



# Selvitys vakitukselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa





# Sisällysluettelo

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tiivistelmä.....                                                                                  | 1  |
| 1    Lähtökohdat ja tavoitteet.....                                                               | 3  |
| 1.1    Lähtökohdat.....                                                                           | 3  |
| 1.2    Aiemmat selvitykset .....                                                                  | 4  |
| 1.3    Käsitteet.....                                                                             | 4  |
| 1.4    Rakennusjärjestyksen muutos.....                                                           | 4  |
| 1.5    Tavoitteet .....                                                                           | 4  |
| 2    Nykytilaselvitys - kylävyöhyke .....                                                         | 5  |
| 2.1    Olemassa olevat lomarakennukset kylien läheisyydessä .....                                 | 6  |
| 2.2    Kaavojen mukaiset lomarakennuspaikat kylien läheisyydessä .....                            | 7  |
| 2.3    Olemassa olevat asuinrakennukset kylien läheisyydessä .....                                | 8  |
| 2.4    Laskennallinen rakentamattomien lomarakennuspaikkojen määrä kylien läheisyydessä.....      | 9  |
| 3    Nykytilaselvitys - maaseudulla yhdyskuntarakenteen kannalta edulliset asumisvyöhykkeet ..... | 10 |
| 3.1    Olemassa oleva rakentaminen asumisvyöhykkeellä .....                                       | 12 |
| 3.2    Kaavojen mukaiset rakennuspaikat asumisvyöhykkeellä.....                                   | 12 |
| 4    Tulokset .....                                                                               | 13 |
| 4.1    Asumisen määrä rannoilla .....                                                             | 13 |
| 4.2    Suhde olemassa olevaan asuinrakentamisen määrään kylien lähellä.....                       | 14 |
| 4.3    Vertailu kaavamuutosaloitteisiin.....                                                      | 14 |
| 5    Rajausten yhteenveto - johtopäätökset.....                                                   | 17 |
| 5.1    Vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet .....                                      | 17 |
| 5.2    Asuttujen asuinrakennusten määrä edullisuusvyöhykkeillä .....                              | 19 |
| 5.3    Vaikutusten arviointi .....                                                                | 19 |
| 5.3.1    Vaikutukset rakentamisen määrään.....                                                    | 20 |
| 5.3.2    Vaikutuksen väestön määrään .....                                                        | 20 |
| 5.4    Jatkosuunnittelussa huomioitavaa.....                                                      | 21 |
| 6    Yhteystiedot.....                                                                            | 22 |



## Tiivistelmä

### **Työn lähtökohdat ja tarkoitus**

Tässä raportissa on soveltamisohjeet/rajaukset koskien Kouvolan kaupungin kaupunginhallituksen päätöstä (25.3.2019 § 117), jossa se on hyväksynyt periaatteet vakituisen ranta-asumisen mahdollistamisesta Kouvolassa. Tavoitteena on ollut tarkastella vakituista asumista, niin että muodostetaan kylien palveluihin tukeutuva, tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Ensisijaisesti vakituista ranta-asutusta pyritään osoittamaan kyläalueille, mutta myös kylien ulkopuoliset edulliset asumisvyöhykkeet on raportissa määritetty. Asumisvyöhykkeet on määritetty pisteytykseen perustuen.

Kouvolan kaupungissa asuu rantayleiskaavojen ranta-alueilla n. 1000 henkilöä. Rantayleiskaavoissa on ranta-alueille osoitettu 1159 asuinrakennuksen rakennuspaikkaa A/AP-kortteleihin. Pieni osa kaavoissa yksilöidyistä asuinrakennuspaikoista on rakentamatta. Noin puolet rantojen vakituisista asuinrakennuksista on loma-asuinkäytössä. Loput rakennuspaikoista on kaavan mukaisessa asuinkäytössä. Tässä raportissa kartoitetaan karttatarkasteluna vakituiselle ranta-asumiselle edulliset alueet.

### **Kylävyöhykkeiden ja asumiselle edullisten vyöhykkeiden tarkastelu**

Tässä selvityksessä on laadittu karttatarkastelu 20:n kyläalueen läheisyyteen ja selvitetty 2km, 3km ja 4km vyöhykkeittäin mahdollisen asuinrakentamisen lisäämisen vaikuttavuutta. Selvityksessä on tutkittu olemassa olevien lomarakennusten määrä ranta-alueilla sijaitsevien kylien läheisyydessä, kaavojen mukaiset lomarakennuspaikat kylien läheisyydessä ja asuinrakennusten sijoittuminen.

Laajimman vyöhykkeen, alle 4 km:n etäisyydellä kylien keskuspaikasteissa sijaitsee n. 1000 olemassa olevaa lomarakennusta ja n. 950 rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa. Lähellä kyliä on vain vähän rakentamattomia lomarakennuspaikkoja. Kylien läheisyyteen sijoittuu jo nykyisellään selvästi enemmän asuinrakennuksia kuin lomarakennuksia. Asuinrakentaminen on keskittynyt erityisesti lähelle kylien keskustoja.

Kylävyöhykkeiden lisäksi selvityksessä on tutkittu ranta-asumiselle edulliset ns. asumisvyöhykkeet, jossa haja-asutusalueelta on määritetty mm. palvelujen, liikenteen, tieverkon ja makrosijainnin perusteella edullisia asumisen alueita. Asumisvyöhykkeillä sijaitsee 660 olemassa olevaa lomarakennusta.

### **Edullisuusvyöhykkeen lopullinen rajaaminen**

Edellä kerrottua kaavamaista rajausta on lopuksi tarkennettu kartta- ja maastotarkastelun perusteella ja näin määritetty vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet (kartta 6). Vyöhykkeiden rajaukset tarkentuvat kaavoituksen yhteydessä. Lomarakennuksia rajauksen sisälle sijoittuu 790 kpl. Sen lisäksi siellä on 1279 asuinrakennusta, joista 855 kpl (67%) on vakituisesti asuttuja.



### **Vaikutuksista**

Edullisuusvyöhykkeellä olevien pääasiassa jo alkujaan vakituiseen asumiseen rakennettujen rakennuspaikkojen käyttöaste on 77%. Eli asuinrakennuksia käytetään myös lomailuun huolimatta rakennuksen rekisteriin merkitystä käyttötarkoituksesta. Suurimmalla todennäköisyydellä käyttötarkoituksen muutokset ja asuminen lisääntynee eniten taajamien liepeillä olevilla asumiseen edullisilla alueilla. Näille alueille kohdistunee muuttopainetta erityisesti Kouvolan taajamissa asuvien työikäisten perheiden suunnasta. Kaavamuutosaloitteiden toteuttaminen toisi Kouvolaan jonkin verran uusia asukkaita (19.7.2019 mennessä aloitteista 11 kpl eli 19%). Ranta-alueelle muuttavan väestön jakauma voidaan arvioida olevan loma-asuntojen omistusjakauman ja käyttötarkoitusten muutoksia koskevien hakemusten perusteella n. 20% ulkopaikkakuntalaisia ja 80% kouvolaalaisia.

Tällä hetkellä rantayleiskaavoissa on osoitettu n. 1150 asuinrakennuspaikkaa ja tämän selvityksen edullisuusvyöhykkeillä sijaitsee n. 800 olemassa olevaa lomarakennusta. Tällöin vakituisen asumisen mahdollistavien rakennuspaikkojen määrä olisi n. 2000 kpl eli n. 30 % koko kaupungin rantojen rakennuspaikkojen määrästä. Tämän lisäksi kyläalueiden maankäyttöä tiivistämällä voisi vakituisia rakennuspaikkoja olla jatkossa rannoilla jopa 3000 kpl.

### **Rantayleiskaavojen muutos**

Ranta-alueita ei ole mahdollista kaavoittaa laajasti vakituiseen asumiseen muulla kuin asemakaavalla. Rantayleiskaavoituksessa on tehtävä painotuksia ja valintoja vakituisen asumisen sijoittamiseksi. Valintojen tekemiseksi on määritetty vakituiselle asumiselle soveltuvat edulliset alueet. Ns. edullisuusvyöhykkeelle sijoittuvat käyttötarkoituksen muutoshakemukset voidaan käsitellä yksittäisinä kaavamuutoskohteina tarvittaessa ensin ja isompi rantayleiskaavojen muutostyö aloitetaan myöhemmin. Muualla kuin ns. edullisella alueella (kylävyöhykkeet ja asumisvyöhykkeet) sijaitsevien hakemusten käsittely on mahdollista vasta alueen rantayleiskaavan kokonaistarkastelun yhteydessä.

Kylien läheisyydessä lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksia voidaan edistää tarvittaessa laatimalla kylien läheisille ranta-alueille kyläyleiskaavoja. Laatimalla kyläyleiskaavoja ja rantayleiskaavojen muutoksia edulliselle vyöhykkeelle, saataisiin vakituisen ranta-asutuksen määrään/mahdollisuuksiin selkeä lisäys Kouvolassa.



