PESÄNTÄJÄRVEN JA LOVAKSEN RANTA-ASEMAKAAVOJEN OSITTAISET MUUTOKSET JA LOVAKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN LAAJENNUS SEKÄ MATALA-SARKASEN JA SUURI HAUTAJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

KOOSTE KAAVALUONNOKSESTA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ KAAVOITTAJAN VASTINEET PALAUTTEESEEN

KAAVALUONNOS 2.10.2025

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 15.10.-16.11.2025. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilla kaavan osallisilla oli mahdollisuus esittää siitä mielipide. Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos ja Savitaipaleen kunta antoivat lausunnon kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta esitettiin 7 mielipidettä.

Vuorovaikutusraportissa esitetyt lausunnot ja mielipiteet ovat tiivistelmiä alkuperäisistä lausunnoista ja mielipiteistä. Lausuntojen ja mielipiteiden sisältö tulee tarkistaa alkuperäisistä asiakirjoista.

Alla on osittain lyhennetyt lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan antamat vastineet niihin. Alkuperäiset, lyhentämättömät lausunnot ja mielipiteet ovat mukana kaavaan liittyvässä päätöksenteossa ja nähtävillä Kouvolan kaupungin kaavoituksessa.

Lausunnot

1. Kaakkois-Suomen ELY-keskus 17.11.2025

1.1 Luonto

Luontoselvitykset on päivitetty ja otettu hyvin huomioon. Luontoselvityksistä puuttuu kuitenkin kartat selvitysalueista, joten on mahdotonta tietää, onko selvitykset tehty kattavasti koko kaava-alueella.

Lovasjärven Viitaniemen osalta luontoselvityksessä sekä kaavaluonnoksessa liito-oravan elinympäristöksi merkitty alue ulottuu kiinteistön 286-438-6-82 rajalle. Ilmakuvan perusteella lajille soveltuvaa aluetta voisi olla myös em. kiinteistön puolella. Tästä aiheutuu epäily siitä, onko luontoselvitys tehty myös ko. kiinteistön alueelta. Tarve liito-oravan elinympäristön rajauksen tarkistamisesta tältä osin tulee selvittää.

1.2 Lopuksi

Uusi ranta-asemakaava perustuu Valkealan rantayleiskaavan mitoitusperusteisiin. Osa tätä kaavatyötä varten tehdyistä selvityksistä on tässä ranta-asemakaavamuutoksessa päivitetty ja näin uusien lomarakennuspaikkojen sijoittaminen on tullut mahdolliseksi. ELY-keskuksen mielestä ranta-asemakaavassa esitetty maankäyttö täyttää alueidenkäyttölain 73 §:n sisältövaatimukset. Lisäksi ranta-asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet AKL 22 § ja asemakaavan sisältövaatimukset AKL 54 §. Kaavaluonnosaineisto muodostaa hyvän pohjan kaavaehdotuksen laadinnalle.

Vastine:
Kaavaa varten on laadittu tarvittavat luontoselvitykset koko kaava-alueelle. Kaava-alueelle on alun perin laadittu useita eri selvityksiä johtuen kaava-alueen laajentumisista kaavaprosessin aikana. Pesäntäjärven ja Lovaksen ranta-asemakaava-alueita koskevat eri luontoselvitykset on päivitetty ja yhdistetty 25.6.2024 päivättyyn luontoselvitykseen. Tässä luontoselvitysraportissa on mukana myös kevään 2022 maastokartoituksiin perustunut liito-oravaselvitys. Lausunnossa esitetty Lovasjärven Viitaniemen liito-oravan elinalueen rajaus perustuu kevään 2022 liito-oravan päivitysinventointiin. Liito-orava-alue ulottui vanhemmassa inventoinnissa hieman kiinteistön 286-438-6-82 puolelle. Liito-oravan elinympäristön rajaus täsmentyi päivitysinventoinnissa ja päivitetty rajaus on huomioitu kaavaluonnoksessa (luo-1/1.1- rajaus).

Kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella.

2. Kymenlaakson museo 12.11.2025

2.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Museo totesi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa käsitelleessä lausunnossaan 27.5.2021 (KyM173), että rakennetun kulttuuriympäristön tiedot suunnittelualueelta ovat vajavaiset, eikä kaavahankkeen vaikutuksia rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta ole mahdollista arvioida ennen kuin selvitykset ovat ajantasaiset.

Kaavaluonnoksen selostuksessa on kuvattu selkeästi suunnittelualueen maisemaa sekä olevaa rakennuskantaa. Selostuksen mukaan mm. suunnittelualueen maisemat ovat ”melko tavanomaista järvimaisemaa, jossa vaihtelevat rakennetut loma-asuntojen alueet ja rakentamattomat metsäiset rannanosat”. Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu pääasiassa yksityisomistuksessa olevista lomarakennuksista, jotka ovat rakentuneet vesistöjen ranta-alueille 1990-luvulta lähtien. Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu maisemallisesti tai rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Museo toteaa, että kaavaselostuksen tiedot ovat riittäviä kaavan vaikutusten rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan kohdistuvien vaikutusten arvioimiseen. Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä ohjataan asianmukaisesti sopeuttamaan uudisrakentaminen maisemaan ja luonnonympäristöön.

Museolla ei ole huomioitavaa kaavaluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

2.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Kymenlaakson museon edellytti aiemmassa lausunnossaan (KyM173/2021), että hankesuunnitelman alueella suoritetaan arkeologinen yleisinventointi, jonka yhteydessä selvitetään, sijaitseeko alueella ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Edellytetty arkeologinen inventointi on suoritettu lokakuussa 2022 (Kouvola, Pesäntäjärven, Lovasjärven, Matala-Sarkasen, Suuren Hautajärven ja Kalhonjärven ranta-asemakaavojen arkeologinen inventointi 2022/ Janne Soisalo, Mikroliitti Oy). Inventoinnin yhteydessä kaava-alueelta löydettiin kolme ennestään tuntematonta muinaisjäännöskohdetta: Kuitinleuka 1 (muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus: 1000094929), Kuitinleuka 2 (muinaisjäännösrekisterin kohdetunnus: 1000094930) ja Kuitinniemi (muinaisjäännösrekisterin

kohdetunnus: 1000094932). Kohteiden tiedot löytyvät Museoviraston ylläpitämästä Kulttuuriympäristön palveluikkunasta osoitteesta: Kulttuuriympäristön palveluikkuna.

Mikroliitti Oy:n lokakuussa 2022 suorittama arkeologinen inventointi on riittävä, eikä Kymenlaakson museo edellytä arkeologisia lisäselvityksiä tai tutkimuksia hankealueelle.

Muinaisjäännökset on osoitettu kaavassa Museoviraston ohjeistuksen mukaisella, kiinteää muinaisjäännöstä osoittavalla sm-merkinnällä. Merkintään liittyvä määräys on kaavaselostuksessa kuitenkin puutteellinen ja poikkeaa muinaismuistolain (295/1963) 1§:n sanamuodosta. Määräys tulee korjata vastaamaan lakipykälää muotoon ”Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain (295/1963) nojalla kielletty”.

Määräyksen lauseen ”Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto” sana museoviranomainen voidaan korvata Museoviraston ohjeistuksen mukaisesti muotoon ”Kymenlaakson museo” tai ”alueellinen vastuumuseo”. Myös muotoa ”asiassa toimivaltainen museoviranomainen” on mahdollista käyttää.

Vastine:

2.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaluonnosta ei ole tarpeen muuttaa lausunnon perusteella rakennettua kulttuuriympäristöä koskevilta osin.

2.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

sm- kaavamerkinnän (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös) määräys muutetaan lausunnossa esitetyn mukaisesti muotoon: ”Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain (295/1963) nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto.”

3. Kymenlaakson pelastuslaitos, paloinsinöörin ilmoitus 27.10.2025

Kymenlaakson pelastuslaitos on käsitellyt Pesäntäjärven ja Lovaksen ranta-asemakaavojen aineistot. Pelastuslaitos ei havainnut lausuttavaa aineistoista.

Vastine: Ilmoitus kirjataan tiedoksi.

4. Savitaipaleen kunta, tekninen lautakunta 23.10.2025 § 46

Savitaipaleen kunnalla ei ole lausuttavaa lausuntopyyntöön Pesäntä-Lovaksen ranta-asemakaava.

Vastine: Savitaipaleen teknisen lautakunnan päätös kirjataan tiedoksi.

Mielipiteet

Mielipide 1, 27.10.2025

Lovasjärven ranta-alueella sijaitsevat vanhat RA- tontit 286-438-5-20 HARMAALEPPÄ ja 286-438-5-19 HAAPA tulisi ottaa mukaan kaavamuutokseen.

Vastine:
Kiinteistöjen 286-438-5-19 HAAPA ja 286-438-5-20 HARMAALEPPÄ omistajille on hankkeen vireilletulovaiheessa tarjottu mahdollisuutta liittyä mukaan kaavamuutokseen. Kuten mielipiteessä esitetään, niin maanomistajat eivät ole siinä vaiheessa jostain syystä esittäneet halukkuuttaan liittyä mukaan kaavamuutokseen.

Yksittäisen vanhan ranta-asemakaavan mukaisen loma-asuntotontin liittäminen kaavamuutosalueeseen valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen voidaan tehdä ilman kaavaluonnoksen asettamista uudelleen nähtäville, koska on kyse kaavamuutoksen tavoitteen mukaisesta muutoksesta ja kaikilla vanhan ranta-asemakaavan mukaisten vanhojen loma-asuntotonttien omistajilla on ollut yhdenmukainen mahdollisuus esittää hankkeen vireilletulo- ja valmisteluvaiheissa omistamansa vanhan loma-asuntotontin liittämistä mukaan kaavamuutokseen. Kaavan muutosalueen laajentaminen mielipiteen mukaisesti tavanomaisille vanhoille loma-asuntotonteille on myös vaikutuksiltaan vähäinen kaavan muutosalueen laajennus. Lisäksi sa-maan korttelialueeseen kuuluvat kaksi muuta loma-asuntotonttia ovat olleet jo luonnosvaiheessa mukana kaavamuutoksessa.

Kiinteistöjen 286-438-5-19 HAAPA ja 286-438-5-20 HARMAALEPPÄ omistajilta on mielipiteen perusteella vielä erikseen pyydetty kirjallinen suostumus kiinteistöjen liittämisestä kaavamuutokseen. Kiinteistöjen omistajat ovat antaneet kirjallisen suostumuksensa.

Esitetään, että kiinteistöjen 286-438-5-19 HAAPA ja 286-438-5-20 HARMAALEPPÄ loma-asuntotontit liitetään mukaan kaavamuutokseen ja osoitetaan loma-asuntojen korttelialueen (RA-3) 4 tontteina 2 ja 3.

Mielipide 2, 13.11.2025

Mielipiteenä esitetään otettavaksi huomioon tontin 286-438-2-90 muuttaminen normaaliksi rakennusoikeuden suhteen.

Vastine:

Tämä kaavahanke koskee UPM Kymmene Oyj:n omistamia ranta-alueita sekä vanhojen ranta-asemakaava-alueiden yksityisiä loma-asuntotontteja. Tila 286-438-2-90 sijaitsee hankealueeseen kuuluvien vanhojen ranta-asemakaava-alueiden ulkopuolella. Tämän kaavahankkeen aluetta ei ole mahdollista laajentaa ranta-asemakaava-alueiden ulkopuolisille yksityisille loma-asuntotontonteille. Tilan 286-438-2-90 alueella on voimassa Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava.

Esitetään, että tämän kaavahankkeen aluetta ei laajenneta eikä kaavaluonnosta muuteta mielipiteen perusteella.

Mielipide 3, 9.11.2025

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä ja alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa edellytetään erityistä huomiota kiinnitettävän vesien ekologisen tilan parantamiseen.

Nyt kuitenkin Kouvola kaupungin kaavaehdotus on aiheuttanut suurta huolta järven kantokyvystä kapealla Suuri-Hautajärvellä, jonka lähes kivenheiton päässä oleva vastaranta on Savitaipaleen kunnan puolella. Kouvolan puolelle on jo aikaisemmin kaavoitettu lisää tontteja, josta osa vielä rakentamatta. Tämän jälkeen myös Savitaipaleen puolelle on kaavoitettu lisää tontteja, josta niistäkin on vielä yksi rakentamatta.

Huolena on jo nyt ollut se kehitys, että Hautajärven veden laadussa on jo nyt tapahtunut veden laadun huonontumista, mm. selvästi näkyvää veden tummumista. Tuoreimpana ikävänä havaintona oli tämän kevään ilmiö, jossa koko järven vesi haisi voimakkaan pahalle, eikä vettä voinut käyttää edes löylyvetenä. Onneksi tällä kertaa tuo tasoittui kevään kuluessa.

Nyt huolta ja vastustusta on lisännyt veden laadun ja kantokyvyn osalta erityisesti se, että Kouvola suunnittelee Kouvolan puoleiselle rannalle näiden lisäksi vielä lisää loma-asutusta.

Tämä haittaa tulee ottaa huomioon kaavoitusta suunniteltaessa ja lisäkaavoitusta tulee välttää. Sillä jos järvi ei ole puhdas, ei paikka tule olemaan minkään kesäasunnon arvoinen.

Vastine:

Kaavalla määrätään, että kiinteistöjen jätevesihuolto tulee hoitaa voimassa olevan lainsäädännön ja Kouvolan kaupungin määräysten mukaisesti. Kiinteistöjen jätevesihuoltoa ohjaavat ympäristönsuojelulaki, Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) ja Kouvolan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

Lähtökohtaisesti uudesta rantarakentamisesta ei saa nykyisin aiheutua vesistöjen vedenlaatua merkittävästi heikentäviä vaikutuksia. Kouvolan ympäristönsuojelumääräyksien mukaan mm. WC- vedet on vesistöjen rantavyöhykkeillä kerättävä umpisäiliöön kaikilla uusilla rakennuspaikoilla.

Kaavaluonnoksessa osoitetut kaksi uutta tavanomaista loma-asuntotonttia eivät tule toteutuessaan heikentämään Suuri Hautajärven vedenlaatua mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta mielipiteen perusteella.

Mielipide 4, 13.11.2025

Mielipiteen esittäjä vastustaa kaavaluonnosta kiinteistönsä 286-438-6-31 kohdalla ja vaatii kaavaluonnoksen muuttamista seuraavilla perusteilla:

1. MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54 §:N VASTAINEN KAAVA

Kaavaluonnos on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastainen usealta osin.
MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Lain mukaan asemakaavaa laadittaessa on:
1. Kiinnitettävä erityistä huomiota asuin- ja elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen (MRL 54 § 2 kohta)
2. Luotava edellytykset esteettisesti tasapainoiselle ja viihtyisälle ympäristölle (MRL 54 § 2 kohta)
3. Otettava huomioon paikalliset olosuhteet (MRL 54 § 3 kohta)

Kaavaluonnos ei täytä näitä lakisääteisiä vaatimuksia:
- Uusi loma-asuntotontti sijoitetaan vain 70 metrin etäisyydelle kiinteistöstäni suoralla näköyhteydellä
- Etäisyys on riittämätön turvaamaan asuin- ja elinympäristön viihtyisyyttä
- Yksityisyyden suoja ei toteudu, mikä heikentää asumisen laatua ja terveellisyyttä
- Paikalliset olosuhteet (kapea vesistö, olemassa oleva asutus) on jätetty huomiotta

MRL 54 § 3 momentin erityisvaatimus
"Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää."

Kaavaluonnos hävittää mielipiteen esittäjän kiinteistön olemassa olevan arvon:
- Rauhallinen, yksityinen ranta-asuminen on ollut kiinteistön keskeinen arvo
- Kaava muuttaa tämän peruuttamattomasti sijoittamalla vastapäätä uuden tontin
- Kiinteistön arvo laskee merkittävästi yksityisyyden menettämisen vuoksi

2. PERUSTUSLAIN 10 §:N MUKAINEN YKSITYISELÄMÄN SUOJA

Suomen perustuslain 10 § turvaa yksityiselämän suojan:
"Jokaisen yksityiselämä, kunnia ja kotirauha on turvattu."

