamus siitä ettei lisärakentamisella olisi "merkittäviä haitallisia vaikutuksia" ympäröivään luontoon ei poista eikä edes kiellä haittoja. Kaksi rakentamiselle varatuista alueista on kaavassa osittain luo-2 -merkinnän päällä Nisoksen rannalla. Kaavaselostuksen sivulla 68 oleva maininta siitä kuinka "uudet rakennuspaikat on pystytty pääosin sijoittamaan näiden alueiden ulkopuolelle" on erikoinen. Ikään kuin todetaan, ettei arvokkaiden luontoympäristöjen päälle kaavoittamiselle nyt mitään voi. Kaikki rakentaminen heikentää aina luontoarvoja. Aina kun lajien käytettävissä oleva pinta-ala heikentyy, niiden elämisen mahdollisuudet heikentyvät.

Lisärakentaminen Saarennon alueelle on oma asiansa. Vaikka uusia rakennuksia ei ilmeisesti ole kaavoitettu varsinaisesti avoimille alueille, niin jonkin alueen näkeminen pelkkänä rakennusmaana lisää aina lisärakentamisen riskiä tulevaisuudessa. Riskinä on alueen ominaislaadun, tässä tapauksessa maaseutumaisuuden häviäminen pitkällä aikavälillä. Epäilen että lisärakentaminen Saarentoon lisää painetta kaupungin suuntaan laajentaa rakentamista ko. alueelle kun asukkaat kysyvät vapaita tontteja. Meiltä on kysytty vuosittain tontteja Saarennon ja Jokelan alueelta ja naapurimme myi reilut 10 vuotta sitten peltoalueita rakennusmaaksi kun heitä painostettiin riittävästi yksityisten ihmisten toimesta. Mielestäni kyse on siitä periaatteellisesta kysymyksestä, mihin vedetään rakentamisen raja, vai onko tarkoitus keittää sammakkoa hitaasti elävältä, eli ei edes välitetä siitä miltä alue näyttää vuosikymmenien päästä.

Kuolinpesämme mielipide on siis, ettei Nisoksen tai Saarennon alueelle tulisi tapahtua enää lisärakentamista. Vetoamme ennen kaikkea luonto- ja maisema-arvoihin. Kyse ei ole pelkästään nimenomaisesta yleiskaavasta, jonka mukanaan tuomat muutokset sinällään eivät ole valtavia, vaan siitä, kuinka kaavassa tapahtuvat muutokset saattavat vaikuttaa myöhemmin vireille tuleviin kaavoihin ja ihmisten tulkintoihin lähiympäristöstämme rakennusmaana.



Kaavoittajan vastine: Kaavan laadinnan yhteydessä on tehty ranta-alueelle mitoitustarkastelu, jonka perusteella uudet rakennusoikeudet on osoitettu kaavassa. Lisäksi on laadittu luonto- ja maisemaselvitykset, joiden tulokset on myös huomioitu kaavassa. Uusi rakentaminen ja arvokkaat kohteet on pyritty yhteensovittamaan kaavaratkaisussa mahdollisimman hyvin. Mitoituksen mukaisia uusia rakennusoikeuksia on jätetty osoittamatta luontoarvojen ja rakennettavuuden vuoksi. Kaavassa osoitetaan myös M alueena maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka rannanmitoitusvyöhykkeellä asuin- ja lomarakentaminen ei ole sallittua. Kaavalla turvataan siten yhtä lailla myös rakentamisesta vapaana säilyvää aluetta.

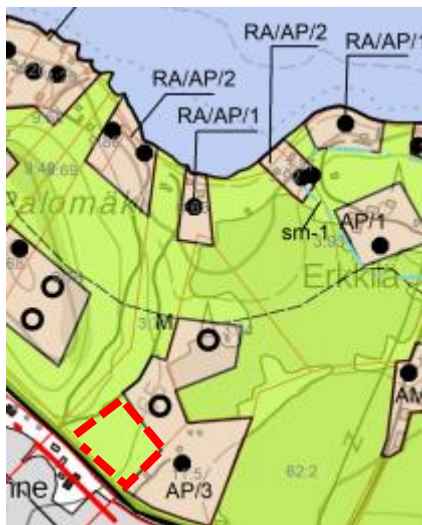
77. Maanomistaja

Esitetty muutosehdotus.