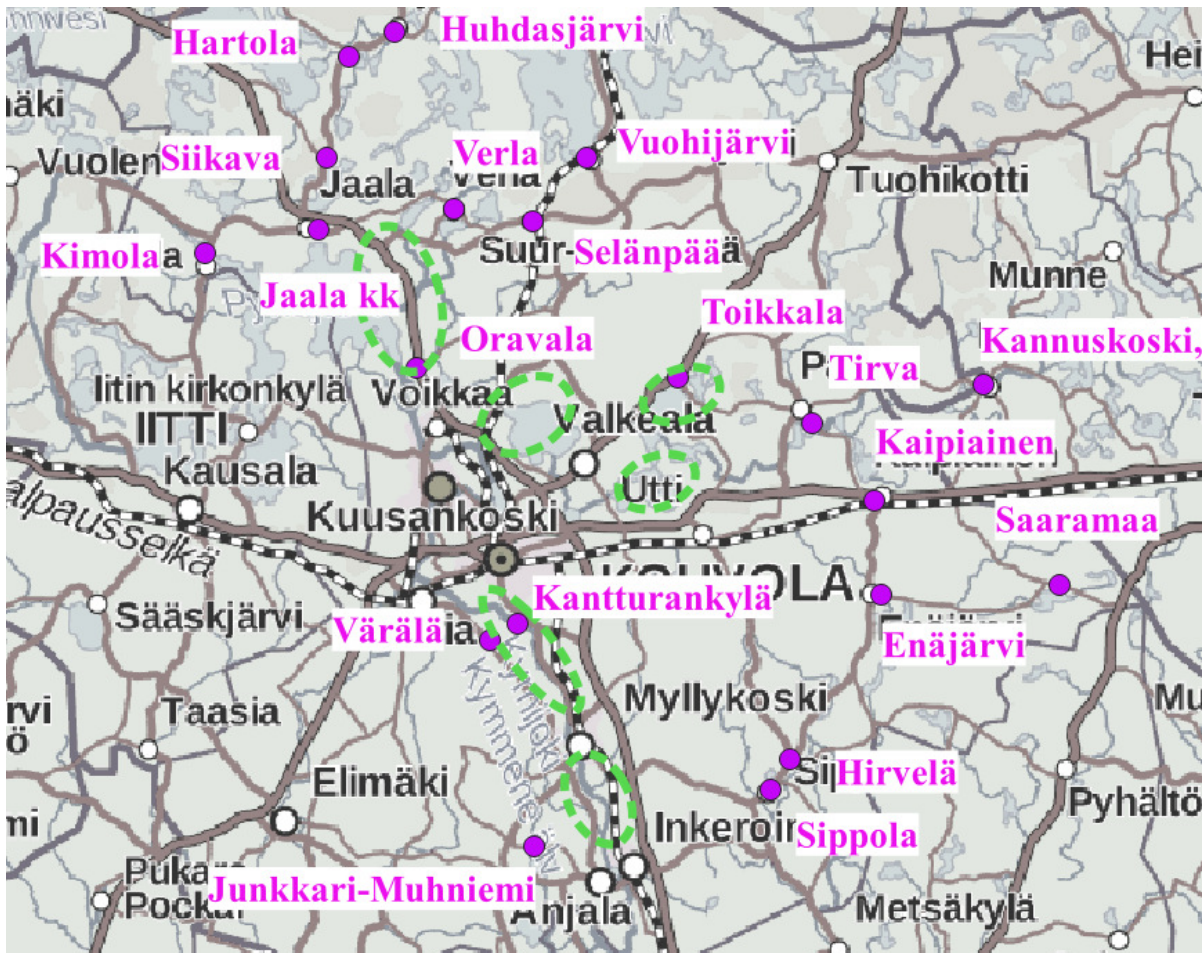
## 1 Lähtökohdat ja tavoitteet

### 1.1 Lähtökohdat

Kouvolan kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut raportin Vakituisen ranta-asutuksen edullisuustarkastelu ja periaatteet Kouvolassa (14.5.2018). Kouvolan kaupungin kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.3.2019 (§ 117) hyväksynyt periaatteet vakituisen ranta-asumisen mahdollistamisesta. Ensisijaisesti vakituista ranta-asutusta pyritään osoittamaan:

- 1) Kyläalueilla
- 2) Maaseudulla yhdyskuntarakenteen kannalta edullisilla alueilla selvitysraportin mukaisesti
- 3) Kylä- ja edullisuusalueiden ulkopuolella pienemmässä mittakaavassa ja lähinnä erityisillä perusteilla (esimerkkinä tilanne, jossa työ ja elinkeino kytkeytyvät suoraan tai välillisesti juuri kyseiseen rakennuspaikkaan tai sen yhteyteen).

Tässä selvityksessä on mukana 20 kyläaluetta (palvelukylät), joiden läheisyyteen sijoittuu vesistöjä. Lisäksi tutkitaan tarkemmin asumisvyöhykkeiden rajoja. (kartta 1)



Kartta 1. Selvityksessä mukana olevat 20 kyläaluetta ja asumisvyöhykkeet 6 kpl (vihreä)



## 1.2 Aiemmat selvitykset

Lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutoksia koskevia vaikutuksia on Kouvolassa tarkastelu kokonaisuutena vuosina 2017-2019 laadituissa asiaa koskevissa selvityksissä. Vakituisen ranta-asutuksen edullisuustarkastelu ja periaatteet Kouvolassa -raportti on valmistunut 14.5.2018 (Kouvolan kaupunki). Vakituisen ranta-asutuksen taloudellisuustarkastelu Kouvolassa -raportti on valmistunut 15.12.2017 (Ramboll Finland Oy). Arvio pysyvän asumisen lisäämisen mahdollisuuksista Kouvolan ranta-alueilla (SWOT vaihtoehtoista) –raportti on valmistunut 30.9.2018 (Ramboll Finland Oy).

## 1.3 Käsitteet

Selvityksessä mukana olevia kyläalueita kutsutaan kylävyöhykkeiksi. Maaseudun yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia alueita kutsutaan asumisvyöhykkeiksi. Kylävyöhykkeet ja asumisvyöhykkeet muodostavat yhdessä vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet. Näiden alueiden ulkopuolista, muuta maaseutua kutsutaan hajavyöhykkeeksi.

## 1.4 Rakennusjärjestyksen muutos

Kouvolan kaupungin rakennusjärjestystä ollaan uudistamassa ja tähän uudistukseen otetaan mukaan Maankäyttö- ja rakennuslain 129a §:n mukaiset kylien ranta-alueet, joilla ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa. Rakennusjärjestyksen muutoksessa osoitetaan näiden kaavoittamattomien ranta-alueiden ne kyliin tukeutuvat rannat, joilla olemassa olevan vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Tämän selvityksen tuloksia hyödynnetään rakennusjärjestyksen uudistamisessa. Rakennusjärjestyksen muutos koskee Kapiaisten Rautjärven lounaisosaa, Enäjärven Kotoselän pohjoisosaa ja Sanijärven luoteisosaa, Saaramaanjärven luoteisosaa ja Muhniemen Junkkarinjärven eteläosaa.

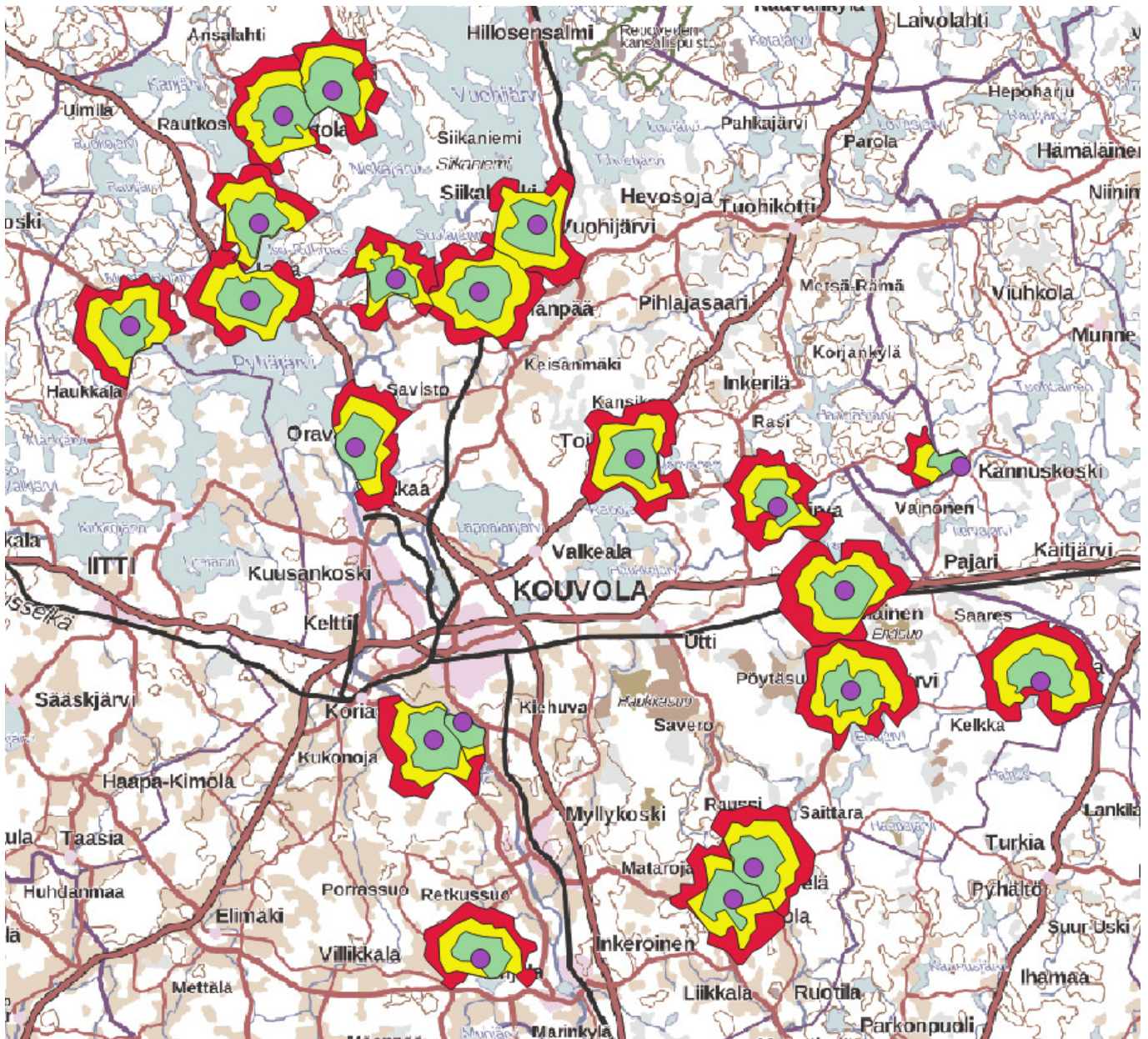
## 1.5 Tavoitteet

Tässä selvityksessä on tutkittu Kouvolan kaupungin alueella ranta-alueita ja selvitetty aikaisemmin hyväksytyjen periaatteiden mukaisten kylävyöhykkeiden ja asumisvyöhykkeiden käyttötarkoituksen muutosten mahdollista määrää ja vaikutuksia.

