

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020, vastineiden hyväksyminen ja hyväksymiskäsittely

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 ja kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, mii.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.

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

Yhteenveto

Tekninen lautakunta päätti 30.5.2024 kokouksessaan (§109) asettaa rantaosayleiskaavan muutoksen Maanomistajat 2020 ehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Nähtävilläoloaikana saapui kolme lausuntoa ja viisi muistutusta. Ehdotuksen kohdennettu lisäkuuleminen oli tammikuussa 2025, jonka aikana saatiin neljä muistutusta. Ehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin kaavoittaja on laatinut vastineet. Palautteen ja lakimuutosten johdosta tarkennettiin Hillosensalmen matkailupalveluiden alueiden ja yhden loma-asuntoalueen kaavamääräyksiä. Yhden siirtokokonaisuuden osalta vähennettiin siirrettävien rakennusoikeuksien lukumäärää.

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää hyväksyä rantaosayleiskaavan muutoksen Maanomistajat 2020 ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet.

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää esittää rantaosayleiskaavan muutosta kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Rantaosayleiskaavan muutos on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta ja se on kuulutettu vireille 9.3.2021. Kaavahankkeen alue käsittää yksittäisiä kiinteistöjä Valkealan ja Jaalan vesistöjen ranta-alueilla. Kaavahankkeen tavoitteena on päivittää rantayleiskaavassa olevia merkintöjä ja määräyksiä kaavamutokseen kuuluvien kiinteistöjen osalta, tärkeimpänä vakituisen ranta-asumisen mahdollistaminen nykyisillä lomarakennuspaikoilla. Hillosensalmessa kaavoituksella edistetään matkailupalveluiden kehittämistä alueilla, jotka eivät ole toteutuneet nykyisen kaavan mukaisesti.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.3.-29.4.2022. Osallisille järjestettiin kaavan esittely- ja kuulemistilaisuus 30.3.2022. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja neljä mielipidettä. Palautteissa otettiin kantaa muun muassa luonto- ja maisema-arvojen huomioimiseen sekä maakuntakaavan ohjausvaikutukseen kaavasunnittelussa.

Kaavan valmistelua jatkettiin kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta kaavaehdotukseksi. Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle muodostuu mahdollisuus nykyisen lomarakennuspaikan muutos vakituisen asuinkäyttöön kahdellakymmenellä kiinteistöllä, kahden matkailupalveluiden alueen rakentaminen yleiskaavan perusteella Hillosensalmelle ja kahden luonnonsuojelun alueen perustaminen.

Kaavaehdotus oli Teknisen lautakunnan käsittelyssä 30.5.2024 (§109). Lautakunta päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.6.-12.7.2024 välisen ajan ja siitä saatiin kolme lausuntoa ja viisi muistutusta. Lausunnoissa ja muistutuksissa otettiin kantaa arkeologisten kohteiden, luonto-, maisema- ja Natura-alueiden arvokkaiden kohteiden säilyttämiseen, sekä ranta-alueiden muuttuvaan maankäyttöön.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta ehdotuskartalle ja määräyksiin tehtiin muutoksia. Niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuultiin erikseen (MRA 32 §). Muutokset koskivat kohteita karttalehdillä 3 Linnajärvi-Karijärvi, 10 Oravala, 11 Lintukymi, 19 Hillosensalmi ja 22 Siikanen. Lisäkuulemisesta tiedotettiin kirjeitse kaavamuutoksen hakijoita sekä naapureita. Kohteista lausunnon ehdotusvaiheessa antaneet viranomaiset sekä muut kaavan osalliset saivat tiedon sähköisesti. Lisäkuuleminen oli ajalla 8.1.-24.1.2025, jonka aikana saatiin neljä muistutusta. Muistutuksissa otettiin kantaa Hillosensalmen alueella kaavan mahdollistaman matkailupalvelurakentamisen määrään ja laatuun sekä vaikutuksiin luontoon, maisemaan ja liikenteeseen. Palautteen johdosta hyväksymisaineistoon tarkennettiin Hillosensalmen matkailupalveluiden alueiden ja yhden loma-asuntoalueen kaavamääräyksiä. Yhden siirtokokonaisuuden osalta vähennettiin siirrettävien rakennusoikeuksien lukumäärää.

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola.fi/roykmaanomistajat

Hallintosäännön mukaan alueidenkäyttölain asiat kuuluvat Teknisen lautakunnan toimivallan piiriin.

Alueidenkäyttölain 37 § mukaan yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten sekä niihin laadittujen vastineiden hyväksyminen ja hyväksymiskäsittely

Rantaosayleiskaavan muutoksen Maanomistajat 2020 kaavaehdotuksesta nähtävilläolonaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ovat valmiina hyväksyttäväksi. Rantaosayleiskaavakarttaan ja -määräyksiin on saadun palautteen johdosta tehty ehdotuksen nähtäville asettamisen jälkeen muutoksia.

Kaavakartta, kaavamääräykset ja kaavaselostus sekä kooste ehdotusvaiheessa saapuneista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laadituista vastineista on **liitteenä**. Kaavahankkeeseen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostuksen liitteet ovat **ohesimateriaalina**.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

- 1) hyväksyä Rantaosayleiskaavan muutoksen Maanomistajat 2020 ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet.
- 2) esittää Rantaosayleiskaavan muutosta Maanomistajat 2020 kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta myönsi kaavoitusinsinööri Miia Blomille läsnäolo- ja puheoikeuden. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.
