



Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava

Kaavaehdotus

Kaavaselostus



Kouvolan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

17.1.2024

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	1
1 Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Kaavan tunnistetiedot	3
1.2 Kaavaprosessi	3
1.3 Sijainti	3
1.4 Rantayleiskaavan tarkoitus	3
2 Suunnittelun lähtökohdat	4
2.1 Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset	4
2.2 Ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmät	4
2.3 Kaava-alueen yleiskuvaus	4
2.3.1 Sijainti	8
2.3.2 Kaava-alueen rajausta ja sen tarkennus	8
2.3.3 Suunnittelutilanne	8
2.3.4 Luonnonympäristö ja maisema	8
2.3.5 Natura 2000-alueet	9
2.3.6 Vesistöjen nykytila	9
2.3.7 Rakennettu ympäristö	9
2.3.8 Palvelut	10
2.3.9 Liikenne	10
2.3.10 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	10
2.3.11 Yhdyskuntatekninen huolto	10
2.3.12 Maaperä ja sen pilaantuneisuus ja rakennettavuus	11
2.3.13 Ympäristöhaitat	11
2.3.14 Maanomistus	11
2.3.15 Väestö ja työpaikat	13
2.4 Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet	13
2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
2.4.2 Kymenlaakson maakuntakaava	13
2.4.3 Kouvolan kaupungin rakennemalli	17
2.4.4 Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava	18
2.4.5 Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava	20
2.4.6 Jaalan itäosan rantayleiskaava	22
2.4.7 Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava	23

2.4.8	Asemakaavat.....	24
2.4.9	Mitoitusperiaatteet.....	27
2.4.10	Yhteenveto tehdyistä selvityksistä.....	27
2.4.11	Väestön kehitys ja ennusteet.....	28
2.4.12	Suunnittelualueen historia.....	28
2.5	Suunnitteluorganisaatio.....	32
3	Selvitykset	33
3.1	Mitoitusperiaatteet.....	33
3.2	Emätilaselvitys.....	33
3.3	Kuivan maan mitoitus lisärakentamisalueilla.....	33
3.4	Selvitys vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista.....	35
3.5	Luontoselvitys.....	36
3.6	Maisemaselvitys.....	40
3.7	Arkeologinen selvitys.....	42
3.8	Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.....	43
3.8.1	Maakunnallisesti arvokkaat kohteet.....	44
3.8.2	Paikallisesti arvokkaat kohteet.....	45
3.9	Luettelo kaavan taustaselvityksistä.....	48
4	Kaavaratkaisu ja sen perustelut	49
4.1	Suunnittelun vaihtoehdot.....	49
4.2	Mitoitusperiaatteet.....	49
4.3	Kaavaluonnoksen suunnittelu.....	49
4.4	Kaavaehdotuksen suunnittelu.....	49
4.5	Suunnitteluratkaisu.....	49
4.5.1	Asuin- ja lomarakentaminen.....	50
4.5.2	Matkailupalvelujen alueet.....	54
4.5.3	Viheralueet, virkistys ja uimarannat.....	57
4.5.4	Liikenne ja liikkuminen.....	58
4.5.5	Erytysalueet ja johdot.....	59
4.5.6	Maa- ja metsätalous.....	59
4.5.7	Luonnonsuojelu ja luontoarvot.....	60
4.5.8	Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.....	62
4.5.9	Tulvavaara-alueet, melualueet ja Seveso-alueet.....	65
4.5.10	Muut merkinnät ja määräykset.....	66
4.5.11	Yleiset määräykset.....	67
5	Kaavaprosessi ja vaikutusten arviointi	70

5.1	Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus	70
5.1.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	70
5.1.2	Aloituskvaihe.....	70
5.1.3	Luonnosvaihe	71
5.1.4	Ehdotuskvaihe.....	71
5.1.5	Hyväksyminen	73
5.1.6	Viranomaisyhteistyö	73
5.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	74
5.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	75
5.4	Kaavan suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin	76
5.4.1	Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava	76
5.4.2	Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava	76
5.4.3	Jaalan itäosan rantayleiskaava.....	77
5.4.4	Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava	77
5.5	Kaavan suhde kaupunkistrategiaan 2019–2030	77
5.6	Vaikutusten arviointi	77
5.6.1	Vaikutusten arviointi osana kaavan laatimistyötä	77
5.6.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen	77
5.6.3	Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen	78
5.6.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen	78
5.6.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	79
5.6.6	Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön	79
5.6.7	Vaikutukset maisemaan.....	80
5.6.8	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön	81
5.6.9	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön.....	81
5.6.10	Vaikutukset maa- ja metsätalouteen.....	81
5.6.11	Yritysvaikutusten arviointi	81
5.6.12	Vaikutukset kauppaan ja palveluihin	82
5.6.13	Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi	82
5.6.14	Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi	82
5.6.15	MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset	83
5.7	Yleiskaavan toteuttaminen	83
6	Yhteystiedot	84
7	Liiteaineistot	85

Kannen kuva: Ilmakuva ja rinnevarjostuskuva alueesta (Maanmittauslaitos).

Tiivistelmä

Tarkoitus:

Rantayleiskaava on tarkoitettu pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämistä varten (MRL 72 § 2.mom). Rantayleiskaavalla ohjataan Pyhäjärven kaakkoisosan, Kymijoen pohjoisosan, Harjunjoen, Lappalanjärven, Kontjärven, Hautalanlammen, Riihilammen ja Sompanen-järven eteläosan sekä Kimolan kanavan pienien muutosalueiden ja Martinniemen rannan käyttöä. Kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 72§, MRL 44§).

Selvitykset:

Kaavaa varten on laadittu emätilaselvitys ja luontoselvitys. Emätilatarkastelu perustuu 1.7.1959 ajankohdan mukaiseen kiinteistöjaotukseen. Tämän kiinteistöjaotuksen mukaisille emätiloille määritetään rantarakennusoikeus muunnetun rantaviivan mukaan. Kertomalla emätilan muunnettu rantaviiva kaavan mitoitusperiaatteissa määritetyllä mitoitusluvulla 6, saadaan emätilan rantarakennusoikeus. Tästä teoreettisesta rantarakennusoikeudesta vähennetään kaikki emätilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus. Rakentamattomien emätilojen osalta tulosta on kohtuullistettu ja rakentamattomille emätiloille on osoitettu yksi rakennuspaikka. Luontoselvityksessä on selvitetty suunnittelualueen merkittävät luontoarvot, sisältäen liito-orava-, viitasammakko-, sudenkorento-, linnusto- sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset. Maisemaselvitys ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitys on laadittu ehdotusvaiheessa. Lisäksi luontoselvitystä on täydennetty liito-oravan ja viitasammakon osalta.

Kaavaratkaisu:

Kaavaratkaisu pohjautuu laadittuun emätilaselvitykseen ja mitoitusperusteisiin. Rantayleiskaavan on osoitettu yhteensä maatiloja (AM) 8 kpl, asuinrakennuspaikkoja (AP) 159 kpl ja (AP-1) 1 kpl, lomarakennuspaikkoja (RA) 148 kpl ja (RA-1) 9 kpl ja asuin-/lomarakennuspaikkoja (RA/AP) 230 kpl sekä 5 kpl saunan rakennusala. Rakennuspaikkoja on yhteensä siis 560 rakennuspaikkaa.

Uusia omarantaisia rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä 40 kpl, joista 2 kpl on saunan rakennusala ja loput ovat asuin-/lomarakennuspaikkoja. Ei omarantaisia uusia asuinrakennuspaikka on osoitettu 6 kpl. Rakentamattomia emätiloja on kaava-alueella 23 kpl.

Kaikkiaan kaavalla on osoitettu yhteensä 439 omarantaista rakennuspaikkaa sekä 121 ei omarantaista rakennuspaikkaa, eli yhteensä 560 rakennuspaikkaa (luvussa mukana saunan rakennusalat).

Noin 190 kpl olemassa olevalle lomarakennuspaikalle on osoitettu käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseksi asuinrakennuspaikaksi mahdollistava RA/AP-merkintä. Arviona on, että noin puolet kaavan

mahdollistamista RA/AP-rakennuspaikoista muutettaisiin asuinrakennuspaikoiksi. Tämä on noin 40 % koko kaavan rakennuspaikoista, joten kaavaluonnos on laadittu pääasiassa lomarakentamisen ohjaamista varten. Kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen koko on n. 5 000m². Kaava-alueen virkistyskäyttö tukeutuu alueen vesistöihin ja kaavassa on osoitettu virkistyskäyttökohteita mm. Hovinsaareen ja Tehtaansaareen sekä Possonkorven/Härkämäen alueelle. Kaavaratkaisu on ehdotus.

Vaikutusten arviointi:

Kaavassa on osoitettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille uusia asuin-/lomarakennuspaikkoja ja olemassa olevia lomarakennuspaikkoja, joilla käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia huomioiden kaava-alueen sijoittuminen Voikkaan ja Valkealan kirkonkylän palveluiden läheisyyteen sekä maltillisen etäisyyden päähän Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluista ja kauppakeskusalueelta. Rakennuspaikat täydentävät alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisäävät kunnallistekniikan hyödyntämistä. Kaavalla tuetaan alueen olemassa olevia elinkeinoja osoittamalla alueita maa- ja metsätalouden, matkailupalveluiden ja virkistyskäyttöön. Alue on pääosin haja-asutusalueita, jolla yksityisautoilu on pääasiallinen liikkumismuoto. Osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu siten, että niiden asukkaat pysyvät hyödyntämään joukkoliikennenyhteyksiä. Uusi rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti olemassa olevien teiden varsille ja tieyhteyksiin päähän. Kaavassa on osoitettu omilla merkinnöillään ja määräyksillään arvokkaat luontokohteet ja maisema-alueet, arvokkaat rakennukset sekä muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet. Hovisaaren, Tehtaansaaren, Tuhsaaren ja Härkämäen/Possonkorven virkistys- ja retkeilyalueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Muualla kaava-alueella rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti ryhmiin, ja alueelle on jätetty vapaata rantaviivaa virkistyskäyttöä varten.

Kaavaprosessi:

- Tekninen lautakunta on hyväksynyt Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mitoitusperiaatteet kokouksessaan 12.3.2019 (§ 47).
- OAS ja kaavan mitoitusperiaatteet ovat olleet nähtävillä 27.3.–3.5.2019.
- Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 1.3–31.3.2023

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavan tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava
Osayleiskaavan tunnus:	YK 2/6
Diaarinumerot:	50/10.02.03/2022, 343/10.02.03/2020 ja 5025/10.02.05/2018
Kaavan laatija:	Timo Leskinen, FCG Finnish Consulting Group Oy

1.2 Kaavaprosessi

Aloitusvaihe Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mitoitusperiaatteet

- Tekninen lautakunta 12.3.2019 (47 §)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 27.3.–3.5.2019.

Kaavaluonnosvaihe

- Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 1.3.–31.3.2023

Ehdotusvaihe

Hyväksymisvaihe

1.3 Sijainti

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelualaue sijaitsee Kouvolan keskusta-alueen pohjois- ja luoteispuolella, välimatkaan on noin 7–30 kilometriä. Rantayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 33 km² ja mitoitetavan suoran rantaviivan pituus on n. 60 km.

1.4 Rantayleiskaavan tarkoitus

Rantayleiskaavalla ohjataan Pyhäjärven eteläosan, Kymijoen pohjoisosan, Harjunjoen, Lappalanjärven, Kontjärven, Hautalanlammen, Riihilammen ja Sompanen-järven eteläosan sekä Kimolan kanavan ja Suuri Hautajärven pienien muutosalueiden sekä Martinniemen rannan käyttöä. Kaavan valmistuttua suunnittelutarveratkaisuja kaava-alueella ei tarvitse enää käsitellä, sillä kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 72 §, MRL 44 §).

2 Suunnittelun lähtökohdat

2.1 Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin toimesta. Kymijoen rantayleiskaava on vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yleiskaavakohde. Kyseessä on tavanomainen taajaman lievealueiden rantayleiskaava, johon kaupunki on jo tehnyt perusselvityksiä.

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

Rantayleiskaavalla ohjataan Pyhäjärven kaakkoisosan, Kymijoen pohjoisosan, Harjunjoen, Lappalanjärven, Kontjärven, Hautalanlammen, Riihilammen ja Sompanen-järven eteläosan, Kimolan kanavan ja Suuri Hautajärven pienien muutosalueiden sekä Martinniemen rannan käyttöä. Kaavan valmistuttua suunnittelutarveratkaisuja kaava-alueella ei tarvitse enää käsitellä, sillä kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 72 §, MRL 44 §). Voimaan tultuaan kaava korvaa alueella nykyisin voimassa olevat Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan, Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavan, Jaalan itäosan rantayleiskaavan, Etelä-Valkealan rantayleiskaavan ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan.

2.2 Ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmät

Maankäyttö ja rakennuslain (1999/132) 72 §:n mukaan:

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

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

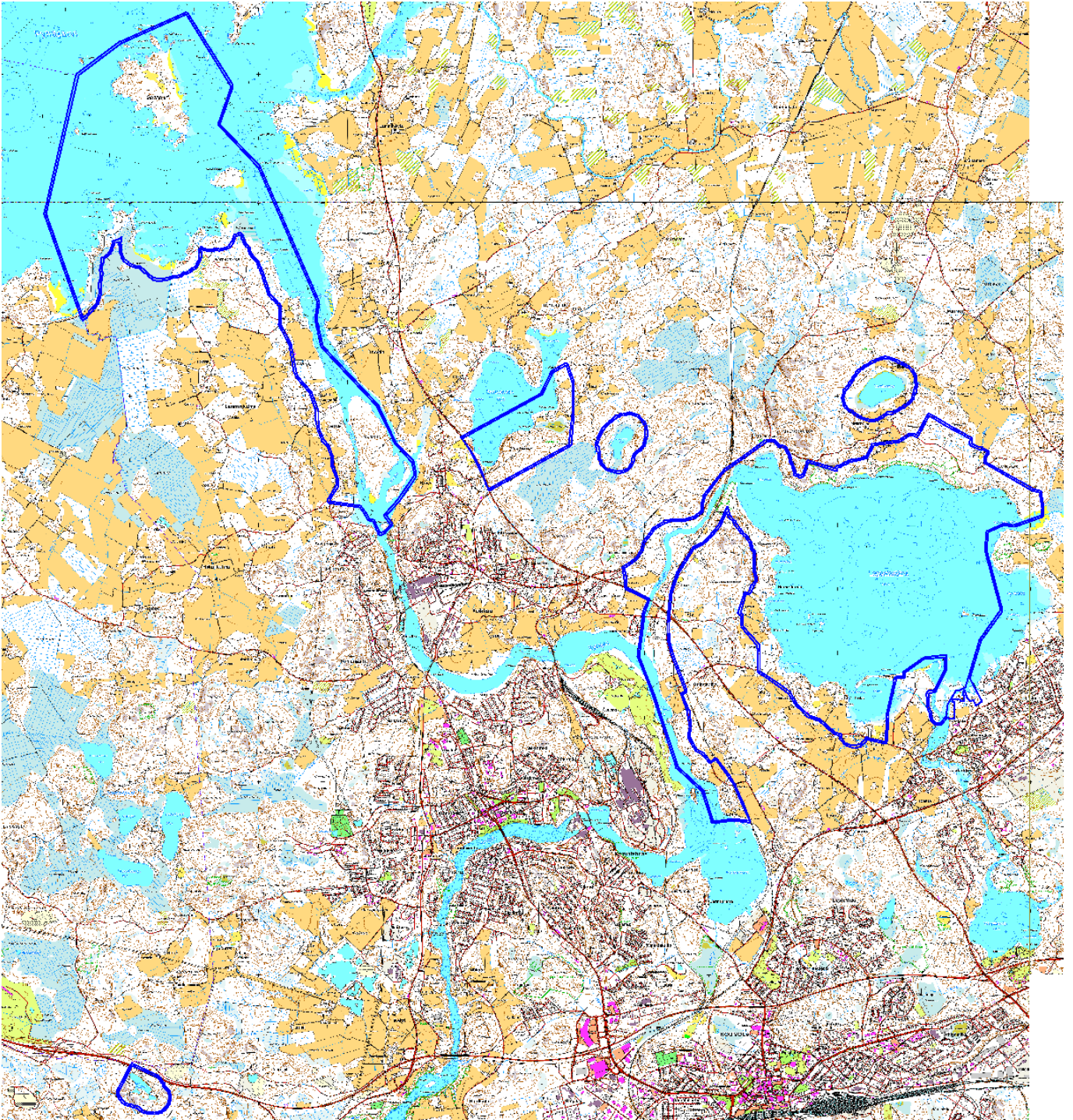
2.3 Kaava-alueen yleiskuvaus

Rantayleiskaava-alueeseen kuuluvat Pyhäjärven kaakkoisosat ja Kymijoen pohjoisosan länsiranta Salonsaaresta Hovinsaareen, Sompanen-järven kaakkoisrannat, Harjunjoen rannat, Lappalanjärven rannat kaakkoisosaa lukuun ottamatta, Kymijoen itärannat Harjunjoelta Kuusaanlammelle asti,

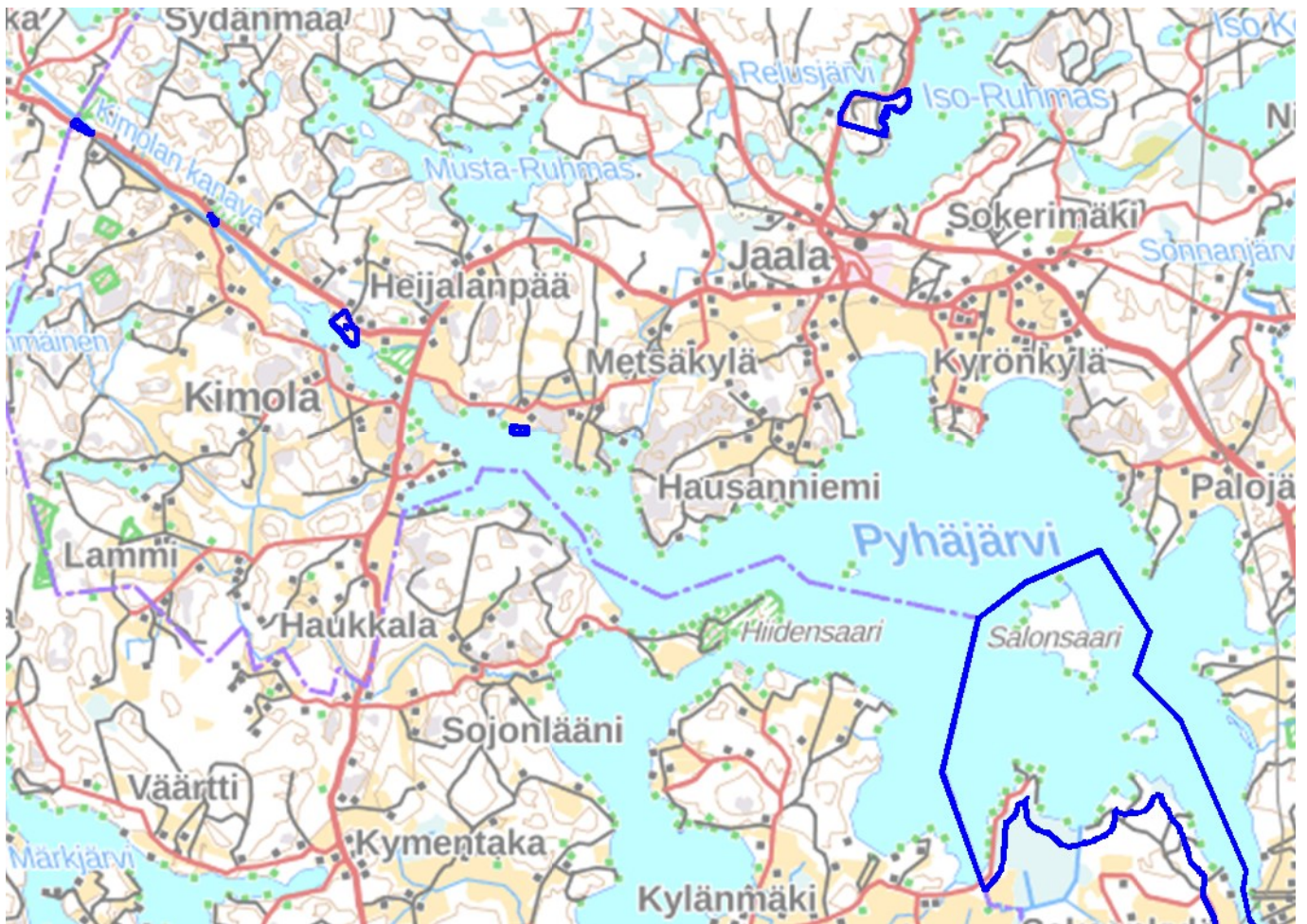
Lappalanjärven pohjoispuolelle sijoittuvat Riihilampi ja Hautalanlampi, Kontjärvi valtatie 12:n eteläpuolella Inginmaan lähellä sekä Martinniemen alue Iso-Ruhmaan rannalla Jaalan pohjoispuolella. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan neljä erillistä vesistömatkailuun liittyvää kaavamuutoskohdetta, Väärälän tila, Kukkulinnantupa, Eiraskanmutka ja Kimolan kanavan sulku sekä yhden rakennuspaikan siirtokohde Suuri Hautajärvellä.

Suunnittelualueen rannoilla on paljon olemassa olevaa rakennuskantaa, sekä vakituisia että loma-asuntoja. Lappalanjärven ja Harjunjoen rannoilla on sekä loma-asuntoja että vakituisia asuntoja,

Kymijoen ja Hautalanlammen rannoilla on pääsääntöisesti vakituista asutusta ja Sompasen, Pyhäjärven, Riihilammen sekä Kontjärven rannoilla on puolestaan pääsääntöisesti loma-asutusta.



Kuva 1 Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen rajaus sinisellä, suunnittelualueen etelä- ja keskiosa. Maastokartta (MML).



Kuva 2 Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen rajaus sinisellä, suunnittelualueen pohjoisosa. Maastokartta (MML).



Kuva 3 Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen rajaus sinisellä, Suuri Hautajärvi Maastokartta (MML).

2.3.1 Sijainti

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskusta-alueen pohjois-, lounais- ja luoteispuolella, noin 7–30 kilometrin päässä.

2.3.2 Kaava-alueen rajaus ja sen tarkennus

Rantayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 33 km² ja mitoitettavan suoran rantaviivan pituus on n. 60 km. Kaava-alue on rajattu pääsääntöisesti rantavyöhykkeen mukaisesti n. 200 metriä vesistön rannasta sisämaahan päin. Paikoitellen kaava-alue kuitenkin ulottuu rantavyöhykkeen ulkopuolisille alueille mm. tiestön ja kiinteistöjaotuksen huomioimisen vuoksi. Rantayleiskaava-alue (kuvat 1 ja 2) käsittää seuraavat alueet: Pyhäjärven kaakkoisosat ja Kymijoen pohjoisosan länsiranta Salonsaaresta Hovinsaareen, Sompanen-järven kaakkoisrannat, Harjunjoen rannat, Lappalanjärven rannat kaakkoisosaa lukuun ottamatta ja Kymijoen itärannat Harjunjoelta Kuusaanlammelle asti. Suunnittelualueeseen on kaavaprosessin edetessä otettu mukaan Lappalanjärven pohjoispuolelle sijoittuvat Riihilampi ja Hautalanlampi, Kontjärvi valtatie 12:n eteläpuolella Inginmaan lähellä sekä Martinniemen alue Iso-Ruhmaan rannalla Jaalan pohjoispuolella. Lisäksi kaavaan on otettu mukaan neljä erillistä vesistömatkailuun liittyvää kaavamuutoskohdetta: Väärälän tila, Kukulinnantupa, Eiraskanmutka ja Kimolan kanavan sulku sekä yhden rakennuspaikan siirtokohde Suuri Hautajärvellä.

2.3.3 Suunnittelutilanne

Suurimmassa osassa suunnittelualuetta on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Pienempien kaavamuutoskohteiden alueilla on voimassa Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava (2004), Jaalan itäosan rantayleiskaava (2003), Etelä-Valkealan rantayleiskaava (2000) ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava (2007).

Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen Palomäessä Kymijoen pohjoisosassa Hovinsaaren lähellä ja Lappalanjärven kaakkoisosassa Sepänmäen ja Valkealan kohdalla.

Suunnittelualueella on voimassa Laurinmäen rakennuskaava (1966), Ylärantalan rantakaava (1995) ja Martinniemen rantakaava (1989).

2.3.4 Luonnonympäristö ja maisema

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu luontoselvitys keväällä ja kesällä 2018 (Luontoselvitys Kotkansiipi) (Liite 3). Kaava-alueeseen mukaan otettujen pienten lampien ja Martinniemen osalta luontoselvitykset on tehty keväällä 2020 (Luontoselvitys Kotkansiipi) (Liitteet 4 ja 7). Luontoselvitystä on päivitetty liito-oravien ja viitasammakoiden osalta keväällä 2023. Selvityksen tulokset on kuvattu tässä selostuksessa sekä selostuksen liitteenä olevassa raportissa (Liite 16). Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelta maisemaselvitys, joka on valmistunut syksyllä 2023 (Liite 11).

2.3.5 Natura 2000-alueet

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi Natura 2000 verkostoon kuuluva alue FI0424011 Lappalanjärven lahdet ja Kytönlampi SAC. Natura-alueen kuvauksen mukaan Lappalanjärven Nisoksen alue, Käyräjoen suualue, Hovinlahti ja Sulkavaisten lahti sekä Kytönlampi ovat matalia ruovikkoisia ja kortteikkoisia vesialueita.

Alueilla elää runsaana luontodirektiivin liitteen II ja IV (a) lajeihin kuuluva täplälampikorento. Kytönlammen ja Hovinlahden alueilla elää myös luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluva sirolampikorento. Lisäksi Nisoksen ja Käyräjoen suun alueilla kasvaa useissa kohdin luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluvaa uhanalaista hentonäkinruohoa. Liika rehevöityminen ja umpeenkasvu sekä toisaalta liian laajat ruoppaukset tai niitot voivat tuhota täplälampikorenon ja hentonäkinruohon elinympäristöt.

Suojelutavoitteen määrittely: Jättisukeltaja (1081), täplälampikorento (1042) ja hentonäkinruoho (1963) kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintään alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Lisäksi alueen suojelussa ja hoidossa painotetaan seuraavaa tavoitetta: - alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla.

Lappalanjärven lahdet ja Kytönlampi Natura-alue ei ole suojeluohjelmissa tai suunnitelmissa. Kohteen suojelu on tarkoitus toteuttaa vesilain ja ympäristönsuojelulain keinoin.

2.3.6 Vesistöjen nykytila

Suunnittelualueen vesistöistä Lappalanjärven ekologinen tila on hyvä. Se kuuluu pintavesityypiltään luokkaan keskikokoiset humusjärvet. Lappalanjärvi on voimakkaasti pohjavesivaikutteinen. Myös Pyhäjärven ekologinen tila on hyvä. Pyhäjärven ekologinen tila on parantunut edellisestä arvioinnista yhdellä luokalla. Pyhäjärvi on tyypiltään suuri vähähumuksinen järvi. Iso-Ruhmas, jolla sijaitsee Martinniemen alue kaavassa on ekologiselta tilaltaan erinomainen. Iso-Ruhmas kuuluu pieniin ja keskikokoisiin vähähumuksisiin järviin. (Vesikartta, Suomen ympäristökeskus)

2.3.7 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rannoilla on paljon olemassa olevaa rakennuskantaa, sekä vakituisia että loma-asuntoja. Lappalanjärven ja Harjunjoen rannoilla on sekä loma-asuntoja että vakituisia asuntoja, Kymijoen ja Hautalanlammen rannoilla on pääsääntöisesti vakituista asutusta ja Sompasen, Pyhäjärven, Riihilammen sekä Kontjärven rannoilla on puolestaan pääsääntöisesti loma-asutusta.

Suunnittelualueella on yhteensä noin 350 lomarakennusta ja noin 150 asuinrakennusta.

Suunnittelualueella on myös peltoalueita ja kuusi maatilaa.

2.3.8 Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu läheisten taajamien; Kouvolan keskustan, Valkealan, Voikkaan ja Kuusankosken palveluihin.

2.3.9 Liikenne

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkevat seuraavat maantiet: valtatiet 15 ja 12, kantatie 26 sekä yhdystie 3662. Lisäksi Lappalanjärven länsipuolelta kulkee rautatie.

2.3.10 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee seuraavat Museoviraston muinaisjäännösrekisterin kohteet:

Kiinteät muinaisjäännökset:

- 306010003, Kirkkokallio, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012962, Lappakoski, puolustusvarustukset, historiallinen
- 1000041348, Välikallio, asuinpaikat, kivikautinen
- 1000041349, Karsitunniemi, asuinpaikat, kivikautinen
- 1000012842, Tillolan taistelupaikka, taistelupaikat, historiallinen
- 1000006120, Kimola Kukkulinna, asuinpaikat, historiallinen

Muut kulttuuriperintökohteet:

- 1000013032, Pilkanmaa (Pilckanma), asuinpaikat, historiallinen
- 1000013030, Huuhkajavuori, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012928, Saarento (Saarento) Rantalankylä, asuinpaikat, historiallinen
- 1000041350, Saksala (Saxala), asuinpaikat, historiallinen
- 1000041351, Paavola (Påfvala), asuinpaikat, historiallinen
- 2512, Pessankoski, alusten hylt, historiallinen

Lappalanjärven itäosassa, suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Valkealan kirkon ja kartanon kulttuurimaisema. Syksyllä 2023 on valmistunut rakennetun kulttuuriympäristön selvitys.

2.3.11 Yhdyskuntatekninen huolto

Lappajärven etelä- ja länsiosissa ja pohjoisosassa Hautalan kohdalla sekä Harjunjoen itärannalla ja Kymijoen itärannalla Kuusaanlammen pohjoispuolella on vesi- ja viemäriverkostoa. Muulla osalla suunnittelualueesta ei ole vesihuoltoverkostoa.

2.3.12 Maaperä ja sen pilaantuneisuus ja rakennettavuus

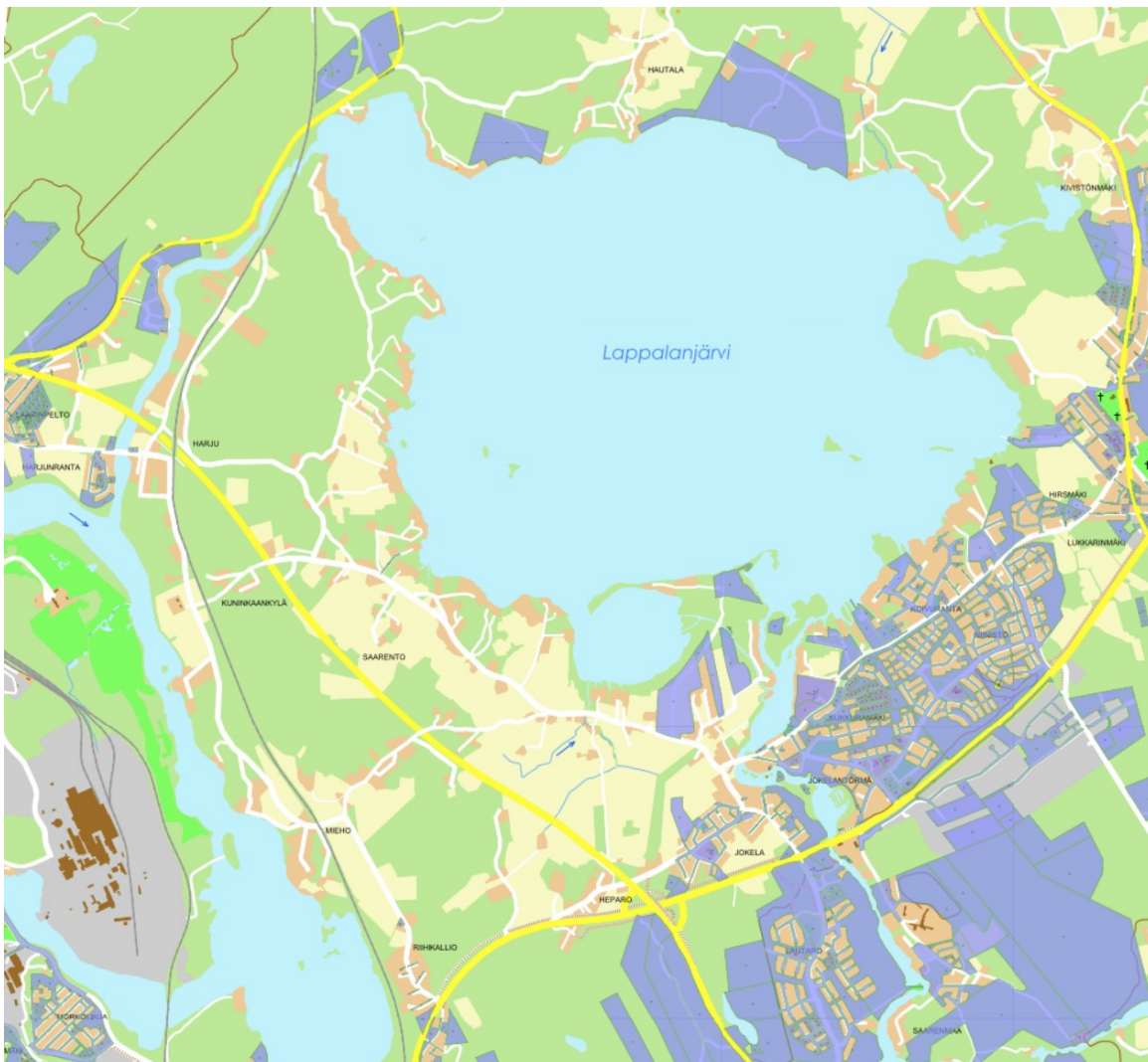
Suunnittelualueella on yksi maaperän tilan tietojärjestelmän kohde (id 41033) Saukkolassa. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen laatima Kymijoen pilaantuneiden sedimenttien riskiarvio on vuodelta 2011.

2.3.13 Ympäristöhaitat

Kouvolan kaupungin meluselvitys on laadittu vuonna 2016 (WSP Finland Oy). Maanteiden ja rautateiden liikenne on keskeisin melulähde alueella.

2.3.14 Maanomistus

Suurin osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Kouvolan kaupunki omistaa maata Lappalanjärven pohjoisosasta ja eteläosasta, Harjunjoen länsiosasta, Saksankylän alueelta. Lisäksi kaupungin omistuksessa ovat Kimolan kanavan sulun ja Martinniemen alueet. Kouvolan kaupungin maaomistus on esitetty seuraavissa kuvissa.



Kuva 4 Kaupungin maanomistus violetilla, suunnittelualueen eteläosa.



Kuva 5 Kaupungin maanomistus violetilla, suunnittelualueen pohjoisosa.



Kuva 6 Kaupungin maanomistus violetilla, Martinniemi.

2.3.15 Väestö ja työpaikat

Koko suunnittelualueella asui noin 250 ihmistä vuonna 2020 (Tilastokeskus, 250x250m ruututietokanta-aineisto).

2.4 Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet

2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (14.12.2017) koskevat seuraavia asiakokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

2.4.2 Kymenlaakson maakuntakaava

Kymenlaakson maakuntavaltuusto hyväksyi Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 15.6.2020 ja maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi. Voimaan tultuaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040 kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnot ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: taajamatoimintojen alue, taajamatoimintojen reservialue, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, virkistysalue, sini-viheryhteystarve, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, luonnonsuojelualue, konsultointivyöhyke, pohjavesialue, kehitettävä päärata, ylimaakunnallinen patikointireitti ja melontareitti, veneväylä, venesatama, kantatie, pääsähkölinja, päävesijohto, matkailun ja virkistyskehittämisen kohdealue, valtakunnallisesti arvokas kallioalue ja vähintään maakunnallisesti arvokas harjualue.

Koko maakuntakaava-aluetta koskien on annettu mm. seuraavia määräyksiä:

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulva-herkillä alueilla. Rannikon ja saariston maankäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja merkittävien yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä tulvariskeihin, silloin kun maanpinnan korkeus on tason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolella. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on aina tarpeen ottaa huomioon vesistöjen tulva-herkkyys.

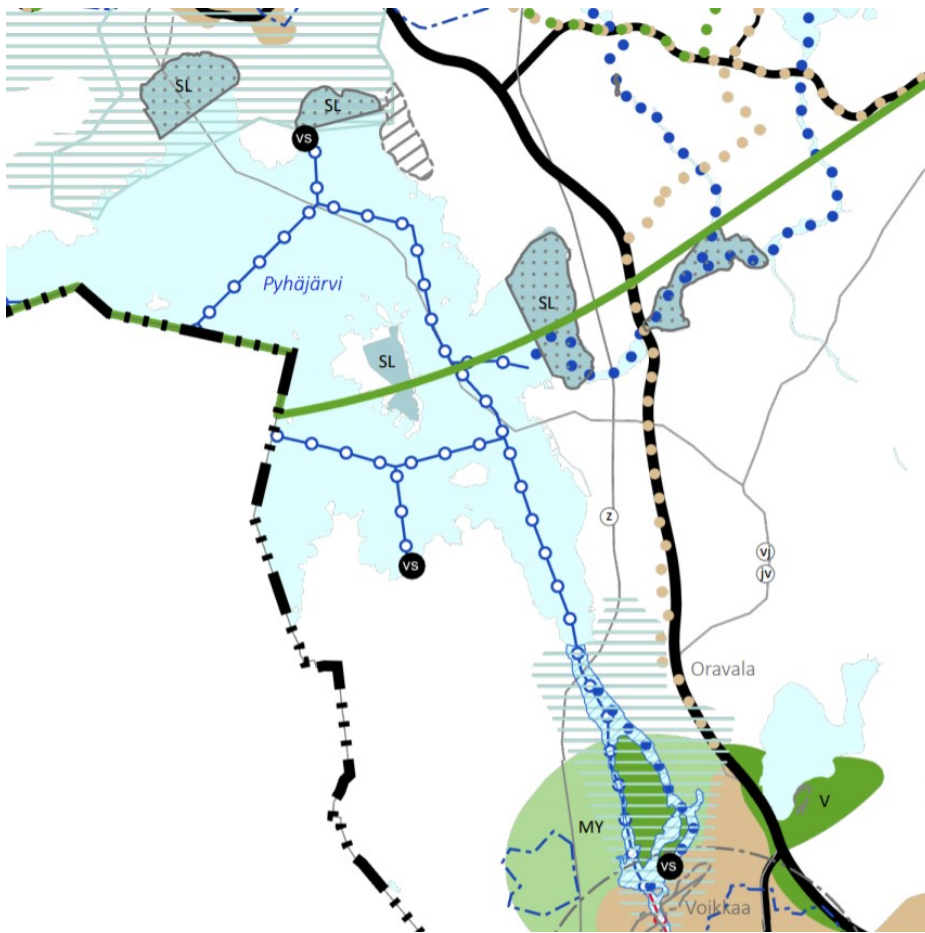
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

Maankäytön tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä vaelluskalakantojen luontaiselle lisääntymiselle jokialueilla. Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.

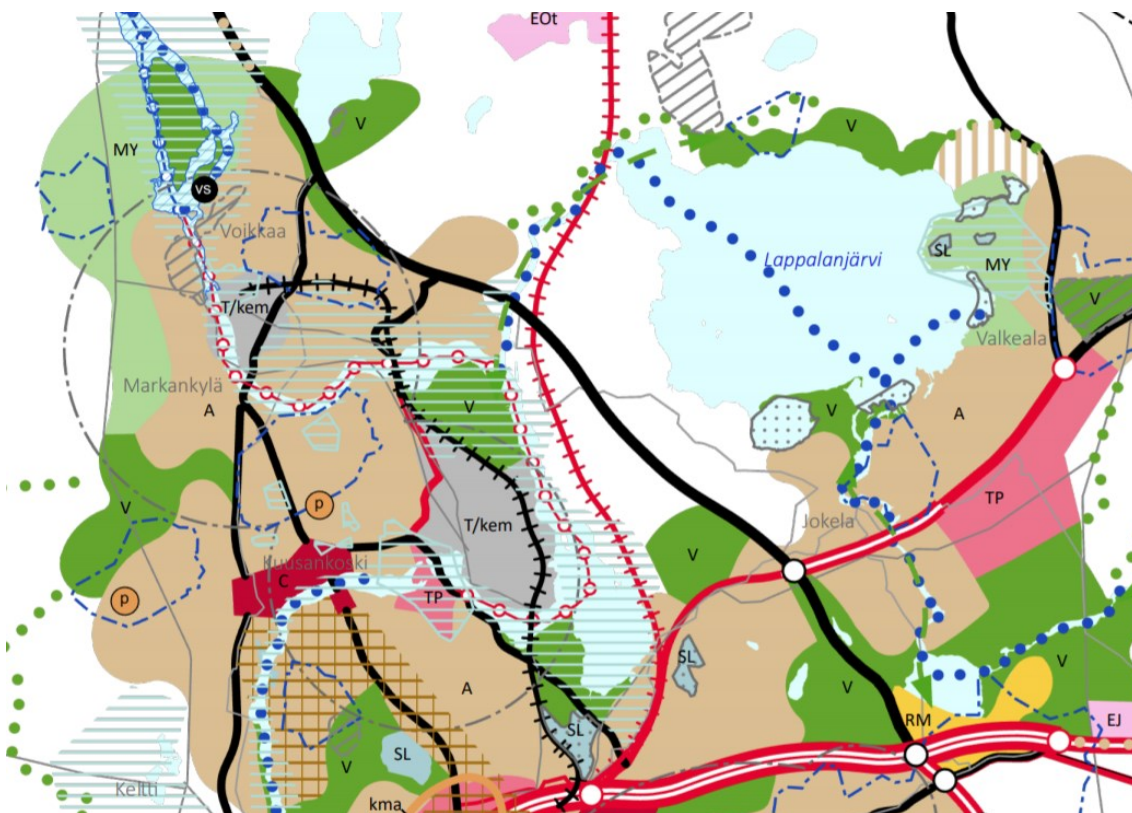
Alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että toiminta ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia tai häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset.

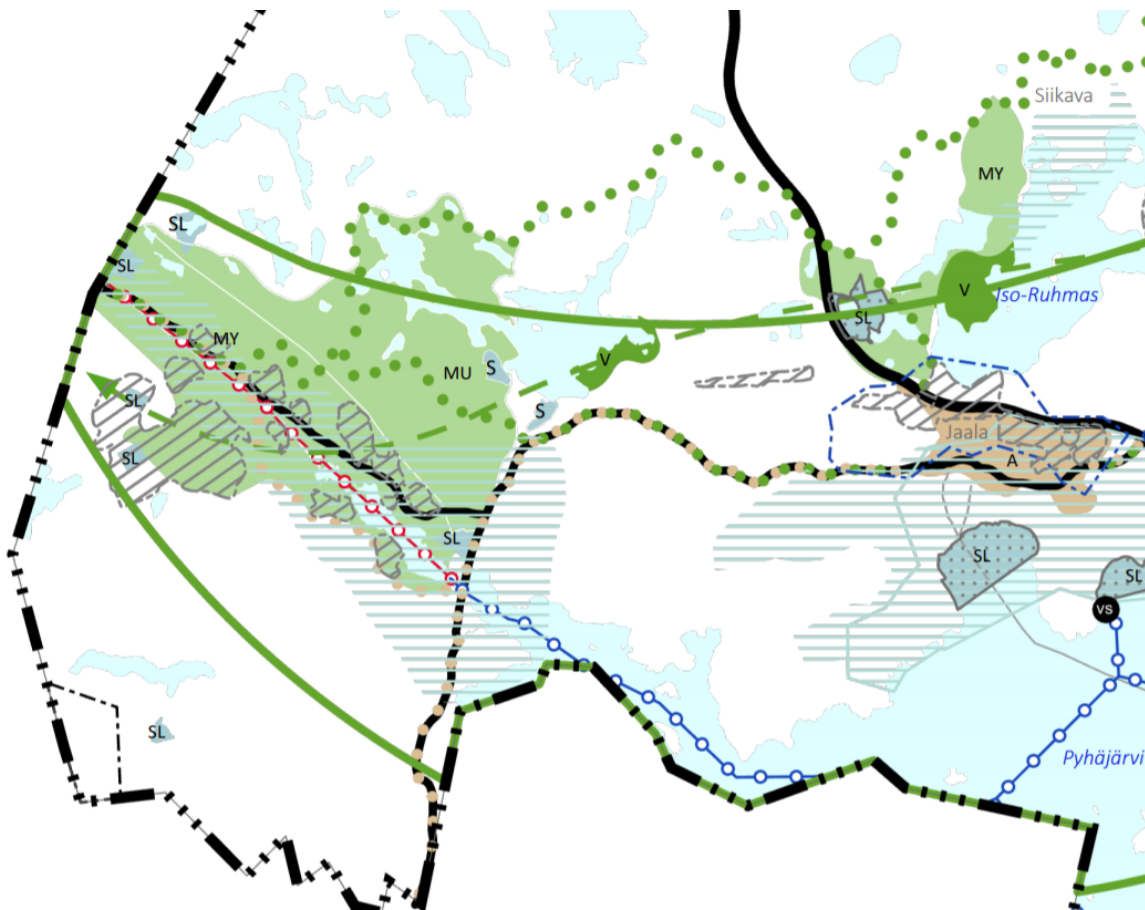
Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.



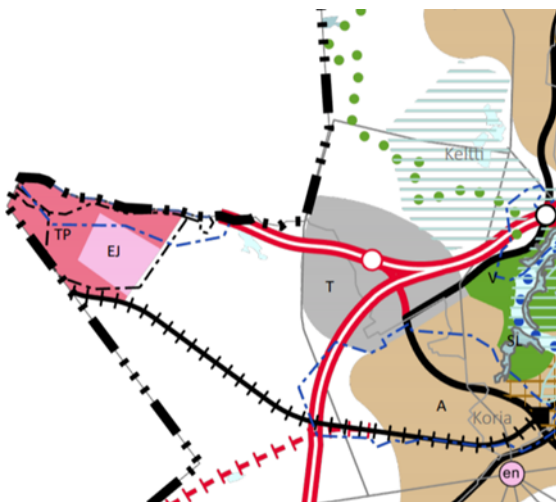
Kuva 7 Ote Maakuntakaava 2040:sta, suunnittelualueen pohjoisosa.



Kuva 8 Ote Maakuntakaava 2040:sta, suunnittelualueen eteläosa.



Kuva 9 Ote Maakuntakaava 2040:sta, Kimolan matkailualueiden muutoskohteet sekä Martinniemi.



Kuva 10 Ote Maakuntakaava 2040:sta, Kontjärvi.

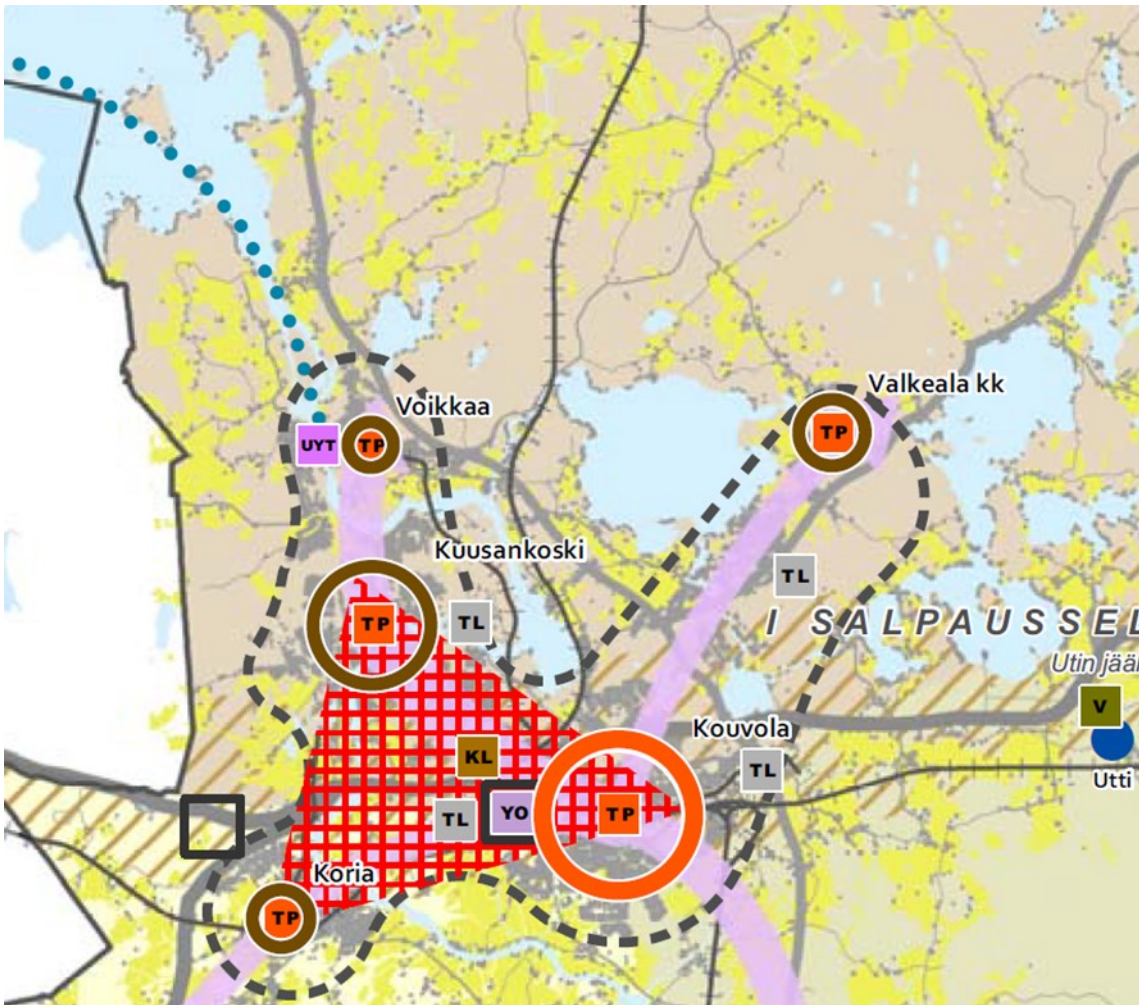


Kuva 11 Ote Maakuntakaava 2040:sta, Suuri Hautajärvi.

2.4.3 Kouvolan kaupungin rakennemalli

Kouvolan kaupungin rakennemalli on luonteeltaan kunnan kehittämistavoitteet sisältävä alueidenkäytön kehityskuva, jossa pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen kaupungin eri osien maankäytön kehittämisestä. Rakennemallissa esitetään kaupungin keskusverkko ja alueiden kehittämisen painopistealueet. Kouvolan rakennemallilla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Rakennemallin on kuitenkin tarkoitus määritellä tavoitteita ja suuntaviivoja maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle kaavoitukselle. Suunnittelualue kattaa Kouvolan kaupungin koko alueen. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennemallin 18.2.2013.

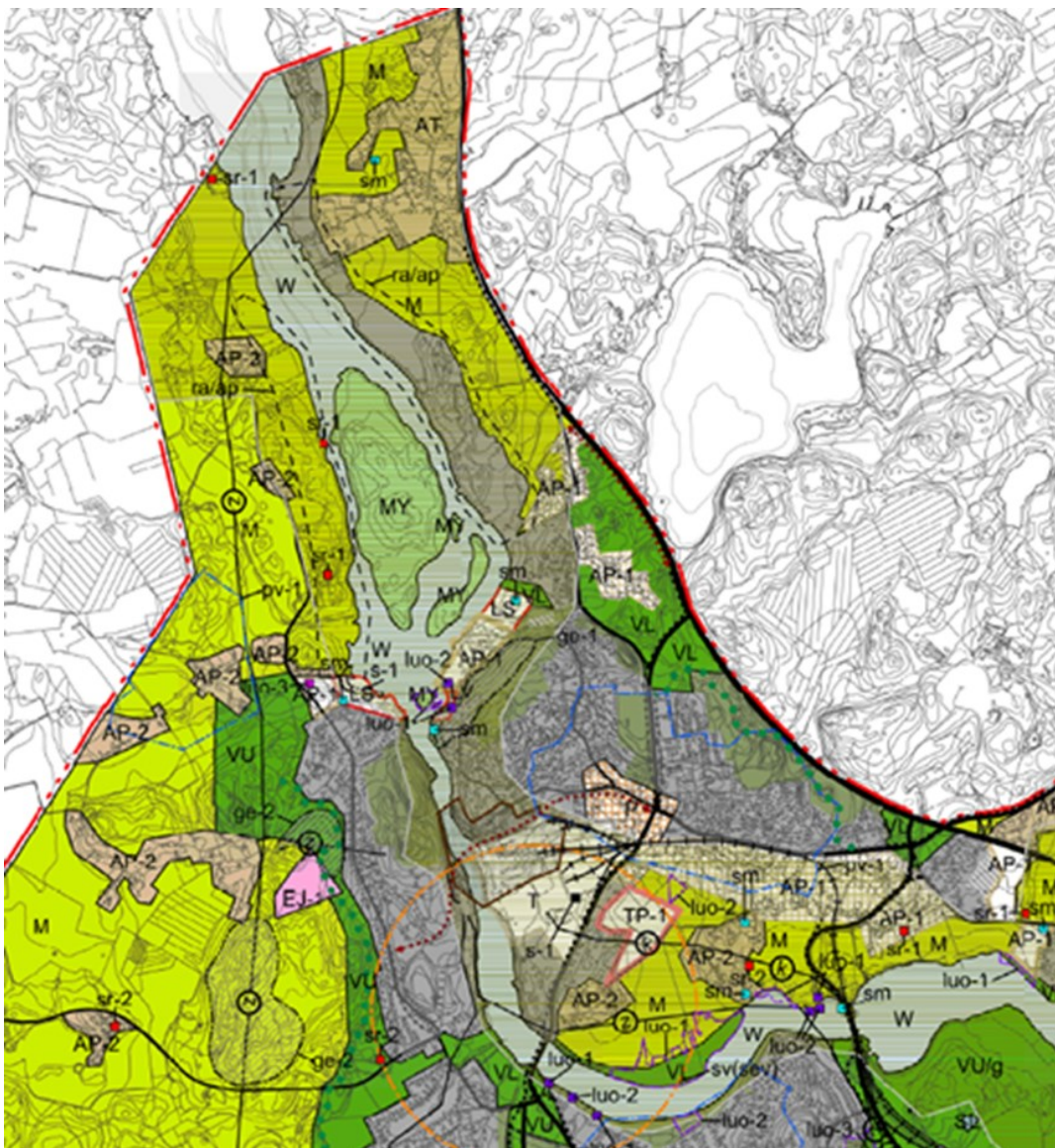
Suunnittelualue kuuluu rakennemallin viljelymaisemien pilkkomaan järvisetuun. Alue ei kuulu rakennemallin keskeisen kaupunkialueeseen mutta sijaitsee sen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty vesireitti.



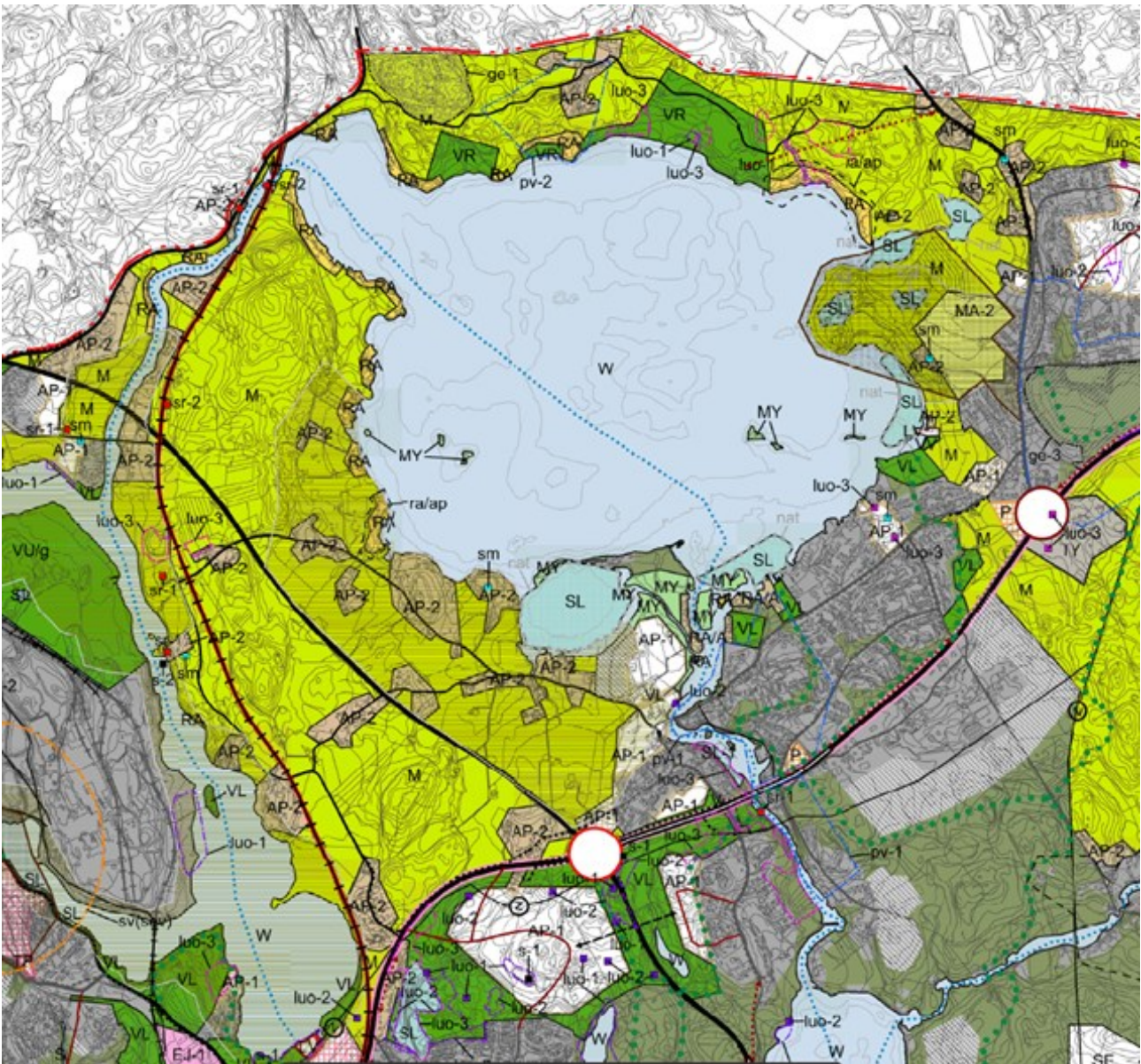
Kuva 12 Ote rakennemallikartasta.

2.4.4 Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

Suurimmassa osassa suunnittelualuetta on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: pientalovaltainen asuntoalue (AP-2), loma-asuntoalue (RA) (RA/A), ympärivuotiselle asumiselle edullinen ranta-alue (ra-ap), maisemallisesti arvokas peltoalue (MA-2), maakunnallisesti arvokas maisema/ kulttuuriympäristökokonaisuus, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), lähivirkistysalue VL, retkeily- ja ulkoilualue (VR), muinaismuistokohteet ja -alueet (sm), suojeltava rakennuskulttuurikohde (SR-1) (SR-2), suojeltava kulttuuriperintökohde (s-2), luonnonsuojelualue (SL), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1) (luo-3), vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, kevyen liikenteen yhteystarve, voimajohto (Z) ja ohjeellinen vesiliikennereitti.



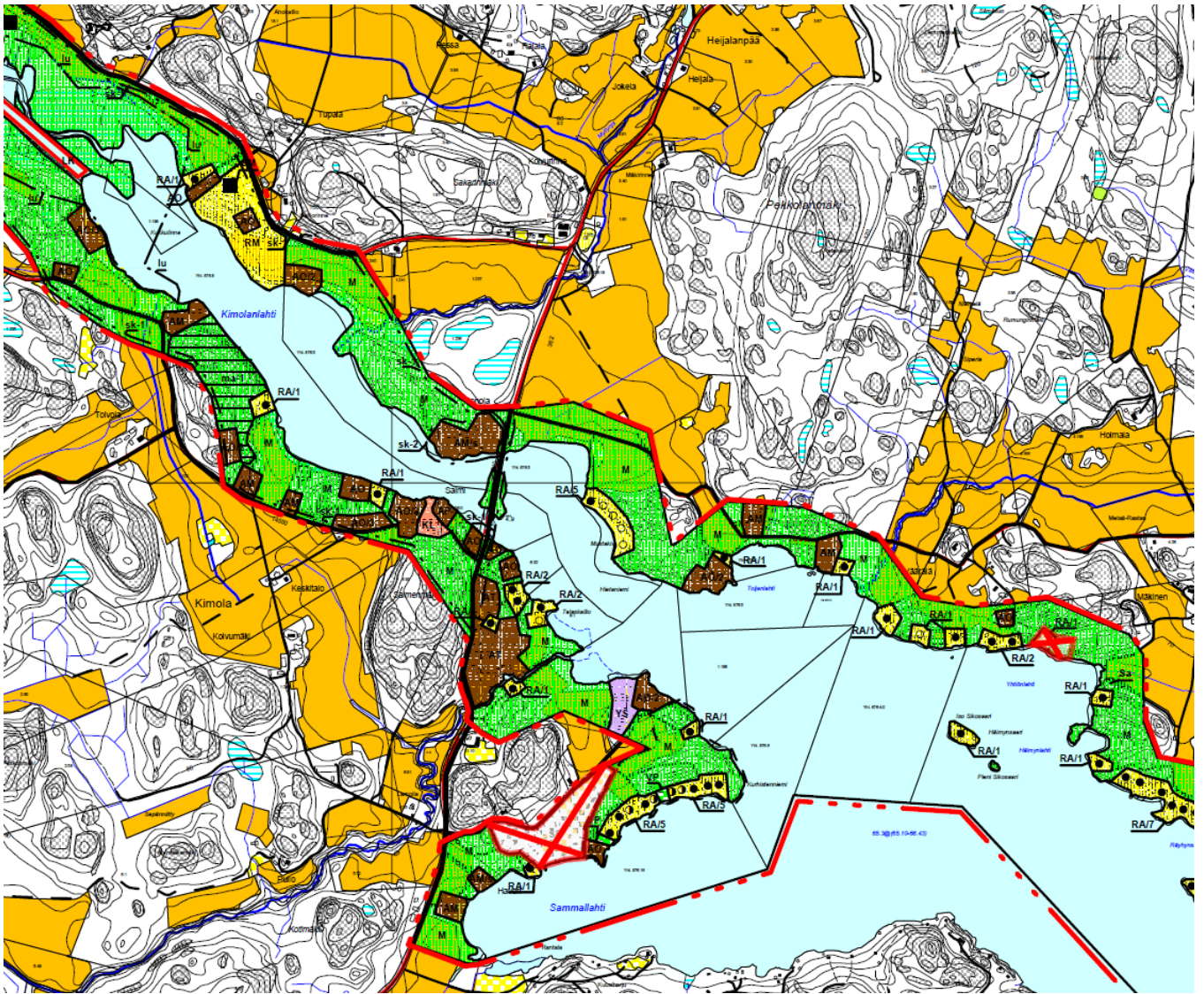
Kuva 13 Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta (suunnittelualueen pohjoisosa)



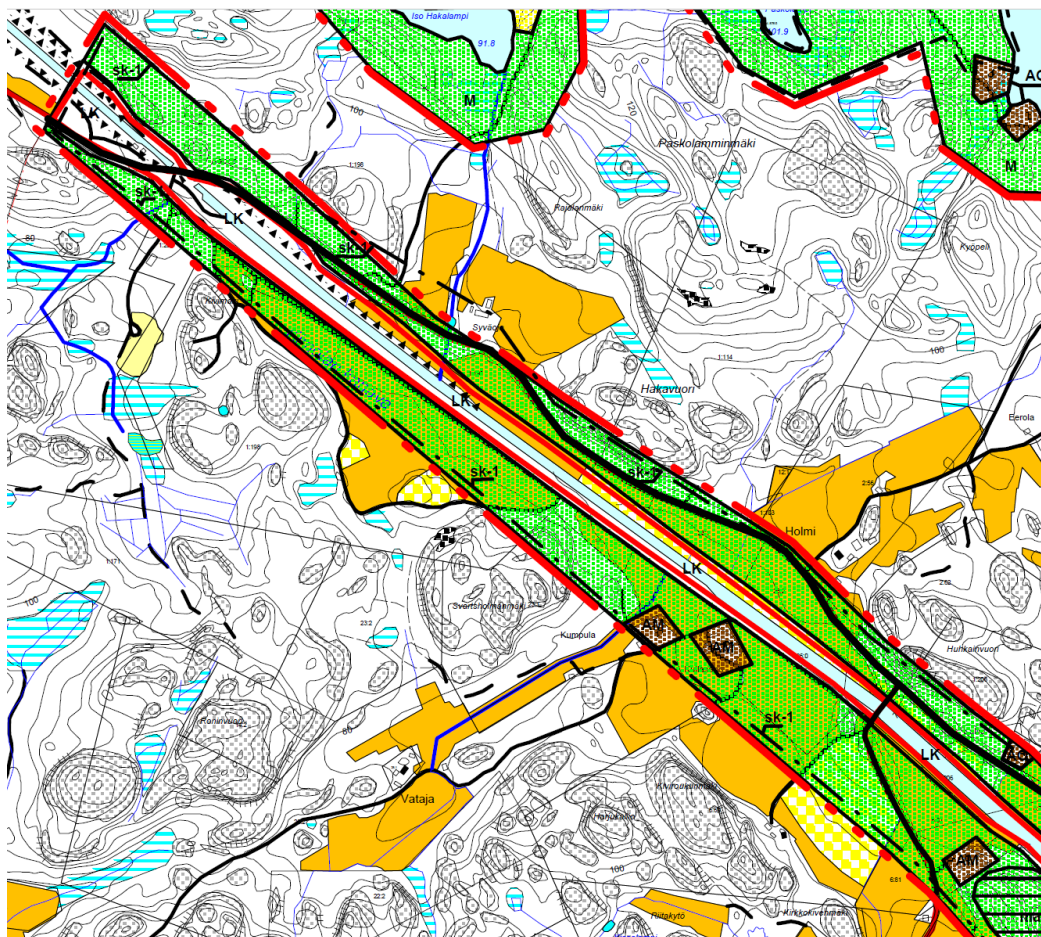
Kuva 14 Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta (suunnittelualueen eteläosa)

2.4.5 Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava

Kimolan kanavan ympäristössä on voimassa Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2004. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: loma-asuntoalue (RA), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), matkailupalvelujen alue (RM), kanava-alue (LK), muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös (sm), kulttuurihistoriallisia-, rakennushistoriallisia- sekä maisema-arvoja omaava alue (sk-1).



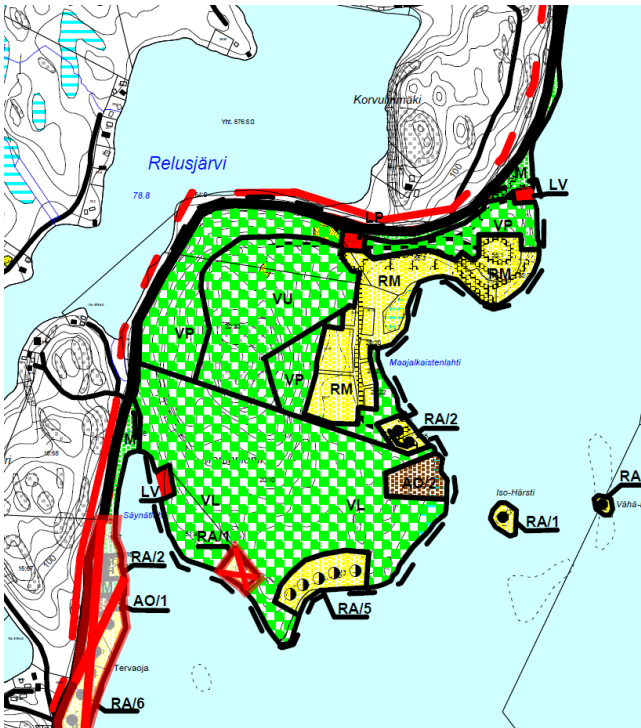
Kuva 15 Ote Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavasta.



Kuva 16 Ote Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavasta (Eiraskanmutkan ja Kimolan kanavan sulun alueet).

2.4.6 Jaalan itäosan rantayleiskaava

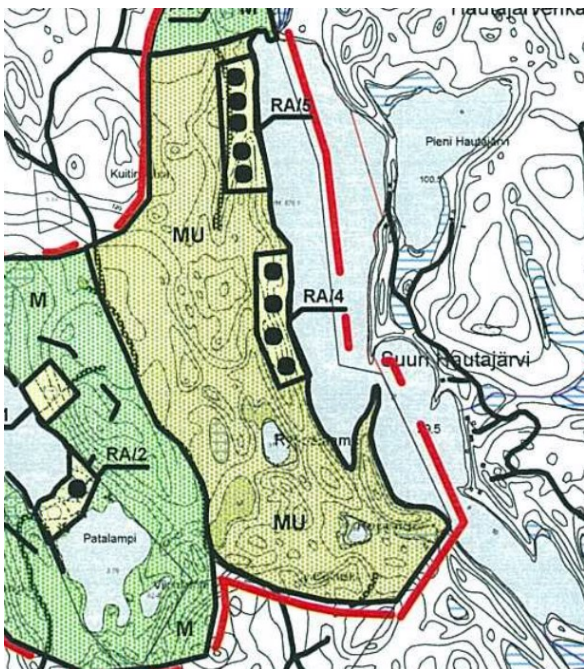
Martinniemessä on voimassa Jaalan itäosan rantayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2003. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: matkailupalvelujen alue (RM), puistoalue (VP), virkistyspalvelujen alue (VU), pysäköintialue (LP) ja venevalkama-alue (LV). Lisäksi alue on osoitettu alueeksi, jolla on ranta-asetmakaava.



Kuva 17 Ote Jaalan itäosan rantayleiskaavasta.

2.4.7 Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava

Suuri Hautajärvellä on voimassa Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava, joka hyväksytty vuonna 2007. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA).



Kuva 18 Ote Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta.

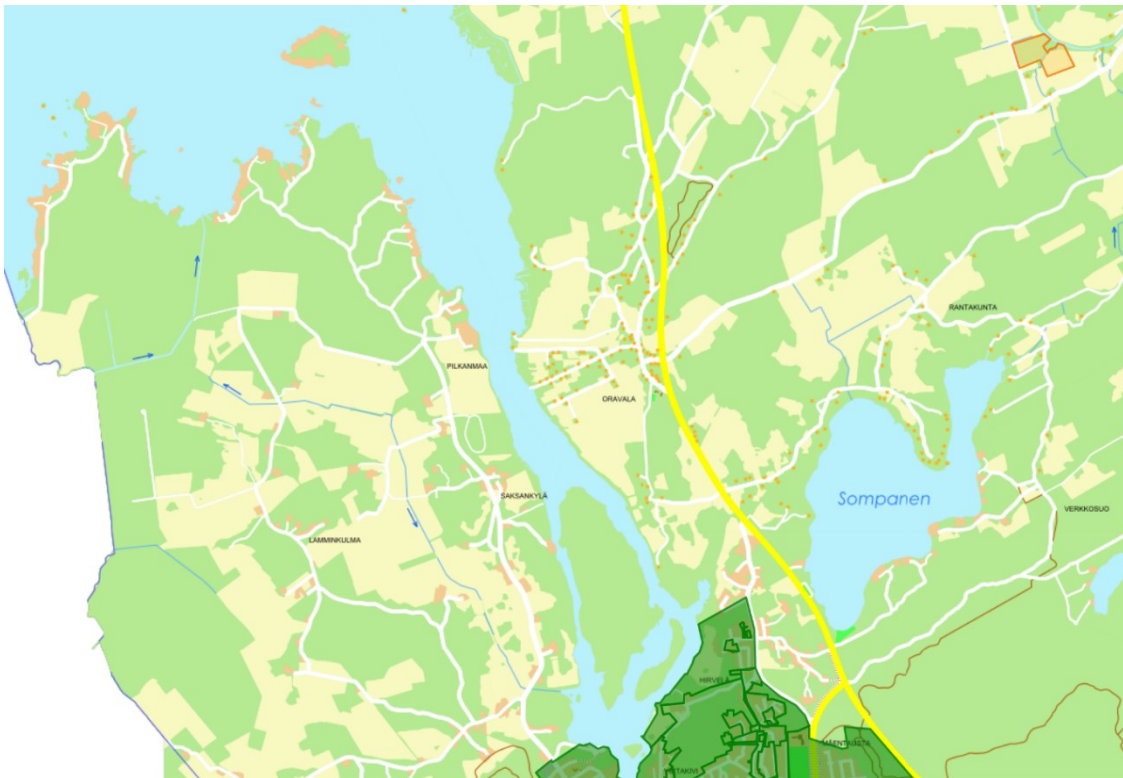
2.4.8 Asemakaavat

Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen Palomäessä Kymijoen pohjoisosassa Hovinsaaren lähellä ja Lappalanjärven kaakkoisosassa Sepänmäen ja Valkealan kohdalla.

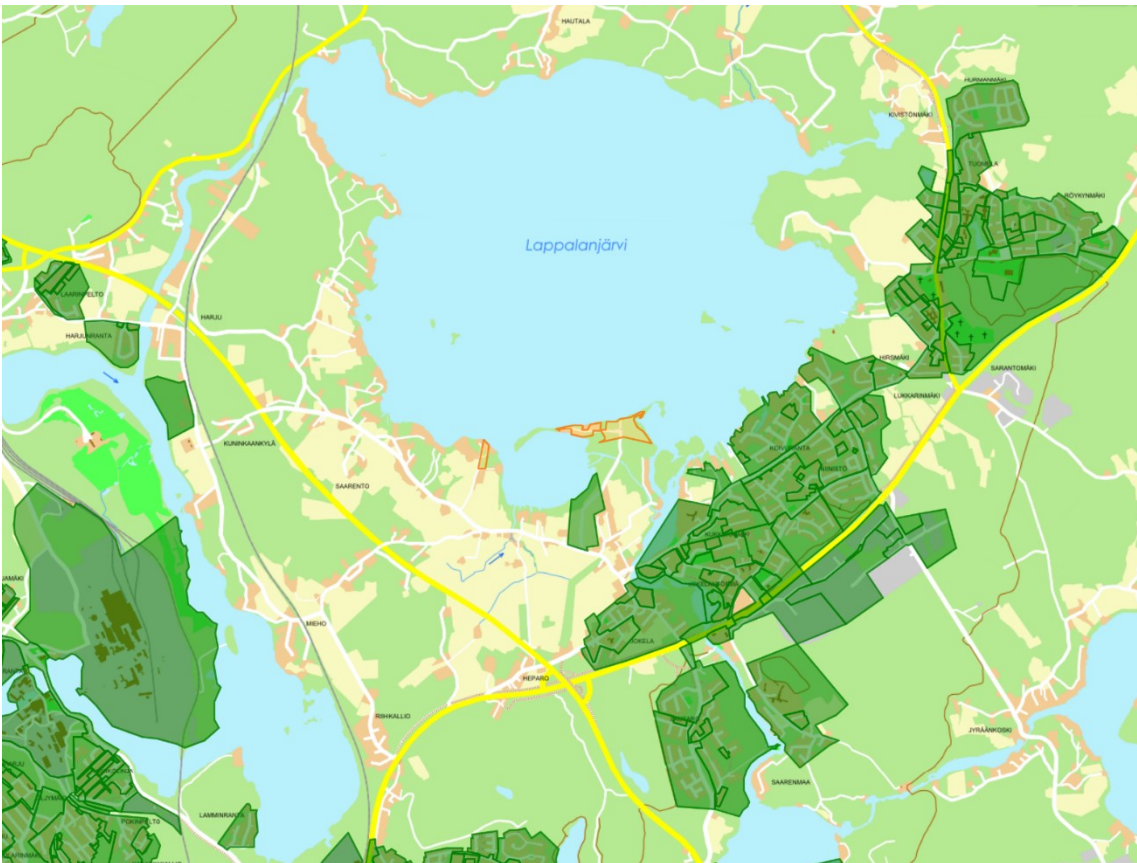
Suunnittelualueella on voimassa Laurinmäen rakennuskaava ja Ylärantalan rantakaava (1995).

Martinniemessä on voimassa Martinniemen rantakaava (1989).

Asemakaavoitetun alueen rajat ja otteet alueella voimassa olevista asemakaavoista on esitetty seuraavissa kuvissa.



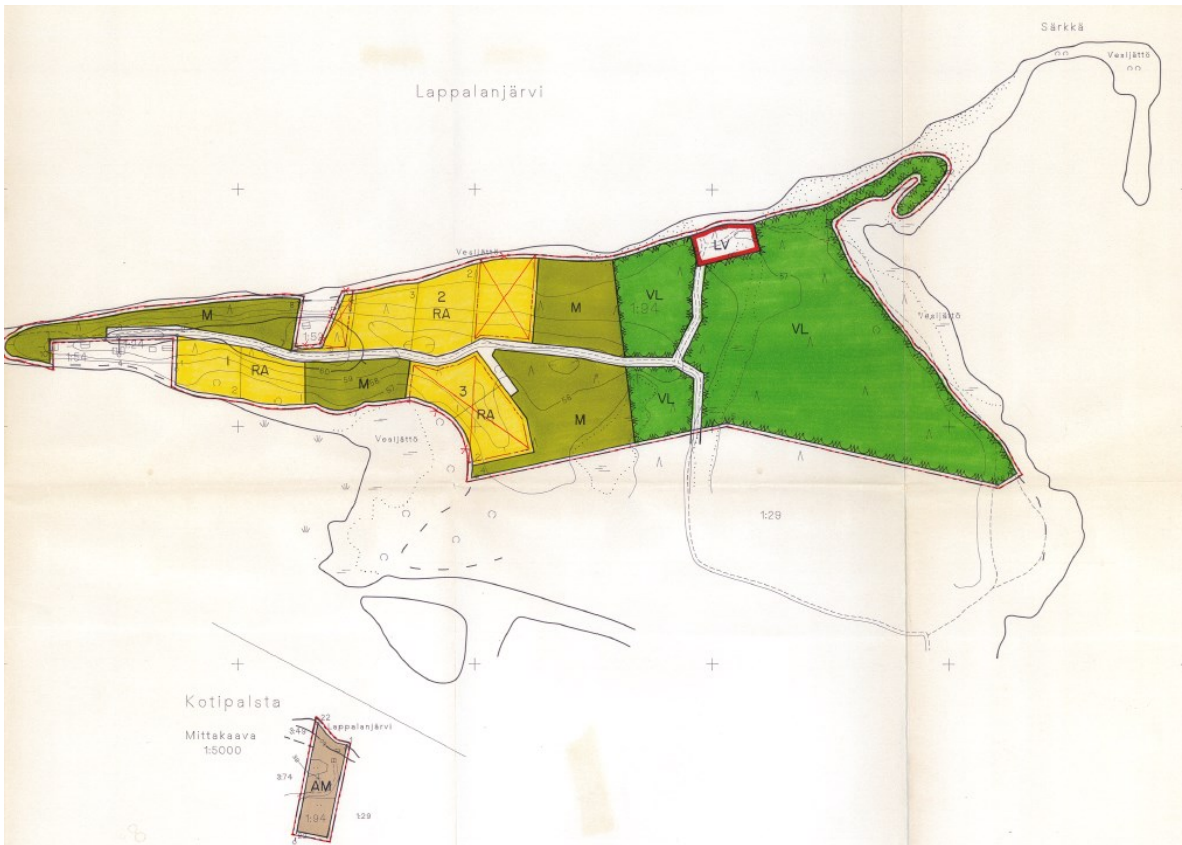
Kuva 19 Asemakaavoitettu alue tummanvihreällä (suunnittelualueen pohjoisosa).



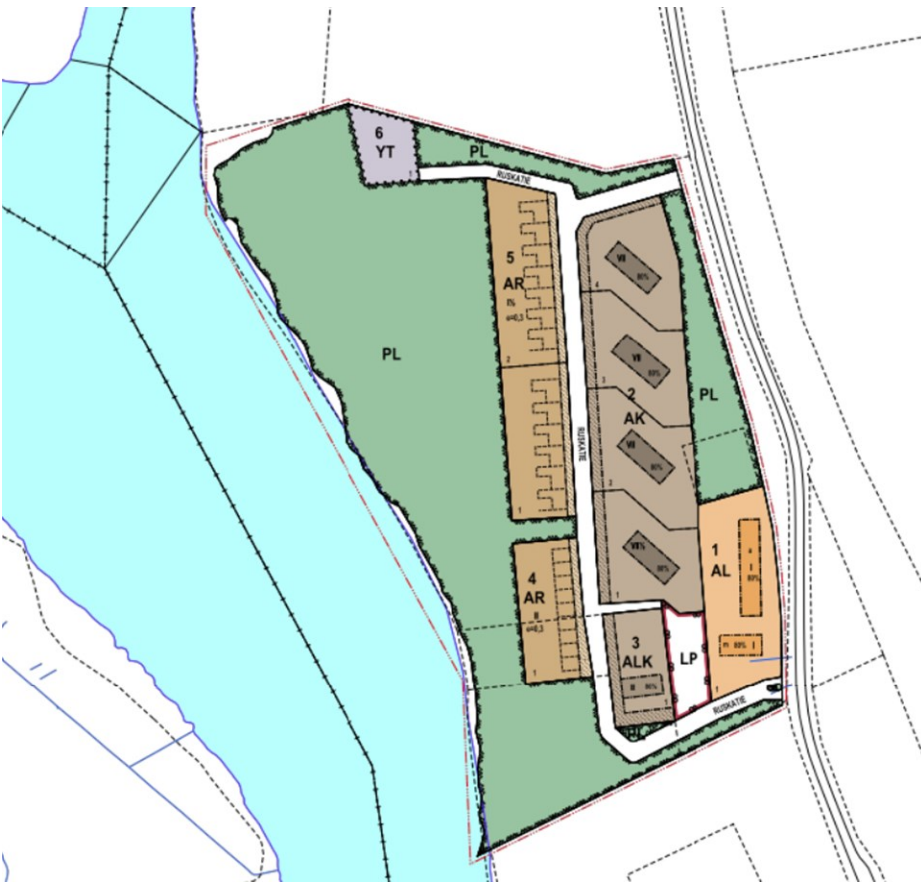
Kuva 20 Asemakaavoitettu alue tummanvihreällä ja ranta-asemakaavoitettu alue oranssilla (suunnittelualan eteläosa).



Kuva 21 Ranta-asemakaavoitettu alue oranssilla (Martinniemi).



Kuva 22 Ote Ylärantalan rantakaavasta.



Kuva 23 Ote Laurinmäen rakennuskaavasta.



Kuva 24 Ote Martinniemen rantakaavasta.

2.4.9 Mitoitusperiaatteet

Kaavan mitoituksen pääperiaatteet on hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 12.3.2019 § 47.

Rakennuspaikkojen määrä: Rantayleiskaavassa käytettävä emätilaselvityksen mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / muunneltu rantaviivakilometri.

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

Kaava-aluetta on laajennettu lautakunnan päätöksen jälkeen. Hautalanlammella on käytetty poikkeuksellisesti mitoituslukuja 3 rakennuspaikkaa / muunneltu rantaviivakilometri ranta-alueiden luontoarvojen sekä osittain heikon rakennettavuuden johdosta.

2.4.10 Yhteenveto tehdyistä selvityksistä

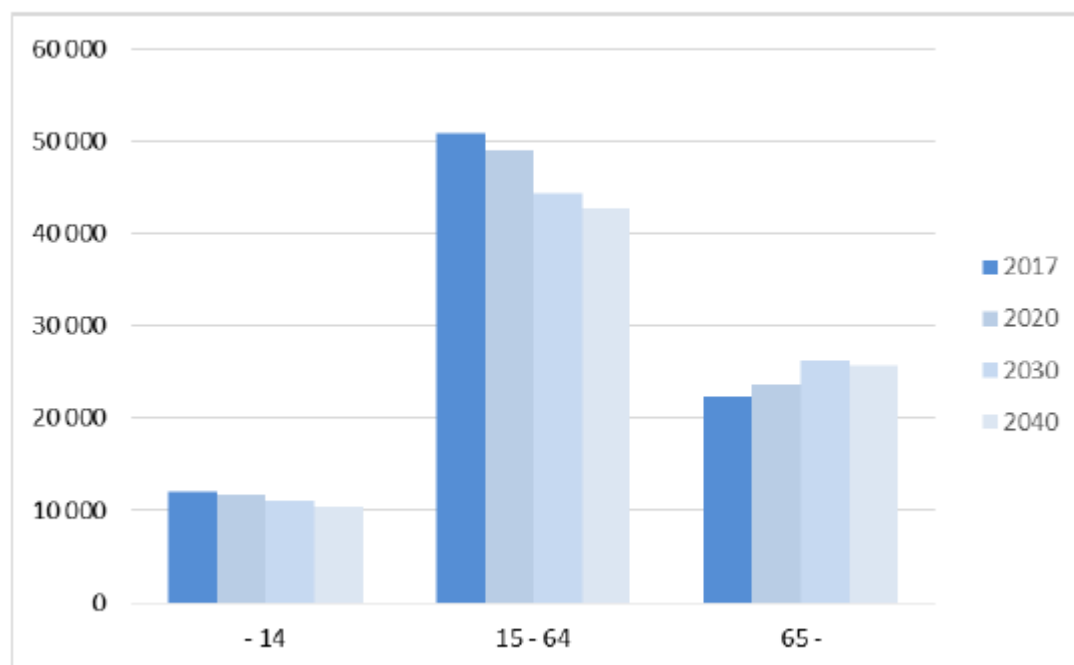
Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys (24.1.2019 Luontoselvitys Kotkansiipi) ja luontoselvityksen täydennykset (7.10.2020 ja 17.9.2020 Luontoselvitys Kotkansiipi sekä liito-oravien ja viitasammakoiden osalta erillistarkastelu 05/2023), emätilaselvitys (27.2.2017 Juate), arkeologinen inventointi (2019 Mikroliitti Oy), rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (20.9.2023 Kouvolan kaupunki) sekä maisemaselvitys (29.9.2023 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Luontoselvityksessä on selvitetty suunnittelualan merkittävät luontoarvot, sisältäen liito-orava-, viitasammakko-, sudenkorento-, linnusto- sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset. Emätilaselvityksessä on määritetty emätila- ja

kiinteistökohtaisesti muunnetun rantaviivan pituus ja rantarakennusoikeuden määrä. Arkeologisessa inventoinnissa selvitettiin kaava-alueen kiinteät muinaisjäännökset ja muut suojeltavaksi arvioivat arkeologiset jäännökset. Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa tarkastellaan rakennusperintökohteita ja muita mahdollisia kulttuurihistoriallisia arvoja sisältäviä kohteita. Maisemaselvityksessä esitetään kaava-alueen maiseman ominaispiirteet sekä maiseman arvoalueet ja erityispiirteet.

Muutoin kaavassa tukeudutaan olemassa oleviin selvityksiin (MRL 9 §). Tehdyt selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

2.4.11 Väestön kehitys ja ennusteet

Väestörakenteen muutosennuste 2017–2040



Lähde: Tilastokeskus

Kuva 25 Kouvolan kaupungin väestörakenteen muutosennuste.

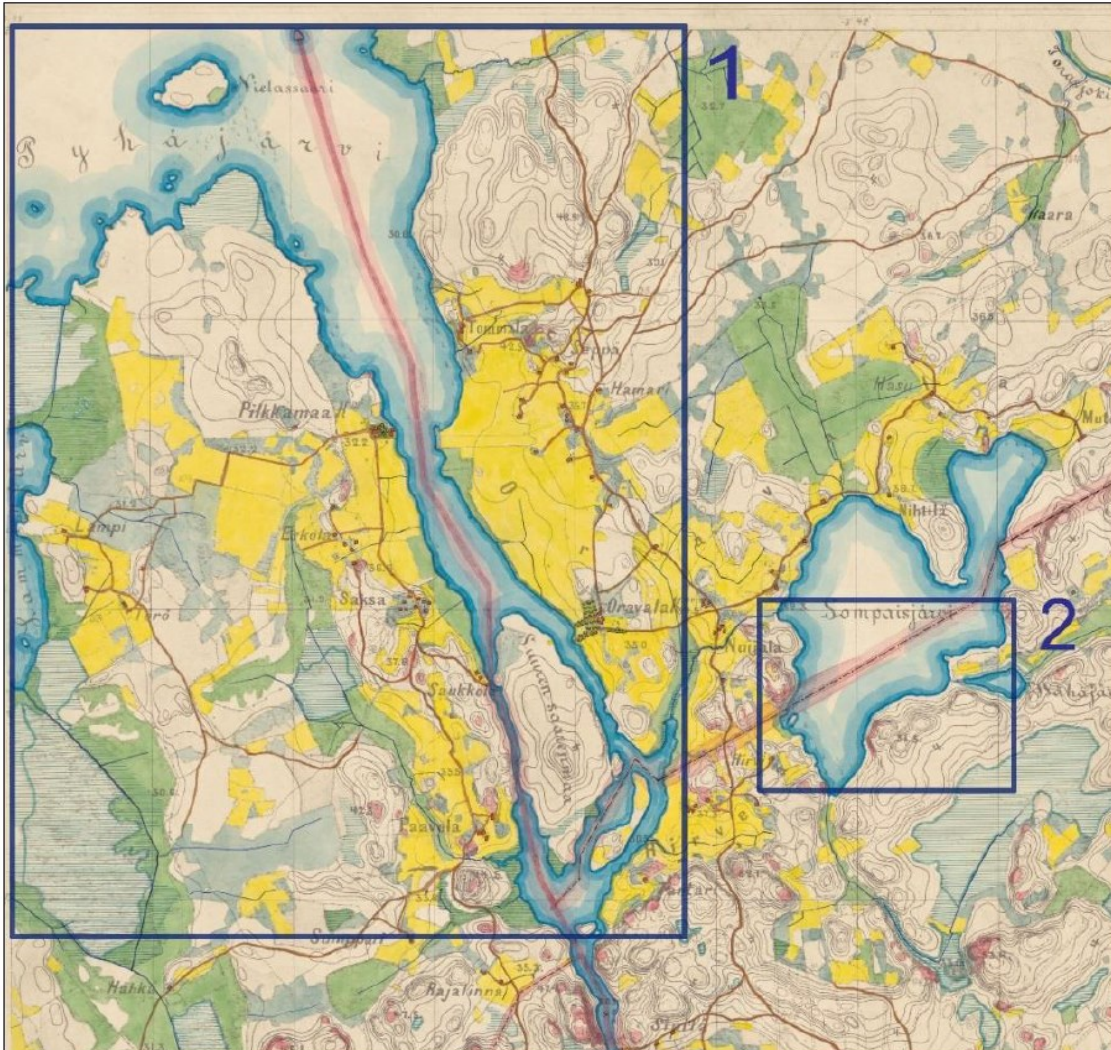
Kouvolan kaupunkistrategian 2019–2030 (hyv. 29.1.2018) tavoitteena on väestömäärän kasvu, niin että kaupungin asukasluku olisi vuonna 2023 87 000 asukasta ja vuonna 2030 90 000 asukasta.

Tilastokeskuksen ennuste ja Kouvolan kaupungin tavoite poikkeavat toisistaan. Kaavan on tarkoitus mahdollistaa maltillinen väestökasvu.

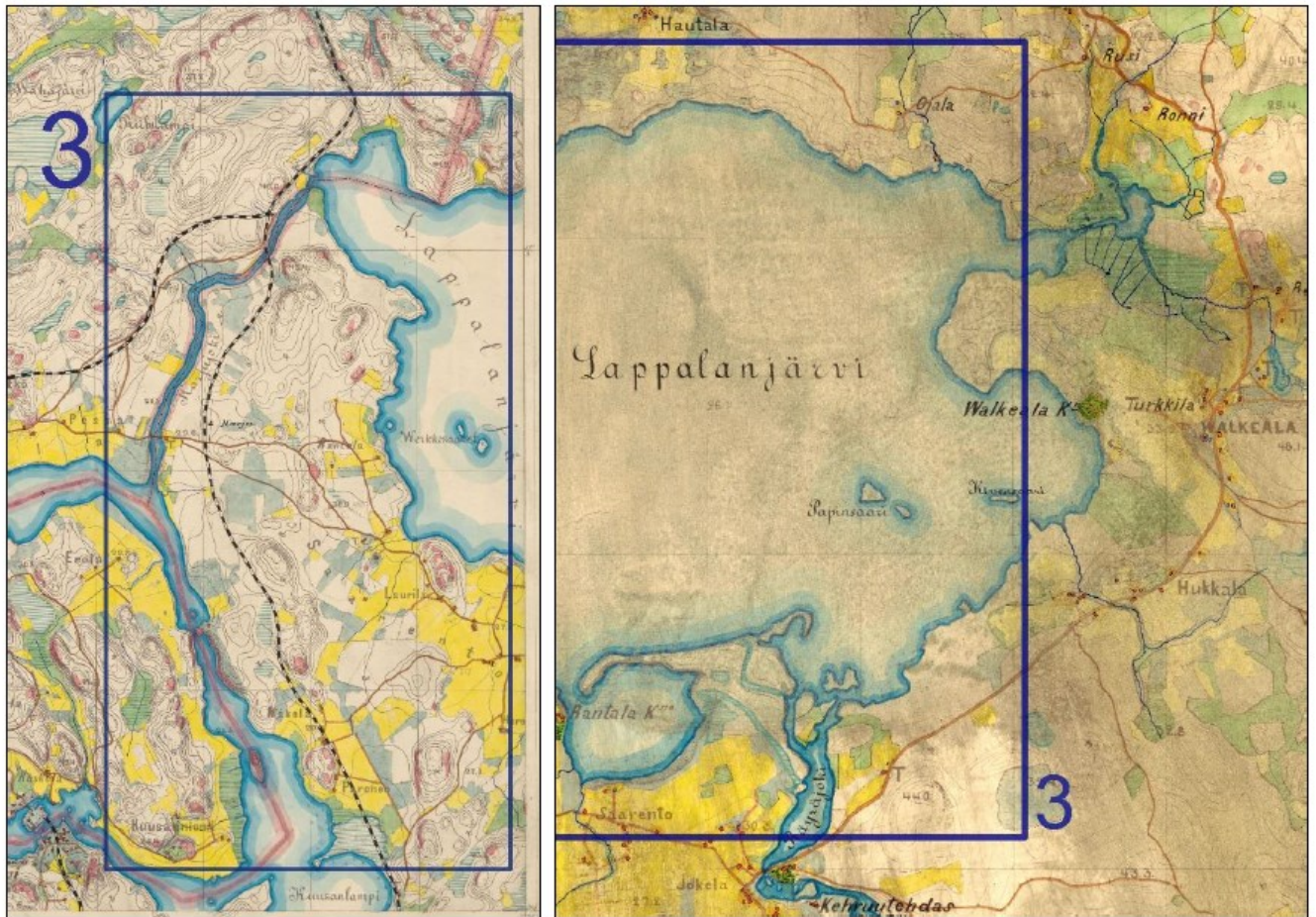
2.4.12 Suunnittelualan historia

Pikkuvihan jälkeen solmitussa Turun rauhassa vuonna 1743 Ruotsin ja Venäjän raja tuli Kymijokeen ja oli siinä autonomian ajan alkuun saakka vuoteen 1809. Rajasta johtuen alue oli varsinkin Kustaan sodan aikana 1780-luvun lopussa useiden taistelujen ja tapahtumien näyttämönä (Kouvolan kaupunki).

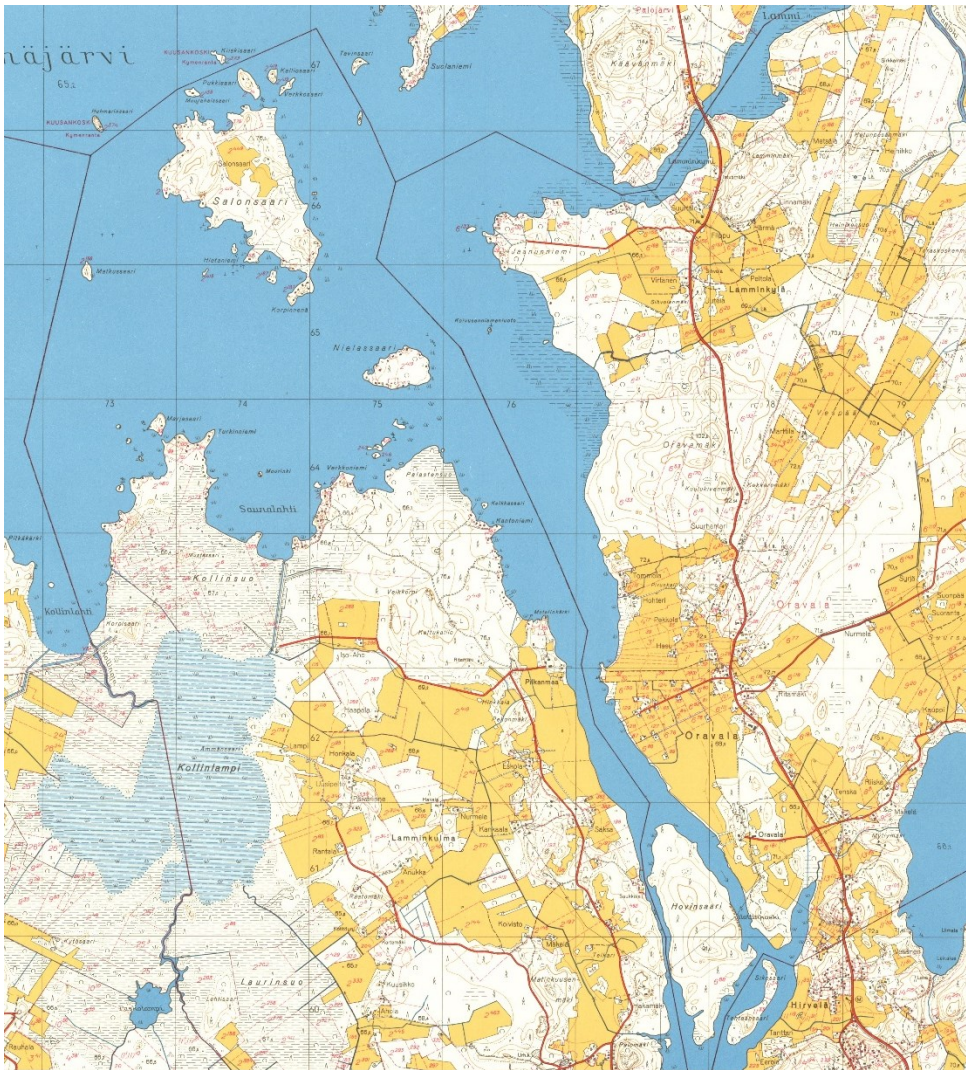
Kymijoen varren teollistuminen alkoi 1730-luvulla lautatavaran kasvaneen kysynnän ja uudistuneen sahaustekniikan myötä. Nykyinen suurteollisuus sai alkunsa 1870-luvulla, jolloin ensimmäiset puuhiomot käynnistyivät. (Kouvolan kaupunki). Suunnittelualueella on myös harjoitettu maataloutta jo vuosisatojen ajan. Laajat peltoalueet Pilkkanmaan ja Oravalan alueilla sekä Lappalanjärven eteläosassa ovat näkyvissä jo 1800-luvun lopun kartoissa.



Kuva 26 Senaatin kartta vuodelta 1876, suunnittelualueen pohjoisosa (Ote arkeologisesta inventoinnista, Mikrolahti 2019).



Kuva 27 Vasemmalla v. 1876 Senaatin karttaote ja oikealla v. 1875-1867 Senaatin karttaote. (Ote arkeologisesta inventoinnista, Mikroliitti 2019).



Kuva 28 Kartta vuodelta 1965, suunnittelualan pohjoisosa. Lähde: [Maanmittauslaitoksen vanhat painetut kartat](#)



Kuva 29 Kartta vuodelta 1965, suunnittelualueen eteläosa (kaksi karttalehteä yhdistetty). Lähde: [Maanmittauslaitoksen vanhat painetut kartat](#)

2.5 Suunnitteluorganisaatio

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan laatijana toimii FCG Finnish Consulting Group Oy. Suunnittelutyötä on ohjannut syksyyn 2022 saakka Kouvolan kaupungin yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, ja siitä eteenpäin kaavoitusinsinööri Miia Blom. Varsinaiset kaavoprosessiin liittyvät päätökset tehdään teknisessä lautakunnassa ja hyväksymispäätökset kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa.

3 Selvitykset

3.1 Mitoitusperiaatteet

Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavan mitoitusperiaatteet kokouksessaan 12.3.2019 (§ 47) (liite 2.) Rantayleiskaavan mitoitusperiaatteiden lähtökohtana on maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Kaavan mitoitusrantaviiva mitataan maastokartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Rantaviivan muuttamiseksi käytetään läheisyyskertoimia niemille, kannaksille, vesistön leveydelle, saarille, luodoille ja lammille. Kertomalla mitoitusrantaviiva ko. kohdan mitoituskerroimella saadaan laskettua muunnetun rantaviivan pituus. Koko kaava-alueella käytettävä mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri, paitsi Hautalammella 3 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Yleiskaavatyössä selvitetään emätilatarkastelua varten kiinteistöjaotus poikkileikkausajankohtana, joksi on valittu yleisesti käytössä ollut rakennuslain ja -asetuksen voimaantulopäivämäärä 1.7.1959.

3.2 Emätilaselvitys

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan emätilaselvitys on valmistunut 27.2.2017 ja sen on laatinut Juate Oy/ Juha Poskela. Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavan emätilatarkastelu perustuu 1.7.1959 ajankohdan mukaiseen kiinteistöjaotukseen. Tämän kiinteistöjaotuksen mukaisille emätiloille määritetään rantarakennusoikeus muunnetun rantaviivan mukaan. Kertomalla emätilan muunnettu rantaviiva mitoitusluvulla, saadaan emätilan rantarakennusoikeus. Tästä teoreettisesta rantarakennusoikeudesta vähennetään kaikki emätilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus. Rakentamattomien emätilojen osalta tulosta on kohtuullistettu ja rakentamattomille emätiloille on osoitettu yksi rakennuspaikka.

3.3 Kuivan maan mitoitus lisärakentamisalueilla

Kuivan maan mitoitusselvityksessä on määritetty emätila- ja kiinteistökohtaisesti pinta-alaperusteinen rakennusoikeuden määrä lisärakentamiseen soveltuvilla ns. kuivan maan alueilla Lappalanjärven eteläosassa. Lisärakentamiseen soveltuvien alueiden rajaukset pohjautuvat kaava-alueelle sijoittuviin Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan AP-2-alueisiin. Alueet on otettu mukaan tarkasteluun niiltä osin kuin ne eivät sijoitu asemakaava-alueiden välittömään läheisyyteen. Lisäksi alueista on poistettu 100 m rantavyöhyke, jolle rantarakennuspaikat sijoittuvat. Lisärakentamiseen soveltuvilta alueilta määritetään emätila- ja kiinteistökohtaisesti rakennusoikeuden määrä.

Lisärakentamiselle soveltuvien alueiden osalta mitoitusselvityksessä on käytetty seuraavaa mitoitusta:

Emätila > 0,3 ha = 1 rakennuspaikka

Emätila > 1,5 ha = 2 rakennuspaikkaa

Emätila > 3 ha = 3 rakennuspaikkaa

Emätila > 6 ha = 4 rakennuspaikkaa

Emätila > 10 ha = 5 rakennuspaikkaa

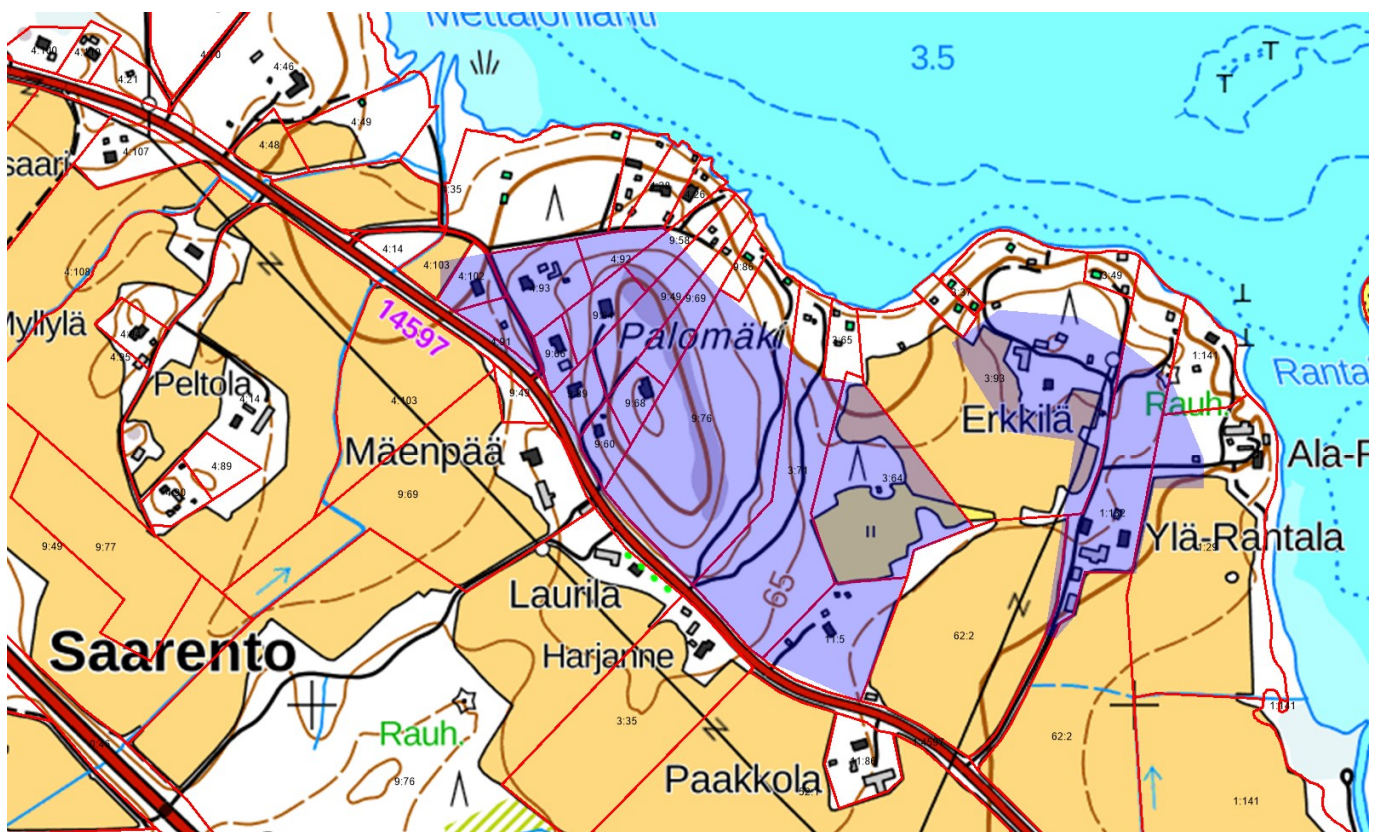
Kuivan maan lisärakentamisalueiden mitoitus on laadittu niin, ettei asemakaavoituskynnys ylity.

Emätilan rakennusoikeuden määrä saadaan laskemalla 1.7.1959 mukaisella kiinteistöjaotuksella emätilojen pinta-alat lisärakentamiseen soveltuvilta alueilta. Pinta-alan perusteella saadaan rakennusoikeuden määrä, josta vähennetään jo rakennetut rakennuspaikat. Emätilan jäljellä oleva lisärakennusoikeus jaetaan pinta-alaperusteisesti nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisille kiinteistöille.

Jaettaessa emätilan mahdollisesti jäljellä olevaa kuivan maan mitoituksen mukaista rakennusoikeutta siihen kuuluvien tilojen kesken huomioidaan käytettynä rakennusoikeutena myös tilojen kaava-alueella oleva omarantainen rakentaminen.

Emätilojen pinta-aloihin on laskettu mitoitusalueilla mukaan 100 metriä kauempana rannasta olevat alueet, koska rantarakennuspaikat eivät ulotu sitä kauemmaksi rannasta. Uudet kuivan maan rakennuspaikat tulee kuitenkin sijoittaa lisärakentamisalueille rantavyöhykkeen ulkopuolelle vähintään 200 metrin päähän rannasta.

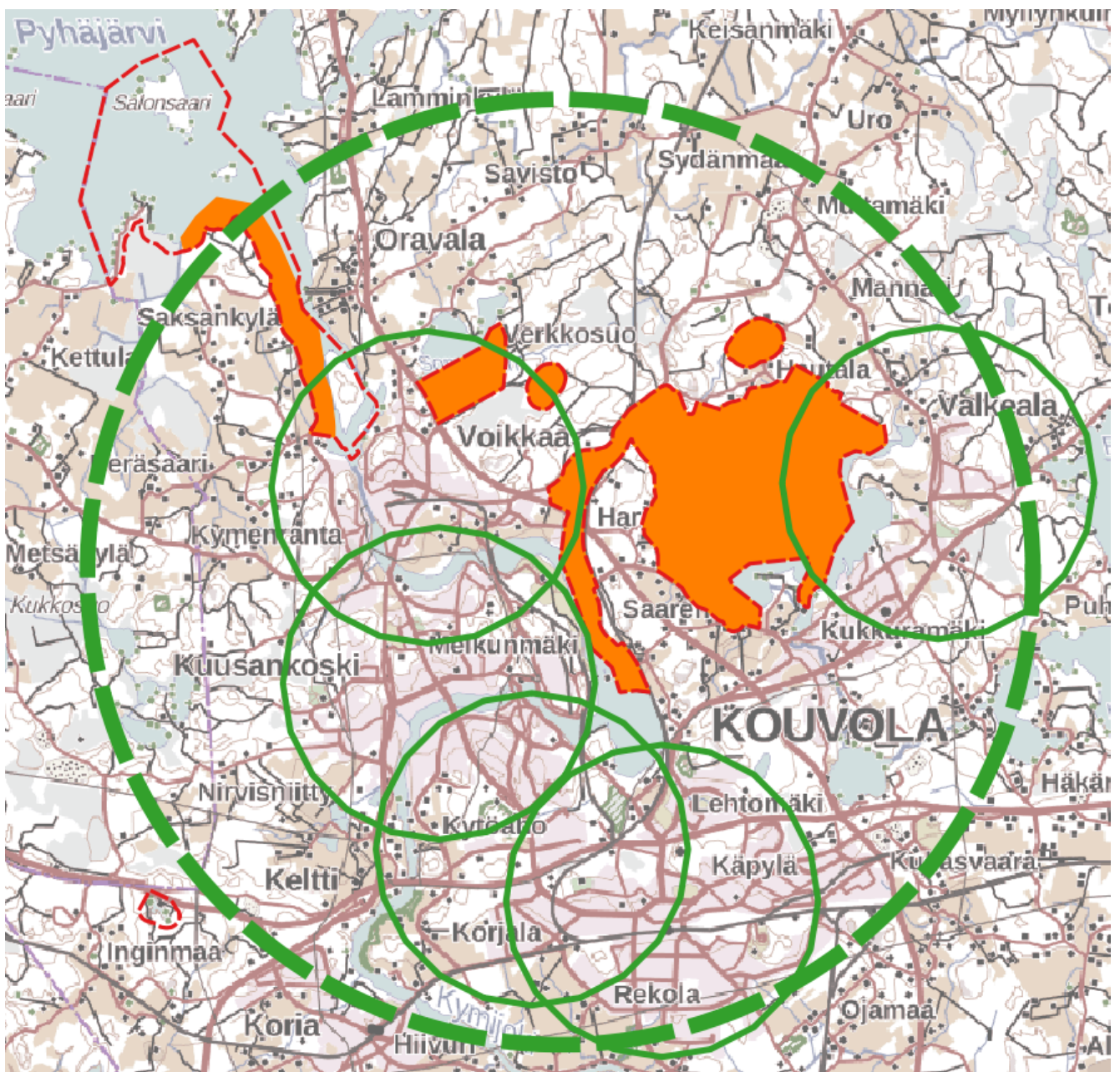
Kuivanmaan mitoitusta on tarkasteltu Miehon, Harjunjoki varren, Hautalan sekä Saarennon alueilla. Saarennon aluetta lukuun ottamatta alueet sijoittuvat suurelta osin ranta-alueelle tai ovat niin tiivisti jo rakennettuja, että mitoituserusteiden mukaista rakennusoikeutta ei ole jäljellä.



Kuva 30 Kuivan maan lisärakentamisolueet sinisellä.

3.4 Selvitys vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista

Kaavatyötä varten on laadittu selvitys vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista (31.8.2020) (Liite 6.). Pilkanmaa, Sompanen ja Harjujoen alue sijoittuvat lähelle Voikkaan palveluja. Lappalanjärven alue tukeutuu Valkealan kirkonkylän lähipalveluihin. Näiltä alueilta etäisyys Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluihin, sekä kauppakeskusalueelle on maltillinen ja ne sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmin. Suuri osa Lappalanjärven rantojen kiinteistöistä, sekä Niemenmaan ja Miehon alueet kuuluvat vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon alueelle. Seuraavassa kuvassa on esitetty kaava-alueen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvat alueet oranssilla (pl. saaret).

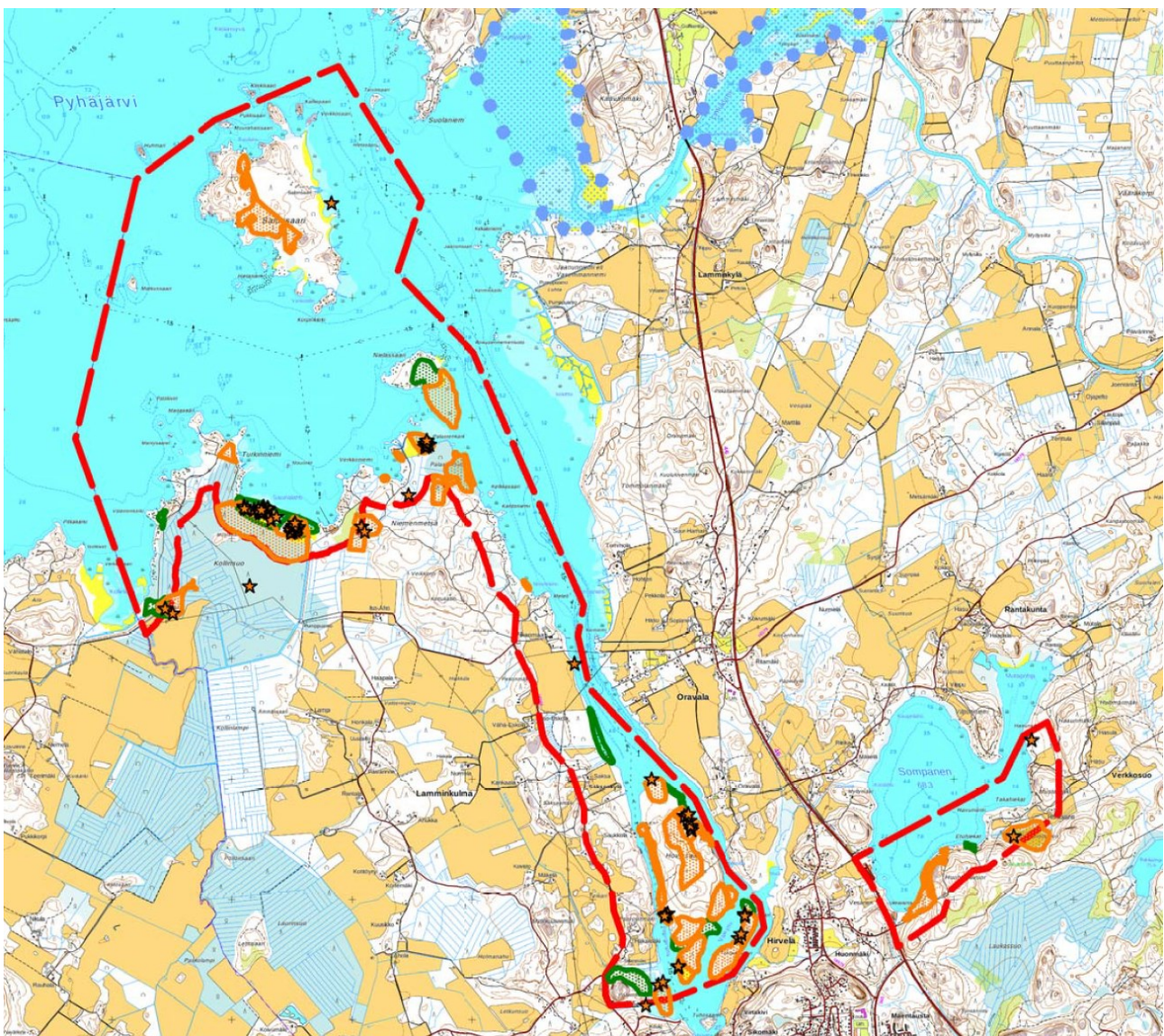


Kuva 31 Kaava-alueen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvat alueet oranssilla (pl. saaret).

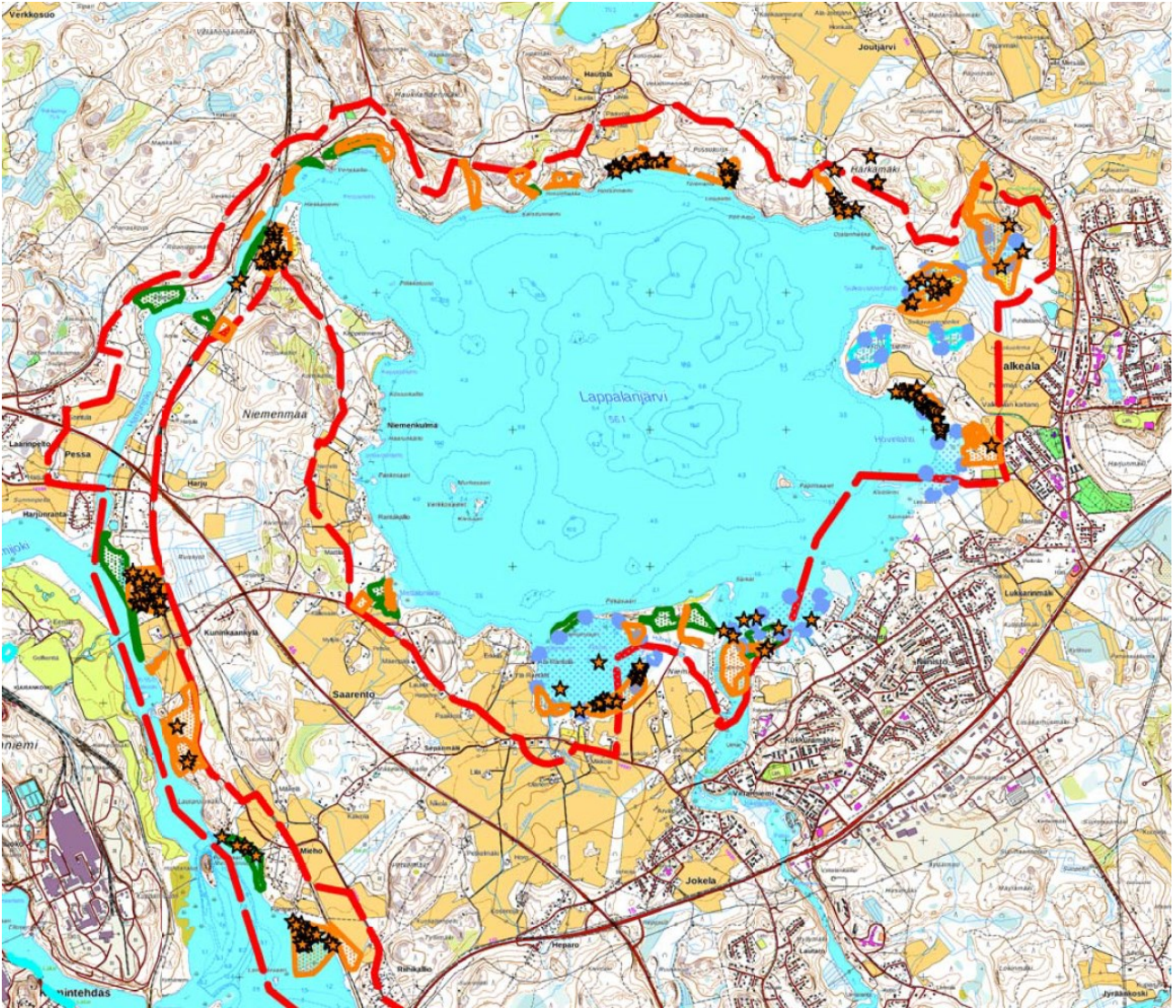
MRL:n mukaan rantayleiskaava tulee laatia pääasiassa lomarakentamisen ohjaamista varten. Kaavaluonnoksen lomarakennuspaikoista noin 200 voidaan muuttaa vakituiseen asuinkäyttöön. Arviona on, että n. 50 % kaavan mahdollistamista RA/AP-rakennuspaikoista muutettaisiin vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi. Tämä on noin 40 % koko kaavan rakennuspaikoista omarantaisista rakennuspaikoista, joten kaavaluonnos on laadittu pääasiassa lomarakentamisen ohjaamista varten.

3.5 Luontoselvitys

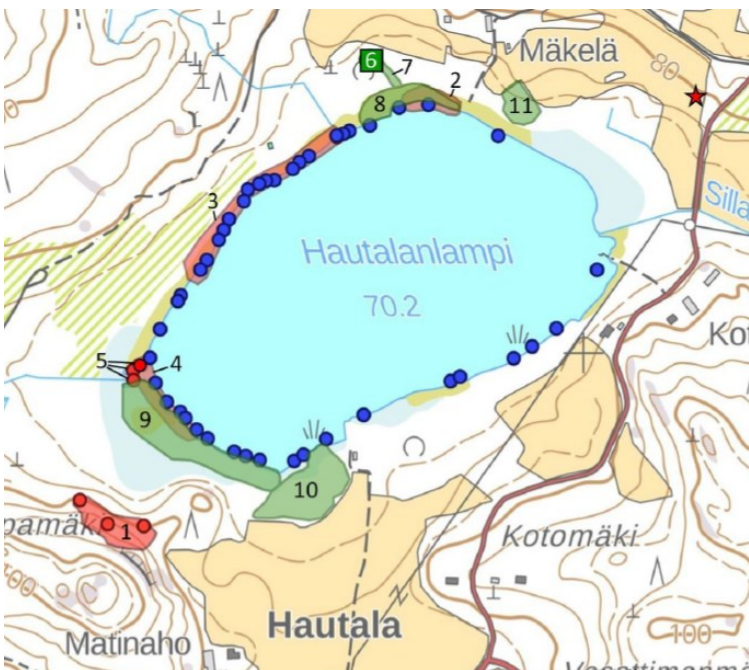
Kaavaa varten on laadittu Luontoselvitys Kotkansiiven toimesta luontoselvitys 24.1.2019 ja luontoselvityksen täydennys 7.10.2020 suunnittelualueeseen mukaan otettujen Hautalanlammen, Riihilammen ja Kontjärven osalta sekä toinen täydennys 17.9.2020 Martinniemen osalta. Luontoselvityksessä on selvitetty suunnittelualueen merkittävät luontoarvot, sisältäen liito-orava-, viitasammakko-, sudenkorento-, linnusto- sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset. Kaava-alueen luontoselvitykset ovat liitteenä 3, 4 ja 7.



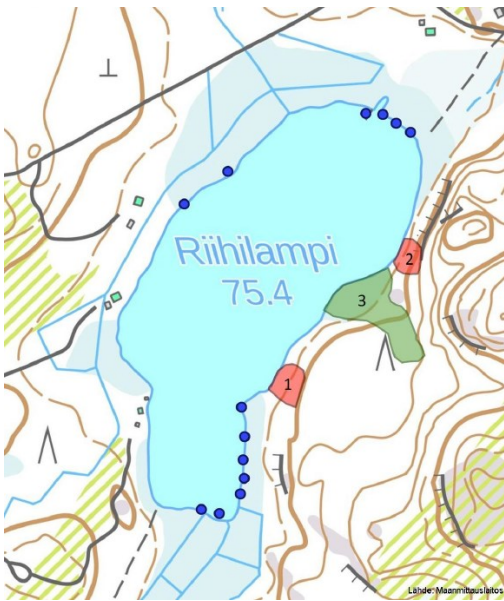
Kuva 32 Ote luontoselvityksen luontokohdekartasta, suunnittelualueen pohjoisosa.



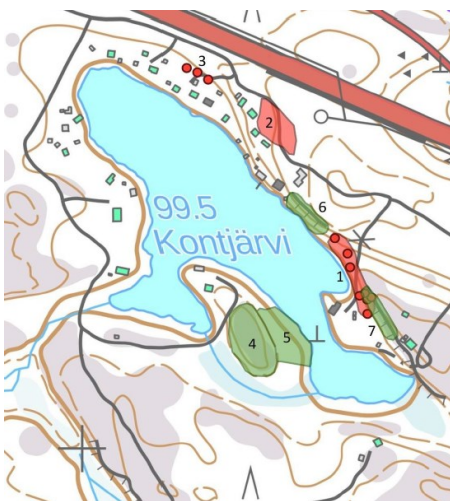
Kuva 33 Ote luontoselvityksen luontokohdekartasta, suunnittelualueen eteläosa.



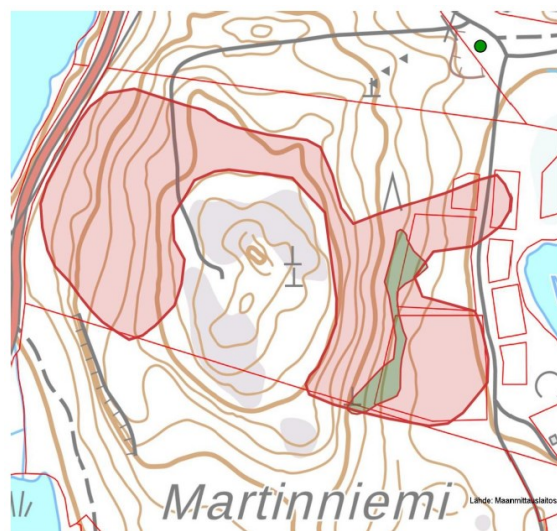
Kuva 34 Ote luontoselvityksen täydennyksen luontokohdekartasta, Hautalanlampi.



Kuva 35 Ote luontoselvityksen täydennyksen luontokohdekartasta, Riihilampi.



Kuva 36 Ote luontoselvityksen täydennyksen luontokohdekartasta, Kontjärvi.



Kuva 37 Ote luontoselvityksen täydennyksen kartasta, Martinniemi. Liito-oravan todettu elinalue vuonna 2020 on merkitty punaisella ja luonnonsuojelulakikohde vihreällä.

Lausuntojen perusteella on täydennetty tehtyä luontoselvitystä liito-oravien ja viitasammakoiden osalta keväällä 2023 maastotarkasteluin (viitasammakot 3-4.5.2023, liito-orava 23.5.2023). Tarkastelun tuloksista on raportti viranomaiskäyttöön (sis. salassa pidettävää lajitietoa).

Viitasammakot selvitettiin alla olevan kartan mukaisilta alueilta (kartalla olevat kohteet 2-5).

Viitasammakon Dir IV kutupaikkoja löytyi keväällä 2023 lähes kaikista tarkastetuista kohteista.

Tulevaisuudessa edelleen myös kaikki aiemmin lajille sopiviksi arvioidut kohteet on syytä huomioida. Jos niille ohjataan rakentamis- tai kaivutoimintaa, on syytä tarkistaa viitasammakkotilanne.

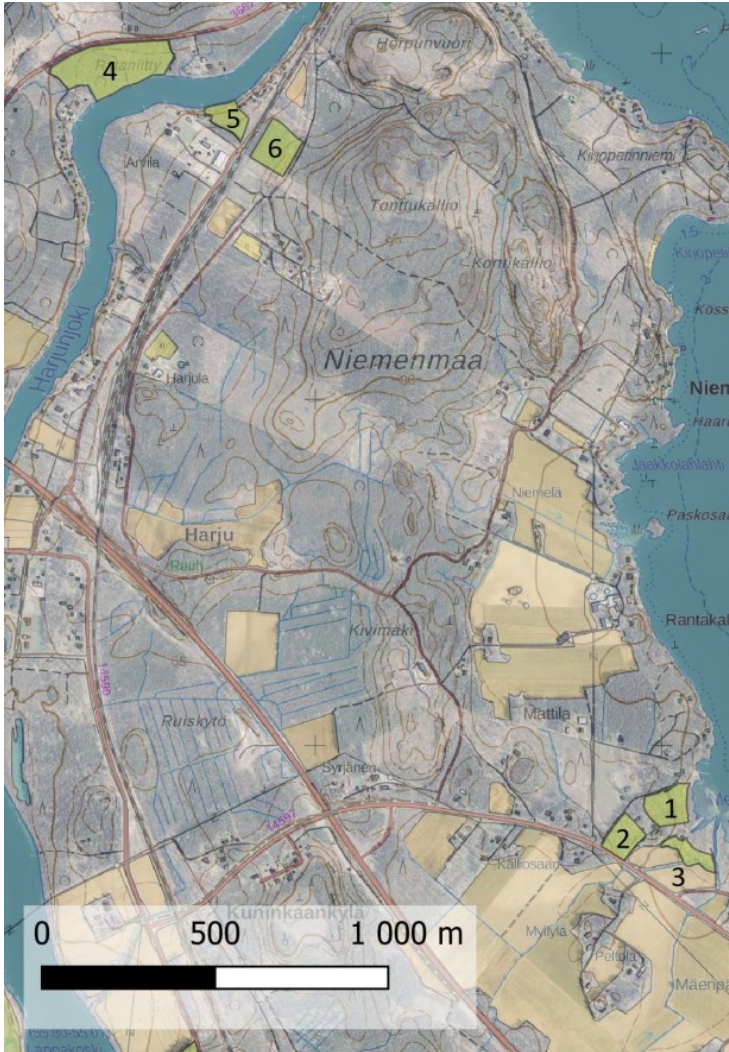


Kuva 38. Keväällä 2023 todetut viitasammakon lisääntymisaluet.

Liito-oravien osalta tarkastettiin alla olevassa kartassa osoitetut alueet. Yhdestä Mettalonlahden liito-oravalle Dir IV, VU sopivista metsistä (kohde 1, vihreällä) löytyi keväällä 2023 liito-oravan Dir IV, VU papanoita, mutta lajin esiintyminen myös kahdella muulla kohteella (kohteet 2 ja 3, vihreällä) on lähivuosina melko todennäköistä. Kaikilla kohteilla kasvaa liito-oravan tärkeintä ravintopuuta,

metsähaapaa, ja ne ovat luokiteltavissa myös arvokkaiksi elinympäristöiksi. Niissä esiintyy mm. paljon lahoppua. Kohteelta 2 löytyi keväällä 2023 pyyn (*Tetrastes bonasia*) VU ulosteita.

Runsalahopuustoinen Niemenmaan kohde 4 osoittautui toukokuun maastokäynnillä tuoreeksi keskiravinteiseksi lehdoksi VU. Kohteelta löytyi myös mahdollisesti liito-oravan lisääntymispaikaksi sopiva kolohaapa. Kohteelle 5 oli tullut lisää maapuita.



Kuva 39. Keväällä 2023 maastossa tarkistetut liito-oravakohteet.

3.6 Maisemaselvitys

Kaavan ehdotusvaiheessa laadittiin maisemaselvitys FCG Finnish Consulting Group Oy:n toimesta. Selvityksen laativat Hilja Léman ja Riikka Ger. Selvitys on päivätty 29.9.2023. Selvitys on kaavan liitteenä.

Maisemaselvityksessä esitetään kaava-alueen maiseman ominaispiirteet sekä maiseman arvoalueet ja erityispiirteet. Työssä käsitellään selvitysalueen maisemarakenne, maiseman kehitys ja maisemakuva. Lisäksi selvitetään selvitysalueen maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnon arvoalueet. Lopuksi annetaan suosituksia maiseman huomioimiseksi kaavaratkaisussa.

Kouvolan keskustaajaman ympäristö on maisemarakenteen kannalta mielenkiintoisella risteysalueella, jossa Kymijoki ja I Salpausselkä kohtaavat. Kontjärven osa-alue sijaitsee Salpausselällä. Salpausselän pohjoispuolella kaupunkialueet sekä selvitysalueen osa-alueista Lappalanjärven ja Sompasen osa-alue sijaitsevat Salpausselkään työntyvällä koillis-lounaissauntaisella selänteellä. Pyhäjärven etelärannan osa-alue sijaitsee matalammalla alavassa ja melko tasaisessa maastossa.

Selvitysalueella Kymijoen ympäristö Pilkanmaan tienoilla Pyhäjärven osa-alueella sekä Miehon ja Harjun ympäristössä Saarenon osa-alueella kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle nimeltä Kymijokilaakson kulttuurimaisema. Lappalanjärven itä/koillisosassa sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Valkealan kirkon ja kartanon kulttuurimaisema. Kymijoen varrella sijaitsee lisäksi muutamia maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita

suojeltuja rakennuskulttuurikohteita. Pyhäjärven osa-alueella ja sen lähistöllä sijaitsee monia paikallisia pienmaisemia. Lappalanjärven ympäristössä Jokelanjokea ja Harjunjokea myötäilee kulttuurihistoriallinen alue Väliväylä.

Saarenon kulttuurimaisema on Kymenlaakson aikaisemmassa maakuntakaavassa esitetty maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena mutta uudesta Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040 se on pudotettu pois. Saarenon kulttuurimaisema on poikkeuksellisen tasainen laaksomainen viljelty seutu järven rannalla muuten selänteisellä alueella.

Selvitysalueen maisemakuva muodostuu pääsääntöisesti metsävyöhykkeistä, maaseutualueista, loma-asutusalueista sekä taajaman ja maaseudun väliin jäävistä vaihettumisvyöhykkeistä.

Maaseutuyöhykkeet ovat laajimpia, yhtenäisimpiä ja parhaiten säilyneitä viljelyalueita Pilkanmaalla, Sompasen pohjoispuolella, Saarennolla ja Hautalanlammen ympäristössä. Laaja metsävyöhyke koillis-lounaissauntaisella selänteellä on harvaan asuttua soista ja kallioista metsää Sompasen ja Lappalanjärven välillä. Myös Pyhäjärven eteläosissa on laajempi metsäalue, joka on alava ja soinen.

Loma-asutusta on sijoittunut järvien rannoille ryhmittäin ja riveittäin muuten metsäiseen ympäristöön. Taajaman ja maaseudun väliin jäävälle vaihettumisvyöhykkeelle on ominaista melko harva, paikoin ryhmittynyt asutus tai taajamien reunamille sijoittunut asutus sekä peltojen ja metsien muodostama mosaiikki. Erityisesti Voikkaan ja Saarenon väliin jäävällä alueella maisemakuvaa luonnehtivat monien tärkeiden teiden sekä rautatien yhtymäalueet.

Selvitysalueella herkimpiä alueita maisemassa tapahtuville muutoksille ovat laajat yhtenäiset viljelyalueet, joissa muutokset näkyvät selvästi avoimessa ympäristössä. Rakentaminen myös pirstoo maisemallisesti tärkeitä viljelyalueita. Järvien ranta-alueet ovat pääsääntöisesti melko sulkeutuneita, jolloin myös vesillä liikuttaessa maankäytön muutokset rannoilla voivat olla helposti havaittavissa.

Rannat, joille ei osoiteta rakentamista tulisi jättää rakentamatta. Nykyisen maisemakuvan säilymisen kannalta on suositeltavaa, että ranta-alueille rakennettaessa rantaan jätetään noin 10 metrin levyinen kasvillisuussuojavyöhyke siten, että ranta pysyy pääosin sulkeutuneena. Vähintäänkin edustavin puusto tulisi säilyttää. Rantatonteilla on suositeltavaa säilyttää hyväkuntoista puustoa myös laajemmin. Rakennusala on hyvä pitää maltillisena. Loma-asutusalueilla on suositeltavaa rakentaa olemassa olevien rakennusten tyyliin sopivasti ja välttää huomiota herättäviä värejä, muotoja ja materiaaleja. Tonteilla, jotka sijaitsevat tien varressa tai avoimissa ympäristöissä, voidaan istuttaa uutta kasvillisuutta tonttien reuna-alueiden tuntumaan siten, ettei uusista rakennuksista muodostu häiritsevää paikallista maamerkkiä. Selvitysalueen erityispiirteinä ovat Lappalanjärven pohjoisrannan hienot hietikot, joita tulee vaalia ja säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.

Saarennon paikallisesti arvokkaaksi ehdotetulla maisema-alueella suositellaan uuden rakentamisen sijoittamista nykyisten rakennuspaikkojen yhteyteen tai metsiköiden reunoille, jottei niistä muodostu huomiota herättävää uutta elementtiä avoimessa peltomaisemassa. Mikäli metsän reunavyöhykettä ei pystytä osittainkaan säilyttämään, istutetaan uusi suojavyöhyke rakentamisen ja peltoalueen väliin. Kasvillisuusvyöhykkeen ei tule olla täysin peittävä tasaleveä/korkea kokonaisuus vaan mahdollisimman luonnollinen ja mieluiten kerroksellisesta kasvillisuudesta – puista ja erikorkuisista pensaista muodostuva vyöhyke. Ranta-alueiden sulkeutuneisuus on hyvä säilyttää vähintäänkin muutamien metrien levyisellä kasvillisuuden suojavyöhykkeellä. Edustavinta puustoa tulisi säilyttää rantatonteilla laajemminkin. Tulee ehdottomasti välttää tilannetta, jossa koko tontti ”parturoidaan” paljaaksi ja nurmetetaan. Tontti- ja suojavyöhykeistutuksissa tulisi mahdollisuuksien mukaan käyttää paikallisia perinnekasveja sekä alueelle ominaisia ja siellä nykyisin luontaisesti kasvavia puulajeja.

3.7 Arkeologinen selvitys

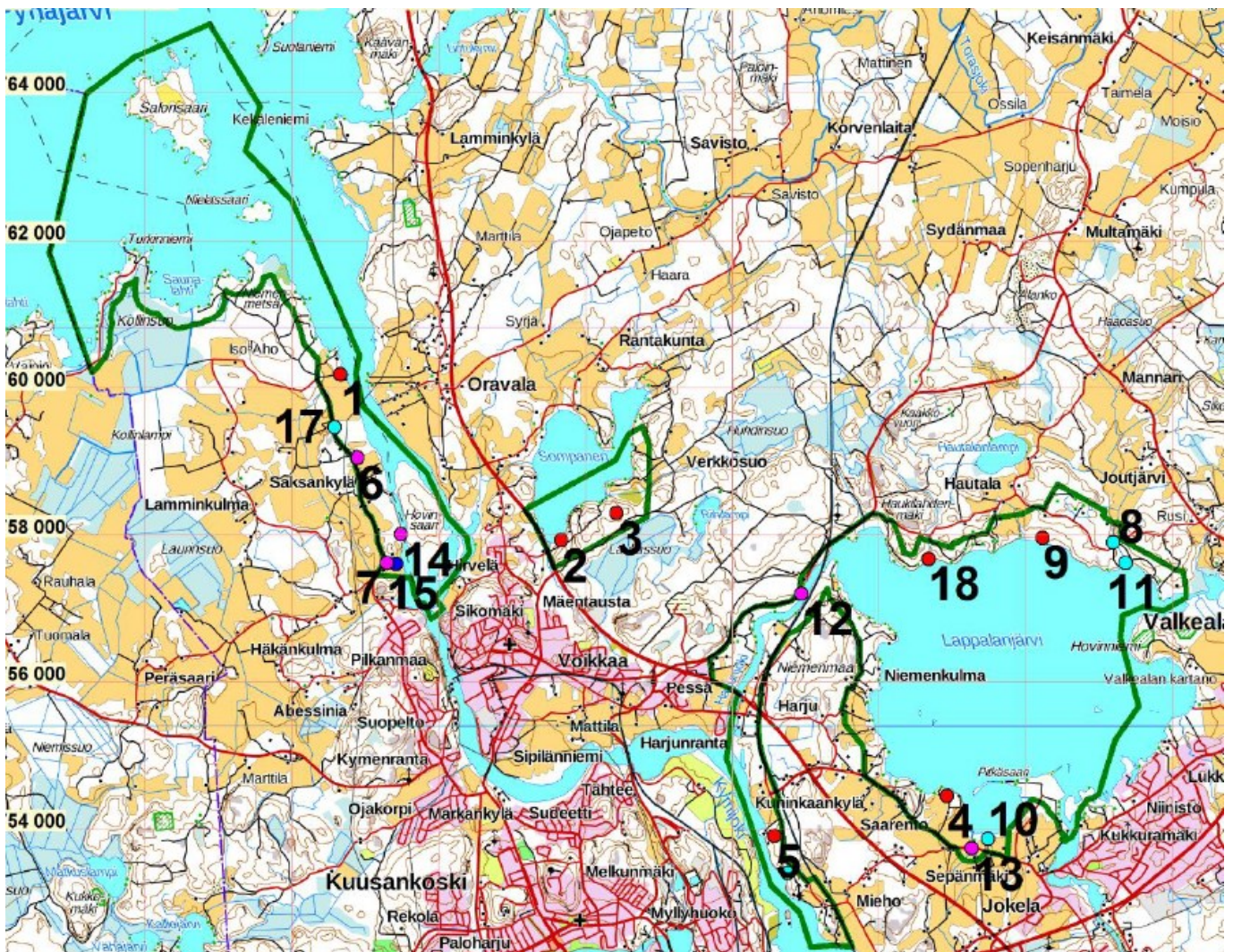
Kaava varten on laadittu arkeologinen selvitys (2019, Mikroliitti Oy, kaavaselostuksen liite 5). Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet on esitetty alla.

Kiinteät muinaisjäännökset:

- 306010003, Kirkkokallio, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012962, Lappakoski, puolustusvarustukset, historiallinen
- 1000041348, Välikallio, asuinpaikat, kivikautinen
- 1000041349, Karsitunniemi, asuinpaikat, kivikautinen
- 1000012842, Tillolan taistelupaikka, taistelupaikat, historiallinen
- 1000006120, Kimola Kukkulinna, asuinpaikat, historiallinen

Muut kulttuuriperintökohteet:

- 1000013032, Pilkanmaa (Pilkanma), asuinpaikat, historiallinen
- 1000013030, Huuhkajavuori, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012928, Saarento (Saarento) Rantalankylä, asuinpaikat, historiallinen
- 1000041350, Saksala (Saxala), asuinpaikat, historiallinen
- 1000041351, Paavola (Påfvala), asuinpaikat, historiallinen
- 2512, Pessankoski, alusten hylät, historiallinen



Kuva 40 Ote arkeologisen inventoinnin yleiskartasta. Kiinteät muinaisjäännökset punaisella, muut kulttuuriperintökohteet pinkillä, mahdollinen muinaisjäännös sinisellä ja muut havainnot turkoosilla pallolla.

3.8 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen on laatinut Kouvolan kaupungilta kaavoitusarkkitehti Hannu Purho. Selvitys on päivätty 20.9.2023. Selvitys on kaavan liitteenä. Raporttiin on koottu aiemmin tehdyt

selvitykset tällä hetkellä vireillä olevan Kouvolan Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan alueelta. Työn aikana on tarkastettu alueelta jo aiemmin inventoituja rakennuskulttuurikohteita ja mahdollisuuksien mukaan täydennetty niiden inventointitietoja.

Inventoinnissa tarkastellaan osayleiskaavan tavoite ja tarkoitus huomioiden kaava-alueella ja sen lähialueella sijaitsevien rakennusperintökohteiden ja muiden mahdollisia kulttuurihistoriallisia arvoja sisältävien kohteiden merkittävyyttä Kouvolan kaupunkiseudullisesti. Inventoinnissa on pyritty selvittämään suunnittelualueella sijaitsevat mahdolliset uudet, lähinnä paikallisesti merkittävät rakennusperintöön, alueen kulttuurihistoriaan ja rakentumiseen liittyvät kohteet. Lisäksi esille on nostettu myös alueen kulttuurimaisemaan liittyviä kohteita.

Selvityksessä arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja rakennukset on jaettu kolmeen luokkaan; valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaihin kohteisiin. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat ympäristöt ja rakennuskulttuurikohteet on inventoitu ja arvioitu jo aiemmissa inventoinneissa.

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava-alueen kulttuurihistoriallisten kohteiden inventointityön aikana alueelta ei ole löytynyt sellaisia uusia yksittäisiä rakennuskulttuurikohteita, joiden voisi arvioida olevan joko valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita. Uudet selvityksessä esille tuodut paikallisesti arvokkaat kohteet ovat pääosin vanhoja asumisen keskittymiä, jotka sijoittuvat joko alueella olevien vanhojen tielinjauksien tai Savonradan läheisyyteen. Käytännössä näiden alueiden arvo ei ole niillä sijaitsevissa yksittäisissä rakennuksissa, vaan lähinnä rakennusryhmien siihen liittyvän kulkuyhteyden varrelle muodostamassa kokonaisuudessa.

3.8.1 Maakunnallisesti arvokkaat kohteet

Kymijoen varren kartanoalueet / Pilkanmaa

Pilkanmaan kartanoalue on arvioitu useassa inventoinnissa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Arvio on perustunut kartanoalueen kulttuurihistorialliseen arvoon sekä kartanoalueella olevan monipuolisen ja eri-ikäisen rakennuskannan muodostamaan kokonaisuuteen. Kyseisiä tekijöitä tukee piha-alueita rajaavan puisto sekä muu kulttuurimaisema.

Haarakallion rataavartijan rakennukset ja Harjunjoen rautatiesillan ympäristö

Haarakallion rataavartijan rakennukset sijoittuvat vanhan Voikkaalta tulleen rautatielinjan ja Savonradan risteykseen (286-408-8-70, 286-408-6-14, 286-408-6-304, Multahovintie 264 45910 Voikkaa).

Rakennukset edustavat ajalleen tyypillistä siroin puuleikkauksin maltillisesti koristeltua arkkitehtuuria.

Saukkola

Saukkola liittyy Kymijoen tukinuittoperinteeseen (286-407-2-764, Saukkolantie 46 45810 Pilkanmaa). Saukkolanvirran pohjoispäähän rakennettiin vuonna 1892 Mäntyharjun Lauttausyhtiön päällikön talo ”Saukkola”.

Päärakennus edustaa yksityiskohdiltaan ajalleen tyypillistä pitsimäisin koristeleikkauksin varustettua ns. nikkarityyliä. Rannan puoleista julkisivua hallitsee kolmeen suuntaan avautuva pieniruutuinen lasikuisti. Sen katolla on parveke, jonne pääsee taitekattoisen poikkiharjan alta.

Tukinuiton ohjepuomit kulkusiltoineen on nykyisen omistajan pyynnöstä jätetty paikoilleen, kun ne muualta uiton loputtua on purettu. Päärakennuksen lisäksi kokonaisuuteen kuuluu myöhemmin rakennettu pienempi asuinrakennus ja kaksikerroksinen, osittain kalkkihiekkatiilestä muurattu talousrakennus, joka on toiminut uittovälinevarastona. Tontilla on istutettuja lehtikuusia.

3.8.2 Paikallisesti arvokkaat kohteet

Hakamäki

Pilkanmaan Paavolanmäellä maisemallisesti merkittävällä paikalla sijaitseva Hakamäen tilakeskus (286-407-2-627, Kartanonlinja 43 45810 Pilkanmaa) on rakentunut 1930-luvun aikana.. Osa pihapiirin rakennuksista edustaa arkkitehtuuriltaan 1920-luvun klassista suuntausta.

Tilan päärakennuksessa on korkea luonnonkivisokkeli, keltaiseksi maalatut leveät pystyrimalaudoitetut julkisivut valkoisilla reunalistoilla sekä musta harjakatto. Pihapiiriin kuuluu pitkä punaiseksi maalattu luhtiaitta, jossa on matala lapekatto. Rakennuksen erityispiirteisiin kuuluvat sisääntulon ja parvekkeen sorvatut ja valkoiseksi maalatut pylvääät sekä päädyn pyöreä ikkuna. Pihapiiriin pohjoisreunassa sijaitsee suuri T:n-muotoinen talous- ja varastorakennus, jonka länsipäässä on vanha asuintila. Rakennus on valmistunut vuonna 1939. Pihapiirin länsireunan sulkee kolmikerroksinen betonitiilistä rakennettu navetta- ja varastorakennus. Pihapiirissä on lisäksi betonitiilinen kuivurirakennus sekä vuonna 2004 valmistunut konesuoja. Tilakeskuksen varsinaisen pihapiirin ulkopuolella oleva 1922 valmistunut asuinrakennus, vuonna 1984 valmistunut viljakuivuri ja niitä vanhempi riihi sijoittuvat Pilkanmaantien varteen. Tilan pihapiirin ulkopuolella, Kymijoen rantaan avautuvan peltoalueen laidassa sijaitsee vuonna 2021 valmistunut saunarakennus.

Saksankylän kulttuurimaisema

Pilkanmaantiestä erkaneva Saksankuja noudattaa alkuperäistä Pilkanmaan kartanolle kulkevan tien linjausta. Tien varrella oleva rakennuskanta on rakentunut pääosin 1900-luvun alkuvuosina. Rakennuskokonaisuudet muodostavat tiiviitä pihapiirejä, joista varsinaisen Saksan tilan pihapiiri (286-407-2-506, Saksankuja 15 45810 Pilkanmaa) Kymijoelle avautuneine peltoalueineen on alueen kulttuurimaiseman kannalta merkittävin. Saksan tilan pihapiirissä vanhinta rakennuskantaa edustaa

vuonna 1918 valmistunut päärakennus ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitseva hirsirakenteinen aitta. Pihapiirin rajaa pellon suuntaan suurikokoinen betonitiilistä muurattu navettarakennus vuodelta 1960 sekä pienempi saunarakennus. Piha-alueelle on toteutettu kaksi uudempaa konesuojarakennusta. Saksan kulttuurimaisema-alueeseen kuuluvat Saksan tilan lisäksi Pilkanmaantien varrella sijaitseva Ruoholan tilakeskus, Vähäkujan varrella sijaitsevat Päivärinne ja Jukola sekä peltoaluetta etelästä rajaavat Pekkala ja Lintula.

Mieho-Lautaronmäki kulttuurimaisema

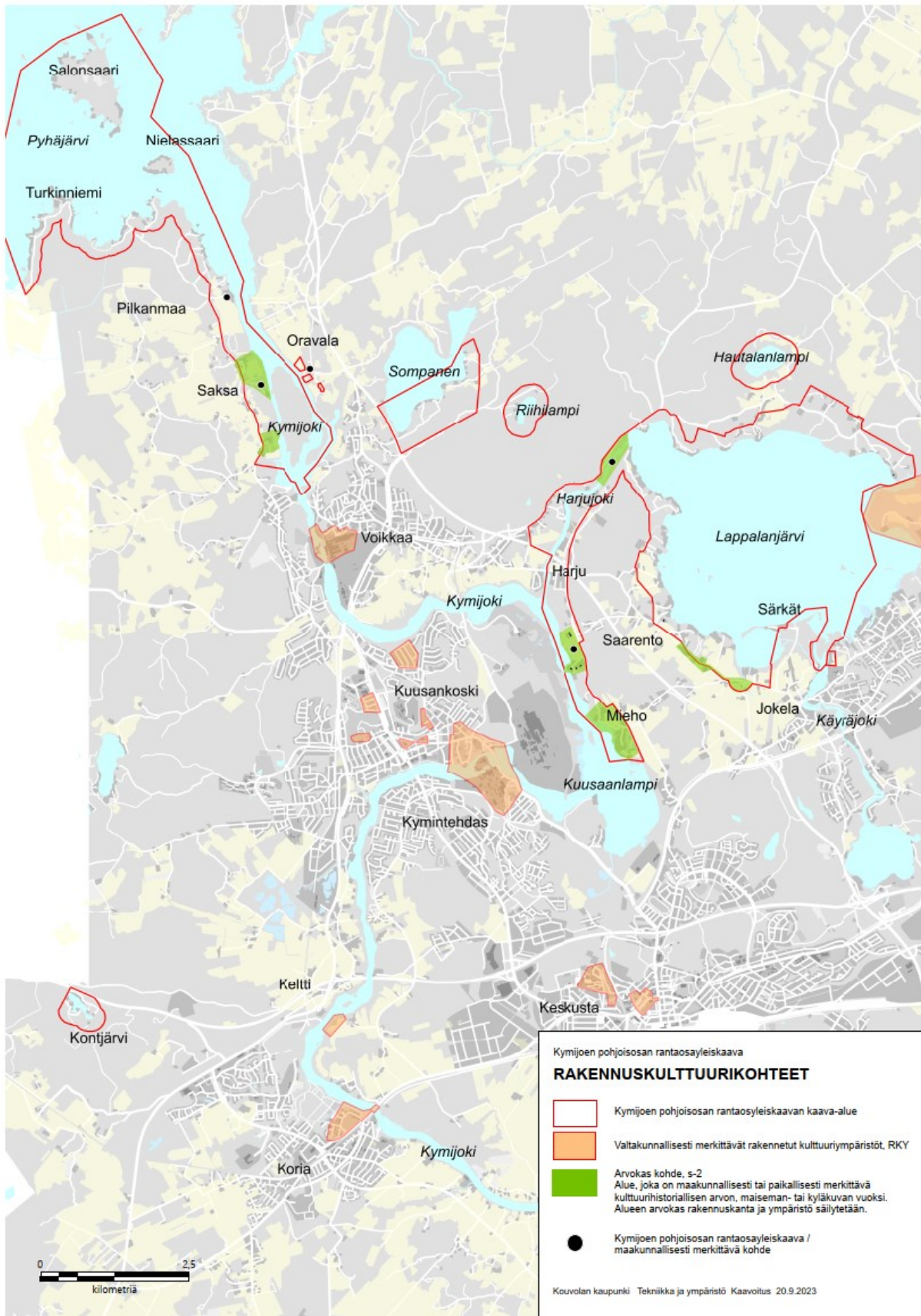
Miehon vanhin rakennusryhmä (Kesäkoti) sijoittuu seisakkeen luoteispuolelle ja on peräisin 1880-luvun loppupuolelta, jolloin Savonrata rakennettiin. Rautatien läheisyydessä oleva muu rakennuskanta on pääosin rakennettu 1930-luvulla. Alueella on useita 1900-luvun alkuvuosien asussa säilyneitä pihapiirejä. Lautaronmäen eteläreunan vanhin rakennuskanta koostuu 1920–1930-luvuilla rakennetuista rakennuksista. Alue on täydentynyt ns. jälleenrakennuskauden aikana ja 1980-luvulla. Alueen keskellä on useita tyhjiä rakennuspaikkoja ja ilmeisesti toisen maailmansodan jälkeen sinne rakennettujen asutustilojen peltosarkoja.

Harjun villatehtaan paikka ja Lappalan koulut

Hirsirakenteinen kaksikerroksinen tehdasrakennus sijaitsi osittain Lappakosken koskiuoman päällä ja sai käyttövoimansa rakennuksessa olevien turbiinien välityksellä suoraan koskesta. Tehdasrakennus purettiin osittain 1960-luvun lopulla ja kokonaan vuonna 1982. Tehtaasta on vielä jäljellä Lappakosken itärannan kallioon louhittu kanava ja siihen liittyviä graniittimuureja ja muita rakenteita, jotka ovat alkujaan olleet osa villatehtaan perustuksia. Alueella sijaitsee tehtaan toimintaan liittyneitä rakennuksia mm. Mestaritalo, työntekijöiden asuntorakennus, värjärin asuinrakennus, lähettämörakennus. Alueella olevista rakennuksista merkittävin on johtajan asunto ”Villala”, joka on rakennettu vuonna 1915. Tehtaan alueella on myös näkyvillä alueella olleisiin rakennuksiin liittyneitä rakenteita, kuten kivetyksiä ja puustoa.

Tehdastoiminta toi alueelle uusia asukkaita, joten tehtaan pohjoispuolella rakennettiin kouluhallituksen arkkitehti kansakoulu vuonna 1935 (286-404-2-79, Lappakoskentie 364 45330 Harju). Tyyllisesti rakennus edustaa valmistumisaikanaan jo väistymässä ollutta 1920-luvun klassismia. Vanhan koulurakennuksen viereen valmistui Maaseudun Keskusrakennustoimiston suunnittelema toinen koulurakennus vuonna 1957 (286-404-2-33, Lappakoskentie 366 45330 Harju). Rakennusta muutettiin mm. vuosina 1971 ja 1983. Koulun piharakennus on rakennettu vuonna 1985. Rakennukset sijaitsevat masemallisesti arvokkaalla paikalla Savon radan ja Kymijoen välisellä peltoaukealla olevalla kumpareella, jonka maisematila ulottuu pitkälle Kymijoen toiselle puolelle. Koulurakennukset muodostavat yhdessä Harjun villakehräämön ja alueella olevien muinaisjäännöskohteiden kanssa kulttuurihistoriallisesti

arvokkaan kokonaisuuden, joka kuvastaa 1800-1900-lukujen vaihteessa tapahtunutta yhteiskunnallista muutosta.



Kuva 41: Rakennuskulttuurikohteet (rakennetun kulttuuriympäristön selvitys).

3.9 Luettelo kaavan taustaselvityksistä

Luonto

- Luontaselvityksen täydennys, Liito-orava- ja viitasammakotarkistukset, Luontaselvitys Kotkansiipi 10.12.2023
- Luontaselvityksen täydennys, Hautalanlampi, Riihilampi ja Kontjärvi, Luontaselvitys Kotkansiipi 7.10.2020
- Jaalan Martinniemen luontaselvitys, Luontaselvitys Kotkansiipi 17.9.2020
- Luontaselvitys, Luontaselvitys Kotkansiipi 11.10.2019
- Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaat lintualueet, Kymenlaakson Lintutieteellinen Yhdistys Ry 2015

Arkeologia, maisema ja kulttuuriympäristö

- Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Mikroliitti Oy
- Muinaisjäännösrekisterin kohteet, paikkatietoaineisto, Museovirasto 2016
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan arkeologinen yleisinventointi, Kulttuurintutkijain Osuuskunta Aura 2014
- Sotahistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Pohjois-Kymenlaakso, John Lagerstedt 2008
- Kouvolan alueen esihistoriallisen ja historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Enqvist 2008.
- Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2015-2021, Ympäristöministeriö 2021
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan rakennuskulttuurikohteet ja niiden arvotus – selvitys, 2014
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan maisemaselvitys, Pöyry Finland Oy 2013
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, paikkatietoaineisto, Museovirasto 2009
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus, Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2008
- Kymijokilaakson kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ympäristöjen hoito-ohjelma, Kouvolan seudun kuntayhtymä 1998
- Kymijoki – kulttuurihistoriallinen projekti, raportit 1995-1996

Melu

- Kouvolan kaupungin meluselvitys, WSP Finland Oy 2016

Yleissuunnitelmat

- Kymijoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021, Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2015

Mitoitus

- Kymijoen rantayleiskaava, pohjoisosan mitoitusperiaatteet, tekninen lautakunta 12.3.2019 § 47

Muut selvitykset ja suunnitelmat

- Virtakiven-Hirvelän ranta-alueiden tarveselvitys ja kehittämissuunnitelma, Sitowise 2022
- Veneilyn palvelujen kehittäminen Voikkaan pohjoispuolisella vesialueella, Ramboll Finland Oy 2017
- Selvitys Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista, Kouvolan kaupunki 2020

- Selvitys vakitukselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa, Kouvolan kaupunki 2020

4 Kaavaratkaisu ja sen perustelut

4.1 Suunnittelun vaihtoehdot

Kaavaluonnosta varten on tutkittu mitoitusluvun muutosten vaikutuksia uusien rakennuspaikkojen määrään.

4.2 Mitoitusperiaatteet

Rantayleiskaavalla on osoitettu mitoitukseen perustuva rantarakennusoikeus. Kaavassa käytetyt mitoitusperiaatteet on kuvattu liitteessä 2 ja kaavaselostuksen kappaleissa 3.1 ja 3.2.

4.3 Kaavaluonnoksen suunnittelu

Kaavaluonnoskartta on laadittu Mapinfo-paikkatieto-ohjelmalla. Suunnittelussa on käytetty apuna mm. seuraavia aineistoja: Maanmittauslaitoksen peruskartta ja ortokuva, kiinteistöraja-aineisto, alueen voimassa olevat kaavat, rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot, luontoselvityksen tiedot ja maanomistajien antamat tiedot.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 2.9.2019. Muistio on liitteenä.

4.4 Kaavaehdotuksen suunnittelu

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnosta muokaten luonnosvaiheesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä laadittujen lisäselvitysten ja -tarkasteluiden perusteella.

Ehdotusvaiheessa järjestettiin työneuvottelu viranomaisten kanssa 22.11.2023.

4.5 Suunnitteluratkaisu

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella (MRL 73 § 1.mom). Lisäksi on tutkittu mahdollisuuksia sijoittaa suunnittelualueelle ympärivuotista asutusta kaavatyötä varten laadittuun selvitykseen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista pohjautuen.

Rantayleiskaavan on osoitettu yhteensä maatiloja (AM) 8 kpl, asuinrakennuspaikkoja (AP) 158 kpl ja (AP-1) 1 kpl, lomarakennuspaikkoja (RA) 148 kpl ja (RA-1) 8 kpl ja asuin-/lomarakennuspaikkoja (RA/AP) 231 kpl sekä 5 kpl saunan rakennusala. Rakennuspaikkoja on yhteensä siis 559 rakennuspaikkaa.

Uusia omarantaisia rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä 28 kpl, joista 3 kpl on saunan rakennusalaa ja loput ovat asuin-/lomarakennuspaikkoja. Ei omarantaisia uusia asuinrakennuspaikkoja on osoitettu 7 kpl. Rakentamattomia emätiloja on kaava-alueella 23 kpl.

Kaikkiaan kaavalla on osoitettu yhteensä 436 omarantaista rakennuspaikkaa sekä 123 ei omarantaista rakennuspaikkaa, eli yhteensä 559 rakennuspaikkaa (luvussa mukana saunan rakennusalat).

Rantavyöhykkeen kokonaismitoitukseksi tulee 7,3 rakennuspaikkaa todellinen rantaviivakilometri ja 9,2 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometrille. Kaavan perusteella mitoitus nousee 0,7 rakennuspaikkaa per todellinen rantaviivakilometri ja 0,8 rakennuspaikkaa per mitoitusrantaviivakilometri.

Kouvolan kaupungin rakennusoikeudesta on voitu osoittaa kahdeksan kaavakartalle: kaksi rakennuspaikkaa Lappalanjärven pohjoisrannalle ja kaksi Harjujoelle Riitanniittyyn sekä kaksi on siirretty Martinniemeen. Lappalanjärven pohjoisrannalle on takamaastoon osoitettu 2 kuivan maan rakennuspaikkaa (perustuvat rantarakennusoikeuteen). Kolme rakennuspaikkaa on jätetty osoittamatta.

Lähtökohtana rantayleiskaavan suunnittelulle on ollut emätilaselvityksessä osoitettu maanomistajakohtainen rantarakennusoikeus. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan olevien rakennuspaikkojen yhteyteen ja useampien rakennuspaikkojen ryhmiin, jotta rannoille jäisi yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta.

4.5.1 Asuin- ja lomarakentaminen

RA/AP Rakennuspaikka, jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen.

Rakennuspaikkaa voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumiseen tai AP-määräyksen mukaisesti vakituiseen asuinkäyttöön. Asuinrakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti sovelletaan tämän kaavan RA- tai AP-kaavamääräyksiä.

RA/AP-merkinnällä on osoitettu rakennuspaikat, joita voidaan käyttää vakituiseen tai loma-asumiseen. Nämä alueet, joille käyttötarkoitusten muutoksia on mahdollistettu, perustuvat selvitykseen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista. Selvityksessä on määritelty ympärivuotiseen asuinrakentamiseen edullisimmat alueet, joilla kunnallistekniikan verkko on valmiina sekä etäisyys kouluun, bussipysäkillä ja kevyen liikenteen väylälle on kohtuullinen.

Martinniemen alueelle Iso-Ruhmaan rannalle Jaalan taajaman pohjoispuolelle on siirretty kahden rakennuspaikan rakennusoikeus Lappalanjärveltä, jonne rakennuspaikkoja ei ole voitu sijoittaa luonnonsuojelualueen johdosta. Myös Suuri Hautajärveltä on siirretty yksi rantarakennusoikeus Lappalanjärven Karsitunniemeen.

AP Pientalovaltainen asuntoalue.

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

Kullekin AP-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1-kerroksisen asuinrakennuksen, sauna- ja talousrakennuksia sekä ympäristöä häiritsemättömiä palvelu- ja työtiloja. Asuinrakennus saa olla 2-kerroksinen, kun se sijoittuu vähintään 150 m päähän rantaviivasta.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti enintään 2000 m² 10% rakennuspaikan pinta-alasta, 2000-3000m² 300 k-m² ja yli 3000m² 350 k-m².

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

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

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman palvelu- ja työtilarakentamisen määrä saa olla enintään 20 % rakennuspaikan sallitusta enimmäiskerrosalasta.

Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

AP-merkinnällä on osoitettu kaava-alueen vakituiseen asumiseen tarkoitettut rakennuspaikat. Uudet AP-rakennusalueet (4 kpl) on osoitettu ei omarantaisina Saarenon alueelle, Härkämäkeen (Tupala) (2 kpl) sekä Saksankylään (1 kpl).

AP-1 Pientalovaltainen asuntoalue.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiseen tukeutuvaa palvelurakentamista.

AP-1-alueen rakennuspaikalla rakennusoikeus on 680 k-m².

Kullekin AP-1-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1 ½-kerroksisen asuinrakennuksen, asumiseen tukeutuvia palvelurakennuksia, sauna- ja talousrakennuksia.

Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

AP-1 merkinnällä on osoitettu yksi kaava-alueella sijaitseva rakennuspaikka, jolla sijaitsee myös sijaisperhetoimintaa.

AM Maatalouden tilakeskusten alue.

Alueelle voidaan muodostaa maatalouden tilakeskuksia AM-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä. Alue on tarkoitettu maa-, metsä- ja kalataloutta tai niihin soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevien asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksien rakentamiseen.

Kullekin AM-alueelle saa rakentaa korkeintaan kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, sauna-, talous- ja tuotantorakennuksia sekä palvelu- ja työtiloja. Asuin- ja saunarakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 600 k-m².

Lakanneiden maatilojen osalta asuinrakentamisen määrä on AP-määräyksen mukainen ja muu rakennusoikeus kuitenkin enintään olemassa olevan tilanteen mukainen. Lakanneille maatiloille sallitaan enintään 30 k-m² saunan rakentaminen vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta huolimatta käytetystä rakennusoikeudesta.

Kaava-alueelle sijoittuvat maatilojen talouskeskukset on osoitettu AM-merkinnällä. Alueet on tarkoitettu maa-, metsä- ja kalataloutta tai niihin soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevien asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksien rakentamiseen. Elinkeinojen toimintaedellytysten turvaamiseksi kaavalla mahdollistetaan kahden asuinrakennuksen rakentaminen AM-rakennuspaikalle eikä siinä ole rajoitettu tuotanto- ja talousrakennuksiin liittyvää rakentamisen määrä alueilla.

RA Loma-asuntoalue.

Alueelle voidaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja RA-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.

Kullekin RA-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi loma-asuinrakennusta, enintään kaksi saunarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m². Ensimmäisen enintään 1½-kerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 k-m² tai 70 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta. Mikäli toteutetaan kaksi lomarakennusta, tulee niistä toisen olla enintään 30 k-m² ja 1-kerroksinen. Toinen voidaan toteuttaa korttelin enimmäisrakennusoikeuden puitteissa suurempana lomarakennuksena. Loma-asuinrakennukset tulee rakentaa samaan pihapiiriin enintään 15 m etäisyydelle toisistaan.

Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

Suunnittelualueen lomarakennuspaikat on osoitettu RA-merkinnällä. RA-rakennuspaikkoja on osoitettu pääosin kaava-alueen pohjoisosaan Pyhäjärvelle, jossa käyttötarkoitusten muutoksia vakituiseen asumiseen ei voida sallia. Uusia RA lomarakennuspaikkoja ei kaavassa ole osoitettu.

RA-1 Loma-asuntoalue.

Alueelle voidaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja RA-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.

Kullekin RA-1-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asuinrakennusta ja saunan sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuspaikan rakennusten yhteen laskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 100 k-m².

Rakennuspaikan rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

Alle yhden hehtaarin saarille on annettu oma määräys, millä on rajoitettu suurinta sallittua rakentamisen määrää maisemallisten seikkojen perusteella. Mourinkiin ja Mäntysaariin ei ole osoitettu rakennuspaikkoja niiden pienuuden johdosta. Uusia RA-1 lomarakennuspaikkoja ei kaavassa ole osoitettu.

sa Erillinen saunarakennus, uusi

Ko. sijainnille saa rakentaa enintään 30 k-m² yksikerroksisen saunan.

sa Erillinen saunarakennus, olemassa oleva

Ko. sijainnille saa rakentaa enintään 30 k-m² yksikerroksisen saunan.

Sauna-merkinnällä on osoitettu rakennuspaikkaan kuulumattomia erillisiä saunoja. Saunan rakennusoikeus on voitu osoittaa perustuen taustamaalla sijaitsevaan rakennuspaikkaan, tai osoitetaan kaavakartalle erillisenä rantasaunaoikeutena, jos ei ole ollut mahdollista osoittaa tavanomaista rantarakennusoikeutta loma-asumiseen.

4.5.2 Matkailupalvelujen alueet

Matkailupalvelujen aluevarauksilla mahdollistetaan pääosin Kimolan kanavaan liittyvien matkailuelinkeinojen kehittäminen. RM-alueiden määräyksissä on määritelty kullekin alueelle mm. rakennusoikeudet ja rakennusten enimmäismäärä.

Kaavakartalla on osoitettu seuraavat kohteet:

- RM/VR: Pilkanmaan ravirata
- RM-2: Kirjopetinniemi, Kirjopetinkuja 47
- RM-3: Pyhärärvi Väärälä
- RM-4: Hakämäki/Paavolanmäki, rakentumaton (maatilamatkailuun liittyvä matkailu- ja majoitusrakentaminen)
- RM-5: Kimola Kukkulinna (maatilamatkailuun liittyvä matkailu- ja majoitusrakentaminen)
- RM-6: Kimolan kaksi aluetta, kanavan sulku ja Eiraskanmutka (Kioski- ym. matkailutoiminta)
- RM-8: Iso-Ruhmas Martinniemi.

RM-2 Matkailupalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään kolme rakennusta. Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään 1 ½.

Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.

Alueen rakennusoikeus on 200 k-m². Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita, -luiskia sekä niihin liittyviä rakenteita.

RM-3 Matkailupalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään viisi rakennusta. Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään I ½.

Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.

Alueen rakennusoikeus on 400 k-m². Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita, -luiskia sekä niihin liittyviä rakenteita.

RM-4 Matkailupalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään yhdeksän rakennusta. Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään I ½.

Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.

Alueen rakennusoikeus on 500 k-m². Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

RM-5 Matkailupalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu majoitusrakennuksia ja muita matkailua palvelevia rakennuksia sekä yhtä asuinrakennusta varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään kaksitoista rakennusta. Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään I ½.

Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.

Alueen rakennusoikeus on 950 k-m². Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita, -luiskia sekä niihin liittyviä rakenteita.

RM-6 Matkailupalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Alueelle voidaan sijoittaa enintään kolme rakennusta. Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään I.

Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.

Alueen rakennusoikeus on 75 k-m². Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

RM-8 Matkailupalvelujen alue.

Alue on tarkoitettu matkailua palvelevia rakennuksia varten. Rakennusten kerrosluku saa olla enintään I½.





Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä.

Alueen rakennusoikeus on 800 k-m². Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

RM/VR Matkailupalvelujen alue / Retkeily- ja ulkoilualue

Alue on tarkoitettu matkailua sekä retkeilyä, ulkoilua ja raviurheilua palvelevia rakennuksia varten. Rakennusten kerrosluku saa olla enintään I½.

Alueelle rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä ja vesihuollon järjestämisestä. Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

- 950 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (k-m²)
-  Uusi rakennuspaikka kaava-alueella.
 -  Toteutunut rakennuspaikka kaava-alueella.
 -  Erillinen saunarakennus, uusi
Ko. sijainnille saa rakentaa enintään 30 k-m² yksikerroksisen saunan.
 -  Erillinen saunarakennus, olemassa oleva
Ko. sijainnille saa rakentaa enintään 30 k-m² yksikerroksisen saunan.

4.5.3 Viheralueet, virkistys ja uimarannat

VR Retkeily- ja ulkoilualue.

Alueelle saa rakentaa veneenlaskuluiskia, pysäköintipaikan ja lintutornin. Alueelle voidaan sijoittaa venepaikkoja.

VR-1 Retkeily- ja ulkoilualue.

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

VR-1/SL-1 Retkeily- ja ulkoilualue / Perustettava luonnonsuojelualue

Kauttaviiva osoittaa alueen käyttötarkoituksen ennen ja jälkeen luonnonsuojelualan perustamista.

Kaavakartalla on osoitettu VR, VR-1 ja VR-1/SL-1-merkinnöillä virkistysalueita Martinniemen, Hovisaaren, Tehtaansaaren, Tuhsaaren ja Härkämäen/Possonkorven alueille. Hovinsaaren on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueita, jotka perustetaan luonnonsuojelualueiksi (VR/SL-1).

VV Uimaranta-alue.

Olemassa oleva uimaranta Sompasen järven rannalla on osoitettu VV-merkinnällä.



Veneväylä



Ohjeellinen melontareitti



Ohjeellinen ulkoilureitti



Ulkoilureitin yhteystarve

Kaavakartalle on osoitettu ohjeellinen melontareitti Lappalanjärven, Harjunjoen ja Kymijoen vesialueille ja ulkoilureitti Härkämäen/Possonkorven alueelle. Hovisaaren poikki on osoitettu ulkoilureitin yhteystarvemerkillä. Veneväylät on osoitettu olemassa olevien väylien mukaisesti.

4.5.4 Liikenne ja liikkuminen

Suunnittelualue tukeutuu kaava-alueeseen rajoittuviin maanteihin: valtatiet 15 ja 12, kantatie 26 sekä yhdystie 3662. Lisäksi Lappalanjärven länsipuolelta kulkee rautatie, joka on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti merkittävästi parannettavana pääratana.

kt



Kantatie

yt



Yhdystie/kokoojakatu



Merkittävästi parannettava päärata

LV

Venevalkama

LV-merkinnöillä on osoitettu venevalkamia Pyhäjärven rannalle (2 kpl), Lappalanjärvelle (2 kpl), Martinniemeen (1 kpl) ja Harjunjoen rannoille (2 kpl).

4.5.5 Erityisalueet ja johdot



Voimajohto 110 kV / 400 kV

Kaavassa on osoitettu alueelle sijoittuvat sähköverkon päälinjat.

4.5.6 Maa- ja metsätalous

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella rannanmitoitusvyöhykkeellä.

Rannanmitoitusvyöhykkeen asuin- ja lomarakennusoikeus on siirretty AP-, AP-1-, AM-, RA-, RA-1-, RA/AP-, RM-2, RM-3, RM-4-, RM-5, RM-6, RM-8, RM/VR, VR-1 ja Sa-alueille.

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostumien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen.

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueen asuin- ja lomarakennusoikeus on siirretty AP-, AP-1-, AM-, RA-, RA-1-, RA/AP-, RM-2, RM-3, RM-4-, RM-5, RM-6, RM-8, RM/VR, VR-1 ja Sa-alueille.

Maisema- ja/tai luontoarvoja sisältävät metsäalueet on osoitettu MY-merkinnällä. Näitä alueita ovat Hiekkasaari, Lammassaari, Herransaari ja osa Hovinsaaresta sekä pienemmät saaret ja luodot kaava-alueella. M-merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla ei ole erityistä maisema- tai luontoarvoja. MU-merkinnällä on osoitettu Suuri-Hautajärvellä alue, josta rakennuspaikka on siirretty sekä maakuntakaavan mukainen alue Sompasen rannalla.

4.5.7 Luonnonsuojelu ja luontoarvot

SL Luonnonsuojelualue.

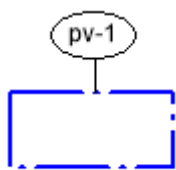
Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu.

SL-1 Perustettava luonnonsuojelualue.

Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti tarkoitettu suojeltavaksi.

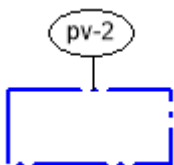
Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-ainesten ottoa, ruoppausta tai muuta käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maisematyölupaa. Määräys on voimassa siihen asti, kun luonnonsuojelualue on perustettu.

Olemassa oleva Lappalan-Saarenmaa-Suvioja luonnonsuojelualue (YSA245749) Lappalanjärven pohjoisrannalle on osoitettu SL-merkinnällä. SL-1-merkinnällä on osoitettu pienialainen perustettava luonnonsuojelualue Martinniemeen sekä maakuntakaavan SL alue Salonsaaren.



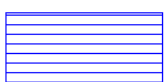
Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

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



Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

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



Arvokas pintavesialue

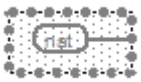
Alueella ei saa suorittaa ruoppausta, niittoa sekä laitureiden ja muiden vesirakenteiden rakentamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa.

Jokelan vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue on osoitettu kaavassa pv-1 -merkinnällä. Vahtimäen muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesialueen (2) rajaus on osoitettu kaavakartalla pv-2-merkinnällä. Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeä vesistöalue Kymijoki Pyhäjärven suulta Pilkanmaalle on osoitettu arvokkaana pintavesialueena.

ge Valtakunnallisesti arvokas kallioalue

Suunnittelualueelle sijoittuvat valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet, Kimolan kanavan ja Kimolan lahden arvokkaat kallioalueet sekä Huuhkajanvuori on osoitettu kaavakartalla ge-merkinnällä.

nat Natura 2000-verkoston kuuluva alue



Alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Rantaan tai Natura-alueelle ulottuvien rakennus- tai muiden hankkeiden lupamenettelyn ja asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää tarvittavassa laajuudessa hankkeen vaikutukset Natura-alueen suojelun perusteena oleviin lajeihin ja luontotyypeihin.

Lappalanjärven lahdet ja Kytönlampi -Natura-alue (nat) sijoittuu Lappalanjärven eteläosaan.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai kohde.

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa, tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen. Maisematyölupavelvoite ei koske puiden kaatamisen osalta M- ja MY-alueita.

luo-2

Uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue tai -kohde.

luo-2



Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Lisäksi tulee selvittää maankäytön muutoksen vaikutukset kyseisen lajin esiintymään. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakkuuseen. Maisematyölupavelvoite ei koske puiden kaatamisen osalta M- ja MY-alueita.

Luontoselvityksen mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet tai kohteet on osoitettu kaavakartalle luo-1-merkinnällä ja uhanalaisten/harvinaisten lajien esiintymisalueet tai -kohteet luo-2-merkinnällä.

4.5.8 Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

sm

Muinaismuistokohde.

Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

sm

Muinaismuistoalue.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Muu kulttuuriperintöalue tai -kohde

S-1
▼

Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Kaava-alueella sijaitsee seuraavat kiinteät muinaisjäännökset (sm) ja muut kulttuuriperintökohteet (s-1), jotka on osoitettu kaavassa kohde- tai aluemerkinnoilla:

Kiinteät muinaisjäännökset:

- 306010003, Kirkkokallio, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012962, Lappakoski, puolustusvarustukset, historiallinen
- 1000041348, Välikallio, asuinpaikat, kivistä
- 1000041349, Karsitunniemi, asuinpaikat, kivistä
- 1000012842, Tillolan taistelupaikka, taistelupaikat, historiallinen
- 1000006120, Kimola Kukkulinna, asuinpaikat, historiallinen

Muut kulttuuriperintökohteet:

- 1000013032, Pilkanmaa (Pilkanmaa), asuinpaikat, historiallinen
- 1000013030, Huuhkajavuori, kivirakenteet, historiallinen
- 1000012928, Saarento (Saarento) Rantalankylä, asuinpaikat, historiallinen
- 1000041350, Saksala (Saxala), asuinpaikat, historiallinen
- 1000041351, Paavola (Påfvala), asuinpaikat, historiallinen
- 2512, Pessankoski, alusten hylät, historiallinen

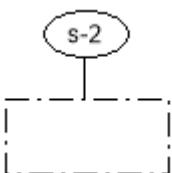
s-2
■

Kohde tai alue, joka on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisen arvon, maisema- tai kyläkuvan vuoksi.

Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Alue on omaleimainen ja se on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten, maisemaa jäsentävien historiallisen kasvillisuuden ja kulkuväylien kanssa yhtenäisen, kulttuurimaisemaan soveltuvan kokonaisuuden. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Kaavakartalle on osoitettu seuraavat maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet:

- Haarakallion ratavartijan taloryhmä, maakunnallisesti merkittävä
- Savonradan, rautatiesilta, paikallisesti merkittävä
- Hakämäki, maakunnallisesti merkittävä
- Saukkola, maakunnallisesti merkittävä
- Pilkanmaan kartanoalue, maakunnallisesti merkittävä
- Harjun villatehtaan alue, maakunnallisesti merkittävä
- Lappakosken koulut, maakunnallisesti merkittävä



Alue, joka on maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallisen arvon, maisema- tai kyläkuvan vuoksi.

Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Alue on omaleimainen ja se on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten, maisemaa jäsentävien historiallisen kasvillisuuden ja kulkuväylien kanssa yhtenäisen, kulttuurimaisemaan soveltuvan kokonaisuuden. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

s-2 -alueet on osoitettu ehdotusvaiheessa laaditun rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaisesti:

- Kymijoen varren kartanoalueet / Pilkanmaa (maakunnallisesti arvokas)
- Haarakallion ratavartijan rakennukset ja Harjunjoen rautatiesillan ympäristö (maakunnallisesti arvokas)
- Saukkola (maakunnallisesti arvokas)
- Hakämäki (paikallisesti arvokas)

- Saksankylän kulttuurimaisema (paikallisesti arvokas)
- Mieho-Lautaronmäki kulttuurimaisema (paikallisesti arvokas)
- Harjun villatehtaan paikka ja Lappalan koulut (paikallisesti arvokas)

vmma Valtakunnallisesti tärkeä maisema-alue.

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

Kaavakartalle on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaan Kymijoen kulttuurimaiseman rajaus (valtioneuvoston YM/2021/70 päätöksen mukaisesti).

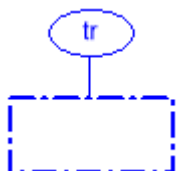
/sk-1 Kulttuurihistoriallisia-, rakennushistoriallisia sekä maisema-arvoja omaava alue

Alueen historialliset ja maisemalliset arvot tulee ottaa huomioon kaikessa alueen käytössä. Alueilla sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennelmat tulee pyrkiä säilyttämään. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kulttuurihistoriallisia rakennuksia tai rakennelmia koskevien lupahakemusten ratkaisemista sekä maisemaa merkittävästi muuttavien lupahakemusten yhteydessä.

Kimolan kanavan matkailupalvelujen alueet on merkitty voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti osaksi kulttuurihistoriallisia-, rakennushistoriallisia sekä maisema-arvoja omaavaa aluetta.

4.5.9 Tulvavaara-alueet, melualueet ja Seveso-alueet

Likimääräinen suurtulvan vaara-alue (1/100a).



Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä, että rakentaminen on sijoitettavissa siten, että ei ole vaaraa rakennuksen kastumisesta tulvan sattuessa. Samalla on varmistettava, että rakennuspaikalle pääsee pelastusajoneuvot.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetaan, että alueiden käytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueelle. Kaavakartalle on osoitettu Kymijoen ja Pyhäjärven rannoille Suomen ympäristökeskuksen aineiston mukainen likimääräinen tulvavaara-alueen rajaus tr-

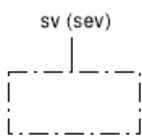
merkinnällä (keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuva tulva). Kaavassa ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista alueille, jotka ovat tulva-alueen saartamia, sillä hälytysajoneuvolla tulee olla pääsy pysyvän asutuksen luokse myös tulva-aikaan.

me Melualue.



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

Maantien ja raideliikenteen melu on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu WSP Finlandin vuonna 2016 laatiman meluselvityksen mukaisille tie- ja raideliikenteen melualueille.



Suojavyöhyke (Seveso).

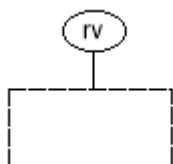
Merkinnällä on osoitettu Seveso III –direktiivin (2012/17/EU) mukaisten laitosten konsultointivyöhyke. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen, TUKES:n ja ympäristöviranomaisen lausunnot.

Olemassa olevat Seveso-alueet on osoitettu kaavakartalla sv(sev)-merkinnällä ja niille ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista.

4.5.10 Muut merkinnät ja määräykset

W Vesialue.

Kymijoki, Harjunjoki, Lappalanjärvi, Pyhäjärvi, Sompanen, Hautalanjärvi, Riihilampi ja Kontjärvi on osoitettu W-merkinnällä vesialueena.



Rannanmitoitusvyöhyke.

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

Rannanmitoitusvyöhykkeenä on osoitettu noin 200 m etäisyydellä rannoista sijaitseva alue.



Asemakaava-alue / Ranta-asemakaava-alue

Kaavakartalla on osoitettu lainvoimaiset asemakaava-alueet.



30 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

4.5.11 Yleiset määräykset

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

Rakentaminen:

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

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

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

Asuinrakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Olevia rakennuksia voidaan kunnostaen ylläpitää, vaikka kerrosala, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat määräyksistä. Rakennuksen rakentamiseen verrattava korjaus

tai muutostyö, rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen ei ole sallittua.

Pienissä alle 1000 m² saarissa sallitaan olemassa olevien luvallisten rakennusten korjaaminen.

Avoimille peltoalueille rakennettaessa tulee pihapiiri sopeuttaa ympäristöönsä istutuksin.

Vesi- ja jätehuolto:

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

Meluntorjunta:

Liikenneväylän tai muun melunlähteen läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava meluselvityksen mukaiset melualueet ja riittävä etäisyys melunlähteeseen. Tarvittaessa rakennusmassat tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-aluetta liikennemelulta.

Maiseman huomioiminen:

Ranta-alueilla on huolehdittava siitä, että laituri-, katos- ja julkisivurakenteet sopivat maisemaan myös vesistöltä käsin. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta arvokkaalle maisema-alueelle. Kirkkaiden värien käyttö julkisivuissa ei ole sallittua. Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Ranta-alue ja sillä oleva vesistön reunakasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisessa muodossaan.

Rannan ruoppausta koskien on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta ja pyydettävä viranomaislausunto.

Oikeusvaikutukset:

Osayleiskaava on laadittu MRL:n 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

Rakennusluvan saa myöntää ilman ranta-asemakaavaa tai asemakaavaa tämän yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla alueilla: AP-, AP-1-, AM-, RA-, RA-1-, RA/AP-, RM-2, RM-3, RM-4-, RM-5, RM-6, RM-8, RM/VR, VR-1 ja Sa-alueilla (MRL 72§, MRL 44§). Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää tilalla ei saa ylittää.

Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole yksilöity.

5 Kaavaprosessi ja vaikutusten arviointi

5.1 Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kymijoen rantayleiskaava on vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yleiskaavakohde. Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin aloitteesta.

5.1.2 Aloitusvaihe

Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 12.3.2019 § 47 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mitoituseriaatteen. Kuulutus koskien kaavan vireille tuloa ja OAS:n nähtävillä oloa julkaistiin Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mitoituseriaatteen olivat nähtävillä 27.3.-3.5.2019 Tekniikka- ja ympäristötalolla ja kaavahankkeen internetsivulla www.kouvola.fi/kymijokiroyk pohjoisosa. OAS:aa esiteltiin nähtävilläoloaikana 30:lle henkilölle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Museovirasto, Kymenlaakson Museo, Suomen metsäkeskus, kaakkoinen palvelualue, Kymenlaakson Sähköverkko Oy, KSS Verkko Oy, Fingrid Oyj, Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakso ja MTK metsälinja, Kaakkois-Suomi ja Kymenlaakson Virkistysalueyhdistys ry. Kaakkois-Suomen ELY-keskus totesi lausunnossaan, että OAS:sta tulee käydä selvästi ilmi, että suunnittelualueeseen kuuluvat myös liitteen 1 mukaiset alueet ja voimassa olevat Etelä-Valkealan rantayleiskaava ja Lappalanjärven pohjoisrannan osayleiskaava tulee huomioida OAS:ssa. Lisäksi ELY:n mielestä suunnittelualueen jakamiselle erilaisiin mitoituksiväyhykkeisiin olisi vahvat perusteet ja yksittäisillä rakennuspaikoilla minimirantaviiva (rantaviivan pituus ≥ 100 m) pitäisi ottaa käyttöön rakentamisen ohjaamiseksi. Kymenlaakson liitto totesi, että kaavassa tulee huomioida koko maakuntakaava-alueella koskevat suunnittelumääräykset tulvariskin huomioimisesta ja yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästämisestä. Museovirasto lausui, että muuttuvan maankäytön alueille tulee arkeologinen inventointi, jonka yhteydessä tarkastetaan myös tunnetut arkeologiset kohteet. Kymenlaakson Museo kehotti lisäämään tehtyihin selvityksiin Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan Rakennuskulttuurikohteet ja niiden arvotus –selvityksen (2014). Fingrid Oy totesi, että Oravalassa sijaitseva 100 kV voimajohto tulee huomioida kaavassa. Kymenlaakson Virkistysalueyhdistys ry lausui, että Possonkorpi, joka sijaitsee Lappalanjärven koillisrannalla, tulee säilyttää virkistysalueena. Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakso ja MTK metsälinja, Kaakkois-Suomi totesivat lausunnossaan, että OAS:n liitteen 1 mukaisen kaava-alueen maanomistajia tulisi tiedottaa myös henkilökohtaisesti ja maa-

ja metsätaloutta harjoittavien maanomistajien kanssa tulisi käydä neuvottelu, jos alueelle suunnitellaan muutoksia aiempaan maankäyttöön. Lisäksi kaavatyötä varten tehtävät selvitykset tulisi listata, osallisten ja lausunnonantajien listaan tulisi lisätä Suomen metsäkeskus, Kaakkoinen palvelualue ja rantavyöhykkeen leveyden kaventamista tulisikin vielä harkita. Lisäksi mitoitusperiaate, jonka mukaan alle 3 ha saarille ei myönnetä rakennusoikeutta vaikuttaa Metsänhoitoyhdistys Kymenlaakson ja MTK metsälinjan mielestä kategorisena rajauksena ylimitoitetulta.

Mielipiteensä OAS:ta jätti 4 osallista. Ensimmäisen mielipiteen mukaan kaava-alueen rajaukseen tulisi ottaa mukaan Härkämäen Sulkavantien alue. Toisessa mielipiteessä toivottiin kaavarajauksen muuttamista ja maanomistajan tilalle 12:37 kuuluvan rakennusoikeuden osoittamista tilalle 12:19. Kolmannessa mielipiteessä toivottiin rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnon rakennuspaikasta asuinrakennuspaikaksi tilalla 2:1105 ja neljännessä mielipiteessä maanomistaja toivoi tilalleen 2:782 osoitettavan uuden lomarakennuspaikan.

5.1.3 Luonnosvaihe

Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä ajalla 1.3.-31.3.2023. Kaavaluonnoksesta saatu palaute on tiivistetty ja siihen on annettu kaavanlaatijan vastineet, jotka ovat tämän selostuksen liitteenä.

Luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin yleisötilaisuus 13.3.2023 kouvotalalla.

5.1.4 Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheesta saadut palautteet käsiteltiin kesän ja syksyn 2023 aikana. Kevään 2023 aikana tehtiin kaavan luonto- ja maisemaselvitystä täydentävä selvitys maastokäynteineen Kotkansiipi Oy:n toimesta viitasammakon ja liito-oravan osalta. Luontoselvityksen tulokset yhdessä aiempien selvitysten tulosten kanssa yhdistettiin kaavan luontoselvitysraportiksi. Alueelta laadittiin myös maisemaselvitys sekä rakennetun kulttuuriympäristön inventointi kevään - syksyn 2023 aikana.

Lisäksi laadittiin kaupunkilaisille avoin virkistyskäyttökysely, jolla kerättiin tietoa kaava-alueen virkistyskäytöstä. Kysely oli avoinna netissä kaavan nähtävilläolon aikana. Kyselyn tulokset on huomioitu kaavaehdotusvaiheessa. Kyselyn raportti on myös tämän selostuksen liitteenä.

Luonnosvaiheessa saatujen palautteiden, työn aikana havaittujen korjaus- sekä täydennystarpeiden sekä neuvottelujen ja täydennyspalvelusten pohjalta saatujen ratkaisujen pohjalta laadittiin kaavaehdotus.

Kaavaehdotusta laadittaessa keskeisimmät muutokset luonnokseen verrattuna olivat:

- Oravalan kartanon alueet on jätetty kaavarajauksen ulkopuolelle.

- Oravalan kartanon alueella sijaitsevat kaksi muinaisjäännösaluetta on myös jääneet osoittamatta kaavarajauksen muutoksesta johtuen.
- Lisätty olemassa olevia luonnoksesta puuttuneita LV-alueita
- Mettalonlahdella oleva luo-1 alue on muutettu luo-2 alueeksi (viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue 2023 tarkastelun mukaan) ja laajennettu takamaastoon (liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalue 2023 tarkastelun mukaan)
- Haukilahdelle lisättiin luo-2 alue (viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue 2023 tarkastelun mukaan)
- Harjun rannalle on osoitettu luo-2 alue (viitasammakon lisääntymis- ja levähdysalue 2023 tarkastelun mukaan).
- Niemenmetsän länsipuolen luo-2 (luontoselvityksen kartta 25, nro 1) on poistettu, koska alue on avohakattu.
- Tuhsaari on osoitettu MU alueena (luonnoksessa VR)
- Sompasen eteläranta on osoitettu MU alueena maakuntakaavan aluerajauksen mukaisesti.
- Hovinsaaren yli on osoitettu ulkoilureitin yhteystarve.
- Melualueet on lisätty kaavakartalle.
- Päärata merkintä on korjattu merkittävästi parannettavan pääradan merkinnäksi.
- valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on päivitetty uuden rajauksen mukaiseksi.
- kiinteistörajat on päivitetty
- pohjakartat on päivitetty
- kaavassa on osoitettu s-2 -alueina rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaiset alueet.
- kaavaan on lisätty Jokelan pv-1 pohjavesialue.
- Riihilammelta, Hautalanlammelta sekä Nisoksen lahden alueelta on vähennetty rakennusoikeutta osittain maanomistajien toiveesta ja osittain rakennettavuuden sekä luontoarvojen turvaamiseksi. Verrattuna luonnokseen Riihilammelta on poistunut 3 RA/AP rakennusoikeutta, Hautalanlammelta 1 RA/AP rakennusoikeus ja Nisoksen lahdelta 3 RA/AP rakennusoikeutta.

- VR-1 alueina on osoitettu Martinniemen, Hovisaaren sekä Possokorven VR-alueet. VR-1 alueelle saa rakentaa virkistykseen, retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä rakennuksia enintään 500 k-m². Muut retkeily- ja ulkoilualueet on osoitettu VR-alueina.
- Kaavakartalle ja määräyksiin on lisätty uusi merkintä AP-1.
- Seuraavia kaavamääräyksiä on täsmennetty: VR, SL, SL-1, Natura 2000-verkostoon kuuluva alue, luo-1, luo-2, /sk-1, sm, s-1, arvokas pintavesialue, likimääräinen suurtulvan vaara-alue (1/100a).
- Yleismääräyksiin on lisätty: Pienissä alle 1000 m² saarissa sallitaan olemassa olevien luvallisten rakennusten korjaaminen.
- Yleismääräyksiin on lisätty: Rannan ruoppausta koskien on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta ja pyydettävä viranomaislausunto.
- Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty.
- Kaavaselostusta on päivitetty.

Keskeisimpien muutoksien lisäksi kaavaehdotuksen karttaan luonnokseen verrattuna on tehty lukuisia pieniä tarkistuksia mm. rakennusalueiden rajausten osalta, rakennusten käyttötarkoituksen sekä rakennusten sijaintien osalta. Lisäksi on poistettu kaavasta luonnoksessa olleita rakennuspaikkoja maanomistajien toiveesta sekä mitoituksen tarkistuksen yhteydessä ja lisätty olemassa olevia jo rakentuneita rakennuspaikkoja, jotka oli luonnoksessa jääneet osoittamatta. Lisäksi kaava-alueita on rajattu muutamissa kohdin siten, että kaava-alueen rajalla olleet rautatie tai maantiet on joko otettu mukaan kaava-alueeseen tai jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavaehdotusvaiheessa on myös tehty lukuisia kartan lukua helpottavia pieniä teknisiä korjauksia.

Kaavaselostusta ja kaavan vaikutusten arviointia on tarkistettu edellä mainittujen sekä muiden esille tulleiden muutostarpeiden perusteella.

5.1.5 Hyväksyminen

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 37 §).

5.1.6 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 2.9.2019. Läsnä olivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Museovirasto, Suomen Metsäkeskus, Metsähallitus, Kouvolan kaupunki ja FCG Finnish Consulting Group Oy. Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista on järjestetty viranomaisten työneuvottelu 17.6.2021. Ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista on järjestetty viranomaisten työneuvottelu 22.11.2023.

5.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin: Tavoitteina ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Huomioiminen kaavassa
<i>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</i>	<p>Kaavassa on osoitettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille uusia asuin-/lomarakennuspaikkoja ja olemassa olevia lomarakennuspaikkoja, joilla käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia huomioiden kaava-alueen sijoittuminen Voikkaan ja Valkealan kirkonkylän palveluiden läheisyyteen sekä maltillisen etäisyyden päähän Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluista ja kauppakeskusalueelta. Rakennuspaikat täydentävät alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisäävät kunnallistekniikan hyödyntämistä.</p> <p>Kaavalla tuetaan alueen olemassa olevia elinkeinoja osoittamalla alueita maa- ja metsätalouden, matkailupalveluiden ja virkistyskäyttöön.</p>
<i>Tehokas liikennejärjestelmä</i>	<p>Alue on pääosin haja-asutusalueita, jolla yksityisautoilu on pääasiallinen liikkumismuoto. Osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu siten, että niiden asukkaat pysyvät hyödyntämään joukkoliikenneyhteyksiä.</p> <p>Uusi rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti olemassa olevien teiden varsille ja tieyhteyksiin päähän.</p>
<i>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</i>	<p>Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä sellaista kaavalla ole osoitettu. Alueella tai sen läheisyydessä olevat rautatiet ja maantiet aiheuttavat melua alueelle. Kaavatyössä hyödynnetään vuonna 2016 laaditun meluselvityksen tietoja ja uudet rakennuspaikat on osoitettu melualueiden ulkopuolelle.</p>

	Rakentamista ei ole osoitettu tulvaherkille alueille ja määräyksissä on annettu ohjeet rakentamisen alimmasta rakentamiskorkeudesta.
<i>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</i>	Kaavaa varten suunnittelualueen luonnonympäristö ja muinaisjäännökset on inventoitu. Kaavassa on osoitettu omilla merkinnöillään ja määräyksillään arvokkaat luontokohteet ja maisema-alueet, arvokkaat rakennukset sekä muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet Hovisaaren, Tehtaansaaren, Tuhosaaren ja Härkämäen/ Possonkorven virkistys- ja retkeilyalueille ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Muualla kaava-alueella rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti ryhmiin, ja alueelle on jätetty vapaata rantaviivaa virkistyskäyttöä varten.
<i>Uusiutumiskykyinen energiahuolto</i>	Kaavakartalle on osoitettu alueella kulkeva voimajohto.

5.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Oikeusvaikutteinen rantayleiskaava korvaa voimaan tultuaan alueella maakuntakaavan ja rantayleiskaavasta tulee alueen maankäyttöä ohjaava kaava. Mikäli myöhemmin rantayleiskaavaa muutetaan, on maakuntakaava ohjeena kaavamuutokselle.

Maakuntakaavan mukaisesti yleiskaavassa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi esitetty alue (Kymijoen kulttuurimaisema), valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet, Salonsaaren luonnonsuojelualue, Seveso-konsultointivyöhykkeet, veneväylä ja melontareitti, venesatama, pohjavesialue, arvokas pintavesialue, Natura-alueet, pääsähkolinja, kantatie ja päärata.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu virkistysalueita Lappalanjärven pohjoisosaan, Sompasen eteläosaan ja Hovinsaaren ja Tehtaansaaren. Virkistysalueet, siniviheryhteystarve ja patikointireitti on huomioitu kaavaratkaisussa huomioiden yleiskaavan tarkkuustaso ja kaupungin maanomistus. Hovinsaari tai Tehtaansaari on osoitettu VR-, VR/SL-1- tai MY-merkinnöillä yleiskaavassa eikä saariin ole osoitettu uutta rakentamista. Lappalanjärven pohjoisosaan on osoitettu VR-, ja SL-alueita, M-alueita, ulkoilureitti, olemassa olevat rakennuspaikat sekä ainoastaan neljä uutta rakennuspaikkaa. Sompasen alue on osoitettu M-alueeksi ja lisäksi on huomioitu olevat rakennuspaikat

sekä uimaranta. Martinniemeen on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa ja matkailupalvelujen alue, muutoin alue on osoitettu VR-1 tai SL-1-merkinnällä.

Kymijoen tulvavaara-alueet on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa eikä uusia rakennuspaikkoja ole osoitettu tulvavaara-alueille. Yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästämiseksi kaavassa on osoitettu laajempia virkistysalueita mm. Hovisaaren ja Härkämäen/Possonkorven alueille. Kaava-alueelle jää myös vapaita rakentamattomia rannanosuuksia yleiseen virkistyskäyttöön, sillä vain noin puolet kaava-alueen rantaviivasta on osoitettu rakentamiseen. Rantayleiskaavalla ei ole osoitettu sellaisia toimintoja, jotka vaikuttaisivat vaelluskalakantojen lisääntymiseen jokialueilla. Suunnittelualueella on vesi- ja viemäriverkostoa Lappajärven etelä- ja länsiosissa ja pohjoisosassa Hautalan kohdalla sekä Harjunjoen itärannalla ja Kymijoen itärannalla Kuusaanlammen pohjoispuolella. Näillä alueilla uudet rakennuspaikat voidaan liittää olemassa olevaa vesi- ja viemäriverkoston. Lisäksi kaavassa on annettu yleismääräyksiä koskien jätevesien käsittelyä.

Yleiskaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan merkintöjen ja määräysten kanssa.

5.4 Kaavan suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin

Oikeusvaikutteinen rantayleiskaava korvaa voimaan tultuaan alueen yleiskaavat ja rantayleiskaavasta tulee alueen maankäyttöä ohjaava kaava.

5.4.1 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava on saanut lainvoiman 6.1.2016. Rantayleiskaavassa on huomioitu osayleiskaavassa osoitetut kulttuuriympäristön arvot ja tarkennettu rantavyöhykkeen aluevarauksia mm. retkeily- ja ulkoilualueiden ja suojelualueiden osalta, vakituisen asumisen sekä rantayleiskaavaa varten laaditun mitoituksen mukaisten rakennuspaikkojen osoittamisen osalta.

5.4.2 Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava

Kimolan kanavan ympäristössä on voimassa Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2004. Kukkulinnantuvan alue on osoitettu Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavassa RM-merkinnällä. Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavassa merkintää on tarkennettu RM-5-alueeksi, jolla on rakennusoikeutta 950 k-m². Väärälän alueella olevassa oleva lomarakennuspaikka ja maa- ja metsätalousaluetta on muutettu matkailupalveluiden alueeksi RM-3, jolla on rakennusoikeutta 400 k-m². Lisäksi pieni kaistale kanava-alueeksi osoitetusta alueesta ja pieni kaistale maa- ja metsätalousvaltaista aluetta on muutettu kahdeksi matkailupalvelujen alueeksi RM-6, joilla on rakennusoikeutta 75 k-m²/alue.

5.4.3 Jaalan itäosan rantayleiskaava

Martinniemessä on voimassa Jaalan itäosan rantayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2003. Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaavassa alueelle osoitettua RM-aluetta on supistettu merkittävästi ja suurin osa muutosalueesta on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Alueelle jätetylle matkailupalvelujen aluevaraukselle RM-8 on osoitettu rakennusoikeutta 800 k-m². Alueelle on lisäksi osoitettu kaksi asuin-/lomarakennuspaikkaa (RA/AP) (Rakennusoikeuden siirto Lappalanjärveltä) ja perustettavan suojelualueen merkintä (SL-1).

5.4.4 Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava

Suuri Hautajärvellä on voimassa Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava, joka hyväksytty vuonna 2007. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA), joka nyt kaavamuutoksella on siirretty Lappalanjärven pohjoisrannalle tilalle 286-449-2-1221. Suuri Hautajärvellä siirretyn rakennuspaikan alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilunohjaamistarvetta (MU) suunnittelualueutta ympäröivän voimassa olevan kaavan aluevarausmerkinnän mukaisesti.

5.5 Kaavan suhde kaupunkistrategiaan 2019–2030

Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.1.2018 (§ 8) kaupunkistrategian 2019–2030, jonka tavoitteena on väestömäärän kasvu, niin että kaupungin asukasluku olisi vuonna 2023 87 000 ja vuonna 2030 90 000. Strategian mukainen väestökehitys ei ole ainakaan vielä toteutunut. Tilastokeskuksen ennuste ja Kouvolan kaupungin tavoite poikkeavat toisistaan. Kaavan on tarkoitus mahdollistaa maltillinen väestökasvu.

5.6 Vaikutusten arviointi

5.6.1 Vaikutusten arviointi osana kaavan laatimistyötä

Kaavan vaikutukset selvitetään MRA 1 §:n mukaisesti. Osayleiskaavan keskeisiä vaikutuksia ovat:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen
- maisemavaikutukset

Vaikutusten arviointi pohjautuu selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin.

5.6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen

Kaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen tai läheisyyteen olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Lisäksi on mahdollistettu lomarakennuspaikkojen muuttaminen vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi noin 200 rakennuspaikan

osalta. Kaavatyötä varten on laadittu selvitys vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista, ja sen mukaisesti Pilkanmaa, Sompanen ja Harjunjoen alue sijoittuvat lähelle Voikkaan palveluja ja Lappalanjärven alue tukeutuu Valkealan kirkonkylän lähipalveluihin. Näiltä alueilta etäisyys Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluihin, sekä kauppakeskusalueelle on maltillinen ja ne sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmin.

Uudet asuinrakennukset ja vakituiset asukkaat tuovat verotuloja kaupungille. Kustannuksia syntyy mm. koulukuljetuksista ja vanhusten kotipalveluista. Kaava-alueita lähimmät peruskoulut ja lukiot sijaitsevat Voikkaan ja Valkealan kirkonkylän alueilla. Lisäksi Lappalanjärven eteläpuolelle sijoittuu Jokelan alakoulu. Mikäli kaava-alueen lisärakentamisen väestörakenne vastaisi nykyistä ikäjakaumaa ja alueen väestö lisääntyisi noin 200–300 henkilöllä, tarkoittaisi se noin 35-50 uutta alle 18-vuotiasta lasta ja nuorta. Uudet oppilaat jakautuisivat kuitenkin eri kouluihin, mikä tasaisi vaikutuksia eri koulujen oppilasmääriin.

Kaavalla on suoria taloudellisia vaikutuksia alueen maanomistajiin, koska ranta-alueen rakennusoikeus on määritetty. Rakennuspaikkojen olemassaolo lisää tilojen vakuusarvoa ja helpottaa myös uudisinvestointien rahoitusta. Alueen toteuttaminen on pääosin maanomistajien asia. Lisärakentaminen luo paineita yksityistieverkon parantamiseen ja kunnossapitoon. Suuri osa Lappalanjärven rantojen kiinteistöistä sekä Niemenmaan ja Miehon alueet kuuluvat vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon alueelle. Vesi- ja viemäriverkoston kehittäminen ja laajentaminen voi tulla ajankohtaiseksi uudisrakentamisen ja käyttötarkoitusten muutosten myötä.

5.6.3 Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen

Kaavaan on osoitettu noin 200 olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa, joiden käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi. Lisäksi on osoitettu noin 40 uutta rakennuspaikkaa, jotka voidaan toteuttaa asuinrakennus- tai lomarakennuspaikkoina. Jos arvioidaan, että noin 50 % eli noin 120 kpl näistä paikoista muutettaisiin/rakennettaisiin vakituiseksi asuinrakennuspaikoiksi voisi vakituisten asukkaiden määrä lisääntyä alueella tulevaisuudessa noin 200–300 henkilöllä. Mikäli kaava-alueen lisärakentamisen väestörakenne vastaisi nykyistä ikäjakaumaa (Tilastokeskus, Ruututietokanta-aineisto 2020), olisi uusista asukkaista n. 17 % 0–17-vuotiaita, 64 % 18–64-vuotiaita ja 19 % yli 64-vuotiaita.

5.6.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Maantien ja raideliikenteen melu on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa eikä uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu tie- ja raideliikenteen melualueille. Yksi uusi rakennuspaikka (RA/AP) on osoitettu raideliikenteen 50 dB meluvyöhykkeelle. Myöskään Seveso-direktiivin mukaiselle vyöhykkeelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Kymijoen tulvavaara-alueet on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa eikä uusia rakennuspaikkoja ole osoitettu tulvavaara-alueille.

Kaavassa on osoitettu laajempia virkistysalueita mm. Hovisaaren ja Härkämäen/Possonkorven alueille, mikä turvaa alueiden virkistyskäyttömahdollisuuksia. Kaava-alueelle jää myös vapaita rakentamattomia rannanosuuksia yleiseen virkistyskäyttöön. Alueen vesistöjen virkistyskäyttöön kaavaratkaisulla ei ole heikentävää vaikutusta. Kaavan on osoitettu ohjeellinen melontareitti Lappalanjärven, Harjunjoen ja Kymijoen alueille.

Kaavassa on osoitettu laajoja alueita, joilla lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutokset vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi on mahdollista. Tämä lisää asukkaiden mahdollisuuksia valita asuinpaikkansa ja vaikuttaa elinoloihinsa. Mahdollisilla uusilla asukkailla voi olla alueen sosiaalista aktiivisuutta ja vireyttä lisäävä vaikutus. Kaava ei ole heikennä alueen sosiaalista turvallisuutta.

5.6.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Koska kaava-alueen lisärakentamisen määrä on vähäinen suhteessa alueen kokoon ja olemassa olevaan rakentamiseen nähden, ei alueen liikenneverkon liikennemääriin tapahdu merkittäviä muutoksia.

Kaavalla on osoitettu alle 40 uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi kaavaan on osoitettu noin 200 olemassa olevaa lomarakennuspaikka, joiden käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi. Arviona on, että noin 50 % eli noin 100 kpl näistä paikoista muutettaisiin vakituisiksi asuinrakennuspaikoiksi.

Ympäristöministeriön Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -julkaisun (2008) mukaan kesämökille tehdään päivittäin keskimäärin 1,03 käyntiä, jos matkat jaetaan tasan vuoden kaikille vuorokausille, kun taas vakituisen asutuksen matkatuotosluvut ovat taajamien lievealueilla 2,07 matkaa vuorokaudessa ja harvaan asutulla maaseudulla 2,03 matkaa/vrk. Näihin lukuihin perustuen 100 loma-asunnon muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi lisäisi matkatuotoksia noin 100:ta 200:taan.

Liikennemäärien lisäys näkyisi erityisesti kesäajan ja viikonloppujen ulkopuolisina aikoina, jolloin loma-asuntoihin tehdään vähemmän matkoja. Mahdollisesti lisääntyvät liikennemäärät jakautuvat kuitenkin eri puolille suunnittelualueetta, joten muutoksella ei ole heikentävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen tai liikenteen sujuvuuteen.

5.6.6 Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella on vesi- ja viemäriverkostoa Lappajärven etelä- ja länsiosissa ja pohjoisosassa Hautalan kohdalla sekä Harjunjoen itärannalla ja Kymijoen itärannalla Kuusaanlammen pohjoispuolella. Näillä alueilla uudet rakennuspaikat voidaan liittää olemassa olevaa vesi- ja viemäriverkoston. Kaavan yleismääräysten mukaisesti jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Suunnittelualueelle sijoittuva pohjavesialue on osoitettu kaavakartalle omalla merkinnällään ja pohjaveden laadun ja määrän vaarantamisen sekä maaperän pilaamisen kieltävällä määräyksellä.

Pohjavesialueelle on osoitettu olevien rakennuspaikkojen yhteyteen yksi uusi rakennuspaikka, millä ei ole vaikutusta pohjaveden laatuun tai määrään. Kaavassa on myös huomioitu omalla merkinnällään yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeä vesistöalue Kymijoki Pyhäjärven suulta Pilkanmaalle.

Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen on pienialaista loma-asunto- ja pientalorakentamista, josta aiheutuvat vaikutukset vesistölle, mukaan lukien kiintoaineskuormitus, ovat hyvin vähäiset.

Kaavatyötä varten on laadittu luontoselvitys, johon perustuen kaavaan on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita tai kohteita sekä uhanalaisten/harvinaisten lajien esiintymisalueita tai -kohteita. Uudet rakennuspaikat on pystytty pääosin sijoittamaan näiden alueiden ulkopuolelle. Nisoksen ranta-alueella uusia rakennuspaikkoja on osoitettu ranta-alueille, joille sijoittuu viitasammakon kutualueita (luo-2). Luo-2-merkinnälle on annetun määräyksen mukaisesti alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Lisäksi tulee selvittää maankäytön muutoksen vaikutukset kyseisen lajin esiintymään. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa. Merkinnän määräyksellä turvataan viitasammakon kutualueiden säilymistä alueella.

Kaavaan on osoitettu SL-1-merkinnällä perustettavat luonnonsuojelualueet, jotka sijoittuvat Martinniemeen ja Salonsaareen. Näiden alueiden toteutuksella on positiivinen vaikutus luonnonarvojen ja monimuotoisuuden säilymiseen alueella.

5.6.7 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualueen Kymijoen rannat ovat osa Kymijoen kulttuurimaisemaa (valtakunnallisen maisema-alueen rajauksen tarkennus). Kulttuurimaisema-alueelle on osoitettu kuusi uutta rakennuspaikkaa, yksi uusi sauna sekä matkailupalvelujen alueita. Kaikki e. uudet varaukset saunaa lukuun ottamatta sijoittuvat peitteisille alueille. Alueen rajaus on merkitty kaavakartalle omalla merkinnällään ja määräyksellä, jonka mukaisesti rakennus- tm. hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen valtakunnallisesti arvokkaat maisema-arvot ja rakentamisen mittakaavan, tyylin, rakennusmateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäröivään maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön.

Uusien rakennuspaikkojen toteutuessa ranta-alueiden luonnonmaisema muuttuu niiltä osin rakennetuksi ympäristöksi, mikä muuttaa paikallisesti maisemarakennetta. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan avoimien alueiden ulkopuolelle ja olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen maisemavaikutusten vähentämiseksi. Joitakin rakennuspaikkoja on maaomistusolojen vuoksi jouduttu sijoittamaan peltoalueille. Muutoksia maisemassa tulee myös rakennusoikeuden määrän kasvusta ja

siihen liittyvästä mahdollisesta lisärakentamisesta käyttötarkoituksen muutokset olemassa oleville lomarakennuspaikoille mahdollistavilla RA/AP-alueilla. Kohtalaisia muutoksia maisemassa tapahtuu Hautalammen, Riihilammen ja Lappalanjärven Nisoksen alueilla. Kaavassa on kuitenkin annettu useita määräyksiä koskien maisemointia: Ranta-alueilla on huolehdittava siitä, että laituri-, katos- ja julkisivurakenteet sopivat maisemaan myös vesistöltä käsin. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta arvokkaalle maisema-alueelle. Kirkkaiden värien käyttö julkisivuissa ei ole sallittua. Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Ranta-alue ja sillä oleva joen reunakasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisessa muodossaan. Vaikutuksia maisemaan on selvitetty tarkemmin maisemaselvityksessä (liitteenä).

5.6.8 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavassa on huomioitu Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan mukaiset maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet omalla merkinnällään ja määräyksellä, jonka mukaisesti alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten, maisemaa jäsentävien historiallisen kasvillisuuden ja kulkuväylien kanssa yhtenäisen, kulttuurimaisemaan soveltuvan kokonaisuuden ja museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Kaava ei edellytä olemassa olevien rakennusten purkamista. Vaikutuksia rakennettuun kulttuuriperintöön on selvitetty tarkemmin rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (liitteenä).

5.6.9 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Arkeologisen inventoinnin mukaiset kohteet ja alueet on osoitettu kaavakartalle omilla merkinnöillään ja määräyksillään eikä uusia rakennuspaikkoja ole sijoitettu näiden alueiden / kohteiden kohdalle. Kaavalla ei ole heikentävää vaikutusta arkeologisen kulttuuriperinnön säilymiseen.

5.6.10 Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Kaavassa on osoitettu kaava-alueen kokoon nähden vähäisesti uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole rajoitettu maa- ja metsätalouteen liittyvää tuotanto- ja talousrakentamisen määrää maatilojen talouskeskusten alueilla (AM) eikä maa- ja metsätalousvaltaisille alueille (M ja MY) ole asetettu maa- ja metsätalouskäyttöä koskevia rajoitteita.

5.6.11 Yritysvaikutusten arviointi

Kaava mahdollistaa maa- ja metsätalouteen liittyvän elinkeinotoiminnan maatilojen talouskeskusten alueilla sekä maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla. Seveso-alueet turvaavat teollisuuslaitosten

toimintaedellytyksiä. Matkailupalvelujen alueet mahdollistavat matkailuun liittyvien elinkeinojen kehittymisen Kimolan kanavan läheisyydessä.

5.6.12 Vaikutukset kauppaan ja palveluihin

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

5.6.13 Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi

Rantayleiskaavan maanomistajakohtainen rantarakennusoikeus on osoitettu kaavakartalla mitoitusperiaatteiden mukaisesti laaditun emätilaselvityksen perusteella. Emätilaselvityksen mukainen kaavaratkaisu on maanomistajille tasapuolinen. Maanomistajat, joilla ei ole rantarakennusoikeutta, voivat hyödyntää maa-alueitaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla maa- ja metsätalouteen. Kaavaratkaisu ei aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa.

5.6.14 Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi

Kaava-alueella on yksi Suomen Natura 2000 -verkostoon sisällytetty kohde; Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi SACFI0424011. Lappalanjärven Nisoksen alue, Käyräjoen suualue, Hovinlahti ja Sulkavaisten lahti sekä Kytölänlampi ovat matalia ruovikkoisia ja kortteikkoisia vesialueita. Alueilla elää runsaana luontodirektiivin liitteen II ja IV (a) lajeihin kuuluva täplälampikorento. Kytölänlammen ja Hovinlahden alueilla elää myös luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluva sirolampikorento. Lisäksi Nisoksen ja Käyräjoen suun alueilla kasvaa useissa kohdin luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluvaa uhanalaista hentonäkinruohoa.

Kaavassa ei ole osoitettu vesialueelle sijoittuvalle Natura-alueelle toimintoja. Nisoksen rannalle on osoitettu kaksi uutta omarantaista rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkoja ei ole osoitettu luontoselvityksen mukaisille arvokkaille luontoalueille, jotka kaavassa on osoitettu luo-1 ja luo-2 alueina. Rakennuspaikat voidaan liittää olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin vesistö päästöjä ei vähäisiä hulevesiä lukuun ottamatta muodostu. Liikkuminen vesillä voi hieman lisääntyä rakennuspaikkojen toteutuessa. Nisoksen alueella on kuitenkin jo yhdeksän olemassa olevaa rakennuspaikkaa, joten muutos ei ole kovin suuri verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen.

Alueelle on osoitettu myös olemassa oleva venevalkama. Venevalkama aiheuttaa jonkin verran vesiliikennettä Natura-alueella.

Kaavassa ei ole osoitettu Natura-alueelle tai sen läheisyyteen sellaista uutta toimintaa, jolla olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia Natura-alueen luontotyyppien luonnontilaan, levinneisyyteen tai lajistoon. Kaavaratkaisu ei muuta Natura-alueen käyttöä. Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu suoria vaikutuksia Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi Natura-alueen suojeluperustana olevaan lajistoon.

Natura 2000 verkostoon kuuluvan alueen määräyksessä on, että rantaan tai Natura-alueelle ulottuvien rakennus- tai muiden hankkeiden lupamenettelyn ja asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää tarvittavassa laajuudessa hankkeen vaikutukset Natura-alueen suojelun perusteena oleviin lajeihin ja luontotyypeihin. Lisäksi kaavan yleismääräys määrää, että mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta toimivaltaiselle viranomaiselle ja pyydettävä lausunto. Määräykset turvaavat siten Natura-alueen arvot.

Edellä esitetyn perusteella Natura-tarvearviointia ei ole tarpeellista laatia.

5.6.15 MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset

Rakentamisen soveltuvuutta rantamaisemaan on ohjattu kaavassa antamalla maisemointia ja rakentamisen rantaetäisyyttä koskevia määräyksiä. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan useamman rakennuspaikan ryhmiin. Valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema on huomioitu kaavassa omalla merkinnällä ja määräyksellä.

Kaavaan on osoitettu Natura-alueita, luonnonsuojelualueita, perustettavia luonnonsuojelualueita sekä luontoselvityksen mukaisia luontoarvoiltaan arvokkaita alueita ja kohteita. Kaavassa on varattu alueita virkistyskäyttöön ja omilla merkinnöillään on osoitettu arvokas pintavesialue ja pohjavesialue. Suuri osa Lappalanjärven rannoista sekä Niemenmaan ja Miehon alueet kuuluvat vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon alueelle. Kaavan yleismääräysten mukaisesti jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojelunviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Kaava-alueella on paljon olemassa olevaa rakennuskantaa. Uusia rakennuspaikkoja on kaavalla osoitettu alle 40. Kaupungin omistamille maille on osoitettu vain osa mitoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta, mikä lisää yhtenäisten rakentamattomien rantaosuuksien määrää alueella. Vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet on otettu mainittujen seikkojen lisäksi huomioon mm. osoittamalla tulvarajaukset ja pyrkimällä sijoittamaan rakennuspaikat parhaiten rakentamiseen soveltuville alueille.

5.7 Yleiskaavan toteuttaminen

Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava on laadittu maakäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennusten rakentamiseen yleiskaavassa määrätyille alueille (MRL 44 §, 72 §).

6 Yhteystiedot

Kaavatyötä ohjaa:

Kouvolan kaupunki / Kaupunkisuunnittelu / Yleiskaavoitus

Miia Blom, kaavoitusinsinööri, p. 020 615 8660, miia.blom@kouvola.fi

Käyntiosoite: Kaupungintalo, Torikatu 10, 45100 Kouvola

Postiosoite: Kouvola kaupunki, Kaupunkisuunnittelu / Yleiskaavoitus, PL 85, 45100 Kouvola

Kaavan laatija:

Timo Leskinen, projektipäällikkö, p. 040 508 9680, timo.leskinen@fcg.fi

Maria Ouni, suunnittelija, puh. 041 730 8490, maria.ouni@fcg.fi

(Heli Jokela, suunnittelija, puh. 044 750 5312, heli.jokela@fcg.fi)

FCG Finnish Consulting Group Oy, Mikrokatu 1, PL 1199, 70211 Kuopio

7 Liiteaineistot

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 14.12.2023)
- Liite 2 Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa mitoituseriaatteet (Tekninen Lautakunta 12.3.2019 § 47)
- Liite 3 Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa luontoselvitys (11.10.2019 Luontoselvitys Kotkansiipi)
- Liite 4 Kouvolan Kymijoen pohjoisosan ROYK Hautalanlampi, Riihilampi ja Kontjärvi luontoselvitys (7.10.2020 Luontoselvitys Kotkansiipi)
- Liite 5 Kouvolan Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi (2019 Mikroliitti Oy)
- Liite 6 Selvitys Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista (2020 Kouvolan kaupunki)
- Liite 7 Jaalan Martinniemen luontoselvitys 2020 (17.9.2020 Luontoselvitys Kotkansiipi)
- Liite 8 Mitoitustaulukot (päivitetty 14.12.2023)
- Liite 9 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 2.9.2019, muistio
- Liite 10 Meluvyöhykkeet
- Liite 11 Maisemaselvitys (29.9.2023 FCG Finnish Consulting Group Oy)
- Liite 12 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (20.9.2023 Kouvolan kaupunki)
- Liite 13 Vesihuollon koontikartta
- Liite 14 Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet
- Liite 15 Virkistyskäyttökysely (2023 Kouvolan kaupunki)
- Liite 16 Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa Liito-orava- ja viitasammakkotarkistukset (10.12.2023 Luontoselvitys Kotkansiipi)