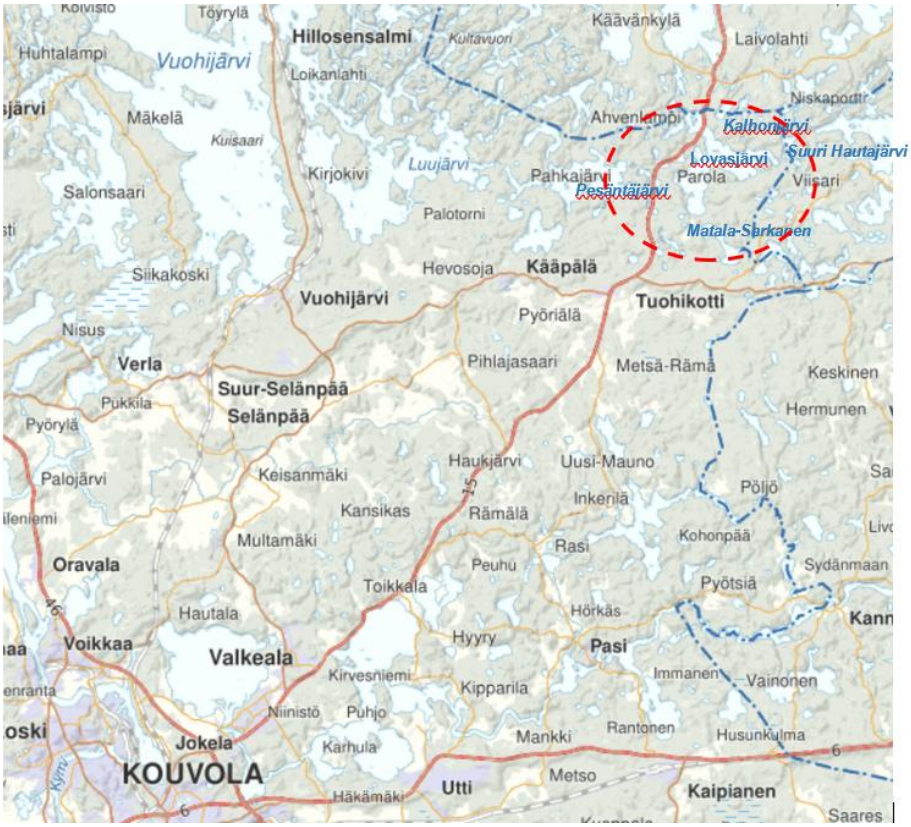
KOUVOLA

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

Pesäntäjärvi, Lovasjärvi, Kalhonjärvi, Matala-Sarkanen, Suuri Hautajärvi, Ryöpäslampi ja Hautalampi

TILAT

Osa tilasta Mäkelä 286-438-3-103
Osa tilasta Lovas 286-438-5-2
Aurinkorinne 286-438-5-4
Tuulisalo 286-438-5-5
Kaunoranta 286-438-5-6
Pajattiranta 286-438-5-7
Korvenkehto 286-438-5-8
Tuulipoukama 286-438-5-9
Marttila 286-438-5-12
Huvila 286-438-5-13
Kesäkallio 286-438-5-15
Pirttiniemi 286-438-5-16
Lehmus 286-438-5-18
Haapa 286-438-5-19
Harmaaleppä 286-438-5-20
Tervaleppä 286-438-5-21
Karhukallio 286-438-5-29
Välimaa 286-438-5-31
Kaunoranta I 286-438-5-36
Kaunoranta II 286-438-5-48
Lovasvakka 286-438-6-49
Manoor 286-438-6-51
Lovasranta 286-438-6-54
Vuorilahti 286-438-6-55
Karhunsammal 286-438-6-64
Lovasvakanlisä 86-438-6-70
286-438-6-81
Rantala 286-438-6-82



Kaava-alueen sijaintikartta

KAAVASELOSTUS

15.9.2026

YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY

Tämä kaavaselostus koskee 15.9.2026 päivättyä ranta-asemakaavojen muutosta ja ranta-asemakaavaa (kaavakarttalehdet 1-6).

1. TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi: Pesäntäjärven ja Lovaksen ranta-asemakaavojen osittaiset muutokset ja Lovaksen ranta-asemakaavan laajennus sekä Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven ranta-asemakaava

Kunta: Kouvola

Tilat:

Osa tilasta Mäkelä 286-438-3-103	Harmaaleppä 286-438-5-20
Osa tilasta Lovas 286-438-5-2	Tervaleppä 286-438-5-21
Aurinkorinne 286-438-5-4	Karhukallio 286-438-5-29
Tuulisalo 286-438-5-5	Välimaa 286-438-5-31
Kaunoranta 286-438-5-6	Kaunoranta I 286-438-5-36
Pajattiranta 286-438-5-7	Kaunoranta II 286-438-5-48
Korvenkehto 286-438-5-8	Lovasvakka 286-438-6-49
Tuulipoukama 286-438-5-9	Manoor 286-438-6-51
Marttila 286-438-5-12	Lovasranta 286-438-6-54
Huvila 286-438-5-13	Vuorilahti 286-438-6-55
Kesäkallio 286-438-5-15	Karhunsammal 286-438-6-64
Pirttiniemi 286-438-5-16	Lovasvakanlisä 286-438-6-70
Lehmus 286-438-5-18	286-438-6-81
Haapa 286-438-5-19	Rantala 286-438-6-82

Kiinteistöjen omistajat: UPM-Kymmene Oyj omistaa tilan Lovas 286-438-5-2. Muut tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaavan laadituttaja: UPM-Kymmene Oyj

Kaavan laatija: Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa / Arto Remes
Hämeentie 1 LH 1, 13200 Hämeenlinna
puh. 040-1629193, s.posti: arto.remes@ymparistonsuunnittelu.fi

Kouvolan kaupungin yhteyshenkilö Kaavasuunnittelija Lotta Koivisto
Torikatu 10, 45100 Kouvola
puh. 020 615 8261, s.posti: lotta.koivisto@kouvola.fi

UPM-Kymmene Oyj:n yhteyshenkilöt Heli Hakala
puh. 040-5856383, s.posti: heli.hakala@upm.com

Sisällysluettelo

2 TIIVISTELMÄ 3

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 3
2.2 Ranta-asemakaava 4
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen 5

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 8
3.1.3 Rakennettu ympäristö 17
3.1.4 Maanomistus 19
3.2 Suunnittelutilanne 20
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat) 20
3.2.2 Maakuntakaava 20
3.2.3 Yleiskaava 22
3.2.4 Ranta-asemakaava 26
3.2.5 Rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset 31
3.2.6 Pohjakartta 31
3.2.7 Olemassa olevat selvitykset/suunnitteluaineistot 31
3.2.8 Ranta-asemakaavaa varten laaditut selvitykset 32

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 33

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve 33
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 33
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 34
4.3.1 Osalliset 34
4.3.2 Vireille tulo 34
4.3.3 Hallinnollinen käsittely 34
4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely 34
4.3.5 Viranomaisyhteistyö 35
4.4 Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteet 36

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS 37

5.1 Kaavan rakenne 37
5.2 Mitoitus 38
5.3 Aluevaraukset 38
5.3.1 Korttelialueet 38
5.3.2 Muut alueet 43
5.3.3 Luonnonympäristön arvot ja erityispiirteet 43
5.3.4 Kiinteät muinaisjäännökset 45
5.3.5 Puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueen melualue 45
5.4 Kulkuyhteydet 45
5.5 Kaavan vaikutukset 48
5.5.1 Yleiskaavallinen tarkastelu 48
5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 50
5.5.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan 53
5.5.4 Sosiaaliset vaikutukset 54
5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 55
5.5.6 Taloudelliset vaikutukset 55
5.5.7 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu 56
5.6 Ympäristön häiriötekijät 56
5.7 Kaavamerkinnät ja –määräykset 58

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 60

LIITTEET

1. Pesäntäjärven, Lovasjärven, Matala-Sarkasen, Suuren Hautajärven ja Kalhonjärven ranta-asemakaavojen arkeologinen inventointi 2022 (Mikroliitti Oy, Janne Soisalo)
2. Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven luontoselvitys 2018 (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 27.1.2019, 25.6.2024)
3. Pesäntäjärven ja Lovaksen ranta-asemakaavojen osittaiset muutokset ja Lovaksen ranta-asemakaavan laajennus, luontoselvitys 2024 (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 30.1.2024, 25.6.2024)
4. Emätilaselvitys ja rakennusoikeuslaskelma (Ympäristönsuunnittelu Oy, 28.4.2025)
5. Rakentamisesta vapaat rannat
6. Luonnosvaiheen palauteraportti
7. Asemakaavan seurantalomake (puuttuu ehdotusvaiheessa)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireilletulo- ja valmisteluvaihe

2008-2019	Useita työneuvotteluja eri kokoonpanoilla (osallistujat joukosta UPM-Kymmene Oyj, Valkealan kunta, Kouvolan kaupunki, Puolustusvoimat ja kaavan laatija).
2008-2013	Luontoselvitysten laatiminen. Lovasjärven ja Pesäntäjärven luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi/Petri Parkko 2009), Kalhonjärven luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi/Petri Parkko 2011) sekä Pesäntäjärven liito-oravatarkistus (Luontoselvitys Kotkansiipi/Petri Parkko 2013).
9.1.2014	Kouvolan kaupungin tonttipäällikkö hyväksyi kaavamuutosta varten laaditun pohjakartan (kaavamuutoksen alkuperäiselle alueelle).
1.10.2020	Kaavan aloitusvaiheen neuvottelu, UPM-Kymmene Oyj:n esitys Kouvolan kaupungille kaavahankkeen käynnistämisestä (osallistujat UPM-Kymmene Oyj, Kouvolan kaupunki, kaavan laatija).
2018-2019	Matala Sarkasen ja Suuri Hautajärven luontoselvityksen laatiminen 2018 (Luontoselvitys Kotkansiipi/Petri Parkko, raportti 27.1.2019)
8.10.2020	Kouvolan kaupunki hyväksyi täydennetyn ja laajennetun pohjakartan.
8.12.2020	Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan päätös kaavahankkeen vireilletulosta. Tekninen lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (1.10.2020) esitetyt kaavoituksen tavoitteet suunnittelun lähtökohdaksi. Tekninen lautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.
21.4-31.5.2021	Kaavamuutoksen vireille tulo. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä alustava kaavahankkeen tavoitekartta pidettiin julkisesti nähtävillä.

	Nähtävillä olosta kuulutettiin 21.4.2021. Naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Osallisilla oli mahdollisuus ilmaista mielipiteensä OAS:sta ja valmisteluvaiheen aineistosta. Vireilletulovaiheen kuulemisessa esitettiin 14 mielipidettä. Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos, Puolustusvoimien 1. Logistiikkarykmentti sekä Kouvolan kaupungin ympäristöpalvelut ja Kouvolan kaupungin maaseutulautakunta antoivat lausuntonsa OAS:sta. Lausunnot ja mielipiteet on pyritty huomioimaan ranta-asemakaavamuutoksen ja laajennuksen valmistelussa.
4.5.2022	Kouvolan kaupunki hyväksyi lähinnä kiinteistöjaotuksen muutosten vuoksi tehdyn pohjakartan täydennyksen.
6.6.2022	Viranomaisten työneuvottelu. Neuvotteluun osallistuivat Kaakkois-Suomen ELY- keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, UPM-Kymmene Oyj, Puolustusvoimat, 1. Logistiikkarykmentti, Kouvolan kaupunki ja kaavan laatija.
Syksy 2022	Arkeologisen inventoinnin laatiminen (Mikroliitti Oy, 5.12.2022)
2022-2024	Pesäntäjärven ja Lovaksen ranta-asemakaavojen osittaisten muutoksien ja Lovaksen ranta-asemakaavan laajennuksen luontoselvityksen päivitys (Luontoselvitys Kotkansiipi/Petri Parkko, raportti 27.1.2019, 25.6.2024). Päivitetty selvitys korvaa aiemman Lovasjärven ja Pesäntäjärven luontoselvityksen (Parkko 2009) ja Kalhonjärven luontoselvityksen (Parkko 2011) sekä Pesäntäjärven liito-oravatarkistuksen (Parkko 2013).
25.6.2024	Matala Sarkasen ja Suuri Hautajärven luontoselvityksen 2018 raportin 27.1.2019 luontokohteiden numeroinnin päivitys.

Kaavaluonnosvaihe

15.10.-16.11.2025	Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä. Nähtävillä olosta kuulutettiin 15.10.2025 ja naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Kaavaluonnoksesta esitettiin seitsemän mielipidettä nähtävilläoloaikana ja yksi mielipide nähtävilläolon jälkeen. Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos ja Savitaipaleen kunnan tekninen lautakunta antoivat lausuntonsa kaavaluonnoksesta. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin on esitetty luonnosvaiheen palauteraportissa liitteenä 6.

Kaavaehdotusvaihe

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutos koskee Kymen lääninhallituksen 1.4.1985 vahvistamaa Pesäntäjärven ranta-asemakaavaa ja 3.10.1989 vahvistamaa Lovaksen

ranta-asemakaavaa sekä Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen 20.10.1997 vahvistamaa Lovaksen ranta-asemakaavan osittaista muutosta. Ranta-asemakaavan laajennus (uusi ranta-asemakaava) koskee osia tilan Lovas 286-438-5-2 Lovasjärven, Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven ranta-alueista. Kaava-aluetta on paikoitellen laajennettu Lovasjärven ranta-alueella kauemmaksi rantaviivasta ja Matala-Sarkasen sekä Suuri Hautajärven ranta-alueille on laadittu uutta ranta-asemakaavaa.

Ranta-asemakaavan muutosta ja laajennusta varten on laadittu luontoselvityksiä, arkeologinen inventointi sekä emätilaselvitys ja rakennusoikeuslaskelma.

Ranta-asemakaavan muutosalueen ja uuden ranta-asemakaava-alueen sekä niihin liittyvien samoihin rantasuunnittelun emätiloihin kuuluvien ranta-alueiden rakennusoikeudet on tarkasteltu kokonaisuutena uudelleen noudattaen Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita. Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella on osoitettu tilan Lovas 286-438-5-2 ranta-alueille rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti yhteensä 32 uutta loma-asuntotonttia (RA-3). Uusista loma-asuntotonteista 21 on osoitettu Lovasjärven ranta-alueelle, kahdeksan Pesäntäjärven ranta-alueelle, kaksi Suuri Hautajärven ranta-alueelle ja yksi Matala-Sarkasen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavan muutoksella on lisäksi osoitettu 18 kaavamuutoksessa mukana olevaa yksityisessä omistuksessa olevaa vanhaa loma-asuntotonttia (RA-3), joista 14 sijaitsee Lovasjärven ranta-alueella ja neljä Kalhonjärven ranta-alueella.

Kaavan loma-asuntotonttien tonttikohtaiseksi rakennusoikeudeksi on osoitettu 200 k-m^2/tontti Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön enimmäisrakennusoikeuden mukaisesti. Kaavamuutoksessa mukana olevien yksityisessä omistuksessa olevien vanhojen loma-asuntotonttien osalta tonttikohtainen enimmäisrakennus nousee 120 tai 150 k-m^2:sta/tontti 200 k-m^2:iin/tontti.

Ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalue on osoitettu pääosin nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueiksi (M). M- alueita on 147,4479 ha, joka on noin 81,2 % kaava-alueen pinta-alasta.

Ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalueelta inventoidut arvokkaat luontokohteet ja kiinteät muinaisjäännökset on huomioitu uusien loma-asuntotonttien sijoittelussa ja niiden säilyminen on turvattu kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa maanomistajien tarpeiden ja aikataulun mukaisesti kaavan hyväksymisen ja lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo Kouvolan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

3 LÄHTÖKOHDAT

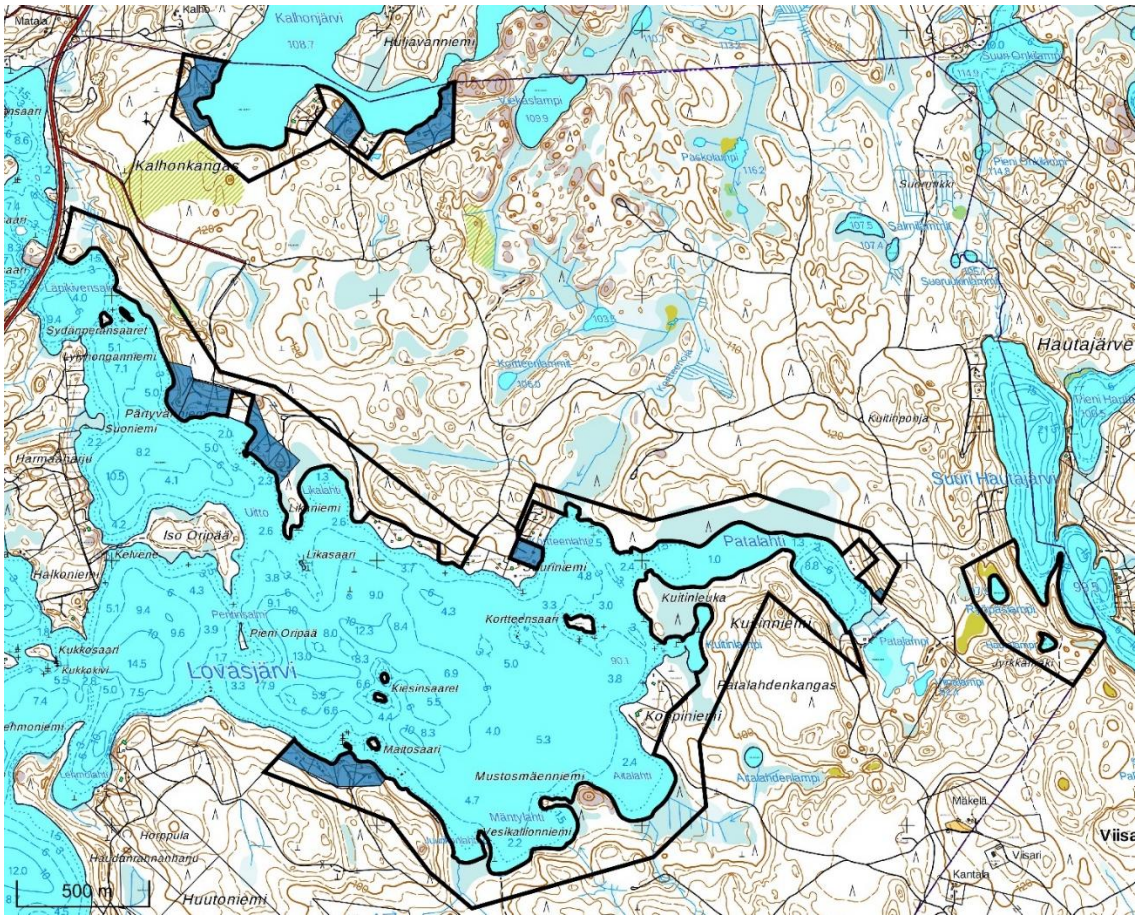
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

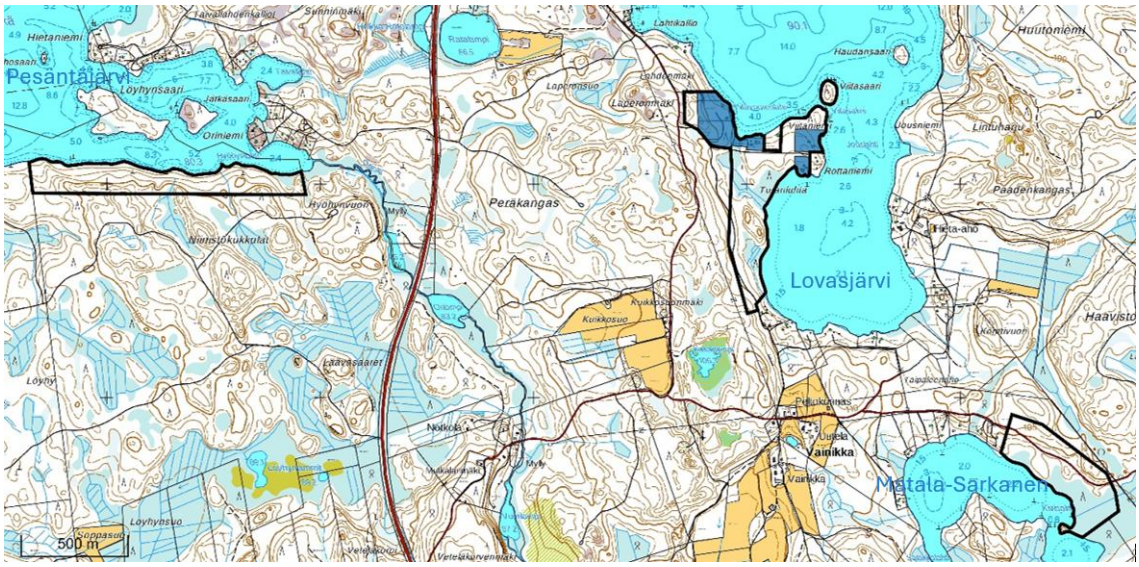
Suunnittelualue sijaitsee Kouvolan kaupungin koillisosassa noin 40 km etäisyydellä kaupungin keskustasta (kannen kuva, kuva 1). Alue on kuulunut ennen 1.1.2009 kuntaliitosta Valkealan kuntaan.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 182 ha. Alueeseen kuuluu rantaviivaa Pesäntäjärvellä n. 1,3 km, Lovasjärvellä n. 11,6 km, Kalhonjärvellä n. 1,3 km, Matala-Sarkasella n. 0,8 km, Suuri Hautajärvellä n. 0,9 km, Ryöpäslammella n. 0,3 km ja Hautalammella n. 0,2 km. Suunnittelualueeseen kuuluvan rantaviivan pituus on yhteensä n. 16,4 km (kuvat 2-3).

Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö koostuu pääosin metsätalousalueista ja yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta vanhoista loma-asuntonteista.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus Kalhonjärvellä, Suuri Hautajärvellä, Ryöpäslammella, Hautalammella ja osalla Lovasjärveä. Alueen osat on rajattu mustalla viivalla. Kaavamuutoksessa mukana olevat yksityisten omistamat kiinteistöt on esitetty sinisinä alueina.



Kuva 3. Suunnittelualueen rajaus Pesäntäjärvellä, Matala-Sarkasella ja osalla Lovasjärveä. Alueen osat on rajattu mustalla viivalla. Kaavamuutoksessa mukana olevat yksityisten omistamat kiinteistöt on esitetty sinisinä alueina.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen nykyinen maankäyttö koostuu pääosin metsätalousalueista.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita, suojeluohjelmien alueita tai Natura 2000- verkostoon kuuluvia kohteita (Ympäristöhallinnon avoimet aineistot).

Suunnittelualueeseen kuuluvien Kalhonjärven ja Lovasjärven ranta-alueille ulottuva Kalhonkankaan alue (Lovasjärven harjualue) on osoitettu Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kuvauksen mukaan kyseessä on maisema- ja luontoarvoiltaan merkittävä harju- ja järvialue.

Suuri Hautajärven rannalle sijoittuva suunnittelualueen osa on osoitettu Kymenlaakson maakuntakaava 2040:ssa merkinnällä ge, Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. Hautajärvenharju on kuvauksen mukaan vähintään maakunnallisesti arvokas harjualue.

Luontoselvitykset

Pesäntäjärven ja Lovaksen voimassa olevien ranta-asemakaavojen muutosalueille on tehty luotoselvitykset vuosina 2009 (Pesäntäjärvi ja Lovasjärvi) ja 2011 (Kalhonjärvi). Pesäntäjärven suunnittelualueelta löytyi vuoden 2008 maastokäynnillä liito-oravan elinalue, minkä vuoksi alueella tehtiin liito-oravatarkistus v. 2013.

Aiempi luontoselvitys (Parkko 2009) on katsottu kaavamuutoksen jatkovalmistelussa erityisesti liito-oravan esiintymistietojen osalta vanhentuneeksi, joten todetut elinalueet sekä muut lajille sopivat metsät tutkittiin maastossa uudelleen keväällä 2022. Samalla tarkistettiin myös muiden vuoden 2008 selvityksen luontokohteiden nykytila. Uuteen selvitykseen sisältyy myös Pesäntäjärven vuoden 2013 selvitysalue. Uusi luontoselvitysraportti valmistui 30.1.2024. Raportin luontokohteiden numerointi on päivitetty 25.6.2024.

Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven suunnittelualueille on valmistunut luontoselvitys 27.1.2019. Maastotutkimukset tehtiin kesällä 2018. Raportin luontokohteiden numerointi on päivitetty 25.6.2024.

Luontoselvitykset on laatinut Luontoselvitys Kotkansiipi Oy / Petri Parkko. Luontoselvitykset ovat selostuksen liitteinä 2 ja 3.

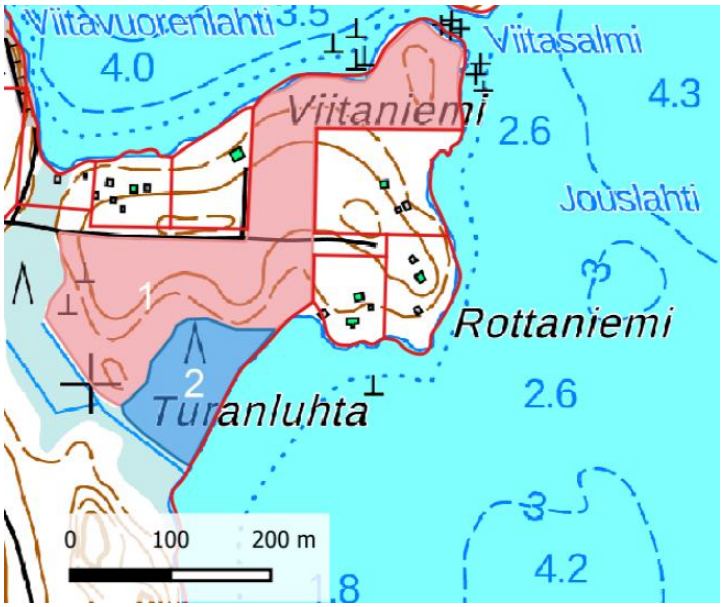
Alapuolelle on koottu luontoselvityksissä merkittäviksi luontokohteiksi arvioitujen kohteiden tiedot. Kohteiden perässä oleva tunnus viittaa kaavakartoilla oleviin kohdetunnuksiin.

Luontoselvitysten raporteissa käytettyjä lyhenteitä:

Dir II = EU:n luontodirektiivin II-liitteen laji; Dir IV = EU:n luontodirektiivin IV-liitteen laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen ovat luonnonsuojelulailla kiellettyjä; EN = erittäin uhanalainen; VU = vaarantunut; NT = silmälläpidettävä; *=luonnonsuojeluasetuksella erityisesti suojeltava.

Lovasjärvi (Kuva 4)

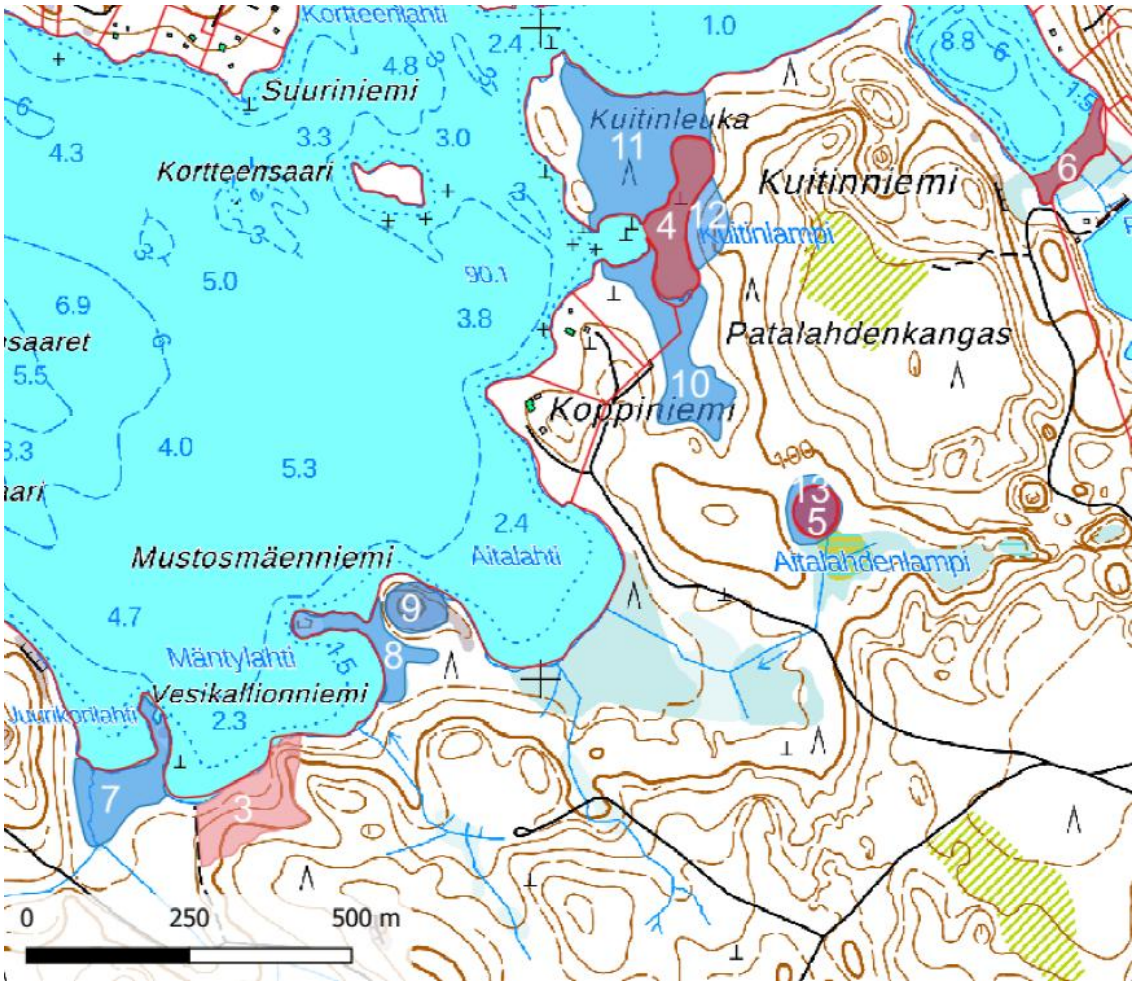
1. Viitaniemen liito-oravan elinalue, Dir IV (luo-1/1.1)
2. Turanluhdan Isovarpuräme, VU luontotyyppi (luo/1.2)



Kuva 4. Ote Lovasjärven, Pesäntäjärven ja Kalhonjärven luontoselvityksestä 25.6.2024.

Lovasjärvi (Kuva 5)

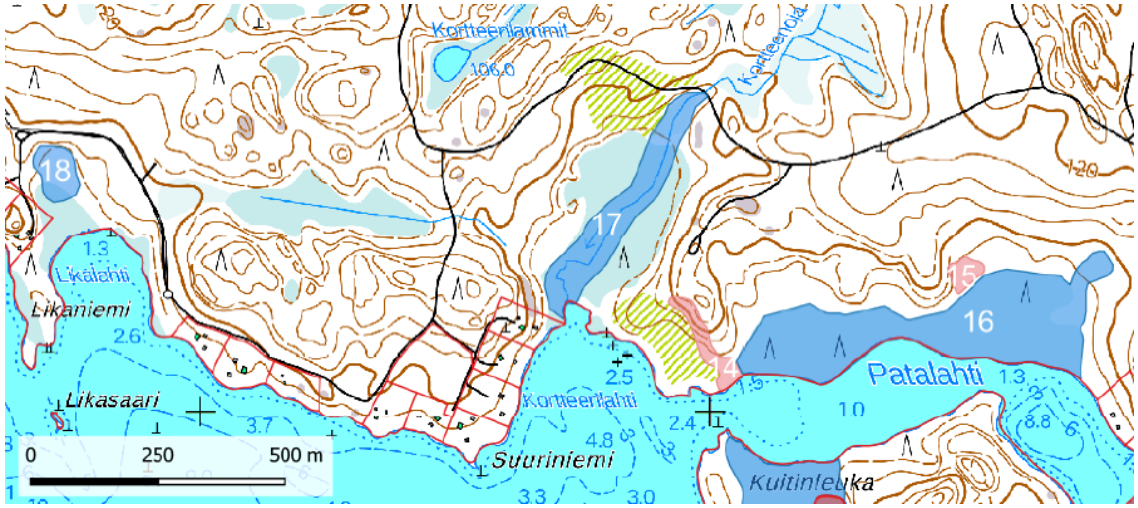
3. Mäntylahden liito-oravan elinalue, Dir IV (luo-1/1.3)
4. Kuitinlampi, lummelampikorennon lisääntymisalue, Dir IV (kaava-alueen ulkopuolella)
5. Aitalahdenlampi, vesilakikohde (alle 1 ha), sirolampikorennon lisääntymispaikka, Dir IV (kaava-alueen ulkopuolella)
6. Patalahden pohjukka, lummelampikorennon lisääntymisalue, Dir IV (kaava-alueen ulkopuolella)
7. Vesikallionniemen jäkäläkallio ja isovarpuräme, VU luontotyyppi, UPM Metsän kohdeluettelossa metsälain arvokas elinympäristö (luo/1.7)
8. Mustosmäenniemen isovarpuräme, VU luontotyyppi (luo/1.8)
9. Mustosmäenniemen kallioalue, NT luontotyyppi, UPM Metsän kohdeluettelossa maisema- ja virkistyskohde (luo/1.9)
10. Koppiniemen isovarpuräme, VU luontotyyppi (luo/1.10)
11. Kuitinleuan isovarpuräme, VU luontotyyppi (luo/1.11)
12. Kuitinniemen harjurinne, muu arvokas elinympäristö (luo/1.12)
13. Aitalahdenlampi, vesilakikohde (alle 1 ha), suolampi VU luontotyyppi, sirolampikorennon lisääntymispaikka, Dir IV (kaava-alueen ulkopuolella)



Kuva 5. Ote Lovasjärven, Pesäntäjärven ja Kalhonjärven luontoselvityksestä 25.6.2024.

Lovasjärvi (Kuva 6)

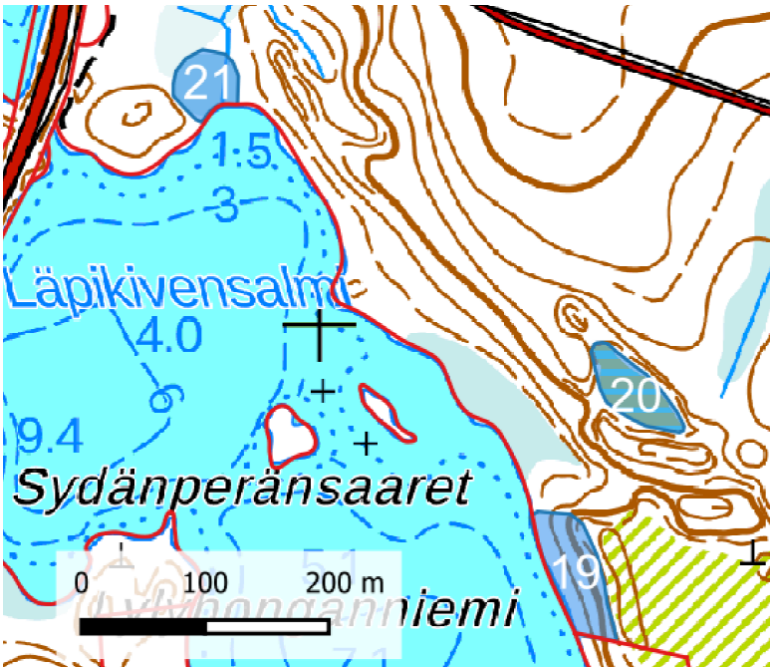
14. Patalahden liito-oravan elinalue, Dir IV (luo-1/1.14)
15. Patalahden liito-oravan elinalue, Dir IV (kaava-alueen ulkopuolella)
16. Patalahden isovarpuräme, VU luontotyyppi (luo/1.16)
17. Kortteenoja, vesilakikohde, mahdollisesti metsälakikohde (luo/1.17)
18. Rehevä lehtolaikku, NT luontotyyppi, UPM Metsän kohdeluettelossa metsälain arvokas elinympäristö (luo/1.18)



Kuva 6. Ote Lovasjärven, Pesäntäjärven ja Kalhonjärven luontoselvityksestä 25.6.2024.

Lovasjärvi (Kuva 7)

19. Pärtyvänniemen harjurinne, muu arvokas elinympäristö (luo/1.19)
20. Harjulampi, UPM Metsän kohdeluettelossa metsälain arvokas elinympäristö, NT ja VU luontotyypit (luo/1.20)
21. Ojitettu lähteikkö, muu arvokas elinympäristö (luo/1.21)



Kuva 7. Ote Lovasjärven, Pesäntäjärven ja Kalhonjärven luontoselvityksestä 25.6.2024.

Pesäntäjärvi (Kuva 8)

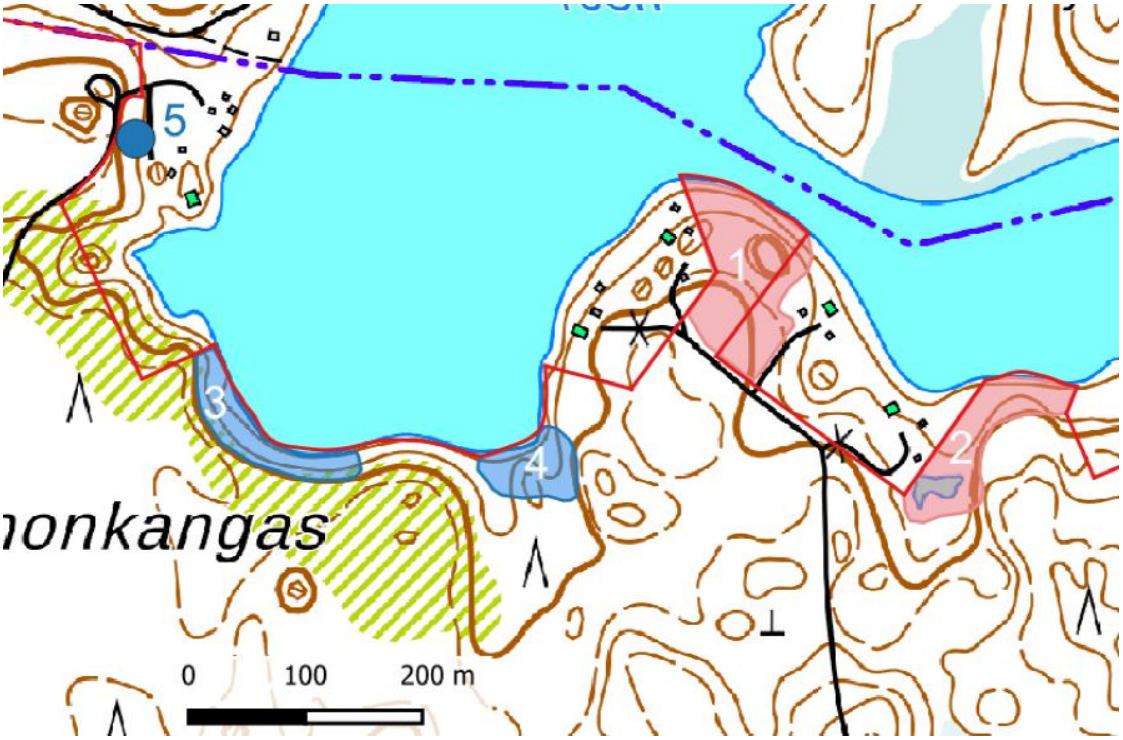
1. Pesäntäjärven liito-oravan elinalue, Dir IV (luo-1/2.1)
2. Jalopuumetsä, todennäköisesti luonnonsuojelulain tarkoittama jalopuumetsä (luo/2.2)
3. Hyöhynlahden metsäkortekorpi EN luontotyyppi (luo/2.3)
4. Raidankeuhkojäkälän kasvupaikka, NT kasvilaji (luo/2.4)



Kuva 8. Ote Lovasjärven, Pesäntäjärven ja Kalhonjärven luontoselvityksestä 25.6.2024.

Kalhonjärvi (Kuva 9)

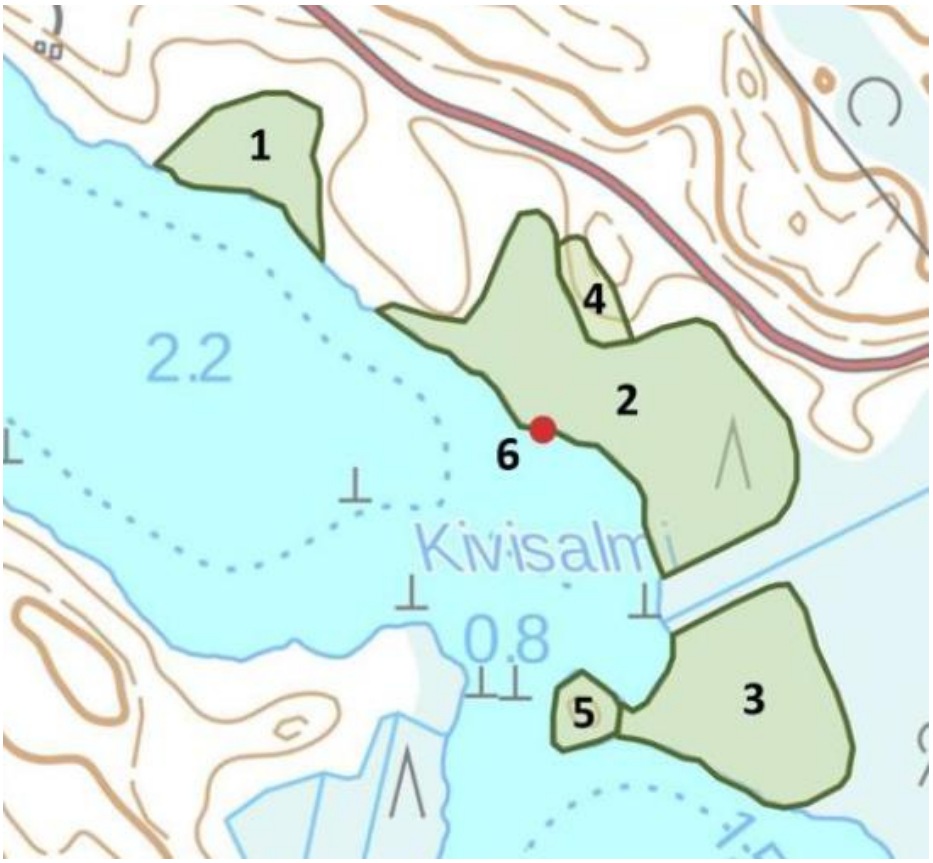
1. Kalhonjärven liito-oravan elinalue 1, Dir IV (luo-1/3.1)
2. Kalhonjärven liito-oravan elinalue 2, Dir IV (luo-1/3.2)
3. Kalhonjärven metsä 1, VU luontotyyppi (luo/3.3)
4. Kalhonjärven metsä 2, VU luontotyyppi (luo/3.4)
5. Sarjatalvikin kasvupaikka, NT kasvilaji (luo/3.5)



Kuva 9. Ote Lovasjärven, Pesäntäjärven ja Kalhonjärven luontoselvityksestä 25.6.2024.

Matala-Sarkanen (Kuva 10)

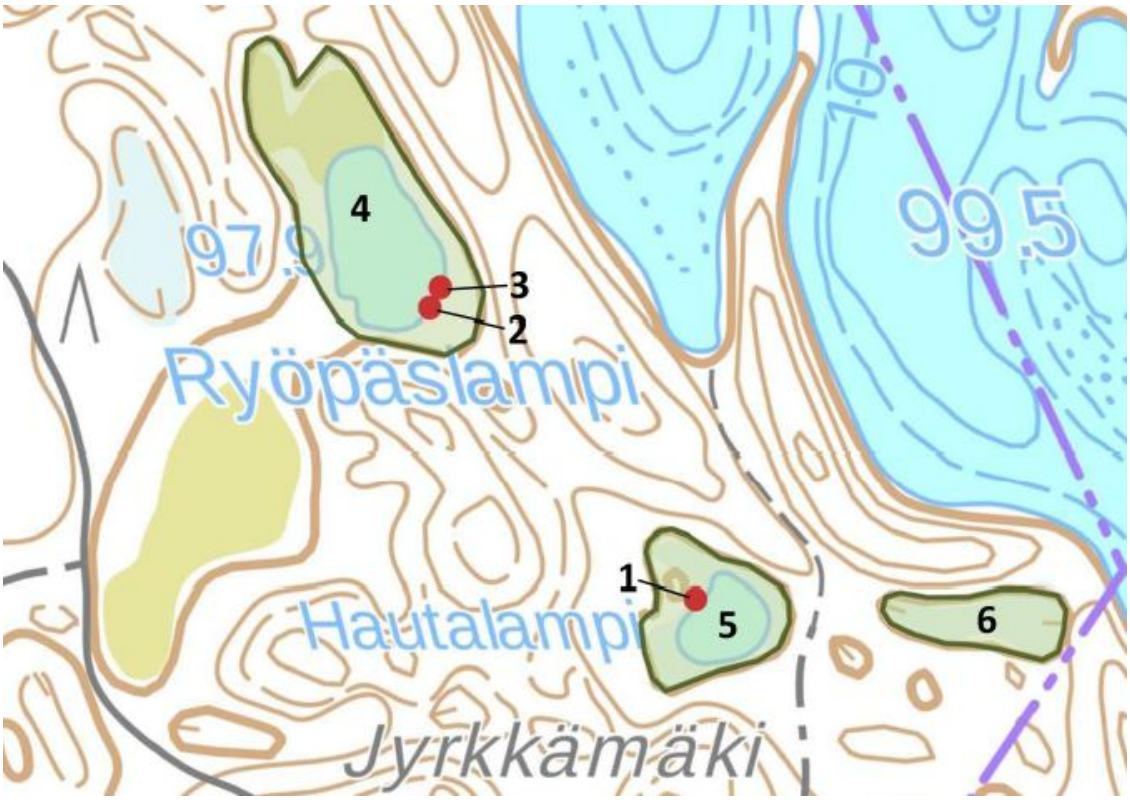
1. Ojittamaton tupasvillaräme, NT luontotyyppi (luo/4.1)
2. Ojittamaton tupasvillaräme, NT luontotyyppi (luo/4.2)
3. Ojittamaton tupasvillaräme, NT luontotyyppi (luo/4.3)
4. Keski-ikäinen kuivahko kangas, EN luontotyyppi (luo/4.4)
5. Keski-ikäinen tuore kangas, NT luontotyyppi (luo/4.5)
6. Lummelampikorennon lisääntymispaikka, Dir IV (luo-2/4.6)



Kuva 10. Ote Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven luontoselvityksestä 25.6.2024.

Suuri Hautajärvi (Kuva 11)

1. Hautalammen lummelampikorennon lisääntymispaikka, Dir IV (luo-2/5.1)
2. Ryöpäslammen lummelampikorennon lisääntymispaikka, Dir IV (luo-2/5.2)
3. Ryöpäslammen sirolampikorennon lisääntymispaikka, Dir IV (luo-2/5.3)
4. Ryöpäslampi, harjulampi VU luontotyyppi, vesilailla suojeltu pienvesi, reunametsät osittain metsälain 10 §:n suojelemia (luo/5.4)
5. Hautalampi, harjulampi VU luontotyyppi, vesilailla suojeltu pienvesi, reunametsät osittain metsälain 10 §:n suojelemia (luo/5.5)
6. Suppasuo, muu arvokas elinympäristö (luo/5.6)



Kuva 11. Ote Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven luontoselvityksestä 25.6.2024.

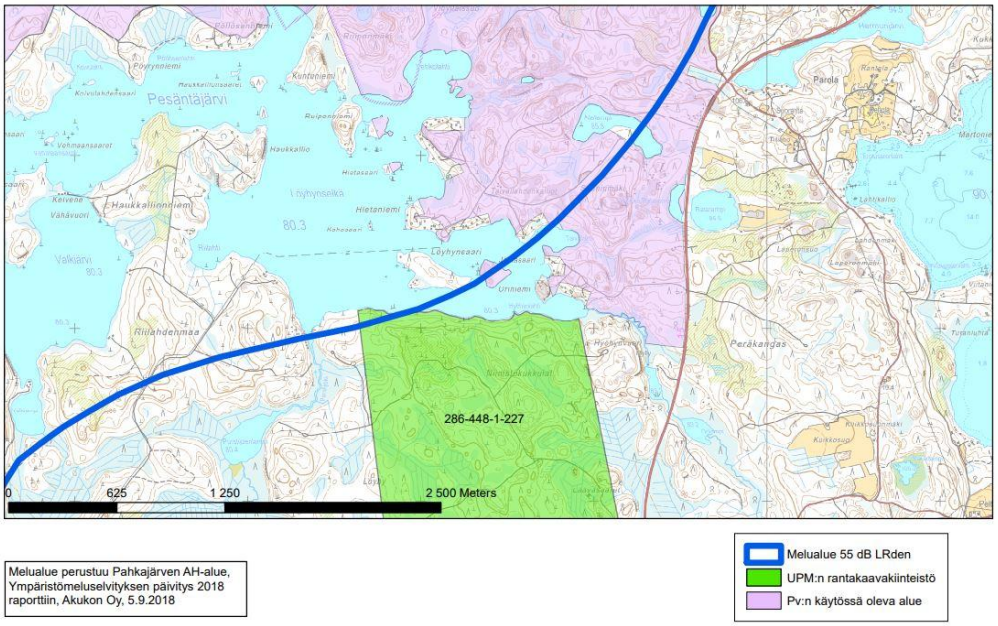
Ympäristöhäiriöt

Pesäntäjärvelle sijoittuva suunnittelualueen osa sijoittuu osittain Kymenlaakson maakuntakaavassa osoitetulle Pahka- ja Vekaranjärven melualueelle. Kyseessä on Puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueen melualue, jonka voidaan katsoa olevan ympäristöhäiriöiden lähde.

Puolustusvoimilta on saatu ranta-asemakaavan muutosta varten Pahkajärven ampuma- ja harjoitusalueen melualueen rajaus (kuva 12), joka perustuu Pahkajärven AH-alueen ympäristömeluselvityksen päivitykseen vuonna 2018 (Akukon Oy, 5.9.2018). Selvityksen mukaan ampuma- ja harjoitusalueen 55 dB:n melualue ulottuu pieneltä osin Pesäntäjärven kaavan muutosalueen länsiosaan.

Melualue perustuu valtioneuvoston asetukseen raskaiden aseiden ja räjäytysten melutasoista (VNA 903/2017 § 3), jonka mukaan alueidenkäyttöä suunnitellessa ulkomelun ohjearvona vuosikeskiäänitasona loma-asutuksen kohdalla käytetään 55 dB.

Pahkajärven ampuma- ja harjoitusalueen melualue 2018

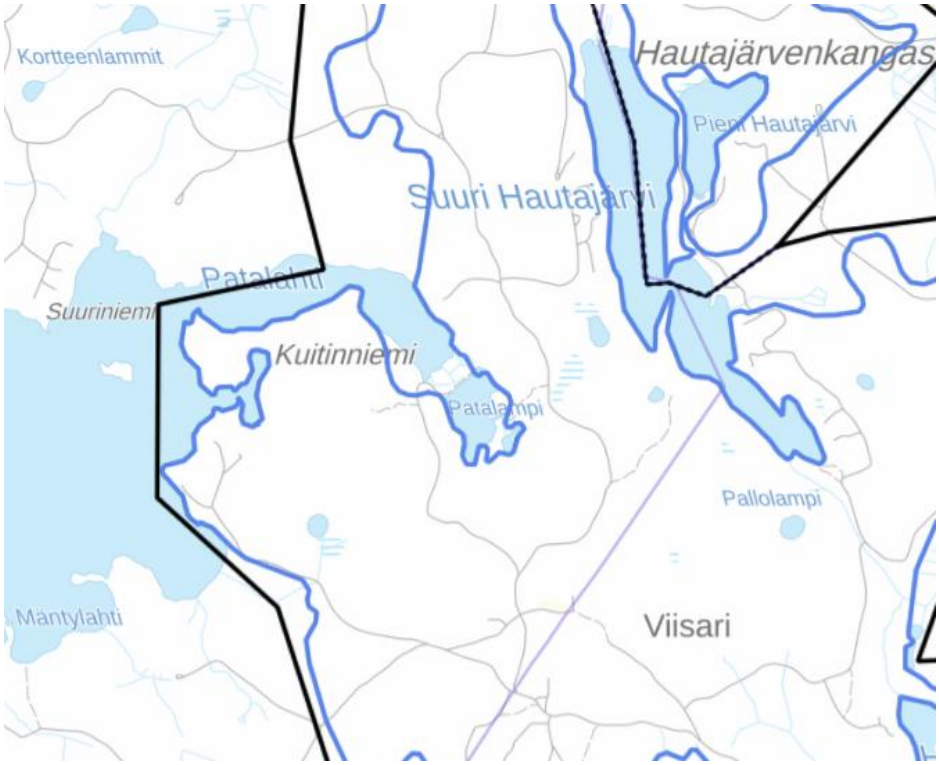


Kuva 12. Pahkajärven ampuma- ja harjoitusalueen melualue 2018. Suunnittelualueeseen osittain kuuluva kiinteistö esitetty kartalla vihreällä ja 55 dB melualue sinisellä viivalla.

Valtatien 15 ajoneuvoliikenne saattaa aiheuttaa meluhäiriötä suunnittelualueeseen kuuluvilla valtatien läheisillä ranta-alueilla. Maasto- ja vesistöolosuhteet sekä etäisyys valtatiestä huomioiden meluhäiriötä saattaa aiheutua lähinnä Lovasjärven pohjoisosassa Läpikivensalmen ranta-alueilla.

Pohjavesialueet

Suuri Hautajärven ja Lovasjärven itäosan ranta-alueet sijaitsevat Viisari/Salajärvenkankaan pohjavesialueella, joka on pohjavesialueiden luokkaan 2 kuuluva muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (kuva 13) (Ympäristöhallinnon avoimet aineistot 28.4.2024).



Kuva 13. Viisari/Salajärvenkankaan pohjavesialue (musta viiva). Pohjaveden muodostumisalue on esitetty sinisellä viivalla (Ympäristöhallinnon avoimet aineistot).

Vesistöjen ominaispiirteet

Suunnittelualueeseen kuuluu osia Pesäntäjärven, Kalhonjärven, Lovasjärven, Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven vesistöjen ranta-alueista sekä Ryöpäs- ja Hautalammen ranta-alueet. Vesistöt ovat vaihtelevia ja ominaisuuksiltaan erilaisia. Vesistöjen rannat ja niiden lähialueet ovat pääosin metsätalouskäytössä. Puolustusvoimien Pahkajärven ampuma- ja harjoitusalueet ulottuvat Pesäntäjärven pohjois- ja itäosan ranta-alueille. Vesistöjen ranta-alueilla ei ole maatalousalueita. Pesäntäjärven, Kalhonjärven, Lovasjärven, Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven ranta-alueille on muodostunut paikoin loma-asutusta.

Pesäntäjärven pinta-ala on noin 311 ha. Järvi kuuluu Kymijoen päävesistöalueeseen (SYKE, Järvi-meriwiki). Järvi on muodoltaan ja rantaviivaltaan rikkonainen. Järvessä on useita saaria. Noin 2 km järveltä lounaaseen sijaitsee Puolustusvoimien Vekaranjärven varuskunta. Järven pohjoispuolella sijaitsee Pahkajärven ampuma- ja harjoitusalue. Paikoitellen Puolustusvoimien käytössä oleva alue jatkuu järven rantaan. Rannat vaihtelevat alavista ja soisista mäkisiin ja kallioisiin.

Kalhonjärven pinta-ala on noin 40 ha. Järvestä osa sijoittuu Kouvolan kaupungin ja osa Etelä-Savon maakunnassa sijaitsevan Mäntyharjun kunnan alueelle. Järven rannat ovat pääosin harjumaista ja kangasmaista maastoa, itäosassa myös kallioista.

Lovasjärven pinta-ala on noin 5,13 km2 ja rantaviivan pituus noin 38,26 km. Järvi kuuluu Vuoksen vesistön päävesistöalueeseen ja Lovasjärven valuma-alueeseen. Järven keskisyvyys on 4,4 metriä ja suurin syvyys 15 m. Järven alueella sijaitsee 23 saarta, joista suurin on 13-hehtaarinen Huhtsaari. Loput saarista ovat pinta-alaltaan alle hehtaarin (SYKE, Järvi-meriwiki). Järven rannat ovat pääosin pinnanmuodoiltaan mäkisiä ja harjumaisia. Paikoin on myös kallioisia rannanosia.

Suuren Hautajärven pinta-ala on noin 28 ha. Järvi kuuluu Vuoksen päävesistöalueeseen ja Virmajoen valuma-alueeseen. Järvi on muodoltaan kapeahko ja pitkän muotoinen. (SYKE, Järvi-meriwiki). Suuri Hautajärvi sijoittuu Kouvolan kaupungin ja Etelä-Karjalan maakunnassa sijaitsevan Savitaipaleen kunnan alueille. Järvi sijoittuu harjumuodostelmien väliin ja sen rannoille ominaisia ovat suuret ja jyrkät korkeusvaihtelut.

Ryöpäslampi ja Hautalampi ovat pieniä lampia, jotka sijoittuvat Suuri Hautajärven läheisen harjualueen suppiin. Molempien lampien pinta-ala on alle hehtaarin.

Matala-Sarkasen pinta-ala on noin 77 ha. Järvi kuuluu Kymijoen päävesistöalueeseen ja Naarajärven-Vääräojan valuma-alueeseen. Järven keskisyvyys on 1,8 metriä ja suurin syvyys 6,2 metriä. (SYKE, Järvi-meriwiki). Järven rannat vaihtelevat alavista ja soisista harjumaisiin ja mäkisiin rantoihin.

Maisema

Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin.

Suunnittelualue on maisemiltaan melko tavanomaista järvimaisemaa, jossa vaihtelevat rakennetut loma-asuntojen alueet ja rakentamattomat metsäiset rannanosat. Osalla suunnittelualueesta rantamaisemat ovat alavia ja osalla maisemissa esiintyy enemmän korkeusvaihtelua harjujen ja mäkialueiden muodossa. Korkeusvaihtelut ovat suurimmillaan Suuri Hautajärvellä, joka sijoittuu melko jyrkästi kohoavien harjumuodostelmien väliin, joka luo omanlaisensa maisemakuvan. Pääosalla suunnittelualueesta vesistöille aukeavat maisemalinjat ovat vesistöjen ja lahtialueiden kapeudesta sekä saarien vaikutuksesta johtuen lyhyitä ja rajallisia. Paikoin lähinnä suunnittelualueeseen kuuluvilta Lovasjärven etelä- ja pohjoisosien ranta-alueilta avautuu pidempiä näkemälinjoja ja avaraa kaukomaisemaa. Kokonaisuutena suunnittelualueen rantamaisemat ovat alueelle tyypillisiä metsäisiä järvimaisemia.

Virkistys

Suunnittelualueen rakentuneet loma-asuntotontit ovat yksityisessä virkistyskäytössä. Suunnittelualueella ei ole yleisessä virkistyskäytössä olevia kohteita tai reitistöjä eikä suunnittelualueella ole erityistä merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta. Suunnittelualueen osien virkistyskäyttö on luonteeltaan lähinnä jokaisenoikeuden piirissä tapahtuvaa toimintaa sekä liikkumista ranta- ja vesialueilla. Alueen vesistöt ja laajat vaihtelevat metsäalueet tarjoavat hyviä mahdollisuuksia jokaisenoikeudella tapahtuvaan virkistyskäyttöön.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö ja rakennuskanta

Kalhonjärvi, Lovasjärvi, Matala-Sarkanen, Pesäntäjärvi ja Suuri Hautajärvi ovat suosittuja vesistöjä loma-asutukseen. Vesistöjen ranta-alueille on muodostunut paikoin tiivistä loma-asutusta ranta-asemakaavoihin ja Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavaan perustuen. Vesistöjen ranta-alueiden väestö muodostuu pääasiassa vapaa-ajan asukkaista. Vakituisesti asuttujen rakennuspaikkojen ja vakituisesti asuvan väestön määrä alueella on kokonaisuutena vähäinen. Yksittäisiä asuinrakennuspaikkoja ja maatilojen talouskeskuksia sijaitsee lähinnä Lovasjärven eteläosan ja Matala-Sarkasen ranta-alueilla.

Suunnittelualueen nykyinen rakennuskanta muodostuu ranta-asemakaavan muutoksessa mukana olevien 18 yksityisen loma-asuntotontin rakennuskannasta. Suunnittelualueeseen kuuluvista voimassa olevan ranta-asemakaavan rakentuneista loma-asuntotonteista neljä sijaitsee Kalhonjärven ranta-alueella ja 12 Lovasjärven ranta-alueella. Kahdelle voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle loma-asuntotontille on myönnetty poikkeamislupa asuinrakennukselle. Kalhonjärven ranta-alueella sijaitsevan tilan 286-438-5-9 loma-asunto on muutettu vuonna 2006 poikkeamislupaan perustuen asuinrakennukseksi ja Lovasjärven ranta-alueella sijaitsevalle tilalle 286-438-6-64 on rakennettu poikkeamislupaan perustuen vuonna 2009 asuinrakennus.

Suunnittelualueeseen kuuluvat vanhat tontit ovat rakentuneet 1990- luvulla tai sen jälkeen 3.10.1989 vahvistetun Lovaksen ranta-asemakaavan ja 20.10.1997 vahvistetun Lovaksen ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen mukaisesti.

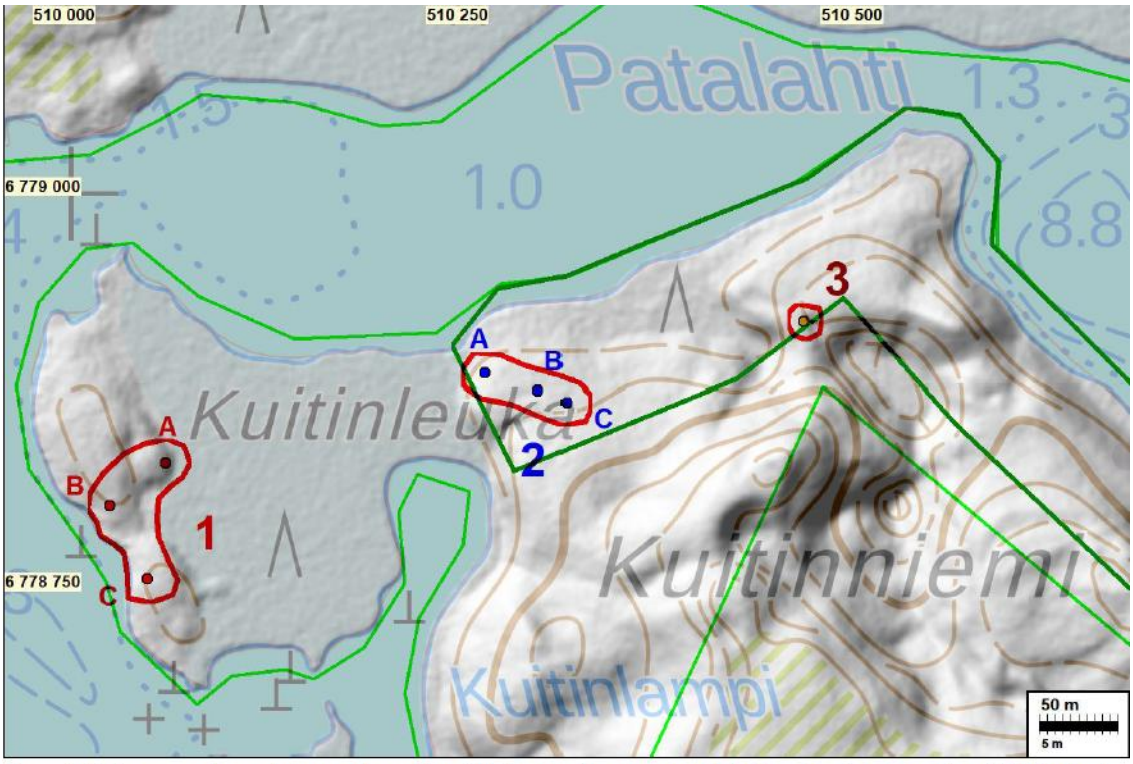
Suunnittelualueeseen kuuluvat muiden vesistöjen ranta-alueet ovat rakentamattomia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset

Suunnittelualue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin (RKY- alueet). Alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole vanhaa rakentunutta kulttuuriympäristöä. Vesistöjen ranta-alueiden tavanomainen lomaasutus on muodostunut voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin perustuen vasta 1990- luvulta lähtien. Ranta-alueet ovat olleet sitä ennen kokonaan metsätalouskäytössä.

Suunnittelualue ei kuulu Museoviraston laatiman valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin perusteella valtakunnallisesti merkittäviin arkeologisiin alueisiin (VARK- alueet). Kaavahanketta varten laadittiin arkeologinen inventointi lokakuussa 2022 (Mikroliitti Oy/Janne Soisalo).

Suunnittelualueelta ei tunnettu aiempia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Arkeologisessa inventoinnissa 2022 löydettiin Lovasjärven kaakkoisosan ranta-alueelta kolme kiinteää muinaisjäännöskohdetta: kohde 1 Kouvola Kuitinleuka 1, joka koostuu kahdesta pyyntikuopasta ja keittokuopasta, kohde 2 Kouvola Kuitinleuka 2, joka koostuu kolmesta pyyntikuopasta sekä kohde 3 Kuitinniemi, joka on pyyntikuoppa (kuva 14). Muilta kaava-alueen osilta ei löytynyt arkeologisia kohteita. Muinaisjäännösten rajaus tehtiin koekuopituksen, topografian, maaperän ja paikoilla tehtyjen silmämääräisten havaintojen perusteella. Inventointi kohdennettiin ranta-asemakaavahankkeen tavoitteiden perusteella erityisesti mahdollisiin muuttuvan maankäytön ranta-alueisiin. Arkeologinen inventointi on selostuksen liitteenä 1.



Inventoitu kaava-alue rajattu vaaleanvihreällä ja muuttuvan maankäytön alue tummanvihreällä. Muinaisjäännösrajaukset punaisella. 1 Kouvola Kuitinleuka 1. **A B** = pyyntikuopat ja **C** = keittokuoppa **2** Kouvola Kuitinleuka 2. **A B C** = pyyntikuopat. 3 Kuitinniemi (pyyntikuoppa).

Kuva 14. Ote Arkeologisen inventoinnin kartasta, jossa on esitetty löydettyjen muinaisjäännösten sijainti.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinoelämä

Suunnittelualueella ei ole palveluita eikä työpaikkoja tarjoavia toimijoita. Suunnittelualueeseen kuuluvilla metsäalueilla harjoitetaan metsätalouselinkeinoa.

Lähimmät palvelut löytyvät Tuohikotin kylältä, jonne suunnittelualueen eri osista kertyy matkaa noin 6-13 km. Tuohikotin palveluihin kuuluvat palokunta ja ensivaste sekä huoltoasema kahvila-, ravintola-, market- ja asiamiespostipalveluineen. Kylällä sijaitsee kaunis kyläkirkko ja hautausmaa. Kirjastoauto pysähtyy kirkon edessä viikoittain (Kymenlaakson kylät ry, https://kymenlaaksonkylat.fi/kylaesite/tuohikotti/). Alueen kunnalliset palvelut ja laajemmat kaupalliset palvelut löytyvät entisen Valkealan kunnan kirkonkylältä ja Kouvolan kaupungin keskustasta. Tuohikotin kylältä on matkaa Valkealan kirkonkylälle noin 24 km ja Kouvolan keskustaan ja rautatieasemalle noin 35 km.

Liikenne

Kotkasta Kouvolan kautta Mikkeliin johtava valtatie 15 (Mikkelintie) toimii alueen pääliikenneväylänä. Alueen eteläpuolella kulkee yhdystie 377 (Savitaipaleentie). Suunnittelualueen eri osiin kuljetaan valtatiehen 15 ja yhdystiehen 377 liittyviä yksityis- ja metsäteitä pitkin. Suunnittelualueella on kattava metsätalouden ja loma-asutuksen käyttöön rakentunut yksityistieverkosto, jota pitkin suunnittelualueen eri osien läheisyyteen on kulkuyhteydet olemassa.

Kalhonjärven vanhoille loma-asuntotonteille kuljetaan Kalhonkankaantien kautta. Kalhonkankaantie ja edelleen Patalahdentie toimivat Lovasjärven pohjois- ja itäpuolisten ranta-alueiden sekä Suuri Hautajärven Kouvolan puoleisten ranta-alueiden kokoojateinä. Lovasjärven länsipuolisille ranta-alueille kuljetaan valtatieltä 15 lähtevää Parolantietä pitkin ja eteläpuolisille ranta-alueille Vainikantien kautta. Vainikantie jatkuu Huutoniementienä ja Kuokantienä. Huutoniementie toimii Lovasjärven eteläpuolista ranta-aluetta palvelevana kokoojatienä ja Kuokantien Matala-Sarkasen pohjois- ja itäpuolisten ranta-alueiden kokoojatienä. Matala-Sarkasen ja Lovasjärven eteläosan ranta-alueille voidaan kulkea myös Savitaipaleen tien (yhdystie 377) ja Elomäentien kautta.

Tekninen huolto

Suunnittelualuetta ei ole liitetty kunnallisen vesihuollon piiriin. Suunnittelualueeseen kuuluvien rakentuneiden loma-asuntotonttien vesihuolto ja jätevesien käsittely on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti ja tontit on liitetty sähköverkkoon.

3.1.4 Maanomistus

UPM-Kymmene Oyj omistaa tilan Lovas 286-438-5-2. Muut suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaavahankkeen vireilletulo- ja valmisteluvaiheessa tarjottiin Kalhonjärven ja Lovasjärven ranta-alueille vanhan ranta-asemakaavan mukaisesti muodostuneiden loma-asuntotonttien kiinteistöjen omistajille mahdollisuutta liittyä mukaan ranta-asemakaavan muutokseen. Maanomistajien esityksestä ranta-asemakaavan muutosalueeseen otettiin mukaan 18 yksityisessä omistuksessa olevaa loma-asuntotontin kiinteistöä. Lisäksi muutamia nykyisin yksityisessä

omistuksessa olevia maa- ja metsätalousalueeksi vanhassa kaavassa osoitettuja alueita (esim. loma-asuntotonttien vierestä hankittuja lisäalueita) liitettiin kiinteistöjen omistajien suostumuksella mukaan kaavan muutosalueeseen. Näin kaavan muutosalueesta pyrittiin muodostamaan alueellisesti ja kiinteistöjen omistusten osalta mahdollisimman yhtenäinen suunnittelukokonaisuus. Kolmeen kaavamuutoksessa mukana olevaan yksityiseen kiinteistöön kuuluu loma-asuntotontin lisäksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta ja kahdeksan kaavamuutoksessa mukana olevaa yksityistä kiinteistöä tai kiinteistön osaa on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtioneuvoston päätöksen 14.12.2017 mukaiset uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttölain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu maakuntavaltuuston 15.6.2020 hyväksymän ja lainvoimaisen Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 alueeseen. Kymenlaakson maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka voimaan tullessaan kumosi kaikki kaava-alueen aiempien maakuntakaavojen kaavamerkinnät ja niihin liittyvät suunnittelumääräykset. (Kuva 15).

Maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY, Lovasjärven harjualue) ulottuu Lovasjärven pohjoisimmalle suunnittelualueen osalle sekä Kalhonjärven suunnittelualueen länsiosiin. Kyseessä on maisema- ja luontoarvoiltaan merkittävä harju- ja järvialue (Kontturi ja Lyytikäinen, 1985). Maakuntakaavassa MY- alueelle on esitetty 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.

Maakuntakaavassa osoitettu vedenhankintaan soveltuva Viisari-Salajärvenkankaan pohjavesialue (pv) ulottuu suunnittelualueeseen kuuluville Lovasjärven itäosan ja Suuri Hautajärven ranta-alueille. Maakuntakaavassa vedenhankintaa varten tärkeille tai vedenhankintakäyttöön soveltuville pohjavesialueille on esitetty 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.

Suuri Hautajärven, Ryöpäslammen ja Hautalammen suunnittelualueen osat sijaitsevat maakuntakaavassa osoitetun arvokkaan harjualueen tai muun geologisen muodostuman alueella (ge). Merkinnällä on osoitettu vähintään maakunnallisesti arvokkaan Hautajärvenharjun alue. Maakuntakaavassa ge- alueelle on esitetty 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.

Pesäntäjärven kaavan muutosalueen länsiosan ranta-alue sijaitsee maakuntakaavassa osoitetulla Puolustusvoimien Pahka- ja Vekaranjärven ampuma- ja harjoitusalueen melualueella (me). Merkinnällä on osoitettu maakuntakaavassa alueita, joiden melutaso ylittää valtioneuvoston päätöksellä ja asetuksella annetut melutason ohjearvot. me- alueen suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätöksellä ja asetuksella annetut melutason ohjearvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava melun alueelle aiheuttamat käyttörajoitukset.

Muille suunnittelualueen osille ei kohdistu maakuntakaavamerkintöjä.

Maakuntakaavassa on lisäksi annettu koko maakuntakaavan aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä. Tämän ranta-asemakaavahankkeen tarkoitus ja tavoitteet huomioiden tähän kaavahankkeeseen kohdistuu seuraavat suunnittelumääräykset:

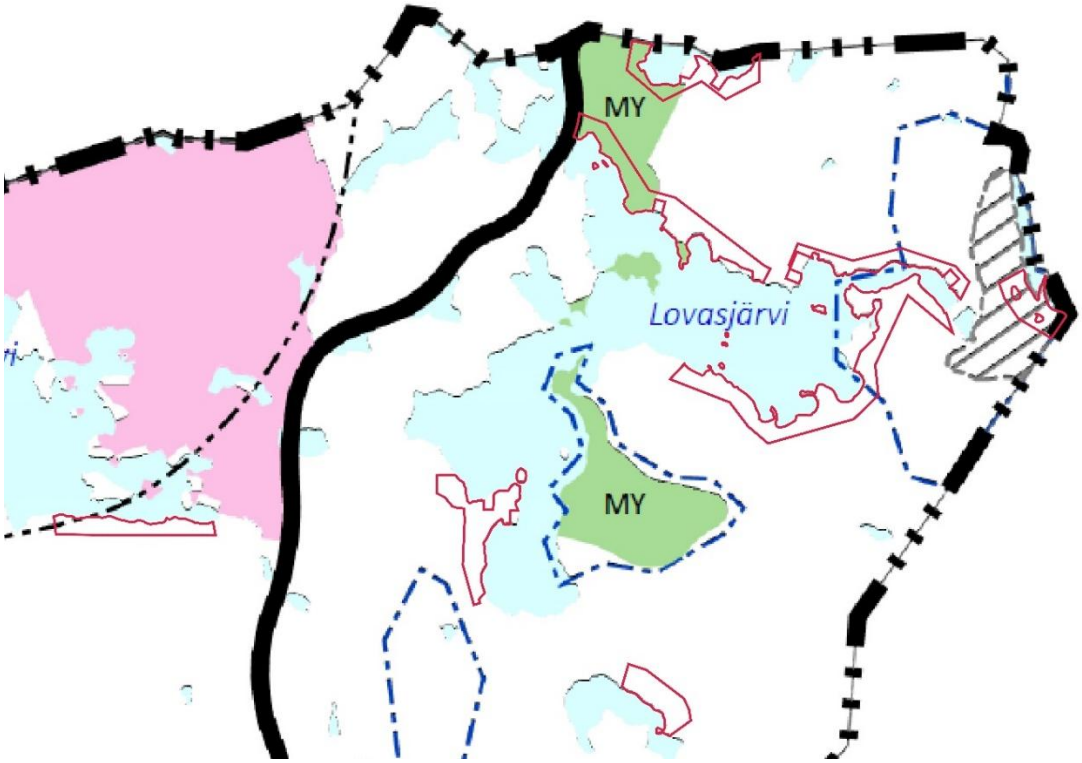
- Maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa on tulvariski otettava erityisesti huomioon Kymijoen tulvaherkillä alueilla sekä korkeustason +3,5 metriä (N2000-järjestelmässä) alapuolisilla merenrannikon ja saariston ranta-alueilla. Myös muiden vesistöjen ranta-alueiden maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa 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.

- Alueiden käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja yhteiskunnan toimintojen sijoittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä vesien ekologisen tilan parantamiseen.

- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta.



Kuva 15. Ote Kymenlaakson maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen osat on osoitettu likimäärin punaisella viivalla. MY-alueet kartassa vihreällä värillä, pohjavesialueet sinisellä katkoviivalla, arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma harmaalla vinoviivoituksella sekä melualue mustalla pisteviivalla.

Kymenlaakson maakuntahallitus päätti 18.10.2024 käynnistää Kymenlaakson vaihemaakuntakaavan 2060 (Elinvoimainen ja sopeutuva Kymenlaakso) laatimisen. Vaihemaakuntakaavan kaava-alue kattaa Kymenlaakson kaikki kunnat: Haminan, Kotkan, Kouvolan, Miehikkälän, Pyhtään ja Virolahden. Vaihemaakuntakaava tarkoittaa sitä, että voimassa olevaa Kymenlaakson maakuntakaavaa 2040 päivitetään ja täydennetään tiettyjen teemojen osalta.

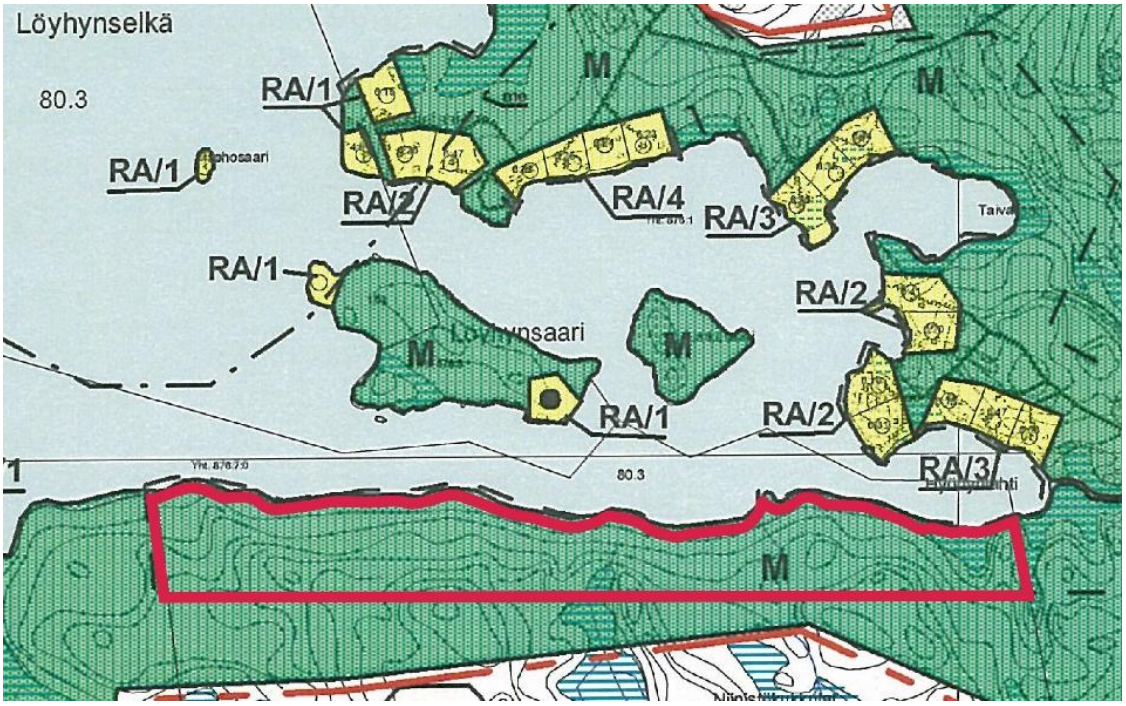
Kymenlaakson maakuntahallitus päätti 20.01.2025 asettaa Elinvoimainen ja sopeutuva Kymenlaakso - vaihemaakuntakaavan 2060 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli julkisesti nähtävillä 27.1.-7.3.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 12.5.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan vaihemaakuntakaavan laatiminen etenee luonnosvaiheeseen syksyllä 2026.

3.2.3 Yleiskaava

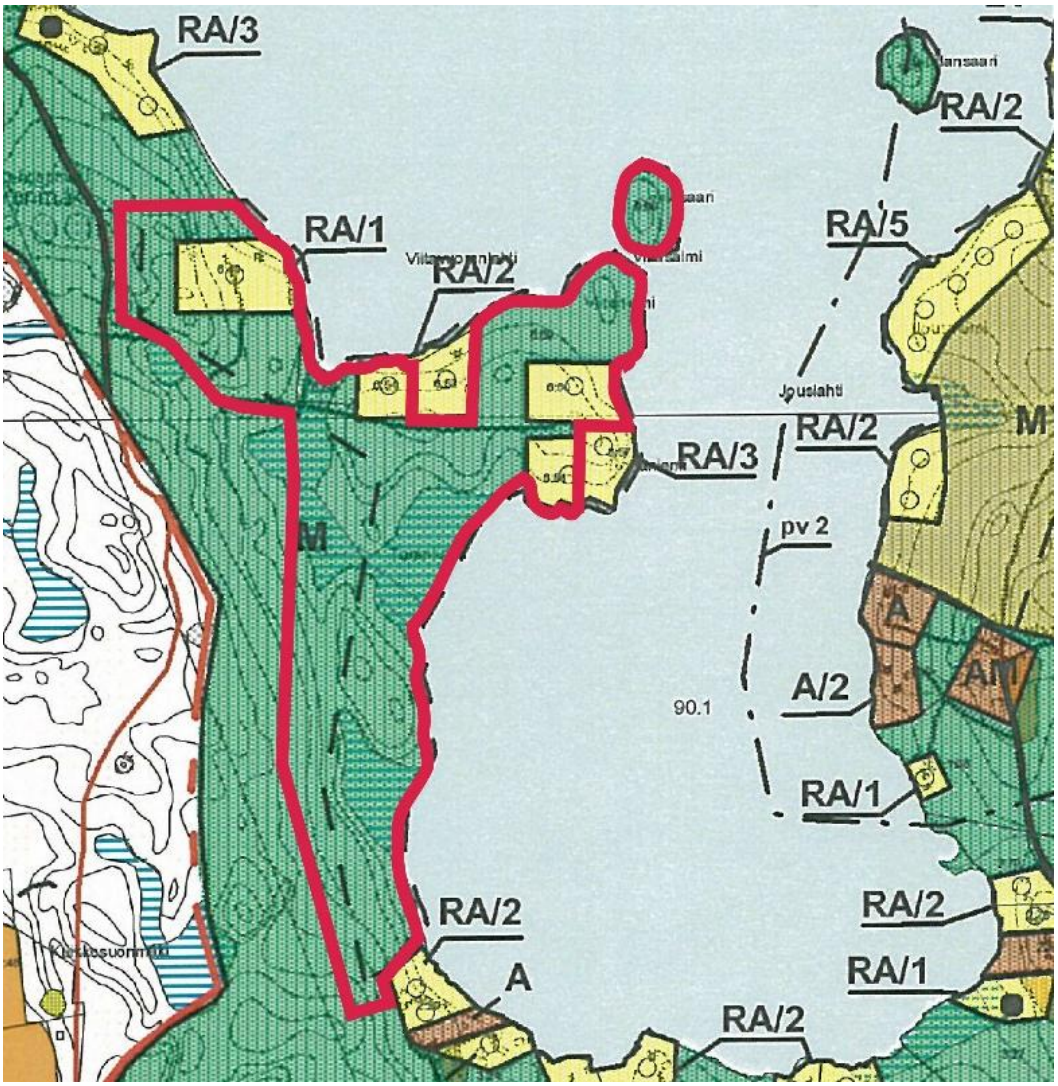
Suunnittelualue kuuluu 18.10.2007 voimaan tulleen Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan alueeseen (Kuvat 16-21).

Rantayleiskaavassa on suunnittelualueeseen kuuluvalle Kalhonjärven ranta-alueelle osoitettu voimassa olevan Lovaksen ranta-asemakaavan mukaisesti 4 rakentunutta lomarakennuspaikkaa (RA) ja suunnittelualueeseen kuuluville Lovasjärven ranta-alueille 14 rakentunutta lomarakennuspaikkaa (RA). Muu osa suunnittelualueeseen kuuluvista Lovasjärven ja Kalhonjärven ranta-alueista on osoitettu yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Lovasjärven kaakkoisosaan Patalahden alueelle on yleiskaavassa osoitettu veden hankintaan soveltuvan pohjavesialueen pv 2- viivamerkintä ja Patalahden pohjoisrannalle luonto-olosuhteiltaan arvokkaan alueen lu- viivamerkintä.

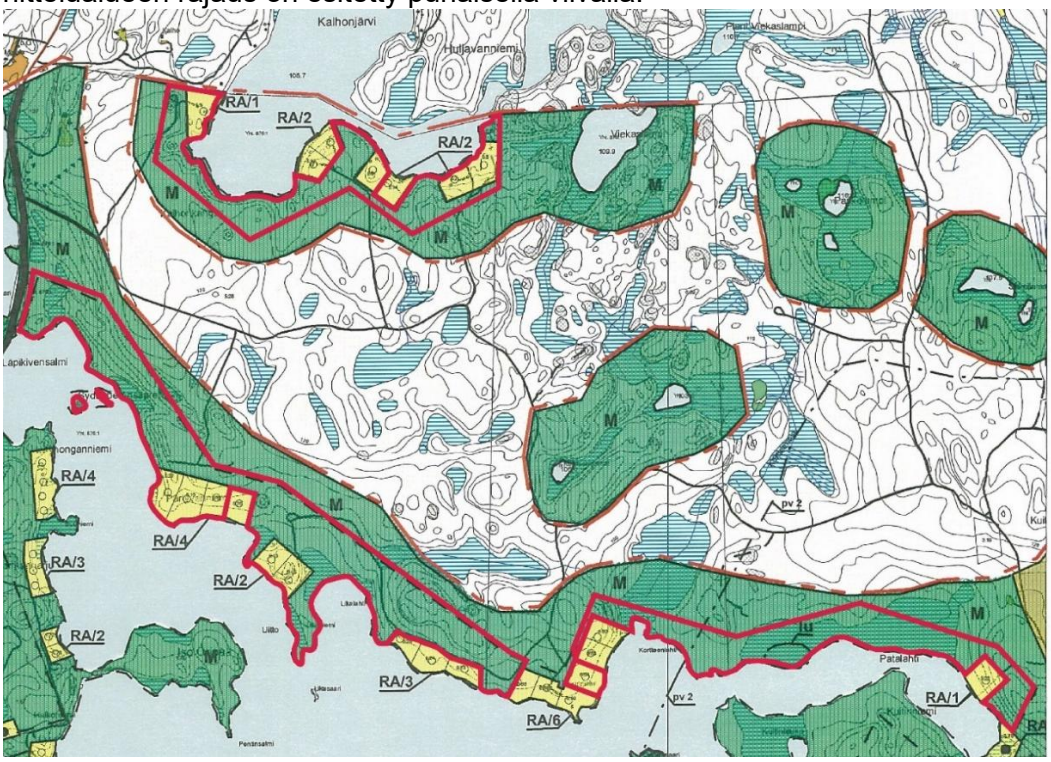
Suunnittelualueeseen kuuluvat Pesäntäjärven ja Matala-Sarkasen ranta-alueet on osoitettu rantayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Matala-Sarkasen suunnittelualueen eteläosa on osoitettu rantayleiskaavassa luonto-olosuhteiltaan arvokkaaksi alueeksi (lu). Suuri Hautajärven ranta-asemakaavoitettava rannanosa on rantayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suuri Hautajärven ranta-alue sijaitsee rantayleiskaavassa osoitetulla veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (pv 2).



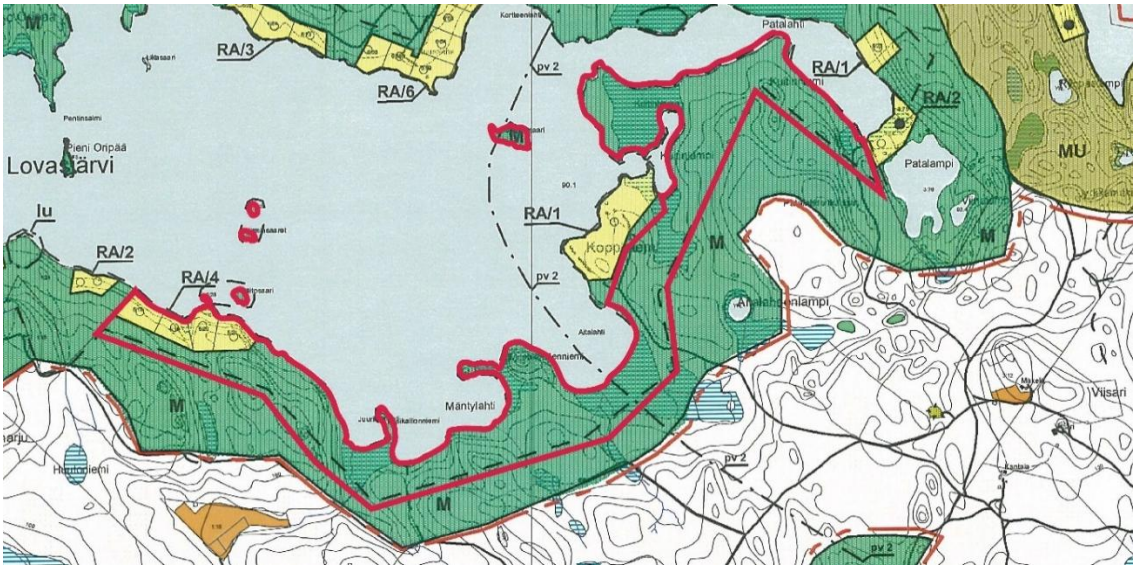
Kuva 16. Ote Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta (Pesäntäjärvi). Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.



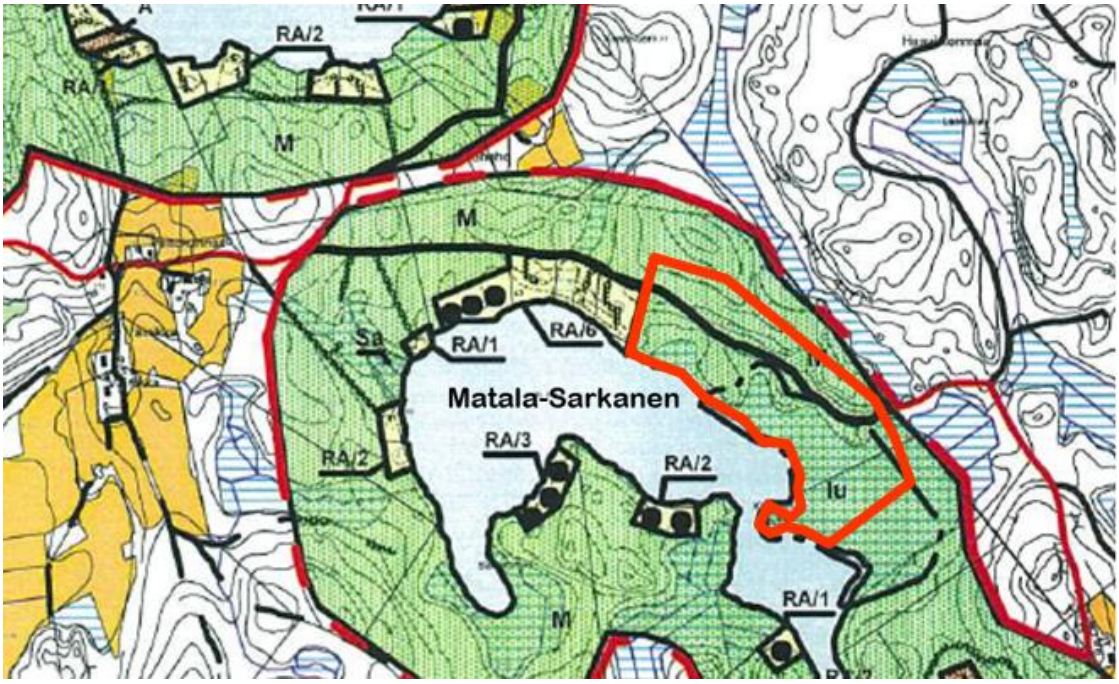
Kuva 17. Ote Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta (Lovasjärven eteläosa). Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.



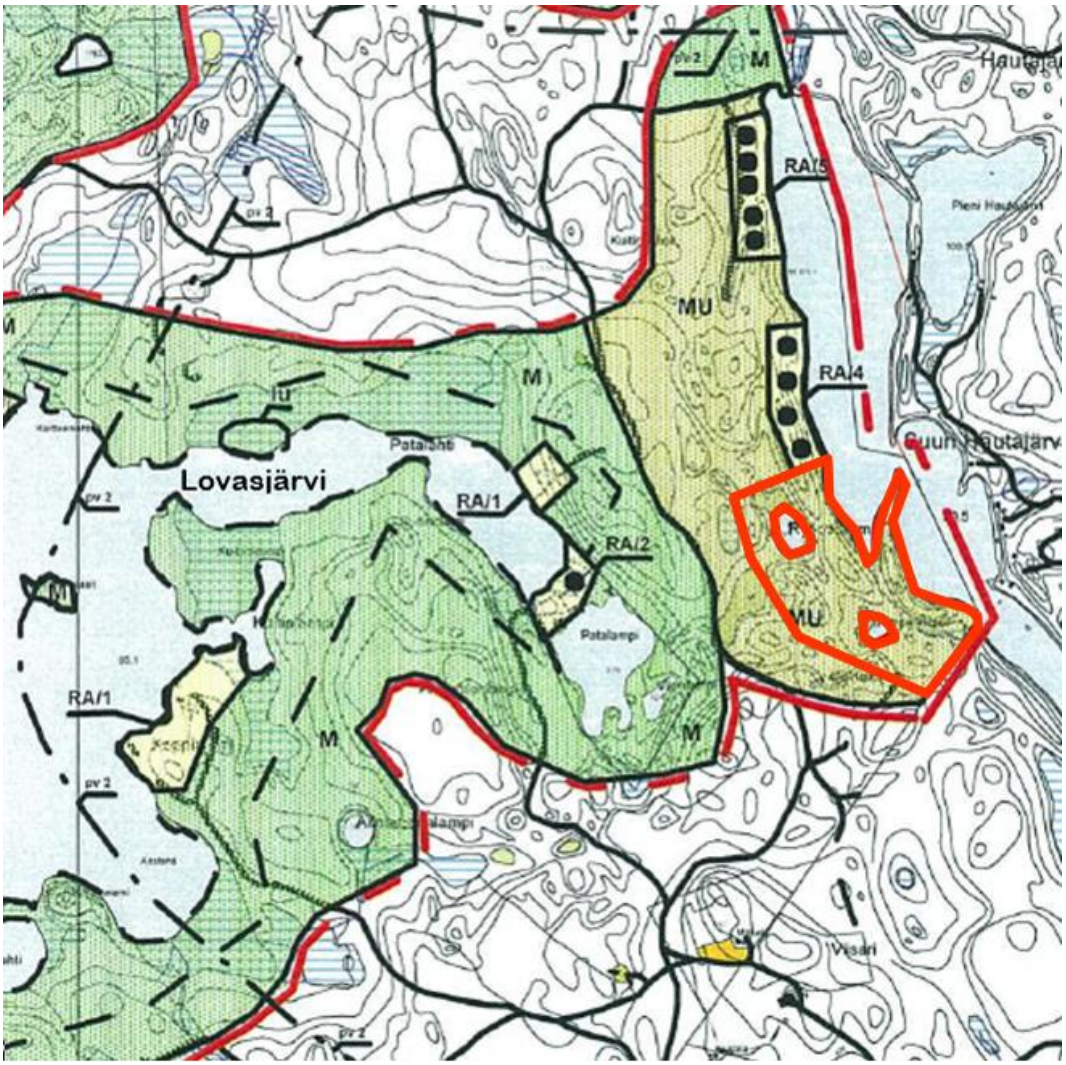
Kuva 18. Ote Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta (Lovasjärven pohjoisosa, Kalhonjärvi). Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.



Kuva 19. Ote Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta (Lovasjärven kaakkoisosa). Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.



Kuva 20. Ote Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta (Matala-Sarkanen). Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.



Kuva 21. Ote Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavasta (Suuri Hautajärvi). Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella viivalla.

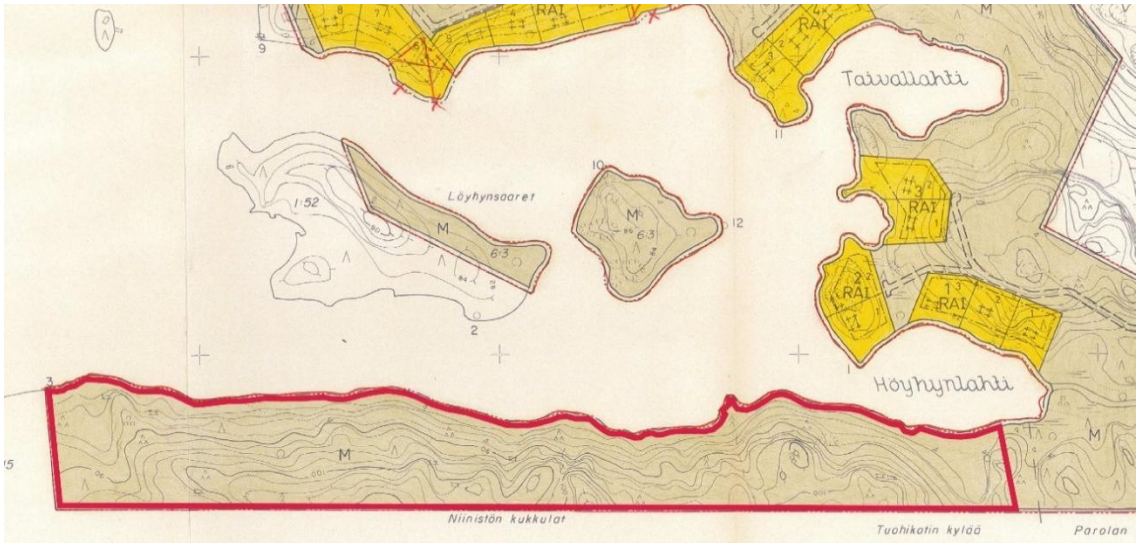
3.2.4 Ranta-asemakaava

Pesäntäjärven suunnittelualueella on voimassa **Pesäntäjärven ranta-asemakaava**, jonka on Kymen lääninhallitus vahvistanut 1.4.1985 (Kuva 22). Suunnittelualue on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaavalla määrätään, että M- alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätaloudessa tarvittavia rakennuksia.

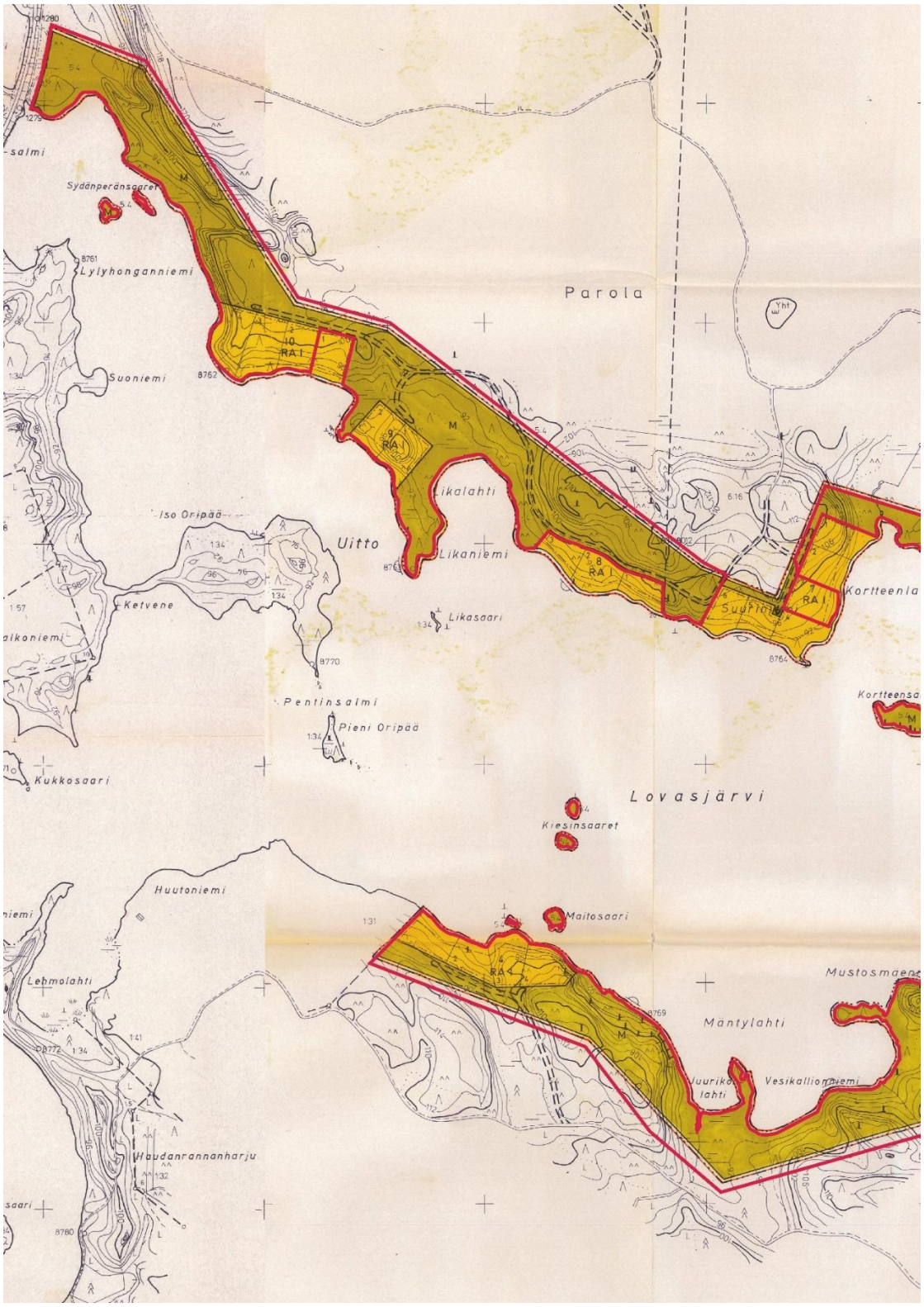
Pääosalla Lovasjärven ja Kalhonjärven suunnittelualuetta on voimassa Kymen lääninhallituksen 3.10.1989 vahvistama **Lovaksen ranta-asemakaava** (Kuvat 23-26). Lovaksen ranta-asemakaavaan on laadittu Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen 20.10.1997 vahvistama ranta-asemakaavan osittainen muutos. Kaavamuutoksella on nostettu joidenkin loma-asuntotonttien rakennusoikeuden määrä 120 krs-m²:stä 150 krs-m²:iin. Samalla RA- alueiden loma-asuntotontit ovat muuttuneet kaavateknisesti RA-2- alueiden loma-asuntotonteiksi (Kuvat 27 ja 28).

Voimassa olevassa Lovasjärven ja Kalhonjärven ranta-asemakaavassa (3.10.1989) suunnittelualueeseen kuuluville Lovasjärven ranta-alueille on osoitettu 10 loma-asuntoalueen (RA) tonttia ja Kalhonjärven ranta-alueelle 3 loma-asuntoalueen (RA) tonttia. Ranta-asemakaavan muutoksessa (20.10.1997)

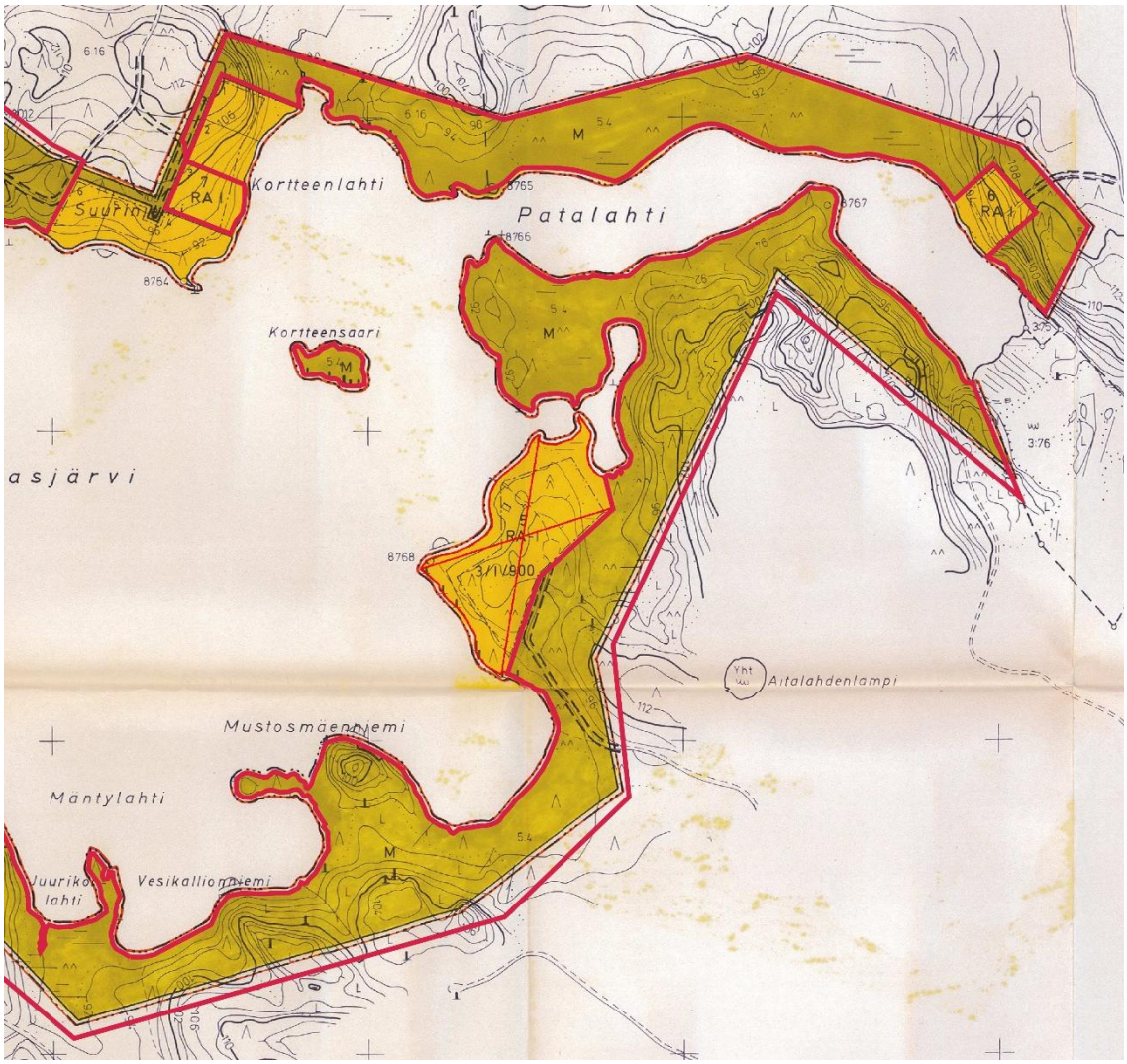
suunnittelualueeseen kuuluvalle Lovasjärven ranta-alueelle on osoitettu 4 loma-asuntoalueen (RA-2) tonttia ja Kalhonjärven ranta-alueelle yksi loma-asuntoalueen (RA-2) tontti. Yhteensä suunnittelualueeseen kuuluville Lovasjärven ja Kalhonjärven ranta-alueille on osoitettu voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa 18 loma-asuntotonttia (RA, RA-2). Suunnittelualueeseen kuuluvat muut osat Lovasjärven ja Kalhonjärven ranta-alueista ovat ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta (M).



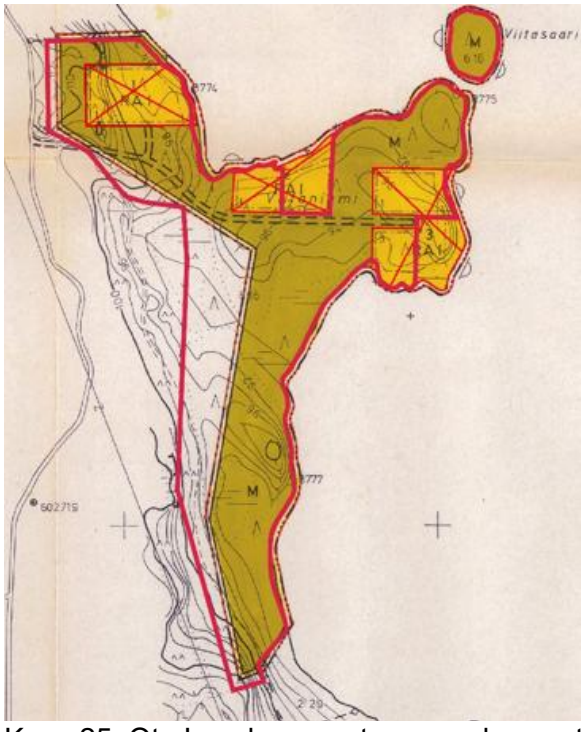
Kuva 22. Ote Pesäntäjärven ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.



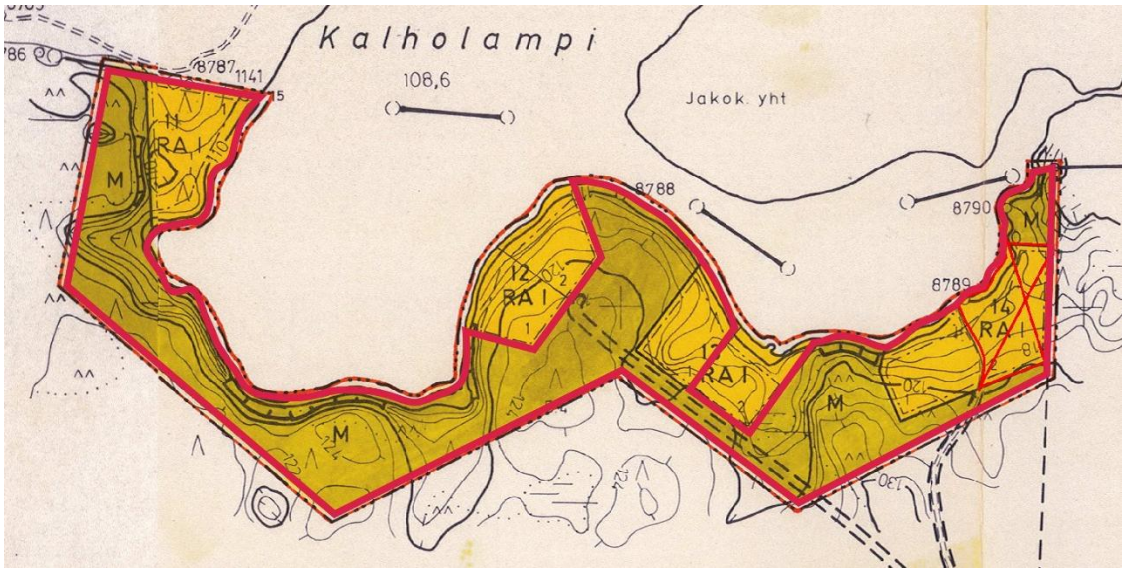
Kuva 23. Ote Lovaksen ranta-asemakaavasta (Lovasjärvi). Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.



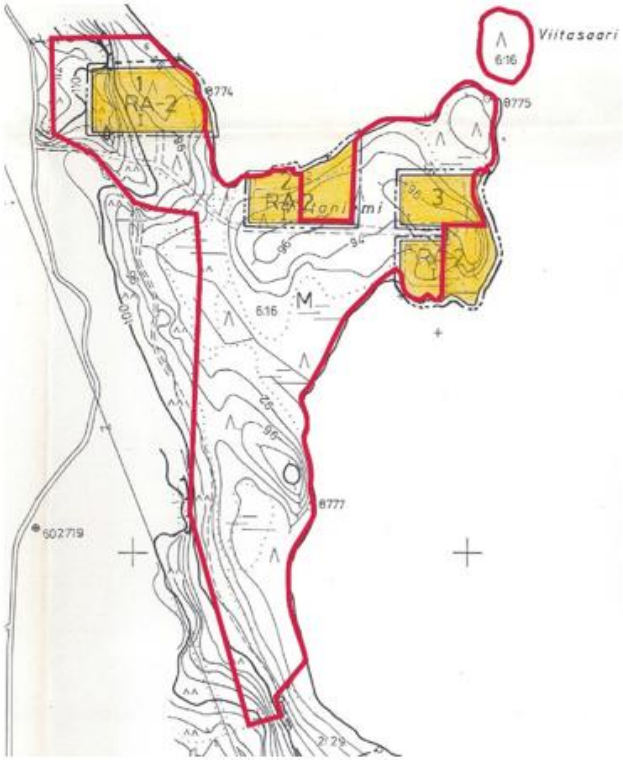
Kuva 24. Ote Lovaksen ranta-asemakaavasta (Lovasjärvi). Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.



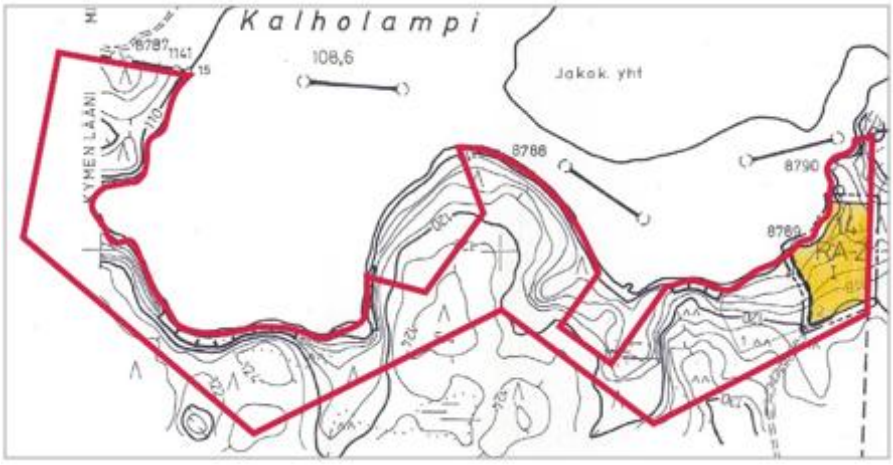
Kuva 25. Ote Lovaksen ranta-asemakaavasta (Lovasjärven Viitaniemi). Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Ranta-asemakaavan muutoksen 20.10.1997 alueet on merkitty punaisilla rukseilla.



Kuva 26. Ote Lovaksen ranta-asemakaavasta (Kalhonjärvi). Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Ranta-asemakaavan muutoksen 20.10.1997 alueet on merkitty punaisilla rukseilla.



Kuva 27. Ote Lovaksen ranta-asemakaavan muutoksesta 20.10.1997 (Lovasjärven Viitaniemi). Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.



Kuva 28. Ote Lovaksen ranta-asemakaavan muutoksesta 20.10.1997 (Lovasjärven Viitaniemi. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset

Kouvolan kaupungin rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 26.3.2021. Kaupunki valmistelee parhaillaan uutta rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen uudistamiseen on ryhdytty muutostarpeista, joita 1.1.2025 voimaan tuleva rakentamislaki edellyttää.

Kouvolan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ovat tulleet voimaan 18.6.2022.

3.2.6 Pohjakartta

Ranta-asemakaavaa ja ranta-asemakaavojen muutosta varten on laadittu 1:5000- mittakaavainen ranta-asemakaavan pohjakartta. Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a §:n mukainen.

3.2.7 Olemassa olevat selvitykset/suunnitteluaineistot

Rakennettu kulttuuriympäristö

- Museovirasto, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- (RKY 2009)
- Kymenlaakson kulttuuriympäristökartoitus 2008 (Kaakkois-Suomen ympäristökeskus 2008).
- Kymenlaakson kulttuuriympäristöjen toimenpideohjelma (Kymenlaakson liitto 1993)
- Kymenlaakson rakennuskulttuuri (Kymenlaakson seutukaavaliitto 1992)

Luonnonympäristö ja maisema

- Ympäristöhallinnon avoimet aineistot
- Ympäristöministeriö, SYKE: Kymenlaakson valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA 2021)
- Kymenlaakson geodiversiteetin arvokohteet (Kymenlaakson liitto 2017)
- Kymenlaakson valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maaseudun maisema-alueiden päivitysinventointi 2013–2014 (Sweco Ympäristö Oy 2014)

Arkeologia

- Museovirasto, Muinaisjäännösrekisteri
- VARK on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 7.11.2024 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia alueita koskien
- Valkealan kunnan arkeologinen perusinventointi, esihistorialliset muinaisjäännökset (Museovirasto 2002)
- Pohjois-Kymenlaakson arkeologiset perusinventoinnit, historiallisen ajan muinaisjäännökset ja sotahistorialliset kohteet (Museovirasto 2008). Valkealan historiallisen ajan muinaisjäännösten ym. kuntainventointi on tehty osana Pohjois-Kymenlaakson inventointiprojektia.

Melu

- Pahkajärven ampuma- ja harjoitusalueen meluselvityksen päivitys 2018 (Puolustusvoimat, Akukon Oy 2018)

Muut aineistot

- Voimassa olevien ranta-asemakaavojen aineistot
- Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan luontoselvitys (Teppo Häyhä 2000)
- Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan emätilaselvitys (Kaavatalo)
- Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteet sekä kaava-aineistot
- Kymenlaakson maakuntakaava 2040 selvitysaineistot

3.2.8 Ranta-asemakaavaa varten laaditut selvitykset

Luontoselvitykset

- Lovasjärven ja Pesäntäjärven luontoselvitys 2008 (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 1.3.2009)
- Kalhonjärven luontoselvitys 2011 (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 1.9.2011)
- Pesäntäjärven liito-oravatarkistus 2013 (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 19.8.2013)
- Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven luontoselvitys 2018 (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 27.1.2019, 25.6.2024)
- Pesäntäjärven ja Lovaksen ranta-asemakaavojen osittaiset muutokset ja Lovaksen ranta-asemakaavan laajennus, luontoselvitys 2024 (Luontoselvitys Kotkansiipi, Petri Parkko 30.1.2024, 25.6.2024). Selvitys korvaa aiemman Lovasjärven ja Pesäntäjärven luontoselvityksen (Parkko 2009) ja Kalhonjärven luontoselvityksen (Parkko 2011) sekä Pesäntäjärven liito-oravatarkistuksen (Parkko 2013).

Arkeologinen inventointi

- Pesäntäjärven, Lovasjärven, Matala-Sarkasen, Suuren Hautajärven ja Kalhonjärven ranta-asemakaavojen arkeologinen inventointi 2022 (Mikroliitti Oy, Janne Soisalo)

Emätilaselvitys

- Emätilaselvitys ja rakennusoikeuslaskelma (Ympäristönsuunnittelu Oy, 28.4.2025)

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavojen muutokseen ja uuden ranta-asemakaavan laadintaan on ryhdytty UPM-Kymmene Oyj:n aloitteesta. UPM-Kymmene Oyj:n omistamaan tilaan Lovas 286-438-5-2 kuuluu usean alueen vesistön ranta-alueita. Tilan Lovas 286-438-5-2 Pesäntäjärven ranta-alueet kuuluvat 1.4.1985 vahvistetun ranta-asemakaavan alueeseen sekä Kalhonjärven ja Lovasjärven ranta-alueet 3.10.1989 vahvistetun ranta-asemakaavan alueeseen. Valkealan kunta on laatinut ranta-asemakaavojen vahvistumisen jälkeen alueen vesistöille 18.10.2007 voimaan tulleen Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan, jossa kaikkia alueen vesistöjä on tarkasteltu noudattaen yhdenmukaisia suunnittelu- ja mitoitusperusteita.

Laaja-alainen ranta-asemakaava on ainoa mahdollinen tapa soveltaa Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita sekä Kouvolan kaupungin nykyisiä rantasuunnitteluperiaatteita kaikilla UPM-Kymmene Oyj:n omistamilla tilan Lovas 286-438-5-2 ranta-alueilla. Ranta-asemakaavojen muutoksiin ja uuden ranta-asemakaavan laatimiseen on ryhdytty siitä syystä, että tilan Lovas 286-438-5-2 kaikkien ranta-alueiden rakennusoikeudet voidaan määrittää Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti ja osoittaa ranta-asemakaavatontteina Kouvolan kaupungin nykyisen rantarakentamisen ohjauksen mukaisesti.

Kaavahankkeeseen on liittynyt mukaan myös jo rakentuneiden ranta-asemakaavatonttien sekä maa- ja metsätalousalueiksi vanhassa ranta-asemakaavassa osoitettujen tilojen yksityisiä omistajia. Vanhojen yksityisten tonttien osalta on tarve nostaa tonttikohtainen rakennusoikeus Kouvolan kaupungin nykyisen rantarakentamisen ohjauksen mukaiselle enimmäistasolle 200 k-m²/tontti. Maa- ja metsätalousalueiksi vanhassa ranta-asemakaavassa osoitettujen tilojen osalta maanomistajilla ei ole tarvetta kaavamuutokseen, mutta ranta-asemakaavan muutosalueesta on pyritty muodostamaan alueellisesti ja kiinteistöjen omistusten osalta mahdollisimman yhtenäinen suunnittelukokonaisuus. Yksityisten kiinteistöjen osalta vanhaa ranta-asemakaavaa voidaan kuitenkin muuttaa ainoastaan kiinteistön omistajan suostumuksella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahankkeen suunnittelu on aloitettu UPM-Kymmene Oyj:n toimesta vuonna 2008.

Yksityisten loma-asuntotonttien osalta ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelu on aloitettu kiinteistöjen omistajien suostumuksella perustuen vuosina 2011, 2018 ja 2025 tehtyihin kyselyihin yksityisten kiinteistöjen omistajien halukkuudesta osallistua kaavamuutokseen. Lisäksi kaksi yksityistä loma-asuntotonttia on liitetty mukaan kaavamuutokseen valmisteluvaiheen kuulemisen maanomistajapalautteen perusteella. Kaavahankkeessa on mukana 18 yksityistä Kalhonjärven ja Lovasjärven vanhan ranta-asemakaavan mukaista loma-asuntotonttia.

Kouvolan kaupungin tekninen lautakunta päätti 8.12.2020 kaavahankkeen vireilletulosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueiden maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavat saattavat huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (Alueidenkäyttölaki 62§).

1. Maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavat saattavat huomattavasti vaikuttaa
2. Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Valkealan aluetoimikunta
- Kymenlaakson kylät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Kymenlaakson piiri ry
3. Viranomaiset
- Kaakkois-Suomen ELY- keskus (31.12.2025 saakka)
    - Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen)
    - Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus (1.1.2026 alkaen)
- Kymenlaakson liitto
- Kymenlaakson museo
- Kymenlaakson pelastuslaitos/Kymenlaakson hyvinvointialue
- Puolustusvoimat/1. Logistiikkarykmentti
4. Kouvolan kaupunki
5. Naapurikunnat
- Mäntyharju, Savitaipale

(Osallisluetteloa täydennetään tarvittaessa työn edetessä.)

4.3.2 Vireille tulo

Ranta-asemakaavojen muutoksien ja ranta-asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu Kouvolan Sanomissa sekä Kouvolan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 21.4.2021. Samalla kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista.

4.3.3 Hallinnollinen käsittely

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
8.12.2020 (§196)	Kouvolan kaupungin tekninen lautakunta päätti ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan alustavan tavoitekartan asettamisesta julkisesti nähtäville.
syksy 2026	Tekninen lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen ja päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

4.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
06/2011, 07/2018, 04/2025	Kyselyt alueen yksityisille tontinomistajille halukkuudesta liittyä mukaan kaavahankkeeseen.

21.4.2021	Kuulutus ranta-asemakaavan muutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.
21.4.-31.5.2021	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavahankkeen alustavasta tavoitekartasta nähtävillä olon aikana. Vireilletulovaiheen kuulemisessa hankkeesta esitettiin 14 mielipidettä. Mielipiteissä mm. : - Vastustettiin uusien loma-asuntotonttien kaavoittamista vesistöjen ranta-alueille - Otettiin kantaa uusien loma-asuntotonttien sijoittamiseen vesistöille ja vesistöjen eri rannanosille - Pidettiin alustavalla tavoitekartalla esitettyä uusien loma-asuntotonttien sijoitusta hyvänä ratkaisuna - Tuotiin esille tärkeitä rannanosia vesistöjen ranta-alueilta - Esitettiin suoja-alueen jättämistä vanhojen ja uusien loma-asuntotonttien väliin - Esitettiin toive päästä mukaan kaavamuutoksen Vireilletulovaiheen mielipiteet huomiotiin mahdollisuuksien mukaan kaavaluonnoksen valmistelussa.
04/2025	Kysely Lovasjärven ja Kalhonjärven ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueiksi osoitettujen nykyisin yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen omistajille halukkuudesta liittyä mukaan kaavahankkeeseen. Kyselyn tarkoituksena oli saada muodostettua kaavan muutosalueesta mahdollisimman yhtenäinen kokonaisuus. Kyselyn perusteella kaavamuutokseen liitettiin viisi Lovasjärven ja Kalhonjärven ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettua kiinteistöä tai kiinteistön osaa.
15.10.-16.11.2025	Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä. Nähtävillä olosta kuulutettiin 15.10.2025 ja naapuritilojen maanomistajia tiedotettiin asiasta kirjeitse. Kaavaluonnoksesta esitettiin seitsemän mielipidettä nähtävilläoloaikana ja yksi mielipide nähtävilläolon jälkeen. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin on esitetty luonnosvaiheen palauteraportissa liitteenä 6.

4.3.5 Viranomaisyhteistyö

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
2008-2019	Useita työneuvotteluja kaavahankkeeseen liittyen UPM-Kymmene Oyj:n, Kouvolan kaupungin ja kaavan laatijan kesken.
04/2018	Työneuvottelu, jonka osallisina olivat UPM-Kymmene Oyj, Puolustusvoimien 1. Logistiikkarykmentti sekä kaavan laatija.
21.4.-31.5.2021	Vireilletulovaiheen kuuleminen. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alustavasta tavoitekartasta.

	Lausunnon antoivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos, Puolustusvoimien 1. Logistiikkarykmentti. Lisäksi kaupungin hallintokunnista Kouvolan kaupungin ympäristöpalvelut sekä Kouvolan kaupungin maaseutulautakunta antoivat lausunnon.
6.6.2022	Viranomaisten työneuvottelu. Neuvottelussa käsiteltiin mm. vireilletulovaiheen kuulemisen viranomaislausunnot. Neuvotteluun osallistuivat Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen, Kymenlaakson liiton, Kymenlaakson museon, Puolustusvoimien 1. Logistiikkarykmentin, Kouvolan kaupungin, UPM-Kymmene Oyj:n ja kaavan laatijan edustajat. Lausuntojen ja viranomaisten työneuvottelun perusteella kaavaa varten laadittiin arkeologinen inventointi ja luontoselvitysten päivitys. Lisäksi viranomaisten työneuvottelussa esitetyt viranomaisnäkemykset huomioitiin uusien loma-asuntotonttien sijoittelussa.
15.10.-16.11.2025	Kouvolan kaupunki pyysi viranomaisilta ja naapurikunnilta lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavan valmisteluaineistosta. Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson museo, Kymenlaakson pelastuslaitos ja Savitaipaleen kunnan teknінen lautakunta antoivat lausuntonsa kaavaluonnoksesta. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin on esitetty luonnosvaiheen palauteraportissa liitteenä 6.

4.4 Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaavoituksen tarkoituksena on tarkastella Pesäntäjärven ja Lovasjärven ranta-asemakaava-alueiden sekä niihin liittyvien samoihin rantasuunnittelun emätiloihin kuuluvien ranta-alueiden rakennusoikeudet kokonaisuutena uudelleen Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden lähtökohdista. Kaavoituksella tutkitaan mahdollisuudet osoittaa eri rantasuunnittelun emätiloille Valkealan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukainen määrä uusia rakennuspaikkoja. Rakennusoikeus pyritään keskittämään vesistöjen ja ranta-alueiden ominaispiirteet, luonnonympäristön arvot sekä mm. ranta-alueiden rakennettavuus ja nykyinen yhdyskuntarakenne huomioiden edullisille alueille. Kaavahankkeen tavoitteena on osoittaa uusia loma-asuntotontteja Pesäntäjärven, Lovasjärven, Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven ranta-alueille. Uusien loma-asuntotonttien ja kaavamuutoksessa mukana olevien yksityisessä omistuksessa olevien vanhojen loma-asuntotonttien osalta tavoitteena on osoittaa tonttikohtaiseksi enimmäisrakennusoikeudeksi Kouvolan rakennusjärjestyksen ja rantasuunnittelukäytännön mukaisesti 200 k-m^2/tontti.

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään alueen luontoarvot ja arkeologiset arvot sekä huomioidaan ja turvataan ne tarvittaessa kaavalla. Suunnittelussa huomioidaan myös riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantaosuuksien säilyminen.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan tiloille Aurinkorinne 286-438-5-4, Tuulisalo 286-438-5-5, Kaunoranta 286-438-5-6, Pajattiranta 286-438-5-7, Korvenkehto 286-438-5-8, Tuulipoukama 286-438-5-9, Marttila 286-438-5-12, Huvila 286-438-5-13, Kesäkallio 286-438-5-15, Pirttiniemi 286-438-5-16, Lehmus 286-438-5-18, Haapa 286-438-5-19, Harmaaleppä 286-438-5-20, Tervaleppä 286-438-5-21, Karhukallio 286-438-5-29, Välimaa 286-438-5-31, Kaunoranta I 286-438-5-36, Kaunoranta II 286-438-5-48, Lovasvakka 286-438-6-49, Manoor 286-438-6-51, Lovasranta 286-438-6-54, Vuorilahti 286-438-6-55, Karhunsammal 286-438-6-64, Lovasvakanlisä 286-438-6-70, 286-438-6-81 ja Rantala 286-438-6-82 sekä osalle tilojen Mäkelä 286-438-3-103 ja Lovas 286-438-5-2 alueita.

Ranta-asemakaavan muutos koskee Pesäntäjärven ranta-asemakaavan maa- ja metsätalousaluetta **(M)** sekä Lovaksen ranta-asemakaavan loma-asuntojen kortteleita **(RA)** 4, 9 ja 11, osaa loma-asuntojen kortteleista **(RA)** 7, 10, 13 ja 14 ja osaa maa- ja metsätalousalueesta (M) sekä Lovaksen ranta-asemakaavan muutoksen loma-asuntojen korttelia **(RA-2)** 1 ja osaa loma-asuntojen kortteleista **(RA-2)** 2, 3 ja 14.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu loma-asuntojen korttelialueet **(RA-3)** 1, 4, 9, 14, 15-24 ja osa loma-asuntojen kortteleista **(RA-3)** 2, 3, 7, 10 ja 13 sekä maa- ja metsätalousaluetta **(M).** Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu yhteensä 47 loma-asuntotonttia, joista 18 on vanhoja aiempiin ranta-asemakaavoihin perustuvia yksityisiä loma-asuntotontteja ja 29 uusia tähän ranta-asemakaavamuutokseen perustuvaa loma-asuntotonttia.

Ranta-asemakaavan laajennus (uusi ranta-asemakaava) koskee osia tilan Lovas 286-438-5-2 Lovasjärven, Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven ranta-alueista. Kaava-aluetta on paikoitellen laajennettu Lovasjärven ranta-alueella kauemmaksi rantaviivasta ja Matala-Sarkasen sekä Suuri Hautajärven ranta-alueille on laadittu uutta ranta-asemakaavaa.

Ranta-asemakaavan laajennuksella (ranta-asemakaavalla) muodostuu Suuri Hautajärven ranta-alueelle kahden loma-asuntotontin korttelialue **(RA-3)** 25 ja Matala- Sarkasen ranta-alueelle yhden loma-asuntotontin korttelialue **(RA-3)** 26 sekä maa- ja metsätalousaluetta **(M)**. Yhteensä ranta-asemakaavan laajennuksella (ranta-asemakaavalla) muodostuu kolme uutta loma-asuntotonttia. Lovasjärven ranta-alueelle muodostuu maa- ja metsätalousaluetta **(M)**.

Pesäntäjärven ja Lovasjärven ranta-asemakaava-alueiden sekä niihin liittyvien samoihin rantasuunnittelun emätiloihin kuuluvien ranta-alueiden rakennusoikeudet on tarkasteltu kokonaisuutena uudelleen Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden lähtökohdista. Ranta-asemakaavan muutoksella ja ranta-asemakaavan laajennuksella on osoitettu uusia enimmäiskerrosalaltaan 200 k-m^2 loma-asuntotontteja Pesäntäjärven, Lovasjärven, Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven ranta-alueille Valkealan rantayleiskaavan mitoitusperusteisiin ja kaavaa varten tehtyihin selvityksiin perustuen.

Kaavamuutoksessa mukana olevien yksityisessä omistuksessa olevien vanhojen loma-asuntotonttien rakennusoikeus on nostettu Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaiselle enimmäistasolle 200 k-m^2/tontti.

5.2 Mitoitus

Suunnittelualueella voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa käytetty mitoitus on kokonaisuutena varsin alhainen verrattuna myöhemmin alueelle laaditun Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan mitoitukseen. Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan mitoitusperusteina on käytetty Lovajärvellä ja Pesäntäjärvellä mitoitusta 6 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km ja alueen pienemmillä vesistöillä 4 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Rantayleiskaavassa on laskettu pääosalle tämän ranta-asemakaavahankkeen vesistöistä sekä samoihin rantasuunnittelun emätiloihin (1959) ja nykyiseen tilaan Lovas 286-438-5-2 kuuluvien vesistöjen rannanosille rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaiset rakennusoikeudet.

Tilan Lovas 286-438-5-2 ranta-alueille on voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa osoittamatta yhteensä 32 Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteen mukaista tilalle Lovas 286-438-5-2 kuuluvaa rantarakennuspaikkaa. Laskelmassa on huomioitu emätilojen alueille ranta-asemakaavoihin perustuen ja ilman ranta-asemakaavaa muodostuneet vanhat rantarakennuspaikat. Laskelmassa on huomioitu myös emätiloista valtion omistukseen siirtyneet ranta-alueet. Tällä ranta-asemakaavan muutoksella / ranta-asemakaavalla osoitetaan ainoastaan tilalle Lovas 286-438-5-2 kuuluvaa rantarakennusoikeutta eikä ranta-asemakaavan muutoksella / ranta-asemakaavalla käytetä valtion tai muussa omistuksessa olevien kiinteistöjen rakennusoikeutta.

Emätilaselvitys / rakennusoikeuslaskelma on selostuksen liitteenä 4.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialueet (RA-3)

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella on osoitettu tilan Lovas 286-438-5-2 ranta-alueille Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti yhteensä 32 uutta loma-asuntotonttia (RA-3). Uusista loma-asuntotonteista 21 on osoitettu Lovasjärven ranta-alueelle, kahdeksan Pesäntäjärven ranta-alueelle, kaksi Suuri Hautajärven ranta-alueelle ja yksi Matala-Sarkasen ranta-alueelle. Ranta-asemakaavan muutoksella on lisäksi osoitettu 18 kaavamuutoksessa mukana olevaa yksityisessä omistuksessa olevaa vanhaa loma-asuntotonttia (RA-3), joista 14 sijaitsee Lovasjärven ranta-alueella ja neljä Kalhonjärven ranta-alueella.

Kalhonjärvi

Ranta-asemaavan muutoksella osoitetut Kalhonjärven ranta-alueen rakennuspaikat ovat yksityisten maanomistajien vanhaan ranta-asemakaavaan perustuvia jo rakentuneita loma-asuntotontteja. Kaavamuutoksella ei ole osoitettu Kalhonjärven ranta-alueelle uusi rakennuspaikkoja.

Loma-asuntojen korttelialueen 13 tontti 1 ja korttelin 14 tontit 1 ja 2 on osoitettu vanhan ranta-asemakaavan perusteella muodostettujen nykyisten kiinteistöjen 286-438-5-6, 286-438-5-7 ja 286-438-5-8 mukaisesti. Korttelin 11 tontti on osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti yhdeksi loma-asuntotontiksi, vaikka kaavatontti muodostuu kahden eri kiinteistön jo rakentuneesta alueesta. Loma-asuntojen korttelin 11 tontti 1 sijaitsee tilan 286-438-5-5 alueella ja osittain tilan 286-438-5-9 alueella. Tiloilla on eri omistajat. Tilalla 286-438-5-9 sijaitsee tällä hetkellä 70 k-m^2 asuinrakennus ja tilalla 286-438-5-5 29 k-m^2 rantasauna ja 20 k-m^2 aitta.

Kalhonjärven RA-3- alueiden neljän loma-asuntotontin tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus nousee kaavamuutoksella 120 k-m²:stä 200 k-m²:iin / tontti.

Lovasjärvi

Lovasjärven ranta-alueen loma-asuntojen korttelin 10 tontit 2-4 (286-438-5-16, 286-438-5-12, 286-438-5-4), korttelin 9 tontit 1 ja 2 (286-438-5-15 ja 286-438-5-13), korttelin 7 tontti 3 (286-438-6-64) ja korttelin 4 tontit 1-4 (286-438-5-18, 286-438-5-19, 286-438-5-20, 286-438-5-21) sekä loma-asuntojen korttelin 1 tontti 1 (286-438-6-49), korttelin 2 tontti 1 (286-438-6-54) ja korttelin 3 tontit 1 ja 3 (286-438-6-82 ja 286-438-6-51) on osoitettu vanhan ranta-asemakaavan perusteella muodostettujen nykyisten rakentuneiden yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen alueille. Korttelien 7, 9 ja 10 tontit sijaitsevat Lovasjärven pohjoisrannalla, korttelin 4 tontit Lovasjärven etelärannalla ja korttelien 1, 2 ja 3 tontit Lovasjärven länsiosassa Viitavuorenlahden-Viitaniemen-Rottaniemen ranta-alueilla.

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu Lovasjärven ranta-alueelle loma-asuntojen korttelialueille (RA-3) 21 uutta loma-asuntotonttia. Loma-asuntojen korttelin (RA-3) 15 tontit 1 ja 2 on osoitettu Lovasjärven pohjoisosaan Likalahden ranta-alueelle, RA-3- korttelin 16 tontit 1-6 Lovasjärven itäosaan Patalahden etelärannalle, RA-3- korttelin 17 tontit 1 ja 2 Lovasjärven eteläosaan Aitalahden ranta-alueelle, RA-3- korttelin 18 tontit 1 ja 2 Lovasjärven eteläosaan Mäntylahden ranta-alueelle, RA-3- korttelin 19 tontit 1 ja 2 ja RA-3- korttelin 20 tontit 1-3 Lovasjärven eteläosaan Huutoniemen itärannalle sekä RA-3- korttelin 21 tontit 1 ja 2 ja korttelin 22 tontit 1 ja 2 Lovasjärven länsiosaan Rottaniemen eteläpuoliselle ranta-alueelle. Kaavamuutoksella osoitettujen uusien loma-asuntotonttien tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus on 200 k-m² / tontti.

Lovasjärven RA-3- korttelien 1, 2 ja 3 neljän vanhan loma-asuntotontin tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus nousee kaavamuutoksella 150 k-m²:stä 200 k-m²:iin / tontti ja RA-3- korttelien 4, 7, 9 ja 10 kymmenen vanhan loma-asuntotontin osalta 120 k-m²:stä 200 k-m²:iin / tontti.

Pesäntäjärvi

Ranta-asemakaavan muutoksella on osoitettu Pesäntäjärven eteläosan ranta-alueelle loma-asuntojen korttelialueille (RA-3) kahdeksan uutta loma-asuntotonttia. Loma-asuntojen kortteliin (RA-3) 23 on osoitettu tontit 1-5 ja RA-3- kortteliin 24 tontit 1-3. Kaavamuutoksella osoitettujen uusien loma-asuntotonttien tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus on 200 k-m² / tontti.

Loma-asuntojen korttelin (RA-3) 23 tonteilla 1 ja 4 olevat metsäojat on osoitettu avo-ojaa varten varattuina alueen osina (oja). Lisäksi ojat on huomioitu tonttien rakennusalojen rajauksissa.

Suuri Hautajärvi ja Matala-Sarkanen

Ranta-asemakaavan laajennuksella (ranta-asemakaavalla) muodostuu Suuri Hautajärven ranta-alueelle uusi loma-asuntojen korttelialue (RA-3) 25, jolle on osoitettu kaksi loma-asuntotonttia.

Ranta-asemakaavan laajennuksella (ranta-asemakaavalla) on osoitettu Matala-Sarkasen koillisosan ranta-alueelle uusi yhden loma-asuntotontin korttelialue (RA-3) 26.

Ranta-asemakaavan laajennuksella osoitettujen uusien loma-asuntotonttien tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus on 200 k-m² / tontti.

Loma-asuntojen korttelialueiden (RA-3) pinta-ala on yhteensä 34,2380 ha. RA-3-alueiden vanhat voimassa olevaan ranta-asemakaavaan perustuvat loma-asuntotontit ovat kooltaan 5541-15237 m^2/tontti. Ranta-asemakaavan muutoksen ja ranta-asemakaavan laajennuksen mukaiset uudet loma-asuntotontit ovat kooltaan 3630-8297 m^2/tontti. Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan pinta-alaltaan vähintään 2000 m^2:n tonttien rakennusoikeus voi olla enintään 200 k-m^2 / tontti. Tonttien pinta-alan ja rantarakentamiseen sopivuuden perusteella kaavamuutoksella ja kaavan laajennuksella on voitu osoittaa tonttikohtaiseksi enimmäisrakennusoikeudeksi 200 m²/tontti. Tonttialueilla ei myöskään ole rakentamismäärään vaikuttavia erityisarvoja. RA-3- korttelialueiden tonttien pinta-alat on esitetty taulukossa 1.

Kullekin kaavassa osoitetulle RA-3- korttelialueen tontille saa rakentaa enintään kaksi loma-asuinrakennusta, enintään kaksi saunarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi.
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Ensimmäisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 k-m². Toisen enintään 1-kerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Loma-asuinrakennukset tulee rakentaa samaan pihapiiriin.

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:
- Enintään 20 m² venevajan (vesistön puoleinen julkisivupinta) saa rakentaa vesirajaan.
- Enintään 25 k-m² 1-kerroksisen saunarakennuksen ja sen yhteyteen rakennettavan enintään 15 m² katetun terassin saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Enintään 30 k-m² 1-kerroksisen saunarakennuksen ja sen yhteyteen rakennettavan enintään 15 m² katetun terassin saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Enintään 30 k-m² 1-kerroksisen talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Yli 30 k-m² talousrakennus tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Enintään 75 k-m² (kokonaisala enintään 100 m²) loma-asuinrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Enintään 140 k-m² (kokonaisala enintään 200 m²) loma-asuinrakennuksen saa rakentaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

RA-3-korttelialueiden rakentamisen kerrosluku on enintään I u ½.

RA-3- korttelialueiden tonttien rakentamista ohjaavat kaavamääräykset perustuvat Kouvolan kaupungin rakennusjärjestykseen ja nykyiseen rantasuunnittelukäytäntöön.

Kaava-aluetta koskevat määräykset:

- Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

- Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön ja luontoon soveltuvia.

- Loma-asuinrakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

- Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä vähintään 10 metrin leveydeltä suojapuustoa.

- Kiinteistöjen jätevesihuolto tulee hoitaa kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Taulukko 1. Kaavan mukaiset RA-3-tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet

Karttalehti	Kortteli	Tontti	Pinta-ala (m²)	Rak.oikeus (k-m²)	Tila	Vesistö
1	Kortteli 11	1	12878	200	286-438-5-5	Kalhonjärvi
					286-438-5-9	
	Kortteli 13	1	7529	200	286-438-5-6	
	Kortteli 14	1	8446	200	286-438-5-7	
		2	10734	200	286-438-5-8	
	Kortteli 10	2	8179	200	286-438-5-12	Lovasjärvi
		3	12477	200	286-438-5-4	
		4	9220	200	286-438-5-16	
	Kortteli 9	1	8517	200	286-438-5-13	
		2	7907	200	286-438-5-15	
	Kortteli 15	1	6177	200	286-438-5-2	
		2	5677	200		
2	Kortteli 7	3	8971	200	286-438-6-64	
	Kortteli 16	1	7699	200	286-438-5-2	
		2	4811	200		
		3	8055	200		
		4	7048	200		
		5	6372	200		
		6	5575	200		
	Kortteli 17	1	6075	200		
		2	5603	200		
	Kortteli 18	1	6781	200		
		2	6800	200		
	Kortteli 19	1	5698	200		
		2	5859	200		
	Kortteli 20	1	5641	200		
		2	6114	200		
		3	6021	200		
	Kortteli 4	1	8633	200	286-438-5-18	
		2	6802	200	286-438-5-19	
		3	8757	200	286-438-5-20	
		4	8768	200	286-438-5-21	
3	Kortteli 1	1	15237	200	286-438-6-49	
	Kortteli 2	1	5541	200	286-438-6-54	
	Kortteli 3	1	9045	200	286-438-6-82	
		3	5872	200	286-438-6-51	
	Kortteli 21	1	6239	200	286-438-5-2	
		2	4494	200		
	Kortteli 22	1	5018	200		
		2	6175	200		
4	Kortteli 23	1	5091	200		Pesäntäjärvi
		2	4878	200		
		3	4534	200		
		4	4478	200		
		5	4461	200		
	Kortteli 24	1	3695	200		
		2	4075	200		
		3	3989	200		
5	Kortteli 25	1	3630	200		Suuri Hautajärvi
		2	3807	200		
6	Kortteli 26	1	8297	200		Matala Sarkanen
	YHTEENSÄ:		**342380**	**10000**		

5.3.2 Muut alueet

Maa- ja metsätalousalueet

Pääosa ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalueesta on osoitettu vanhojen ranta-asemakaavojen ja ranta-alueiden nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueiksi (M). M- alueiden pinta-ala on yhteensä 147,4479 ha, joka on noin 81,2 % kaava-alueen pinta-alasta.