Rakennus paikan siirtäminen tarkoituksen mukaisempaan paikkaan.

Koskien tila [REDACTED]

Kartaan on merkitty rakennuspaikka keskelle metsää. Tilalla on ollut asuintalo joka on palanut. Esitämme että talon rakennuspaikka siirretään paikkaan, missä palanut talo on ollut ennen tulipaloa tien vieressä.



Kaavoittajan vastine: Siirretään rakennuspaikka maantien viereen vanhalle rakennuksen paikalle.

78. Maanomistaja

LUONNONSUOJELU JA VIRKISTYSKÄYTTÖ

Martinniemen alueelle suunniteltu lisärakentaminen, joka vaatii maa-alojen tasaamista ja rantojen täyttöä tulee lisäämään alueen luontokatoa eläimistön ja luonnon osalta.

Alueelta suunniteltu puuston poisto ja vesakojen raivaus lisää merkittävästi koko alueen meluhaittoja Mäntyharjuntien suunnasta kaikille lähimökkien alueella sekä vapaasti järvelle.

Mäntyharjuntien raskas liikenne aiheuttaa jo nyt alueelle paljon melua. Alueen nykyinen käyttö on mahdollistanut nyt olemassa olevien rantavyöhykkeiden kosteikkojen kasvun ja lisännyt täten kaikkien alueen eläimistön lajirunsautta. Alueen raivaus ja tasaaminen poistaa vesistöltä valuma-alueen luonnonmukaiset suoja-alueet.

Kirkasvetinen Iso-Ruhmas tulee menettämään ominaisluonteensa järveä lisäävän kuormittavan valuma-alueen johdosta. Järven vesi sameutuu sekä rehevöityy, jolloin järven virkistysarvo menetetään.

Luontokadon takia, on syytä välttää kyseisen ranta-alueen lisärakentamista kaikin puolin. Alueella on tehty selvityksiä eläimistön sekä kasvilajien osalta. Luontoselvityksessä on tehty havaintoja eri lajien monimuotoisuudesta.

Nyt esitetyn uuden rakennuspaikan läheisyydessä Maajalkaisenlahdessa on pesinyt vuosikausia joutsenia. Mikäli uusi rakennuspaikka tulee, niin joutsenparin pesiminen tulee häiriintymään ja loppumaan.

Uusi rakennuspaikka tulee myös estämään ranta-alueen käytön koko matkalta. Nyt alueella on mielenkiintoinen luontopolku, joka kiertää koko vanhan leirintäalueen mäen. Mäen (kallion) päällä on hieno levähdyspaikka, josta on upeat näkymät Iso-Ruhmaalle. Rannalla on luonnontilassa oleva polku, jota voi kulkea Mäntyharjuntiellä olevalta levähdyspaikalta (P-paikka) rantaviivaa pitkin kohti Martinniementietä.

Mikäli kaavaehdotuksessa esitetty rakennuspaikka toteutuu, niin rannalla kulku estyy, koska rakennuspaikka rajoittuu vuorimaiseen kalliojyrkänteeseen. Esitetty rakennuspaikka rajoittaa alueen käyttöä Mäntyharjuntien suuntaisesti.

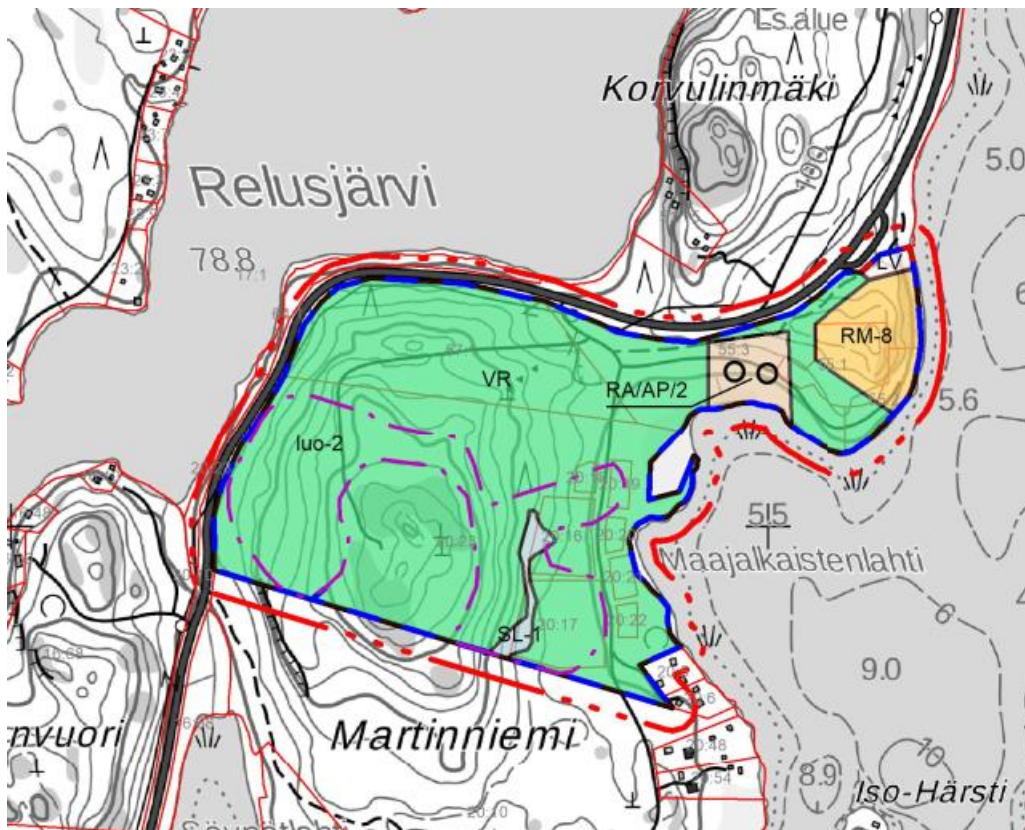
EHDOTUS

Jaalan asukkailla on käytössä nyt Mäntyharjuntien alussa oleva uimapaikka, joka on liikennejärjestelyiltään todella surkea ja vaarallinen.

Kaavaehdotuksessa ehdotettua rakennuspaikkaa käyttävät Jaalan asukkaat ja kesämökkiläiset kesäisin uimapaikkana. Pidetään uimapaikka kyseisellä alueella, joka on luonnontilassa oleva ranta-alue. Olisi hienoa, jos paikka säästyy kaikkien käytettäväksi.

Toivomme, että lisärakentaminen ei toteudu, koska kyseessä on Iso-Ruhmaan viimeiset rakentamattomat ranta-alueet. Lisärakentamien kyseisellä erittäin kapealle ranta-alueelle tulee olemaan haastavaa ja se tulee muuttamaan alueen käyttöä merkittävästi.

Tästä hienosta alueesta olemme saaneet nauttia jo kolme vuosikymmentä. Ajanjakso on muodostanut alueesta hienon luonnon oman kasvun johdosta.



Kaavoittajan vastine: Alueella on voimassa Martinniemen rantakaava, joka mahdollistaa huomattavasti enemmän rakentamista alueelle, kuin nyt laadinnassa oleva osayleiskaava. Kaupunki käynnistää ranta-asetakaavan kumoamisen lähiaikoina. Rantakaavan kumoamisen tultua lainvoimaiseksi, jää nyt laadittava osayleiskaava ohjaamaan maankäyttöä saatuaan lainvoiman. Siihen saakka rantakaava on kuitenkin vahvempi kaava ja ohjaa toistaiseksi maankäyttöä. Voidaan siis ajatella, että mahdollisuus rakentamiseen vähenee alueella huomattavasti.

