Pesäntäjärven ja Lovaksen rantakaavojen muutos ja laajennus, kaava nro RA 4/55 kaavaehdotus

38/10.02.05/2022

Tekninen lautakunta 29.10.2026

Valmistelija: kaavasuunnittelija Lotta Koivisto puh. 020 615 8261, lotta.koivisto(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Pesäntäjärven ja Lovaksen ranta-asemakaavojen osittaiset muutokset ja Lovaksen ranta-asemakaavan laajennus sekä Matala-Sarkasen ja Suuri Hautajärven ranta-asemakaava, kaava nro RA 4/55 on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavahanke sijoittuu Kangasrannan kaupunginosaan ja sen tavoitteena on uudelleen sijoittaa suunnittelualueen loma-asumisen rakennuspaikat sekä nostaa rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta.

Kouvolan kaupunki perii ranta-asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä koituvat kustannukset maanomistajalta kaavoituksen palvelumaksujen mukaisesti ennen kaavan hyväksymistä.

Päätösesityksessä ehdotetaan, että lautakunta päättää asettaa Pesäntä-Lovaksen ranta-asemakaavojen muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotuksen RA 4/55 julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Alueidenkäyttölain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Pesäntäjärven ja Lovaksen ranta-asemakaavahanke on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Ranta-asemakaavakokonaisuuden laadituttamisesta vastaa suunnittelualueen suurin maanomistaja UPM palkkaamallaan konsultilla. Kaupunki ohjaa periaatetason linjauksilla kaavan sisällöstä. Kaavahankkeessa on mukana myös yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä, maanomistajien kirjallisella suostumuksella.

Alueidenkäyttölain 52 § mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Asemakaavojen hyväksyminen kuuluu Teknisen lautakunnan toimivallan piiriin (Hallintosääntö 26 §).

Kouvolan kaupunki perii ranta-asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä koituvat kustannukset maanomistajalta kaavoituksen palvelumaksujen mukaisesti ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja se tullut vireille 21.4.2021. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä alustava kaavahankkeen tavoitekartta pidettiin julkisesti nähtävillä 21.4.-31.5.2021 välinen aika.

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.

Viranomaisten työneuvottelu pidettiin 6.6.2022. Neuvotteluun osallistuivat Kaakkois-Suomen ELY- keskus, Kymenlaakson liitto, Kymenlaakson museo, UPM-Kymmene Oyj, Puolustusvoimat, 1. Logistiikkarykmentti, Kouvolan kaupunki ja kaavan laatija.

Kaavaluonnos ja kaavan valmisteluaineisto olivat julkisesti nähtävillä 15.10.-16.11.2025 välisen ajan. 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 kaavan liitteessä 6, Vuorovaikutusraportti.

Kaavan etenemistä on myös voinut seurata kaavahankkeen verkkosivuilla, osoitteessa: www.kouvola.fi/pesantalovas

Kaavaratkaisun esittely ja vaikutukset

Kaavahanke sijoittuu Kangasrannan kaupunginosaan, n. 40 kilometrin päähän Kouvolan kaupungin keskustasta koilliseen. Suunnittelualueella käsitellään osaa rannoista seuraavilla järvillä; Pesäntäjärvi, Lovasjärvi, Kalhonjärvi, Matala-Sarkanen ja Suuri Hautajärvi, joista viimeisimmän suunnittelualueella sijaitsevat myös Ryöpäslampi ja Hautalampi. Kaavassa mukana olevat kiinteistöt on esitetty kaavaselostuksessa.

Suunnittelualueella on voimassa Kymen lääninhallituksen vahvistamat Pesäntäjärven rantakaava (1.4.1985) ja Lovaksen rantakaava (3.10.1989) sekä Kaakkois-Suomen ympäristökeskuksen vahvistama

Lovaksen rantakaavan osittaiset muutokset (20.10.1997). Ranta-asemakaavan laajennus (uusi ranta-asemakaava) koskee osia tilan 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 yhteensä 32 uutta loma-asuntotonttia. 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, joista 14 sijaitsee Lovasjärven ranta-alueella ja neljä Kalhonjärven ranta-alueella.

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

Loma-asuntojen rakennuspaikkojen lisäksi kaava käsittää maa- ja metsätalousalueita n. 147 hehtaaria.

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.

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

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.

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.

Kaavan vaikutuksia on arvioitu tarkemmin kaavaselostuksessa, kappaleissa 5.5 ja 5.6.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville ja siitä on pyydettävä tarvittavat lausunnot (AKL 65 § MRA 27 § MRA 28 §).

Kaavahankkeen valmistelu on edennyt Alueidenkäyttölain mukaisesti vireilletulosta julkiseen nähtävilläoloon.

Kaavaehdotus ja siihen liittyvä muu aineisto, kuten kaavaselostus on **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi, puh. 020 615 9138, anne.kangasniemi(at)kouvola.fi ja kaavasuunnittelija Lotta Koivisto puh. 020 615 8261, lotta.koivisto(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää asettaa Pesäntä-Lovaksen ranta-asemakaavojen muutoksen ja laajennuksen kaavaehdotuksen RA 4/55 julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Teknisen lautakunnan päätös: