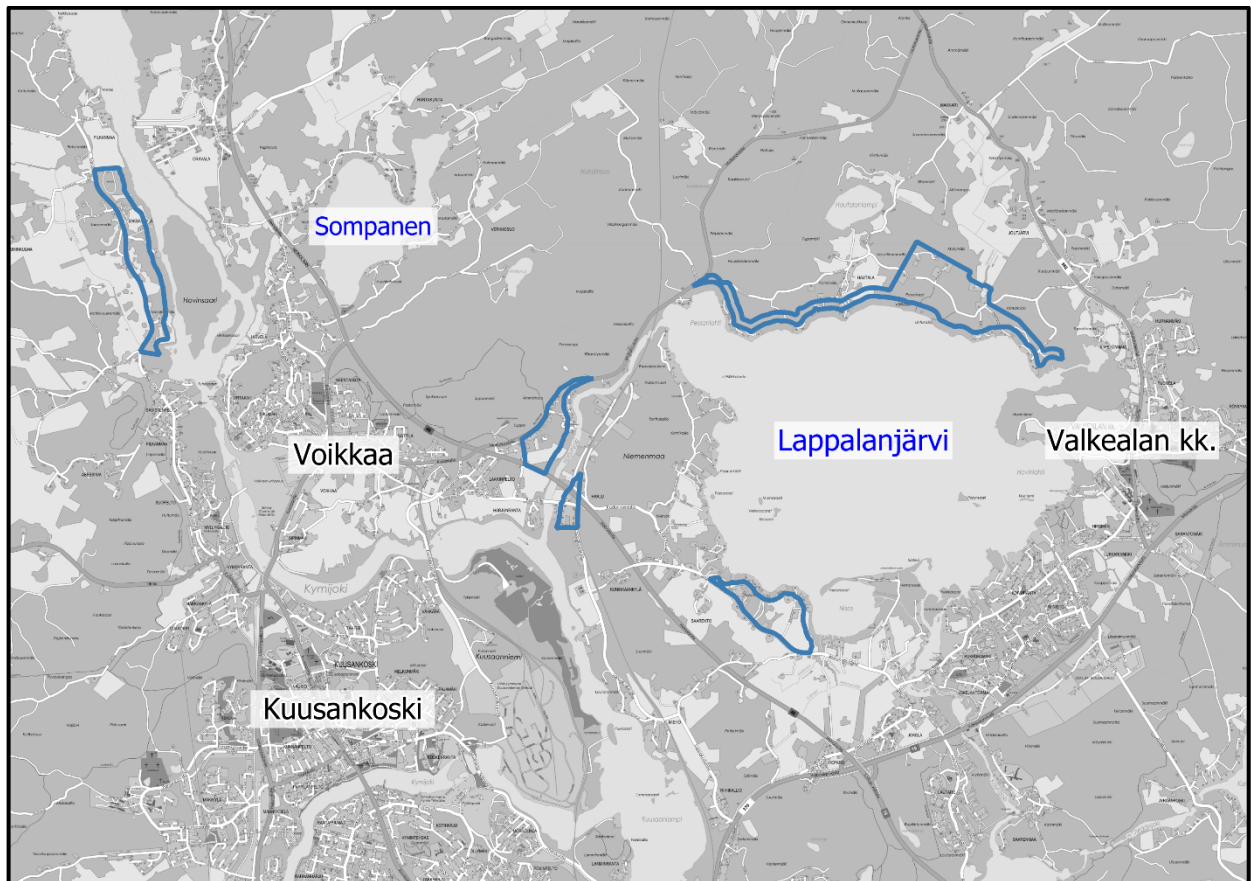


MITOITUSPERIAATTEET RANTA-ALUEEN ULKOPUOLELLA

Kymijoen rantaosayleiskaava, pohjoisosa

1.3.2025, päivitetty 15.4.2026



Tässä asiakirjassa käsitellään kaavan mitoituseriaatteen ranta-alueen ulkopuolisilla alueilla Pilkanmaan Saksankylässä, Harjussa sekä Lappalanjärven eteläosassa Saarennessa sekä Lappalanjärven pohjoisosassa Hautalantien ja Sulkavantien alueella. Yllä olevassa kuvassa osa-alueet on rajattu sinisellä viivalla.

Tähän asiakirjaan perustuva mitoitustalukenta on esitetty kaavan liitteen 8 mitoitustaulukoissa.

1 Lähtökohdat ja tarkoitus

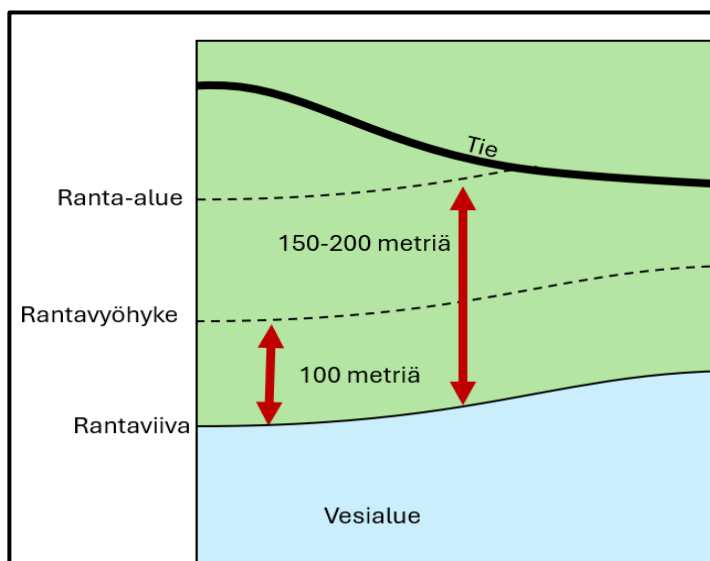
Osayleiskaavan mitoitusperiaatteilla pyritään saamaan aikaan kaupunkirakenteeseen sopiva ja aikaa kestävä kaavaratkaisu, jolla ratkaistaan ranta-alueen ulkopuolisten alueiden rakentaminen. Täydennysrakentamista taajamapalveluiden ja vesistöjen lähellä arvioidaan kokonaisuutena huomioiden alueidenkäytön tavoitteet, sijainti yhdyskuntarakenteessa ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Kiinteistöjaotus, omistussuhteet, olemassa oleva tiestä sekä mahdollinen vesijohto- ja viemäriverkosto ovat suunnitteluun vaikuttavia tekijöitä kaavaa varten laadittujen selvitysten ohella. Rakentamiseen edulliseksi määritetyillä ja täydennysrakentamiseen soveltuvaksi todetuilla alueilla asuinrakennuspaikkojen määrä ja sijainti osoitetaan osayleiskaavassa kiinteistökohtaisesti. Mitoitusperusteena käytetään kiinteistöjen mitoittavaa pinta-alaa.

Tarkastelussa olevat alueet sijoittuvat kaupunkialueen läheisille haja-asutus ja kyläalueille. Alueiden rakentamistiheyden määrittelyssä sovelletaan Keskeisen kaupunkialueen kaavamääräystä (AP-2), eli rakennuspaikkoja ei voida sijoittaa siinä määrin, että asemakaavoituskynnys ylittyy. Rakennuspaikalta vaadittua vähimmäispinta-alaa ei näillä alueilla käytetä rakennuspaikkojen lukumäärää ohjaavana. Tällä tarkoitetaan, että haja-asutusalueelle määritetty yksittäisen rakennuspaikan vähimmäispinta-ala ei yksistään toimi perusteena uuden rakennuspaikan muodostumiselle, koska mitoitusperiaatteiden tavoitteena on ottaa huomioon aluekokonaisuudessa tavoiteltu ja tarkoituksenmukainen rakentamistiheys.

Osa-alueille tutkittiin vaihtoehtoja eri rakentamistiheyksille, ja joillakin alueilla laskentamallit tuottivat maankäytön tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta tuloksia, jotka johtaisivat ei-toivottuun maankäyttöön. Kaavasta tarkastelun perusteella pois rajattujen osa-alueille ei kohdistu kaavan tavoitteiden mukaista maankäytön ohjaustarvetta, ja siten niiden merkitys on suunnittelun kannalta vähäinen.

2 Rakennusoikeuden muodostumisen periaate

Alueen rakentamistiheyden määrittely on pinta-alaperusteinen. Alueelta lasketaan emätilan pinta-ala ja lasketaan emätilakohtaisesti pinta-alaan perustuva laskennallinen rakennusoikeuden määrä. Pinta-alan perusteella saadaan rakennusoikeuden määrä, josta vähennetään jo rakennetut rakennuspaikat. Emätiloille kuuluva rakennusoikeuden määrä jaetaan nykyisille kiinteistöille muodostumisajankohdan ja pinta-alan suhteessa.



Kuva 1 Piiirros rantavyöhykkeestä ja ranta-alueesta. Ranta-alueen leveys vaihtelee maastonmuotojen, tiestön ja vesistömaiseman vaikutuksesta.

Emätilan kokonaispinta-ala määrittää rakennuspaikkojen teoreettisen enimmäislukumäärän. Emätilan rakennusoikeuden määrä saadaan laskemalla 1.7.1959 mukaisella kiinteistöjaotuksella emätilan pinta-ala lisärakentamiseen soveltuvilta osa-alueilta. Pinta-ala on laskettu mitoittavilta osa-alueilta siten, että rantavyöhykkeen, eli 100 metrin etäisyydellä rannasta olevat alueet on vähennetty laskennasta. Rantavyöhykkeellä rantarakentamista ohjaavat eri mitoitusperiaatteet (liite 2a). Näin ollen emätilojen ja tilojen laskettavasta pinta-alasta on ranta-alueen ulkopuolella vähennetty 100 metrin syvyinen rantavyöhyke.

Laskettava alue käsittää vain rekisterikiinteistöjen kaava-alueella sijaitsevat osat. Mitoituslaskennan perusteena oleva pinta-ala on saatu Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmästä. Kaikki kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistön osat mitoitetaan.

Jaettaessa emätilan mahdollisesti jäljellä olevaa rakennusoikeutta siihen kuuluvien tilojen kesken huomioidaan käytettynä rakennusoikeutena myös tilojen kaava-alueella oleva omarantainen rakentaminen. Tulkittaessa käytettyä rakennusoikeutta, lasketaan kaikki olemassa oleva rakentaminen kaava-alueella. Tällöin myös ennen emätilatarkastelun poikkileikkausajankohtaa rakentuneet asuin- ja lomarakennuspaikat ovat käytettyä rakennusoikeutta.

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus jaetaan nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisille kiinteistöille. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa kokonaisuudessaan kaavakartalla ranta-alueen ulkopuolelle, vähintään 200 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Mikäli kiinteistön tai maanomistusyksikön alueella rakennuspaikan edellytykset täyttävää paikkaa ei löydy yli 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta, rakennusoikeutta ei osoiteta kaavaan. Samalle maanomistajalle kuuluvia eri kiinteistöjä käsitellään laskennassa mitoitusperusteen määräämällä tavalla emätila- ja kiinteistökohtaisesti.

3 Täydennysrakentamisen mitoitusluku

Suunnittelualue sijoittuu varsin lähelle olemassa olevia taajamia ja niiden palveluita Kuusaanlammen pohjoispuolinen osuus Kymijoesta tukeutuu Kouvolan palveluihin ja Harjujoen varsi Voikkaan palveluihin. Lappalanjärven alue tukeutuu Valkelan kirkonkylän ja Jokelan palveluihin. Lappalanjärven rannat, Harjujoen itäpuoli ja Kuusaanlammen pohjoispuoli kuuluvat varsin kattavasti vesiosuuskuntien vesi- ja viemäriverkostojen piiriin. Verrattuna muihin Kouvolan alueella laadittuihin rantayleiskaavoihin suunnittelualueen sijainti on yhdyskuntarakenteessa varsin keskeinen. Alueet sijaitsevat enimmillään puolen tunnin kävelyetäisyydellä julkisen liikenteen yhteyksistä tai viiden kilometrin etäisyydellä peruskoulusta ja taajamien lähipalveluista.

Kaavaa varten on määritetty rakentamistiheys, joka sopii maaseudun asutusympäristöön. Määrittely perustuu vaihtoehtotarkasteluun osa-alueilla, ja siihen on vaikuttanut muun ohella olemassa oleva kiinteistöjaotus, toteutunut rakentaminen ja alueen soveltuvuus rakentamiseen. Mitoitettavat osa-alueet ovat kyläalueita tai niitä harvemmin asuttuja haja-asutusalueita, joihin ei ole tarvetta laatia asemakaavaa. Pinta-alaperusteisessa mitoitusmallissa yksi teoreettinen rakennusoikeus muodostuu, kun emätilan pinta-ala on vähintään 0,3 ha. Vastaavasti emätilan teoreettinen rakennusoikeus on viisi rakennuspaikkaa, kun emätilan pinta-ala kaava-alueella on 10 hehtaaria tai suurempi.

Lisärakentamiselle soveltuvilla osa-alueilla käytetään seuraavaa mitoitusta:

Taulukko 1 Rakennuspaikkojen määrä emätilan pinta-alan perusteella.

Emätilan pinta-ala vähintään	Mitoitusnormi
0,3 ha	1 rakennuspaikkaa
1,5 ha	2 rakennuspaikkaa
3,0 ha	3 rakennuspaikkaa
6,0 ha	4 rakennuspaikkaa
10,0 ha	5 rakennuspaikkaa

4 Emätilatarkastelu ja kiinteistön rakennusoikeus

Yleiskaavatyössä selvitetään emätilatarkastelua varten kiinteistöjaotus valittuna poikkileikkausajankohtana. Lisärakentamiseen soveltuville alueille määritetään emätila- ja kiinteistökohtaisesti rakennusoikeuden määrä. Emätilaselvityksessä määritetään emätilaan kuuluvien tilojen yhteispinta-ala rantavyöhykkeen ulkopuolella. Sitten mitoitusluvun ja poikkileikkausajankohdan perusteella lasketaan teoreettinen rakennusoikeuden määrä. Ranta-alueen ulkopuolinen rakennusoikeus ratkaistaan lopulta kiinteistö- ja maanomistajakohtaisesti ajantasaisen kiinteistöjaotuksen ja maanomistustilanteen mukaan. Emätilaselvitykseen pohjautuvan mitoitusperiaatteen tarkoituksena on turvata maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Jokainen toteutunut rakennuspaikka kaava-alueella vähentää jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta. Käytettyä rakennusoikeutta ovat:

- Rakennuspaikka, jolle on rakennettu vakituinen asunto tai loma-asunto
- Rakennuspaikka, jolle on rakennettu tai on voimassa oleva lupa ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevaan asuinrakennukseen liittyvän erillisen rantasaunan rakentamiseksi. Erillinen sauna luetaan mitoituksessa käytetyksi rantarakennuspaikaksi lukuarvolla 0,5
- Rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva rakentamislupa tai poikkeamislupa vakituisen asunnon tai loma-asunnon rakentamiselle.
- Rakennuspaikaksi emätilasta lohkotut kiinteistöt tilanteessa, jossa emätilalla on rakennusoikeutta käyttämättä.

Osayleiskaavassa laskennallisen rakennusoikeuden tulee olla vähintään 0,5, jotta pyörityssäännön (0,50 -> 1) tilalle voidaan osoittaa rakennuspaikka. Jos emätilan rakennusoikeus on ylitetty, tila ei saa rakennusoikeutta, vaikka sen teoreettinen rakennusoikeus olisi yli 0,5. Erytysten perusteiden vallitessa (kohtuullisuusnäkökulma) voidaan kyseisestä raja-arvosta poiketa, mikäli tilan laskennallinen jäljellä oleva rakennusoikeus on lähellä ko. arvoa. Yleistä virkistyskäyttöä palvelevat alueet osoitetaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

5 Rakennusoikeuden osoittaminen kaavaan

Rantaosayleiskaavakartalle merkitään rakennuspaikkojen sijainti ja lukumäärä kiinteistökohtaisesti. Samaan emätilaan kuuluvia tiloja tarkastellaan kokonaisuutena. Laskennallisia rakennusoikeuksia voidaan siirtää erityisestä syystä kaavan laatijan harkinnalla saman maanomistajan kaava-alueella sijaitsevien kiinteistöjen ja palstojen välillä. Edellytyksenä on, että siirtämällä rakennusoikeus saadaan aikaan tarkoituksenmukainen kaava.

Uudet rakennuspaikat sijoitetaan ranta-alueen ulkopuolelle, tässä periaateasiakirjassa määritetyille vähimmäisetäisyydelle rantaviivasta. Uutta laskennan mukaista asuinrakentamista ei kuitenkaan voida osoittaa kaava-alueen ulkopuolelle, taajamatoimintoihin kytkeytyville alueille tai muutoin kaavan tavoitteiden ja suunnitteluperiaatteiden vastaisesti. Suunnittelualueella on kulttuuriympäristö- ja luonto- sekä maisema-arvoja, jotka huomioidaan rakennuspaikkojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä.

Tilanteessa, jossa emätilan alueelle on muodostettu enimmäismäärä tai sen ylittävä määrä rakennuspaikkoja, kaavassa ei osoiteta alueelle uusia rakennuspaikkoja. Laskennallista rakennusoikeutta ei myöskään osoiteta kaavaan, mikäli täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavatasoista suunnittelua alueidenkäytön ratkaisemiseksi. Näissä tilanteissa laskennan perusteella kiinteistölle kuuluvaa teoreettista rakennusoikeutta ei osoiteta kaavaan. Kaavakartalla osoittamatta jäänyt teoreettinen rakennusoikeus ei ole siirto- tai korvauskelpoinen.

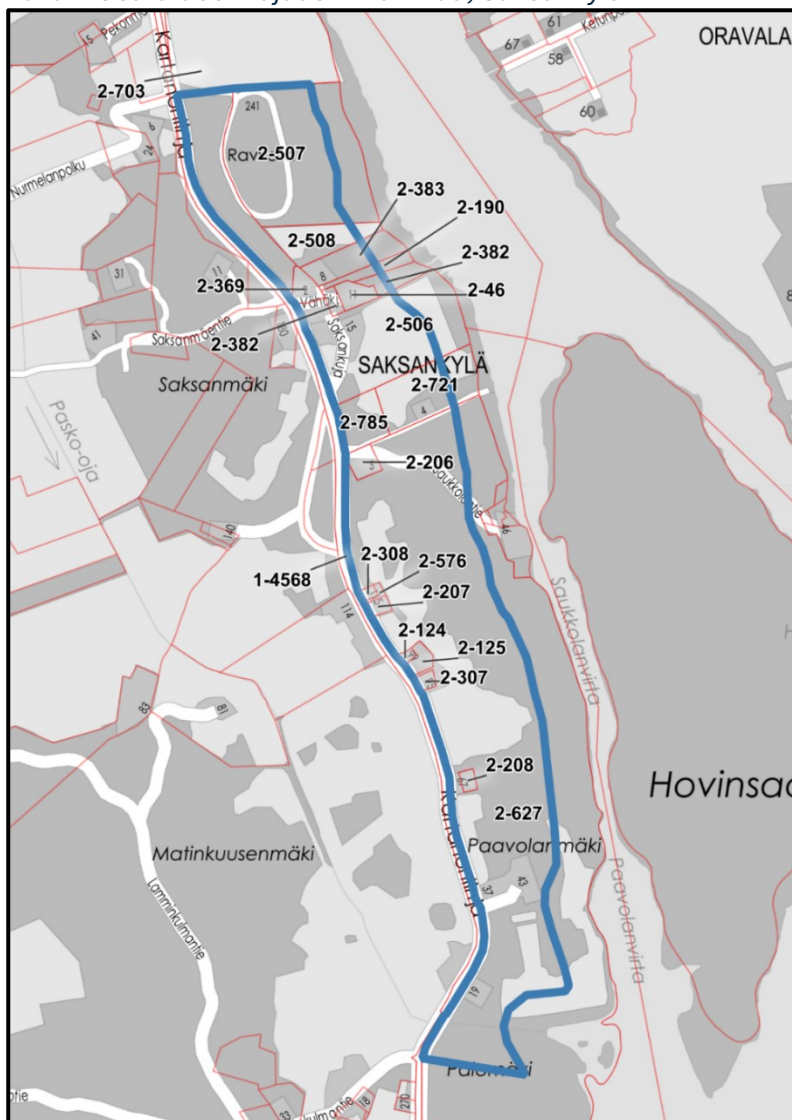
Seuraavia periaatteita noudatetaan uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa:

- Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla kokonaan sijoitettavissa ranta-alueen ulkopuolelle siten, että kaavassa osoitetun rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 0,3 ha
- Pääkäyttötarkoitus on vakituinen asuinrakentaminen
- Rakennukset tulee pystyä sijoittamaan riittävälle etäisyydelle yleisestä tiestä
- Arvokkailta luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristökohteilta rakennusoikeus pyritään siirtämään toiselle saman maanomistajan omistamalle alueelle ranta-alueen ulkopuolella
- Perustetuille ja perustettaville luonnonsuojelualueille ei osoiteta rakennusoikeutta
- Tulva-alueille ja muutoin rakennuskelvottomille alueille ei osoiteta rakennusoikeutta
- Merkittävien ympäristöhäiriötä aiheuttavien kohteiden välittömään läheisyyteen ei osoiteta rakennusoikeutta

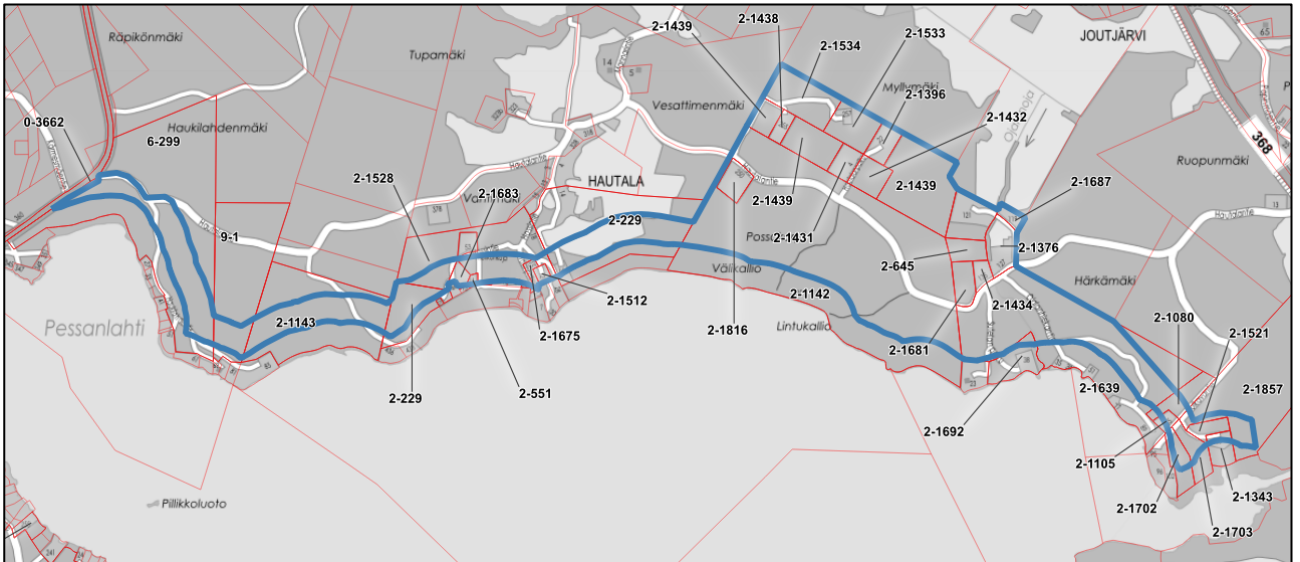
6 Mitoitettavat osa-alueet kartalla

Kaavan mitoitusperiaatteet ranta-alueen ulkopuolisilla alueilla kohdistuvat seuraavissa kuvissa sinisellä rajatuille osa-alueille Pilkanmaan Saksankylässä, Harjunjoella Lappalanjärven eteläosassa Saarennossa sekä Lappalanjärven pohjoisosassa Hautalantien ja Sulkavantien alueella. Punaisella on esitetty ajantasainen kiinteistöjaotus ja mustalla kiinteistötunnusten kaksi viimeistä lukusarjaa. Taustakartta on mustavalkoinen Kouvolan kaupungin opaskartta.

Kuva 2 Osa-alueen rajausta Pilkanmaa, Saksankylä.



Kuva 5 Osa-alueen raja-*us* Lappalanjärvi, pohjoisranta Hautalantie-Sulkavantie.



Kuva 6 Osa-alueen raja-*us* Lappalanjärvi, eteläranta Saarento.