Kaavan laadinnan yhteydessä on tehty ranta-alueelle mitoitustarkastelu, jonka perusteella uudet rakennusoikeudet on osoitettu kaavassa. Rakennusoikeus on muodostunut Lappalanjärvellä/Harjunjoella ja on siirretty maanomistussyksikön sisällä Martinniemen mitoituserusteiden mukaisesti.

Kaavassa osoitetaan myös M alueena maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka rannanmitoitussyöhykkeellä asuin- ja lomarakentaminen ei ole sallittua. Kaavalla turvataan siten yhtä lailla myös rakentamisesta vapaana säilyvää aluetta.

79. Maanomistaja

Kaavaluonnos liitteineen vaikuttaa hyvin valmistellulta.

Mm luontoselvitysliite kiinnosti erityisesti.

Kesäasukkaana oleellista on järviveden ja rantojen kunto, ja olen itse ollut huolissani Lappalan sinilevätilanteesta joinakin kesinä. Toivon toimia vesistön hyvään huomioimiseen, vaikei ehkä aivan suoraan liitykään kaava-asioihin. Ilmaston lämpeneminen näkyy jo nyt veden korkeutena tai kasvustona, ja sillä on toki merkitystä myös veden alaiselle elämälle. Rantojen vakituiseen asuinrakentamiseen toki järven kunnolla on merkitystä.

Kaavaluonnokseen ei minulla ole erityistä huomautettavaa. Oman tonttini osalta kaavan vahvistaminen siten, että siihen voidaan rakentaa myöhemmin vakituinen asunto, on hyvä asia. Siis kannatan tätä luonnosta. Kaavoitusmaksun ohella taitaa myös kiinteistövero muuttua.

Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

80. Maanomistaja

Muistutus nähtävillä olevaan Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava luonnokseen koskien kiinteistöä 2 [redacted] 45910 Voikkaa.

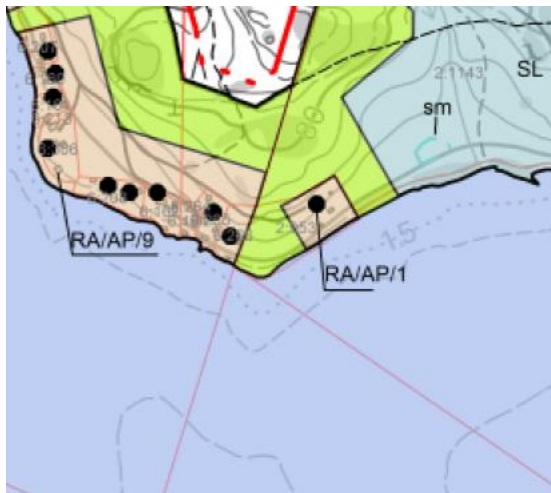
Olemme ostaneet kyseisen 1,25 ha kiinteistön Kouvolan kaupungilta 8.7.2010.

Aiemmassa 6.1.2016 lainvoimaiseksi tulleessa Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavassa kiinteistö on kokonaisuudessaan merkitty RA alueeksi.

Esitetyssä Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava luonnoksessa kiinteistömme on esitetty osin muutettavaksi M alueeksi ja vain osa alueesta olisi RA/AP/1.

Emme voi hyväksyä kiinteistön rakennettavuuden huonontamista kyseisellä M merkinnällä.

Edellytämme, että koko kiinteistön alue merkitään tulevassa kaavassa kokonaan RA/AP/1 alueeksi.

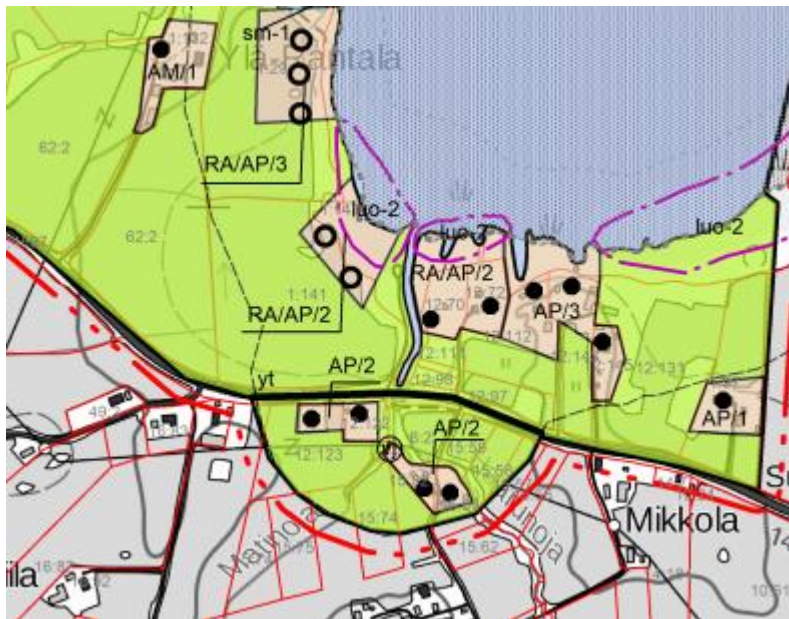


Kaavoittajan vastine: Kaavassa on osoitettu rakentunut pihapiiri RA/AP -merkinnällä. Maisemallisesti miellyttävä niemi on mielekästä säilyttää muilta osin rakentamattomana. Kaupungin kaavoituksen edustajat ovat suorittaneet alueella maastokatselmuksen 23.5.2023.

81. Maanomistaja

Vastustan jyrkästi kaavaluonnosta, joka Ulasenkujan kohdalla koukkaa Saarennonväylän eteläpuolelle, koskien rakennuksia numerot xx ja xx Saarennonväylällä ja rakennukset numerot 11 ja 12 xx.

Kaavan tulisi kulkea Saarennonväylää, eikä koukata Ulasenkujan kohdalla etelän puolelle. Tuolla koukkaus alueella tontit eivät rajoitu Lappalanjärveen.



Kaavoittajan vastine: Saarennonväylän eteläpuolella kaava on vain toteava. Haarunoja on ruopattu Saarennonväylään asti ja siltä osin alue on tulkittu vesistöksi, jonka johdosta kaava on rajattu noin 200 m.

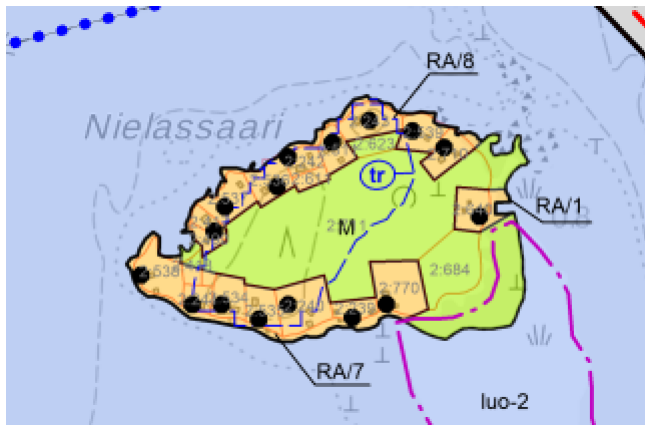
82. Maanomistaja

Nielassaareissa kiinteistömme x kohdalla tulvaraja (tr) on yletetty tontin takarajalle.

Kiinteistöllä on nykyisin rakennusluvalliset rakennukset ja ymmärrän että uuden kaavan mukaisesti niitä voi korjata ja kunnostaa, mutta jos oikein ymmärrän, tuo tulvarajan merkintä nykyisellään estäisi uusien rakennuksien / rakennusneliöiden rakentamisen tontille samoihin paikkoihin. Tämä myös pienentäisi kiinteistön rakennusoikeutta nykyisestä.

Kaavamääräyksessä todettua tr "Likimääräinen suurtulvan vaara-alue (1/100a). Uutta asuintai lomarakennusta ei saa sijoittaa tulvavaara-alueille. Lisäksi uutta asuinrakentamista ei saa sijoittaa tulvavaara-alueen saartamille alueille."

Emme hyväksy, että uusi kaava heikentäisi kiinteistön (x) (RA) rakennusoikeutta / rakennusten sijaintia myöskään uusien rakennusten osalta. Tulvaraja tulee siirtää lähemmäs rantaviivaa, jotta nykyiset rakennukset eivät myöskään ole tulvavaara- alueella.



Kaavoittajan vastine: Tulva, joka toteutuu laskennallisesti kerran 100 vuodessa, on yleisesti käytetty maankäyttöä ohjattaessa. Asuinrakennukset ovat pitkäikäisiä hyvin hoidettaessa, minkä johdosta laskennallisesti myös hyvin harvoin toteutuvat tulvat tulee huomioida. Tulvakorkeuden on arvioinut Suomen ympäristökeskus (SYKE). RA-alueita on laajennettu hiukan takamaastoon, jolloin rakennuspaikalle voi halutessaan ostaa lisämaata tulva-alueen ulkopuolelta, mikäli maanomistajat pääsevät asiasta yhteisymmärrykseen keskenään.

83. Maanomistaja

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan valmisteluvaiheen (MRL 62§, MRA 30 §) suunnitelmasta osa sijoittuu Tilan maa- ja metsätilan alueelle.

Tilan varhaisimmat merkinnät viljely- ja metsätalouden harjoittamisesta löytyvät asiakirjoista vuodelta 1721 ja tilaa hallinnoi sekä viljelee tällä hetkellä 14. sukupolvi. Elantonsa tilalta nämä sukupolvet ovat siis saaneet yli 300 vuoden ajan. Nykyinen sukupolvi haluaa jatkaa tilan viljelyä ja säilyttää viljely- ja metsäalueen siinä tilassa kuin se nykyisin on eli pellot viljelykäytössä sekä metsäalueet saarineen osana Eerolan tilaa ja mahdollisena metsätilakäytössä.

Kehittämissuunnitelman kohdat, jotka ovat tilan alueella:

- Liite 2 Hovinsaari, Sompanen, Riihilampi

o Tuhsaaret sekä Eerolan tilan ranta-alueet

Tilan omistajat kannattavat alueen kehittämistä sekä alueen vetovoiman kasvattamista osana Kimolan kanavaan liittyvää kokonaisuutta, mutta eivät kuitenkaan halua, että tämä toteutettaisiin tilan viljelyä metsätalouden kustannuksella. Palautteen antajat vastustavat Liitteen 2 mukaisessa karttakuvassa tilan alueesta rajatun alueen (Tuhsaaret) tai siihen rajoittuvaa (tilan ranta-alueet) alueen kaavan muuttamista rakentamiseen sopivaksi. Tilan omistavat haluavat säilyttää alueen nykyisen asemakaavan.

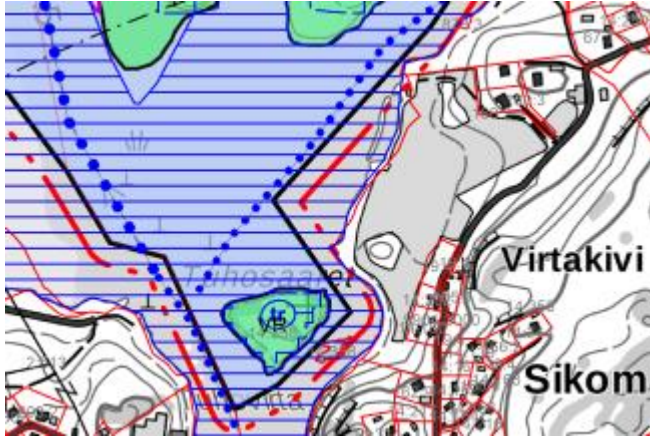
Yhtymän toivomus on, että jatkosuunnittelussa ja kaavoituksessa huomioidaan nykyinen maa- ja metsätaloustoiminta ja että suunnitelmat eivät estäisi tai vaikeuttaisi tätä toimintaa.

