

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava, kaavaehdotuksen käsittely

50/10.02.03/2022

Tekninen lautakunta 24.01.2024 § 11

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

Kaavatyön tarkoitus ja vaiheet

Tekninen lautakunta on päättänyt käynnistää kaavoitustyön Lappalanjärven ja Pyhäjärven ym. ranta-alueille vuonna 2019 ja hyväksynyt alueelle rantarakentamisen suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet. Pääosalla suunnittelualueesta ei ole voimassa suoraan rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava on suunniteltu siten, että valmistuessaan sen perusteella voidaan myöntää rakennuslupia kaavan mukaisille rakennuspaikoille (MRL 44 § ja MRL 72 §). Yhtenä kaavan tavoitteena on mahdollistaa ympärivuotinen ranta-asuminen kaupungin kehysalueella.

Keväällä 2023 tehtiin virkistyskäyttökysely ja tarkistuksia luontoarvojen suhteen. Kaavaa varten tehdyt maisema- ja rakennuskulttuuriselvitykset valmistuivat syksyllä 2023. Kaavoissa ennakkovaikutusten arviointia (EVA) vastaa kaavaselostuksen vaikutusten arviointiosio, jota on täydennetty kaavatyön edetessä.

Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 1.-31.3.2023. Lausuntoja saatiin 11 ja osallisten mielipiteitä 75 kpl, joihin laadittiin vastineet. Mielipiteet olivat pääosin osallisten toiveita rakennuspaikkojen lukumäärään, käyttötarkoitukseen tai sijaintiin. Noin kolmannes palautteesta kohdistui ympäristöön, luontoarvoihin sekä vesi- ja tieliikenneyhteyksiin. Yli puolet toiveista pystyttiin osin tai kokonaan toteuttamaan kaavaehdotusratkaisussa. Viranomaisten työneuvottelu on käyty 22.11.2023. Neuvottelussa käsittelyssä olivat luonnoksen jälkeen valmistuneet selvitykset sekä kaavan sisältöön tehdyt muutokset. Vastineet luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin ovat kaavaselostuksen liitteessä 14.

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavaa on käsitelty valmistelutyön aikana Kouvolan rantarakentamisen suunnittelua ja ohjaamista varten perustetussa rantarakentamisen ohjausryhmässä. Kaavaa laatii FCG Finnish Consulting Group Oy Kouvolan kaupungin ohjauksessa.

Jatko

Lautakuntakäsittelyn jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi tutustuttavaksi ja muistutusten antamista varten.

Kaavan ehdotusaineistosta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Ehdotusvaiheen kuulemisen aikana järjestetään tilaisuus keskustella kaavoittajan kanssa.

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

Ennen kaavan hyväksymistä tekninen lautakunta tekee päätöksen maanomistajille kohdennettavista maksuista koskien kaavan laadintaa (MRL 76 §).

Kaavaehdotusaineistot ovat **oheismateriaalina**.

Kaavan verkkosivut: www.kouvola.fi/kymijokiroykpohjoisosa.

Kaavoitusinsinööri Miia Blom on kokouksessa asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi ja kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, miia.blom@kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta hyväksyy Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan kaavaehdotuksen ja päättää asettaa sen 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 29.04.2026

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, miia.blom@kouvola.fi

Yhteenveto

Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan toinen ehdotus on valmis nähtäville asettamista (30 vrk) varten. Teknisen lautakunnan päätettävänä on kaavaehdotuksen palautteeseen annettujen

vastineiden hyväksyminen ja toisen kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen.

Rantaosayleiskaava laaditaan ensisijaisesti ranta-alueiden maankäytön ohjaamiseksi ja rakennusoikeuden osoittamiseksi kiinteistökohtaisesti maanomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioiden. Kaavoitettava alue käsittää kaupunkialueen läheiset vesistöjen ranta-alueet, joilla ei ole voimassa rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa, matkailun ja virkistyskaavamuutoskohteita Jaalassa sekä ranta-alueen ulkopuolisia kylä- ja haja-asutusalueita Lappalanjärven ja Kymijoen ympäristössä.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet ja kuntastrategian mukainen peruste valmistelulle

Rantaosayleiskaava on tullut vireille Kouvolan kaupungin aloitteesta. Rantaosayleiskaavan laatiminen on osa kaupungin ranta-asumisen edistämisen hanketta, jolla mahdollistetaan vakituinen ranta-asuminen kaupungin kehysalueella palveluiden läheisyydessä, rantojen virkistyskäyttömahdollisuudet säilyttäen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.3.–3.5.2019, kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 1.3.–31.3.2023 ja kaavaehdotusaineisto oli nähtävillä 14.2.–15.3.2024.

Pääosalla suunnittelualueesta ei ole voimassa suoraan rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa. Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava on suunniteltu siten, että valmistuessaan sen perusteella voidaan myöntää rakentamisluvat kaavan mukaisille rakennuspaikoille loma-asumiseen, vakituisen asumiseen sekä matkailupalvelurakentamiseen (AKL 44 § ja AKL 72 §). Kaavassa käsitellään myös matkailua ja virkistystä koskevia kaavamuutoskohteita Jaalan Kimolassa ja Martinniemessä.

Tekninen lautakunta päätti 24.01.2024 kokouksessaan (§ 11) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Nähtävilläoloaikana 14.2.–15.3.2024 saapui 10 lausuntoa ja 68 muistutusta. Tämän lisäksi yhteydenottoja ja tapaamisia oli kaikkiaan lähes 200. Palaute kohdistui erityisesti rantarakentamisen ohjaukseen ja ranta-alueille kohdistuviin kaavamääräyksiin koskien luontoarvoja, rakennusoikeuden määrää ja tulvariskien huomioimista rakentamisessa. Ehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin kaavoittaja on laatinut vastineet. Palautteen johdosta kaavaehdotukseen on tarkennettu kaava-alueen rajausta, mitoitusperiaatteita ranta-alueiden ulkopuolella sekä virkistys- ja matkailupalvelualueille kohdistuvia kaavamääräyksiä.

Kaavaa on laatinut FCG Rakennettu ympäristö Oy Kouvolan kaupungin ohjauksessa. Kaavatyötä on jatkettu konsultin tuottaman aineiston pohjalta kaavoitusyksikön toimesta joulukuusta 2025 alkaen.

Hallintosäännön mukaan alueidenkäyttölain asiat kuuluvat Teknisen lautakunnan toimivallan piiriin.

Toinen kaavaehdotus

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen julkisesti nähtäville on katsottu tarpeelliseksi, koska kaavan sisältöön nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ovat 17.1.2024 päivättyyn kaavaehdotukseen nähden laajasti useisiin osallisiin kohdistuvia. Muutoksissa on kyse tarpeesta määritellä rakentamisen edellytykset tarkemmin ranta-alueen ulkopuolisilla alueilla sekä rantavyöhykkeen ulkopuolisilla maa- ja metsätalousalueilla. Kaavasta pois rajattujen Lappakoskentien, Niemenmaantien ja Verkkosuontien varsille sijoittuneiden osa-alueiden merkitys on rantaosayleiskaavoituksen tavoitteiden kannalta vähäinen, koska näille alueille ei kohdistu alueidenkäyttölaissa tarkoitettua rannan suunnittelutarvetta, merkittävästi muuttuvaa maankäyttöä tai rakentamispainetta. Kuitenkin kaavaratkaisua on oleellisesti muutettu kaavarajauksen ja kaavan ohjausvaikutusten osalta, ja sen vuoksi uusi kuuleminen on tarpeen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatavat muistutukset ja lausunnot ja niihin annetut vastineet tuodaan teknisen lautakunnan käsittelyyn. Kaavan hyväksymisestä päättää nähtävilläolon jälkeen kaupunginvaltuusto (AKL 37 §).

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

Kaavahankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.kouvola.fi/kymijokiroykpohjoisosa

Lisätietoja: kaavoitusinsinööri Miia Blom, puh. 020 615 8660, miia.blom@kouvola.fi ja kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

- 1) hyväksyä kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet.
- 2) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot (AKL 65 §, MRA 19 §, 32 §).

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 30.4.2026 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös: