

13.11.2025

2211/10.02.05/2022

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee Harjulan ym. tilojen rantakaavan tilaa 286–470–13–34, kortteli 3, tontti 2

Kettuniemi, kaava nro RA6/69

RANTA-ASEMAKAAVASELOSTUS

Liittyy 3.1.2023 päivättyyn ranta-asemakaavakarttaan.



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta Kouvola
Alueen nimi **Kettuniemi (RA6/69)**

Ranta-asetakaavan osittainen kumoaminen

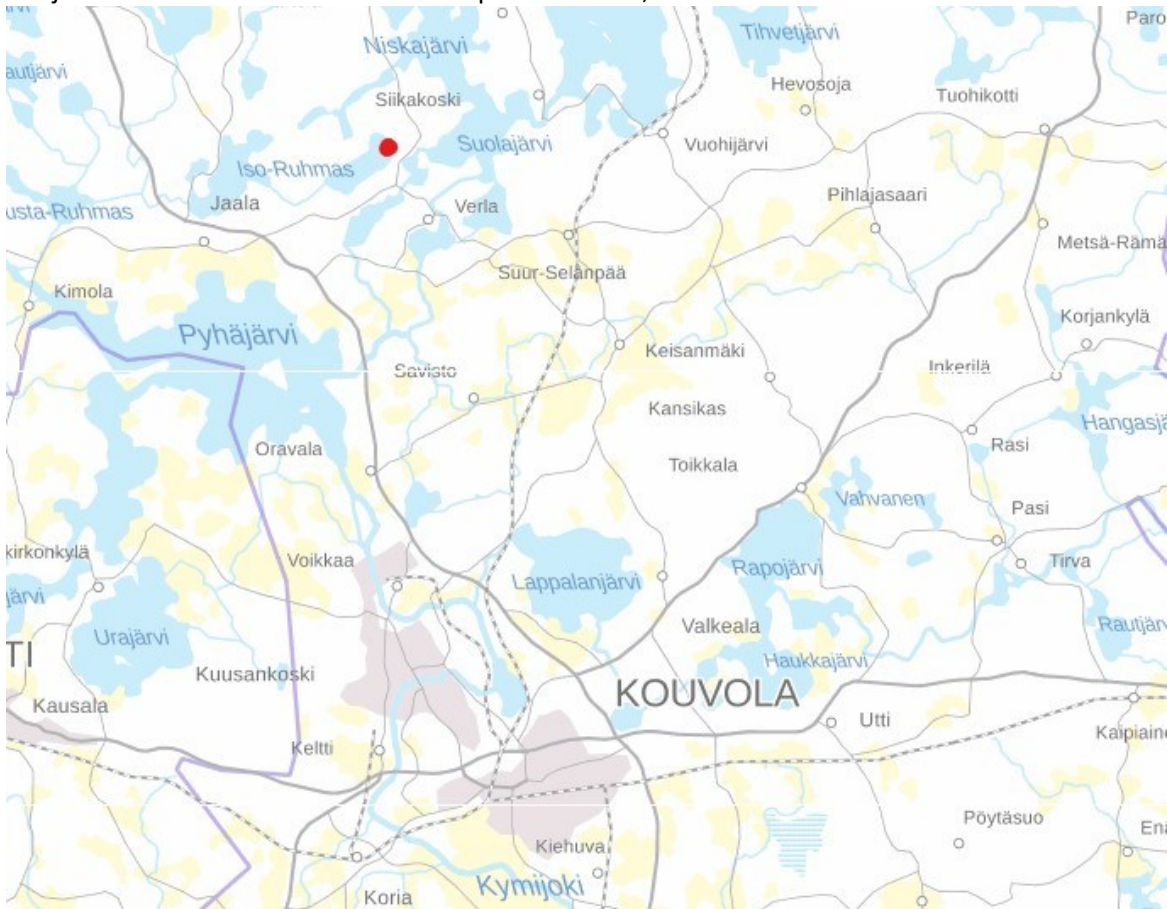
Ranta-asetakaavan osittainen kumoaminen koskee Harjulan ym. tilojen rantakaavan tilaa 286–470–13–34, kortteli 3, tontti 2.