Euroopan ihmisoikeussopimuksen 8 artikla turvaa oikeuden nauttia yksityis- ja perhe-elämää kunnioittaen myös kotia.

Kaavaluonnos loukkaa perusoikeuttani:
- 70 metrin etäisyys vesistön yli ei tarjoa riittävää suojaa yksityiselämälle
- Jatkuva näköyhteys vastakkaiselta rannalta loukkaa kotiympäristön rauhaa
- Yksityisyyden tunne häviää kokonaan
- Oikeus rauhalliseen asumiseen vaarantuu

Oikeuskäytäntö: Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksissä (esim. KHO 2017:141) on korostettu, että kaavoituksessa tulee turvata riittävä yksityisyys erityisesti ranta-alueilla.

3. MRL 9 § - KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

MRL 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on riittävällä tavalla selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset.

Kaavaluonnoksesta puuttuu riittävä arviointi siitä, miten uusi tontti vaikuttaa:
- Olemassa olevan asutuksen yksityisyyteen

- Asumisviihtyisyyteen
- Kiinteistöjen arvoon
- Rantamaiseman kokemiseen

Vaikutusarviointi on puutteellinen, koska:
- Ei ole arvioitu 70 metrin etäisyyden riittävyyttä
- Ei ole selvitetty vaikutuksia olemassa oleviin kiinteistöihin
- Ei ole tehty vaihtoehtoisten sijaintien vertailua

4. MRL 54 § 4 MOMENTTI - SUHTEELLISUUSVAATIMUS

Lain mukaan kaavassa *"ei saa aiheuttaa kenenkään oikeuksille tai eduille suurempaa haittaa kuin on tarpeen kaavan tarkoituksen saavuttamiseksi."*

Kaavaluonnos rikkoo suhteellisuusvaatimusta:
- Uudelle tontille on olemassa vaihtoehtoiset sijainnit, jotka eivät loukkaa kiinteistöni oikeuksia
- Minulle aiheutuva haitta (yksityisyyden menetys, kiinteistön arvon lasku) on suhteeton kaavan hyötyyn nähden
- Sama kaavoitustavoite (lisärakentaminen) voidaan saavuttaa ilman kohtuutonta haittaa sijoittamalla tontti muualle
- Haitta on välttävissä, joten sen aiheuttaminen on lain vastaista

5. OLEMASSA OLEVAN ASUTUKSEN ERITYISSUOJA

MRL 1 § määrittelee lain yleiset tavoitteet:
Lain tavoitteena on *"turvata jokaisen osallistumismahdollisuudet asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin informointi."*

MRL 54 § 2 momentin mukaan: *"Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään oikeuksille tai eduille suurempaa haittaa kuin on tarpeen kaavan tarkoituksen saavuttamiseksi."*

Mielipiteen esittäjän kiinteistö on ollut olemassa ennen kaavamuutosta:
- Mielipiteen esittäjä on rakentanut kiinteistölleen luottaen olemassa olevaan tilanteeseen
- Vastakkainen ranta on ollut rakentamaton
- Luottamuksensuoja: Mielipiteen esittäjä on voinut perustellusti luottaa, että ranta-alueelle ei rakenneta suoraan vastapäätä
- Olemassa olevien kiinteistöjen oikeudet tulee turvata ensisijaisesti

Oikeuskäytäntö korostaa olemassa olevan asutuksen suojaa:
- KHO on useissa päätöksissä (mm. KHO 2019:116) todennut, että uutta rakentamista osoitettaessa tulee erityisesti huomioida vaikutukset olemassa olevaan asutukseen
- Olemassa oleva, laillinen rakentaminen nauttii vahvempaa suojaa kuin uusi rakentaminen

6. RIITTÄMÄTÖN ETÄISYYS - RAKENTAMISTAPA JA PAIKALLINEN RAKENNUSTAPA
MRL 117 §:n mukaan: *"Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset."*

Rantarakentamisen yleiset periaatteet:

- Ympäristöministeriön ohjeiden mukaan ranta-asemakaava-alueilla tulee turvata riittävä väljyys ja yksityisyys
- Rantarakentamisen suunnitteluohjeissa suositellaan vähintään 100–150 metrin etäisyyksiä vastakkaisille rannoille kapeilla vesistöillä
- Etäisyyden tulee olla sitä suurempi, mitä kapeampi vesistö on

70 metrin etäisyys on selvästi riittämätön:

- Puheet ja äänet kantautuvat helposti veden yli
- Näköyhteys on suora ja jatkuva
- Yksityisyyden tunne häviää kokonaan
- Toiminnot vastakkaisella rannalla näkyvät ja kuuluvat häiritsevästi

7. YHDENVERTAISUUS JA SYRJIMÄTTÖMYYS
Perustuslain 6 §: *"Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan."*

Kaavaluonnos asettaa mielipiteen esittäjän epäedulliseen asemaan:

- Muilla kiinteistöillä alueella on parempi yksityisyyden suoja
- Vain mielipiteen esittäjän kiinteistön eteen rakennetaan uusi tontti kohtuuttoman lähelle
- Ei ole hyväksyttävää perustetta, miksi juuri mielipiteen esittäjän yksityisyys uhrataan

VAATIMUKSET

Mielipiteessä vaaditaan edellä esitettyjen lakisääteisten perusteiden nojalla, että kaavaluonnosta muutetaan seuraavasti:
1. Kiinteistön 286-438-6-31 vastapäätä olevaa uutta loma-asuntotonttia ei osoiteta kaavaan, TAI
2. Vaihtoehtoinen sijainti uudelle tontille etsitään sellaiselta alueelta, jossa se ei loukkaa olemassa olevan asutuksen perusoikeuksia ja MRL 54 §:n vaatimuksia, TAI
3. Etäisyyttä kasvatetaan vähintään 100–150 metriin kiinteistöstäni, mikäli tontti halutaan säilyttää samalla rantaosuudella.