Pääosa maa- ja metsätalousalueista (M) on tilaan Lovas 286-438-5-2 kuuluvia ranta-alueita. Lisäksi maa- ja metsätalousalueiksi (M) on osoitettu muutamia nykyisin yksityisessä omistuksessa olevia maa- ja metsätalousalueeksi vanhassa kaavassa osoitettuja alueita (esim. loma-asuntotonttien vierestä hankittuja lisäalueita). Maa- ja metsätalousalueeksi (M) on osoitettu Kalhonjärven ranta-alueella yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt 286-438-5-29, 286-438-5-36, 286-438-5-48 ja eteläosa kiinteistöstä 286-438-5-9, Lovasjärven ranta-alueella kiinteistöt 286-438-5-31, 286-438-6-55, 286-438-6-70 ja 286-438-6-81 sekä pohjoisosa kiinteistöstä 286-438-6-82, pohjoisosa kiinteistöstä 286-438-5-4 ja kaavamuutosalueeseen kuuluva pieni osa kiinteistöstä 286-438-3-103. Yksityisessä omistuksessa olevat M- alueiksi osoitetut kiinteistöt ovat mukana kaavamuutoksessa vain kaavateknisistä syistä. Kaavan muutosalueesta pyrittiin muodostamaan alueellisesti ja kiinteistöjen omistusten osalta mahdollisimman yhtenäinen suunnittelukokonaisuus.

5.3.3 Luonnonympäristön arvot ja erityispiirteet

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet

Kaavaa varten laadituissa luontoselvityksissä esille tulleet arvokkaat elinympäristöt on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen viiva- ja kohdemerkinnöillä (**luo**). EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajin (liito-orava) esiintymisalueet ja lisääntymispaikat on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen viivamerkinnällä (**luo-1**). EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajin (lummelampikorento / sirolampikorento) esiintymisalueet ja lisääntymispaikat on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen viiva- ja kohdemerkinnöillä (**luo-2**). EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajien (liito-orava, lummelampikorento, sirolampikorento) lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain (78§) nojalla suojeltuja.

luo-, luo-1- ja luo-2-kaavamerkinnöistä kauttaviivalla erotettu numero viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.1.2 luontokohteiden numerointiin.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei muuteta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden (luo-, luo-1- ja luo-2) maankäyttöä nykyisestä. Alueet säilyvät nykytilanteen mukaisesti maa- ja metsätalousalueina.

Kaavalla osoitetut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo-, luo-1- ja luo-2):

Lovasjärvi

luo-1/1.1, luo-1/1.3, luo-1/1.14 = Liito-oravan elinalueet

luo/1.2, luo/1.8 luo/1.10 luo/1.11, luo/1.16 = Isovarpurämeet
luo/1.7 = Jäkäläkallio ja isovarpuräme
luo/1.9 = Kallioalue
luo/1.12, luo/1.19 = Harjurinteet
luo/1.17 = Pääosin luonnontilainen havumetsävyöhykkeen puro
luo/1.18 = Rehevä lehtolaikku
luo/1.20 = Harjulampi
luo/1.21 = Ojitettu lähteikkö

Pesäntäjärvi

luo-1/2.1 = Liito-oravan elinalue
luo/2.2 = Jalopuumetsä
luo/2.3 = Metsäkortekorpi
luo/2.4 = Raidankeuhkojäkälän kasvupaikka

Kalhonjärvi

luo-1/3.1, luo-1/3.2 = Liito-oravan elinalueet
luo/3.3 = Kalhonjärven metsä 1, järeäpuustoinen kuusivaltainen sekametsä, jossa on huomattavan paljon lahoasteiltaan erilaista lahopuuta.
luo/3.4 = Kalhonjärven metsä 2, varttuneen havupuuvaltaisen tuoreen kankaan VU kuvio, jolla esiintyy paljon lahopuuta.
luo/3.5 = Sarjatalvikin kasvupaikka

Matala-Sarkanen

luo/4.1, luo/4.2, luo/4.3 = Ojittamattomat tupasvillarämeet
luo/4.4 = Keski-ikäinen kuivahko kangas, puustoltaan luonnontilaisen kaltainen kuvio, luontotyyppi on arvioitu erittäin uhanalaiseksi EN.
luo/4.5 = Keski-ikäinen tuore kangas, puustoltaan luonnontilaisen kaltainen kuvio, luontotyyppi on arvioitu silmälläpidettäväksi NT.
luo-2/4.6 = Sudenkorennon lisääntymispaikka

Suuri Hautajärvi

luo-2/5.1, luo-2/5.2, luo-2/5.3 = Sudenkorennon lisääntymispaikat
luo/5.4 = Harjulampi
luo/5.5 = Harjulampi
luo/5.6 = Suppasuo

Arvokas harjualue

Suuri Hautajärven ranta-asemakaava-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Hautajärvenharjun harjualueella. Arvokas harjualue on osoitettu ranta-asemakaavassa ge- viivamerkinnällä.

Arvokkaaseen harjualueeseen kuuluvat Hautalammen, Ryöpäslammen ja Suuri Hautajärven ranta-alueet on osoitettu kaavassa pääosin nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueiksi. Suuri Hautajärven ranta-alueen harjualueelle on osoitettu kaavassa kaksi uutta loma-asuntotonttia.

Pohjavesialue

Suuri Hautajärven ranta-asemakaava-alue ja osa Lovasjärven itärannan ranta-asemakaavan muutosalueesta sijaitsevat Viisari/Salajärvenkankaan vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella. Pohjavesialue on osoitettu kaavassa pv-2- viivamerkinnällä.

Pohjavesialueeseen kuuluvat ranta-alueet on osoitettu kaavassa pääosin nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueiksi. Pohjavesialueelle on osoitettu kaavassa yhteensä kahdeksan uutta loma-asuntotonttia.

5.3.4 Kiinteät muinaisjäännökset

Kaavaa varten tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa 2022 löydettiin Lovasjärven kaakkoisosan ranta-alueelta kolme kiinteää muinaisjäännöskohdetta: kohde 1 Kouvola Kuitinleuka 1, joka koostuu kahdesta pyyntikuopasta ja keittokuopasta, kohde 2 Kouvola Kuitinleuka 2, joka koostuu kolmesta pyyntikuopasta sekä kohde 3 Kuitinniemi, joka on pyyntikuoppa.

Muinaisjäännösalueet on osoitettu kaavamuutoksessa sm- viivamerkinnöin (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös). sm- alueiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain (295/1963) nojalla kielletty. sm- alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei muuteta muinaismuistolailla rauhoitettujen kiinteiden muinaisjäännösalueiden (sm) maankäyttöä nykyisestä. sm- alueet säilyvät nykytilanteen mukaisesti maa- ja metsätalousalueina.

5.3.5 Puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueen melualue

Pieni osa Pesäntäjärven ranta-asemakaavan muutosalueen länsiosan ranta-alueesta sijaitsee Puolustusvoimien Pahka- ja Vekaranjärven ampuma- ja harjoitusalueen melualueella (55 dB LRden). Melualueeseen kuuluva Pesäntäjärven ranta-alue on osoitettu kaavamuutoksessa nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja melualueen (55 dB LRden) rajaus on esitetty kaavakartalla me- viivamerkinnällä.

5.4 Kulkuyhteydet

Lovasjärven ja Pesäntäjärven välissä kulkee valtatie 15 (Mikkelintie). Valtatie 15 toimii kaava-alueen liikenteen pääyhteytenä. Ranta-asemakaavan muutoksella ja -laajennuksella osoitetuille loma-asuntotonteille tai niiden läheisyyteen johtaa valtatieltä kattava tieverkosto. Kaavalla osoitetut loma-asuntotontit on mahdollisuuksien mukaan sijoitettu siten, että uusien teiden rakentamistarve olisi mahdollisimman vähäinen. Suurin osa kaavassa osoitetuista tonteista on hyvin saavutettavissa olemassa olevaa tiestöä pitkin. Kaikille uusille tonteille ei kuitenkaan johda valmista tietä, vaan nykyiset tiet kulkevat kauempana rannasta.

Alueen nykyinen tiestö on osoitettu kaavassa ajoyhteysmerkinnöin (ajo) ja uudet tieyhteydet on osoitettu ohjeellisina ajoyhteyksinä (ajo). Uudet tiet on esitetty kaavakartalla ohjeellisina ajoyhteyksinä nykyiseltä tieltä kaavatonteille myös kaava-alueen ulkopuolisilta osin.

Kaavassa on osoitettu kaavamuutoksella- ja laajennuksella osoitettujen loma-asuntotonttien ajoyhteyksien lisäksi kaava-alueella sijaitsevat kaavoitettavan alueen ulkopuolisten nykyisten kiinteistöjen tieyhteydet.

Kalhonjärven länsirannan rakentuneelle korttelin 11 rakennuspaikalle kuljetaan valtatieltä 15 Kalhonkankaantieltä haarautuvaa yksityistietä pitkin. Myös korttelien 13 ja 14 tonteille on olemassa olevat tieyhteydet Kalhonkankaantieltä, jolta erkanee Kalhonpolku korttelille 13 ja Majavankuja korttelille 14.

Lovasjärven korttelin 10 vanhoille tonteille on kulku Kalhonkankaantieltä Pärtyvänniementietä pitkin ja korttelien 7 ja 9 vanhoille tonteille toisesta suunnasta Likaniementietä pitkin. Myös korttelin 15 uudet tontit sijaitsevat Likaniementien varrella.

Lovasjärven korttelin 16 kaakkoispuolelle Patalahden pohjukkaan on tieyhteys Kalhonkaantien ja Patalahdentien kautta. Korttelin 16 kuuden uuden loma-asuntotontin toteuttaminen vaati noin 900 m uuden tien rakentamista.

Lovasjärven länsipuolisille ranta-alueille kuljetaan valtatieltä 15 lähtevää Parolantietä pitkin ja eteläpuolisille ranta-alueille Vainikantien kautta. Vainikantie jatkuu Huutoniementienä ja Kuokantienä. Huutoniementie toimii Lovasjärven eteläpuolista ranta-aluetta palvelevana kokoojatienä ja Kuokantie Matala-Sarkasen pohjois- ja itäpuolisten ranta-alueiden kokoojatienä. Matala-Sarkasen ja Lovasjärven eteläosan ranta-alueille voidaan kulkea myös Savitaipaleen tien (yhdystie 377) ja Elomäentien kautta.

Lovasjärven korttelien 17 ja 18 uusille tonteille kuljetaan Huutoniementien kautta ja edelleen metsätalouskäytössä olevan tilan Lovas 286-438-5-2 alueella kulkevaa tietä pitkin. Korttelien 17 ja 18 yhteensä neljän uuden loma-asuntotontin toteuttaminen vaati noin 490 m uuden tien rakentamista.

Lovasjärven korttelien 19 ja 20 uudet loma-asuntotontit sijaitsevat Huutoniementien läheisyydessä. Korttelien 19 ja 20 yhteensä viiden uuden loma-asuntotontin toteuttaminen vaati noin 440 m uuden tien rakentamista Huutoniementieltä lähtien.

Korttelin 4 rakennetuille loma-asuntotonteille on olemassa tieyhteys Maitosaarenpolkua pitkin Huutoniementieltä.

Lovasjärven länsirannan korttelien 1, 2 ja 3 vanhoille loma-asuntotonteille on olemassa oleva tieyhteys valtatieltä 15 Parolantien ja edelleen Viitasalmentien kautta. Viitasalmentieltä haarautuu etelään metsätie (eteläosasta Peltokunnaankuja), jonka varrelle on osoitettu uusi kahden loma-asuntotontin kortteli 21. Korttelin 21 kahden loma-asuntotontin toteuttaminen ei vaadi uuden tien rakentamista. Korttelin 21 pohjoispuolelle osoitettu uusi kahden loma-asuntotontin kortteli 22 sijaitsee Viitasalmentieltä etelään johtavan metsätien läheisyydessä. Korttelin 22 kahden uuden loma-asuntotontin toteuttaminen vaati noin 100 m uuden tien rakentamista.

Suuri Hautajärvelle osoitettujen korttelin 25 tonttien luoteispuolelle on rakentunut vanhoja lomarakennuspaikkoja ja metsätaloutta palveleva tie (tieoikeus 000-2010-K25345) Lovasjärven ja Suuri Hautajärven väliseltä Patalahdentieltä. Korttelin 25 kahden uuden loma-asuntotontin toteuttaminen vaati noin 260 m uuden tien rakentamista.

Matala-Sarkasen ranta-alueelle osoitettu uusi korttelin 26 loma-asuntotontti sijaitsee Matala-Sarkasen vesistön itäpuolella kulkevan Kuokantien varrella. Tontin toteuttaminen ei vaadi uuden tien rakentamista. Kuokantietä pitkin pääsee valtatielle 15 Matala-Sarkasen pohjoispuolitse Vainikantien kautta ja Matala-Sarkasen eteläpuolitse Elomäentien ja Savitaipaleentien kautta.

Pesäntäjärven ranta-alueelle osoitetut loma-asuntojen korttelin 23 ja 24 tontit tukeutuvat kulkuyhteyksien osalta ranta-alueen eteläpuolella kulkeviin metsäteihin, joita pitkin alue on saavutettavissa valtatieltä 15. Korttelin 23 viiden uuden loma-asuntotontin toteuttaminen vaatii uuden tien rakentamista noin 410 m ja korttelin 24 kolmen uuden loma-asuntotontin toteuttaminen noin 350 m.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueidenkäyttölain 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Tämän ranta-asemakaavahankkeen alueet kuuluvat 18.10.2007 voimaan tulleen Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan alueeseen. Ranta-asemakaavojen muutosalueiden osalta rantayleiskaavassa on kuvattu vanhojen ranta-asemakaavojen (1985 ja 1989) ja ranta-asemakaavamuutoksen (1997) mukainen maankäyttöratkaisu. Rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteet on laadittu ja hyväksytty koko rantayleiskaavan alueelle, mutta suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaista rantarakentamista ei ole osoitettu rantayleiskaavakartalle vanhojen ranta-asemakaavojen alueilla.

Alueidenkäyttölain 42.4 §:n mukaan asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään alueidenkäyttölain 42 § 1 momentissa säädetystä poiketen, jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista

Valkealan pohjoisosan rantayleiskaava on alueidenkäyttölain 42.4 §:n tarkoittamalla tavalla ilmeisen vanhentunut vanhoja ranta-asemakaava-alueita koskien, koska rantayleiskaava ei ohjaa ranta-asemakaava-alueiden rantarakentamista rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteiden mukaisesti. Tätä kaavahanketta varten laadittujen luontoselvitysten sekä arkeologisen inventoinnin perusteella rantayleiskaava on ilmeisen vanhentunut osittain myös luonto- ja arkeologisten arvojen huomioimisen ja turvaamisen osalta.

Tällä ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavojen muutoksella on osoitettu tavanomaisia omarantaisia loma-asuntotontteja sekä maa- ja metsätalousalueita noudattaen Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita. Loma-asuntoalueet sekä maa- ja metsätalousalueet ovat rantayleiskaavassa samojen vesistöjen ranta-alueille osoitetun mukaista maankäyttöä. Tämä ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavojen muutos sopeutuu siten yleiskaavan kokonaisuuteen.

Yleiskaavan sisältövaatimusten (AKL 39§) huomioiminen soveltuvin osin:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Kotkasta Kouvolan kautta Mikkeliin johtava valtatie 15 (Mikkelintie) toimii alueen pääliikenneväylänä. Alueen eteläpuolella kulkee yhdystie 377 (Savitaipaleentie). Kaava-alueen eri osiin kuljetaan valtatiehen 15 ja yhdystiehen 377 liittyviä yksityis- ja metsäteitä pitkin. Vesistöjen ranta- ja tausta-alueille on rakentunut maa- ja metsätaloutta sekä vanhaa loma- ja vakituista asutusta palveleva kokoojatiestö sekä vanhoille rakentamisalueille tonttitiestö. Ranta-alueille muodostunut loma- ja vakituinen asutus on liitetty sähköverkkoon.

Kaavalla osoitetut uudet rakentamisalueet on sijoitettu rannanosille, joille on jo muodostunut tiestön ja sähköverkon osalta toimiva yhdyskuntarakenne. Kaavalla osoitetut uudet rakentamisalueet on osoitettu pääosin yhtenäisiin

useamman loma-asuntotontin ryhmiin, jolloin tonttien toteuttamiseksi tarvittava uuden tonttitien ja sähköliittymien rakentaminen on yhdyskuntarakenteen taloudellisuuden ja ekologisuuden kannalta kestävää. Uudet loma-asuntotontit on myös pyritty sijoittamaan mahdollisimman lähelle olevaa tiestöä, jolloin uusien teiden rakentamistarve on mahdollisimman vähäinen.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
Ranta-asemakaavamuutos koskee 18 jo rakentunutta loma-asuntotonttia, jotka ovat osa Kalhonjärven ja Lovasjärven ranta-alueille jo muodostunutta rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta.

Kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntonttien toteutuminen muodostaa ranta-alueille osin uutta yhdyskuntarakennetta. Kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien sijoittamisessa on tukeuduttu ranta-alueiden nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen sijoittamalla uudet rakennuspaikat siten, että ne tukeutuvat mahdollisuuksien mukaan edullisesti olemassa olevaan tiestöön ja sähköverkkoon. Vesistöjen ranta- ja tausta-alueille on jo rakentunut alueen maa- ja metsätaloutta sekä vanhaa loma- ja vakituista asutusta palveleva kokoojatiestö. Uudet loma-asuntotontit on sijoitettu siten, että yhteydet maanteille voidaan toteuttaa olevaa kokoojatiestöä ja maantieliittymiä hyödyntäen.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
Kaavalla ei osoiteta vakituisen asumisen alueita. Kaavalla osoitetut loma-asuntotontit tarjoavat erinomaiset olosuhteet asumiseen.

Palveluiden saatavuus alueella vastaa Kouvolan haja-asutusalueiden tilannetta. Lähipalveluja ei ole saatavilla. Lähimmät palvelut löytyvät Tuohikotin kylältä, jonne suunnittelualueen eri osista kertyy matkaa noin 6-13 km. Tuohikotin palveluihin kuuluvat palokunta ja ensivaste sekä huoltoasema kahvila-, ravintola-, market- ja asiamiesposti-palveluineen. Kirjastoauto pysähtyy kylällä viikoittain. Alueen kunnalliset palvelut ja laajemmat kaupalliset palvelut löytyvät entisen Valkealan kunnan kirkonkylältä ja Kouvolan kaupungin keskustasta. Tuohikotin kylältä on matkaa Valkealan kirkonkylälle noin 24 km ja Kouvolan keskustaan ja rautatieasemalle noin 35 km.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
Kaava ei vaikuta alueen nykyisten liikenneyhteyksien järjestämiseen. Alueen nykyiset liikenneyhteydet ovat riittävät kaavalla osoitettujen tavanomaisten loma-asuntotonttien aiheuttamaan ajoneuvoliikenteen liikennetuotokseen. Alueella ei ole joukkoliikenteen palveluja eikä erillisiä kevyen liikenteen yhteyksiä. Jalankulkijat ja pyöräilijät käyttävät liikkumiseen alueen tiestöä. Näköpiirissä ei ole mahdollisuutta joukkoliikenteen ja erillisten kevyen liikenteen yhteyksien järjestämiseen alueelle.

Kaavan muutosalueen vanhojen loma-asuntotonttien vesihuolto ja jätevesien käsittely on järjestetty rakennuspaikkakohtaisesti ja tontit on liitetty sähköverkkoon. Kaavalla osoitetut uudet loma-asuntotontit ovat liitettävissä alueella olevaan sähköverkkoon. Uusien tonttien vesi- ja jätevesihuolto voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti ympäristön kannalta kestävällä tavalla noudattaen olevaa lainsäädäntöä ja Kouvolan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
Kaavalla osoitetut loma-asuntotontit tarjoavat erinomaiset mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja myös eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
Kaavalla osoitettujen loma-asuntotonttien toteutuminen tukee Kouvolan elinvoimaisuutta. Kaavalla ei ole suoraa vaikutusta Kouvolan kaupungin elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
Kaavalla turvataan luontoselvityksessä inventoitujen arvokkaiden luontokohteiden säilyminen rakentamisesta vapaana. Uudet loma-asuntotontit on osoitettu kaavalla sellaisille rannanosille, joilla ei ole huomioitavia luontoarvoja ja rakentamisen haitallinen vaikutus ympäristöön on mahdollisimman vähäinen. Uudet loma-asuntotontit on myös sijoitettu mahdollisimman hyvin olemassa olevaan tiestöön tukeutuen, jolloin uusien teiden rakentamisesta aiheutuva vaikutus ympäristöön on mahdollisimman vähäinen.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai arvokkaisiin maisema-alueisiin eikä alueella tai sen lähiympäristössä ole arvokasta rakennuskantaa.

Kaavaa varten on selvitetty alueen luonnonympäristön arvot sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Kaavalla vaalitaan alueen luonnonarvojen ja rantamaiseman säilymistä. Asemakaavaratkaisu koskien rantamaiseman ja luonnonarvojen vaalimista on kuvattu yksityiskohtaisesti selostuksen kohdassa 5.5.3 (Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan).

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.
Kaava-alueella ei ole yleisessä virkistyskäytössä olevia kohteita tai virkistyskäyttöön rakennettuja reittejä. Kaava-alueen eri osien virkistyskäyttö perustuu lähinnä jokaisenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen ranta- ja vesialueilla.

Kaava-alueen kokonaispinta-alasta 81,2 % (147,45 ha) säilyy kaavan toteutuessa nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueina (M). Kaavalla turvataan myös riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen eri kaava-alueen osilla. Kaava turvaa jokaisenoikeudella tapahtuvaan virkistykseen ja liikkumiseen riittävien alueiden säilymisen.

Rakentamisesta vapaina säilyvät rannat on esitetty liitteessä 5.

5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue ei kuulu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin tai valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueisiin (RKY-alueet). Alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole vanhaa rakentunutta kulttuuriympäristöä. Vesistöjen ranta-alueiden tavanomainen loma-asutus on muodostunut voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin perustuen vasta 1990-luvulta lähtien. Ranta-alueet ovat olleet sitä ennen kokonaan metsätalouskäytössä.

Suunnittelualue ei kuulu Museoviraston laatiman valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin perusteella valtakunnallisesti merkittäviin arkeologisiin alueisiin (VARK- alueet). Kaavaa varten laaditussa arkeologisessa inventoinnissa 2022 löydettiin Lovasjärven kaakkoisosan ranta-alueelta kolme kiinteää muinaisjäännöskohdetta: kohde 1 Kouvola Kuitinleuka 1 (kaksi pyyntikuoppaa ja keittokuoppa), kohde 2 Kouvola Kuitinleuka 2 (kolme pyyntikuoppaa) sekä kohde 3 Kuitinniemi (pyyntikuoppa).

Muinaisjäännösalueet on osoitettu kaavassa sm- viivamerkinnöin (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös). Kaavalla ei muuteta muinaismuistolailla rauhoitettujen kiinteiden muinaisjäännösalueiden (sm) maankäyttöä nykyisestä. sm- alueet säilyvät nykytilanteen mukaisesti maa- ja metsätalousalueina. Arvioidaan, että kaavalla turvataan alueelta inventoitujen kiinteiden muinaisjäännösten säilyminen.

Kaava-alue on pääosin rakentumatonta metsätalousaluetta. Kaava-alueen nykyinen rakennettu ympäristö muodostuu ranta-asemakaavan muutoksessa mukana olevista 18 rakentuneesta tontista sekä alueen tiestöstä. Kaava-alueen lähiympäristön rakennettu ympäristö muodostuu pääosin vesistöjen ranta-alueille rakentuneesta tavanomaisesta loma-asutuksesta. Kaava-alueen lähiympäristön ranta-alueet ovat paikoitellen varsin tehokkaasti rakentuneita. Lisäksi Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavassa on osoitettu vesistöjen ranta-alueille myös uutta rantarakentamista.

Kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien lukumäärä on määritelty noudattaen Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperusteita. Loma-asuntotonttien rakentamista ohjataan Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen ja nykyisen rantasuunnittelukäytännön mukaisesti. Uudet loma-asuntotontit on osoitettu vesistöjen ja ranta-alueiden ominaispiirteet, luonnonympäristön arvot ja arkeologiset arvot sekä ranta-alueiden rakennettavuus ja nykyinen yhdyskuntarakenne huomioiden mahdollisimman edullisille rannanosille. Loma-asuntotonttien sijoittelussa on huomioitu myös ranta-alueiden vanha rakennettu ympäristö. Uudet loma-asuntotontit on osoitettu siten, etteivät ne sijoitu aivan vanhojen rakennuspaikkojen viereen. Mahdollisuuksien mukaan uudet rakentamisalueet on kuitenkin sijoitettu siten, että ne tukeutuvat mahdollisimman edullisesti olemassa olevaan tiestöön ja sähköverkkoon.