Laatija Antti Laherto Tmi, Kiviniemenkuja 21, 45370 Valkeala. puh. 0400 254793, sähköposti: Antti(at)laherto.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9.11.2022
Vireille tulo	Ilmoitus kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä 16.11.2022
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittely 16.11.–21.12.2022
Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	16.11.–21.12.2022
Julkinen nähtävillä olo (kaavaehdotus)	
	Tekninen lautakunta 1.6.2023
	Kuulutus/Kouvolan Sanomat
	Kaavaehdotus nähtävillä 14.6.-21.7.2023
Kaavan hyväksymien	
	Tekninen lautakunta syksy 2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan kaupungin Jaalan kylässä Iso-Kortejärven itärannalla, osoite Pohjanlahdentie 46. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,460 ha



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

1.3. Kaavamuutoksen tavoite ja perustelut

Ranta-asemakaavan kumous on tullut vireille maanomistajan aloitteesta v. 2022. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on ajanmukaistaa kaavatilanne vastaamaan olemassa olevaa jo toteutunutta maankäyttöä ja kiinteistönmuodostusta sekä mahdollistaa vireillä olevan maanomistajien aloitteesta vuonna 2020 rantaosayleiskaavan muutoksen, jossa rakennuspaikkaa voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen

1.4. Ranta-asemakaavan liiteasiakirjat

Liite 1. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

Ranta-asemakaavan kumouksen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta keväällä 2022. Kaava-hankkeen tarkoituksena on mahdollistaa rantayleiskaavamuutos hankkeen. Kaavahanke kuulutettiin vireille 16.11.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 16.11.-21.12.2022 välisen ajan ja niistä pyydettiin Kymenlaakson Liiton, Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ja Pohjanlahden yksityistiekunnalta lausunnot. Lausunnot saatiin Kymenlaakson Liitolta ja Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja lisäksi saatiin yksi palaute Pohjanlahden yksityistiekunnalta. Lausunnot ja palaute on kuvattu kaavaselostuksen sivulla.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Alue on tavanomaista ranta-aluetta, jolla sijaitsee vanha peruskunnostettu päärakennus, vuonna 2005 rakennettu uusi lisärakennus ja rantasaunarakennus. Kuvat 2 ja 3 alueesta.



Kuva 2. Rantasauna ja laituri.



Kuva 3. Vanha peruskunnostettu asuinrakennus vasemmalla, ja uusi päärakennus oikealla.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alueelle ei ole tehty luontoselvityksiä.

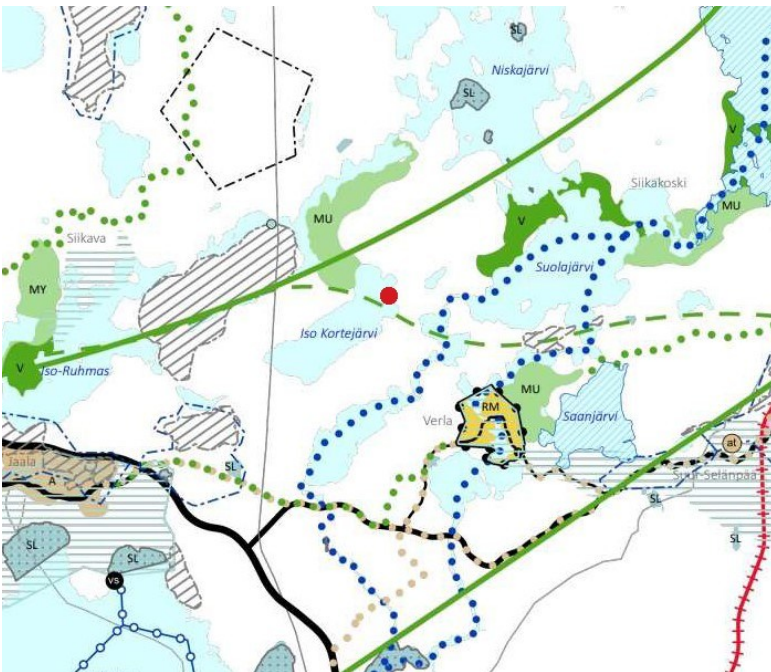
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on vanha peruskunnostettu päärakennus, uusi lisä- ja rantasaunarakennus. Yksityistien vieressä toisella puolella kulkee valokaapeli ja toisella sähkökaapeli. Kaapelit on kaivettu yksityistien reunaan. Pohjanlahden yksityistie, jolta kulku kiinteistölle tapahtuu, on rasiitteena kumottavalle kiinteistölle. Kaava-alueen omistaa yksityinen maanomistaja.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kymenlaakson maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntakaava 2040, joka on vahvistettu 15.6.2020. Maakuntakaavassa ei ole mitään suoranaisesti nyt käsiteltävää suunnittelualuetta koskevia varauksia. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta kuvassa 4.



Kuva 4. Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

3.2.2. Yleiskaava

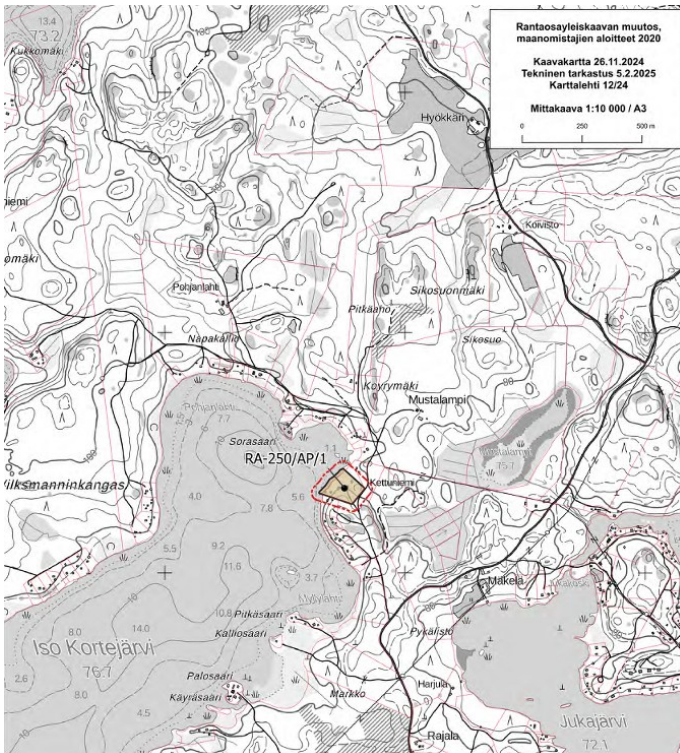
Kumoamisalueella oli voimassa kaavaprosessin alussa Jaalan itäosan oikeusvaikutteinen rantayleiskaava, joka on hyväksytty 14.4.2003. Kyseiselle ranta-alueelle on yleiskaavassa osoitettu merkintä RA/6, joka tarkoittaa loma-asuntoaluetta. Ote Jaalan itäosan rantayleiskaavasta kuvassa 5.



Kuva 5. Ote rantayleiskaavasta, jossa kumottava kaava-alue on merkitty punaisella ympyrällä.

3.2.3. Vahvistettu rantaosayleiskaavan muutos

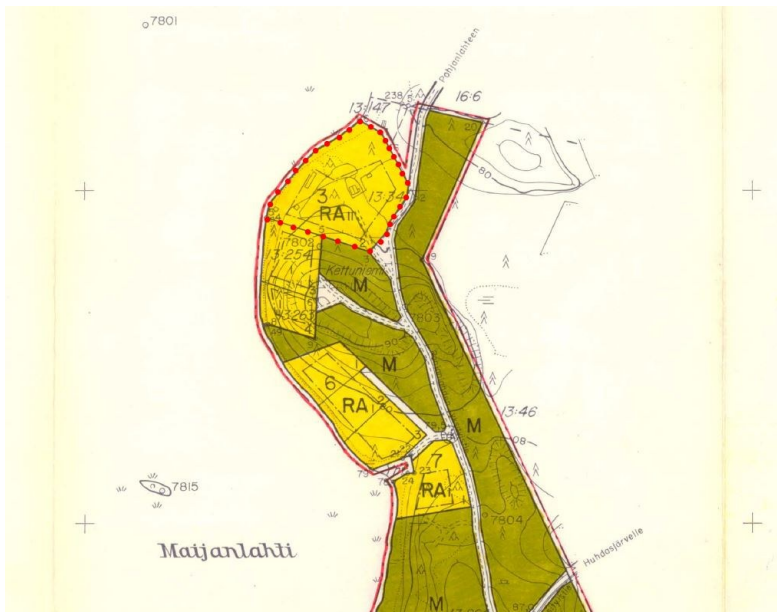
Maanomistajien aloitteesta vuonna 2020 olevassa rantaosayleiskaavan muutoksessa kumottava tonttialue on muutettu niin, että rakennuspaikkaa voidaan käyttää lomarakentamiseen tai myös vakituiseen asuinrakentamiseen. Kaavamerkinnäksi on merkitty RA-250/AP1. Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020 on hyväksytty 19.5.2025 ja kaavan osittainen voimaantulo 6.11.2025, kuva 6.



Kuva 6. Ote rantaosayleiskaavanmuutos, maanomistajien aloitteet 2020 kaavasta.

3.2.4. Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Harjulan ym. tilojen rantakaava, joka on vahvistettu 2.9.1983 Kymen lääninhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksena on laadittu kaavan kumoamiskartta, josta ilmenee kyseisen kumottavan alueen kaavatilanne.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta rantakaavasta, johon on rajattu kumottava alue.

3.2.5. Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen 8.2.2021. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on vireillä.

3.2.6. Pohjakartta

Ranta-asemakaavan kumoamista varten on käytetty Harjulan ym. tilojen rantakaavakarttaa.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on mahdollistaa vireillä olevan maanomistajien aloitteesta vuonna 2020 rantaosayleiskaavan muutoksen, jossa rakennuspaikkaa voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen.

4.2. Suunnittelun käynnistys ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan kumouksen valmistelu on aloitettu maanomistajan aloitteesta keväällä 2022.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- Kaavoitukseen osallisia ovat alueiden maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavat saattavat huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL/ent. MRL 62§)
- Kouvolan kaupunki, Tekninen lautakunta
- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Kymenlaakson liitto
- Pohjanlahden yksityistie

4.3.2. Vireille tulo

Kaavahanke kuulutettiin vireille 16.11.2022 Kouvolan Sanomissa ja Kouvolan kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaavahankkeen internet-sivuilla.

4.3.3. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä olosta on lähetetty kirjeitse alueella oleville ja alueeseen rajoittuville kiinteistön omistajille, viranomaisille ja muille asiaan liittyville toimijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Kymenlaakson Liitolle, Kaakkois-Suomen ELY-keskukselle ja Pohjanlahden yksityistiekunnalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat julkisesti nähtävillä 16.11.-21.12.2022 välisen ajan.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

AKL/ent. MRL 66 pykälän mukainen viranomaisneuvottelu järjestettiin etänä 23.7.2022.

4.4. Kaavaratkaisun perusteet

4.4.1. Mielenpitoet ja niiden huomioiminen

4.4.2. Kaavan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.11.-21.12.2022 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.11.-21.12.2022 välisen ajan ja siitä pyydettiin alueen toimijoilta ja muilta osallisilta sekä viranomaisilta palautteet. Kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kyseisenä aikana kaksi lausuntoa ja yksi palaute.

Kymenlaakson Liitto toteaa, että maakuntakaavassa on kaava-alueita koskevia yleisiä määräyksiä. Koko maakuntakaava-alueita koskevat määräykset tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Kymenlaakson Liitolla ei ole muuta huomautettavaa.

Vastine: Kymenlaakson Liiton lausunnossaan esille tuomat maakuntakaava-alueita koskevat määräykset huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Kaakkois-Suomen ELY-keskus esittää, että Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen mielestä esitetty ranta-asemakaavan muutos täyttää MRL 73§:n mukaiset ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri-vastuualueella ei ole asiassa huomautettavaa.

Vastine: Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto merkitään tiedoksi.

Pohjanlahden yksityistiekunta hyväksyy kaavan muutoksen sillä edellytyksellä, että Pohjanlahden yksityistie säilyy rasiatienä nykyisessä paikassa. Tien vieressä kulkee valokuitukaapeli ja toisella puolella sähkökaapeli tien reunaan kaivettuna.

Vastine: Kaavan kumoaminen ei koske rasiatietä, joka alue ei kuulu kumottavaan alueeseen.

4.4.3. Tekninen lautakunta 1.6.2023 (kaavaehdotus)

Kettuniemen ranta-asemakaavan on ollut julkisesti nähtävillä 14.6.-21.7.2023. Kaavaehdotuksesta on annettu kaksi lausuntoa. Pohjanlahden yksityistie toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa. Kaakkois-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että sillä ei ole asiassa huomautettavaa.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kumottava kaava-alue on kokonaan rantakaavan mukaista loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joka on sisältänyt rakennusoikeutta 250 kerrosalaneliömetriä.

5.2. Kaavan vaikutukset

Kaavan kumoamisella ei ole vaikutuksia olemassa olevaan ympäristöön ja infrastruktuuriin.

5.3. Ympäristön häiriötekijät

Kaavan kumoamisella ei ole vaikutusta alueen ympäristötekijöihin.

5.4. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset ilmenevät kaavamuutosehdotuksesta. Ne noudattavat ympäristöministeriön julkaisemia ohjeita.

5.5. Nimistö

Ranta-asemakaavan kumoamisessa ei ole nimistöä.

6. RANTA-ASEMAKAAVOITUKSEN KUMOAMISEN TOTEUTUS JA AJOITUS

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen tavoitteena on ajanmukaistaa kaavatilanne vastaamaan olemassa olevaa jo toteutunutta maankäyttöä ja kiinteistönmuodostusta sekä mahdollistaa vireillä olevan maanomistajien aloitteesta v. 2020 rantaosayleiskaavan muutoksen, jossa rakennuspaikkaa voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen. Kettuniemen ranta-asemakaavan kumoaminen valmistuu hyväksymismenettelyyn syksyllä 2025 ja sen hyväksyy Tekninen lautakunta.

Kouvolassa 13.11.2025

Antti Laherto
kaavan laatija

Anneli Kokkonen
suunnitteluavustaja