

## Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020, kaavaehdotuksen käsittely

35/10.02.03/2022

### Tekninen lautakunta 30.05.2024 § 109

**Valmistelija:** kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, miia.blom(at)kouvola.fi

#### *Kaavamuutoksen tarkoitus ja vaiheet*

Jaalan ja Valkealan järvisseudulle sijoittuva *Maanomistajien aloitteet 2020* on edennyt kaavaehdotusvaiheeseen. Kaavan tarkoituksena on päivittää rantayleiskaavassa olevia merkintöjä ja määräyksiä kaavamuutokseen kuuluvien kiinteistöjen osalta. Kaavoitukseen on ryhdytty yksityisten maanomistajien tekemien hakemusten pohjalta. Muutosten toteuttamisedellytyksiä on arvioitu, ja kohteista on tehty karsintaa kaavatyön aloitusvaiheessa. Kaavamuutokset kohdistuvat yksittäisille kiinteistöille usean voimassa olevan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan alueella.

Tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää kaavoitustyön vuonna 2021. Kaavatyön etenemistä on käsitelty Kouvolan rantarakentamisen suunnittelua ja ohjaamista varten perustetussa rantarakentamisen ohjausryhmässä.

Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 23.3.-29.4.2022. Luonnoksen nähtävilläoloaikana saatiin viisi lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lausunnot koskivat maakuntakaavan ohjausvaikutusta, sekä luonto- ja maisema-arvojen huomioimista kaavasunnittelussa. Kaavatyötä varten tehtiin täydentävä selvitys vuonna 2022 Iso Näätäjärvellä ja Natura-arviointi Lintukymen alueella. Kaakkois-Suomen ELY-keskus on antanut lausuntonsa Natura-arvioinnista 19.3.2024.

Kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia muutosten laajuuteen, ja kaavamääräysten sisältöön käyttötarkoitusten ja rakennusoikeuksien osalta. Ehdotusvaiheessa kaavamuutoksia on mukana 47 osa-alueella, joilla kaikkiaan 21 lomarakennuspaikkaa muutetaan vakituisen asumisen mahdollistavaksi. Hillosensalmessa kaavoituksella edistetään matkailupalvelujen kehittämistä alueilla, jotka eivät ole toteutuneet nykyisen kaavan mukaisesti. Maanomistajan esityksen pohjalta tutkitaan useita rakennusoikeuksien siirtoja. Tehdyt muutokset on kirjattu kaavaselostukseen ja sen liiteaineistoihin. Kaavoissa ennakkovaikutusten arviointia (EVA) vastaa kaavaselostuksen vaikutusten arviointiosio, jota on täydennetty kaavatyön edetessä.

## *Jatko*

Lautakuntakäsittelyn jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi tutustuttavaksi ja muistutusten antamista varten. Kaavan ehdotusaineistosta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta ja muilta toimijoilta.

Ehdotusvaiheen palautteen perusteella valmistellaan kaava hyväksymiskäsittelyyn. Valmistuessaan laaditut vastineet sekä hyväksymisaineisto tuodaan teknisen lautakunnan käsiteltäväksi. Valmiin rantaosayleiskaavan muutoksen hyväksymisestä päättää lopulta Kouvolan kaupunginvaltuusto.

Maanomistajan hakemuksesta tehtävässä yksittäiskohteista koostuvassa yleiskaavamuutoshankkeessa kaavan laatimiskustannukset peritään maankäyttö- ja rakennuslain sekä kaupungin taksan mukaisesti hankkeesta hyötäviltä eli kaavamuutosta hakeneilta. Maksun arvioidusta suuruudesta on tiedotettu maanomistajia vuonna 2021 ja muutosprosessissa mukana olevat hakijat ovat hyväksyneet asetetut ehdot allekirjoitetulla sitoumuksella. Kaavoitusmaksusta tiedotetaan kaavan nähtäville asettamisen yhteydessä uudelleen. Ennen kaavan hyväksymistä tekninen lautakunta tekee päätöksen maanomistajille kohdennettavista maksuista koskien kaavan laadintaa (MRL 76 §).

Kaavaehdotusaineistot ovat **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeen verkkosivut: <https://www.kouvola.fi/roykmaanomistajat>

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, [anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi](mailto:anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi) ja kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, [miaa.blom@kouvola.fi](mailto:miaa.blom@kouvola.fi)

### **Teknisen johtajan ehdotus:**

Lautakunta asettaa kaavaehdotuksen 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

### **Teknisen lautakunnan päätös:**

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaavoitusinsinööri Mia Blom oli paikalla kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

---