YHTEENVETO
Kaavaluonnos on lainvastainen ja kohtuuton seuraavista syistä:
Lainvastaisuudet:

- MRL 54 § 2 mom: Ei luo edellytyksiä viihtyisälle ympäristölle
- MRL 54 § 4 mom: Aiheuttaa suhteettoman haitan mielipiteen esittäjän kiinteistölle
- MRL 9 §: Vaikutusarviointi on puutteellinen
- Perustuslaki 10 §: Loukkaa yksityiselämän suojaa
- MRL 1 § ja 54 §: Ei turvaa olemassa olevan asutuksen oikeuksia

Kohtuuttomuus:

- 70 metrin etäisyys on räikeästi riittämätön
- Yksityisyyden suoja häviää kokonaan
- Kiinteistön arvo laskee merkittävästi
- Haitta on vältettävissä vaihtoehtoisilla sijainneilla

Mielipiteessä pyydetään, että tämä muistutus käsitellään asianmukaisesti ja kaavaluonnosta muutetaan esittämilläni lainopillisilla perusteilla.

Vastine:

Pesäntäjärven ranta-asemakaavan muutos laaditaan alueidenkäyttölain 54 §:n sisältövaatimukset huomioiden. Kaava myös perustuu alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesi kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Esitetään, että mielipide huomioidaan siirtämällä kaavaluonnoksessa osoitettu Pesäntäjärven korttelin 23 tontti 6 korttelin 24 länsipuolelle. Näin muutettuna kyseinen uusi loma-asuntotontti siirtyy mielipiteessä vaaditun mukaisesti rannanosalle, jonka läheisyydessä ei sijaitse vanhaa asutusta. Kortteliin 23 jäävä lähin uusi tontti 5 ja sen rakentaminen rajautuu valituksessa vaaditun mukaisesti 100-150 m etäisyydelle mielipiteen esittäjän vanhasta tontista. Kortteliin 23 jäävän tontin 5 alue rajautuu noin 110-145 m etäisyydelle mielipiteen esittäjän vanhasta tontista ja rakennusala ohjaa uuden tontin 5 rakentamisen noin 130-160 m etäisyydelle mielipiteen esittäjän vanhasta tontista. Etäisyys vaihtelee tontin ja rakennusalan eri osissa. Korttelin 23 tontin 5 rakentaminen ohjautuu myös maastossa olevan niemekkeen taakse Oriniemen suunnasta katsottuna eikä uusi tontti kohdistu toiminnallisesti Oriniemen vanhojen tonttien suuntaan Höyhynlahden kapeikkoon.

Mielipide 5, 16.11.2025

Mielipiteen esittäjät ovat Lovaksen ranta-asemakaavan naapuritilan 286-438-2-29 Järvelä osakkaita ja esittävät, että Lovasjärven eteläosan rantaan UPM:n maille suunnitellut uudet lomarakennuspaikat eivät sinne sovellu. Lisärakentaminen on merkittävä uhka koko järven kantokyvylle ja luonnon monimuotoisuudelle.

Luontoarvot ja luonnon monimuotoisuus

Lovasjärvi on karu Lobelia-tyypin järvi (NT, Near Threatened eli silmälläpidettävä), Saimaan vesistön latvajärvi ja yksi Etelä-Suomen puhtaimmista järvistä, jonka rannoilla on niukasti kasvillisuutta ja jonka ekologinen tila on vielä ollut erinomainen. Järven ympäristössä on useita arvokkaita ja uhanalaisia luontotyyppejä sekä EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeja, kuten liito-orava ja harvinaisia sudenkorentoja. Alueella esiintyy myös uhanalaisia lintuja (mm. kuikka, palokärki, pyy ja NT-luokkaan kuuluva isokoskelo) sekä arvokkaita soita ja kallioalueita. Uhanalaisen lajiston ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen edellyttää rakentamisen välttämistä erityisesti järven ranta-alueilla.

Ilmastoarvot ja vesistön kantokyky

Lovasjärven ekologinen tila on toistaiseksi ollut erinomainen, mutta sen säilyminen on uhattuna ilman suojelua. Hajakuormitus metsähakkuista ja viime vuosina toteutettu lisärakentaminen ovat jo aiheuttaneet muutoksia ranta-alueilla ja vedenlaadussa. Ilmastonmuutoksen myötä järvien tummuminen ja rehevöityminen uhkaavat erityisesti tällaisia puhtaita, karuja järviä.

Lisärakentaminen lisää humuskuormaa, rehevöitymisriskiä ja heikentää järven kantokykyä. Järven eteläosan matala lahti on erityisen herkkä, eikä kestä lisärakentamista. Toteutetun luontoselvityksen mukaan alueen soiden ja rantojen luonnontilaisuus on jo osin heikentynyt, ja lisärakentaminen vain pahentaisi tätä kehitystä. Kesällä 2025 ovat alueen asukkaat havainneet vedessä sinilevää, joka on myös laboratoriotuloksella varmistettu (lähde: Kaakkois-Suomen ELY-keskus).

Kohtuuton haitta

Lisärakentaminen muuttaa alueen luontoa ja rikkoo järven rauhallisen, osin erämaisen luonteen, joka on tähän asti ollut merkittävä arvo sekä ekologisesti että maisemallisesti. Lisäksi suunniteltu tielinjaus uusille rakennuspaikoille kulkisi olemassa olevien rakennuspaikkojen kautta, aiheuttaen kohtuutonta haittaa ja häiriötä nykyisille asukkaille.

Ristiriita lainsäädännön ja vastuullisuusarvojen kanssa

Kaavan hyväksyminen olisi ristiriidassa kansallisen ja EU:n lainsäädännön kanssa. Luonnonsuojelulaki kieltää uhanalaisten lajien elinympäristöjen heikentämisen ja vesilaki ja EU:n vesipuitedirektiivi vesien tilan heikentämisen, ja maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitus ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa. EU:n luontodirektiivi ja lintudirektiivi velvoittavat turvaamaan lajien suotuisan suojelutason.

Lisäksi maanomistajalla on oma vastuunsa. UPM:n arvot ja vastuullisuusohjelmat korostavat luonnon monimuotoisuuden turvaamista, ilmastonmuutoksen hillintää ja vesistöjen suojelua. Näiden arvojen valossa UPM:n tulisi toimia kaavoituksessa linjassa omien vastuullisuusperiaatteidensa kanssa eikä edistää rakentamista alueilla, joilla on merkittäviä luontoarvoja ja vesistön kantokykyyn kohdistuva riski.

Yhteenveto

Kaava-alueen luontoarvot, järven erityisluonne ja kantokyvyn rajallisuus edellyttävät, että uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta etenkään pienehkölle lahdelle Lovasjärven eteläosaan. Alueen soiden, rantojen ja metsien luonnontilaisuus sekä uhanalaiset lajit ja luontotyypit tulee turvata. Edellytämmekin, että kaavaluonnoksesta poistetaan kaikki uudet rakennuspaikat Lovasjärven eteläosasta.

Vastine:

Luontoarvot ja luonnon monimuotoisuus

Kaavaa varten on laadittu perusteelliset luontoselvitykset. Kaavaa varten on selvitetty mielipiteessä esitetyt arvokkaat luontotyypit sekä EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymisalueet. Arvokkaat luontotyypit sekä EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymisalueet on huomioitu kaavan uusien loma-

asuntotonttien sijoittelussa ja kaavalla turvataan luontoselvitykseen perustuen luontoarvojen säilyminen. Luontoselvitysten perusteella mielipiteessä esitettyjen Lovasjärven etelärannalle kaavaluonnoksessa osoitettujen uusien loma-asuntotonttien alueilla ei ole erityisiä huomioitavia luontoarvoja. Kaavaluonnoksessa on huomioitu uhanalaisen lajiston ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen. Ranta-alueilla säilyy edelleen riittävästi rakentamisesta vapaita rannanosia mielipiteessä esitettyjen lintulajien kannalta.

Ilmastoarvot ja vesistön kantokyky

Kaavaluonnoksessa on määrätty, että loma-asuntotonttien jätevesihuolto tulee hoitaa voimassa olevan lainsäädännön ja Kouvolan kaupungin määräysten mukaisesti. Kiinteistöjen jätevesihuoltoa ohjaavat ympäristönsuojelulaki, Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) ja Kouvolan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

Lähtökohtaisesti uudesta rantarakentamisesta ei saa nykyisin aiheutua vesistöjen vedenlaatua merkittävästi heikentäviä vaikutuksia. Kouvolan ympäristönsuojelumääräyksien mukaan mm. WC- vedet on vesistöjen rantavyöhykkeillä kerättävä umpisäiliöön kaikilla uusilla rakennuspaikoilla.

Kaavaluonnoksessa Lovasjärven etelärannalle osoitetut neljä uutta tavanomaista loma-asuntotonttia eivät tule nykyvaatimusten mukaisesti toteutettuina lisäämään Lovasjärven humuskuormaa, rehevöitymisriskiä ja heikentämään Lovasjärven kantokykyä mielipiteessä esitetyllä tavalla. Kaavamuutoksella edistetään luontoarvojen säilymistä ja samalla edistetään myös mielipiteessä esitettyä ranta-alueiden luonnontilaisuuden säilymistä.

Kohtuuton haitta

Lovasjärven eteläosan lahtialueen rannat ovat tällä hetkellä varsin suosittua lomarakentamisaluetta. Jouslahden ja sen eteläpuolisen lahtialueen rannoilla sijaitsee nykyisin 16 vanhaa omarantaista lomarakennuspaikkaa. Lahtialue on varsin leveä (noin 350-650 m) ja soveltuu hyvin rantarakentamiseen, koska rakentamisesta ei aiheudu vastarannalle merkittävää häiriötä. Kaavaluonnoksessa Lovasjärven eteläosan ranta-alueelle osoitetut neljä uutta tavanomaista loma-asuntotonttia eivät muuta Lovasjärven eteläosan ranta-alueiden nykyistä maankäyttöä merkittävästi.

Kaavaluonnoksessa Lovasjärven eteläosaan osoitettujen uusien loma-asuntotonttien sijoittelussa ja rakentamisen ohjauksessa on huomioitu myös mielipiteen esittäjän tilalla Järvelä 286-438-2-29 sijaitsevat vanhat rakennuspaikat. Tilan Järvelä 286-438-2-29 vanhojen rakennuspaikkojen ja kaavamuutoksella osoitetun uuden loma-asuntotontin väliin on jätetty rannan puolella 10 m leveä ja tontin takaosassa 32 m leveä metsätalousalue (M) suojakaistaleeksi. Lisäksi rakennusala ohjaa uuden tontin rakentamista siten, että rakentaminen ohjautuu rannan puolella vähintään 20 m ja tontin takaosassa vähintään 38 m etäisyydelle tilan Järvelä 286-438-2-29 rajasta. Uusille tonteille on kulkuyhteys myös pohjoisen suunnasta Viitasalmentien kautta. Uusien tonttien määrä ja käyttötarkoitus sekä vaihtoehtoinen kulkuyhteys huomioiden uusien tonttien toteutumisesta ei aiheudu Järvelän tilan 286-438-2-29 vanhoille rakennuspaikoille mielipiteessä esitettyä kohtuutonta liikenteellistä häiriötä.

Ristiriita lainsäädännön ja vastuullisuusarvojen kanssa

Kaavamuutoksen laatiminen ei ole mielipiteessä esitetyllä tavalla ristiriidassa kansallisen ja EU:n lainsäädännön kanssa. Kaavamuutoksella mm. turvataan riittäviin selvityksiin perustuen uhanalaisten lajien

elinympäristöjen säilymistä eikä heikennetä niitä, kuten mielipiteessä esitetään. Kaavamuutoksella ei myöskään aiheuteta mielipiteessä esitettyä vesistöjen tilan heikkenemistä. Kaavamuutoksella ei myöskään aiheuteta kohtuutonta haittaa tilan Järvelä 286-438-2-29 tai muiden kiinteistöjen vanhojen rakennuspaikkojen omistajille ja asukkaille.

Yhteenveto

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta mielipiteen perusteella.

Mielipide 6, 13.11.2025

1. Alueella virtaa puro Niinistökukkulalta Pesäntäjärveen ja rakentaminen lähietäisyydellä tuhoaa tämän puron (vesilaki).

2. Oriniemen kohdalla vedessä on iso kari ja kulku järvelle Hyöhynlahdelta on tehtävä läheltä rantaa.

3. Kalastus Tuohikotti-Heikkilän osakaskunnan alueella loppuu kun ehdotetuilla rantatonteilla noudatetaan 50m suoja-aluetta.

4. Ehdotetut rantatontit ovat jyrkässä ja kivikkoisessa rinteessä. Rakennusten sijoitus on vaikeaa ja ne pilaavat rantamaiseman.

5. Pesäntäjärvellä on jo nyt runsaasti loma-asutusta ja 200 k-m2/tontti olisi aivan liian suuri rakennusoikeus.

6. Puolustusvoimat käyttää ajoittain aluetta harjoituksiin.

7. Ehdotettu muutosalue on lähes ainoa luonnonvarainen ranta-alue, jossa kaakkuri, joutsen ja telkkä pesivät.

8. Valkealan kunta on vahvistanut rantayleiskaavassa v. 2007 ko. alueen metsämaaksi.

9. Ranta-asemakaava on vahvistettu v.1985, jolloin Kymi-Strömberg (UPM) myi rantatontin 17.6.1985. Kauppakirjassa on lause: "Ostajat ovat tutustuneet vahvistettuun rantakaavaan ja rantakaavamääräyksiin ja ovat tietoisia siitä, että rantakaavaan merkityllä maa- ja metsätalousalueella myyjä pyrkii harjoittamaan tavanomaista metsätaloutta yksityismetsälaissa säädetyissä puitteissa."

10. Ylläoleviin näkökohtiin perustuen mielipiteen esittäjät eivät hyväksy rantakaavan muutosehdotusta.

Vastine:

1. Niinistönkukkuloilta ranta-alueelle laskevat ojat/purot sijoittuvat kaavaluonnoksessa osoitettujen tonttien reuna-alueille ja ne voidaan huomioida tonttien rakentamisessa. Esitetään, että mielipide huomioidaan osoittamalla tonttialueille johtavat ojat/purot kaavamuutoksessa avo-ojaa varten varattuina alueen osina ja tonttien rakennusalojen rajauksia täsmennetään ojat/purot huomioiden.

2. Esitetään, että mielipide huomioidaan siirtämällä kaavaluonnoksessa osoitettu Pesäntäjärven korttelin 23 tontti 6 korttelin 24 länsipuolelle. Näin muutettuna kaavamuutoksella osoitettavien uusien loma-asuntotonttien toteutumisella ei ole vaikusta liikkumiseen Höyhynlahden kapeikon vesialueella.

3. Kaavamuutoksella ei osoiteta loma-asuntotontteja Tuohikotti-Heikkilän osakaskunnan Pesäntäjärven vesialueen kapeimmalle osalle Höyhänlahden ranta-alueelle. Uudet loma-asuntotontit sijoittuvat rannanosille, missä Tuohikotti-Heikkilän osakaskunnan vesialueen leveys on noin 100-200 m. Pesäntäjärven rantaviivasta säilyy edelleen kaavan muutosalueella 0,83 km kokonaan rakentamisesta vapaana. Lisäksi kaavan muutosalueen länsipuolella Tuohikotti-Heikkilän osakaskunnan vesialueen kohdalla on 0,4 km rakentamisesta vapaata rantaa. Kaavamuutos ei aiheuta kalastuksen loppumista Tuohikotti-Heikkilän osakaskunnan vesialueella mielipiteessä esitetyllä tavalla. Kaavaluonnosta ei ole perusteltua muuttaa mielipiteen perusteella tältä osin.

4. Kaavamuutoksella osoitettujen loma-asuntotonttien alueet eivät ole erityisen jyrkkäpiirteisiä ja kivikkoisimmat rannanosat on rajattu tonttialueiden ulkopuolelle. Tonttialueilla on loivapiirteisiä rakentamiseen hyvin sopivia tasanteita. Kaavalla ohjataan rakennusten kokoa ja rantaetäisyyksiä sekä rannan suojapuuston säilyttämistä siten, että rakentaminen tulee sopeutumaan rantamaisemaan. Kaavaluonnosta ei ole perusteltua muuttaa mielipiteen perusteella tältä osin.

5. Kaavamuutoksella osoitettu tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus vastaa Kouvolan kaupungin nykyistä rakennusjärjestystä ja rantasuunnittelukäytäntöä. Tonttikohtaista enimmäisrakennusoikeutta ei ole sidottu vesistön tai naapuritilojen vanhojen rakennuspaikkojen lukumäärään. Ranta-asemakaavasuunnitteluun perustuville tonteille on perusteltua osoittaa kaupungin rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukainen tonttikohtainen rakennusoikeus. Kaavaluonnosta ei ole perusteltua muuttaa mielipiteen perusteella tältä osin.

6. Ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulovaiheessa on neuvoteltu Puolustusvoimien kanssa ja Puolustusvoimia kuullaan kaavaprosessin aikana kaavaratkaisusta. Puolustusvoiminen toiminta ei estä tavanomaisten kaavaluonnoksen mukaisten loma-asuntotonttien osoittamista Pesäntäjärven ranta-alueelle. Kaavaluonnosta ei ole perusteltua muuttaa mielipiteen perusteella tältä osin.

7. Kaakkurin esiintymistä Pesäntäjärvellä ei ole havaittu kaavamuutoksen luontoselvityksissä eikä Pesäntäjärvi tai kaavan muutosalueeseen kuuluva Pesäntäjärven ranta-alue ole kaakkurille tyypillistä pesimäympäristöä. Myöskään valtakunnallisessa lintuhavaintojärjestelmässä ei ole vuosilta 2010–2026 kaakkurihavaintoja Pesäntäjärveltä. Kouvolan alueella muualla pienillä järvillä/lammilla pesivä kaakkuri voi kuitenkin käyttää Pesäntäjärveä ruokailuvesistönä. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Pesäntäjärven olosuhteisiin mahdollisena kaakkurin ruokailuvesistönä. Kaavan muutosalueella säilyy edelleen kaavamuutoksen toteutuessa 0,83 km rakentamisesta vapaita rantoja ja mielipiteessä esitetyille telkälle ja joutsenelle sopivia elinympäristöjä. Lajit eivät häiriinny tavanomaisesta loma-asutuksesta. Kaavamuutoksella ole merkittävää vaikutusta Pesäntäjärven muihin ranta- ja vesialueisiin vesilinnuston kannalta.

8. Vanhojen ranta-asemakaavojen alueet on osoitettu Valkealan rantayleiskaavassa informatiivisesti vanhan ranta-asemakaavan kaavaratkaisun mukaisesti. Rantaosayleiskaavalla on kuitenkin mitoitettu yleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti myös ranta-asemakaavoitetut ranta-alueet. Rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteet ohjaavat siten ranta-asemakaavojen muutoksia. Eri emätilojen ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella vanhoja ranta-asemakaavoja on perusteltua muuttaa noudattaen

rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden ohjausta. Ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tarvittava yleiskaavallinen tarkastelu sen varmistamiseksi, että myös yleiskaavan sisältövaatimuksen täyttyvät ja ranta-asemakaavamuutoksen maankäyttö sopeutuu muuhun rantayleiskaavaan.

9. Kauppakirjassa esitetyn lauseen tarkoituksena on ollut tuoda esille, että pääosa ranta-alueista on ranta-asemakaavoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, joilla harjoitetaan metsätaloutta. Kauppakirjassa ei ole voitu ennakoida kunnan rantayleiskaavoitusta ja siihen perustuen nyt tehtävää ranta-asemakaavan muutosta.

Mielipide 7, 16.11.2025

Näiden järvien ekologinen tila on toistaiseksi ollut erinomainen, mutta niiden säilyminen on uhattuna ilman suojelua. Hajakuormitus metsähakkuista ja viimevuosina toteutetuista lisärakentamisista ovat jo aiheuttaneet muutoksia ranta-alueilla, vesissäkin. Ilmastonmuutoksen myötä järvien rehevöityminen uhkaavat näitä nykyisiä järviämme Pesäntää ja Lovasjärveä. Lisärakentamisesta pitäisi luopua molempien järvien osalta, (Pesännällä kylän yhteinen saari).

Vastine:

Kaavalla määrätään, että kiinteistöjen jätevesihuolto tulee hoitaa voimassa olevan lainsäädännön ja Kouvolan kaupungin määräysten mukaisesti. Kiinteistöjen jätevesihuoltoa ohjaavat ympäristönsuojelulaki, Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) ja Kouvolan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

Lähtökohtaisesti uudesta rantarakentamisesta ei saa nykyisin aiheutua vesistöjen vedenlaatua merkittävästi heikentäviä vaikutuksia. Kouvolan ympäristönsuojelumääräyksien mukaan mm. WC- vedet on vesistöjen rantavyöhykkeillä kerättävä umpisäilöön kaikilla uusilla rakennuspaikoilla.

Kaavaluonnoksessa uudet tavanomaiset loma-asuntotontit eivät tule toteutuessaan heikentämään Pesäntäjärven tai Lovasjärven vedenlaatua mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Esitetään, että kaavaluonnosta ei muuteta mielipiteen perusteella.