

Viranhaltijapäätös: Kaupunginarkkitehti 27.10.2026 § 22/2026

Poikkeamispäätös, 286-401-9-32, Huvilatie 111

1603/10.03.00.02/2026

Selostus ja perustelut

Tämä poikkeamispäätös koskee nykyisen lomarakennuksen (162 k-m²) käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen vireillä olevan kaavan (Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava, 32_YK_2_6_2Ehdotus) sallimissa rajoissa. Asuinrakennus sijaitsee n. 15 m keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla 2070 m² kokoiselle tontille enimmillään 300 k-m². Hankkeessa ei ole suunnitteilla lisärakentamista eikä olemassa olevien rakennusten laajentamista. Rakennukset säilyvät nykyisillä sijoillaan. Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ja kohdistuu vain olemassa olevaan rakennuskantaan. Naapureiden tai viranomaisten kuulemisten perusteella hankkeelle ei ole estettä. Suunniteltu rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta. Suunniteltu rakentaminen on sopivaa myös maisemalliselta kannalta, eikä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön sekä historiallisten arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Edellytykset poikkeamishakemuksen mukaiselle käyttötarkoituksen muutokselle ovat olemassa.

Hakija

[Redacted]

Rakennuspaikka

Kiinteistön nro 286-401-9-32 pinta-ala on 2070 m². Rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja kiinteistörekisterin mukaan päärakennus joka on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva lomarakennus laajuudeltaan 162m². Rakennus on kaksikerroksinen, rak.v.1941, remontoitu 2014-2015 Varusteluina: sähköt, vesi, vesikiertoinen lattialämmitys, poistoilmapumppu-ilmanvaihto, lämpöpumppu. Lisäksi varasto/aitta: rak.v. 1941, 1972v, 68m², autokatos: 63m², rak.v. 2016 sekä venevaja: 22m², rak.v. arvio 1960. Loma- ja talousrakennukset ovat laajuudeltaan yhteensä n. 315 m². Rakennusten ja rakennelmien lukumäärä on neljä.

Rakennushanke

Nykyisen vuonna 1941 rakennetun ja 2014-2015 peruskorjatun vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisesti asunnoksi vireillä olevan Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan mukaisesti. Hankkeessa ei ole suunnitteilla lisärakentamista eikä olemassa olevien rakennusten laajentamista. Rakennukset säilyvät nykyisillä sijoillaan.

Lomarakenus sijaitsee n. 15 m keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kohteen tiedot

Sijainti: Rakennuspaikka, 286-401-9-32, sijaitsee Saarento-Jokelan kaupunginosassa (45) osoitteessa: Huvilatie 111, 45360 Valkeala, Jokelanjoen ranta-alueella. Rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja kiinteistörekisterin mukaan kaksikerroksinen ympärivuotiseen käyttöön soveltuva lomarakenus, rak.v.1941, remontoitu 2014-2015. Lisäksi varasto/aitta: rak.v. 1941, 1972v, 68m², autokatos: 63m², rak.v. 2016 sekä venevaja: 22m², rak.v. arvio 1960. Loma- ja talousrakennukset ovat laajuudeltaan yhteensä n. 315 m². Rakennusten ja rakennelmien lukumäärä on neljä.

Kaavatiedot: Alueella on voimassa 15.10.2015 voimaan tullut Keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (1/9).

Nykyisellään tai nykyisenkaltaisena säilyvät alueet

RA/A

LOMA-ASUNTOALUE

Merkinnällä on osoitettu ranta-alueet, joilla pääasiallinen käyttötarkoitus on loma-asuminen. Alueella saattaa sijaita myös ympärivuotiseen rakentamiseen tarkoitettua rakennuskantaa. Alueen rakennusoikeus ratkaistaan rantayleiskaavalla tai -asemakaavalla. Kauttaviivan jäljessä oleva merkintä osoittaa alueen käyttötarkoituksen loma-asuntotoiminnan päätyttyä.

Alueella on vireillä Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava. 2. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.4.2026.

RA/AP (Rakennuspaikka, jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituisen asuinrakentamiseen)

Rakennuspaikkaa voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumiseen tai AP-määräyksen mukaisesti vakituisen asuinkäyttöön.

Asuinrakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti sovelletaan tämän kaavan RA- tai AP-kaavamääräyksiä.

AP Pientalovaltainen asuntoalue

Alueelle voidaan muodostaa pientalojen rakennuspaikkoja AP-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.

Kullekin AP-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 1 ½ -kerroksisen asuinrakennuksen, sauna- ja talousrakennuksia sekä ympäristöä häiritsemättömiä palvelu- ja työtiloja. Asuinrakennus saa olla 2-kerroksinen, kun se sijoittuu vähintään 150 m päähän rantaviivasta.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti enintään 2000 m² 10% rakennuspaikan pinta-alasta, 2000-3000m² 300 k-m² ja yli 3000m² 350 k-m².

Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 280 k-m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Lisäksi ennen vuotta 2009 rakennetulle alle 2000 m² rakennuspaikalle saa rakentaa alle 30 k-m² saunan vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta huolimatta käytetystä kerrosalasta.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman palvelu- ja työtilarakentamisen määrä saa olla enintään 20 % rakennuspaikan sallitusta enimmäiskerrosalasta.

Alueen rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentaminen:

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- Enintään 20 m² venevajan (vesistön puoleinen julkisivupinta) saa rakentaa vesirajaan*
- Enintään 10 k-m² saunan saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, rakennuksen vaipan ulkopuolista terassia ei saa rakentaa*
- Enintään 10 m² maapohjaisen puuliiterin saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta*

- Enintään 30 k-m² yksikerroksisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Katettu terassi saa olla enintään 10 m².
- Enintään 75 k-m² yksikerroksisen, kokonaisala enintään 100 m², asuin-, loma- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Enintään 150 k-m² enintään kaksikerroksisen, kokonaisala enintään 200m², asuin-, loma- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- Yli 150 k-m² enintään kaksikerroksisen asuin- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta
- 10–75 k-m² yksikerroksisen talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta

Sauna on rakennus, jonka kerrosalasta vähintään 40% on sauna- ja pesutiloja.

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.

Mikäli olemassa oleva luvallinen rakennuskanta osoitetuilla rakennuspaikoilla ylittää sallitun rakennusoikeuden määrän, saa olevat rakennukset korvata vastaavan kokoisella samaa käyttötarkoitusta palvelevalla rakennuksella.

Olevia rakennuksia voidaan kunnostaen ylläpitää, vaikka kerrosala, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat määräyksistä. Rakennuksen rakentamiseen verrattava korjaus tai muutostyö, rakennuksen laajentaminen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisääminen ei ole sallittua.

Pienissä alle 1000 m² saarissa sallitaan olemassa olevien luvallisten rakennusten korjaaminen.

Avoimille peltoalueille rakennettaessa tulee pihapiiri sopeuttaa ympäristöönsä istutuksin.

Vesi- ja jätehuolto:

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja

ympäristösuojelunviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

Meluntorjunta:

Liikenneväylän tai muun melunlähteen läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava meluselvityksen mukaiset melualueet ja riittävä etäisyys melunlähteeseen. Tarvittaessa rakennusmassat tulee sijoittaa siten, että ne suojaavat piha-aluetta liikennemelulta.

Maiseman huomioiminen:

Ranta-alueilla on huolehdittava siitä, että laituri-, katos- ja julkisivurakenteet sopivat maisemaan myös vesistöltä käsin. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta arvokkaalle maisema-alueelle. Kirkkaiden värien käyttö julkisivuissa ei ole sallittua. Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Ranta-alue ja sillä oleva vesistön reunakasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisessa muodossaan.

Rannan ruoppausta koskien on ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta ja pyydettyä viranomaislausunto.

Oikeusvaikutukset:

Osayleiskaava on laadittu AKL:n 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

Rakennusluvan saa myöntää ilman ranta-asetmakaavaa tai asemakaavaa tämän yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla alueilla: AP-, AP-1-, AM-, RA-, RA-1-, RA/AP-, RM-2, RM-3, RM-4-, RM-5, RM-6, RM-8, RM/VR, VR-1 ja Sa-alueilla (MRL 72§, MRL 44§). Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää tilalla ei saa ylittää.

Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole yksilöity.

Rakennusjärjestys: *Rakennuspaikka sijoittuu rakennusjärjestyksessä osoitetulle suunnittelutarvealueelle (AKL 16 § 3 mom.). Kouvolan rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.2.2021.*

Rakennusjärjestyksen mukaan mm. rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennusjärjestyksessä on säädetty ympärivuotisesta asumisesta mm. seuraavaa:

- *vesi- ja jätevesihuolto tulee olla määräysten mukaisesti järjestetty.*
- *ELY:ltä tulee hakea asuinkiinteistölle kulkuun liittymälupa maantielle.*

AKL 72 §, suunniteltu rakentaminen sijoittuu vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle.

Suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön tulee sopeutua rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Ranta-alueelle tulee jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Luonnonsuojelun, maisema-arvojen, virkistystarpeiden, vesien suojelun ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet tulee ottaa huomioon.

Mistä poikkeamista haetaan §

Rakennushankkeen sijoittuminen rakennusjärjestyksessä osoitetulle suunnittelutarvealueelle (AKL 16 §) edellyttää rakentamislain mukaista poikkeamista.

Poiketaan AKL 72 § rakennushankkeen ranta-alueelle sijoittumisesta. Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Poiketaan kaavan määräämästä asuinrakennuksen rantaetäisyydestä. Rakennus on rakennettu lomarakennuksena 15 m:n etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Poiketaan vireillä olevan kaavan määräämästä rakennuspaikan maksimirakennusoikeudesta. Rakennusoikeuden ylitys on n. 5 %.

Tämä poikkeamispäätös sallii lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen vireillä olevan kaavan rakennuspaikan käyttötarkoituksen (AP) mukaiseksi.

Poikkeamisvallan peruste §

Poikkeamista haetaan Rakentamislain 57 § nojalla.

Hakijan perustelut

" Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä:

Nykyinen vuonna 2014-15 peruskorjatun vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Päärakennus: 162 k-m². Rakennus on kaksikerroksinen, rak.v.1941, remontoitu 2014-2015 Varusteluina; sähköt, vesi, vesikiertoinen lattialämmitys, poistoilmapumppu-ilmavaihto, lämpöpumppu.

Yhdyskuntatekniikka:

Liitetty Niemenmaan vohok:aan.

Tiestö:

Nykyinen ajotie tontille on Huvilatie.

Hankkeen poikkeamiset, perustelut ja keskeiset vaikutukset:

" Hankkeessa poiketaan alueidenkäyttölain §72:ssa säädetystä ranta-alueen suunnittelutarpeesta muuttamalla rakennuksen käyttötarkoitus sellaiselle ranta-alueelle, jossa ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jolla voitaisiin suoraan myöntää rakentamislupa käyttötarkoituksen muuttamiseen. Alueella on vireillä Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava ehdotusvaiheessa.

Perustelut:

" Käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen tontille, tukee tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Tontti soveltuu hyvin vakituiseen asumiseen sijaintinsa, sekä palveluiden tavoitettavuuden kannalta. Rakennushanke edistää kaupungin tavoitetta mahdollistaa ympärivuotista ranta-asumista.

Hanke on Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan mukainen, minkä mukaan rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla 300 k-m² rakennuspaikan pinta-alan ollessa 2000-3000 m². Olemassa olevien rakennusten yhteen laskettu kokonaisalan ylitys on vähäinen (n. 15 m²).

Poikkeamisesta ei aiheudu haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun, eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita, eikä heillä ollut huomautettavaa hankkeesta.

Viranomaislausunnot

Kouvolan kaupungin rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Yleiskaavoitus toteaa lausunnossaan:” Poikkeamislupahakemuksessa esitetään olemassa olevan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseen asumiseen vesistön ranta-alueella. Lomarakennus sijaitsee lähimmillään n. 15 m:n etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennus on rakennettu 1941 ja peruskorjattu 2014-15. Vireillä olevan Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavan 2. ehdotuksen mukaan sallittu rakennusoikeus 2070 m² kokoiselle tontille on 300 k-m². Kohteen rakennettujen rakennusten ja rakennelmien rakennusoikeus ylittyy n. 5 %.

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Rakennushankkeen ranta-alueelle sijoittumisesta tulee tehdä poikkeaminen AKL 72 §:stä.”

Päätöksen perustelut

Poikkeamisten arviointi:

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena, tämän vuoksi rakennushankkeen ranta-alueelle sijoittumisesta tulee tehdä poikkeaminen AKL 72 §:stä ja kyseinen poikkeaminen voidaan tehdä tämän luvan yhteydessä.

Tämä poikkeamispäätös käsittää kiinteistöllä sijaitsevan ympärivuotiseen käyttöön soveltuvan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen pysyvään asumiseen. Kiinteistön pinta-ala on 2070 m² ja se on olemassa oleva rakennuspaikka. ”rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti

2000 m² 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, 2000-3000 m² 300 k-m² ja yli 3000 m² 350 k-m². ”Nyt liitteenä olevien suunnitelmien ja annettujen selvitysten mukaan rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu ala on 315 m². Hankkeessa ei ole suunnitteilla lisärakentamista eikä olemassa olevien rakennusten laajentamista. Rakennukset säilyvät nykyisillä sijoillaan. Käyttötarkoituksen muutoksen kohteena oleva lomarakennus (rak.v.1941, remontoitu 2014-2015) sijaitsee n. 15 m keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusten ja rakennelmien määrä on neljä. Ylitys vireillä olevan kaavan sallimasta on n. 5 %. Rakentamisen määrä kiinteistöllä 286-401-9-32 tulkitaan vireillä olevan yleiskaavan linjauksen mukaiseksi.

Vesi- ja jätehuolto:

”Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitseva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja viemäriin vesihuoltolain mukaisesti.”

”Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojelunviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.”

Rakennus on liitetty Niemenmaan vhok:aan.

Lisäksi tulee noudattaa Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen ohjeita ja määräyksiä.

Ympärivuotisen asuinrakennuksen ja lomarakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella.

Edellä esille tuoduin perustein hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Naapureiden tai viranomaisten kuulemisten perusteella hankkeelle ei ole estettä. Suunniteltu rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta, eikä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Edellytykset hakemuksen mukaiselle rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle ovat olemassa. Hanke on pääosin vireillä olevan Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaava. 2. kaavaehdotuksen mukainen ja rakennuspaikka on riidaton.

Yhteenveto: Nyt käyttötarkoituksen muutoksen kohteena olevan, vuonna 1941 (remontoitu 2014-2015) rakennetun lomarakennuksen osalta poiketaan kaavamääräyksistä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaetäisyydestä (*kaavan määräämä etäisyys 40 m*). Rakennus lähimmillään 15 m keskiveden mukaisesta rantaviivasta, sekä kohteen rakennettujen rakennusten ja rakennelmien rakennusoikeus ylittyy n. 5 % (kaavan määräämä 300 k-m²).

Liitteet

Sijaintikartta, valokuvia, asemapiirros, pääpiirustuksia ja kaavaotteet.

Maksu

Maksu on 1000 €

Viranomaisen suorittama naapurien kuuleminen 80 €/kuultava

Peruste:

Tekninen lautakunta 12.12.2024 § 251

Kouvolan kaupungin maankäytön suunnittelun maksut

Päätös

Päätän myöntää hakemuksen mukaisesti poikkeamisluvan (AKL 72§) rakennushankkeen ranta-alueelle sijoittumisesta kiinteistöllä 286-401-9-32. Tämä poikkeamispäätös sallii kiinteistöllä sijaitsevan ympärivuotiseen käyttöön soveltuvan lomarakennuksen, joka on rakennettu 1941 ja peruskorjattu 2014-15, rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisen vireillä olevan kaavan käyttötarkoituksen (AP) mukaiseksi mahdollistaen pysyvän asumisen. Rakennus sijaitsee lähimmillään n. 15 m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Poiketaan kaavan määräämästä etäisyydestä keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan (40 m). Rakentamisen määrää tulkitaan vireillä olevan yleiskaavan linjauksen mukaisesti. Kymijoen pohjoisosan rantaosayleiskaavaehdotuksessa (Yk_2_6_2): "rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennuspaikan pinta-alasta (2000-3000 m²) 300 k-m² " Rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu ala on n. 315 m². Sallitaan rakennusoikeuden ylitys n. 5 %. Hankkeessa ei ole suunnitteilla lisärakentamista eikä olemassa olevien rakennusten laajentamista. Rakennukset säilyvät nykyisillä sijoillaan. Rakentamisessa tulee noudattaa rakennusjärjestyksen ohjeita ja määräyksiä ellei tässä päätöksessä erikseen toisin tulkita ja määrätä. Varsinainen käyttötarkoituksen muutos tehdään rakentamisluvalla,

jossa määritetään rakentamislupaehdot.

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Poikkeaminen AKL 72 §:stä tehdään tämän luvan yhteydessä.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Sanotun ajan kuluessa on haettava tätä poikkeamislupaa vastaavaa rakentamislupaa, mikäli hanke niin edellyttää.

Määräaika hankkeelle, joka ei edellytä rakentamislupaa, on loppuunsaattamisen osalta viisi vuotta poikkeamislupapäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Hankkeelle ei voi hakea jatkoaikaa, vaan on haettava uusi poikkeamislupapäätös.

Päätösvallan peruste

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 29 §:n 1 momentin mukainen toimielimen päätösvallan siirtäminen viranhaltijalle. Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös 4.3.2025 § 29.

Anne Kangasniemi

Kaupunginarkkitehti

*** Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ***

Lisätietoja:

kaavoitusarkkitehti Kari Järvenkylä, puh. 020 615 6066,
kari.jarvenkyla(at)kouvola.fi

Jakelu:

Hakija
Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
Lupa- ja valvontavirasto
Mia Ylä-Outinen
Hannu Tylli
Esa Inkilä
Mikael Sutela
Anne Kangasniemi
Kari Järvenkylä
Jani Arponen
Tomi Ristimäki
Eeva Mikkolainen

Oikaisuvaatimusohje (Rakentamislaki 180 §)

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimusoikeus poikkeamispäätöksestä on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kouvolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Muiden oikaisuvaatimukseen oikeutettujen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on päätöksen tehnyt viranhaltija.

Oikaisuvaatimuksen toimitusosoite on Kouvolan kaupungin kirjaamo.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs, Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Päätöspöytäkirja

Päätöksestä ja sen liitteistä voi pyytää kopioita Kouvolan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs, Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Kouvolan kaupunki
Tekniikka ja ympäristö

Kaupunginarkkitehti

Viranhaltijapäätös
Yleinen päätös

27.10.2026

§ 22/2026

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00

Päätöksen nähtäville asettaminen

Päätös on kuulutettu ja julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

.Päätöksen toimittaminen asianosaiselle.

Päätös on lähetetty sähköpostilla seuraavasti:

Päätöksen saaja: jakelun mukaan

Päätöksen lähettämispäivä: 27.10.2026

Lähettäjä: Taija Kokkonen