



Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava

Kaavaselostus



Kouvolan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

15.4.2026

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	1
1 Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Kaavan tunnistetiedot	2
1.2 Kaavaprosessi	2
1.3 Sijainti	2
2 Suunnittelun lähtökohdat	3
2.1 Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset	3
2.2 Ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmät	3
2.3 Kaava-alueen yleiskuvaus	3
2.3.1 Sijainti	6
2.3.2 Kaava-alueen raja- ja sen tarkennus	6
2.3.3 Suunnittelutilanne	6
2.3.4 Luonnonympäristö ja maisema	6
2.3.5 Natura 2000-alueet	7
2.3.6 Vesistöjen nykytila	7
2.3.7 Rakennettu ympäristö	7
2.3.8 Palvelut	8
2.3.9 Liikenne	8
2.3.10 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
2.3.11 Yhdyskuntatekninen huolto	8
2.3.12 Maaperä ja sen pilaantuneisuus ja rakennettavuus	9
2.3.13 Ympäristöhaitat	9
2.3.14 Maanomistus	9
2.3.15 Väestö ja työpaikat	11
2.4 Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet	12
2.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
2.4.2 Kymenlaakson maakuntakaava	12
2.4.3 Kouvolan kaupungin rakennemalli	19
2.4.4 Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava	21
2.4.5 Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava	23
2.4.6 Jaalan itäosan rantayleiskaava	24
2.4.7 Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava	25
2.4.8 Asemakaavat	25

2.4.9	Yhteenveto tehdyistä selvityksistä.....	28
2.4.10	Väestön kehitys ja ennusteet.....	29
2.4.11	Suunnittelualueen historia.....	29
2.5	Suunnitteluorganisaatio	33
3	Selvitykset	34
3.1	Emätilaselvitys ja mitoitusperiaatteet	34
3.2	Selvitys vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista	36
3.3	Luontoselvitys.....	38
3.4	Maisemaselvitys	42
3.5	Arkeologinen selvitys	44
3.6	Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys	45
3.6.1	Maakunnallisesti arvokkaat kohteet.....	46
3.6.2	Paikallisesti arvokkaat kohteet	47
3.7	Luettelo kaavan taustaselvityksistä.....	50
4	Kaavaratkaisu ja sen perustelut	51
4.1	Suunnittelun vaihtoehdot	51
4.2	Kaavaluonnoksen suunnittelu	51
4.3	Kaavaehdotuksen suunnittelu.....	51
4.4	Suunnitteluratkaisu	51
4.4.1	Asuin- ja lomarakentaminen.....	53
4.4.2	Matkailupalvelujen alueet	55
4.4.3	Viheralueet, virkistys ja uimarannat	56
4.4.4	Liikenne ja liikkuminen.....	57
4.4.5	Eritysisalueet ja johdot	58
4.4.6	Maa- ja metsätalous.....	58
4.4.7	Luonnon-, maaperän- ja vesiensuojelu.....	58
4.4.8	Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset .	60
4.4.9	Tulvavaara-alueet, melualueet ja muut suoja-alueet.....	61
4.4.10	Muut merkinnät ja määräykset	63
4.4.11	Yleiset määräykset	63
5	Kaavaprosessi ja vaikutusten arviointi	64
5.1	Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus.....	64
5.1.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen	64
5.1.2	Aloituskvaihe.....	64
5.1.3	Luonnosvaihe	65
5.1.4	Ehdotuskvaihe.....	65

5.1.5	Kaavaehdotusvaihe, toinen kuuleminen	67
5.1.6	Hyväksymisvaihe	68
5.1.7	Viranomaisyhteistyö	69
5.2	Kaavan suhde alueidenkäyttölakiin.....	69
5.3	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	69
5.4	Kaavan suhde maakuntakaavaan	71
5.5	Kaavan suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin	72
5.5.1	Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava	72
5.5.2	Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava	72
5.5.3	Jaalan itäosan rantayleiskaava.....	72
5.5.4	Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava	72
5.6	Vaikutusten arviointi	73
5.6.1	Vaikutusten arviointi osana kaavan laatimistyötä	73
5.6.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen	73
5.6.3	Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen	73
5.6.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen	74
5.6.5	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	74
5.6.6	Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön	75
5.6.7	Vaikutukset maisemaan.....	76
5.6.8	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön	77
5.6.9	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön.....	77
5.6.10	Vaikutukset maa- ja metsätalouteen.....	77
5.6.11	Elinkeinovaikutusten arviointi	77
5.6.12	Vaikutukset kauppaan ja palveluihin	78
5.6.13	Ilmastovaikutukset.....	78
5.6.14	Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi	79
5.6.15	Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi	79
5.7	Yleiskaavan toteuttaminen	80
6	Yhteystiedot	81
7	Liiteaineistot	82

Kannen kuva: Ilmakuva ja rinnevarjostuskuva alueesta (Maanmittauslaitos CC4.0 12/2022).

Tiivistelmä

Rantaosayleiskaava on tarkoitettu pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämistä varten (AKL 72 § 2. mom). Rantaosayleiskaavalla ohjataan Pyhäjärven kaakkoisosan, Kymijokivarren, Sompasen eteläosan, Riihilammen, Harjunjoen, Lappalanjärven, Hautalanlammen, Kontjärven sekä Kimolan kanavan pienialaisten muutosalueiden ja Iso-Ruhmaan Martinniemen ranta-alueen maankäyttöä. Rantojen maankäytöllä tarkoitetaan esimerkiksi loma-asumista, vakituista asumista, elinkeinotoimintaa, maa- ja metsätaloutta, yleiseen virkistyskäyttöön varattavia alueita, matkailupalveluiden alueita, suojelu- tai kulttuurihistoriallisia arvoja sisältäviä alueita, vesillä liikkumisen reittejä ja venevalkamia. Kaavoituksessa tarkastellaan eri maankäyttömuotojen yhteensovittamista kaava-alueen sisällä sekä niiden kytkeytymistä muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Ulkoilureittien jatkuvuus, mahdollisuus rantojen yleiseen virkistyskäyttöön ja pitkien yhtenäisten rakentamattomien rannanosien säilyttäminen ovat keskeisiä kaavatyötä ohjaavia suunnitteluperiaatteita. Kaavan perusteella saa myöntää luvan rakentamiseen kaavan mukaisesti (AKL 44 §, 72 §), ja sen vuoksi kaavassa annetaan yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä ja suosituksia kaavan toteuttamiseksi.

Kaavaa varten on laadittu emätilaselvitys. Emätilatarkastelu perustuu 1.7.1959 ajankohdan mukaiseen kiinteistöjaotukseen. Poikkileikkausajankohtaa on käytetty kaikissa Kouvolan alueen rantayleiskaavoissa. Rakennusoikeus osoitetaan kaavassa kiinteistökohtaisesti. Luontoselvityksessä on selvitetty suunnittelualueen merkittävät luontoarvot, sisältäen liito-orava-, viitasammakko-, sudenkorento-, linnusto- sekä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitykset. Luontoselvitystä on täydennetty liito-oravan ja viitasammakon elinympäristöjen tarkistamisen osalta. Arkeologinen inventointi on tehty kaava-alueelta arkistotutkimuksena ja maastotöitä on kohdennettu kaavoituksessa muuttuvan maankäytön alueille sekä tunnettujen tai mahdollisten muinaisjäännösten alueille niiden tilan tarkistamiseksi. Luonnoksen nähtävilläolonaikana verkossa oli avoinna virkistyskäytökysely, jonka tuloksia on hyödynnetty kaavatyössä. Maisemaselvityksen ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen tulokset on sisällytetty kaavaehdotukseen.

Kaavassa on osoitettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille uusia asuinrakennuspaikkoja ja sellaisia olemassa olevia lomarakennuspaikkoja, joilla käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia. Ratkaisussa on huomioitu soveltuvien alueiden sijoittuminen Voikkaan ja Valkealan kirkonkylän palveluiden läheisyyteen sekä maltillisen etäisyyden päähän Kuusankosken ja Kouvolan keskustojen palveluista. Kaavassa osoitettavat rakennuspaikat täydentävät alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisäävät olemassa olevan vesihuolto- ja tieverkoston hyödyntämisastetta. Kaavalla tuetaan alueen elinkeinoja osoittamalla alueita maa- ja metsätalouden, matkailupalveluiden ja yleisen virkistystyön käyttöön.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavan tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava
Osayleiskaavan tunnus:	YK 2/6
Diaarinumerot:	50/10.02.03/2022, 343/10.02.03/2020 ja 5025/10.02.05/2018
Kaavan laatija:	Maria Ouni / Timo Leskinen, FCG Rakennettu Ympäristö Oy

1.2 Kaavaprosessi

Aloituvaihe 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

- Kaavaehdotusaineisto oli nähtävillä 14.2.–15.3.2024
- 2. Kaavaehdotusaineisto kevät 2026

Hyväksymisvaihe

1.3 Sijainti

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee pääosin Kouvolan keskusta-alueen pohjois- ja luoteispuolella, välimatkaa on noin 7–30 kilometriä. Kaava-alueeseen kuuluu myös litin kuntarajalla sijaitsevat Kontjärvi vt 12 eteläpuolella ja Kimolan kanavan alue. Jaalasta suunnittelualueeseen kuuluu Iso-Ruhmaan Martinniemi ja Valkealasta kohde Suuri Hautajärvellä. Rantaosayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 34 k-m² ja mitoittettavan suoran rantaviivan pituus on n. 60 km.

2 Suunnittelun lähtökohdat

2.1 Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin toimesta. Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava on vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yleiskaavakohde. Kyseessä on tavanomainen taajaman lievealueiden rantaosayleiskaava. Suunnittelualan erityispiirteenä on melko mittava ympärivuotinen asutus, joten loma-asumisen ohella kaavassa tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa suunnittelualueelle ympärivuotista asutusta, mikäli se on kyseiselle suunnittelualan osalle loma-asumista luonteenomaisempaa. Kaavassa tutkitaan myös alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia ja niiden tarpeita.

Rantaosayleiskaavalla ohjataan kaavoitettavan alueen maankäyttöä ja määritetään kiinteistö- ja rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus. Kaavan valmistuttua kaavan perusteella on mahdollista myöntää rakentamislupa kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (AKL 44 §, 72 §). Voimaan tultuaan kaava korvaa sen alueella nykyisin voimassa olevat Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan, Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavan, Jaalan itäosan rantayleiskaavan ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan (AKL 42 §).

2.2 Ranta-alueen ja rantavyöhykkeen määritelmät

Alueidenkäyttölain (752/2023) 72 §:n 1. ja 2. momentin mukaan suunnittelutarve ranta-alueella:

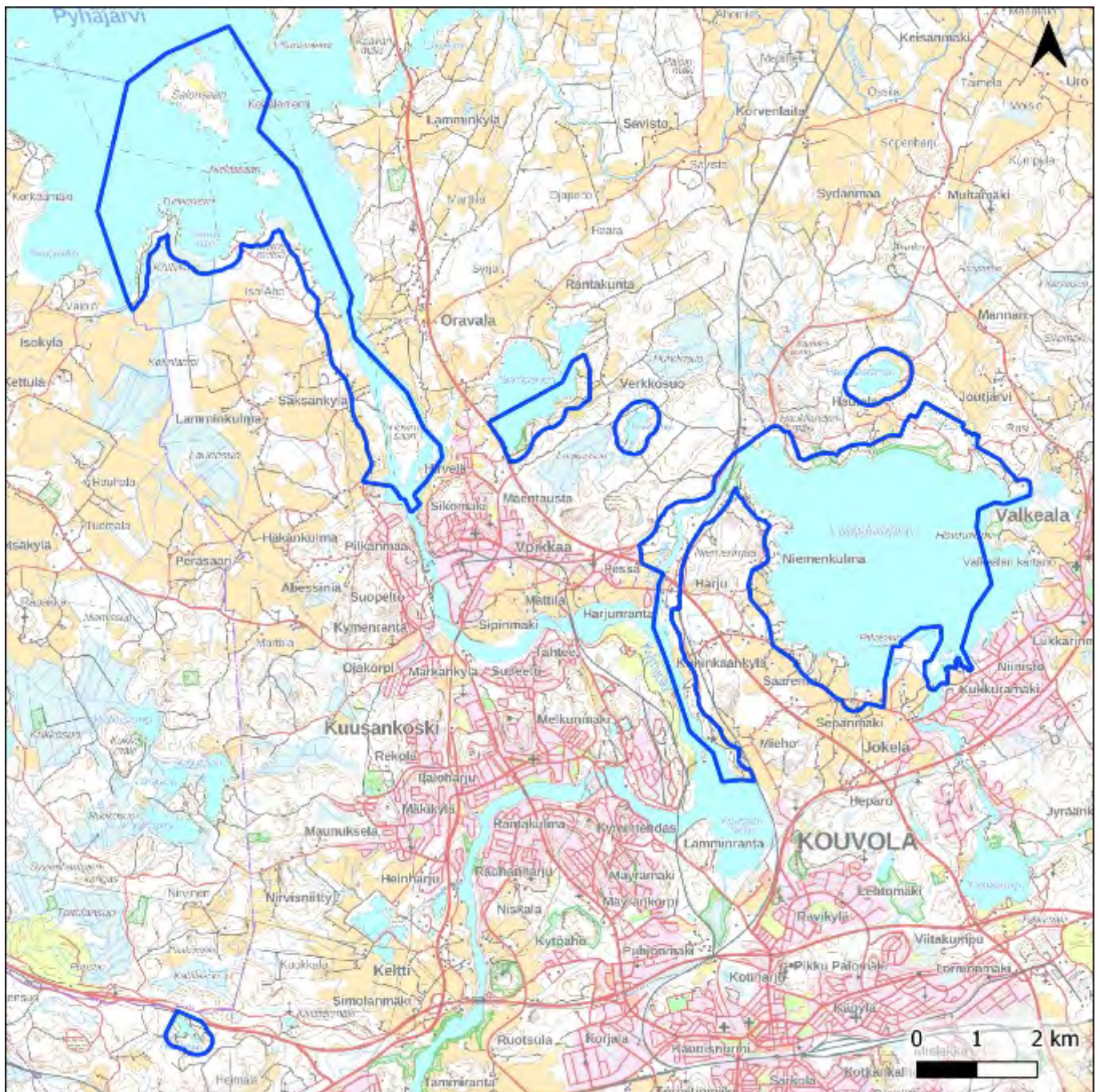
Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. ([21.4.2023/752](#))

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.

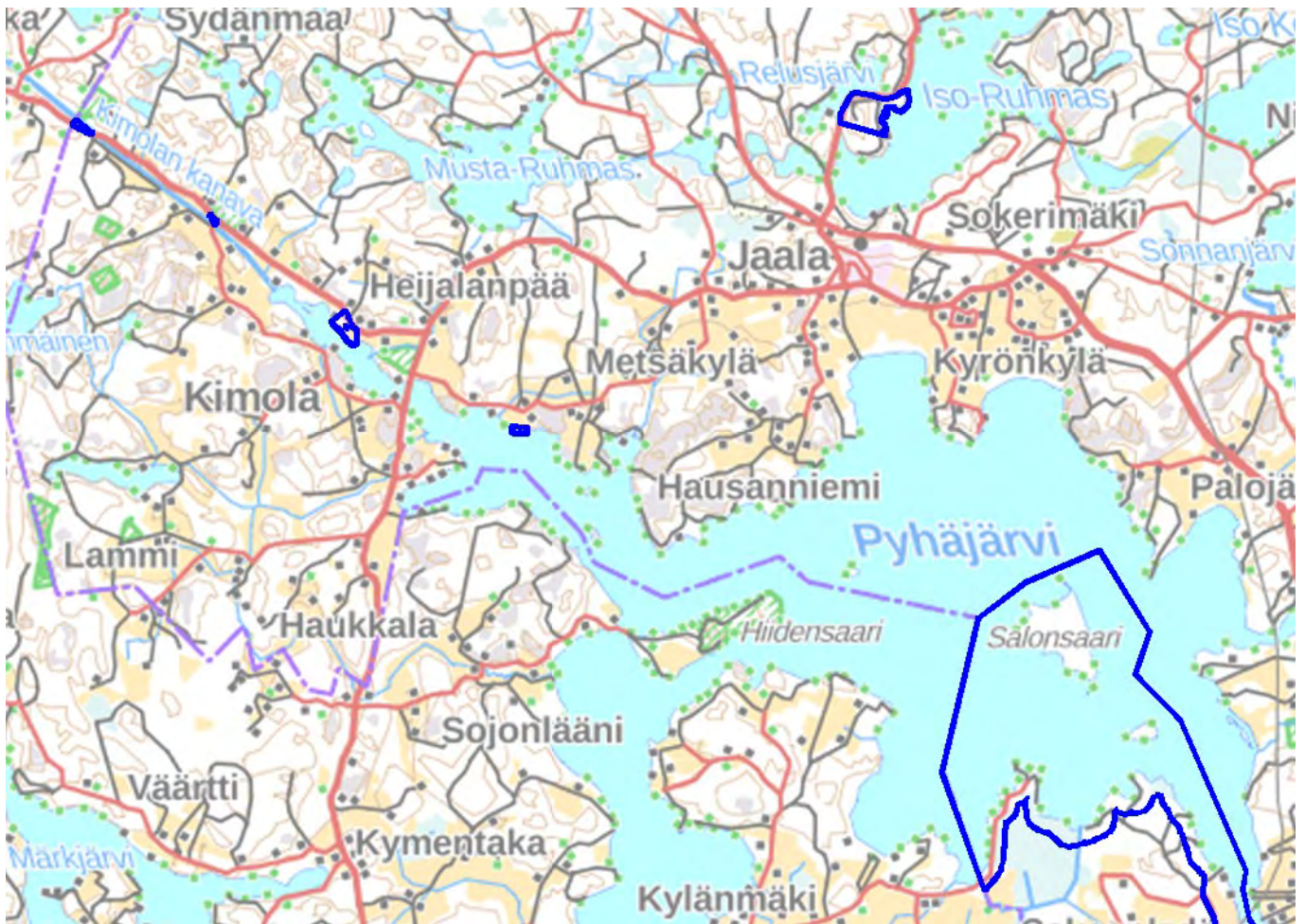
Pääsääntöisesti kaava-alue on rajattu vesistöön tukeutuvan maankäytön järjestämisen vuoksi n. 200 metriä vesistön rannasta sisämaahan päin ulottuvalle ranta-alueelle. Paikoin ranta-alue on kapeampi tai leveämpi. Suunnittelualan leveys vaihtelee maastonmuotojen ja maiseman mukaisesti.

2.3 Kaava-alueen yleiskuvaus

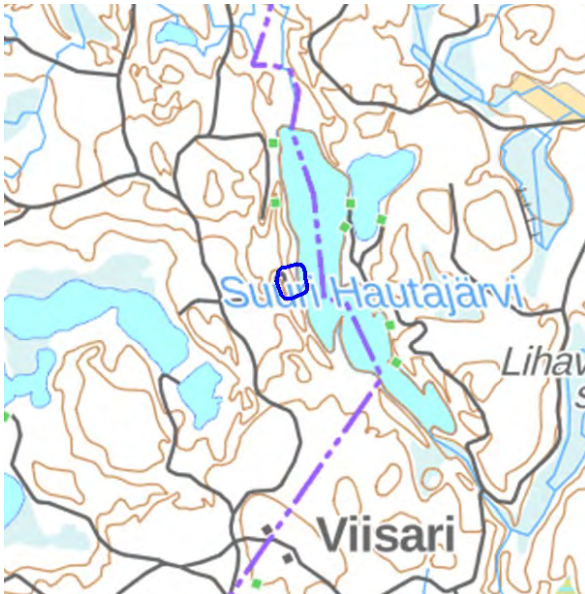
Suunnittelualan rannoilla on paljon olemassa olevaa rakennuskantaa, sekä vakituisia että loma-asuntoja. Lappalanjärven ja Harjunjoen rannoilla on sekä loma-asuntoja että vakituisia asuntoja, Kymijoen ja Hautalanlammen rannoilla on pääsääntöisesti vakituista asutusta ja Sompasen, Pyhäjärven, Riihilammen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



Kuva 1 Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava-alueen rajausta sinisellä, suunnittelualueen etelä- ja keskiosa. Maastokartta (Maanmittauslaitos CC4.0 12/2022).



Kuva 2 Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava-alueen rajausta sinisellä, suunnitteluvaiheen pohjoisosassa. Kimolan ja Hausanniemen välissä sijaitseva kohde poistettiin ehdotusvaiheen jälkeen. Maastokartta (Maanmittauslaitos CC4.0 12/2022)



Kuva 3 Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava-alueen rajausta sinisellä, Suuri Hautajärvi. Maastokartta (Maanmittauslaitos CC4.0 12/2022).

2.3.1 Sijainti

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee Kouvolan keskusta-alueen pohjois-, lounais- ja luoteispuolella. Etäisyydet kaupungin keskusta-alueeseen ovat noin 7–30 kilometriä.

2.3.2 Kaava-alueen raja- ja sen tarkennus

Rantaosayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 34 km² ja mitoitettavan suoran rantaviivan pituus on n. 60 km. Kaava-alue on lähtökohtaisesti rajattu vakiintuneen käytännön mukaisesti n. 200 metrin syvyiselle vesistön ranta-alueelle. Paikoitellen kaava-alue ulottuu lyhyemmälle tai pidemmälle etäisyydelle mm. tiestön, maastonmuotojen ja muiden maankäytön ohjaamisen kannalta oleellisten olosuhteiden vuoksi. Pääasiassa kaava laaditaan sellaisille ranta-alueille, joilla ei ole oikeusvaikutteista rantaosayleiskaavaa.

Rantaosayleiskaava-alue (kuvat 1 ja 2) käsittää seuraavat alueet: Pyhäjärven kaakkoisosat ja Kymijoen pohjoisosan länsiranta Salonsaaresta Hovinsaareen, Kymijoen itärannat Harjulta Miehoon saakka, Harjunjoen rannat, Lappalanjärven rannat kaakkoisosaa lukuun ottamatta sekä Sompasen kaakkoisrannat. Suunnittelualueeseen on kaavaprosessin edetessä otettu mukaan Lappalanjärven pohjoispuolelle sijoittuvat Riihilampi ja Hautalanlampi sekä valtatie 12:n eteläpuolella Inginmaan lähellä sijaitseva Kontjärvi. Martinniemen alueen maankäytön muutokset Iso-Ruhmaan rannalla Jaalan pohjoispuolella, Valkealan Suuri Hautajärven yhden rakennusoikeuden siirto sekä kolme erillistä vesistömatkailuun liittyvää kaavamuutostapa käsitellään muutoksina tässä kaavassa. Matkailun erilliskohteet ovat Kimolanlahdella Kukkulinna-alue ja kanavan ja Vierumäentien risteyskohdissa sijaitsevat Eiraskanmutka ja Kimolan kanavan sulun alue.

2.3.3 Suunnittelutilanne

Suurimmassa osassa suunnittelualuetta on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Pienempien kaavamuutostapojen alueilla on voimassa Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaava (2004), Jaalan itäosan rantayleiskaava (2003) ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava (2007). Kontjärvi rajautuu Miehonkankaan yleiskaavaan (2022).

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

Suunnittelualueella on voimassa Laurinmäen rakennuskaava (1966), Ylä-Rantalan 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. 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 Kytölänlampi SAC. Natura-alueen kuvauksen mukaan Lappalanjärven Nisoksen alue, Käyräjoen suualue ja Sulkavaisten lahti ovat matalia ruovikkoisia ja kortteikkoisia vesialueita.

Alueilla elää runsaana luontodirektiivin liitteen II ja IV (a) lajeihin kuuluva täplälampikorento. Kytölänlammen alueella elää myös luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeihin kuuluva sirolampikorento. Lisäksi Nisoksen ja Jokelanjoen 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 Kytölampi 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, 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 vakituksia että loma-asuntoja. Lappalanjärven ja Harjunjoen rannoilla on sekä loma-asuntoja että vakituksia asuntoja, Kymijoen ja Hautalanlammen rannoilla on pääsääntöisesti vakituista asutusta ja Sompasen, Pyhäjärven, Riihilammen sekä Kontjärven rannoilla on puolestaan pääsääntöisesti loma-asutusta.

Suunnittelualueella on aloitusvaiheessa arvioitu olevan yhteensä noin 350 lomarakennusta ja noin 150 asuinrakennusta. Suunnittelualueella on myös peltoalueita ja useita maatiloja.

2.3.8 Palvelut

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

2.3.9 Liikenne

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkevat seuraavat maantiet: valtatiet 15 ja 12, kantatie 26 sekä yhdystie 3662. Lisäksi Kymijoen ja Harjunjoen itäpuolella ja Lappalanjärven länsipuolella kulkee rautatie Kouvola-Kontiomäki eli Savon rata.

2.3.10 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee seuraavat Museoviraston muinaisjäännösrekisterin kohteet:

Kiinteät muinaisjäännökset:

- 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 hylt, historiallinen

Lappalanjärven itäosassa, suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Valkealan kirkon ja kartanon kulttuurimaisema. Syksyllä 2023 on valmistunut rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Liite 12).

2.3.11 Yhdyskuntatekninen huolto

Lappajärven etelä- ja länsiosissa ja pohjoisosassa Hautalan kohdalla ja Sulkavaistenlahdessa sekä Harjunjoen itärannalla ja Kymijoen itärannalla Miehon alueella on vesi- ja viemäriverkostoa (Liite 13). 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 Kymijoella Hovinsaaren tasalla. 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.

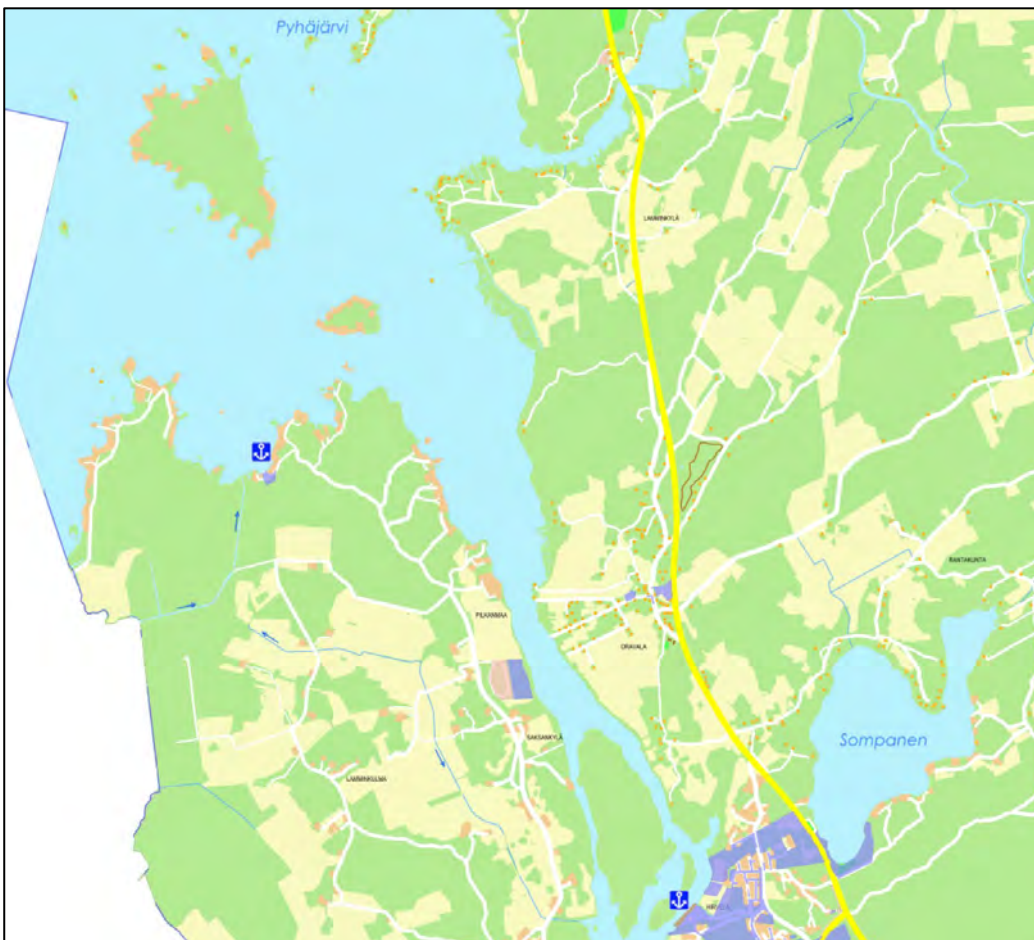
Meluselvitys ei yllä Kontjärven alueelle, joten siellä melualue on määritetty Ympäristöministeriön ympäristönsuojeluosaston ohjeen 6/1993: Tieliikenteen laskentamalli mukaisesti. Melualue on määritetty Tiehallinnon ilmoittamien liikennemäärien perusteella laskettujen vuoden 2040 ennustettujen liikennemäärien ja nopeusrajoitusten perusteella. Oletuksena laskentamallin käytössä on ollut tieosuuden sijoittuminen maanpinnan tasossa, 4 metriä korkea este (meluvalli) 20 metrin etäisyydellä. Keskimääräinen vuorokausiliikenne (2024) on 6921 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on 5 %. Liikenteen osuus päivällä on 90 % kokonaismäärästä ja nopeusrajoituksena tiellä on 100 km/h. Tieliikenteestä aiheutuva laskettu melutaso on päivällä 78 dB ja yöllä 70,7 dB. Päiväaikainen meluvyöhyke (55 dB) ulottuu noin 50 metrin päähän keskilinjasta. Yö-aikainen meluvyöhyke (45 dB) ylettyy noin 100 metrin päähän keskilinjasta.

2.3.14 Maanomistus

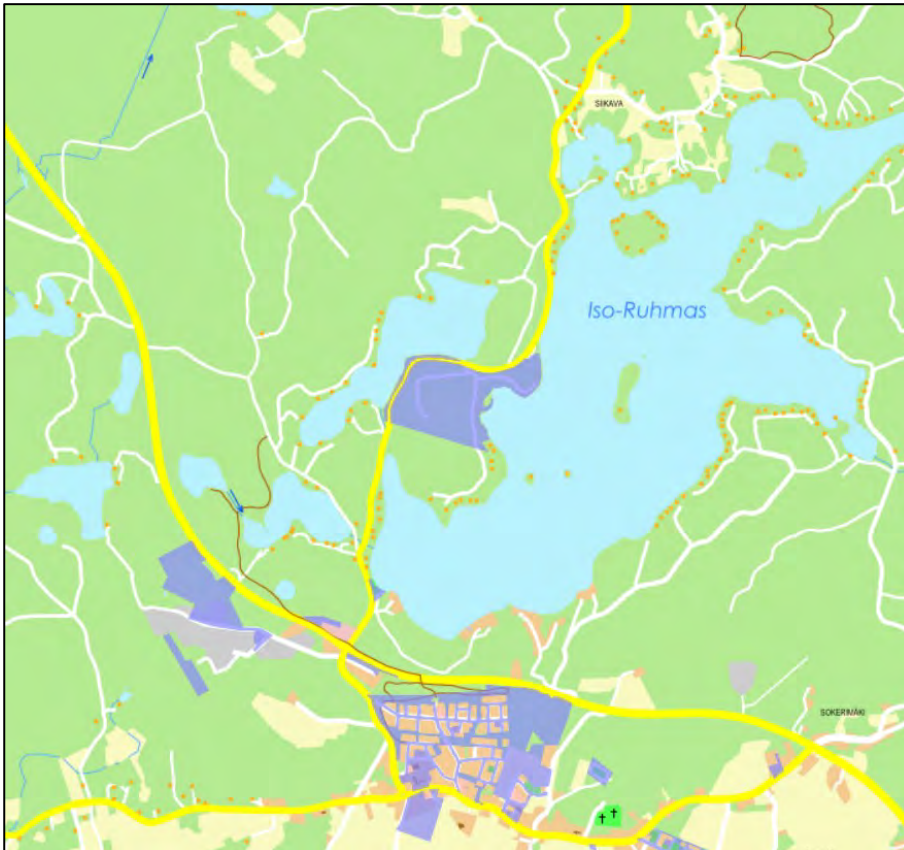
Suurin osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Kouvolan kaupunki omistaa maata Lappalanjärven pohjoisosasta ja eteläosasta, Harjunjoen länsiosasta ja Pilkanmaan Saksankylän alueelta. Lisäksi kaupungin omistuksessa ovat Kimolan kanavan sulun ja Iso-Ruhmaan Martinniemen alueet. Kouvolan kaupungin maaomistus ja venepaikat on esitetty seuraavissa kuvissa (päivitetty 15.4.2026). Taustalla on opaskartta (Kouvolan kaupunki, paikkatieto 11.4.2026).



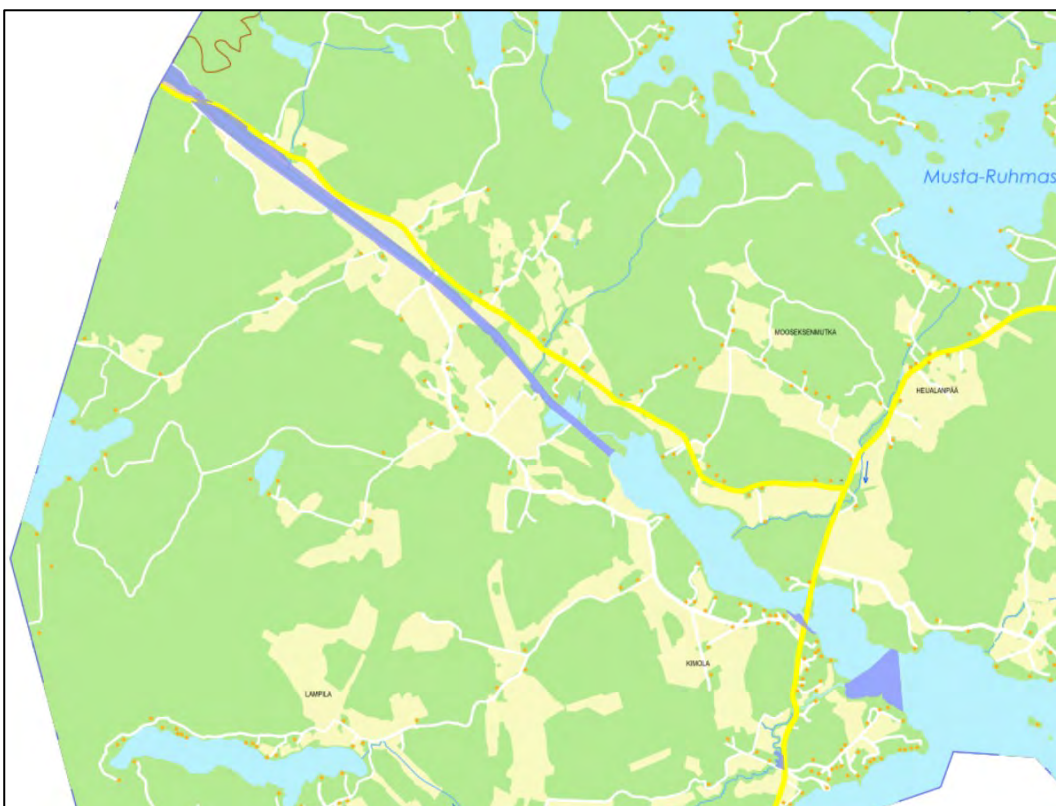
Kuva 4 Kaupungin maanomistus violetilla ja venepaikkojen sijainnit ankkurimerkinnällä, Lappalanjärvi.



Kuva 5 Kaupungin maanomistus violetilla ja venepaikkojen sijainnit ankkurimerkinnällä, Kymijoki, Pyhäjärvi ja Sompanen.



Kuva 6 Kaupungin maanomistus violetilla, Jaalan Iso-Ruhmaan Martinniemi.



Kuva 7 Kaupungin maanomistus violetilla, Jaalan Kimola, Kimolan kanava.

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:



A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, kevyen liikenteen väylät, ulkoilureitit, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikalliskeskukset sekä virkistys- ja puistoalueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskukseksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä niin, että taajaman omaleimaisuus ja viihtyisyys vahvistuvat ja ympäristö-, luonto- ja kulttuuriperintöarvojen säilyminen turvataan. Taajama-alueita laajennettaessa tulee turvata sekä olemassa olevien että uusien taajaman osien yhteydet taajamarakenteen ulkopuolisiin yhtenäisiin virkistysalueisiin. Taajama-alueilla tulee myös varmistaa niiden sisäisten vapaa-alueiden riittävyys sekä virkistysreitistöjen jatkuvuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava kestävästä liikkumisen toimintaedellytyksistä eri liikkumismuodot huomioiden. Rakennettujen alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.



ar TAAJAMATOIMINTOJEN RESERVIALUE

Merkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen pitkän aikavälin reservialueita.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kytkeytyminen olemassa oleviin taajamiin ja palveluiden saavutettavuus. Lisäksi alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua koskevat taajamatoimintojen alueen (A) suunnittelumääräykset.


ma/v, ma/e, ma/m KULTTUURIYMPÄRISTÖN TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE

Merkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävät alueet. Merkinnän perustelut ilmaistaan seuraavilla indekseillä: ma/v = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä alue (kaavakartalla merkinnässä reunaviiva), ma/e = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeäksi esitetty alue (kaavakartalla merkinnässä ei reunaviivaa), ma/m = kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeä alue (kaavakartalla merkinnässä ei reunaviivaa).

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovittava yhteen maankäytön ja maisema- ja kulttuuriarvojen vaatimukset.


V, v VIRKISTYSALUE

Merkinnällä osoitetaan virkistykseen ja retkeilyyn tarkoitettuja alueita sekä yhdyskunta- ja taajamarakenteen kannalta tärkeitä viheralueita ja viherväyliä. Virkistysalueella on voimassa AKL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja retkeilyyn. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin sekä ekologisen verkoston että virkistys- ja retkeilyalueverkoston osana. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi haja-asutusluonteista rakentamista jo käytössä olevilla rakennusalueilla. Rakentamismääräys: Alueella sallitaan jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt.


vyt SINI-VIHERYHTEYSTARVE

Merkintää käytetään osoittamaan niitä virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä, joilla on valtakunnallinen, maakunnallinen tai seudullinen merkitys.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava sini-viheryhteyksien säilyminen ja edistettävä niiden toteutumista tavalla, joka huomioi alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen ja lajiston liikkumismahdollisuudet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda alueidenkäytöllisiä edellytyksiä merkittävien virkistyskäytön verkostojen muodostamiselle. Sini-viheryhteyden

mitoituksessa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä luontomatkailun ja virkistystarpeiden yhteensovittamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset.



MY MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA

Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joiden luontoarvoihin tulisi kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden ominaispiirteiden vaaliminen ja luontoalueen yhtenäisyys.



SL LUONNONSUOJELUALUE

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja alueita. Alueella on voimassa AKL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suojelumääräys:

Luonnonsuojelualueiksi osoitetuille alueille tai kohteille ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- tai ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu luonnonsuojelualue tai tavoitteena on perustaa sellainen.



sev KONSULTOINTIVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan Seveso III-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet.

Suunnittelumääräys:

Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.



pv TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat vedenhankintaa varten tärkeitä tai vedenhankintakäyttöön soveltuvia pohjavesialueita.

Suunnittelumääräys:

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta heikkene, eikä pohjaveden määrä pysyvästi vähene. Pohjavedelle riskiä aiheuttavat uudet toiminnot on sijoitettava ensisijaisesti pohjavesialueiden ulkopuolelle.



rp_s PÄÄRATA, SUUNNITELTU TAI KEHITETTÄVÄ

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät pääradat, joihin liittyy merkittäviä parantamisen tarpeita. Alueella on voimassa AKL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää rataosuuksien palvelutason nostoa sekä ottaa huomioon raideliikenteestä aiheutuvat melu- ja värinähaitat. Ylänummen alueella tulee edistää kolmioraiteen rakentamista.



pa YLIMAAKUNNALLINEN PATIKOINTIREITTI

Merkinnällä osoitetaan ylimaakunnallisesti merkittävät patikointireitit.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava patikointireittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa on pyrittävä hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee lisäksi huomioida puolustusvoimien patikointireitille tai sen osalle mahdollisesti asettamat rajoitukset.



mel YLIMAAKUNNALLINEN MELONTAREITTI

Merkinnällä osoitetaan ylimaakunnallisesti merkittävät melontareitit.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava melontareittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä. Huomioon on otettava reitin aloitus- ja lopetuspaikan, taukopaikkojen sekä välinevajojen yhteiskäyttömahdollisuus.



vv VENEVÄYLÄ

Merkinnällä osoitetaan ensisijaisesti veneilyn runkoväylät sekä muut alueellisesti merkittävät veneilyn pääväylät.

Suunnittelumääräys:

Ei kaavamääräyksiä.



vs VENESATAMA

Merkinnällä osoitetaan merkittävät pienvenesatamat. Alueella on voimassa AKL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava pienveneilyn ja virkistysten tarpeet kulttuuriperintö- ja luontoarvoihin sekä varmistettava alueiden saavutettavuus.



vt VALTATIE TAI KANTATIE

Merkinnällä osoitetaan valta- ja kantatiet sekä niihin liittyvät kadut. Alueella on voimassa AKL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Ei kaavamääräyksiä.



z PÄÄSÄHKÖLINJA

Merkinnällä osoitetaan 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat. Merkinnällä osoitetaan sähkönsiirtoon tarkoitettut merikaapeliyhteydet saaristokyliin ja saariston keskeisiin matkailukohteisiin. Alueella on voimassa AKL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Ei kaavamääräyksiä.



vj PÄÄVESIJOHTO

Merkinnällä osoitetaan runkovesijohdot. Alueella on voimassa AKL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Ei kaavamääräyksiä.



mv MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan alueet, joihin kohdistuu vähintään maakunnallisia matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että matkailun ja virkistysten kehittämistarpeet sovitetaan alueen luonto-, rakennusperintö- ja kulttuuriarvoihin niitä hyödyntäen.



ge ARVOKAS HARJUALUE TAI MUU GEOLOGINEN MUODOSTUMA

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät harjualet tai muut geologiset muodostumat, jotka ovat maisemallisesti tai geologisesti merkittäviä.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kokonaisuuden ohella otettava huomioon kunkin alueen varausperusteluissa esitetyt geologisten muodostumien suojeluarvot. Alueelle kohdistuvista maa-aineslupahakemuksista on pyydettävä lausunto maakunnan liitolta ja tarvittaessa muilta asiaan liittyviltä viranomaisilta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee arvioida ja sovittaa yhteen käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.

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

Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä 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 tulvaherkkyys.

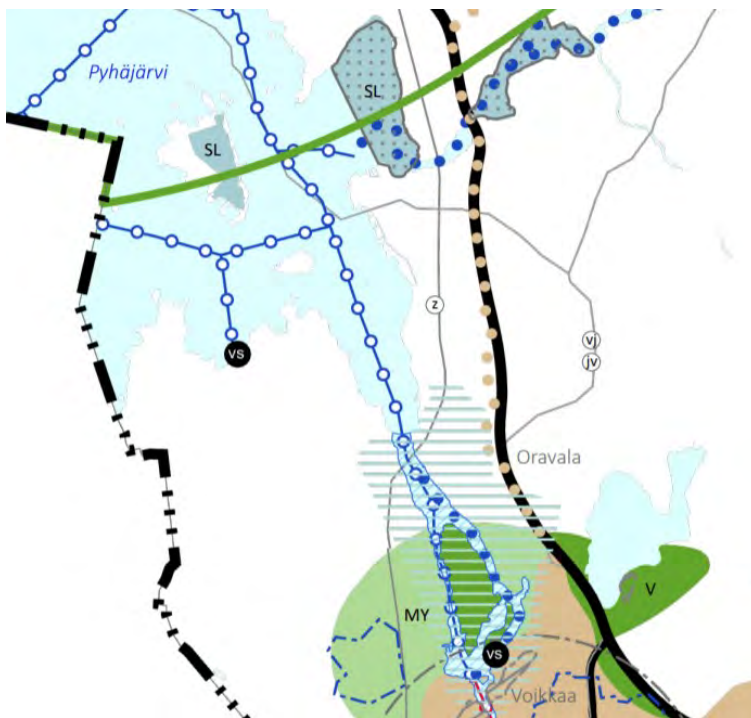
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskeisenä periaatteena vesistöjen läheisyydessä olla yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästäminen. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee selvittää edellytyksiä uusiutuvaan energiaan perustuvien järjestelmien käyttöön.

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.

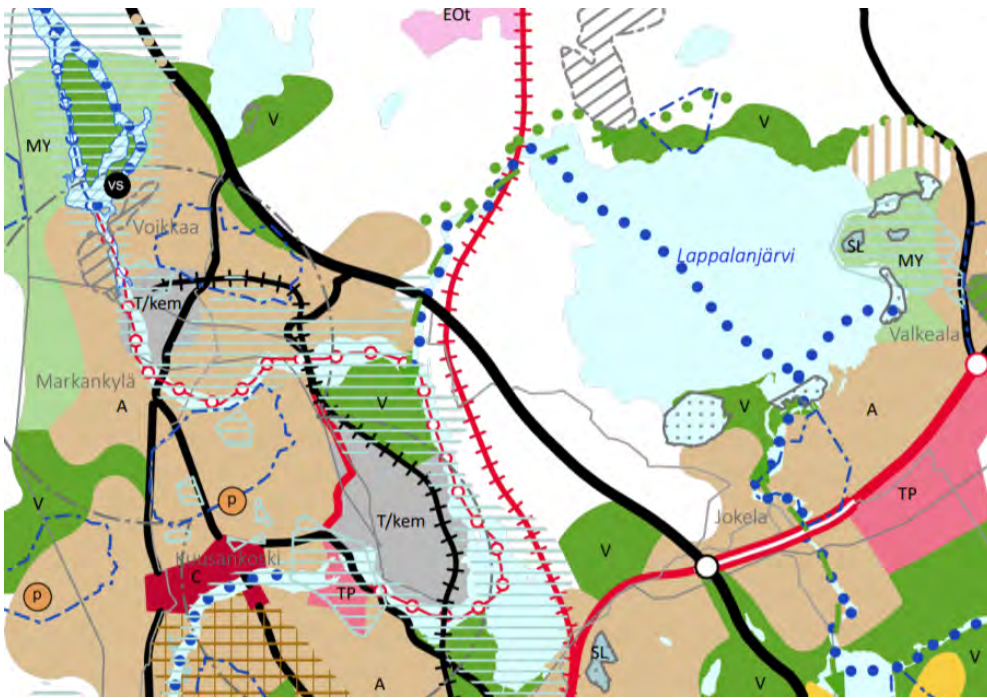
Alueiden käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että toiminta ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia tai häiriöitä, jotka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

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset.

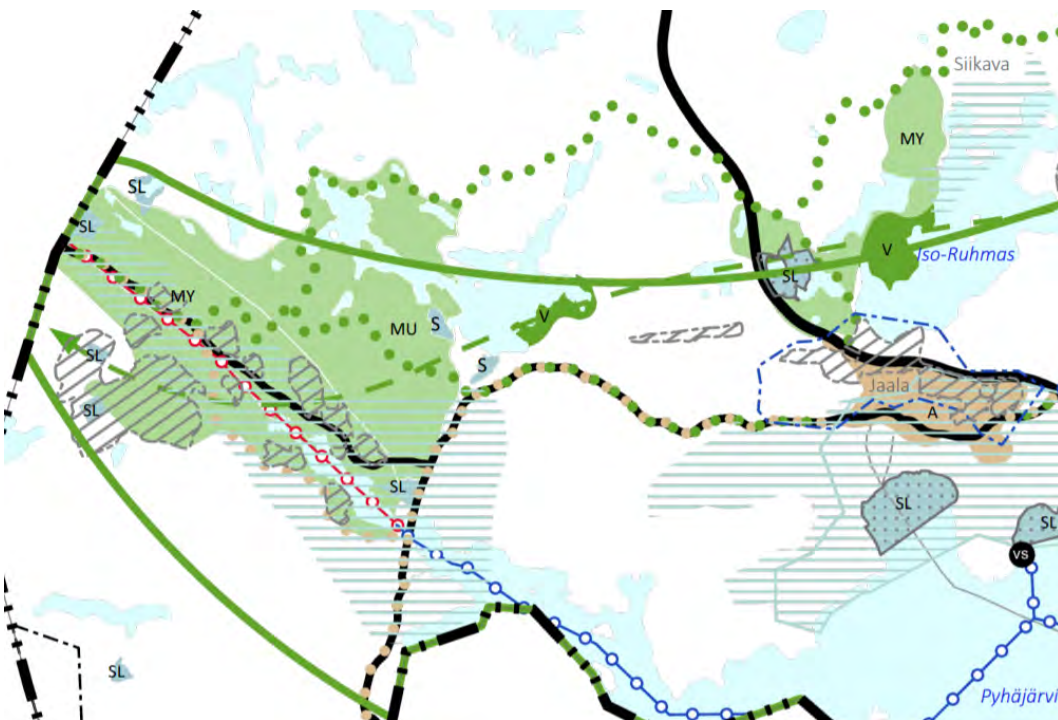
Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta. Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kestäviä liikkumistapoja huomioiden reitistöjen jatkuvuus.



Kuva 8 Ote Maakuntakaava 2040:sta, suunnittelualueen pohjoisosa, Pyhäjärvi, Sompanen ja Kymijoki.



Kuva 9 Ote Maakuntakaava 2040:sta, suunnittelalueen eteläosa, Kymijoki ja Lappalanjärvi.



Kuva 10 Ote Maakuntakaava 2040:sta, Kimolan matkailualueiden muutoskohteet sekä Martinniemi.



Kuva 11 Ote Maakuntakaava 2040:sta, Kontjärvi litin suunnalla.



Kuva 72 Ote Maakuntakaava 2040:sta, Suuri Hautajärvi Savitaipaleen kuntarajalla.

Kymenlaakson maakuntahallitus päätti 18.10.2024 käynnistää uuden vaihemaakuntakaavan, vaihemaakuntakaava 2060:n. Uusi vaihemaakuntakaava käsittää kaikki Kymenlaakson kunnat. Keskeisimmät maakuntakaavan muutostarpeet liittyvät energiamurroksen ja elinkeinorakenteen muutospainaisiin ja -trendeihin. Huoltovarmuuteen ja kriittisen infrastruktuurin kokonaisturvallisuuteen liittyvien seikkojen huomioiminen on noussut merkittäväksi myös maankäyttöratkaisujen osalta. Vaihemaakuntakaavassa ei siis päivitetä koko maakuntakaavaa, vaan päivitystä tehdään tiettyihin teemoihin kytkeytyen. Näitä teemoja ovat muiden muassa vihreä siirtymä, energiantuotanto ja elinkeinot.

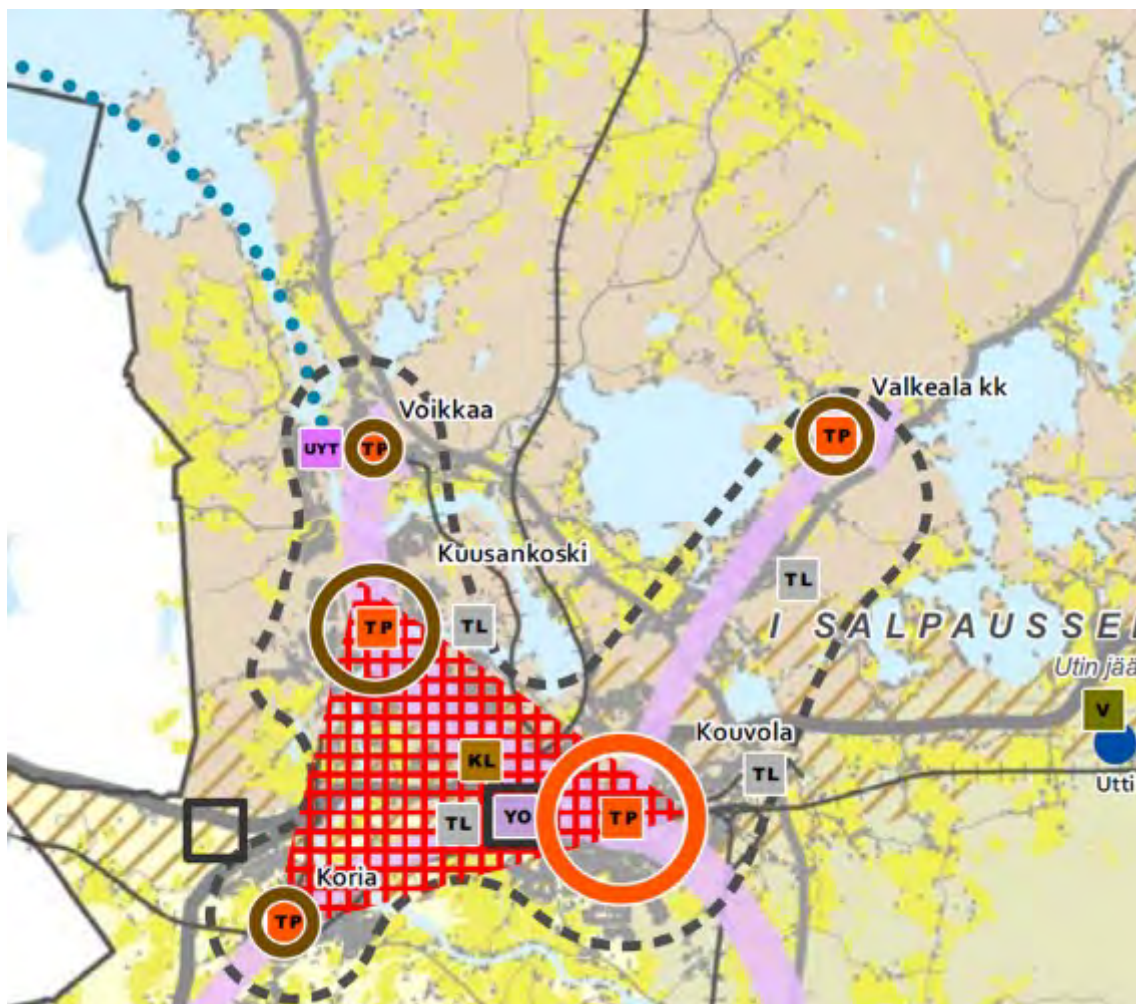
2.4.3 Kouvolan kaupungin rakennemalli

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. 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.

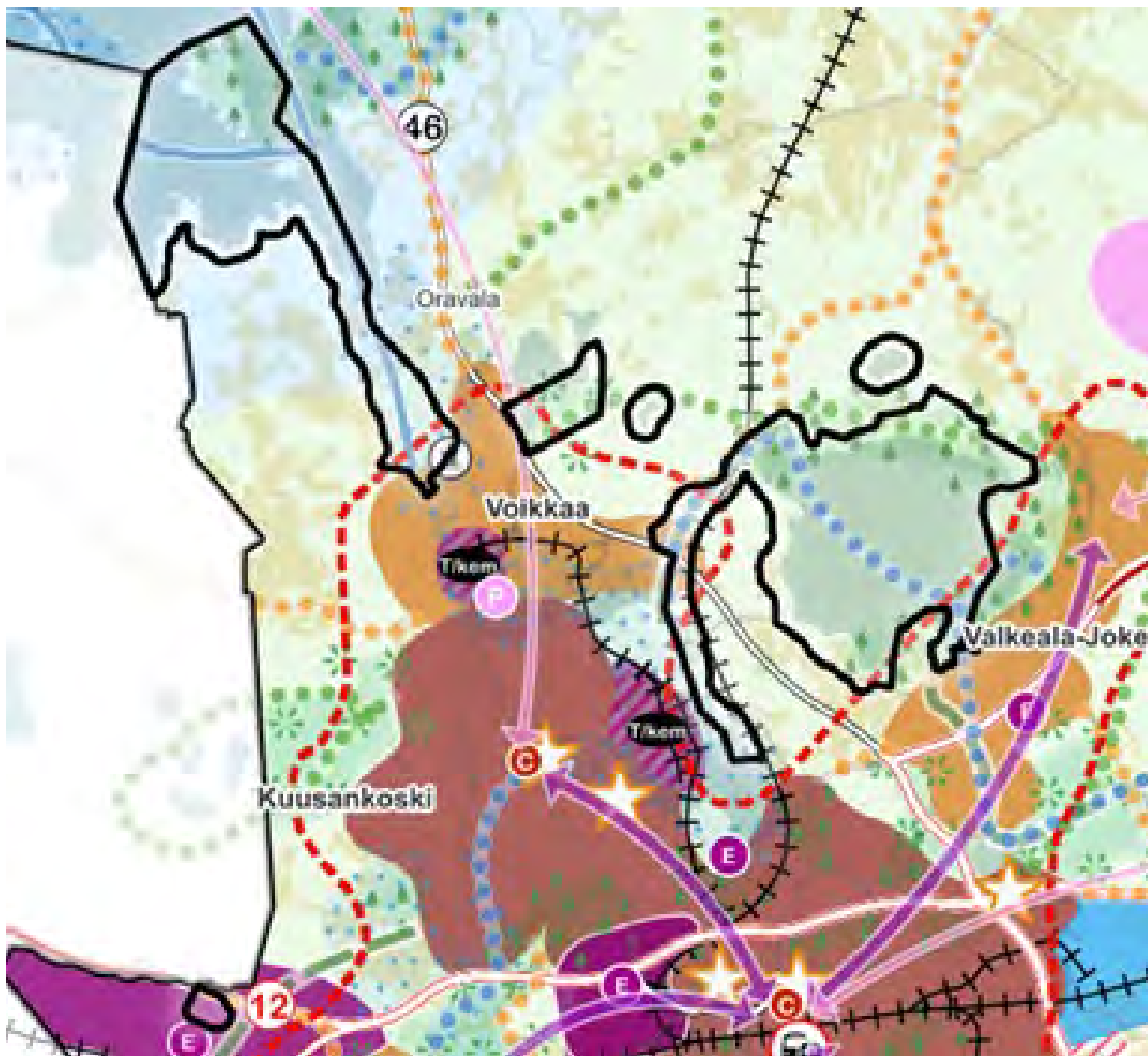
Suunnittelualue kuuluu rakennemallin viljelymaisemien pilkkomaan järviseuutuun. Alue ei kuulu rakennemallin keskeisen kaupunkialueeseen mutta sijaitsee sen välittömässä läheisyydessä.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on merkitty vesireitti.



Kuva 13 Ote rakennemallikartasta 18.2.2013.

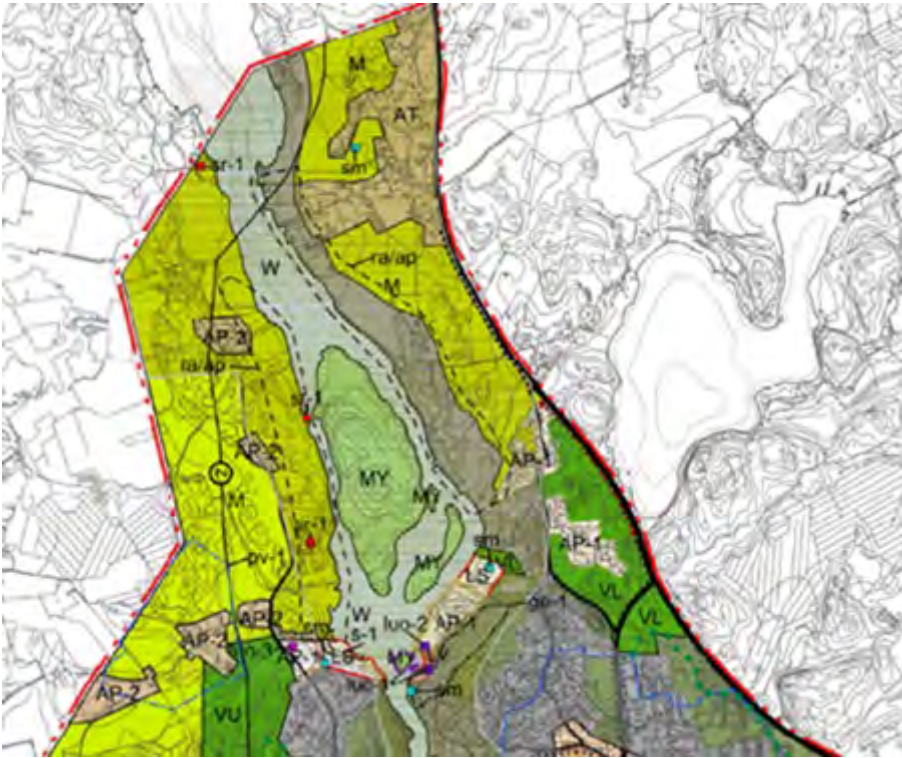
Kouvolan maankäytön rakennemalli 2050 on päivitetty vastaamaan kaupungin strategisia tavoitteita ja luomaan kaupungin tulevaisuuskuvaa. Päivitys alkoi vuonna 2024, jolloin laadittiin kolme erilaista skenaariota. Rakennemallisynteesi oli nähtävillä kesällä 2025. Kouvolan rakennemalli on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.3.2026. Rakennemallilla ei ole alueidenkäyttölaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan alue kuuluu uudessa rakennemallissa suurimmalta osin mosaiikkimaiseen maaseutualueeseen. Alue ei kuulu rakennemallin asumisen ydinalueeseen, mutta sijaitsee sen välittömässä läheisyydessä.



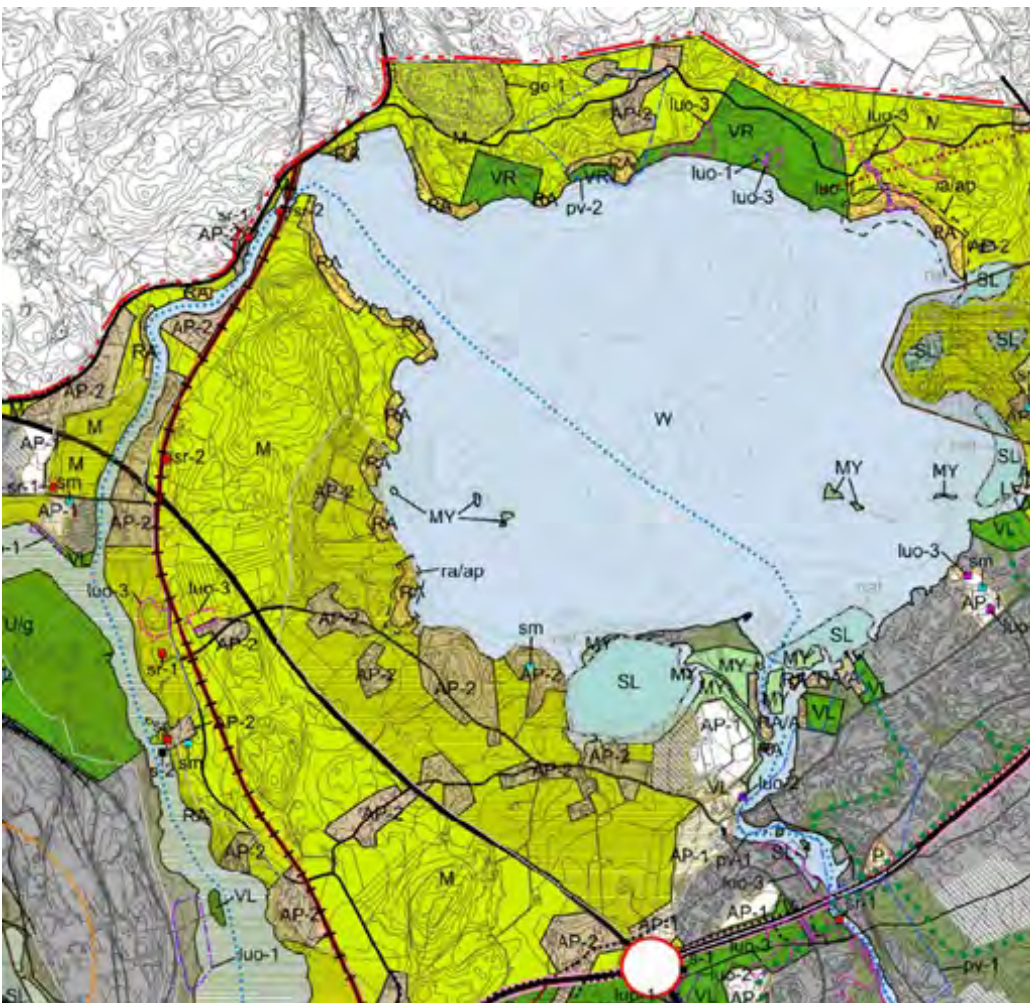
Kuva 14 Ote rakennemallikartasta 23.3.2026, jonka päälle on piirretty Kymijoen Pohjoisosan rantaosayleiskaavan rajaus.

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.



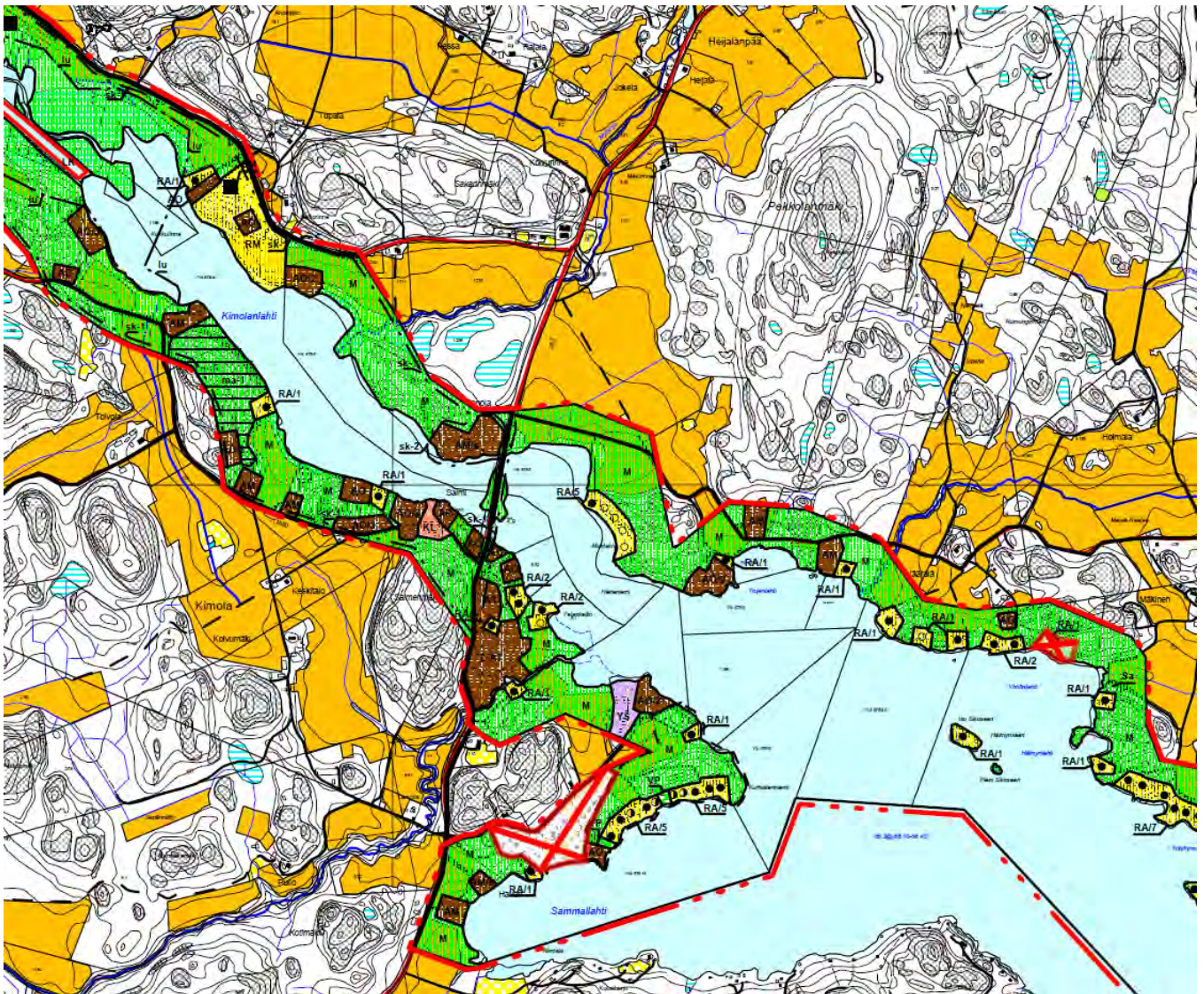
Kuva 15 Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta, Kymijoen pohjoisosa, Pilkanmaa ja Hovinsaari.



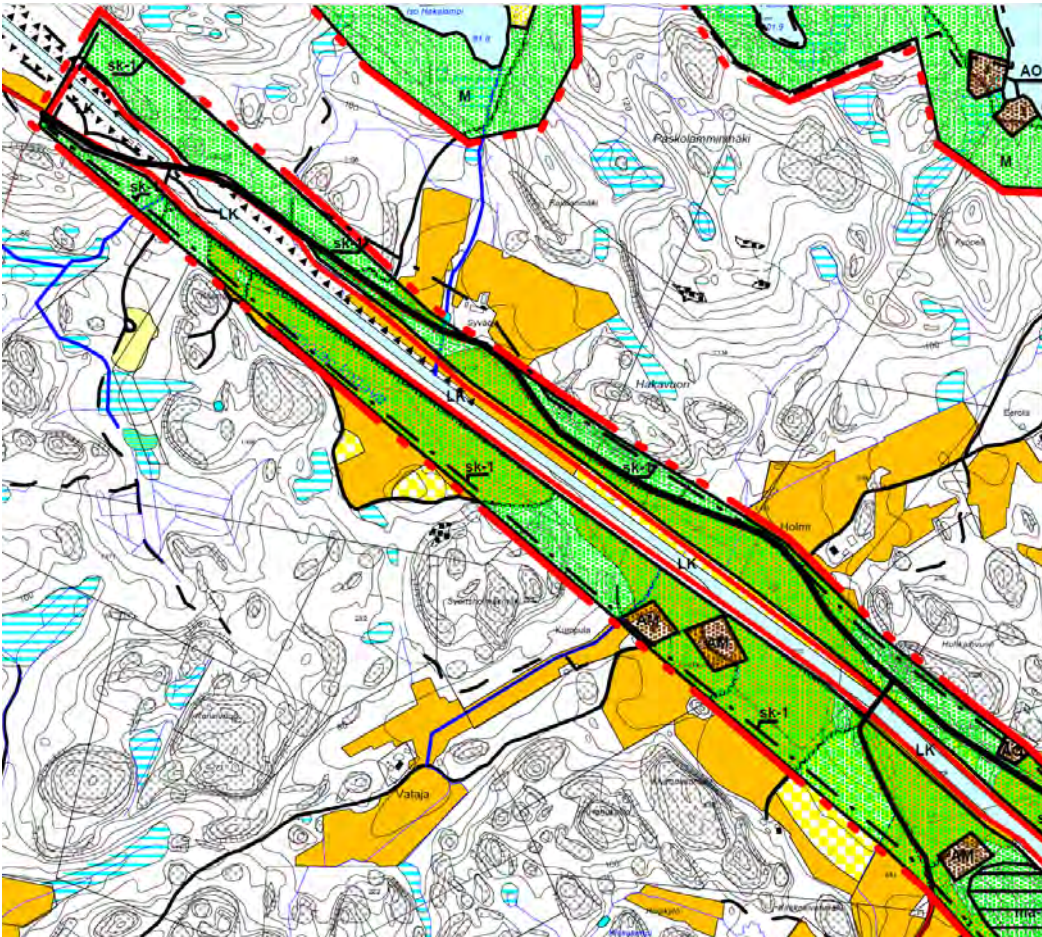
Kuva 16 Ote Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta, Kymijoki ja Lappalanjärvi.

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 muinaisjäänne (sm), kulttuurihistoriallisia-, rakennushistoriallisia- sekä maisema-arvoja omaava alue (sk-1).



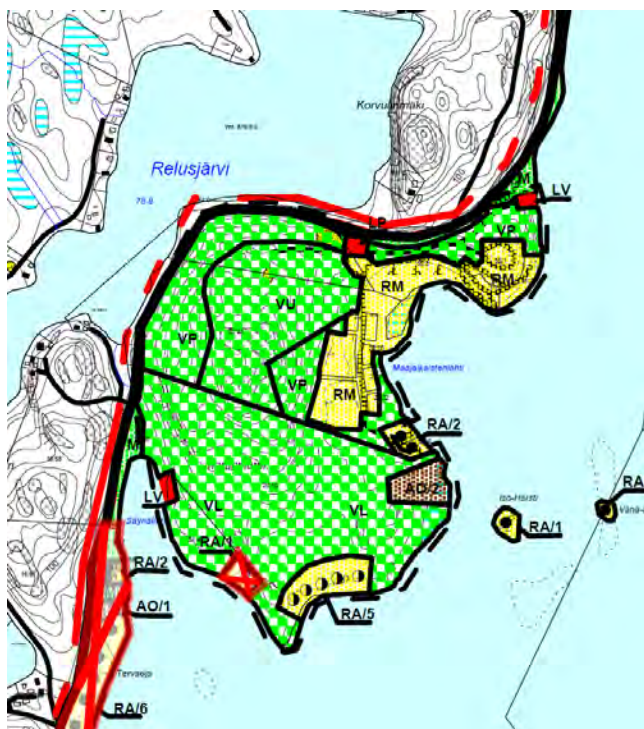
Kuva 17 Ote Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavasta.



Kuva 18 Ote Jaalan etelä- ja länsiosan rantayleiskaavasta, Vierumäentiehen rajautuvat Eiraskanmutkan ja Kimolan kanavan sulun alueet.

2.4.6 Jaalan itäosan rantayleiskaava

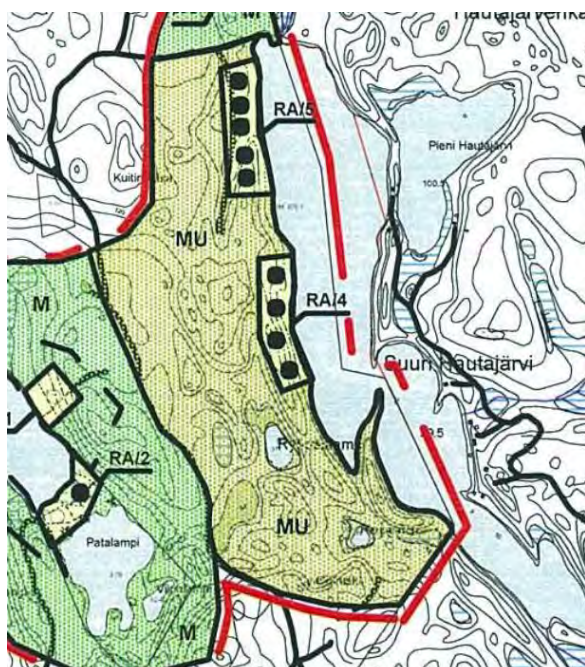
Martinniemiessä on voimassa Jaalan itäosan rantayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2003. Voimassa olevassa rantayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: matkailupalvelujen alue (RM), puistoalue (VP), virkistyspalvelujen alue (VU), pysäköintialue (LP) ja venevalkama-alue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



Kuva 19 Ote Jaalan itäosan rantayleiskaavasta, Iso-Ruhmas Martinniemi.

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).



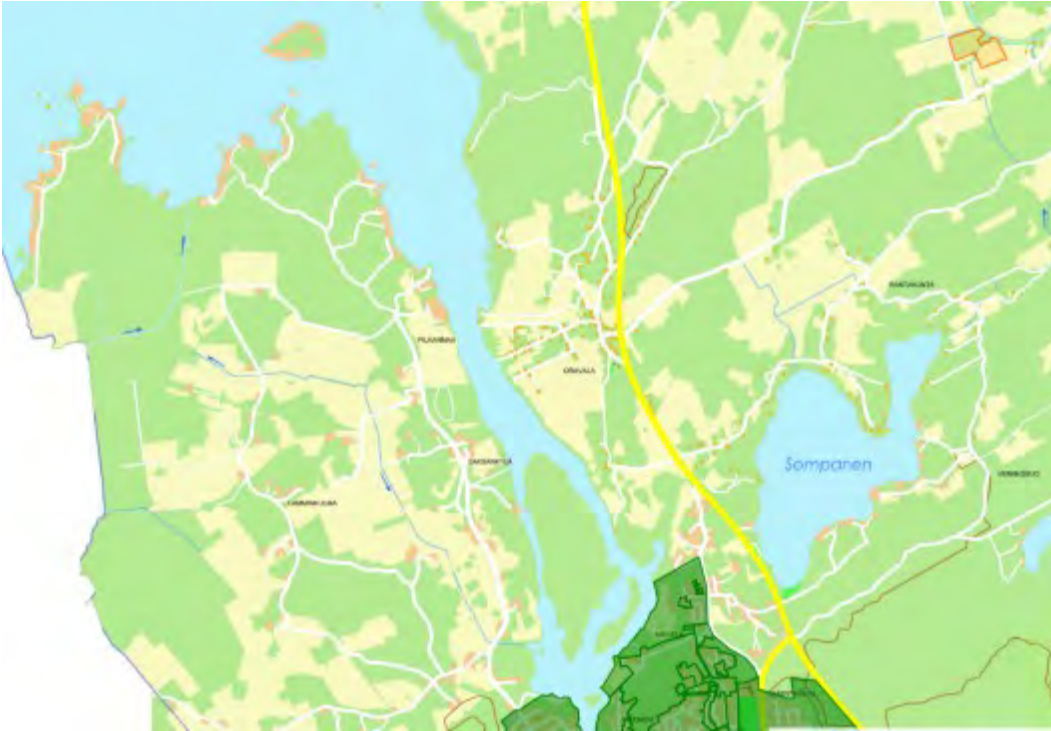
Kuva 20 Ote Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta, Suuri Hautajärvi.

2.4.8 Asemakaavat

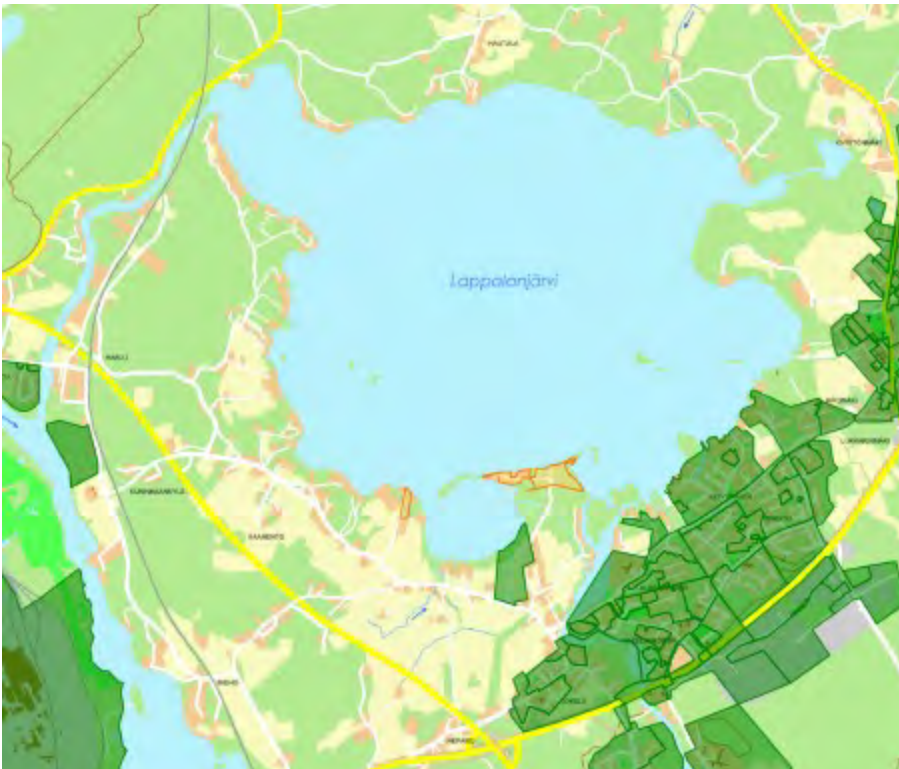
Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen Palomäessä Kymijoen pohjoisosassa Hovinsaaren lähellä ja Lappalanjärven kaakkoisosassa Sepänmäen ja Valkealan kohdalla. Kymijoen länsirannalla Harjun eteläpuolella on voimassa Laurinmäen rakennuskaava (1966, toteutumaton) ja

Lappalanjärven Nisoksen Pitkäsaaren ja Rantalán alueella Ylä-Rantalán rantakaava (1995). Martinniemen muutosalueella on voimassa Martinniemen rantakaava (1989, toteutumaton).

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



Kuva 21 Asemakaavoitettu alue tummanvihreällä, Kymijoki (Voikkaa).



Kuva 22 Asemakaavoitettu alue tummanvihreällä ja ranta-asemakaavoitettu alue oranssilla, Kymijoki ja Lappalanjärvi.



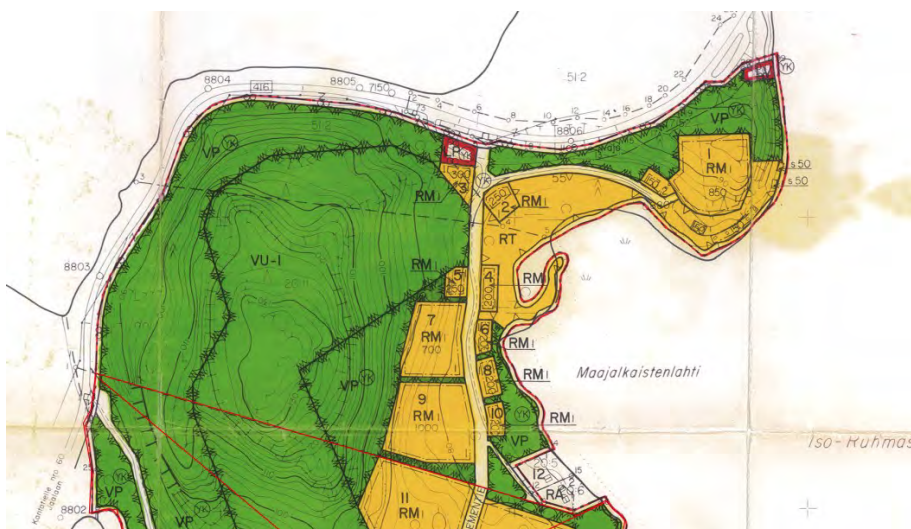
Kuva 23 Ranta-asemakaavoitettu alue oranssilla, Iso-Ruhmas Martinniemi.



Kuva 24 Ote Ylä-Rantalán rantakaavasta, Lappalanjärven eteläosasta Nisoksen alueelta.



Kuva 25 Ote Laurinmäen rakennuskaavasta, Kymijoen itärannalta Harjun eteläpuolelta.



Kuva 26 Ote Martinniemen rantakaavasta, Iso-Ruhmaan Martinniemi Jaalassa.

2.4.9 Yhteenveto tehdyistä selvityksistä

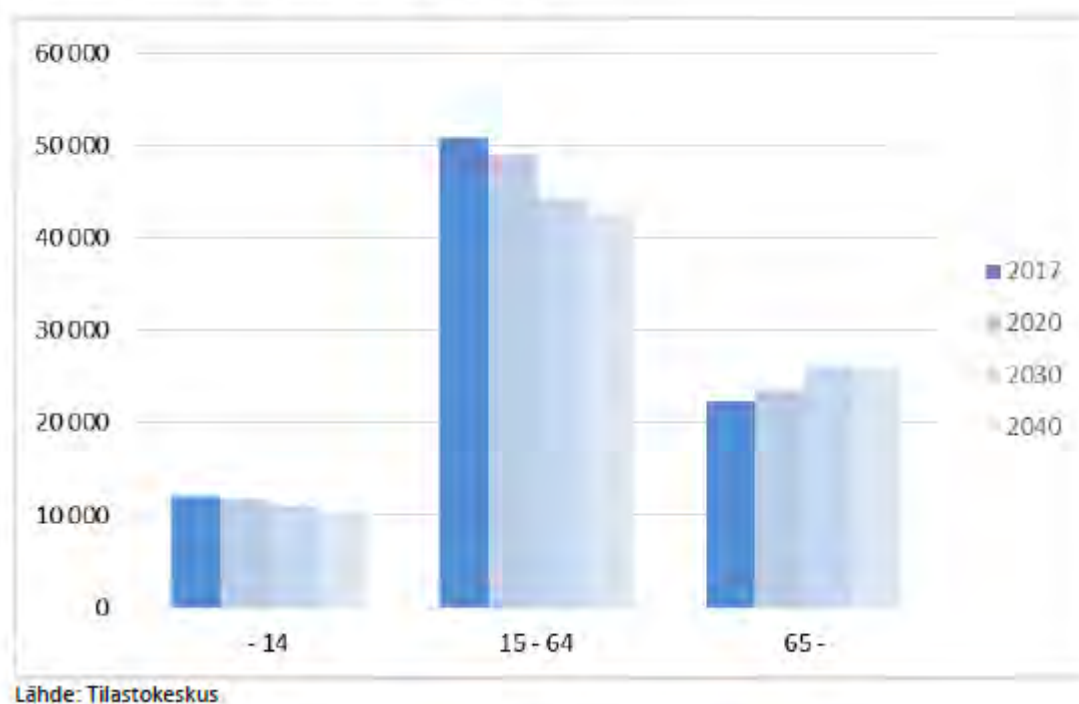
Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys (24.1.2019 Luontoselvitys Kotkansiipi) ja luontoselvityksen täydennykset (7.10.2020 ja 17.9.2020 Luontoselvitys Kotkansiipi sekä liito-oravien ja viitasammakoiden osalta tarkastelu 05/2023), emätilaselvitys (27.2.2017 Juate), arkeologinen inventointi (2019 Mikroliitti Oy), rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (20.9.2023 Kouvola kaupunki) sekä maisemaselvitys (29.9.2023 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Luontoselvityksessä on selvitetty suunnittelualueen 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 (AKL 9 §). Tehdyt selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä.

2.4.10 Väestön kehitys ja ennusteet

Väestörakenteen muutosennuste 2017–2040



Kuva 27 Kouvolan kaupungin väestörakenteen muutosennuste.

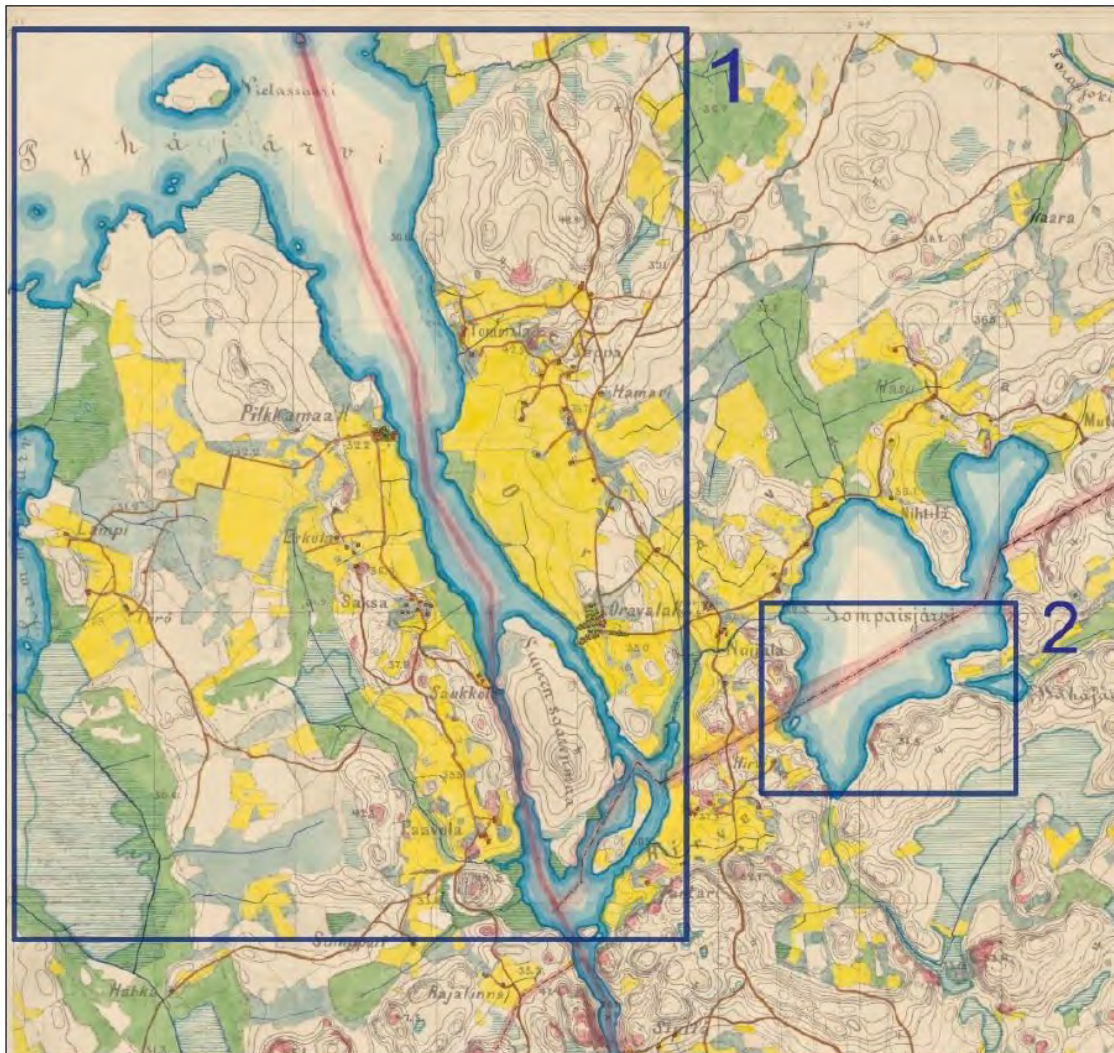
Kouvolan kaupunkistrategian 2019–2030 (hyv. 29.1.2018) tavoitteena on väestömäärän kasvu, niin että kaupungin asukasluku olisi 87 000 vuonna 2023 ja 90 000 vuonna 2030. Tilastokeskuksen ennuste ja Kouvolan kaupungin tavoite poikkeavat toisistaan. Kaavan on tarkoitus mahdollistaa maltillinen väestökasvu asumiselle edullisilla alueilla.

2.4.11 Suunnittelualueen historia

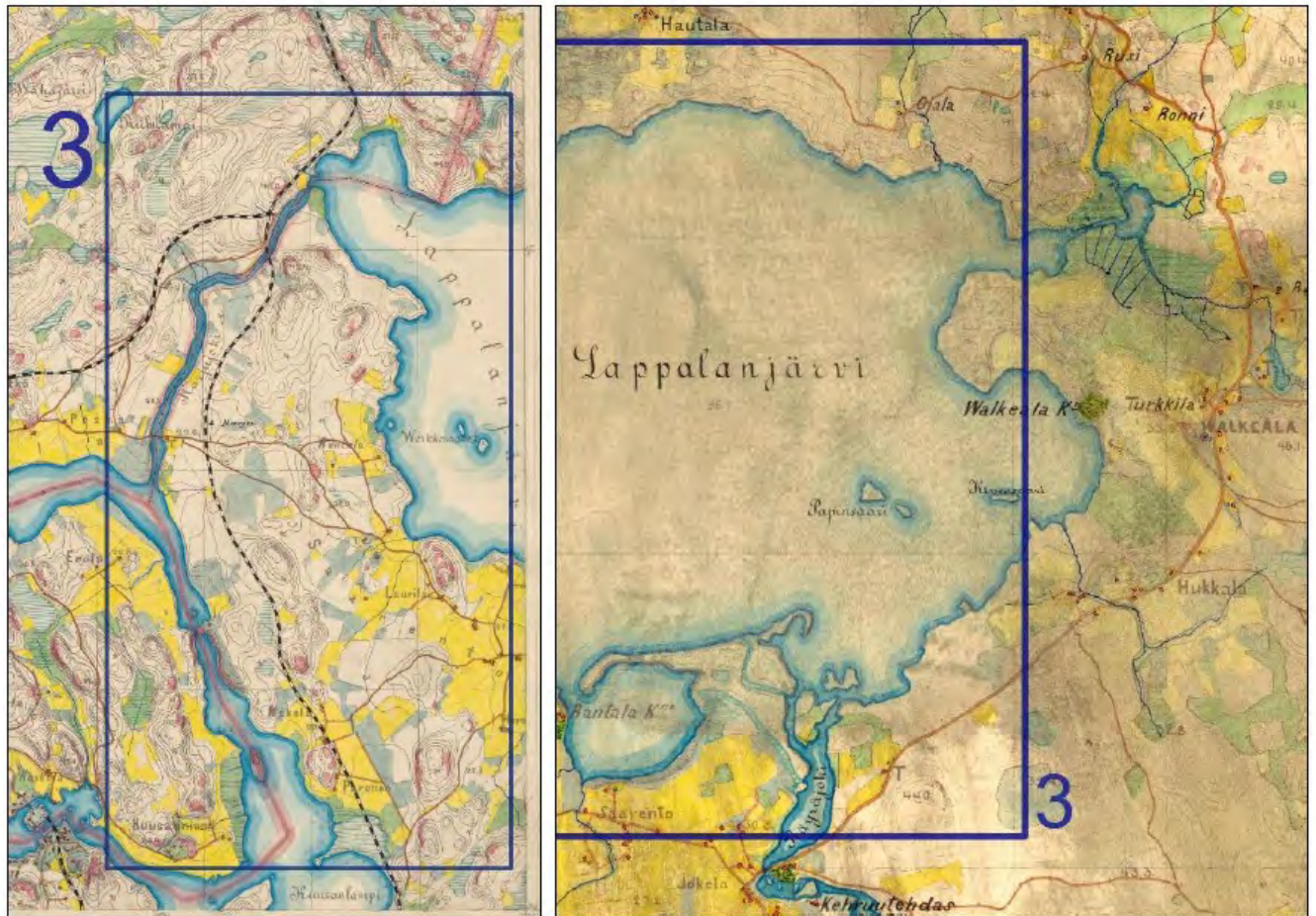
Pikkuvihan jälkeen solmitussa Turun rauhassa vuonna 1743 Ruotsin ja Venäjän raja tuli Kymijokeen ja oli siinä autonomian ajan alkuun saakka vuoteen 1809. Rajasta johtuen alue oli varsinkin Kustaan sodan aikana 1780-luvun lopussa useiden taistelujen ja tapahtumien näyttämönä (Kouvolan kaupunki).

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.



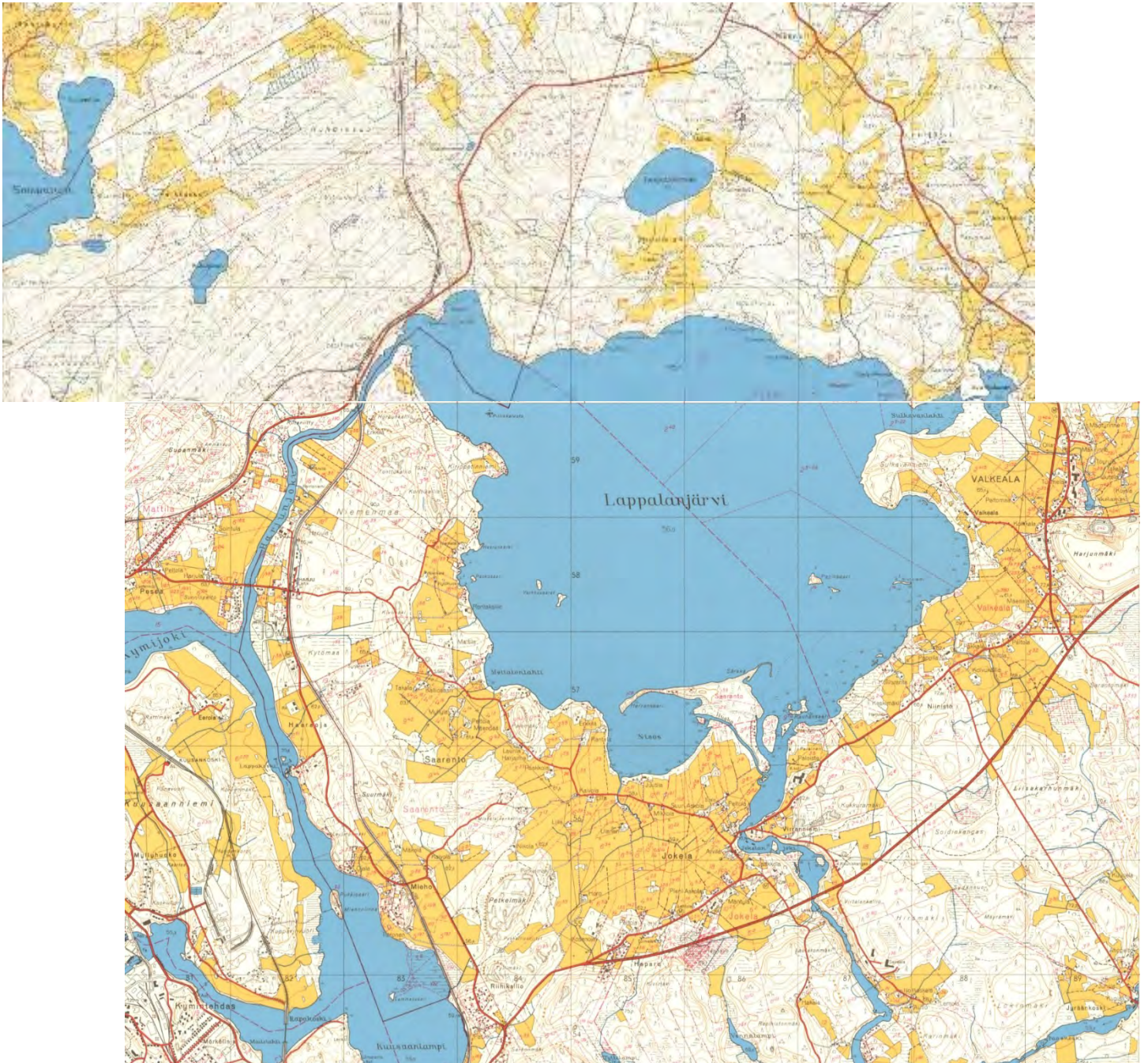
Kuva 28 Senaatin kartta vuodelta 1876, suunnittelualueen pohjoisosa (Ote arkeologisesta inventoinnista, Mikroliitti 2019).



Kuva 29 Vasemmalla v. 1876 Senaatin karttaote ja oikealla v. 1875-1867 Senaatin karttaote. (Ote arkeologisesta inventoinnista, Mikroliitti 2019).



Kuva 30 Kartta vuodelta 1965, suunnittelualueen pohjoisosa Lähde: (<https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/> 1.9.2024).



Kuva 31 Kartta vuodelta 1965, suunnittelualueen eteläosa (kaksi karttalehteä yhdistetty). Lähde: (<https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/> 1.9.2024).

2.5 Suunnitteluorganisaatio

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan laatijana toimii FCG Rakennettu Ympäristö Oy. Suunnittelutyötä on ohjannut syksyyn 2022 saakka Kouvolan kaupungin yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen, ja siitä eteenpäin kaavoitusinsinööri Miia Blom. Toista kaavaehdotusta on tehty 1.12.2025 alkaen kaupungin kaavoitusyksikön omana työnä. Varsinaiset kaavaprosessiin liittyvät päätökset tehdään teknisessä lautakunnassa ja hyväksymispäätös kaupunginvaltuustossa.

3 Selvitykset

3.1 Emätilaselvitys ja mitoitusperiaatteet

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan ranta-alueita koskeva emätilaselvitys on valmistunut 27.2.2017 ja sen on laatinut Juate Oy. Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan emätilatarkastelu perustuu 1.7.1959 ajankohdan mukaiseen kiinteistöjaotukseen. Tämän kiinteistöjaotuksen mukaisille emätiloille määritetään ranta-alueilla rantarakennusoikeus muunnetun rantaviivan mukaan. Kertomalla emätilan muunnettu rantaviiva tai pinta-ala mitoitusluvulla, saadaan emätilan laskennallinen rantarakennusoikeus. Tästä teoreettisesta rakennusoikeudesta vähennetään kaikki emätilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus. Rakentamattomien emätilojen osalta tulosta on kohtuullistettu ja rakentamattomille emätiloille on osoitettu yksi rakennuspaikka, mikäli ne soveltuvat rakennuspaikaksi. Emätilaselvitys ja siihen liittyvät rantaviivan mitoituskartat ovat toimineet pohjana laskennallisen rakennusoikeuden määrittämiselle emätila- ja kiinteistökohtaisesti.

Tekninen lautakunta on hyväksynyt rantaosayleiskaavoituksessa käytettävät ranta-alueen mitoitusperiaatteet kokouksessaan 12.3.2019 (§ 47) (Liite 2a). Rantaosayleiskaavan mitoitusperiaatteiden lähtökohtana on maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Ranta-alueen mitoitusperiaatteiden mukaan todellinen rantaviiva mitataan maastokartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Rantaviivan muuntamiseksi on käytetty läheisyyskertoimia niemille, kannaksille, vesistön leveydelle, saarille, luodoille ja lammille. Muuntokertoimien myötä muodostuu mitoitusrantaviivan pituus eli muunnettu rantaviiva kilometreinä. Kertomalla mitoitusrantaviiva ko. kohdan mitoituskertomella on saatu laskettua muunnetun rantaviivan pituus. Kaava-alueella yleisesti käytettävä mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Vireilletulovaiheessa hyväksytyn ranta-alueen mitoitusperiaatteen mukaisesti taajamatoimintoihin kytkeytyviä alueita tai rakentamattomia saaria, joilla on luontoarvoja tai virkistyskäyttöä, ei rantaosayleiskaavoituksen periaatteiden mukaan mitoiteta. Kaava-aluetta on laajennettu lautakunnan mitoitusperiaatepäätöksen jälkeen ja mitoitusperiaatteita on sovellettu uusille suunnittelun kohteena oleville vesistöille. Hautalanlammella ja Riihilammella on käytetty valmisteluvaiheesta lähtien mitoituslukua 3 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri ranta-alueen luontoarvojen sekä heikon rakennettavuuden johdosta. Kaikkea ranta-alueella laskennallisesti muodostunutta rakennusoikeutta ei voida osoittaa kaavaan. Liitteessä 2a tarkoitetuilla ranta-alueen suunnittelu- ja mitoitusperiaatteilla kaavoitettava rantavyöhyke ulottuu 100–200 metriä vesistön rannasta sisämaahan päin, riippuen paikallisista maankäytön olosuhteista, kuten tiestöstä ja maastonmuodoista.

Jaalan kaavamuutoskohteena käsiteltäviä Kimolan kanavan kohdealueita ei ole lainkaan mitoitettu. Kimolan kanava on kapea vesiväylä, jota käytettiin Jaalan etelä- ja länsiosan rantaosayleiskaavan

laadinnan aikaan tukinuittoon. Mitoituslaskennassa käytettävänä poikkileikkausajankohtana 1.7.1959 tukinuittokanavaa ei ollut vielä kaivettu. Kanavan ranta-alueen rantarakentamiselle ei ollut olemassa painetta, eikä kapean väylän varrelle ole myöskään turvallisuussyistä tullut osoittaa rakennuspaikkoja. Kimolanlahdella ja Iso-Ruhmaalla on Jaalan rantaosayleiskaavoissa käytetty mitoitusnormia 6.

Liitteen 2b suunnittelu- ja mitoitusperiaatteilla tavoitellaan täydennysrakentamista asumiseen hyvin soveltuvilla alueilla lähelle taajamien palveluita, ranta-alueen ulkopuolelle toteutuneen haja-asutuksen yhteyteen ja väljästi rakentuneille kyläalueille. Luonnosvaiheessa tehdyssä mitoitus selvityksessä on määritetty emätila- ja kiinteistökohtaisesti pinta-alaperusteinen rakennusoikeuden määrä lisärakentamiseen soveltuvilla alueilla ranta-alueen ulkopuolella. Mitoitusperiaatteet on esitetty kaavaselostuksessa luonnos- ja ehdotusvaiheessa. Mitoitusperiaatteet ranta-alueen ulkopuolella (liite 2b) kohdistuvat kaavoitettaville osa-alueille Pilkanmaalla, Harjussa sekä Lappalanjärvellä Saarennossa sekä Hautalantien ja Sulkavantien alueella. Hovinsaarta ja Salonsaarta ei ole huomioitu ranta-alueen ulkopuolisessa mitoituksessa. Hovinsaari on merkittävä taajaman läheinen ulkoilu- ja virkistysalue, jonka ranta-alueita ei ole tarkoitettu asuinrakentamiseen (selostus 4.4.3). Salonsaarella ranta-alueen ulkopuolinen alue on suurimmaksi osaksi luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi tarkoitettua SL-1- aluetta ja vain pieniltä osin maa- ja metsätalousaluetta. Kaiken saarella tapahtuvan rakentamisen voidaan katsoa tukeutuvan vesistöön ja siten rantaosayleiskaava sallii rakentamisen vain kaavassa osoitetuilla alueilla. Karttaotteet mitoitetuista ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevista alueista ovat aineistoon ehdotusvaiheessa täydennetyssä liitteessä 2b, mitoitusperiaatteet ranta-alueen ulkopuolella.

Ranta-alueen ulkopuolella on käytetty seuraavaa mitoitusta:

Emätila > 0,3 ha = 1 rakennuspaikka

Emätila > 1,5 ha = 2 rakennuspaikkaa

Emätila > 3,0 ha = 3 rakennuspaikkaa

Emätila > 6,0 ha = 4 rakennuspaikkaa

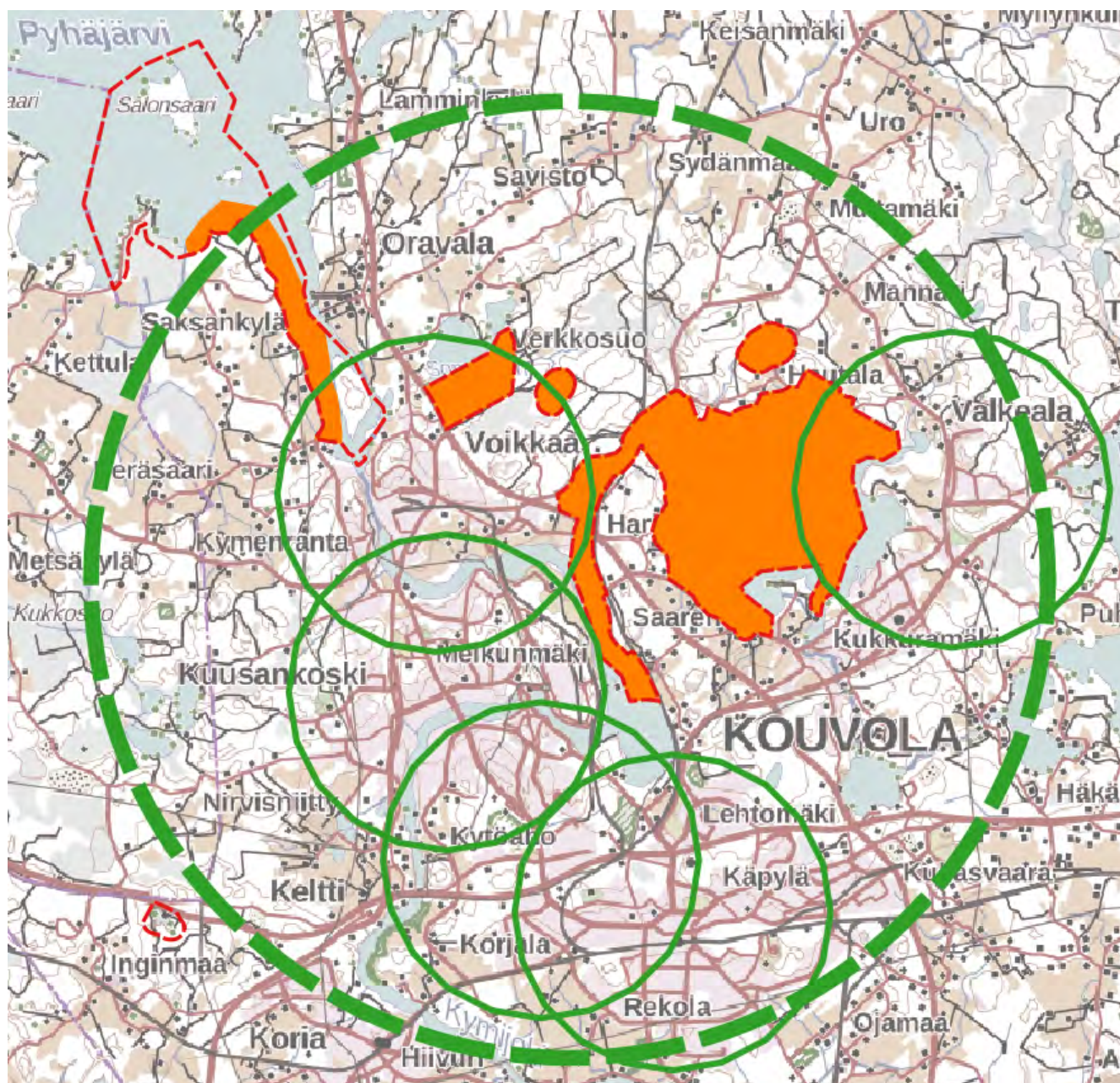
Emätila > 10,0 ha = 5 rakennuspaikkaa

Ranta-alueen ulkopuolelle laadittu mitoitusperiaate on laadittu valituille osa-alueille niin, että alueen rakentaminen voidaan toteuttaa rantaosayleiskaavan perusteella ilman asemakaavaa. Osa-alueet ovat taajamapalveluiden läheisyydessä sijaitsevia asutuskeskittymiä, joille on tarpeen määritellä rakentamisen määrä kaavoituksella, kuitenkin niin, ettei alueesta muodostu asemakaavoitettavaa taajamaa. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus jaetaan pinta-alaperusteisesti nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisille kiinteistöille. Jaettaessa emätilan mahdollisesti jäljellä olevaa kuivan maan mitoituksen mukaista rakennusoikeutta siihen kuuluvien tilojen kesken huomioidaan käytettynä rakennusoikeutena jokainen toteutunut rakennuspaikka kaava-alueella, myös osa-alueiden mukaisen

mitoituslaskentarajauksen ulkopuolella oleva rantavyöhykkeellä toteutunut rakentaminen. Laskettavista alueista on mitoitusperiaatteen mukaisesti poistettu 100 m rantavyöhyke, jolle mahdolliset rantarakennuspaikat sijoittuvat. Ranta-alueen ulkopuolelle osoitettava mahdollinen uusi rakennuspaikka on osoitettu kiinteistökohtaisesti ja vähintään 200 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

3.2 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 Miehön alueet kuuluvat vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon alueelle. Seuraavassa kuvassa on esitetty kaava-alueen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvat alueet oranssilla (pl. saaret). Linjaukset vakitukselle asumiselle soveltuvista alueista ovat tarkentuneet kaavatyön edetessä selvitysten ja tavoiteasettelun pohjalta.

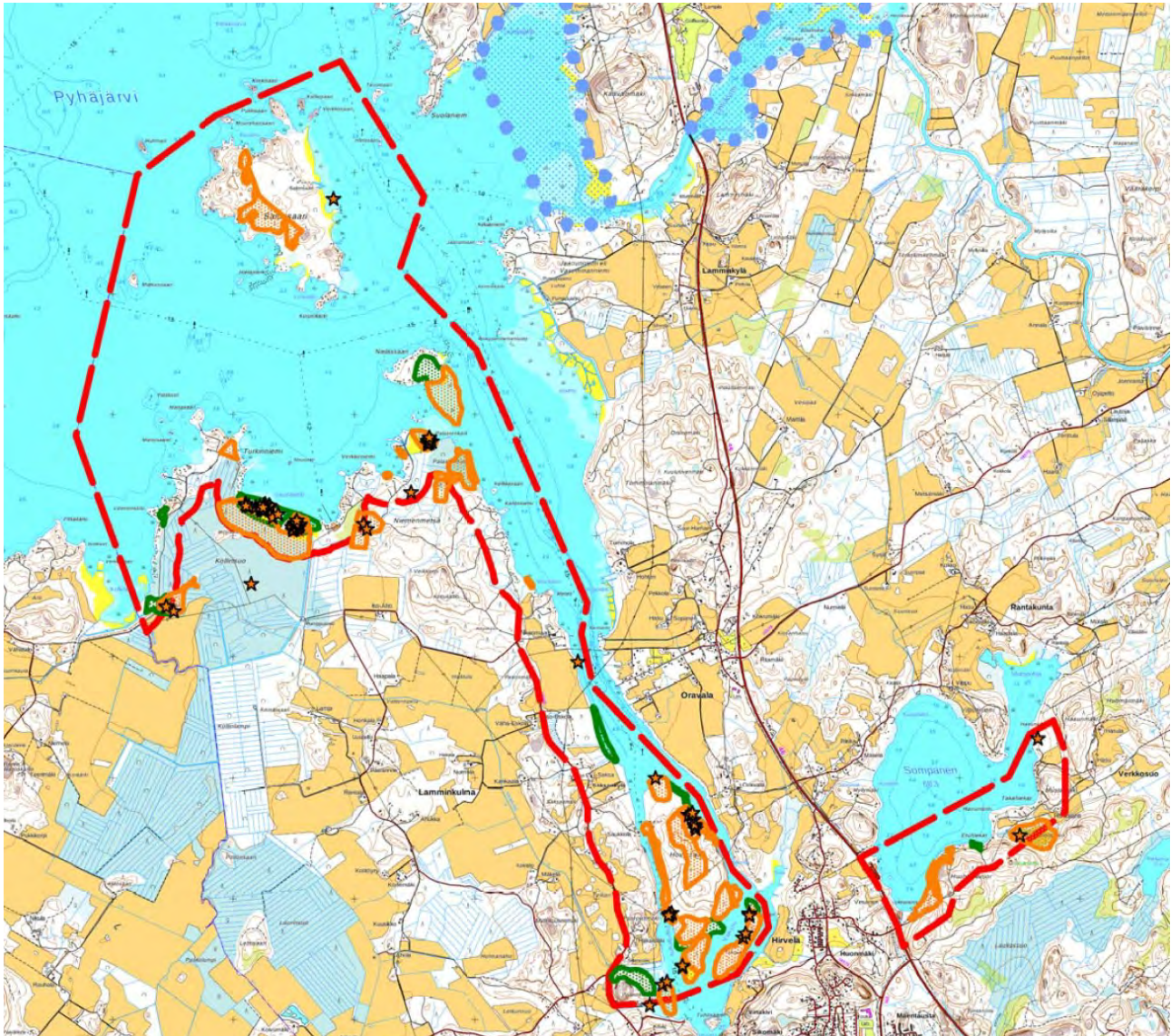


Kuva 32 Kaava-alueen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvat alueet oranssilla (pl. saaret). Punaisella katkoviivalla esitetty aluerajaus vastaa vireilletulovaiheen kaava-alueita.

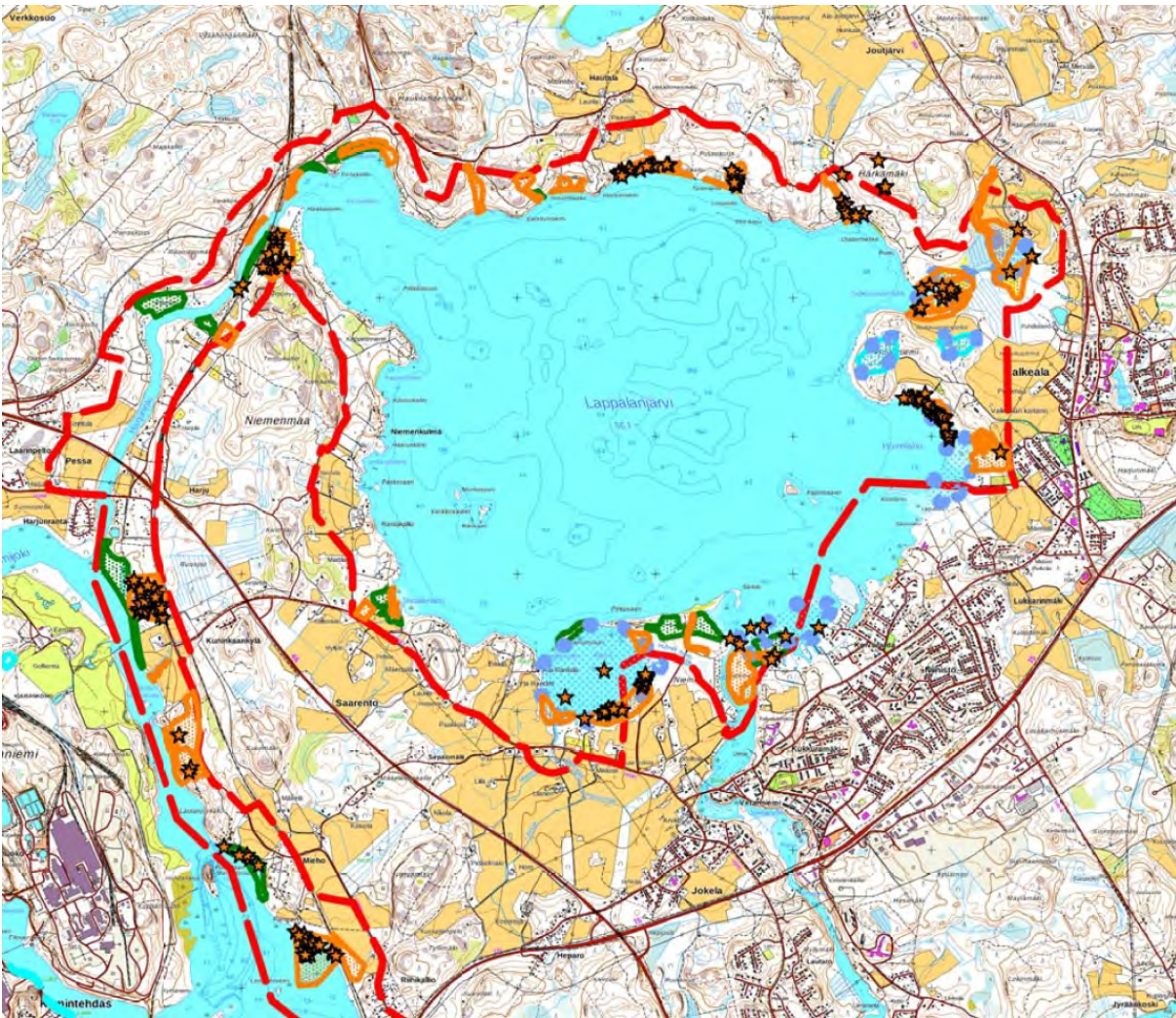
Alueidenkäyttölain mukaan rantayleiskaava tulee laatia pääasiassa lomarakentamisen ohjaamista varten. Kaavaluonnoksen lomarakennuspaikoista noin 200 voidaan maankäytöltään muuttaa vakituiseen asuinkäyttöön. Taustaselvityksiin perustuvana arviona on esitetty, että noin 50 % kaavan mahdollistamista RA/AP-rakennuspaikoista muutettaisiin kaavoituksen myötä vakituksiksi asuinrakennuspaikoiksi. Tähän vaikuttaa kiinteistöjen nykyinen käyttö loma-asuntolina, ja olemassa oleva kiinteistöjaotus, joka voi rajoittaa rakennuspaikan käyttöä. Tällöin todellinen luku noin 40 % koko kaavan ranta-alueelle sijoittuvista rakennuspaikoista, joten kaava on laadittu pääasiassa lomarakentamisen ohjaamista varten.

3.3 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 liitteinä 3, 4, 7 ja 16.

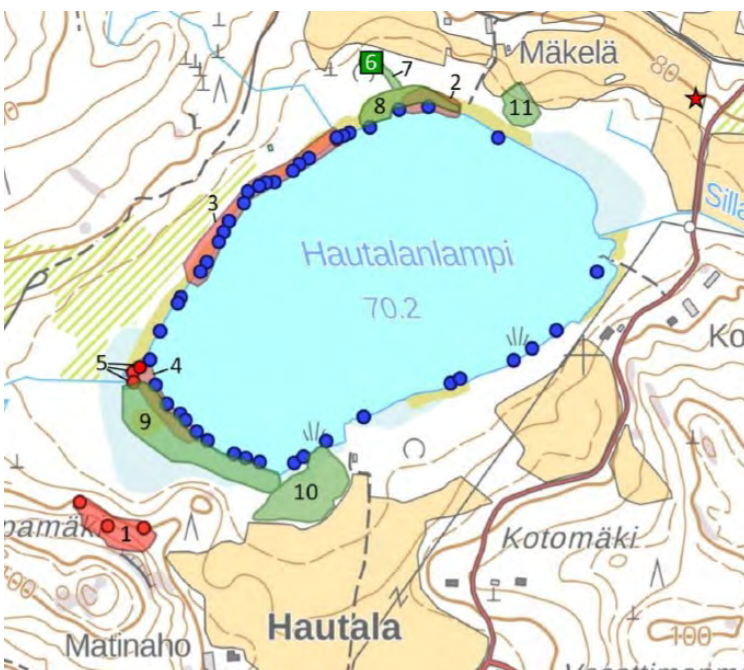


Kuva 33 Ote luontoselvityksen luontokohdekartasta, suunnittelualueen pohjoisosa.

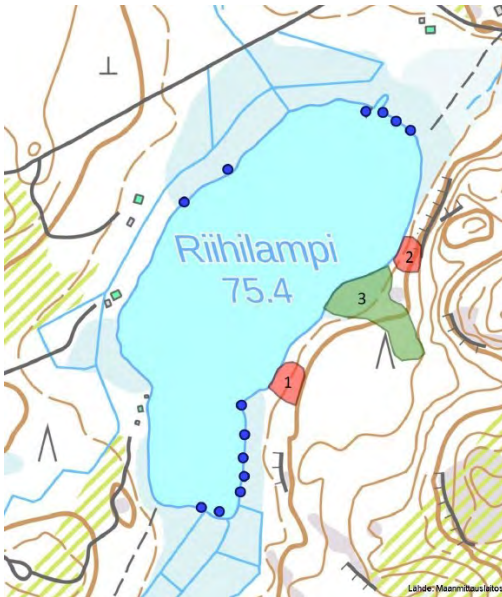


Kuva 34 Ote luontoselvityksen luontokohdekartasta, suunnittelualueen eteläosa.

Lappalanjärvellä selvitysalue ulottuu laajemmalle alueelle Valkealan kirkonkylällä ja Kuusaanlammella, kuin mihin myöhemmin tarkentunut kaava-alue ulottuu.



Kuva 35 Ote luontoselvityksen täydennyksen luontokohdekartasta, Hautalanlampi.



Kuva 36 Ote luontoselvityksen täydennyksen luontokohdekartasta, Riihilampi.



Kuva 37 Ote luontoselvityksen täydennyksen luontokohdekartasta, Kontjärvi.



Kuva 38 Ote luontoselvityksen täydennyksen kartasta, Martinniemi. Liito-oravan todettu elinalue vuonna 2020 on merkitty punaisella ja luonnonsuojelukohde (lehmusmetsä) vihreällä.

Luontoselvitystä on täydennetty liito-oravien ja viitasammakoiden osalta keväällä 2023 maastotarkasteluin (viitasammakot 3-4.5.2023, liito-orava 23.5.2023). Kaikkia lajeille sopivia alueita ei oltu tutkittu kevään 2018 aikana, sillä osa kohteista todettiin lajeille sopiviksi vasta kesän maastotöissä. Kuitenkin potentiaaliset alueet oli tiedossa ja keväällä 2023 tutkittiin lajien esiintyminen näiltä alueilta. Selvitysraportti on kaavan liite 16.

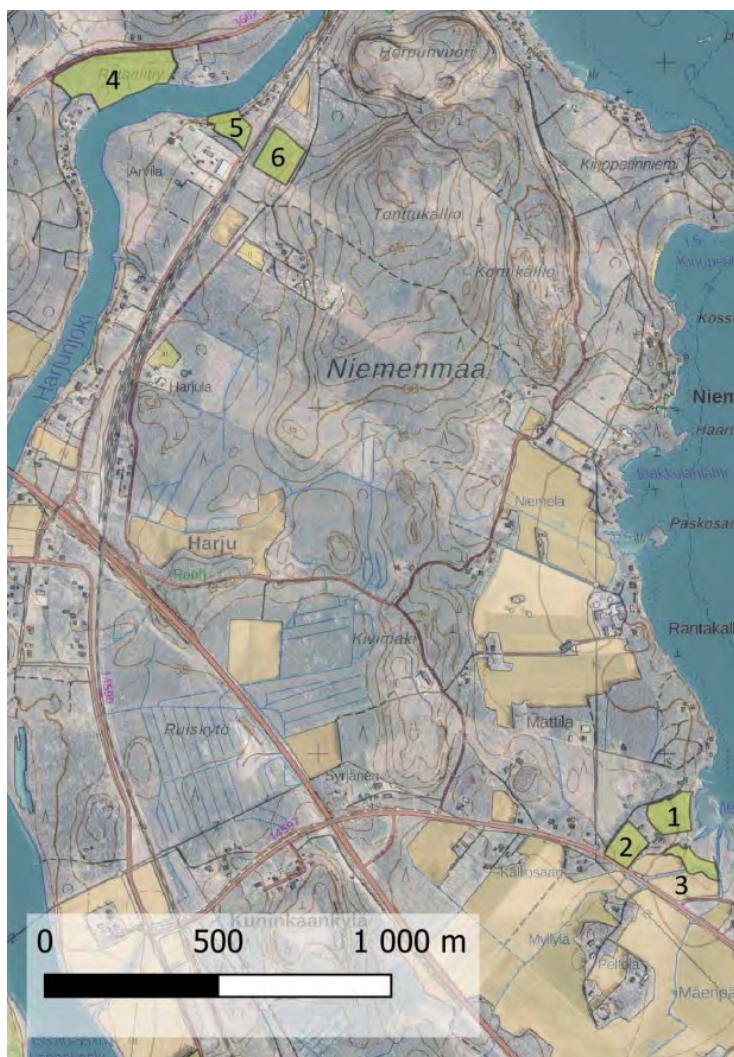
Viitasammakot selvitettiin alla olevan kartan mukaisilta alueilta (kartalla olevat kohteet 2-5).

Viitasammakon Dir IV kutupaikkoja löytyi keväällä 2023 lähes kaikista tarkastetuista kohteista. Kaikilla aiemmin lajille sopiviksi arvioiduilla kohteilla on syytä jatkossakin tarkistaa viitasammakkotilanne, jos niille ohjataan rakentamis- tai kaivuutoimintaa. Viitasammakolla lisääntymis- ja levähdyspaikan määritteeseen kuuluvat kutupaikan lisäksi myös päivälepo- ja talvehtimisaikat sekä maa- että vesiympäristössä. Käytännössä varsinaisen lisääntymisaikan läheisyyteen tulee siis jäädä myös jonkinlaista rantametsää, mikä toteutuu kaikilla tässä selvityksessä rajatuilla kohteilla.



Kuva 39. Keväällä 2023 todetut viitasammakon lisääntymisalueet. Selvityksessä määritetyt aluerajaukset sisältävät varsinaisen lisääntymisaikan lisäksi rantametsää, jotta lajin levähdyspaikat sekä maa- että vesiympäristössä tulevat huomioiduksi.

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 lahoppuuta.



Kuva 40. Keväällä 2023 maastossa tarkistetut aiemmassa luontoselvityksessä nimetyt liito-oravan mahdolliset esiintymisalueet on esitetty kartalla kohdenumeroilla 1-6. Vuoden 2023 tarkistuksessa osa-alue 1 todettiin liito-oravan elinalueeksi ja merkittiin kaavaehdotukseen.

3.4 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 liite 11. 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 Ensimmäinen Salpausselkä kohtaavat. Kontjärven osa-alue sijaitsee Salpausselällä. Salpausselän pohjoispuolella kaupunkialueet sekä selvitysalueen osa-alueista Lappalanjärven ja Sompasen osa-alue sijaitsevat Salpausselkään työntyvällä koillis-lounaissuuntaisella 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 Saarennon 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.

Saarennon kulttuurimaisema on Kymenlaakson aikaisemmassa maakuntakaavassa esitetty maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena mutta uudesta Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040 se on pudotettu pois. Saarennon 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.

Maaseutuvyöhykkeet ovat laajimpia, yhtenäisimpiä ja parhaiten säilyneitä viljelyalueita Pilkanmaalla, Sompasen pohjoispuolella, Saarennolla ja Hautalanlammen ympäristössä. Laaja metsävyöhyke koillis-lounaissuuntaisella 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 Saarennon 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 erityispiirteenä 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.

3.5 Arkeologinen selvitys

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

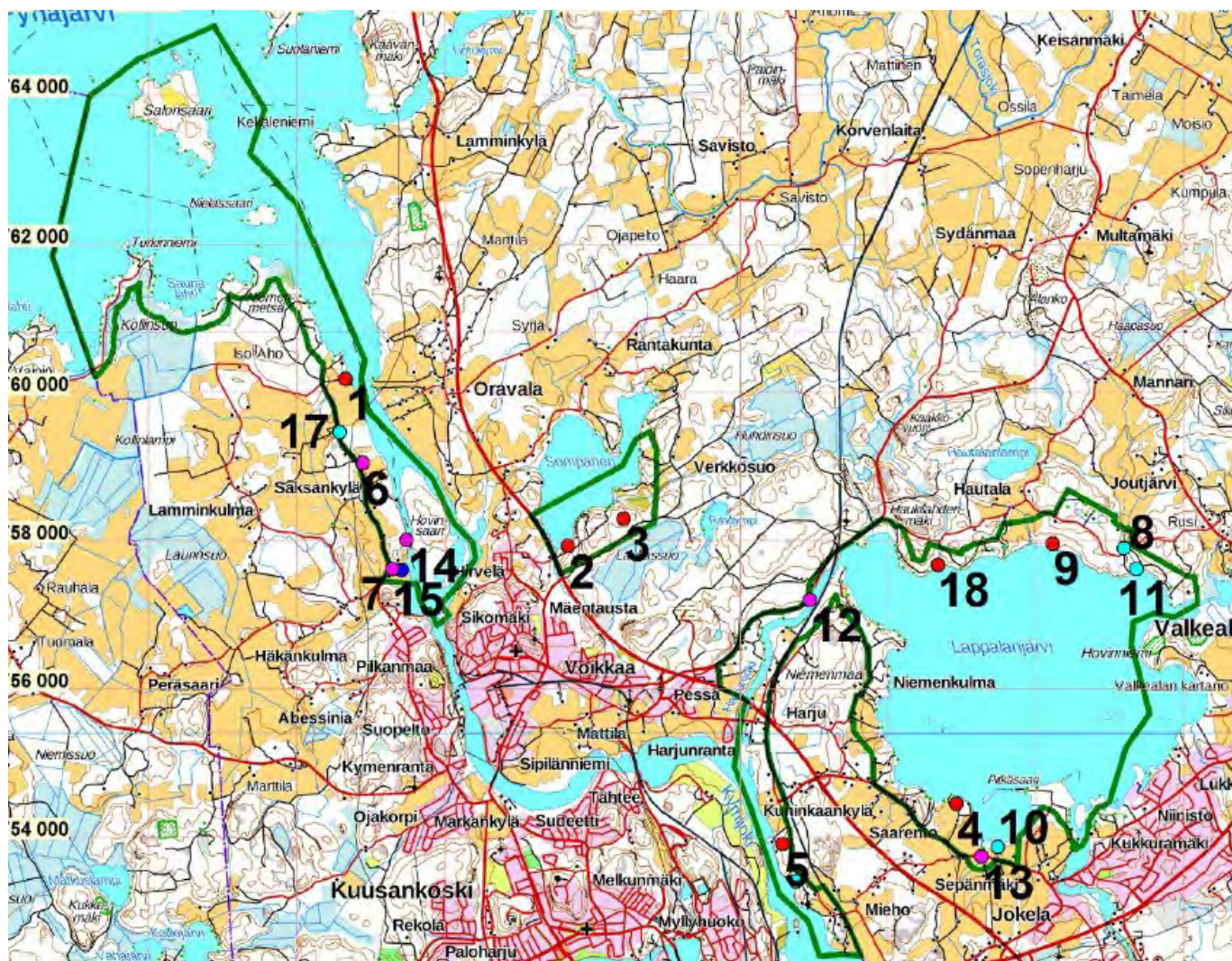
Kiinteät muinaisjäännökset:

- 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 (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 hylyt, historiallinen



Kuva 41 Ote arkeologisen inventoinnin yleiskartasta. Kiinteät muinaisjäännökset punaisella, muut kulttuuriperintökohteet pinkillä, mahdollinen muinaisjäännös sinisellä ja muut havainnot turkoosilla pallolla.

3.6 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen on laatinut Kouvolan kaupungilta kaavoitusarkkitehti Hannu Purho. Selvitys on päivätty 20.9.2023. Selvitys on kaavan liitteenä 12. Raporttiin on koottu aiemmin tehtyt 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 Kouvolaan 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 arvokkaisiin kohteisiin. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat ympäristöt ja rakennuskulttuurikohteet on inventoitu ja arvotettu 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 sijaitsevilla yksittäisillä rakennuksilla, vaan lähinnä rakennusryhmien siihen liittyvän kulkuyhteyden varrelle muodostamassa kokonaisuudessa.

3.6.1 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 rajaava puisto sekä muu kulttuurimaisema.

Haarakallion ratavartijan rakennukset ja Harjunjoen rautatiesillan ympäristö

Haarakallion ratavartijan 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.

3.6.2 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 pylvää 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

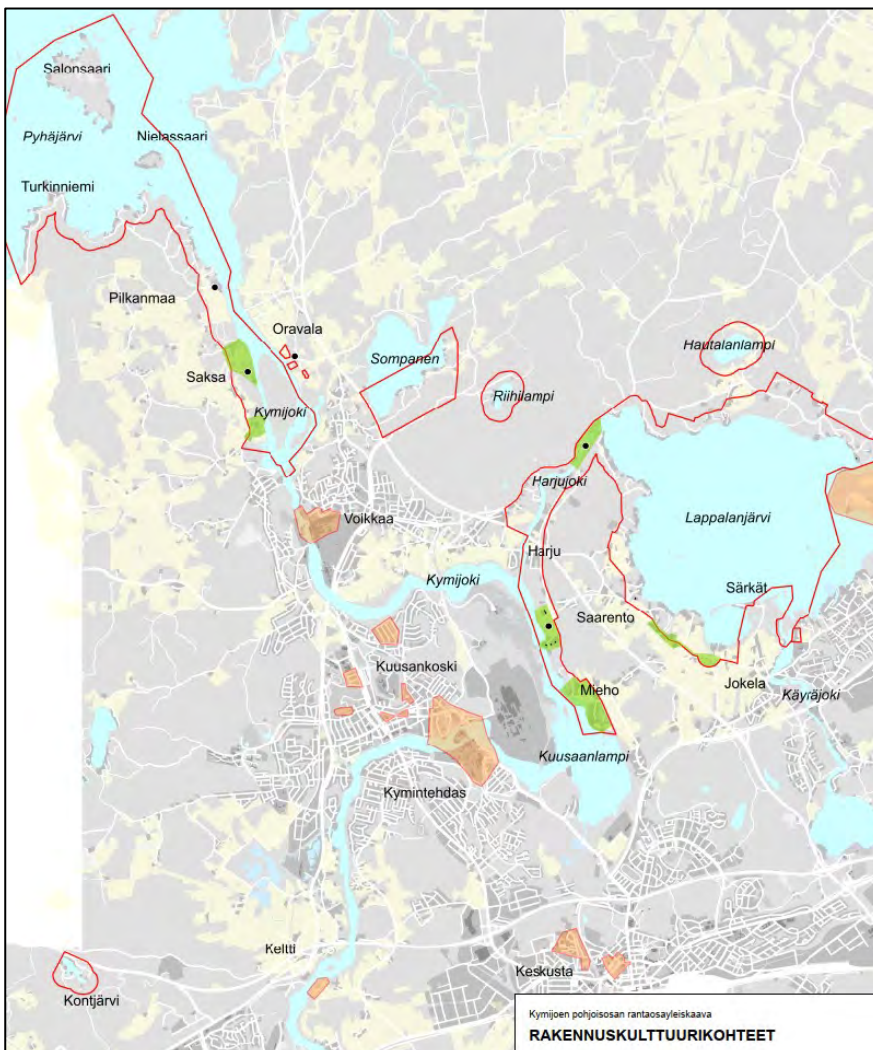
Hirsirakenteinen kaksikerroksinen tehdasrakennus sijaitsi osittain Lappakosken koskiuoman päällä ja sai käyttövoimansa rakennuksessa olevien turbiinien välityksellä suoraan koskesta. Tehdasrakennus purettiin osittain 1960-luvun lopulla ja kokonaan vuonna 1982. Tehtaasta on vielä jäljellä Lappakosken 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, värjäarin 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 maisemallisesti 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 muinaisjäänköhteiden kanssa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, joka kuvastaa 1800-1900-lukujen vaihteessa tapahtunutta yhteiskunnallista muutosta.

Saarennon kylä

Saarennon kulttuurimaisema-alue on Harjun ja Jokelan välissä oleva viljelty peltoalue, jolta aukeaa pitkiä näkymiä sekä pohjoiseen Lappalanjärvelle että etelään Heinolaan johtavan valtatie takana olevalle alueelle. Alueen rakennuskanta on valmistunut eri vuosikymmenten aikana 1800–2000-luvuilla siten, että vanhempi rakentaminen muodostaa tiiviitä pihapiirejä alueen läpi kulkevan Saarennonväylän varrelle. Alueen uudempi rakennuskanta sen sijaan sijoittuu vapaammin avonaista peltoauekaa rytmittävälle metsäkaistoille. Alueen arvo on eri-ikäisen maatalousrakentamisen muodostamassa ja yhä toimivassa kokonaisuudessa, joka muodostaa yhtenäisen ja eri-ikäisen kulttuurimaisemakokonaisuuden.

Saarennon kulttuurimaisema-alueen arvo on eri-ikäisen maatalousrakentamisen, uudempien erillispientalojen ja vapaa-ajanasuntojen muodostamassa ja yhä toimivassa kokonaisuudessa, jossa rakennetut alueet sijoittuvat tiiviisiin saarekkeisiin laajan peltoalueen keskelle. Nämä rakennetut saarekkeet, peltoalueet ja alueen läpi kiemurteleva Saarennonväylä muodostavat yhtenäisen ja eri-ikäisen kulttuurimaisemakokonaisuuden, jota Lappalanjärvi ja metsäiset mäet rajaavat. Alueen arvo on maisemakokonaisuudessa, ei sen yksittäisissä rakennuksissa.



Kuva 42 Rakennuskulttuurikohteet (rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, FCG 2023).

3.7 Luettelo kaavan taustaselvityksistä

Luonto

- Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa, Liito-orava- ja viitasammakkotarkistukset, Luontoselvitys Kotkansiipi 10.12.2023
- Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa, Hautalanlampi, Riihilampi ja Kontjärvi, Luontoselvitys Kotkansiipi 7.10.2020
- Jaalan Martinniemen luontoselvitys, Luontoselvitys Kotkansiipi 17.9.2020
- Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa, luontoselvitys 2018–2019, Luontoselvitys Kotkansiipi 11.10.2019
- Kymenlaakson maakunnallisesti arvokkaat lintualueet, Kymenlaakson Lintutieteellinen Yhdistys Ry 2015

Arkeologia, maisema ja kulttuuriympäristö

- Muinaisjäännösrekisterin kohteet, paikkatietoaineisto, Museovirasto 2024
- Kymijoen pohjoisosan ja Lappalanjärven rantaosayleiskaava, maisemaselvitys, FCG 2023
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kouvolan kaupunki, 20.9.2023
- Maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys, Pyhäjärven pohjoisosan ja Iso-Ruhmaan rantayleiskaavan päivitys, A-Insinöörit 2021.
- Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2015–2021, Ympäristöministeriö 2021
- Kymijoen pohjoisosan rantayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2019, Mikroliitti Oy
- Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavan arkeologinen yleisinventointi, Kulttuurintutkijain Osuuskunta Aura 2014
- 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
- Sotahistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Pohjois-Kymenlaakso, John Lagerstedt 2008
- Kouvolan alueen esihistoriallisen ja historiallisen ajan arkeologinen inventointi, Enqvist 2008.
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus, Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2008
- Kymijokilaakson kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ympäristöjen hoito-ohjelma, Kouvolan seudun kuntayhtymä 1998
- Kymijoki – kulttuurihistoriallinen projekti, raportit 1995–1996

Muut selvitykset ja suunnitelmat

- Virtakiven-Hirvelän ranta-alueiden tarveselvitys ja kehittämissuunnitelma, Sitowise 2022
- Kymijoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2022–2027, Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2021
- Selvitys Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista, Kouvolan kaupunki 2020
- Selvitys vakitukselle ranta-asutukselle edullisimmista alueista Kouvolassa, Kouvolan kaupunki 2020
- Veneilyn palvelujen kehittäminen Voikkaan pohjoispuolisella vesialueella, Ramboll Finland Oy 2017
- Kouvolan kaupungin meluselvitys, WSP Finland Oy 2016
- Kymijoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021, Kaakkois-Suomen ELY-keskus 2015

4 Kaavaratkaisu ja sen perustelut

4.1 Suunnittelun vaihtoehdot

Aloitusvaiheessa on tutkittu mitoitusluvun muutosten vaikutuksia uusien rakennuspaikkojen määrään ja rantojen maankäytön järjestämistä suhteessa kaavan tavoitteisiin. Lähtökohtana rantaosayleiskaavan suunnittelulle on ollut emätilaselvityksen ja mitoitusperiaatteiden pohjalta kiinteistökohtaisesti määritetty rantarakennusoikeus sekä kaavan muut tavoitteet mm. yleisen virkistyskäytön edistämisen suhteen taajamien läheisillä retkeily- ja ulkoilualueilla. Kaavassa käytetyt mitoitusperiaatteet on kuvattu liitteessä 2a ja 2b sekä kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.

4.2 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 9.

4.3 Kaavaehdotuksen suunnittelu

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnosta muokaten luonnosvaiheesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä laadittujen lisäselvitysten ja -tarkasteluiden perusteella. Viranomaisten työneuvottelu järjestettiin 22.11.2023.

Toisen kaavaehdotuksen valmistelussa on otettu huomioon 17.1.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta saatu viranomais- ja osallispalaute. Aineistoon tehdyt muutokset on kuvattu luvussa 5.1.5.

4.4 Suunnitteluratkaisu

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueella. Rantaosayleiskaavalla on osoitettu mitoitukseen perustuva rantarakennusoikeus rantavyöhykkeelle (liite 2 a) sekä valituilla osa-alueilla ranta-alueen ulkopuolelle. Ranta-alueen ulkopuolella rakennusoikeus on tutkittu kaavaselostuksen liitteen 2b mukaisin mitoitusperiaattein ja osoitettu kaavakartalla yhtenevillä merkinnöillä. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan toteutuneiden rakennuspaikkojen yhteyteen ja useampien rakennuspaikkojen ryhmiin, jotta kaava-alueen rannoilla säilyy yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta.

Kaava-alueen rajausta on päivitetty suunnittelun edetessä useampaan kertaan. Suurimmat muutokset rajaukseen on tehty toisessa kaavaehdotusvaiheessa, jolloin päädyttiin supistamaan kaavoitettavaa

aluetta useammasta kohdasta siten, että muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Osayleiskaavan alueella on mahdollista myöntää lupa rakentamiseen yleiskaavan perusteella.

Pääsääntöisesti kaava-alue on rajattu vesistöön tukeutuvan maankäytön järjestämisen vuoksi n. 200 metriä vesistön rannasta sisämaahan päin ulottuvalle ranta-alueelle. Paikoin ranta-alue on kapeampi tai leveämpi, maaston ja maiseman mukaisesti. Kaava-alue kuitenkin voi ulottua selkeästi vesistön ranta-alueen ulkopuolisille alueille mm. tiestön ja kiinteistöjaotuksen sekä kaava-alueen tavoitteiden määrittelemän tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden huomioimiseksi. Näille alueille on tehty rantarakentamisesta erilliset mitoitustarkastelut Lappalanjärven eteläosassa Saarennessa, Pilkanmaalla, Harjussa sekä Lappalanjärven pohjoispuolella Hautalan itäpuolisella alueella. Alueilla käytetyt mitoituseriaatteen on kuvattu selostuksen luvussa 3.1. ja liitteessä 2. Mitoitustaulukot ovat liitteessä 8.

Rakennusoikeuden määrittelyn yhteydessä on tutkittu mahdollisuuksia sijoittaa suunnittelualueelle ympärivuotista asutusta, joka pohjautuu kaavatyötä varten laadittuun selvitykseen vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista. Näin ollen 210 lomarakennuspaikalla on kaavassa osoitetun vaihtoehtoisen käyttötarkoituksen (RA/AP) myötä mahdollista joko loma- tai vakituinen asuminen. Vain loma-asumiseen (RA) on osoitettu 162 rakennuspaikkaa ja vain vakituiseen asumiseen (AM, AP) on osoitettu 153 rakennuspaikkaa. Kaikkiaan kaava-alueella on asuin- ja lomarakennuspaikkoja 525.

Kaavaehdotuksen mukaisessa suunnitteluratkaisussa rantavyöhykkeen kokonaismitoitukseksi tulee 7,3 rakennuspaikkaa todellisella rantaviivakilometrillä ja 9,2 rakennuspaikkaa muunnetulla rantaviivakilometrillä. Uusia omarantaisia rakennuspaikkoja (RA/AP) on osoitettu 21 ja yksi asuinrakennuspaikka (AP). Kaavan perusteella toteutuva rannan rakentamistiheys kasvaa 0,7 rakennuspaikkaa todellisella rantaviivakilometrillä ja 0,8 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Ranta-alueen ulkopuolelle on osoitettu kaikkiaan rakennuspaikkoja 72, joista uusia asuinrakennuspaikkoja on 14. Uudet rakennuspaikat jakautuvat osa-alueille seuraavasti: Kolme Pilkanmaan Saksankylän alueelle ja yhdeksän Saarennon alueelle. Lappalanjärven pohjoispuolelle osoitetut kaksi asuinrakennuspaikkaa on siirretty kiinteistön rantarakennusoikeudesta, koska luonnonsuojelualueelle ei voitu osoittaa rakentamista.

Kaavamuutoskohteissa on sovellettu kunkin voimassa olevan kaavan mitoituseriaatteita. Iso-Ruhmaan Martinniemeen on osoitettu rakennusoikeutta omarantaisina asuinrakennuspaikkoina sekä virkistys- ja ulkoilun tarkoituksiin, kun alueelle toteutumaton matkailupalvelualuevaraus poistetaan. Kimolan kanava-alueelle on osoitettu matkailupalvelurakentamiseen kaksi uutta rantarakennusoikeutta. Suuri

Hautajärveltä on siirretty yksi rantarakennusoikeus Lappalanjärven Karsitunniemeen maanomistussyksikön sisällä.

4.4.1 Asuin- ja lomarakentaminen

Vakituiseen asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat on osoitettu AP-merkinnällä. RA/AP-merkinnällä on osoitettu rakennuspaikat, joita voidaan käyttää vakituiseen tai loma-asumiseen. Asuinrakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti sovelletaan tämän kaavan RA- tai AP-kaavamääräyksiä. 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 tai muutoin vesihuolto on toteutettavissa sekä kulkuyhteydet ja etäisyydet taajamien palveluihin ovat kohtuulliset.

AP-alueelle kohdistuva kaavamääräys koskien tietyt ehdot täyttävää asuinrakennuspaikkaa; Ennen 1.1.2009 valmistuneen pienialaisen, rantaan rajoittuvan vakituisen asuinrakennuspaikan saunaoikeus määräytyy seuraavasti: Rakennuspaikalla on oltava ennen uuden Kouvolan muodostamista rakennettu omakotitalo, paikka sijaitsee rannassa ja sen enimmäisrakennusoikeus 10 % pinta-alasta on kokonaan käytetty. Rakennuspaikalla ei voi olla ennestään määräyksen tarkoittamaa saunarakennusta.

Rakennuspaikan tulee olla edelleen alle 2000 m² kokoinen, jotta saunaoikeuden voi hyödyntää.

Määräystä ei sovelleta, kun paikalla on ollut omakotitalon sijasta loma-asunto tai rakennuspaikkaan on liitetty lisämaata siten, että 2000 m² ylittyy, tai kun omakotitalon pihapiiri ei ole rantaan rajoittuva.

AP-1 merkinnällä on osoitettu Lappalanjärven länsipuolella Niemenmaalla sijaitseva asuinrakennuspaikka, jolla sijaitsee sijaisperhetoimintaa. Rakennuspaikalla sallittu rakentamisen enimmäismäärä on 500 k-m², joka vastaa toteutunutta rakentamisen määrää. Paikalla on suurikokoinen asuinrakennus, sauna ja talousrakennuksia.

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. AM-merkinnällä on osoitettu myös muutamia asuinpaikkoja, joilla on hevosenpitoa. Maatiloiminnan lakatessa AP-määräyksen mukainen ja muu rakennusoikeus on kuitenkin enintään olemassa olevan tilanteen mukainen. Tällöin rakennuskannan purkaminen ei ”vapauta” rakennusoikeutta uudisrakentamiseen, vaan rakentamisessa tulee noudattaa kaavan AP-määräyksiä.

Suunnittelualueen **lomarakennuspaikat** on osoitettu RA-merkinnällä. Loma-asumiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja on osoitettu pääosin kaava-alueen pohjoisosaan Pyhäjärvelle sekä länsiosaan Kontjärvelle, jossa käyttötarkoitusten muutoksia vakituiseen asumiseen ei voida sallia. Pyhäjärven rakennetuista saarista Pukkisaari (2,2 ha) ja Marjasaari (1,2 ha) on merkitty RA loma-asuntoalueena. Uusia RA lomarakennuspaikkoja ei kaavassa ole osoitettu.

Alle yhden hehtaarin (yli 0,1 ha) saarille on annettu oma määräys, joka sallii tavanomaista lomarakennuspaikkaa pienemmän rakentamisen enimmäismäärän. Rakennuspaikat ovat toteutuneet Pyhäjärvellä pienialaisiin saariin, joille tyypillistä on rakennusten sijoittuminen kallioiselle lakialueelle ja aivan rantaviivaan. Pienialaisissa kapeissa ja korkeissa saarissa rakentamisen sovittaminen maisemaan voi olla haasteellista. Kaikki RA-1-merkinnällä osoitetut rakennuspaikat ovat rakentuneita. Uusia RA-1 lomarakennuspaikkoja ei kaavassa ole osoitettu, rakentamattomat pienet saaret on lähtökohtaisesti kaava-alueella osoitettu M- tai MY-merkinnällä.

Merkinnällä RA-1 on osoitettu kaavassa seuraavat saaret Salonsaaren ympäristössä Verkkosaari, Kalliosaari, Muurahaissaari, Matkussaari, Hietaniemi (2:781), Vaskolahti 2:567, Turkinniemen länsipuolella Mäntysaari (2:756) ja Palastentien päässä saarikiinteistöt 2:510, 2:246 ja 2:247 sekä Kantokärjentien kohdalla sijaitseva Kelkkasaari. Kaikkiaan RA-1 merkinnällä on osoitettu 11 lomarakennuspaikkaa, jotka sijaitsevat Pyhäjärven alueella.

Pienissä alle 1000 m² saarissa sallitaan olemassa olevien luvallisten rakennusten korjaaminen ja uudisrakentaminen RA-2 merkinnällä osoitetuilla rakennuspaikoilla. Rakennuspaikan rakennusoikeus on toteutuneen luvallisen rakennuskannan mukainen, eli enintään 50 k-m². Merkinnällä on osoitettu Pyhäjärvellä sijaitseva Hietasaari Salonsaaren itäpuolella ja Mourinki Saunalahdessa. Rakennuksen tuhoutuessa tai ollessa korjauskelvoton, samalle paikalle saa rakentaa uuden samankokoisen ja ulkoisilta piirteiltään vastaavan rakennuksen. Uudelta rakennukselta ei tällöin edellytetä RA-2 alueella kaavan yleismääräysten mukaista etäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuksen etäisyyttä koskien ei näin ollen tarvita poikkeamista kaavamääräyksestä.

Erillinen saunarakennus – sa merkinnällä on osoitettu rantarakennuspaikkaan kuulumattomia rantavyöhykkeelle sijoittuvia saunan rakennusoikeuksia. Saunan rakennusoikeus on voitu osoittaa perustuen ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevaan asuinrakennuspaikkaan, tai osoittaa kaavakartalle erillisenä rantasaunaoikeutena, jos tilan alueelle ei ole ollut mahdollista osoittaa tavanomaista rantarakennusoikeutta loma-asumiseen. Saunaoikeuksia on osoitettu kaikkiaan kuusi, joista olemassa olevia on kolme, joista asuinrakennukseen liittyvät rantasaunat sijaitsevat Saksankylässä ja Multahovintien varrella Harjunjoella. Lappalanjärven Hiekkasaareen on osoitettu yksi erillinen saunan rakennusoikeus, toteutuneen saunan paikalle, joka ei sovellu loma-asunnon rakennuspaikaksi. Uusia

saunaoikeuksia on osoitettu asuinrakennukseen liittyvänä rantasaunana Pilkanmaan Hakamäessä, Harjunjoen etelärannalla ja Lappalanjärvellä Mattilassa, yhteensä kolme.

Kaavakartalla rakennusoikeudet on osoitettu kiinteistökohtaisesti:



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

4.4.2 Matkailupalvelujen alueet

Taulukko 1 Muutokset matkailupalvelujen alueille.

Kohde	Kaavatilanne	Toteutunut rakentaminen ja tavoite	Kaavaehdotus
Pilkanmaa Hakamäki	M maa- ja metsätalousalue	0 k-m ² -> matkailupalveluja, majoitusrakennuksia	RM-4 400 k-m ²
Kimola Kukkulinna	RM matkailualue	123 k-m ² asuinrakennus -> matkailupalveluja, majoitusrakennuksia	RM-5 600 k-m ²
Kimolan kanava	M maa- ja metsätalousalue, sk-1 maisema	0 k-m ² -> kesäkioski, matkailupalveluja	RM-6 75 k-m ²
Kimolan sulku	LK kanava-alue, sk-1 maisema	0 k-m ² -> kesäkioski, matkailupalveluja	RM-6 75 k-m ²

Matkailupalvelualueita ei ole ennen kaavaa toteutunut kaupunkialueen rantavyöhykkeellä, joten kaavassa osoitettavat alueet ovat tulleet tarkasteluun maanomistajien esityksestä. Pilkanmaan Hakamäen alueella mahdollistetaan rantarakennusoikeuden hyödyntäminen matkailurakentamiseen. Hakamäen alueella tavoitteena on maatilatoimintaan kytkeytyvä matkailu- ja majoituspalvelurakentaminen. Lisäksi tässä kaavatyössä käsitellään kaavamuutoksina Jaalan alueella sijaitsevien kohteiden Kimolan kanavaan liittyvien matkailuelinkeinojen kehittäminen. Kimolanlahdella sijaitsevalla Kukkulinna-alueella on tarkoitus mahdollistaa voimassa olevassa kaavassa matkailupalvelujen alueeksi osoitetun alueen toteuttaminen yleiskaavan perusteella maatilamatkailuun liittyvään matkailu- ja majoitusrakentamiseen. Kaksi pienialaista kohdetta sijaitsee myös Vierumäentien varrella, Kimolan kanavaan rajautuen (RM-6). Kanavan sulun länsipuolella, kiinteistöllä 286-472-26-1, on ollut kesäkaudella toiminnassa kiosk. Eiraskanmutkan risteyksessä sijaitsevien kiinteistöjen 286-472-62 ja 286-472-1-206 alueella on samansuuntaisia tavoitteita matkailijoille ja kesäasukkaille tuotettaviin

palveluihin liittyen. Alueiden kaavamääräyksissä on annettu kullekin alueelle mm.

enimmäisrakennusoikeus ja rakennusten enimmäismäärä siten, että toteuttamisen on perustuttava kokonaissuunnitelmaan, mutta ei edellytetä ranta-asemakaavaa.

Matkailupalveluiden alueiden mitoitus poikkeaa tavanomaisesta omarantaisesta loma-asumisesta. Kouvolan kaupungissa on sovellettu käytäntöä, jolla yksi loma-asunnon rantarakennusoikeus vastaa kaksinkertaista rakennusoikeutta kerrosneliömetreissä yhteisrantaaisessa matkailupalvelurakentamisessa (RA 200 k-m² -> RM 400 k-m²). Pilkanmaan Hakamäellä yksi rakennusoikeus on käytetty matkailupalvelujen alueen RM-4 muodostamiseen kiinteistölle 286-407-2-627. Kimolanlahdella Kukkulinan RM-5 alue sijaitsee kiinteistöllä 286-472-1-149, joka on mitoitusperiaatteen mukainen emätila, johon ei kuulu muita tiloja. Kiinteistön laskennallinen rantarakennusoikeus on 2,58. Rakennusoikeudesta on käytetty 1 ja jäljellä siten 1,58 (pyöristyy kahteen). Kaavaan matkailupalveluille osoitettavan rakennusoikeuden enimmäismäärä olisi siten 2 rp. x 200 k-m² x 2, joka tekee 800 k-m².

4.4.3 Viheralueet, virkistys ja uimarannat

Retkeily- ja ulkoilualueiksi on osoitettu ulkoiluun varatut luonnonmukaiset viheralueet, joilla voi olla ulkoilureittejä ja taukopaikkoja. Kymijoella sijaitsevat Hovinsaari ja Tehtaansaari ovat Sompasen Huuhkajavuoren alueen, Lappalanjärvellä Possokorven, Hossinhiekan, Ojalanhiekan alueiden ja Iso-Ruhmaan Martinniemen tapaan maakuntakaavassa virkistysalueiksi osoitettuja yhdyskunta- ja taajamarakenteen kannalta tärkeitä viheralueita, viherväyliä sekä virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja alueita. Maakuntakaavan mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava viheralueiden yhtenäisyys, niiden keskinäinen verkottuminen ja laatu, virkistyskäytön ja suojeluarvojen yhteensovitus sekä aluekokonaisuuksien saavutettavuus.

Kaavassa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueiksi (VR, VR-1) Hovinsaaren, Tehtaansaaren, Hossinhiekan, Possokorven ja Ojalanhiekan sekä Martinniemen alueet. Possokorven alueella Hautalantien varrella sijaitseva Kouvolan Latu ry:n Latupirtti on osoitettu omalla merkinnällään VR-2. Latupirtin alueella on toteutunutta rakentamista 200 k-m² kolmessa rakennuksessa, ja kaavassa osoitettu rakennusoikeus on 250 k-m². Sompasen rannalla sijaitseva uimaranta on osoitettu omalla merkinnällään (VV).

Hovinsaari ja Tehtaansaari ovat rakentamattomia saaria vuolaasti virtaavassa Kymijoessa. Hovinsaari on keskeisen sijaintinsa vuoksi merkityksellinen yleisen virkistyksen ja maiseman kannalta. Hovinsaari on tunnistettu jo Etelä-Valkealan rantaosayleiskaavan laadinnan aikaan tehdyssä luontoselvityksessä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaana alueena, jolle ei tulisi ohjata rakentamista. Alueen keskeisen sijainnin ja erityisluonteen vuoksi aluetta ei ole tuolloinkaan mitoitettu rantarakentamiseen. Hovinsaari ja Tehtaansaari ovat olleet myös ennen tämän kaavatyön käynnistymistä osa Voikkaan pohjoispuolisen alueen veneilyn ja matkailupalveluiden kehittämisselvityksiä. Lisäksi alue on tunnistettu

kaavan aloitusvaiheessa kiinnostavaksi taajaman läheisen virkistys- ja ulkoilun alueeksi. Viimeisimmässä Virtakiven-Hirvelän ranta-alueiden tarveselvityksessä ja kehittämissuunnitelmassa on tutkittu mahdollisuutta järjestää kulkuyhteys saareen Virtakiven venesatamien alueelta ja/tai Pilkanmaalta. Tässä kaavassa osoitetaan ulkoilureitin yhteystarvemerkinä Voikkaan ja Pilkanmaan välille, jonka sijaintia tai toteutustapaa kaavassa ei lainkaan määritellä. Suunnitelmassa on myös esitetty Hovisaaren eteläosaan ja Tehtaansaareen luontopolut, joiden yhteyteen tulisi tulenteko- ja rantautumispaikkoja. Kaava mahdollistaa erillisellä suunnitelmalla toteutettaviin retkeily- ja ulkoilureitteihin liittyvien laavujen ym. rakennusten sijoittamisen alueelle.

Hovinsaari ja sitä ympäröivä alue on luonnon monimuotoisuuden kannalta hyvin merkittävä ja sillä esiintyy useita luontodirektiivin IV-liitteen lajeja, uhanalaisia ja harvinaisia eliölajeja, edustavia metsiä sekä hyvin monipuolinen vesi- ja rantalinnusto. Luontoselvityksessä tunnistettujen arvojen lisäksi Hovinsaari on alueen metsästystoimijoiden mukaan hirvien ja peurojen levähtämis- ja talvehtimisaluetta.

Possokorven alueella sijaitsee Kouvolan ladun virkistyskäyttöön tarkoitettu rakennus, sekä Lappalanjärven rantaan vieviä ulkoilupolkuja. Possonkorvessa on tunnistettu useita luontoarvoja ja sen vuoksi osa ranta-alueesta on perustettu luonnonsuojelualueeksi. Pienialainen Hossinhiekka on kapea rantakaistale loma-asutuksen ja järven välissä. Ojalahiekan alueella virkistyskäyttöarvot painottuvat ulkoilureitin yhteystarpeeseen Valkealan ja Possokorven virkistysalueen välillä, koska ranta on tiheään rakennettu.

Martinniemiessä maankäytön muutos on merkittävin, koska voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alue on osoitettu matkailupalveluille. Tässä kaavassa alue osoitetaan pääasiassa retkeily- ja ulkoilualueeksi siten, että Martinniemen keskiosan kalliot ja niillä tunnistetut arvokkaat luontotyytit (mm. Lehmuslehto) säilyvät rakentamistoimien ulkopuolella. Maajalkaistenlahden itäosan pienempi kallioniemi ja kylän epävirallinen uimapaikka on tarkoitettu säilyttää yleisessä virkistyskäytössä. Kaava mahdollistaa yleiseen virkistyskäyttöön liittyvien tarpeellisten rakennusten/rakennelmien sijoittamisen alueelle.

4.4.4 Liikenne ja liikkuminen

Suunnittelualue tukeutuu kaava-alueeseen rajoittuviin maanteihin: valtatie 15 ja 12, kantatie 26 sekä yhdystie 3662. Lisäksi Lappalanjärven länsipuolelta kulkee rautatie, joka on osoitettu maakuntakaavan mukaisesti merkittävästi parannettavana pääratana. Parannussuunnittelu on käynnissä, mutta kaava-alueelle ei ole toistaiseksi esitetty rataa kohdistuvia muutoksia.

Venevalkamat on osoitettu LV-merkinnöillä Pyhäjärven rannalle (2 kpl), Lappalanjärvelle (2 kpl), Martinniemeen (1 kpl) ja Harjunjoen rannoille (2 kpl). Näistä ovat toteutuneita muut, paitsi Harjunjoella Pessantien sillan vieressä sijaitseva kaavassa aiemminkin osoitettu varaus ja Pyhäjärvellä Palastentien varrella oleva uusi varaus.

Veneväylät Pyhäjärvellä ja Kymijoella ja Väliväylän melontareitti Lappalanjärven ja Kymijoen välillä on osoitettu kaavassa nykytilanteen mukaisesti. Melonta- ja ulkoilureitit sekä ulkoilureitin yhteystarve -merkinnät ovat sijainniltaan ohjeellisia.

4.4.5 Erityisalueet ja johdot

Sähköverkon päälinjat 110 kV / 400 kV on osoitettu merkinnällä voimajohto (z).

4.4.6 Maa- ja metsätalous

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet osoittavat kaavassa ne alueet, joilla ei lähtökohtaisesti sallita rakentamista, eli ns. vapaan rannan osuudet. M-merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla ei ole erityisiä maisema- tai luontoarvoja. Alueet, joilla on tunnistettu maiseman-, ympäristön- tai luonnonarvoja on osoitettu MY-merkinnällä. Näitä alueita ovat Hiekkasaari, Lammassaari, Herransaari ja osa Hovinsaaresta sekä pienemmät rakentamattomat saaret ja luodot. MU-merkinnällä on osoitettu Suuri-Hautajärvellä alue, josta rakennuspaikka on siirretty ympäröivän kaavan mukaisen maankäyttömerkinnän mukaan. Myös maakuntakaavan mukainen alue Sompasen virkistysalue ja Voikkaan Tuhosaari ovat MU-alueita. Alueilta mitoitusperiaatteiden mukaisesti muodostunut mahdollinen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti saman maanomistussyksikön rakentamiseen tarkoitetuille alueille (AP-, AP-1-, AM-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA/AP-, RM-4-, RM-5, RM-6 , VR-1, VR-2 ja M-1-alueet ja saunan rakennuspaikat (sa)). M- ja MU-alueilla sallitaan maa- ja metsätalouselinkeinojen harjoittamiseen liittyvä tarpeellinen rakentaminen. M-1 merkinnällä on osoitettu toiminnassa oleva hevostalli Harjunjoella. Hevostalli ei ole osa asuinpaikkaa, kuten muut kaava-alueella sijaitsevat hevostallit, jotka sijoittuvat maatalouden talouskeskusten AM-alueille.

4.4.7 Luonnon-, maaperän- ja vesiensuojelu

Luonnonsuojelulain mukaisesti suojellut, perustetut luonnonsuojelualueet on osoitettu SL-merkinnällä. Lappalanjärven pohjoisrannalla sijaitsee kahdella osa-alueella Lappala-Saarenmaa-Suvianojan luonnonsuojelualue (YSA245749) ja Sompasen uimarannan itäpuolella Sompasenrannan luonnonsuojelualue (YSA263774). Maakuntakaavassa Metsähallituksen suojeluun varaama alue Salonsaari, on osoitettu merkinnällä SL-1 perustettava luonnonsuojelualue. Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti tarkoitettu suojeltavaksi.

Lappalanjärven eteläosassa sijaitseva Jokelan vedenhankintaa varten **tärkeä pohjavesialue** on osoitettu kaavassa pv-1-merkinnällä. Lappalanjärven pohjoisosassa sijaitseva Vahtimäen muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesialueen (luokka 2) raja on osoitettu kaavakartalla pv-2-merkinnällä.

Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeä vesistöalue Kymijoki Pyhäjärven suulta Pilkanmaalle on osoitettu arvokkaana pintavesialueena. Suojelutavoite toteutuu, kun aluetta koskevissa suunnitelmissa, uusissa toiminnoissa ja lupapäätöksissä otetaan huomioon pintaveden suojeluarvot siten, että pintaveteen ei kohdistu merkittäviä heikentäviä vaikutuksia esimerkiksi haitallisten valumien ja päästöjen kautta.

Suunnittelualueelle sijoittuvat **valtakunnallisesti arvokkaat kallioalueet** (ge), Kimolan kanavan ja Kimolan lahden arvokkaat kallioalueet (KAO050067, KAO050068) sekä Voikkaan koillispuolella sijaitseva Huuhkajavuori (KAO050107) Sompasen etelärannalla, on osoitettu kaavakartalla ge-merkinnällä. Kimolan kanavan kallioalue muodostaa seudun yleisestä maisematyypistä poikkeavan kokonaisuuden, joka käsittää Kimolan kanavan reunustavan viljelysalueen, ja sitä reunustavat lukuisat korkeat ja jyrkänteiset, karut kalliomäet. Yksittäiset kallioselänteet ja laajemmat kallioselänteiden muodostamat alueet rajautuvat Kimolan kanavaa reunustaviin alaviin peltoalueisiin ja toisaalta niitä ympäröivään ylänköisiin kumpuileviin kalliometsiin. Kimolan kanavan pohjoisreunalla kohoaa Huhkaimenvuoren, Rajamäen ja Hakavuoren avokallioiset ja lounaisreunastaan jyrkänteiset selänteet, jotka komeasti rajaavat yhdessä muiden kallioselänteiden kanssa Kimolan kanavaa ympäröivää viljelymaisemaa. Niiden kallioiset jyrkänteiset profiilit ja avokalliopinnat erottuvat Kimolan kanavan eteläpuoleisille peltoalueille silmiinpistävästi Kimolanlahden pohjoisrannalla Vuolenkoskelle vievän maantien varressa maisemaa hallitsee Ukkolanvuoren kallioselännejakso, jonka avokallioiset lounaisjyrkänteen seinämäpinnat erottuvat silmiinpistävästi maisemassa. Huuhkajavuoren länsi- ja pohjoisreunalla on 25 m korkeita porrasmaisia viistojyrkänteisiä ja pystyjyrkänteisiä rakoilun lohkomia seinämäpintoja. Jyrkänteen alla on seinämästä irronneita suuria irtolohkareita ja rakoiluonkaloita.

Natura 2000-verkostoon kuuluva alue (nat) Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi sijoittuu Lappalanjärvellä Jokelan Nisoksen ympäristöön ja Sulkavaistenlahden alueelle.

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. Merkintöjä ei ole käytetty päällekkäin, vaan silloin kun luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja esimerkiksi viitasammakon elinalue sijaitsevat samalla alueella, on kaavaan merkitty vain luo-2 alue. Luo-2-merkinnän osoittamilla alueilla voi siis olla useita tunnistettuja luontoarvoja ja arvokkaita elinympäristöjä, joiden arvot tulee tarkistaa

selvitysaineistosta. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Viitasammakon todettujen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen aluerajaukset on osoitettu kaavakartalla selvitysaineiston mukaisena. Aluerajaukset (luo-2) sisältävät varsinaisen lisääntymispaikan lisäksi rantametsää, jotta lajin levähdyspaikat sekä maa- että vesiympäristössä tulevat huomioiduksi. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ovat pesintään, levähtämiseen tai suojautumiseen käytettävät puut, pöntöt tai rakennusten osat ja niiden välitön lähipuusto. Luontodirektiiviin liitteen IV (a) lajiluetteloon sisältyvien eläinlajien, kuten liito-oravan ja viitasammakon, lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen ja hävittäminen on kielletty.

4.4.8 Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

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

Kiinteät muinaisjäännökset (sm):

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

Muut kulttuuriperintökohteet (s-1):

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

Kaavakartalle on osoitettu valtakunnallisesti arvokas Kymijokilaakson kulttuurimaisema ja Kimolan kulttuurimaisema Valtioneuvoston YM/2021/70 päätöksen mukaisesti (vmma, Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue). Kimolan kulttuurimaisemassa on tärkeää, että ranta hoidetaan avoimena niittynä ja suositaan maisemallisesti arvokasta puustoa.

Kaava-alueella sijaitsee seuraavat arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet, jotka on osoitettu kaavassa kohde- tai aluemerkinnoilla (s-2):

Maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet:

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

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaisesti osoitetut alueet:

- Kymijoen varren kartanoalueet / Pilkanmaa (maakunnallisesti arvokas)
- Haarakallion ratavartijan rakennukset ja Harjunjoen rautatiesillan ympäristö (maakunnallisesti arvokas)
- Saukkola (maakunnallisesti arvokas)
- Hakamäki (paikallisesti arvokas)
- Saksankylän kulttuurimaisema (paikallisesti arvokas)
- Mieho-Lautaronmäki kulttuurimaisema (paikallisesti arvokas)
- Harjun villatehtaan paikka ja Lappalan koulut (paikallisesti arvokas)
- Saarennon kylän kulttuurimaisema-alue (ehdotettu: paikallisesti arvokas)

S-2 merkinnällä osoitettuja maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisen arvon, maisema- tai kyläkuvan vuoksi arvokkaita kohteita ja aluerajauksia on tulkittava sijainniltaan ohjeellisena. On mahdollista, että arvot täytyy huomioida myös kaavassa osoitetun merkinnän ulkopuolella, joten kaavaa toteutettaessa tulee selvittää alueelle kohdistuvien toimenpiteiden tai rakennukseen kohdistuvien muutostöiden vaikutus kohteen arvoihin. Alue tai kohde on omaleimainen ja se on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Museoviranomaiselle tulee aina varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Maisemaselvityksen (FCG 2023, liite 11) mukaan Saarennon paikallisesti arvokkaaksi ehdotetulla maisema-alueella suositellaan uuden rakentamisen sijoittamista nykyisten rakennuspaikkojen yhteyteen tai metsiköiden reunoille, jotta niistä ei muodostu huomiota herättävää uutta elementtiä avoimessa peltomaisemassa.

4.4.9 Tulvavaara-alueet, melualueet ja muut suoja-alueet

Kaavakartalla on osoitettu Kymijoen ja Pyhäjärven rannoille viranomaisten selvitysten mukaisen aineiston tulvavaara-alueen likimääräinen ja ohjeellinen raja tr-merkinnällä, **likimääräinen suurtulvan**

vaara-alue (1/100a). Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetaan, että alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueelle. Tämä koskee myös tämän kaava-alueen tulva-alueita, joita ei ole luokiteltu merkittävän riskin tulva-alueiksi. Harvinaisella tulvalla tarkoitetaan Kymijoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelmassa tulvan toistuvuutta 1/100a eli tilastollisesti kerran sadassa vuodessa toistuvaa tulvaa. Rantaosayleiskaava on suunnitelma, jonka tausta-aineistoksi yleispiirteinen tulvakartta soveltuu riittävän hyvin. Kaavassa ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja alueille, jotka sijaitsevat harvinaisella tulva-alueella tai ovat mahdollisesti sellaisen tulvan saartamia. Tarkoituksena on edistää turvallista ja terveellistä asumista sekä vähentää mahdollisia tulvavahinkoja. Pelastusajoneuvoilla tulee olla pääsy pysyvän asutuksen luokse myös tulva-aikaan, ja sen vuoksi myös tulvan saartamat alueet on otettava huomioon kaavoituksessa ja rakentamisen ohjauksessa.

Pyhäjärven ranta-alueilla on toteutunut tiivistä vapaa-ajan asutusta, joka halutaan mahdollistaa alueella jatkossakin ja siksi rakennuspaikat osoitetaan kaavassa. Näin ollen olemassa olevilla rakennuspaikoilla on mahdollista pitää kunnossa nykyisiä rakennuksia, rakentaa uusia talousrakennuksia tai korvata loma-asunnon uudisrakennuksella, kun rakentamisessa noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä, yleiskaavamääräyksiä ja rakennusjärjestystä, kuten tähänkin mennessä. Loma-asunnon uudisrakentamisen mahdollisuudet ja toteutusvaihtoehdot on arvioitava paikkakohtaisesti hankkeeseen ryhtyvän toimesta. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen pyytää lupahakemuksesta lausuntoa vastuuviranomaiselta.

Kaavassa on esitetty yleispiirteinen viranomaisen tuottama tieto likimääräisenä ja ohjeellisena kartalla, jotta rakenteiden kastumisen riski ja tulvan saartamaksi joutumisen riski tulevat huomioiduksi kaikissa alueen rakentamishankkeissa ja -toimenpiteissä. Neuvonnalle ja ohjaukselle on tunnistettu tarve erityisesti rakentamislupakynnyksen noustua rakentamislain voimaantulon myötä. Kaavamääräykset koskevat rakentamisen ohjausta ja haitallisten ympäristövaikutusten rajoittamista. Ranta-alueilla rakentamiseen on annettu määräys rakennuskohteen vähimmäisetaisyydelle rantaviivasta mitattuna. Aluevarausmerkinnöillä ohjataan eri käyttötarkoituksiin tarkoitettujen toimintojen sijoittumista ja rakennuspaikkojen sijoittumista rantavyöhykkeellä. Rakennukset tulee sijoittaa kaavamääräysten mukaisesti kaavan osoittamalle rakennusalueelle. Yleiskaavamerkintöjen ja -määräysten keskeisenä tavoitteena on, että uusia rakennuksia, rakenteita ja muita toimintoja ei sijoiteta tulva-alueille niin, että tulva aiheuttaa niille merkittävää vahinkoa.

Yleiskaavakartalla osoitettu likimääräinen suurtulvan vaara-alue on nimenomaisesti yleiskaavan mittakaavaan nähden riittävä tapa esittää ohjeellinen tulvavaara-alue. Yleiskaavan tr-viivamerkintä ei ota kantaa tulvavaara-alueen rajan todelliseen sijaintiin tai korkoasemaan rakennuspaikalla tai nykyisen

rakennuskannan tulvarisktiin, eikä tämä merkintä kaavakartalla määrittele alueella sallittua alinta rakentamiskorkeutta.

Maantie- ja raideliikenteen melu on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa. Uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu WSP Finlandin vuonna 2016 laatiman meluselvityksen mukaisille tie- ja raideliikenteen melualueille. Merkinnällä (me) on osoitettu likimääräinen päiväohjearvon 55 dBA melualueen raja. Melun suojaustarve on huomioitava yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Rakennuspaikoilla asuin- ja lomarakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida riittävä melusuojaus.

Suojavyöhyke sv(sev)- merkinnällä on osoitettu Seveso III –direktiivin (2012/17/EU) mukaisten laitosten ohjeellinen konsultointivyöhyke. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista tulee pyytää alueellisen pelastuslaitoksen ja ympäristöviranomaisen lausunnot. Alueelle ei ole osoitettu uutta asuinrakentamista tai muita herkkiä toimintoja. Kaavakartalle merkitty kemikaalilaitoksen konsultointivyöhyke on maakuntakaavasta johdettu ja ulottuu kahden kilometrin säteelle toiminnassa olevasta laitoksesta. Konsultointivyöhyke liittyy vaarallisia kemikaaleja käsitteleviin ja varastoiviin laitoksiin, joiden toteuttaminen edellyttää pääsääntöisesti yksityiskohtaista kaavoitusta.

4.4.10 Muut merkinnät ja määräykset

Kaava-alueella sijaitsevat vesialueet Kymijoki, Harjunjoki, Lappalanjärvi, Pyhäjärvi, Sompanen, Hautalanlampi, Riihilampi ja Kontjärvi on osoitettu W-merkinnällä.

Asemakaava-alue / Ranta-asemakaava-alue – sinisellä katkoviivamerkinnällä on osoitettu voimassa olevat kaava-alueet siltä osin, kuin ne sijoittuvat rantaosayleiskaavoitettavalle alueelle.

Rantaosayleiskaava ohjaa asema- tai ranta-asemakaavan muuttamista ja kumoamista.

Vahvistuvan osayleiskaavan raja on kartalla mustalla yhtenäisellä viivalla. Punaisella kolmipistekatkoviivalla on osoitettu 30 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

4.4.11 Yleiset määräykset

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä koskien rakentamista, vesi- ja jätehuoltoa, meluntorjuntaa ja maisema-arvoja. Kaavassa on erikseen määrätty rantarakentamiselta vaaditut vähimmäisetäisyydet vesistön keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

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

Rakentamisluvan saa myöntää ilman ranta-asemakaavaa tai asemakaavaa tämän yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla alueilla: AP-, AP-1-, AM-, RA-, RA-1-, RA-2-, RA/AP-, RM-4-, RM-5, RM-6, VR-1, VR-2 ja M-1-alueilla ja saunan rakennuspaikoilla (sa) (AKL 44 §, AKL 72 §). Kaavassa kiinteistökohtaisesti osoitettujen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Rakennuspaikan rakennusoikeutta ei voi

jakaa. 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 rantaosayleiskaava 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 mitoitusperiaatteet. Kuulutus koskien kaavan vireille tuloa ja OAS:n nähtävillä oloa julkaistiin Kouvolan Sanomissa ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mitoitusperiaatteet olivat nähtävillä 27.3.-3.5.2019 Tekniikka- ja ympäristötalolla ja kaavahankkeen internetsivulla kouvola.fi/kymijokiroypkohjoisosa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 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 osayleiskaavat. Lisäksi ELY:n mielestä suunnittelualueen jakamiselle erilaisiin mitoitusvyöhykkeisiin 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-aluetta 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 Possokorpi, 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:sta 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

Rantaosayleiskaavaluonnos 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 14.

Luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin yleisötilaisuus 13.3.2023 Kouvola-talolla. Yleisöä oli tilaisuudessa paikalla 105.

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 15.

5.1.4 Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheessa saatujen palautteiden, työn aikana havaittujen korjaus- sekä täydennystarpeiden sekä neuvottelujen ja täydennysselvitysten pohjalta saatujen ratkaisujen pohjalta laadittiin kaavaehdotus. Kaavaehdotus (päivätty 17.1.2024) oli julkisesti nähtävillä 14.2.–15.3.2024 ja herätti paljon kiinnostusta. Kaupungintalon infossa ajanvarauksella sekä kuulutuksessa ilmoitettuin palveluaikoina kaavoittajatapaamisia oli 110 kpl. Vastaava määrä yhteydenottoja saatiin puhelimitse ja sähköpostilla.

Kaavaehdotusta laadittaessa keskeisimmät muutokset luonnokseen verrattuna olivat:

- Oravalan kartanon alueet on jätetty maanomistajan esityksestä kaavarajauksen ulkopuolelle.
- Lisätty olemassa olevia luonnoksesta puuttuneita venevalkama-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).
- Lappalanjärven Haukilahdelle ja Harjunjoen rannalle lisättiin 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.
- Tuhosaari on osoitettu MU alueena (luonnoksessa VR). Sompasen eteläranta on osoitettu MU alueena maakuntakaavan aluerajauksen mukaisesti.
- Hovinsaaren yli on osoitettu Virtakivi-Hirvelä selvityksen mukaisesti ulkoilureitin yhteystarve.
- Melualueet on lisätty kaavakartalle.
- Päärata merkintä on korjattu merkittävästi parannettavan pääradan merkinnäksi.
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on päivitetty uuden rajauksen mukaiseksi.
- 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 Nisoksenlahdelta 3 RA/AP rakennusoikeutta. Yhteensä näiltä alueilta on siten vähentynyt 7 RA/AP rakennusoikeutta.
- Retkeily- ja ulkoilualueiden kaavamerkintöjä ja määräyksiä on muutettu rakennusoikeuden osalta Martinniemiessä, Hovinsaarella sekä Possokorven alueilla.
- RM-7 matkailupalvelujen alue on osoitettu toteutuneen mukaisesti merkinnällä RA/AP.
- 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. Rannan ruoppausta koskien on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta ja pyydettävä viranomaislausunto.
- Kaavaselostusta on päivitetty erityisesti vaikutusten arvioinnin osalta.

Keskeisimpien muutoksien lisäksi kaavaehdotuksen karttaan oli luonnokseen verrattuna 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-aluetta 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. Kaavaselistusta ja kaavan vaikutusten arviointia on tarkistettu edellä mainittujen sekä muiden esille tulleiden muutostarpeiden perusteella.

5.1.5 Kaavaehdotusvaihe, toinen kuuleminen

Ensimmäisestä kaavaehdotuksesta saatiin 10 lausuntoa viranomaisilta, yrityksiltä, yhdistyksiltä ja osuuskunnilta. Lausuntojen pohjalta on muutettu tulvavaara-alueen määräystä, lisätty viitasammakon ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja kaavakartalle sekä muokattu kaavaselistusta ja täydennetty vaikutusten arviointia.

Kaavaehdotuksesta saatiin 68 muistutusta, joista muutama koski samaa asiaa. Kuusi muistutusta kohdistui sellaisiin toiveisiin, jotka oli jo huomioitu kaavaehdotuksessa ja eivät siten aiheuttaneet uusia toimenpiteitä. Muistutuksissa esitetyistä vaatimuksista voitiin huomioida kaavaratkaisussa noin 45 % osittain tai kokonaan. Ensimmäisestä kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen annetut vastineet ovat kaavan liite 17.

Yleisimpiä vaatimuksia olivat:

- Rakennusalueiden rajauksen muutokset tai pienet siirrot 17 kpl, joista yli puolet voitiin hyväksyä
- RA/AP-paikan muutos RA:ksi. Toiveista 5 kpl voitiin hyväksyä
- Uuden rakennuspaikan osoittamisen vaatimuksia oli 9 kpl, joita ei voitu hyväksyä.

Muita vaatimuksia olivat:

- Tulvavaara-alueen osoittaman kaavamerkinnän ja -määräyksen poistaminen
- Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden lisääminen tai pienentäminen
- Toisen maanomistajan rakennuspaikan poistaminen
- Kaava-alueen rajauksen muutos
- Loma-asuinpaikan muuttaminen vakituiseen asumisen mahdollistavaksi
- Venevalkaman poistaminen tai siirtäminen

Ehdotusvaiheessa saadun palautteen sekä kaavatyön aikana havaittujen korjaus- sekä täydennystarpeiden ja ranta-alueen ulkopuolisten alueiden mitoitusperiaatteiden pohjalta laadittiin toinen kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen julkisesti nähtäville katsottiin tarpeelliseksi useisiin osallisiin kohdistuvien kaavarajauksen ja ohjausvaikutusten muutosten johdosta. Muutokset syntyivät tarpeesta määritellä tarkemmin rakentamisen edellytykset ranta-alueen ulkopuolisilla alueilla sekä rantavyöhykkeen ulkopuolisilla maa- ja metsätalousalueilla. Valmisteluvaiheessa mitoitusperiaatetarkastelu oli tehty ja ratkaisut viety kaavakartalle sekä kaavaselistukseen. Ranta-alueen ulkopuolella sovellettavat periaatteet on nyt eritelty täsmällisemmin liitteessä 2b ja täydennetty kaavaselistuksen lukuun 3.

Maanomistajien ehdotusvaiheen kuulemisen aikaan tekemän pyynnön johdosta rantarakennusoikeus on poistettu kaavakartalta jo luvallisesti rakentuneilta, vanhoilta rakennuspaikoilta kiinteistöltä 286-408-5-175 Riihilammella ja 286-410-14-266 Sompasella. Muutos on merkitty mitoitusaulukkuun.

Kaava-aluetta on kavennettu Sompasen, Lappalanjärven Niemenmaan ja Hautalantien alueilta sekä Kymijoen itärannalla Lappakoskentien alueella. Kaava-alueen rajaismuutoksissa on huomioitu ranta-alueen ulkopuolelle kohdistuvat aineistopäivitykset. Kaavasta tarkastelun perusteella pois rajattujen osa-alueiden merkitys rantaosayleiskaavassa on vähäinen, koska alueelle ei kohdistu kaavan tavoitteiden mukaista maankäytön ohjaustarvetta. Kaava-alueen rajaismuutoksen myötä Kirkkokallion kiinteä muinaisjäännös (306010003) Sompasen kaakkoispuolella jää osoittamatta kaavakartalla. Lisäksi rajaismuutosten johdosta Lappalanjärven pohjoisrannalla yksi olemassa oleva maatila (AM) on rajautunut kaava-alueen ulkopuolelle, samoin viisi asuinpihapiiriä (AP) Miehon ja Harjun välisellä alueella Lappakoskentien varrella. Kaavaehdotus on päivitettyllä rajauksella kokonaisuudessaan tarkoituksenmukainen. Kaava-alueen ulkopuolella mahdolliset rakennuspaikkatoiveet voidaan ratkaista tutkimalla sijoittamisen edellytykset rakentamisluvan yhteydessä.

Kouvolan kaupungin tavoitteet Iso-Ruhmaan Martinniemen ja Pilkanmaan ns. raviradan alueen kehittämisestä matkailupalveluiden alueeksi ovat muuttuneet suunnittelun edetessä. Luonnoksessa Martinniemeen oli kaavaluonnoksessa ja 17.1.2024 päivätyssä kaavaehdotuksessa osoitettu alue 800 k-m² ja Pilkanmaalle 1000 k-m² enimmäisrakennusoikeudella matkailupalveluille. Toisessa kaavaehdotuksessa alueet on osoitettu yleiseen virkistyskäyttöön merkinnöillä VR, VR-1 ja M.

Toisen kaavaehdotuksen myötä kaavamääräyksiä maa- ja metsätalousalueille, asuinrakennusalueelle (AP-1), loma-asuntoalueelle (RA-2) sekä retkeily- ja ulkoilualueille (VR, VR-1, VR-2) on tarkistettu. Kaavamerkinnot RM-2 Lappalanjärven Kirjopetinniemenestä (-> RA/AP), RM-3 Pyhäjärven Väärälästä (muutoskohde poistettu) ja RM-8 Iso-Ruhmaan Martinniemenestä (-> VR-1) on poistettu muuttuneen kaavaratkaisun myötä. Muilta kuin rakentamiseen varatuilta alueilta kiinteistön mahdollinen rakennusoikeus on siirretty rakentamiselle tarkoitetuille alueille. Kaava-alueella loma- ja vakituinen asuinrakentaminen on kielletty muualle kuin kaavassa näille osoitetuille alueille. Luonnos- ja ehdotusvaiheessa ollut rannan mitoitusvyöhykkeen merkintä (rv) on poistettu tehtyjen sisältömuutosten myötä. Kaavan liitteenä olevissa mitoitusperiaatteissa (liite 2) on kuvattu tarkemmin mitoittavat alueet sekä niiden rajaukset.

5.1.6 Hyväksymisvaihe

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (AKL 37 §).

5.1.7 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 2.9.2019. Läsä olivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Museovirasto, Suomen Metsäkeskus, Metsähallitus, Kouvolan kaupunki ja kaavan laatija 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 alueidenkäyttölakiin

Rakentamisen soveltuvuutta rantamaisemaan on ohjattu kaavassa antamalla maisemaa, rantapuustoa ja rakentamisen rantaetäisyyttä koskevia määräyksiä. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan useamman rakennuspaikan ryhmiin. Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat ja kallioalueet on huomioitu kaavassa. Kaavaan on osoitettu Natura-alueita, luonnonsuojelualueita, perustettavia luonnonsuojelualueita sekä luontoselvityksen mukaisia luontoarvoiltaan arvokkaita alueita ja kohteita. Kaavassa on varattu alueita yleiseen virkistyskäyttöön ja osoitettu ulkoilureittejä. Omilla merkinnöillään on osoitettu yhdyskuntien vedenhankintaan tarkoitettu 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 terveyst- ja ympäristösuojelunviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Kaava-alueella on paljon olemassa olevaa rakennuskantaa, jolloin kaavoitettavan alueen rantaviivaan pituuteen nähden on muodostunut suhteellisen vähän uutta rantarakennusoikeutta. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan olevan rakennuskannan yhteyteen tai uusiin ryhmiin. Rantarakentamisen rakentamistiheyden määrittelyssä käytetty mitoitusnormi on katsottu kaupunkialueen läheisille ranta-alueille soveltuvaksi ja vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet huomioon ottavaksi. Olemassa oleva rakennuskanta ja maanomistusolosuhteet vaikuttavat merkittävästi kaavoituksessa osoitettaviin yhtenäisiin, rakentamiselta vapaisiin rannanosiin. Kaupungin omistamille maille on osittain luonnonsuojelutavoitteiden vuoksi osoitettu vain osa mitoitusperiaatteiden mahdollistamasta rakennusoikeudesta, mikä lisää yhtenäisten rakentamattomien rantaosuuksien määrää alueella.

5.3 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.

Taulukko 2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen kaavassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Huomioiminen kaavassa
<i>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</i>	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 olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston hyödyntämistä. Kaavalla tuetaan alueen olemassa olevia elinkeinoja osoittamalla alueita maa- ja metsätalouden, matkailupalveluiden ja virkistyskäyttöön.
<i>Tehokas liikennejärjestelmä</i>	Alue on pääosin haja-asutusaluetta, jolla yksityisautoilu on pääasiallinen liikkumismuoto. Osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu siten, että niiden asukkaat pystyvät hyödyntämään joukkoliikenneyhteyksiä. Uusi rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti olemassa olevien teiden varsille ja tieyhteyksien päähän.
<i>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</i>	Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa eikä sellaista kaavalla ole osoitettu. Uutta rakentamista ei ole osoitettu merkittävää ympäristöhäiriötä aiheuttavien toimintojen välittömään läheisyyteen. Alueella tai sen läheisyydessä olevat rautatiet ja maantiet aiheuttavat melua alueelle. Uudet rakennuspaikat on osoitettu melualueiden ulkopuolelle. Kaavasuunnittelussa on otettu huomioon viranomaisien selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyritty ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei ole osoitettu tulvavaarassa oleville tai tulvan saartamille alueille ja rakentamista ohjataan kaavan rakentamismääräyksillä.
<i>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</i>	Kaavassa on osoitettu omilla merkinnöillään ja määräyksillään arvokkaat luontokohteet ja maisema-alueet, arvokkaat rakennukset sekä muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet. Hovinsaaren, Tehtaansaaren, Tuhosaaren ja Possonkorven virkistys- ja ulkoilualueille 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.

5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavan mukaisesti yleiskaavassa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat ja kallioalueet, Salonsaareen perustettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue, Seveso-laitosten konsultointivyöhykkeet, veneväylä ja melontareitti, venesatama, pohjavesialue, arvokas pintavesialue, Natura-alueet, pääsähkölinja, kantatie ja päärata.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu virkistys- ja ulkoilualueita Iso-Ruhmaan Martinniemeen, Sompasen eteläosaan, Lappalanjärven pohjoisosaan ja Kymijoella Hovinsaareen ja Tehtaansaareen. Virkistysalueet, siniviheryhteystarve ja patikointireitti on huomioitu kaavaratkaisussa huomioiden yleiskaavan tarkkuustaso ja kaupungin maanomistus. Hovinsaari ja Tehtaansaari on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueena, ja saariin ei ole osoitettu uutta rakentamista muutoin kuin tähän tarkoitukseen. Lappalanjärven pohjoisosan ranta-alueille on osoitettu perustetut luonnonsuojelualueet, retkeily- ja ulkoilualueita, ulkoilureitti ja asuinrakennuspaikkoja. Sompasen alueella sijaitsee uimaranta, arvokas kallioalue ja luonnonsuojelualue. Muu Sompasen eteläinen rannanosa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta. Martinniemeen on osoitettu kaksi uutta rantarakennuspaikkaa, muutoin alue on osoitettu yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun nykyisestä maankäytöstä (matkailupalvelujen aluevaraus) poiketen.

Tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit on mahdollisuuksien mukaan huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä, eikä uusia rakennuspaikkoja ole osoitettu tulvavaara-alueille. Yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säästämiseksi kaavassa on osoitettu laajempia virkistysalueita Martinniemeen, sekä Hovinsaaren ja Possonkorven alueille. Kaava-alueelle jää myös muita rakentamattomia rannanosuuksia yleiseen virkistyskäyttöön, sillä vain noin puolet kaava-alueen rantaviivasta on osoitettu rakentamiseen. Rantaosayleiskaavalla ei ole osoitettu sellaisia toimintoja, jotka vaikuttaisivat vaelluskalakantojen lisääntymiseen jokialueilla tai olisi riski Kymijoen arvokkaan pintavesialueen käytettävyyteen yhdyskuntien vedenhankintaan. Suunnittelualueella on vesi- ja viemäriverkostoa Lappalanjärven 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 määräyksiä koskien jätevesien käsittelyä.

Maakuntakaavan sisältö ja ohjausvaikutus on huomioitu osayleiskaavaa laadittaessa. Yleiskaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan merkintöjen ja määräysten kanssa.

5.5 Kaavan suhde voimassa oleviin yleiskaavoihin

Oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava korvaa voimaan tultuaan alueen yleiskaavat ja rantaosayleiskaavasta tulee alueen maankäyttöä ohjaava kaava.

5.5.1 Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava on saanut lainvoiman 6.1.2016.

Rantaosayleiskaavassa on huomioitu osayleiskaavassa osoitetut kulttuuriympäristön arvot ja tarkennettu ranta-alueen aluevarauksia mm. retkeily- ja ulkoilualueiden ja suojelualueiden osalta, vakituisen asumisen sekä rantaosayleiskaavaa varten laaditun mitoituksen mukaisten rakennuspaikkojen osoittamisen osalta. Saarennon maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen status on laskenut selvitysten perusteella paikallisesti arvokkaaksi.

5.5.2 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 ranta-asemakaavoitettavaksi matkailupalvelujen alueena (RM). Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavassa merkintää on tarkennettu pienialaisemmaksi RM-5-alueeksi, jolla on rakennusoikeutta 600 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 osoitettu rakennusoikeutta 75 k-m²/alue.

5.5.3 Jaalan itäosan rantayleiskaava

Martinniemessä on voimassa Jaalan itäosan rantayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2003. Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavassa alueelle ei ole enää osoitettu matkailupalvelujen aluetta (RM), koska alueen maankäytön tavoitteet ovat muuttuneet. Suurin osa Martinniemen muutosalueesta on merkitty retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR, VR-1). Alueelle on osoitettu kaksi asuin-/ lomarakennuspaikkaa (RA/AP).

5.5.4 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 kaavamutoksella on siirretty maanomistussyksikön sisällä 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.

5.6 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, luonnon monimuotoisuuteen ja maisemaan. Vaikutusten arviointi pohjautuu selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin sekä kaavatyön eri vaiheissa tehtyihin maankäytön vaihtoehtotarkasteluihin.

5.6.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen

Kaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen tai läheisyyteen yhdyskuntarakennetta täydentäen. 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. Kaava-aluetta lähimmät peruskoulut ja lukiot sijaitsevat Kuusankosken, Voikkaan, Jaalan sekä Valkealan kirkonkylän ja Jokelan alueilla. 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 kiinteistökohtainen rakennusoikeus on kaavassa määritetty. Rakennuspaikkojen olemassaolo lisää tilojen vakuusarvoa ja helpottaa myös uudisinvestointien rahoitusta. Kaavan mahdollistaman maankäytön toteuttaminen on pääosin maanomistajien asia. Lisärakentaminen ja vakituisen asumisen lisääntyminen luo paineita yksityistieverkon parantamiseen ja kunnossapitoon. Suuri osa Lappalanjärven rantojen kiinteistöistä sekä Niemenmaan ja Miehon alueet kuuluvat vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkon alueelle. Osa kaava-alueesta on Kouvolan veden toiminta-alueella. Vesi- ja viemäriverkoston kehittäminen ja laajentaminen voi tulla ajankohtaiseksi uudisrakentamisen ja käyttötarkoitusten muutosten eli vakituisen asumisen lisääntymisen myötä.

5.6.3 Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen

Kaavaan on osoitettu 189 olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa, joiden käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi. Lisäksi on osoitettu 21 uutta rakennuspaikkaa, jotka voidaan toteuttaa asuinrakennus- tai lomarakennuspaikkoina. Jos arvioidaan, että noin 50 % eli noin 105 näiden alueiden

rakennuspaikoista muutettaisiin tai rakennettaisiin vakituiksi asuinrakennuksiksi, vakituisten asukkaiden määrä lisääntyä kaava-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 uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä. Yksi uusi rakennuspaikka (RA/AP) on osoitettu raideliikenteen 50 dB melualueelle. Seveso-direktiivin mukaiselle konsultointivyöhykkeelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja tai muita herkkiä toimintoja.

Kymijoen tulvavaara-alueet on huomioitu rakennuspaikkojen sijoittelussa eikä uusia rakennuspaikkoja ole osoitettu tulvavaara-alueille, tai niiden saartamille alueille. Kaavassa on osoitettu likimääräinen suurtulvan vaara-alue (1/100a), joka ohjaa rakennusvalvontaa sekä rakentamiseen ryhtyvää huomioimaan mahdollisen alueella esiintyvän tulvavaaran rakentamista suunniteltaessa.

Kaavassa on osoitettu taajamatoimintoihin kytkeytyviä yleiseen käyttöön tarkoitettuja virkistysalueita mm. Kymijoen Hovinsaareen, Iso-Ruhmaan Martinniemeen ja Lappalanjärven pohjoisosiin Härkämäen ja Possokorven alueille. Kaava-alueella sijaitsee yleinen uimaranta Sompasen rannalla. Kaava-alueelle jää myös muita rannanosia yleiseen virkistyskäyttöön, koska rakennusoikeudet on sijoitettu ryhmiin pitkien rakentamattomien rantaosuuksien säästämiseksi. Alueen vesistöjen virkistyskäyttöön kaavaratkaisulla ei ole heikentävää vaikutusta, koska rantojen rakentamistiheys on kohtuullinen ja vesillä liikkumiseen käytettävät vesialueet leveitä. Kaavaan on osoitettu ohjeellinen melontareitti Lappalanjärven, Harjunjoen ja Kymijoen alueille. Kaava-alueella on useita venevalkamia ja veneväyliä. Rantojen virkistyskäyttö tukee erityisesti sosiaalista ja ekologista kestävyyttä, kuten asukkaiden hyvinvointia lähiluonnon hyödyntämisen kautta sekä liikkumisen ja matkailun tukemiseen.

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

5.6.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Kaava-alueelle osoitettu rakentamisen määrä on uusien rakennuspaikkojen osalta vähäinen suhteessa alueen kokoon, rantaviivan pituuteen ja olemassa olevaan rakentamiseen nähden. Näin ollen alueen tiestön liikennemäärissä ei oleteta tapahtuvan merkittäviä muutoksia. Paikallisella tasolla yksityisteille

voi tulla kaavan myötä uusia osakkaita ja käyttöaste muuttua jo toteutuneilla alueilla. Kaavalla on osoitettu 36 uutta rakennuspaikkaa. Lisäksi kaavaan on osoitettu kaikkiaan 210 lomarakennuspaikkaa, joiden käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi. Arviona on, että noin 50 % eli noin 105 näiden alueiden rakennuspaikoista muutettaisiin vakituiseksi 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 noin sadan loma-asuntokäytössä olevan rakennuspaikan muuttaminen vakituiseksi asunnoiksi lisäisi matkatuotoksia noin 100:sta 200:ta. Liikennemäärien lisäys näkyisi erityisesti kesäajan ja viikonloppujen ulkopuolisina aikoina, jolloin loma-asuntoihin tehdään vähemmän matkoja. Mahdollisesti lisääntyvät liikennemäärät jakautuvat kuitenkin eri puolille suunnittelualuetta, joten muutoksella ei ole heikentävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen tai liikenteen sujuvuuteen.

5.6.6 Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella on vesi- ja viemäriverkostoa Lappalanjärven 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 sijoittuvat pohjavesialueet on osoitettu kaavakartalle omalla merkinnällään ja pohjaveden laadun ja määrän vaarantamisen sekä maaperän pilaamisen kieltävällä määräyksellä. Vedenhankintaan soveltuvalle pohjavesialueelle on osoitettu Hautalan alueella toteutuneiden asuin- ja lomarakennuspaikkojen yhteyteen yksi uusi rakennuspaikka, millä ei ole mainittavaa vaikutusta pohjaveden laatuun tai määrään. Kaavassa on myös huomioitu omalla merkinnällään yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeä vesistöalue Kymijoki Pyhäjärven suulta Pilkanmaalle. Kaavassa ei osoiteta sellaista rantojen maankäyttöä, josta olisi haittaa pintaveden suojeluarvoille tai laadulle esimerkiksi haitallisten valumien ja päästöjen kautta. Kaavan mahdollistama uusi rakentaminen on tavanomaista loma-asunto- ja pientalorakentamista, josta aiheutuvat vaikutukset vesistölle, kiintoaineskuormitus mukaan lukien, ovat hyvin vähäiset.

Kaavatyötä varten on laadittu luontoselvitys, johon perustuen kaavaan on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita tai kohteita sekä uhanalaisten tai harvinaisten lajien selvityksissä tunnistettuja esiintymisalueita. Uudet rakennuspaikat on pystytty pääosin

sijoittamaan näiden alueiden ulkopuolelle. Luo-2-merkinnälle on annetun määräyksen mukaisesti alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Lisäksi tulee selvittää maankäytön muutoksen vaikutukset kyseisen lajin esiintymään.

Kaavaan on osoitettu SL-1-merkinnällä perustettava luonnonsuojelualue Salonsaassa. Suojelun toteutuksella on positiivinen vaikutus luonnonarvojen ja monimuotoisuuden säilymiseen alueella.

5.6.7 Vaikutukset maisemaan

Suunnittelualueen Kymijoen rannat Pilkkanmaalta Kuusaanlammelle ovat osa Kymijokilaakson kulttuurimaisemaa. Kulttuurimaisema-alueelle on osoitettu uusia rantarakennusoikeuksia.

Rakennuspaikat sijoittuvat suojapuustoltaan peitteiselle ranta-alueelle ennestään toteutuneen rakennetun alueen väliin. Kulttuurimaisema-alueet Kymijoella ja Kimolassa on merkitty kaavakartalle omalla merkinnällään ja määräyksellä, jonka mukaisesti alueelle sijoittuvien rakennus ja muiden hankkeiden yhteydessä tulee huomioida alueen maisema-arvot. Rakentamisen mittakaavan, tyylin, rakennusmateriaalien ja värityksen on sopeuduttava ympäröivään maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön.

Maisemaselvityksessä (FCG 2023, liite 11) paikallisesti arvokkaaksi on ehdotettu maisema-alue Lappalanjärven lounaispuolelle, alueelle Mettalonlahti-Nisos. Maisema-alue sijoittuu suurelta osin kaavoitettavan alueen ulkopuolelle ja osin päällekkäin Saarennon kylän rakennetun kulttuuriympäristöalueen kanssa, joten sitä ei ole osoitettu kaavakartalla. Tällä kaavalla ohjataan rakentamista pääasiassa vesistöjen ranta-alueilla ja uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu maisemaselvityksen mukainen ohjeistus.

Uusien rakennuspaikkojen toteutuessa ranta-alueiden luonnonmaisema muuttuu niiltä osin rakennetuksi ympäristöksi, mikä muuttaa paikallisesti maisemarakennetta. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan maisemassa avoimien alueiden ulkopuolelle ja olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen vaikutusten vähentämiseksi. Joitakin rakennuspaikkoja on maaomistusolojen vuoksi jouduttu sijoittamaan peltoalueille, mutta pyritty sijoittamaan rakennettavuudelta ja maiseman kannalta parhaaseen paikkaan. Muutoksia maisemassa tulee myös rakennusoikeuden määrän kasvusta ja siihen liittyvästä mahdollisesta lisärakentamisesta käyttötarkoituksen muutokset vakituiseen asumiseen olemassa oleville lomarakennuspaikoille mahdollistavilla RA/AP-alueilla. Suuri osa nykyisistä loma-asunnoista ei sellaisenaan sovellu vakituiseen asuinkäyttöön, joten uudisrakentamisen myötä rakennuskanta tulee uusiutumaan. Kohtalaisia muutoksia maisemassa tapahtuu Hautalanlammen, Riihilammen ja Lappalanjärven Saarennon peltoalueella. Kaavassa on kuitenkin annettu määräyksiä koskien rantojen käsittelyä ja rakentamisen sopeuttamista ympäröivään maisemaan: 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. Rantojen maankäytön vaikutuksia maisemaan on selvitetty tarkemmin maisemaselvityksessä (liite 11).

5.6.8 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön

Kaavassa on huomioitu Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan mukaiset maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet 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. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista. Kaavassa ei ole osoitettu maankäyttöä, joka ohjaisi olemassa olevien rakennusten purkamiseen. Vaikutuksia rakennettuun kulttuuriperintöön on selvitetty tarkemmin rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (liite 12).

5.6.9 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Arkeologisen inventoinnin mukaiset tunnetut 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

Kaavalla ei ole rajoitettu maa- ja metsätalouteen liittyvää tuotanto- ja talousrakentamisen määrää maatilojen talouskeskusten alueilla (AM) eikä maa- ja metsätalousvaltaisille alueille (M, M-1 ja MY) ole asetettu maa- ja metsätalouskäyttöä koskevia rajoitteita. Alueilla tiedossa olevat luonnonarvot ja lajien esiintymisalueet on osoitettu omilla informatiivisilla merkinnöillään. Asuin- ja lomarakentaminen on määritetty kaavassa muille alueille, jolloin maa- ja metsätalousalueet jäävät lähtökohtaisesti rakentamisesta vapaiksi. Kaava sallii maa- ja metsätalouden harjoittamisen alueella, ja siihen liittyvän tarpeellisen rakentamisen. Tämä turvaa maa- ja metsätalouselinkeinojen toimintaedellytyksiä.

5.6.11 Elinkeinovaikutusten arviointi

Kaava mahdollistaa maa- ja metsätalouteen liittyvän elinkeinotoiminnan maatilojen talouskeskusten alueilla sekä maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla. Matkailupalvelujen alueet mahdollistavat matkailuun liittyvien elinkeinojen kehittymisen Pyhäjärven veneväylien varrella Pilkanmaalla ja Kimolan kanavan läheisyydessä. Seveso III –direktiivin mukaisten laitosten ohjeellisen konsultointivöhykkeen alueille on

osoitettu vain alueelle jo toteutuneen maankäytön mukaisesti asuinrakentamista. Alueelle ei ole sijoitettu laitoksen toiminnan kannalta ristiriidassa olevia herkkiä toimintoja.

5.6.12 Vaikutukset kauppaan ja palveluihin

Uudet asuinrakennuspaikat ja vakituisen asumisen mahdollistavat alueet on sijoitettu olemassa olevien taajamien läheisyyteen, kohtuulliselle etäisyydelle julkisista ja kaupallisista palveluista. Alueella toteutuneeseen maankäyttöön nähden merkittävää muutosta esimerkiksi alueen ostovoimaan ei ole.

5.6.13 Ilmastovaikutukset

Rantaosayleiskaavassa osoitetaan yksittäisiä uusia rakennuspaikkoja ja mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutoksia loma-asunnoista vakituisiksi asunnoiksi. Uusien rakennuspaikkojen osalta hiiltä sitovaa puustoa häviää jonkin verran, mutta rantarakentamisessa edellytettävä rannan suojapuusto säilyy.

Alueella pääliikkumismuoto on yksityisautoilu, mikä lisää kaavan rakennuspaikkojen toteutumisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä. Rakennuspaikat on pyritty sijoittelemaan useamman rakennuspaikan ryhmiin, jotta uusia pääsyeitä ja muuta uutta infrastruktuuria tarvitsisi rakentaa mahdollisimman vähän.

Kaavan toteutusvaiheen ratkaisuilla voidaan vaikuttaa päästöjen määrään rakentamisessa ja rakennusten käytössä (esim. rakennusten energiatehokkuus, rakennusmateriaalit ja uusiutuvan energian käyttö). Käyttötarkoituksen muutostilanteissa rakennusten ilmastovaikutukset saattavatkin vähentyä merkittävästi, mikäli rakennusta peruskorjataan ja siinä huomioidaan tehokkaasti edellä mainitut asiat. Toisaalta ilmastovaikutusten kannalta on positiivista myös, mikäli käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä asuinkäyttöön jää vain yksi vakituinen asunto, aiemman vakituisen- ja loma-asunnon sijasta. Tällöin myös asuntojen välinen kulkeminen ja siten liikenteen päästöt vähenevät.

Negatiivisena vaikutuksena taas voidaan pitää sitä, että kaava-alueella sijaitsevat vakituiset asuinrakennukset sijaitsevat tiiviiseen taajamarakenteeseen nähden jokseenkin kaukana Kouvolan palveluista, mikä lisää yksityisautoilua ja sitä myöten liikkumisen päästöjä.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu tulvavaara-alueet. Rakentaminen alueella säilyy haja-asutusluonteisena, joten sään ääri-ilmiöihin sopeutumismahdollisuudet ovat hyvät. Rakennuspaikat sijoittuvat pääosin metsäisille ranta-alueille, joilla puusto tuo suojaa helteeltä ja vesistön läheisyys viilentää pienilmastoa lämpimämpinä kausina. Lisäksi väljillä rakennuspaikoilla lumi ja hulevedet pystytään käsittelemään hyvin, eikä niitä tarvitse viedä tai ohjata kauemmaksi. Alimman rakentamiskorkeuden määrittäminen on keskeinen tekijä ilmastomuutokseen varautumisessa, jonka tavoitteena on pienentää uuteen rakennuskantaan kohdistuvaa tulvariskiä.

5.6.14 Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi

Rantaosayleiskaavalla muodostuva rakennusoikeus on osoitettu kiinteistökohtaisesti kaavakartalla suunnitteluun hyväksyttyjen mitoitusperiaatteiden ja emätilaselvitysten perusteella. Emätilaselvityksen mukainen yhteen poikkileikkausajankohtaan perustuva kaavaratkaisu on maanomistajille tasapuolinen. Mitoitusperiaatteissa on huomioitu emätila- ja kohtuullisuusperiaate, jota on voitu soveltaa laajassa mittakaavassa sekä tarvittaessa tapauskohtaisesti. Maanomistajat, joiden omistamien kiinteistöjen alueella ei ole rakennusoikeutta, voivat hyödyntää maa-alueitaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla esimerkiksi maa- ja metsätalouteen. Kaavaratkaisu ei aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa.

5.6.15 Natura-arvioinnin tarpeellisuuden arviointi

Kaava-alueella on yksi Suomen Natura 2000 -verkostoon sisällytetty kohde; Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi SAC FI0424011. Lappalanjärven Nisoksen alue, Käyräjoen suualue, Hovinlahti ja Sulkavaistenlahti sekä Kytölänlampi ovat matalia ruovikkoisia ja kortteikkoisia vesialueita. Suojeluperusteena olevat lajit ovat hentonäkinruoho, jättisukeltaja ja täplälampikorento.

Alueilla elää runsaana luontodirektiivin liitteen II ja IV (a) lajeihin kuuluva elinvoimainen 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. Elinvoimainen jättisukeltaja esiintyy myös alueella.

Nisoksen rannalle on osoitettu yksi uusi omarantainen asuinrakennuspaikka, joka sijoittuu maanomistusolosuhteista johtuen avoimelle peltoalueelle. Nisoksen rannalla on yhdeksän toteutunutta rakennuspaikkaa, joista viiden osalta kaava mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen vakituiseen asumiseen. Jokelanjokisuulla Natura-alueen välittömässä läheisyydessä on olemassa yksi saunarakennus. Kaava mahdollistaa Jokelanjoen alueella kahdeksan loma-asunnon muuttamisen asuinrakennuspaikoiksi.

Sulkavaistenlahdella kaavoitettavalla alueella Natura-alueeseen rajautuu kaksi omarantaista asuinrakennuspaikkaa, joista toinen on uusi rantarakennusoikeus.

Jokelanjoen suun vesialueelle osoitettu ohjeellinen melontareitti ei vaadi rakentamistoimipiteitä. Natura-alueeseen ei siten kohdistu suoria vaikutuksia. Alueella liikkumisella ei ole vaikutuksia hentonäkinruuhon, jättisukeltajaan tai täplälampikorentoon, koska liikkumisella ei ole vaikutusta hentonäkinruuhon esiintymiseen tai jättisukeltajan tai täplälampikorenon elinalueeseen. Sama voidaan arvioida myös käyttötarkoituksen muutosten takia lisääntyvästä vesiliikenteestä.

Nisoksella, Jokelanjoella ja Sulkavaistenlahdella varsinainen rakentaminen ei kohdistu suoraan Natura-alueelle. Vaikutuksia vesialueella esiintyviin arvoihin ja lajistoon voi seurata mahdollisten laiturien rakentamisen tai muiden vesialueeseen kohdistuvista toimista. Kaavan rantarakennuspaikat eivät sijoitu tiheään rantakasvillisuuden edustalle eivätkä luontoselvityksessä määritetyille elinympäristöille, jotka kaavassa on osoitettu luo-1 ja luo-2 alueina. Hentonäkinruohon kasvupaikat sijoittuvat ruovikon ulkoreunalle pieniin aukkopaikkoihin. Mahdollisten laitureiden rakentaminen ei siten vaaranna hentonäkinruohon esiintymistä alueella. Em. koskee myös jättisukeltajaa ja täplälampikorentoa.

Välilliset vaikutukset tulevat lähialueen asukkaiden mahdollisesta liikkumisesta Natura-alueella. Liikkuminen tapahtuu käytössä olevan venevalkaman ja läheisen Nisoksen lintutornin alueiden sekä muiden lähialueen venerantojen kautta. Liikkuminen veneillä tai kanooteilla Nisoksen vesialueella ei vaaranna suojeltujen lajien suojelutasoa.

Rakennuspaikat liitetään mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon ja vesien käsittely hoidetaan kiinteistökohtaisesti, jolloin vähäisiä hulevesiä lukuun ottamatta päästöjä vesistöön ei rakentamisen ja ranta-asumisen johdosta muodostu. Peltosaluuden ravinnevaluma todennäköisesti vähenee rakentamisen myötä.

Kaavassa määrätään, 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. Lisäksi mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta toimivaltaiselle viranomaiselle ja pyydettyä lausunto (LsL 37 §). Määräykset turvaavat siten Natura-alueen arvot.

Kaavassa ei ole osoitettu Natura-alueelle tai sen läheisyyteen sellaista uutta toimintaa, jolla olisi merkittäviä haitallisia suoria vaikutuksia Natura-alueen lajistoon. Kaavaratkaisu ei merkittävästi muuta Natura-alueen käyttöä. Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu suoria vaikutuksia Lappalanjärven lahdet ja Kytölänlampi Natura-alueen suojeluperustana olevaan lajistoon. Natura-alueen läheisyydessä ei ole tiedossa myöskään muuta sellaista hanketta, joka yhdessä tämän kaavaratkaisun kanssa vaarantaisi niitä arvoja, jonka vuoksi Natura-alue on perustettu. Edellä esitetyn perusteella kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittävää haittaa. Erillistä Natura-arviota ei ole tarpeellista laatia.

5.7 Yleiskaavan toteuttaminen

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava on laadittu alueidenkäyttölain (maakäyttö- ja rakennuslain) mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennusten rakentamiseen yleiskaavassa määrättyille alueille (AKL 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: Kouvolan kaupunki, kaupunkisuunnittelu / yleiskaavoitus, PL 85, 45100 Kouvola

Kaavan laatija:

Maria Ouni, projektipäällikkö, p. 041 730 8490, maria.ouni@fcg.fi

Timo Leskinen, projektipäällikkö 12/2024 saakka

Heli Jokela, suunnittelija 08/2022 saakka

FCG Rakennettu Ympäristö Oy, Microkatu 1, PL 1199, 70211 Kuopio

7 Liiteaineistot

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 14.12.2023)
- Liite 2a Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa mitoituseriaatteet (tekninen lautakunta 12.3.2019 § 47)
- Liite 2b Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa mitoituseriaatteet ranta-alueen ulkopuolella (15.4.2026)
- Liite 3 Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa, luontoselvitys 2018–2019 (Luontoselvitys Kotkansiipi)
- Liite 4 Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa, Hautalanlampi, Riihilampi ja Kontjärvi 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 (Luontoselvitys Kotkansiipi)
- Liite 8 Mitoitustaulukot (15.4.2026)
- Liite 9 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelumuistio 2.9.2019
- Liite 10 Meluvyöhykkeet 2016 (WSP Finland Oy)
- Liite 11 Maisemaselvitys 2023 (FCG Finnish Consulting Group Oy)
- Liite 12 Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2023 (Kouvolan kaupunki)
- Liite 13 Vesihuollon koontikartta (15.4.2026)
- Liite 14 Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet (17.1.2024)
- Liite 15 Virkistyskäyttökysely 2023 (4.9.2023)
- Liite 16 Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa, Liito-orava- ja viitasammakkotarkistukset 2023 (Luontoselvitys Kotkansiipi)
- Liite 17 Ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten vastineet (15.4.2026)