Selvityksen tavoitteena on tarkastella ja rajata ns. edulliset alueet niin, että muodostetaan kylien palveluihin tukeutuva, tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Lisäksi asiaa tutkitaan olemassa olevan asuinrakennuskannan sijoittumisenkin näkökulmasta. Ensisijaisesti vakituista ranta-asutusta pyritään osoittamaan kyläalueille, mutta myös edulliset asumisvyöhykkeet on raportissa määritetty. Tämän tuloksena on tarkoitus tuottaa karttatarkastelu vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeistä.

## 2 Nykytilaselvitys - kylävyöhyke

Lähtötietona nykytilaselvityksessä on käytetty Digiroad-paikkatietoaineistoa, joista on määritetty tieverkkoa pitkin 2km, 3km ja 4km etäisyydet kylän keskuspietästä. Selvityksessä on huomioitu vain Kouvolassa sijaitsevat rakennukset. Samanlainen karttatarkastelu on tehty kaikille selvityksessä mukana oleville rannan lähetyvillä sijaitseville kylillä (20 kpl). Selvityksessä kylillä on määritetty teoreettinen keskuspiete.



Kartta 2. Etäisyydet 2 km, 3 km ja 4 km kylien keskuspiesteestä



## 2.1 Olemassa olevat lomarakennukset kylien läheisyydessä

Selvityksessä on tarkasteltu kylien läheisyydessä sijaitsevien olemassa olevien lomarakennusten määrää. Lomarakennusten tiedot on saatu Kouvolan kaupungin rakennus- ja huoneistorekisteristä. Alle 4 km:n etäisyydellä kylien keskuspaikalla sijaitsee n. 1000 olemassa olevaa lomarakennusta. Alle 2 km:n etäisyydellä kylien keskuspaikalla sijaitsee 400 lomarakennusta, 2-3 km:n etäisyydellä 222 lomarakennusta ja 3-4 km:n etäisyydellä 368 lomarakennusta.

| Kylä                                                    | Etäisyys alle 2km | Etäisyydellä 2-3km | Etäisyys alle 3km | Etäisyydellä 3-4km | Etäisyys alle 4km |
|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Kannuskoski                                             | 8                 | 3                  | 11                | 6                  | 17                |
| Tirva                                                   | 23                | 21                 | 44                | 21                 | 65                |
| Kaipiainen                                              | 0                 | 8                  | 8                 | 26                 | 34                |
| Toikkala                                                | 27                | 13                 | 40                | 15                 | 55                |
| Oravala                                                 | 6                 | 5                  | 11                | 15                 | 26                |
| Vuohijärvi                                              | 6                 | 37                 | 43                | 36                 | 79                |
| Selänpää                                                | 0                 | 3                  | 3                 | 10                 | 13                |
| Verla                                                   | 84                | -22                | 62                | 51                 | 113               |
| Kimola                                                  | 16                | 10                 | 26                | 16                 | 42                |
| Jaala kk                                                | 26                | 34                 | 60                | 39                 | 99                |
| Siikava                                                 | 24                | 23                 | 47                | 26                 | 73                |
| Hartola                                                 | 45                | 30                 | 75                | 49                 | 124               |
| Huhdasjärvi                                             | 36                | 6                  | 42                | 8                  | 50                |
| Saaramaa                                                | 26                | 26                 | 52                | 19                 | 71                |
| Enäjärvi                                                | 33                | 12                 | 45                | 13                 | 58                |
| Hirvelä                                                 | 11                | 3                  | 14                | 3                  | 17                |
| Sippola                                                 | 5                 | 3                  | 8                 | 7                  | 15                |
| Junkkari-Muhniemi                                       | 13                | 3                  | 16                | 3                  | 19                |
| Värälä                                                  | 3                 | 4                  | 7                 | 5                  | 12                |
| Kantturankylä                                           | 8                 | 0                  | 8                 | 0                  | 8                 |
|                                                         | 400               | 222                | 622               | 368                | 990               |
| Lähde: RHR lomarakennukset 19.3.2019 ja Digiroad tiedot |                   |                    |                   |                    |                   |

Taulukko 1. Olemassa olevien lomarakennusten määrät kylien läheisyydessä



## 2.2 Kaavojen mukaiset lomarakennuspaikat kylien läheisyydessä

Selvityksessä on tarkasteltu kylien läheisyydessä sijaitsevien rantayleiskaavojen mukaisten lomarakennuspaikkojen määrää (RA-merkintä). Alle 4 km:n etäisyydellä kylien keskuspiesteestä sijaitsee n. 950 rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa. Alle 2 km:n etäisyydellä kylien keskuspiesteestä sijaitsee 257 rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa, 2-3 km etäisyydellä 289 lomarakennuspaikkaa ja 3-4 km etäisyydellä 403 lomarakennuspaikkaa. Kaipiaisen osalta tulee huomioida, että Rautjärven eteläosa on kaavoittamatonta ranta-aluetta. Kylät, joiden lähistöllä ei ole rantayleiskaavaa, eivät ole mukana taulukossa 2.

| Rantayleiskaavojen mukaiset lomarakennuspaikkojen määrät rannoilla |                   |                    |                   |                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Etäisyys tieverkkoa pitkin kylän keskustasta                       |                   |                    |                   |                    |                   |
| Kylä                                                               | Etäisyys alle 2km | Etäisyydellä 2-3km | Etäisyys alle 3km | Etäisyydellä 3-4km | Etäisyys alle 4km |
| Kannuskoski                                                        | 8                 | 15                 | 23                | 12                 | 35                |
| Tirva                                                              | 16                | 23                 | 39                | 37                 | 76                |
| Kaipiainen                                                         | 1                 | 0                  | 1                 | 0                  | 1                 |
| Toikkala                                                           | 32                | 10                 | 42                | 30                 | 72                |
| Oravala                                                            | 15                | 10                 | 25                | 17                 | 42                |
| Vuohijärvi                                                         | 7                 | 43                 | 50                | 50                 | 100               |
| Selänpää                                                           | 0                 | 5                  | 5                 | 13                 | 18                |
| Verla                                                              | 17                | 43                 | 60                | 100                | 160               |
| Kimola                                                             | 20                | -7                 | 13                | 13                 | 26                |
| Jaala kk                                                           | 5                 | 45                 | 50                | 23                 | 73                |
| Siikava                                                            | 24                | 22                 | 46                | 24                 | 70                |
| Hartola                                                            | 59                | 56                 | 115               | 56                 | 171               |
| Huhdasjärvi                                                        | 53                | 24                 | 77                | 28                 | 105               |
|                                                                    | 257               | 289                | 546               | 403                | 949               |

Taulukko 2. Rantayleiskaavojen mukaiset lomarakennuspaikkojen (RA-merkintä) määrät kylien läheisyydessä



## 2.3 Olemassa olevat asuinrakennukset kylien läheisyydessä

Selvityksessä on tarkasteltu kylien läheisyydessä sijaitsevien olemassa olevien asuinrakennusten määrää. Alle 2km:n etäisyydellä kylien keskuspaikasta sijaitsee 1490 asuinrakennusta, 2-3 km:n etäisyydellä 572 asuinrakennusta ja 3-4 km:n etäisyydellä 803 asuinrakennusta. Asuinrakentaminen on keskittynyt selvästi lähelle kylien keskustoja. Tuloksissa tulee huomioida alle 4 km:n etäisyydellä Oravalasta sijaitsee Voikkaan taajaman pohjoisosa. Edellisten lisäksi kyläalueilla on myös kaavoissa yksilöimättömiä rakennuspaikkoja AT-kortteleissa, mutta niiden lukumäärää ei tähän selvitykseen ole laskettu.

| Olemassa olevien asuinrakennusten määrät kylien läheisyydessä |                   |                    |                   |                    |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Etäisyys tieverkkoa pitkin kylän keskustasta                  |                   |                    |                   |                    |                   |
| Kylä                                                          | Etäisyys alle 2km | Etäisyydellä 2-3km | Etäisyys alle 3km | Etäisyydellä 3-4km | Etäisyys alle 4km |
| Kannuskoski                                                   | 22                | 4                  | 26                | 1                  | 27                |
| Tirva                                                         | 71                | 36                 | 107               | 38                 | 145               |
| Kaipiainen                                                    | 132               | 22                 | 154               | 11                 | 165               |
| Toikkala                                                      | 42                | 32                 | 74                | 32                 | 106               |
| Oravala                                                       | 148               | 140                | 288               | 345                | 633               |
| Vuohijärvi                                                    | 152               | 10                 | 162               | 28                 | 190               |
| Selänpää                                                      | 118               | 29                 | 147               | 17                 | 164               |
| Verla                                                         | 75                | 25                 | 100               | 47                 | 147               |
| Kimola                                                        | 49                | 34                 | 83                | 37                 | 120               |
| Jaala kk                                                      | 201               | 65                 | 266               | 40                 | 306               |
| Siikava                                                       | 40                | 9                  | 49                | 7                  | 56                |
| Hartola                                                       | 35                | 12                 | 47                | 16                 | 63                |
| Huhdasjärvi                                                   | 39                | 4                  | 43                | 6                  | 49                |
| Saaramaa                                                      | 23                | 7                  | 30                | 6                  | 36                |
| Enäjärvi                                                      | 84                | 9                  | 93                | 2                  | 95                |
| Hirvelä                                                       | 71                | 22                 | 93                | 14                 | 107               |
| Sippola                                                       | 81                | 30                 | 111               | 55                 | 166               |
| Junkkari-Muhniemi                                             | 36                | 36                 | 72                | 68                 | 140               |
| Värälä                                                        | 45                | 42                 | 87                | 33                 | 120               |
| Kantturankylä                                                 | 26                | 4                  | 30                | 0                  | 30                |
|                                                               | 1490              | 572                | 2062              | 803                | 2865              |
| Lähde: RHR asuinrakennukset 20.3.2019 ja Digiroad tiedot      |                   |                    |                   |                    |                   |

Taulukko 3. Olemassa olevien asuinrakennusten määrät kylien läheisyydessä



## 2.4 Laskennallinen rakentamattomien lomarakennuspaikkojen määrä kylien läheisyydessä

Selvityksessä on vähennetty olemassa olevien lomarakennusten määrästä rantayleiskaavan mukaisten lomarakennuspaikkojen määrä, jolloin on saatu laskennallinen rakentamattomien lomarakennuspaikkojen määrä kylien läheisyydessä. Yhteensä alle 4 km:n etäisyydellä kylistä on 330 rakentamatonta lomarakennuspaikkaa. Huomion arvoista on, että lähellä kyliä on vain vähän rakentamattomia lomarakennuspaikkoja (alle 2km: 51 kpl), kun taas 3:n ja 4:n km etäisyydellä kylän keskuspiisteestä on selvästi enemmän rakentamattomia lomarakennuspaikkoja (2-3km: 147 kpl ja 3-4km: 132 kpl). Kylät, joiden lähistöllä ei ole rantayleiskaavaa, eivät ole mukana taulukossa 4.

| Laskennallinen rakentamattomien lomarakennuspaikkojen määrä |                   |                                           |                     |                                                |                   |                    |                                                |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------------------------------------|-------------------|
| Kylä                                                        | Etäisyys alle 2km | Etäisyys alle 2km<br>(positiiviset luvut) | Etäisyys alle 2-3km | Etäisyydellä 2-3<br>km (positiiviset<br>luvut) | Etäisyys alle 3km | Etäisyydellä 3-4km | Etäisyydellä 3-4<br>km (positiiviset<br>luvut) | Etäisyys alle 4km |
| Kannuskoski                                                 | 0                 | 0                                         | 12                  | 12                                             | 12                | 6                  | 6                                              | 18                |
| Tirva                                                       | -7                |                                           | 2                   | 2                                              | -5                | 16                 | 16                                             | 11                |
| Kaipiainen                                                  | 1                 | 1                                         | -8                  |                                                | -7                | -26                |                                                | -33               |
| Toikkala                                                    | 5                 | 5                                         | -3                  |                                                | 2                 | 15                 | 15                                             | 17                |
| Oravala                                                     | 9                 | 9                                         | 5                   | 5                                              | 14                | 2                  | 2                                              | 16                |
| Vuohijärvi                                                  | 1                 | 1                                         | 6                   | 6                                              | 7                 | 14                 | 14                                             | 21                |
| Selänpää                                                    | 0                 |                                           | 2                   | 2                                              | 2                 | 3                  | 3                                              | 5                 |
| Verla                                                       | -67               |                                           | 65                  | 65                                             | -2                | 49                 | 49                                             | 47                |
| Kimola                                                      | 4                 | 4                                         | -17                 |                                                | -13               | -3                 |                                                | -16               |
| Jaala kk                                                    | -21               |                                           | 11                  | 11                                             | -10               | -16                |                                                | -26               |
| Siikava                                                     | 0                 |                                           | -1                  |                                                | -1                | -2                 |                                                | -3                |
| Hartola                                                     | 14                | 14                                        | 26                  | 26                                             | 40                | 7                  | 7                                              | 47                |
| Huhdasjärvi                                                 | 17                | 17                                        | 18                  | 18                                             | 35                | 20                 | 20                                             | 55                |
|                                                             | -44               | 51                                        | 118                 | 147                                            | 74                | 85                 | 132                                            | 159               |

Taulukko 4. Laskennallinen rakentamattomien lomarakennuspaikkojen määrä



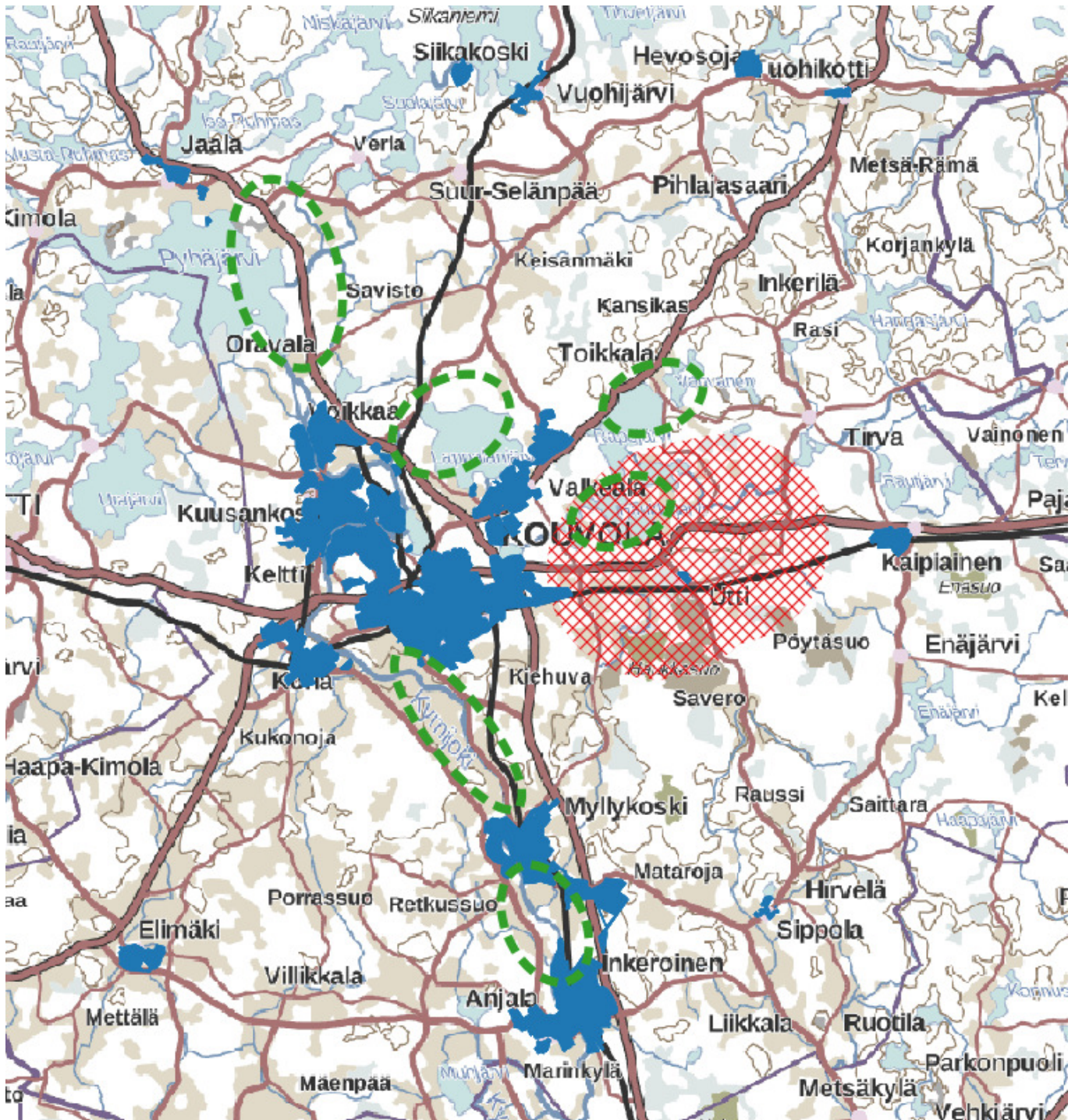
### 3 Nykytilaselvitys - maaseudulla yhdyskuntarakenteen kannalta edulliset asumisvyöhykkeet

Vakituisen ranta-asutuksen edullisuustarkastelu ja periaatteet Kouvolassa -raportissa (Kh 25.3.2019 § 117) on määritetty edullisuustarkastelun perusteella vakituiselle ranta-asutukselle soveltuvat alueet. Soveltuvia alueita on osoitettu Kymijoen varteen Kouvolan ja Myllykosken välille, Kymijoen varteen Myllykosken ja Inkeröisten välille, Oravalan pohjoispuolelle Pyhäjärven rantaan, Lappalanjärven pohjois- ja länsiosiin, sekä Rapojärven Toikkalaan. Lisäksi tähän tarkasteluun on otettu mukaan Utin Haukkajärven asumisvyöhykealue. (kartta 3)

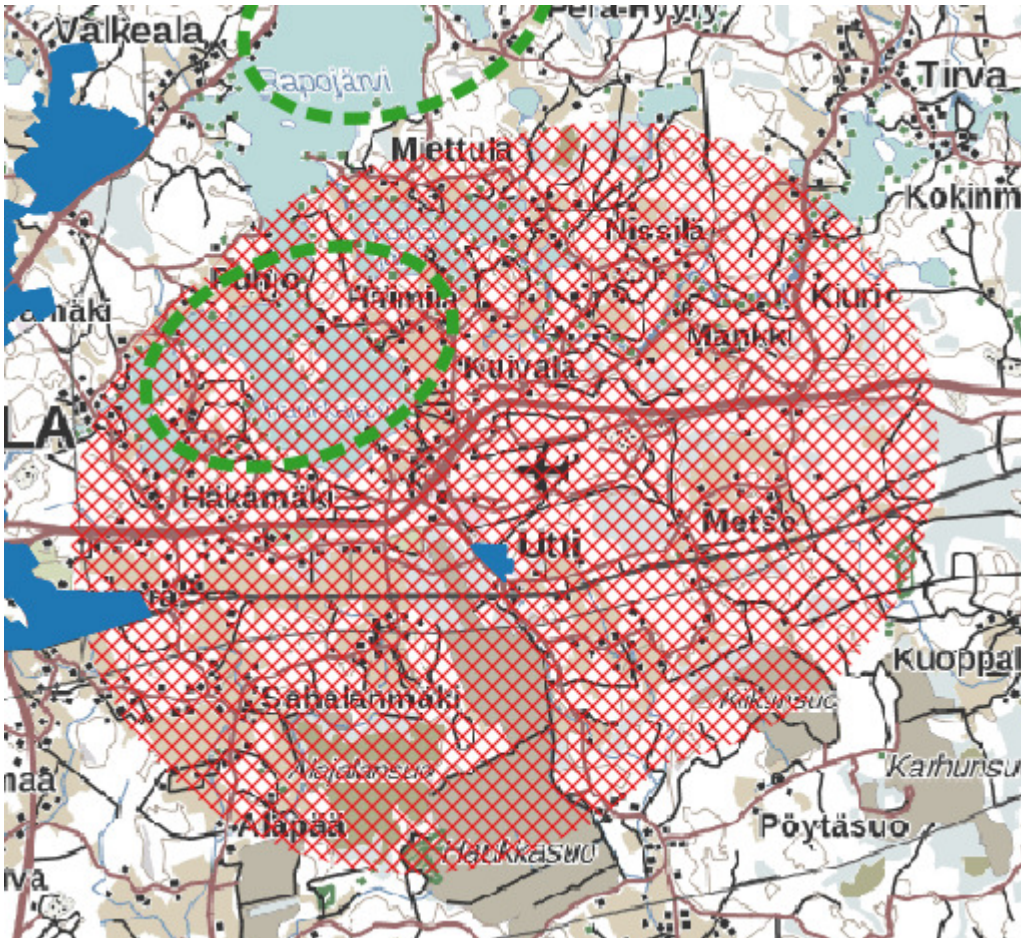
Kaupunginhallituksen pöytäkirjassa todetaan, että maaseudun edulliset vyöhykkeet määritetään siten, että ei aiheuteta taajamien reunoille tai pääteiden varteen haitallista yhdyskuntakehitystä.

Kartassa 3 on kuvattu asemakaavoitettu alue, asumisvyöhykkeet ja Utin mahdollinen melualue. Asumisvyöhykkeiden ja asemakaavoitetun alueen väliin jää taajamien reuna-alueet. Nämä reuna-alueet ovat taajaman ja maaseutualueen raja-alueita, joiden tulevaisuuden maankäyttö tulee suunnitella taajamien tarpeiden näkökulmasta kaavalla (suunnitteluvara). Kohteesta riippuen reuna-alueen maankäyttöön voidaan ottaa kantaa taajamayleiskaavalla, rantayleiskaavalla tai kyläyleiskaavalla.

Utin lentokentän ja ampumaradan ympärille on rajattu 5 km:n alue, jolle voi olla meluvaikutuksia. Karhulankylän alueen tarkastelu asumisen näkökulmasta voidaan tehdä, kun Utin lentokentän ympäristölupa-asia on ratkennut ja melualueet saadaan määritettyä. (Kartta 4)



Kartta 3. Asemakaavoitetut alueet sinisellä, asumisvyöhykkeet vihreällä ja Utin mahdollinen meluvaikutusalue punaisella



Kartta 4. Utin lentokentän ja ampumaradan ympärille rajattu 5 km:n alue, Haukkajärven asumisvyöhyke vihreällä ja asemakaavoitettu alue sinisellä.

### 3.1 Olemassa oleva rakentaminen asumisvyöhykkeellä

Oravalan pohjoispuolisella asumisvyöhykkeellä sijaitsee 234 lomarakennusta ja 174 asuinrakennusta. Toikkalassa Rapojärven ja Vanhasen järven asumisvyöhykkeellä sijaitsee 57 lomarakennusta ja 66 asuinrakennusta. Huomioitavaa Oravalan ja Toikkalan asumisvyöhykkeen osalta on, että ne sijoittuvat osin myös kylävyöhykkeelle.

Värälän asumisvyöhykkeellä sijaitsee 51 lomarakennusta ja 211 asuinrakennusta. Myllykosken eteläpuolisella asumisvyöhykkeellä sijaitsee 29 lomarakennusta ja 471 asuinrakennusta. Haukkajärven asumisvyöhykkeellä sijaitsee 173 lomarakennusta ja 76 asuinrakennusta. Lappalanjärven luoteisosan asumisvyöhykkeellä sijaitsee 116 lomarakennusta ja 90 asuinrakennusta.

### 3.2 Kaavojen mukaiset rakennuspaikat asumisvyöhykkeellä

Oravalan pohjoispuolella edullisella asumisvyöhykkeellä on voimassa olevissa rantayleiskaavoissa 158 lomarakennuspaikkaa (RA) ja 40 asuinrakennuspaikkaa (A).



Toikkalassa Rapojärven ja Vanhasen järven edullisella alueella on voimassa olevassa rantayleiskaavassa 64 lomarakennuspaikkaa (RA) ja 19 asuinrakennuspaikkaa (A).

Etelä-Valkealan rantayleiskaavassa Haukkajärven asumisvyöhykkeellä sijaitsee 133 lomarakennuspaikkaa ja 38 asuinrakennuspaikkaa.

## 4 Tulokset

### 4.1 Asumisen määrä rannoilla

| Vakituinen asuminen (A, AO, AP, AT, AM, AL)    |             |                  |                     |                                   |                                     |
|------------------------------------------------|-------------|------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
|                                                | Kortteleita | Rakennuspaikkoja | Asukkaita 13.6.2017 | Kortteleista rakennettu 13.6.2017 | Kortteleista rakentamatta 13.6.2017 |
| Valkealan etelä- ja pohjoinen rantayleiskaavat | 348         | 508              | 400                 | 301                               | 47                                  |
| Kymijoen rantayleiskaava                       | 31          | 51               | 54                  | 23                                | 8                                   |
| Kymijoen länsihaarojen rantayleiskaava         | 5           | 6                | 6                   | 4                                 | 1                                   |
| Jaalan itäosan rantayleiskaava                 | 174         | 250              | 167                 | 144                               | 20                                  |
| Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava     | 159         | 252              | 132                 | 138                               | 21                                  |
| Jaalan rantayleiskaavojen muutos               | 60          | 92               | 82                  | 61                                | 2                                   |
| Yhteensä                                       | 770         | 1159             | 841                 | 671                               | 99                                  |
| Loma-asuminen (RA, RA-1, RA-2)                 |             |                  |                     |                                   |                                     |
|                                                | Kortteleita | Rakennuspaikkoja | Asukkaita 13.6.2017 | Kortteleista rakennettu 13.6.2017 | Kortteleista rakentamatta 13.6.2017 |
| Valkealan etelä- ja pohjoinen rantayleiskaavat | 1362        | 3009             | 133                 | 1022                              | 340                                 |
| Kymijoen rantayleiskaava                       | 51          | 79               | 0                   | 18                                | 33                                  |
| Kymijoen länsihaarojen rantayleiskaava         | 8           | 8                | 0                   | 5                                 | 3                                   |
| Jaalan itäosan rantayleiskaava                 | 603         | 1407             | 10                  | 453                               | 140                                 |
| Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava     | 660         | 1370             | 16                  | 472                               | 176                                 |
| Jaalan rantayleiskaavojen muutos               | 134         | 290              | 4                   | 110                               | 28                                  |
| Yhteensä                                       | 2800        | 6163             | 163                 | 2080                              | 720                                 |
| Tilanne 26.7.2019                              |             |                  |                     |                                   |                                     |

Taulukko 5. Rakennuspaikkojen määrä rantayleiskaavoissa ja ranta-alueiden asukasmäärät

Kouvolan kaupungin alueella rantayleiskaavoissa on osoitettu 1159 asuinrakennuksen rakennuspaikkaa ja 6163 lomarakennuksen rakennuspaikkaa.



Kouvolan kaupungissa asuu rantayleiskaavojen ranta-alueilla n. 1000 henkilöä. Rantayleiskaavoissa on osoitettu 1159 asuinrakennuksen rakennuspaikkaa, joten voimassa olevan kaavatilanteen mukaisesti kaavojen asuinrakennuspaikoille (A) voisi muuttaa vielä merkittävä määrä ihmisiä. Edellisten lisäksi kyläalueilla on myös kaavoissa yksilöimättömiä rakennuspaikkoja AT-kortteleissa, mutta niiden lukumäärää ei tähän selvitykseen ole laskettu. Pieni osa kaavoissa yksilöidyistä asuinrakennuspaikoista on rakentamatta ja noin puolet niistä on vapaa-ajankäytössä. Loput rakennuspaikoista on kaavan mukaisessa asuinkäytössä.

## 4.2 Suhde olemassa olevaan asuinrakentamisen määrään kylien lähellä

Kylien läheisyyteen sijoittuu selvästi enemmän asuinrakennuksia kuin lomarakennuksia. Kyseinen seikka ilmenee tarkemmin alla olevasta taulukosta.

| Asuinrakennusten määrän suhde lomarakennusten määrään |             |             |                 |          |          |              |          |          |              |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|----------|----------|--------------|----------|----------|--------------|
| Kylä                                                  | alle 2km AO | alle 2km RA | alle 2km erotus | 2-3km AO | 2-3km RA | 2-3km erotus | 3-4km AO | 3-4km RA | 3-4km erotus |
| Kannuskoski                                           | 22          | 8           | 14              | 4        | 3        | 1            | 1        | 6        | -5           |
| Tirva                                                 | 71          | 23          | 48              | 36       | 21       | 15           | 38       | 21       | 17           |
| Kaipiainen                                            | 132         | 0           | 132             | 22       | 8        | 14           | 11       | 26       | -15          |
| Toikkala                                              | 42          | 27          | 15              | 32       | 13       | 19           | 32       | 15       | 17           |
| Oravala                                               | 148         | 6           | 142             | 140      | 5        | 135          | 345      | 15       | 330          |
| Vuohijärvi                                            | 152         | 6           | 146             | 10       | 37       | -27          | 28       | 36       | -8           |
| Selänpää                                              | 118         | 0           | 118             | 29       | 3        | 26           | 17       | 10       | 7            |
| Verla                                                 | 75          | 84          | -9              | 25       | -22      | 47           | 47       | 51       | -4           |
| Kimola                                                | 49          | 16          | 33              | 34       | 10       | 24           | 37       | 16       | 21           |
| Jaala kk                                              | 201         | 26          | 175             | 65       | 34       | 31           | 40       | 39       | 1            |
| Siikava                                               | 40          | 24          | 16              | 9        | 23       | -14          | 7        | 26       | -19          |
| Hartola                                               | 35          | 45          | -10             | 12       | 30       | -18          | 16       | 49       | -33          |
| Huhdasjärvi                                           | 39          | 36          | 3               | 4        | 6        | -2           | 6        | 8        | -2           |
|                                                       | 1124        | 301         | 823             | 422      | 171      | 251          | 625      | 318      | 307          |

Taulukko 6. Asuinrakennusten määrän suhde lomarakennuspaikkojen määrään

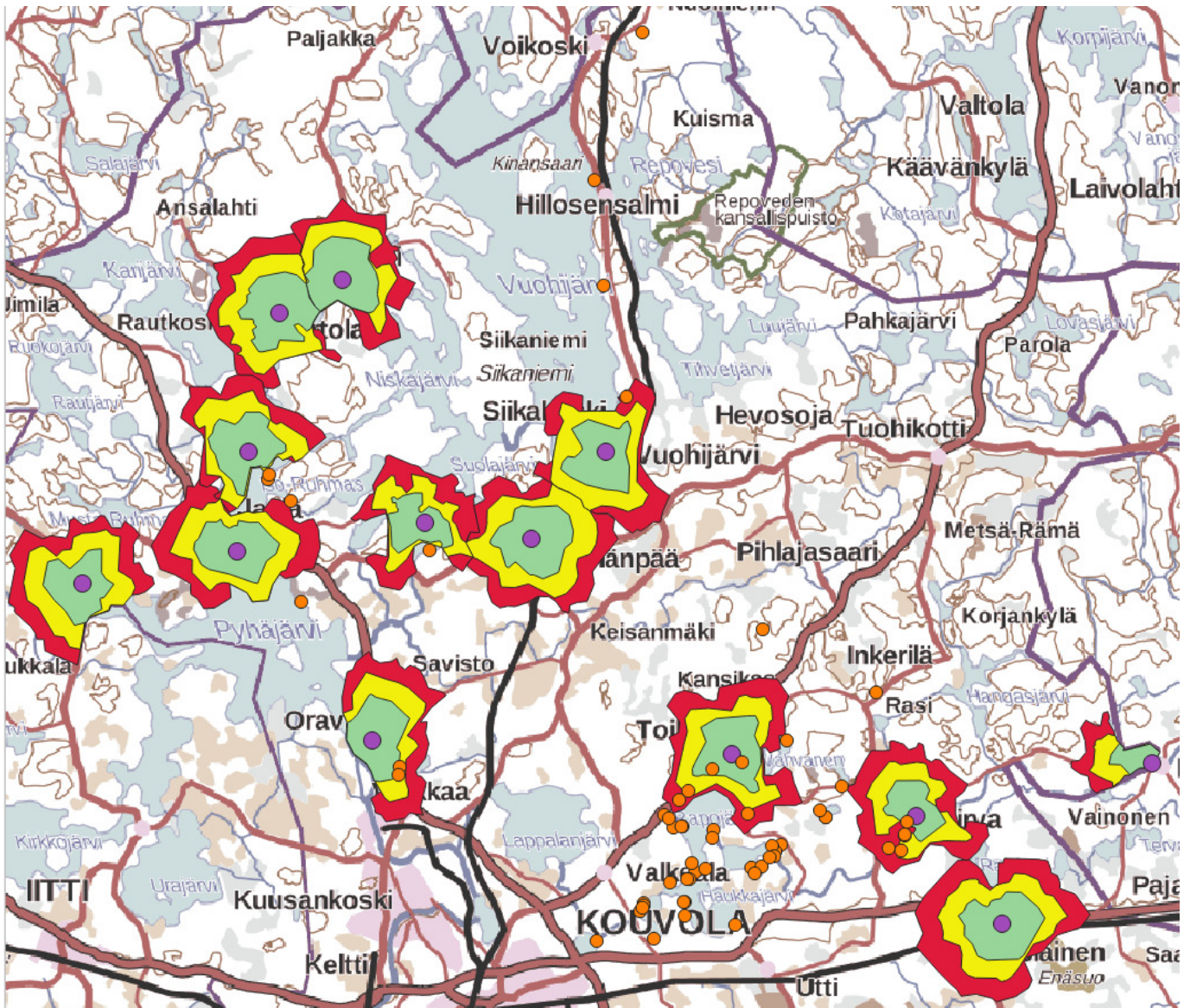
## 4.3 Vertailu kaavamuutosaloitteisiin

Kaavamuutosaloitteiden määrästä, sijoittumisesta ja hakijan asuinkunnasta voidaan päätellä käyttötarkoituksen muutosten mittakaavaa ja vaikutuksia. Vertailemalla kaavamuutosaloitteita ja edullisuusvyöhykkeitä voidaan päätellä miten selvityksen tulokset/rajaukset ja loma-asuntojen omistajien toiveet kohtaavat.

Kouvolan kaupungille on tullut 19.7.2019 mennessä tietoon 59 rantayleiskaavan muutoskohdetta, joissa on kyse käyttötarkoituksen muutoksesta RA→ AO. Näistä kohteista 3 kpl (5 %) sijoittuu alle 2km etäisyydelle kylien keskuspisteisiin, 6 kpl (10 %) sijoittuu 2-3 km etäisyydelle kylien keskuspisteisiin ja 4 kpl (7 %) sijoittuu 3-4 km etäisyydelle kylien keskuspisteistä. 46 kaavamuutostoitetta (78 %) sijoittuu yli 4 km etäisyydelle kylien keskuspisteistä. Huomion arvoista on, että suuri osa kaavamuutoskohteista sijoittuu Kouvolassa taajamien ja erityisesti Kouvolan keskustaaajaman läheisyyteen ja siellä ns. lähijärvien alueelle Etelä-Valkealaan. Kyläalueet eivät varsinaisesti nouse esille hakemusten sijoittumisessa. Asumismahdollisuuksien lisääminen näyttäisi johtavan lähinnä hajanaiseen taajamien lieverakentamiseen taajamarakenteen kustannuksella.



59 kaavamuutoshakemuksesta 48 kpl on maanomistajana kouvolaalainen henkilö ja 11 kpl maanomistaja on ulkopaikkakuntalainen. Eli 81 % hakijoista on paikkakuntalaisia ja 19 % ulkopaikkakuntalaisia. Paikkakuntalaisten kiinnostus kohdistuu lähes yksinomaan taajamien lievealueille, lähijärville. Kaavamuutosaloitteiden toteuttaminen toisi Kouvolaan jossain määrin uusia asukkaita (11 rakennuspaikkaa).



Kartta 5. Kaavamuutosaloitteiden sijainnit oransseilla pisteillä.



|                  | Rantayleiskaavojen AO-<br>muutoshakemukset (kpl) | %            |
|------------------|--------------------------------------------------|--------------|
| alle 2 km kylään | 3                                                | 5 %          |
| 2-3 km kylään    | 6                                                | 10 %         |
| 3-4 km kylään    | 4                                                | 7 %          |
| ulkopuolella     | 46                                               | 78 %         |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>59</b>                                        | <b>100 %</b> |

Taulukko 7. Kaavamuutoshakemusten sijoittuminen



## 5 Rajausten yhteenveto - johtopäätökset

Kaupunginhallituksen päätöksen (25.3.2019 § 117) mukaisesti on määritelty kyläalueet, jotka sijoittuvat lähelle rantoja = kylävyöhykkeet. Lisäksi on maastokäyntien, maastokarttojen ja olemassa olevien loma- ja asuinrakennusten sijoittumisen perusteella määritetty edullisuusvyöhykkeet kyläalueille ja asumisvyöhykealueille = vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet.

### 5.1 Vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet

Maastokäyntien, maastokarttojen ja olemassa olevien loma- ja asuinrakennusten sijoittumisen perusteella on määritetty *edullisuusvyöhykkeet kyläalueille* ja *asumisvyöhykealueille*. Edullisuusvyöhykkeissä on huomioitu kylien todellinen rakenne ja olemassa oleva asuinrakentaminen = kyläalueen todellinen raja.

Haja-asutusalueelta on määritetty mm. palvelujen, liikenteen, tieverkon ja makrosijainnin perusteella edullisia asumisen alueita, *edullisia asumisvyöhykeitä*. Asumisvyöhykettä on tarkennettu kartta- ja maastotarkastelun perusteella, sekä huomioiden asemakaava-alueen läheisyys. Edullisessa asumisvyöhykkeessä on huomioitu asemakaavoitetun alueen puskurivyöhyke, joka kuvaa taajamien reuna-alueita ja Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää taajamien tulevaisuuden suunnitteluvaraa. Kymijoen keskiosan rantayleiskaavaluonnoksessa on esitetty kaavan mahdollistama vakituinen ranta-asumisvyöhyke, joka on osoitettu edullisuusvyöhykkeessä.

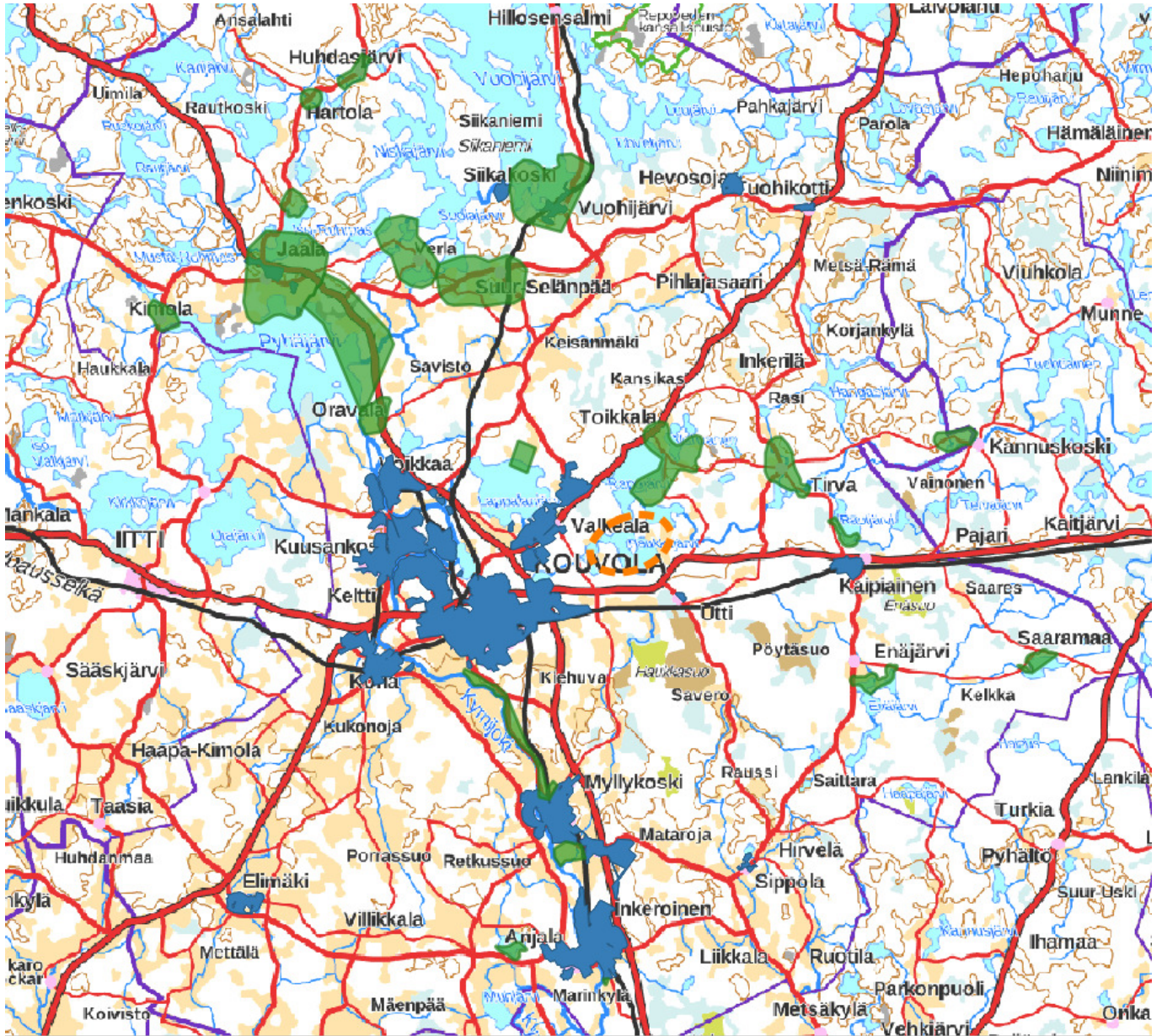
Kartassa 6 on osoitettu vakituiselle ranta-asutukselle edullisuusvyöhykkeet, joille kyläyleiskaavojen laatimisen ja rantayleiskaavojen muutosten perusteella voidaan osoittaa uutta vakituista ranta-asutusta. Karttarajausta hyödynnetään kaavamuutosaloitteiden käsittelyssä. Edullisuusvyöhykkeillä sijaitsee 790 olemassa olevaa lomarakennusta. Edullisuusvyöhykkeiden ulkopuolella käyttötarkoituksen muutokset tulee tutkia osana laajempaa kaavatarkastelua, eikä kyseisten alueiden yksittäistapauksiin voida tässä yhteydessä ottaa kantaa.

Karhulanjärven, Haukkajärven ja Rapojärven alueet sijoittuvat ainakin osittain Utin lentokentän lentomelun, liikennemelun ja ampumamelun vaikutusalueelle ja meluvaikutuksesta johtuen ko. alue on jätetty edullisuusvyöhykkeestä pois. Ko. alueen tarkastelu asumisen näkökulmasta voidaan tehdä, kun Utin lentokentän ympäristölupa-asia on ratkennut ja melualueet saadaan määritettyä.

Tämän selvityksen tulokset eivät syrjäytä Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kaavoitusmenettelyä ja sen yhteydessä tehtäviä päätöksiä. Selvitys ja sen tulokset ovat kaavoitukseen liittyvää tausta-aineistoa. Kaavoituksessa ei voida selvittää kohdekohtaisia vakituisen ranta-asutuksen edellytyksiä (mm. tekniset



ominaisuudet), joten ne jäävät kaavoituksen jälkeen rakennuslupaprosessin tutkittaviksi ja päätettäviksi.



Kartta 6 Vakituksen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet vihreällä. Vihreillä alueilla suunnittelun lähtökohtana on ensisijaisesti vakituksen ranta-asutuksen osoittaminen rannoille (RA/AP-merkintä). Rajausta tarkentuu kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoitetut alueet sinisellä. Utin selvitysalue oranssilla. Utin selvitysalueen vakitukselle ranta-asutukselle soveltuva vyöhyke määritetään alueen kaavoituksen yhteydessä.



## 5.2 Asuttujen asuinrakennusten määrä edullisuusvyöhykkeillä

Edullisuusvyöhykkeille sijoittuu 1279 asuinrakennusta, joista 855 kpl (67%) on vakituisesti asuttuja. Vakituisen asumisen ulkopuolella asuinrakennuksista on 424 kpl (33%). Asumattomien asuinrakennusten osuus on 33 %. Mikäli edullisuusvyöhykkeiden kaikkiin olemassa oleviin asumattomiin asuinrakennuksiin saataisiin vakituisia asukkaita, olisi sen vaikutus n. 1000 asukasta.

| Edullisuusvyöhykkeillä asuttujen asuinrakennusten määrä (rakennukset joissa ollaan kirjoilla) |                        |        |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------|------------|----------------|
| Edullisuusvyöhyke                                                                             | asuinrakennukset (kpl) | asuttu | tyhjillään | Käyttöaste (%) |
| Kannuskoski                                                                                   | 23                     | 13     | 10         | 57 %           |
| Tirva                                                                                         | 52                     | 35     | 17         | 67 %           |
| Kaipiainen                                                                                    | 5                      | 1      | 4          | 20 %           |
| Toikkala                                                                                      | 51                     | 38     | 13         | 75 %           |
| Oravala                                                                                       | 96                     | 75     | 21         | 78 %           |
| Vuohijärvi                                                                                    | 183                    | 95     | 88         | 52 %           |
| Selänpää                                                                                      | 192                    | 131    | 61         | 68 %           |
| Verla                                                                                         | 103                    | 38     | 65         | 37 %           |
| Kimola                                                                                        | 32                     | 21     | 11         | 66 %           |
| Jaala kk                                                                                      | 252                    | 209    | 43         | 83 %           |
| Siikava                                                                                       | 28                     | 19     | 9          | 68 %           |
| Hartola                                                                                       | 19                     | 13     | 6          | 68 %           |
| Huhdasjärvi                                                                                   | 28                     | 21     | 7          | 75 %           |
| Saaramaajärven pohjoisosa                                                                     | 6                      | 5      | 1          | 83 %           |
| Enäjärven pohjoisosa                                                                          | 14                     | 5      | 9          | 36 %           |
| Kymijoki royk, keskiosa                                                                       | 130                    | 92     | 38         | 71 %           |
| Lappalanjärvi, pohjoisosa                                                                     | 3                      | 3      | 0          | 100 %          |
| Junkkarijärven eteläosa                                                                       | 1                      | 0      | 1          | 0 %            |
| Pyhäjärven itäranta                                                                           | 61                     | 41     | 20         | 67 %           |
|                                                                                               | 1279                   | 855    | 424        | 67 %           |
| Lähde: Kouvolan kaupunki / väestön sijaintitiedot 31.12.2018                                  |                        |        |            |                |

Taulukko 8. Asuttujen asuinrakennusten määrä edullisuusvyöhykkeillä

## 5.3 Vaikutusten arviointi

Vakituisen asumisen laajamittainen lisääntyminen haja-asutusalueen ranta-alueilla ei liene kaavoihin tehtävästä asumispaikkojen määrän kasvattamisesta huolimatta todennäköistä. Jonkin verran eläkeläisten määrä ja osuus maaseudun ranta-alueilla voi vielä nykyisestä kasvaa. Suurimmalla todennäköisyydellä käyttötarkoituksen muutokset lisääntyvät eniten taajamien liepeillä olevilla asumiseen edullisilla alueilla. Näille alueille kohdistunee muuttopainetta erityisesti Kouvolan taajamissa asuvien työikäisten perheiden suunnasta. Lomarakennuksen käyttötarkoituksen



muutoksien kaavamuutosaloitteista suurin osa (81%) on kouvolaisten maanomistajien tekemiä, josta voidaan olettaa että suurin osa rannoille muuttavista olisi kouvolaalaisia veronmaksajia. Asumispaikan valintaan tai houkuttelevuuteen näyttäisi palvelujen ja kaupungin läheisyys vaikuttavan erityisen voimakkaasti.

### 5.3.1 Vaikutukset rakentamisen määrään

Tässä selvityksessä esitetylle edulliselle kylävyöhykkeelle (3 km, kartta 5) sijoittuu 901 lomarakennusta. Käsittelemällä näiden alueiden käyttötarkoituksen muutokset rantayleiskaavoilla ja kyläyleiskaavoilla, saadaan lisättyä n. 90% vakituisten rantasutuspaikkojen määrää Kouvolassa.

Mikäli kartan 6 edullisuusvyöhykkeiden mukaisella rajauksella tarkastellaan olemassa olevien lomarakennusten käyttötarkoituksen muutoksia, sijoittuu alueelle 790 lomarakennusta. Muuttamalla näiden lomarakennusten käyttötarkoitusta laatimalla kyläyleiskaava tai rantayleiskaavan muutos voitaisiin vakituinen rantasutus lähes tuplata Kouvolassa. Tällä hetkellä rantayleiskaavoissa on osoitettu n. 1150 asuinrakennuspaikkaa ja tämän selvityksen edullisuusvyöhykkeillä sijaitsee n. 800 olemassa olevaa lomarakennusta. Tällöin vakituisten asumisen mahdollistavien rakennuspaikkojen määrä olisi n. 2000 kpl eli n. 30 % koko kaupungin rantojen rakennuspaikkojen määrästä.

Tämän lisäksi kyläalueita kaavoittamalla voidaan lisätä niihin sijoittuvien uusien rakennuspaikkojen määrää. Tällöin vakituisten asuinrakennuspaikkojen lukumäärä voisi olla jopa 3000 kpl. Kyläyleiskaavojen uusilla rakennuspaikoilla voidaan tukea kylien elinvoimaisuuden vahvistamista ja näin hillitä väestön vähenemistä kylistä.

Käyttötarkoituksen muutoksia lomarakennuksesta vakituiseksi asuinrakennukseksi ei voida käsitellä vallitseva lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö huomioiden yksittäisinä poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisupäätösinä, vaan asia tulee tutkia kokonaisuutena kaavallisesti.

### 5.3.2 Vaikutuksen väestön määrään

Tehdyn otoksen mukaan Kouvolan lähijärvillä ulkopaikkakuntalaisten maanomistajien osuus on n. 20-30 % ja Vuohijärvellä n. 50%. Kaavamuutosaloitteiden maanomistajista 81% on kouvolaalaisia eli käyttötarkoituksen muutoksien suurin vaikutus olisi kunnan sisäinen muuttoliike. Mikäli edullisille alueille muuttaisi n. 20% ulkopaikkakuntalaisia, mikä tekisi se 790 lomarakennuksen osalta n. 160 uutta asuinrakennuspaikkaa ulkopaikkakunnalta muuttaville eli väestön kasvuvaikutus olisi n. 250-350 henkilöä. Lisäksi kyläyleiskaavoilla olisi mahdollista lisätä kylien rantoihin tukeutuvaa vakituista asutusta. Kylien osalta kouvolaisten ja ulkopaikkakuntalaisten osuutta on vaikea arvioida ennen kaavoitusta.



## 5.4 Jatkosuunnittelussa huomioitavaa

Ranta-asumisen mahdollisuuksien lisääminen monipuolistaa kaupungin asumismahdollisuuksia. Se mahdollistaa myös joustavan ns. kakkosasumisen elämäntilanteesta riippuen joko kaupungissa tai maaseudulla. Kysymys on kuitenkin monimutkainen ja riippuen tarkasteltavasta näkökulmasta, asian vaikutukset voivat olla ristiriitaisia. Asuinrakennuspaikkojen merkittävällä lisäämisellä erityisesti taajamien tuntumaan on mm. vaikutuksia taajamien kehitykseen.

Taajamakehityksen kannalta tarkasteltavia kysymyksiä ovat jatkossa mm. Jääkö jo rakennettua kunnallistekniikkaa käyttämättä tai vajaakäytölle? Jääkö tontteja rakentamatta tai asuntoja tyhjilleen kunnan sisäisen muuton vuoksi? Kouvolassa tämä on tärkeä kysymys alenevan väestökehityksen vuoksi (Ramboll Finland Oy 15.12.2017).



## **6 Yhteystiedot**

**Kouvolan kaupunki • Asuminen ja ympäristö**

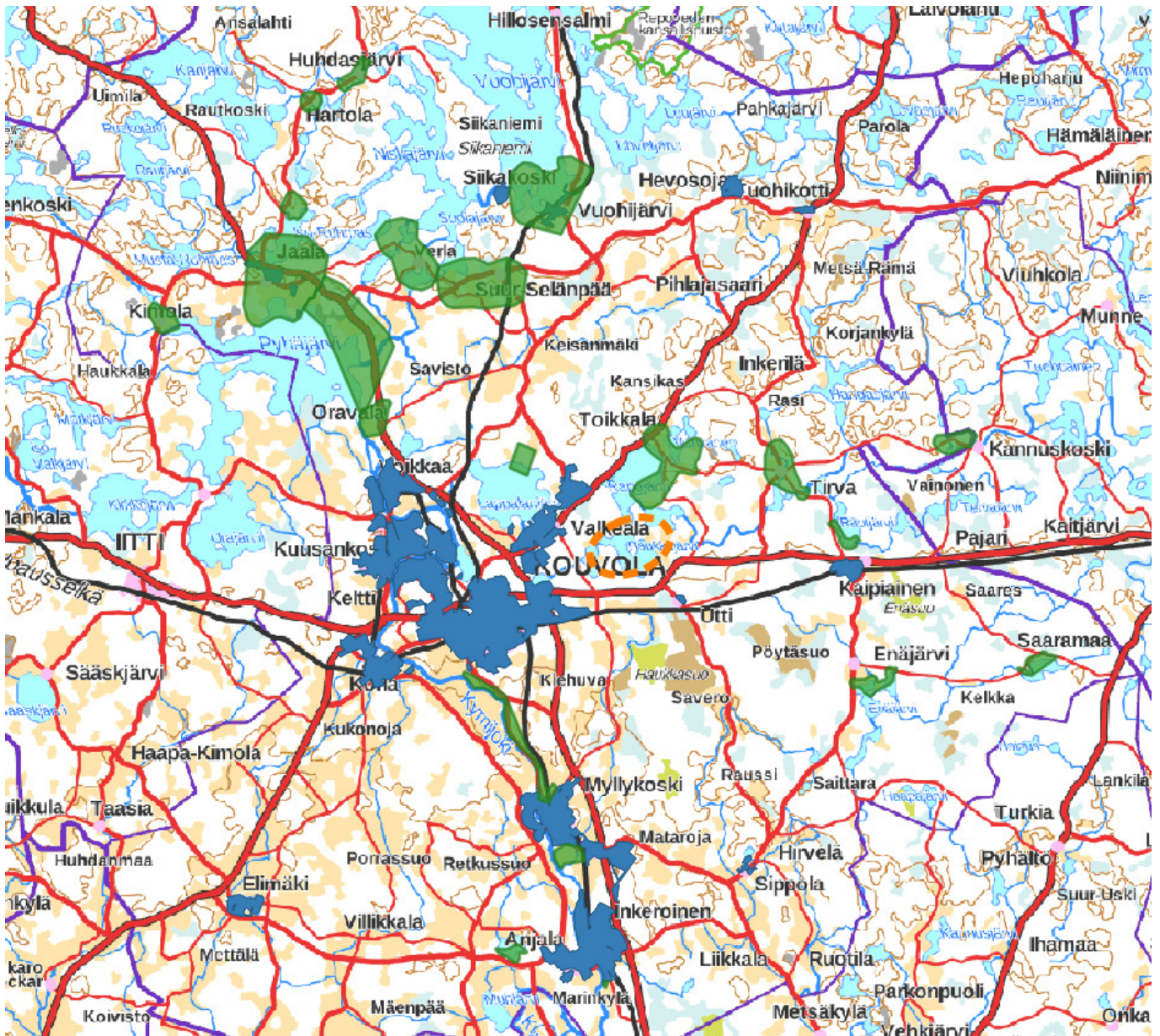
Kaupunkisuunnittelu

Valtakatu 33, Kuusankoski • PL 32, 45701 Kuusankoski

### **LIITTEET**

Liite 1      Vakituisen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet -kartta

## LIITE 1 Vakituksen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet -kartta



Kartta 6 Vakituksen ranta-asutuksen edullisuusvyöhykkeet vihreällä.

Vihreillä alueilla suunnittelun lähtökohtana on ensisijaisesti vakituisen ranta-asutuksen osoittaminen rannoille (RA/AP-merkintä). Rajausta tarkentuu kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavoitetut alueet sinisellä. Utin selvitysalue oranssilla. Utin selvitysalueen vakitukselle ranta-asutukselle soveltuva vyöhyke määritetään alueen kaavoituksen yhteydessä.