Kaavoitusta koskee ns. varhaisen vuorovaikutuksen periaate, jonka mukaan tiedottaminen ja mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun tulee järjestää jo kaavoitusprosessin alkuvaiheesta lähtien. MRL 62 §:n säännös korostaa osallistumisen ja vuorovaikutuksen suunnittelua kutakin kaavahanketta varten erikseen ja vuorovaikutuksen laajuuden ja muotojen sovittamista kunkin kaavahankkeen merkityksen ja vaikutusten mukaisesti.

Maanomistajien oikeusturvan kannalta olisi ollut tärkeää, että heidän mielipiteensä olisi selvitetty jo suunnitteluvaiheessa, etenkin kun se voi vaikuttaa heidän maankäyttönsä.

Maa- ja metsätaloustoiminnan säilyttäminen ei tulisi nähdä vastakkaisena tai haitallisena kaupunkiseudun kehittämistarpeille. Elävä maaseutu vireän kaupunkialueen rinnalla tuottaa parhaimmillaan synergiaa ja dynamiikkaa, joka koituu kaikkien hyödyksi.

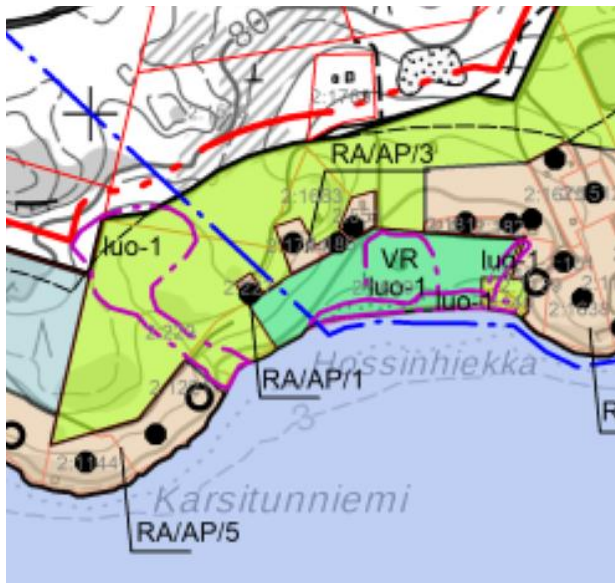
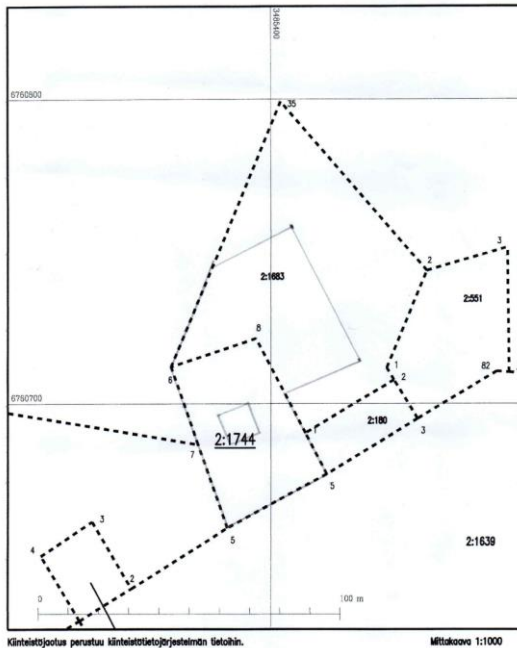
Yhtymä vaatii, että suunnitelluja ja kaavoja laadittaessa tulee ottaa huomioon maa- ja metsätalouden toimintamahdollisuudet tulevaisuudessakin.



Kaavoittajan vastine: Tilan alueesta ainoastaan suurempi Tuhosaarista on yleiskaavamuutoksen alueella. Saari on merkitty VR-alueeksi. Saarta ei ole maakuntakaavassa osoitettu retkeily- ja virkistysalueeksi kuten esim. Hovisaari. taajamatoimintojen aluetta. Saaren merkintä voidaan muuttaa MU-alueeksi: Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta.

84. Maanomistaja

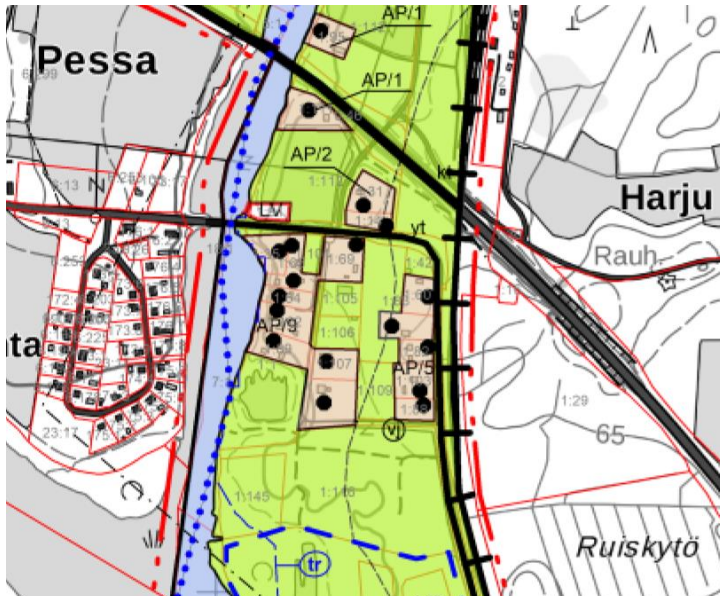
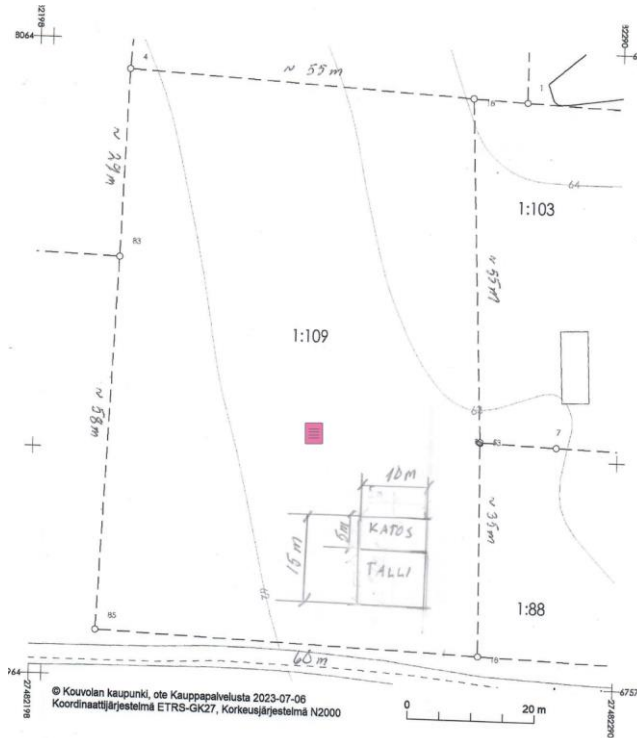
Oheiseen karttaan on hahmoteltu se alue tontin x puolelta jota pidämme pihapiirinä eli suunnilleen se alue joka jää kallioiden päälle ja on mökiltä näkyvissä. Lisäksi pihapiiriä on tontti y kokonaisuudessaan. Omistus on siirtynyt minulle 18.7.2023. Selvittelen jatkossa maanmittauslaitokselta josko näiden tonttien yhdistäminen olisi mahdollista tai järkevää.



Kaavoittajan vastine: Laajennetaan rakennuspaikka RA/AP esitetylle alueelle kiinteistöllä.

85. Maanomistaja

Talli ja traktorisuoja rakentamattomalle tilalle x.



Kaavoittajan vastine: x on käyttänyt 200 k-m² rakennusoikeutta, eikä uutta 150 k-m² talousrakennusta voida enää myöntää. Rakennusalueen rajausta on kuitenkin muutettu siten, että samaan pihapiiriin on mahdollista rakentaa talousrakennus jäljellä olevan rakennusoikeuden puitteissa.