Uudet rakentamisalueet on osoitettu pääosin yhtenäisiin useamman loma-asuntotontin ryhmiin, jolloin kaavalla turvataan myös riittävien yhtenäisten rannanosien säilyminen rakentamisesta vapaina. Ainoastaan Matala-Sarkasen ranta-alueelle on osoitettu luontoarvot ja rannan rakennettavuus huomioiden vain yksittäinen uusi loma-asuntontti. Matala-Sarkasen uuden loma-asuntotontin osoittamista kuitenkin puoltaa edullinen sijainti olemassa olevan tien varrella. Matala-Sarkasella säilyy edelleen myös riittävästi yhtenäisiä rakentamisesta vapaita rantoja.

Ranta-asemakaavamuutoksien ja ranta-asemakaavan laajennuksen mahdollinen vaikutus olevaan rakennettuun ympäristöön kohdistuu uusien loma-asuntotonttien toteutuessa Lovasjärven, Pesäntäjärven, Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven ranta-alueiden vanhoihin rakentamisalueisiin. Uusien loma-asuntotonttien osoittamisessa on huomioitu alueen vanhat rakennuspaikat siten, ettei uusista loma-asuntotonteista aiheutuisi merkittävää vaikutusta jo rakentuneille lähiympäristön naapurikiinteistöille. Uudet loma-asuntotontit on sijoitettu siten,

etteivät ne rajaudu suoraan vanhoihin rakennuspaikkoihin, vaan kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien ja naapuritilojen rakentamisalueiden väliin jää maa- ja metsätalousaluetta suojavyöhykkeeksi. Uusien loma-asuntotonttien toteutuminen saattaa vaikuttaa myös vesistön vastarannalla sijaitseviin vanhoihin rakennuspaikoihin. Uudet loma-asuntotontit on pääosin osoitettu sellaisille rannanosille, missä vastarantaetäisyys on suuri eikä kaavalla osoitettujen uusien tonttien toteutuminen vaikuta vastarannan vanhaan rakennettuun ympäristöön. Muutamia uusia loma-asuntotontteja on kuitenkin osoitettu sellaisille rannanosille, missä uusien loma-asuntojen toteutuminen vaikuttaa vastarannan vanhaan rakentuneeseen ympäristöön. Vastarannan rakentuneet rakennuspaikat tai rantayleiskaavalla osoitetut vielä toteutumattomat lomarakennuspaikat sijaitsevat lähimmillään Pesäntäjärven Höyhänlahden ranta-alueella noin 110 m, Lovasjärven Patalahden ranta-alueella noin 150 m ja Suuri Hautajärvellä noin 200 m etäisyydellä kaavalla osoitetuista uusista loma-asuntotonteista. Näillä rannanosilla uudet loma-asuntotontit on pyritty sijoittamaan ja ohjaamaan tonttien rakentamista siten, että kaavan toteutumisesta ei aiheutuisi merkittävää häiriötä vastarannan vanhoille rakennuspaikoille.

Vastarannan vanhat rakennuspaikat on huomioitu Pesäntäjärven korttelin 23 itäisimmän uuden loma-asuntotontin rakennusalan rajauksessa siten, että uuden RA-3- korttelin tontin 5 rakentaminen ohjautuu rakennusalan eri osissa noin 130-160 m etäisyydelle vastarannan Oriniemen lähimmästä vanhasta lomarakennuspaikasta. Korttelin 23 uuden tontin rakentaminen ohjautuu myös maastossa olevan niemekkeen taakse Oriniemen suunnasta katsottuna eikä uusi tontti kohdistu toiminnallisesti Oriniemen vanhojen tonttien suuntaan Höyhynlahden kapeikkoon.

Suuri Hautajärvelle osoitetut kaksi uutta loma-asuntotonttia on sijoitettu maastollisesti suojaisaan paikkaan rannanosalle, jonka edustalla on harjuniemeke. Harju jatkuu nimekkeenä myös Savitaipaleen puoleisella Suuri Hautajärven ranta-alueella. Harjuniemeke rajoittaa tehokkaasti kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien toteuttamisesta aiheutuvaa vaikutusta Savitaipaleen puoleisille Suuri Hautajärven vanhoille lomarakennuspaikoille.

Kaavamuutoksella vanhoille loma-asuntotonteille osoitettu lisärakennusoikeus mahdollistaa olevan rakennetun ympäristön kehittämisen. Vaikutus kohdistuu kaavamuutoksessa mukana olevien vanhojen rakennuspaikkojen alueisiin, eikä lisärakennusoikeuden toteutumisesta aiheudu merkittävää vaikutusta laajemmin vanhaan rakennettuun ympäristöön. Kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien ja uusien teiden toteutuminen laajentaa rakennettua ympäristöä nykyisin pääasiassa metsätalouskäytössä olevien ranta-alueiden muuttuessa lomarakentamis- ja tiealueiksi.

Kaavalla osoitettu uusi tavanomainen lomarakentaminen on vesistöjen ranta-alueille jo muodostuneen rakennetun ympäristön mukaista maankäyttöä. Kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien arvioidaan sopeutuvan luontevasti alueen vesistöjen ranta-alueiden nykyiseen rakennettuun ympäristöön. Kokonaisuutena tarkasteltuna ranta-asemakaavamuutoksista ja ranta-asemakaavan laajennuksesta ei aiheudu alueen ja lähiympäristön rakennettuun ympäristöön merkittäviä vaikutuksia.

5.5.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse suojelualueita, suojeluohjelmien alueita tai Natura 2000- verkostoon kuuluvia kohteita.

Kaava-alueen luontoarvot on selvitetty kaavan valmisteluvaiheessa laadituissa luontoselvityksissä. Kaavassa on näin voitu huomioida alueen luonnonympäristöön liittyvät arvot uusien rakentamisalueiden suunnittelussa.

Kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien rakentamisalueilla ei ole erityisiä luonnonympäristön arvoja. Luonnonarvojen puolesta herkät ranta-alueet on rajattu rakentamisalueiden ulkopuolelle säilyväksi nykyisellään maa- ja metsätalousalueina ja luontoarvojen säilyminen on huomioitu ja turvattu myös kaavamerkinnöin (luo, luo-1 ja luo-2) ja kaavamääräyksin.

Hautajärvenharjun maakunnallisesti arvokas harjualue on osoitettu ranta-asemakaavassa ge- viivamerkinnällä. Arvokkaaseen harjualueeseen kuuluvat Hautalammen, Ryöpäslammen ja Suuri Hautajärven ranta-alueet on osoitettu kaavassa pääosin nykyisen maankäytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueiksi. Suuri Hautajärven ranta-alueen harjualueelle on osoitettu kaavassa kaksi uutta loma-asuntotonttia. Kaavalla osoitettu maankäyttö ei vaaranna arvokkaan harjualueen säilymistä. Arvioidaan, että kaavalla edistetään harjualueen säilymistä maa-ainestenoton ulkopuolella.

Suuri Hautajärven ranta-asemakaava-alueelle ja Lovasjärven itärannan ranta-asemakaavan muutosalueelle sijoittuva Viisari/Salajärvenkankaan vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue on osoitettu kaavassa pv-2- viivamerkinnällä. Kaavalla ei ole osoitettu pohjavesialueeseen kuuluville ranta-alueille pohjavesialuetta vaarantavaa maankäyttöä.

Kaavalla määrätään, että RA-alueiden jätevesihuolto tulee hoitaa voimassa olevan lainsäädännön ja Kouvolan kaupungin määräysten mukaisesti. Kun kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien jätevesien käsittely järjestetään jätevesiasetuksen 157/2017 ja Kouvolan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, niin kaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittävää vaikutusta suunnittelualueen vesistöjen tai Viisari/Salajärvenkankaan pohjavesialueen tilaan.

Kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien toteutuminen muuttaa nykyisin pääsiassa metsätalouskäytössä olevia ranta-alueita loma-asuntoalueiksi. Näiltä osin metsäalueita muuttuu rakentamisalueiksi. Ranta-asemakaavalla uusi loma-asutus voidaan kuitenkin osoittaa ranta-alueiden ominaispiirteet ja luonto-olosuhteet huomioiden siten, että loma-asutuksen toteutuminen vaikuttaa mahdollisimman vähän luonnonympäristön arvoihin. Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty alueen luonnonympäristön arvokkaat kohteet sekä erityispiirteet ja kaavalla turvataan luonnonympäristöltään arvokkaiden alueiden säilyminen. Kaavaa laadittaessa on pyritty rakennuspaikkojen tarkoituksenmukaisella sijoittelulla minimoimaan vaikutukset ranta-alueen luonnonympäristön arvoihin ja nykytilaan.

Kaavalla määrätään, että loma-asuntotonteille toteutettavien rakennusten koko vaikuttaa rakentamisetäisyyteen rannasta. Rakennuksen koon kasvaessa myös rakennuksen rantaetäisyys kasvaa. Lisäksi kaavalla määrätään, että kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön ja luontoon soveltuvia ja että

rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä vähintään 10 metrin leveydeltä suojapuustoa.

Arvioidaan, että kaavalla edistetään alueen luonnonympäristön arvojen sekä luonnon monimuotoisuuden säilymistä eikä kaavan rakentamisalueiden toteutumisella ole merkittävää vaikutusta kaava-alueen luonnonympäristön arvoihin tai alueen vesistöjen tilaan. Arvioidaan, että kaavalla ohjataan loma-asuntotonttien toteuttamista siten, että rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan.

5.5.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä alueen käyttäjien määrän lisääntymisestä voidaan arvioida olevan myös sosiaalisia vaikutuksia. Uusien loma-asuntotonttien toteutuminen kasvattaa käyttäjien määrää alueen tiestöllä kuin myös jokamiehenoikeuksiin perustuen lähiympäristön maa- ja vesialueilla. Uusien loma-asuntotonttien toteutuminen saattaa aiheuttaa uusien mökkiläisten ja lähiympäristön vanhojen mökkiläisten välistä kanssakäymistä.

Uusien tonttien osoittaminen saatetaan myös kokea alueen vanhoilla rakennuspaikoilla epävarmuutena vallitsevalle olotilalle. Uusien tonttien sijoittelu ja rakennusalojen rajaaminen on kuitenkin pyritty tekemään siten, ettei uusien tonttien rakentuminen aiheuta merkittävää häiriötä alueen ja lähiympäristön vanhoille rakennuspaikoille. Kulkuyhteydet kaavan mukaisille uusille loma-asuntotonteille voidaan toteuttaa pääosin UPM-Kymmene Oyj:n omistamien maiden kautta, jolloin uusien rakennuspaikkojen toteutuminen ei lisää merkittävästi liikennettä vanhojen rakentamisalueiden käytössä olevalla tiestöllä tai liikenteen lisäys ei kohdistu vanhaan tiestöön olemassa olevien rakennuspaikkojen läheisyydessä. Kaavalla osoitetut uudet loma-asuntotontit sijoittuvat myös laajalle alueelle, eikä kaavan toteutuminen vaikuta merkittävästi yksittäisten teiden liikennemääriin. Kokonaan uuden rakentamisen aiheuttamaa vaikutusta vanhoihin rakennuspaikkoihin ei voida pois sulkea. Kyse on kuitenkin tavanomaisen lomarakentamisen ja tonttien vapaa-ajankäytön aiheuttamista vaikutuksista.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön yleinen virkistyskäyttö perustuu jokaisenoikeuteen. Kaava-alueen laaja-alaiset maa- ja metsätalouskäytössä olevat alueet on osoitettu nykyisen maankäytön mukaisesti edelleen pääosin maa- ja metsätalousalueiksi. Uudet loma-asuntotontit supistavat jokaisenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen sopivien rantojen määrää nykyisestä, mutta kaavalla turvataan edelleen kokonaisuutena ja myös vesistöittäin tarkasteltuna jokaisenoikeuteen perustuvan virkistyskäyttömahdollisuuden säilyminen alueella.

Kaavamuutoksessa mukana olevat jo rakentuneet loma-asuntotontit ovat yksityisessä virkistyskäytössä. Yksityisten vanhojen tonttien alueilla ei ole merkitystä yleisen virkistyskäytön kannalta eikä kaavamuutoksella ole tältä osin vaikutusta ranta- ja vesialueiden jokaisenoikeudella tapahtuvaan virkistyskäyttöön.

Kaava alueen osa Pesäntäjärvellä sijoittuu Puolustusvoimien Pahkajärven ampuma- ja harjoitusalueen melualueelle. Melua voidaan pitää merkittävänä ympäristöhäiriöiden lähteenä, joka vaikuttaa ihmisten elinolosuhteisiin. Pesäntäjärven kaava-alueen länsiosaan ulottuva melualue on huomioitu kaavamuutoksessa. Melualueelle ei ole osoitettu uusia loma-asuntotontteja tai muuta nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä. Melualue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi nykyisen maankäytön mukaisesti. Kaavaratkaisun suhteessa melualueeseen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä sosiaalisia tai terveydellisiä vaikutuksia.

5.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos koskee 18 jo rakentunutta loma-asuntotonttia, jotka ovat osa Kalhonjärven ja Lovasjärven ranta-alueille jo muodostunutta rantarakentamisen yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksella ei ole tältä osin vaikutusta alueelle jo muodostuneeseen loma-asutuksen yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksessa mukana olevien vanhojen rakennuspaikkojen vesihuolto on jo järjestetty ja tullaan jatkossakin järjestämään rakennuspaikkakohtaisesti.

Kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntonttien toteutuminen muodostaa ranta-alueille uutta yhdyskuntarakennetta. Kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien sijoittamisessa on tukeuduttu ranta-alueen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen sijoittamalla uudet rakennuspaikat siten, että ne tukeutuvat mahdollisuuksien mukaan edullisesti olemassa olevaan tiestöön ja sähköverkkoon. Kaava-alueen ulkopuoliset ajoyhteydet maanteille voidaan pääosin toteuttaa UPM-Kymmene Oyj:n omistamien maiden ja olevan tiestön kautta tukeutuen jo olemassa oleviin ajoneuvoliittymiin. Alueen vanhat tiet palvelevat maa- ja metsätaloutta ja ovat laajasti myös nykyisen loma- ja vakituisen asutuksen käytössä. Kaavamuutoksilla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien vesihuolto tullaan järjestämään rakennuspaikkakohtaisesti.

Uudet loma-asuntokorttelit on osoitettu kaavan eri tavoitteet huomioon ottaen mahdollisimman yhtenäisiksi rakentamisalueiksi. Kaavassa on huomioitu kokonaisuutena ja myös vesistökohtaisesti riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen.

Kaava-alueen rantaviivasta säilyy rakentamisesta vapaana Pesäntäjärvellä n. 0,83 km (n. 64 % kaava-alueen rantaviivasta), Lovasjärvellä n. 8,55 km (n. 74 % rantaviivasta), Kalhonjärvellä n. 0,71 km (n. 55 % rantaviivasta), Matala-Sarkasella n. 0,68 km (n. 85 % rantaviivasta), Suuri Hautajärvellä n. 0,68 km (n. 89 % rantaviivasta), Suuri Hautajärvellä n. 0,79 km (n. 88 % rantaviivasta), Ryöpäslammella n. 0,28 km (100 % rantaviivasta) ja Hautalammella n. 0,22 km (100 % rantaviivasta).

Kaavamuutos supistaa paikallisesti rakentamisesta vapaiden rantojen määrää uusien loma-asuntotonttien toteutuessa. Kokonaisuutena tarkasteltuna kaavamuutoksella kuitenkin turvataan edelleen riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen kaikilla vesistöillä. Kaavamuutoksen toteutuessa vesistöillä säilyy edelleen jokamiehenoikeudella tapahtuvaan yleiseen virkistyskäyttöön sopivia yhtenäisiä rakentamisesta vapaita mannerrantoja. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat rakentamisesta vapaina säilyvät kahdeksan Lovasjärven saarta ovat tärkeä osa Lovasjärven ranta-alueiden jokamiehenoikeudella tapahtuvaan yleiseen virkistyskäyttöön sopivia rantoja.

Merkittävät yhtenäiset rakentamisesta vapaana säilyvät rannanosat on esitetty liitekartalla 5.

5.5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavahankkeessa sekä muodostetaan uusia loma-asuntotontteja että nostetaan olemassa olevien rakennusoikeuksia. Ranta-alueiden rakennusoikeuden määrittäminen ranta-asemakaavalla jäsentää ja turvaa rantoihin liittyvät taloudelliset arvot.

Kaavahankkeen mahdollistama rakentaminen sekä sen mahdollisesti vaatimat alueen tiestön ja sähköverkon muutokset toteutetaan alueen omistajan toimesta, eivätkä ne edellytä taloudellisia investointeja Kouvolan kaupungilta. Kaavan rakentamisalueiden toteutuminen vaikuttaa hieman kaupungin verotuloihin. Kaavahankkeen mahdollistama rakentaminen puolestaan saattaa tarjota työtä kaupungin alueella toimiville yrityksille ja työntekijöille. Loma-asutuksen lisääntyminen vaikuttaa talouteen positiivisesti myös pidemmällä aikavälillä palvelukysynnän lisääntymisenä.

Kaavan toteutumisesta ei arvioida aiheutuvan taloudellista haittaa kaava-alueen ulkopuolisten alueiden maanomistajille. Kaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttaminen edellyttää paikoitellen mahdollisesti alueen tieverkon kehittämistä ja kunnostamista, joka hyödyttää myös alueen muita maanomistajia.

Kokonaisuutena kaavahankkeen taloudellisten vaikutusten arvioidaan olevan positiivisia niin kaavan hakijoille, kaupungille kuin myös alueen yritysten ja työllisyyden näkökulmasta. Taloudelliset vaikutukset naapuritilojen ja vesistöjen muiden ranta-alueiden maanomistajien kannalta arvioidaan olevan neutraalit.

5.5.7 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavalla osoitettujen uusien loma-asuntotonttien lukumäärä on määritetty rantayleiskaavan Valkealan pohjoisosan rantayleiskaavan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteiden mukaisesti emätilaperiaatetta noudattaen. Loma-asuntotonttien tonttikohtainen enimmäisrakennusoikeus ja muu rakentamisen ohjaus perustuu Kouvolan kaupungin rakennusjärjestykseen ja nykyiseen rantasuunnittelukäytäntöön.

Tällä kaavalla osoitetaan ainoastaan UPM-Kymmene Oyj:n omistamien ranta-alueiden rakennusoikeutta. Kaavassa on huomioitu samoihin emätiloihin kuuluvien naapurikiinteistöjen rakennusoikeus, eikä kaavalla osoiteta muiden omistuksessa olevien kiinteistöjen rakennusoikeutta.

Ranta-asemakaavojen muutos ja ranta-asemakaavan laajennus toteuttaa maanomistajan oikeutta hyödyntää ranta-alueitaan yhdenmukaisesti muiden maanomistajien kanssa noudattaen kunnan rantayleiskaavan suunnittelu – ja mitoitusperiaatteita. Tällä kaavalla ei vaikeuteta rantayleiskaava-alueen muiden maanomistajien mahdollisuuksia hyödyntää yhdenmukaisella tavalla ominaisuuksiltaan vastaavia ranta-alueita.

Tällä ranta-asemakaavojen muutoksella ja ranta-asemakaavan laajennuksella turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu myös UPM Kymmene Oyj:n omistaminen ranta-alueiden osalta. Arvioidaan, että kaavalla edistetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaava alueen osa Pesäntäjärvellä sijoittuu Puolustusvoimien Pahkajärven ampuma- ja harjoitusalueen melualueelle. Pesäntäjärven kaava-alueen länsiosaan ulottuva melualue on huomioitu Pesäntäjärven ranta-asemakaavan muutoksessa. Melualueelle ei ole osoitettu uusia loma-asuntotontteja tai muuta nykytilannetta muuttavaa maankäyttöä. Melualue on osoitettu maa- ja

metsätalousalueeksi nykyisen maankäytön mukaisesti. Ympäristön häiriötekijä on siten huomioitu kaavaratkaisussa.

Valtatien 15 ajoneuvoliikenne saattaa aiheuttaa meluhäiriötä suunnittelualueeseen kuuluvilla valtatien läheisillä ranta-alueilla. Maasto- ja vesistöolosuhteet sekä etäisyys valtatiestä huomioiden meluhäiriötä saattaa aiheutua lähinnä Lovasjärven pohjoisosassa Läpikivensalmen ranta-alueilla. Valtatien 15 ajoneuvoliikenteen mahdollinen meluhäiriö on huomioitu kaavaratkaisussa. Lovasjärven Läpikivensalmen ranta-alueelle ei ole osoitettu uusia loma-asuntotontteja. Lähimmät Pesäntäjärven kaavamuutoksella osoitetut uuden loma-asuntotontit sijaitsevat noin 0,95 km:n etäisyydellä valtatiestä ja Lovasjärven kaavamuutoksella osoitetut uudet loma-asuntotontit noin 1,3 km:n etäisyydellä valtatiestä. Etäisyydet ja maasto-olosuhteet huomioiden voidaan arvioida, että valtatien 15 liikennemelu ei aiheuta merkittävää häiriötä kaavalla osoitetuilla uusilla loma-asuntotonteilla.

Tällä ranta-asemakaavojen muutoksella ja ranta-asemakaavan laajennuksella ei aiheuteta uusia ympäristön häiriötekijöitä.

5.7 Kaavamerkinnät ja –määräykset

RA-3

Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa enintään kaksi loma-asuinrakennusta, enintään kaksi saunarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Ensimmäisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 140 k-m². Toisen enintään 1-kerroksisen loma-asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 k-m². Loma-asuinrakennukset tulee rakentaa samaan pihapiiriin.

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- Enintään 20 m² venevajan (vesistön puoleinen julkisivupinta) saa rakentaa vesirajaan.
- Enintään 25 k-m² 1-kerroksisen saunarakennuksen ja sen yhteyteen rakennettavan enintään 15 m² katetun terassin saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Enintään 30 k-m² 1-kerroksisen saunarakennuksen ja sen yhteyteen rakennettavan enintään 15 m² katetun terassin saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Enintään 30 k-m² 1-kerroksisen talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Yli 30 k-m² talousrakennus tulee sijoittaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Enintään 75 k-m² (kokonaisala enintään 100 m²) loma-asuinrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Enintään 140 k-m² (kokonaisala enintään 200 m²) loma-asuinrakennuksen saa rakentaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

M

Maa- ja metsätalousalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

1

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

I

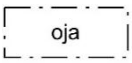
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

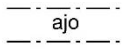
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Mikäli ullakon tasolle sijoitetaan kerrosalaan laskettavaa tilaa, niin erillisen kerrosalaan laskettavan tilan yläpuolelle sijoitettavan ullakon rakentaminen on kielletty.



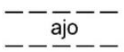
Rakennusala.



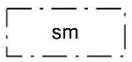
Avo-ojaa varten varattu alueen osa.



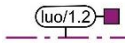
Ajoyhteys.



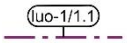
Ohjeellinen ajoyhteys.



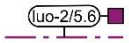
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain (295/1963) nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä asiassa toimivaltaisen museoviranomaisen lausunto.



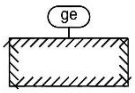
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue/kohde.
Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.1.2 numerointiin.



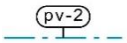
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Merkinnällä on osoitettu EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajin (liito-orava) esiintymisalueet ja lisääntymispaikat. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain (78§) nojalla suojeltuja.
Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.1.2 numerointiin.



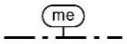
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue/kohde.
Merkinnällä on osoitettu EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) eliölajin (lummelampikorento / sirolampikorento) esiintymisalueet ja lisääntymispaikat. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain (78§) nojalla suojeltuja.
Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.1.2 numerointiin.



Arvokas harjualue.



Vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue.



Puolustusvoimien Pahka- ja Vekaranjärven ampuma- ja harjoitusalueen melualue (55 dB LRden).

RANTA-ASEMAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Kaavassa esitettyjen tonttien lukumäärää ei saa ylittää.

Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitureiden tulee olla muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöön ja luontoon soveltuvia.

Loma-asuinrakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Rakennusten ja rannan välissä on säilytettävä vähintään 10 metrin leveydeltä suojapuustoa.

Kiinteistöjen jätevesihuolto tulee hoitaa kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan mahdollistama rakentaminen voidaan toteuttaa maanomistajien tarpeiden ja aikataulun mukaisesti kaavan hyväksymisen ja lainvoimaiseksi tulemisen jälkeen.

Kaavan rakentamisalueiden toteutumista valvoo Kouvolan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Hämeenlinnassa 15.9.2026

Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY