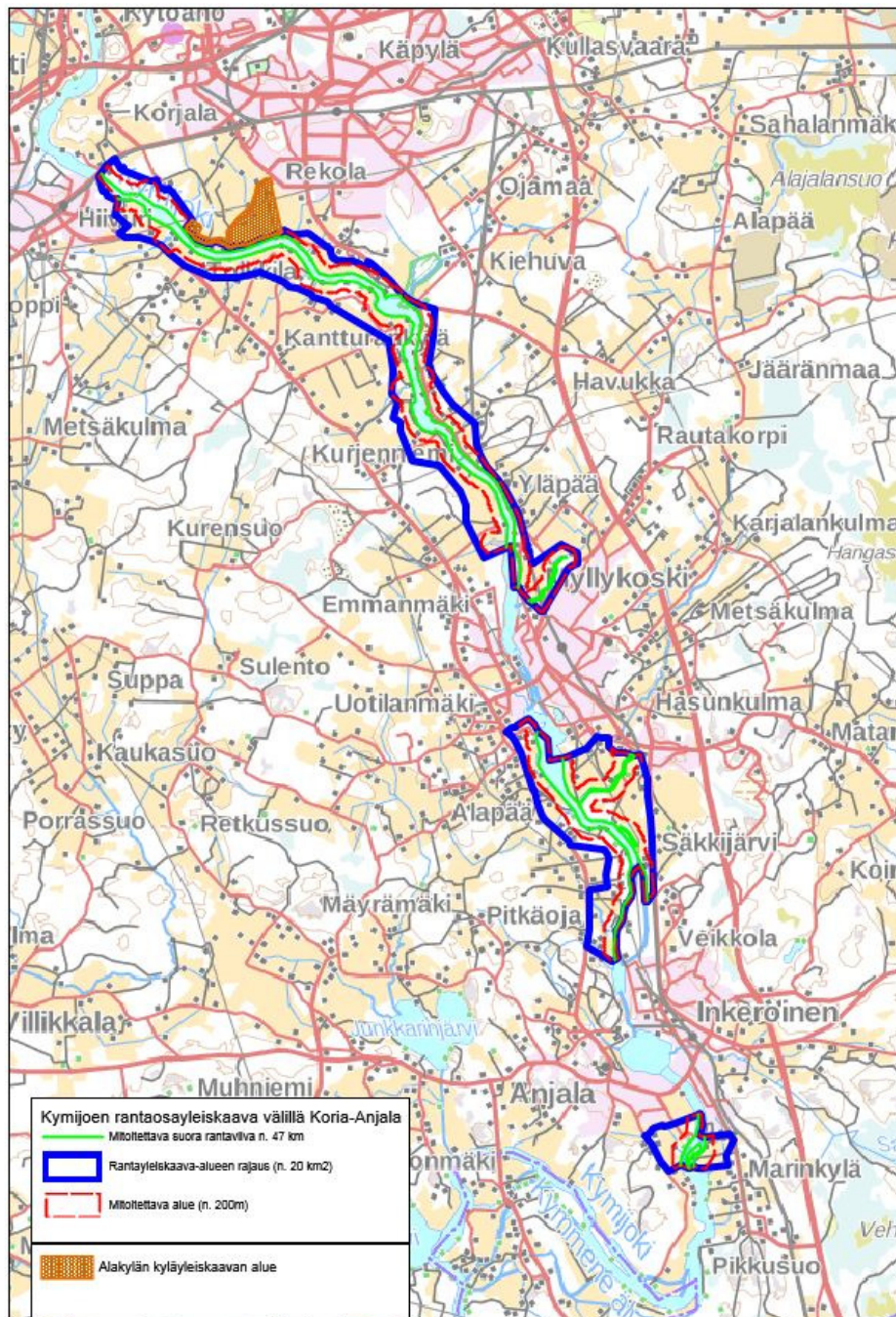




## MITOITUSPERIAATTEET

### Kymijoen rantaosayleiskaava välillä Korja-Anjala ja Alakylän kyläyleiskaava



Rantaosayleiskaava rajaus sinisellä, mitoitettava rantaviiva vihreällä ja mitoitettava ranta-alue punaisella. Kyläyleiskaavan rajaus oranssilla.

## 1 Rantayleiskaavan lähtökohdat ja tarkoitus

---

Rantayleiskaavan mitoituseriaailla pyritään saamaan aikaan rantayleiskaava, jossa otetaan huomioon maisema-arvot, luonnonolosuhteet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantayleiskaavan rakennusoikeuden mitoituksen tarkoituksena on osoittaa kuinka paljon loma-asutusta alueelle voidaan sijoittaa ilman, että haittavaikutuksia ilmenee. Kantatilaselvityksen (emättilaselvityksen) tarkoituksena on turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Kantatilaselvityksessä määritetään ensiksi muunnetun rantaviivan pituus. Sitten mitoituseriivun ja poikkileikkajankohdan perusteella lasketaan rantarakennusoikeus maanomistajakohtaisesti. Rantayleiskaavakartalla osoitetaan rakennuspaikkojen lopullinen määrä ja sijoitus.

Kaavassa mitoitettava alue (rantavyöhyke) ulottuu n. 200 metriä vesistön rannasta sisämaahan päin.

## 2 Rantayleiskaavan muunnettu rantaviiva

---

Mitoituksen perusteena oleva mitoituseriantaviiva mitataan 1:10 000 mittakaavaiselta maastokartalta 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Rantaviivan muuntamiseksi käytetään seuraavia läheisyyskertoimia:

Niemet ja kannakset

- 50 m kapeampi rantaviiva, mitoituseriivoin 0
- 50-100 m, mitoituseriivoin 0.5
- 100-150 m, mitoituseriivoin 0.75

Vesistön leveys

- 15-50 m, mitoituseriivoin 0.5
- 50-150 m, mitoituseriivoin 0.75
- >150 m, mitoituseriivoin 1

Saaret ja luodot

- < 3 ha saaret, mitoituseriivoin 0
- 3 - 6 ha saaret: 1 rakennuspaikka

Lammet

- < 1 ha lammet, mitoituseriivoin 0
- > 1 ha lammet, kuten vesistöt yllä

Jos alueelle kohdistuu yhtä aikaa useita edellä mainittuja mitoituseriivtoimia, käytetään pienintä kerrointa. Jos kiinteistö on muodoltaan tai kooltaan sellainen, ettei siihen voi rakentaa, aluetta ei mitoiteta. Tällaisia voivat olla esim. yleisen tien ja rannan väliin jäävät kapeat kiinteistöt.

Kaikki rantaviiva mitoitetaan, mutta uutta rakentamista ei voida osoittaa rakennuskelvottomille alueille. Suunnittelualue on osa Kymijoen arvokasta maisema- aluetta, mikä otetaan huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Kertomalla mitoituseriantaviiva ko. kohdan mitoituseriivtoimella saadaan laskettua muunnetun rantaviivan pituus.

### 3 Rantayleiskaavan mitoitusluku

---

Kouvolan alueen rantayleiskaavojen mitoitus:

Etelä-Valkealan rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeessä II (jokireitit, joihin ei liity mainittavasti erityisiä rakentamista rajoittavia tekijöitä) mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Valkealan kunnan pohjoisosan rantayleiskaavan ryhmän 1 (rannat, joilla ei ole erityisen merkittäviä luontoarvoja ja soveltuvat rakennettavuudeltaan hyvin lomarakentamiseen) mitoitusluku on 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Elimäen Kymijoen läntisten haarojen osayleiskaavassa mitoitusvyöhykkeessä III (tavanomaiset jokialueet) mitoitusluku on 6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km. Jaalan kunnan Itäosan ja Etelä- ja Länsiosan rantayleiskaavoissa mitoitusryhmä B (rannanosat ovat tyypillisesti hieman keskitasoa parempia vesistöjä niin rantojen rakentamiskelpoisuuden kuin luonnonarvojenkin suhteen) mitoitusluku on 5-6 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km. Anjalankosken Kymijoen ranta-alueen osayleiskaavassa mitoituslukuina on 2 -4 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri. Kouvolan kaupungissa on käytetty yleisesti rantarakentamisen poikkeamislupien käsittelyssä mitoitusta 5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri.

Suunnittelualueen ominaispiirteet:

Kymijoen rantaosayleiskaavan, välillä Korja-Anjalan, suunnittelualue sijaitsee taajamien Korja, Kouvola, Ummeljoki, Myllykoski, Inkeroinen ja Anjala välissä. N. 60 % suunnittelualueesta on alle 3 kilometrin etäisyydellä peruspalveluista: alakoulu, päiväkotiki, päivittäistavarakauppa ja kirjasto. Yli 5 kilometrin etäisyydellä peruspalveluista ja tiivistä yhdyskuntarakenteesta on vain Kantturankylä, josta on etäisyyttä kouluun enimmillään 6,5 kilometriä. Suunnittelualueella on varsin kattava vesiosuuskuntien vesi- ja viemärijohtoverkosto, minkä lisäksi Alakylän alueelle on suunnitteilla liittyminen vesiosuuskuntaan. Suunnittelualue on varsin hyvin saavutettavissa, joukkoliikenteen laatuikätyvä Inkeroinen-Voikkaa kulkee suunnittelualueen halki, Jokisillantietä pitkin. Henkilöautoliikenne tukeutuu maanteihin 359 (Anjalantie) ja 367 (Kymenlaaksontie), Valtatiehen 15 sekä Jokisillantiehen ja Keltakankaansuoraan. Suunnittelualue on osa Kymijoen arvokasta maisema-alueetta, mikä otetaan huomioon kaavan mitoitusluvussa.

**Kaavan mitoitusluku:**

Suunnittelualue sijoittuu taajamien palveluiden välittömään läheisyyteen ja on kulkuyhteyksien osalta hyvin saavutettavissa. Lisäksi alueelta löytyy varsin kattava vesihuoltoverkosto. Verrattuna muihin Kouvolan alueella laadittuihin rantayleiskaavoihin suunnittelualueen sijainti on yhdyskuntarakenteessa keskeinen. Toisaalta mitoitusta arvioitaessa on huomioitu alueen valtakunnalliset ja maakunnalliset maisema-arvot. Edellä esitettyihin seikkoihin pohjautuen, koko kaava-alueella käytettävä mitoitusluku on **6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri.**

### 4 Rantayleiskaavan kantatilatarkastelu ja kiinteistön rakennusoikeus

---

Yleiskaavatyössä selvitetään kantatilatarkastelua varten kiinteistöjaotus poikkileikkausajankohtana.

Poikkileikkausajankohdaksi on valittu yleisesti käytössä ollut rakennuslain ja -asetuksen voimaantulopäivämäärä 1.7.1959. Ko. poikkileikkausajankohtaa on käytetty Kouvolassa rantakaavoituksen ja rantarakentamisen poikkeamislupamenettelyjen yhteydessä.

Rakennusoikeus tutkitaan kiinteistökohtaisesti ja osoitetaan ranta-alueella. Samaan kantatilaan kuuluvia tiloja tarkastellaan kokonaisuutena. Jokainen muodostettu rakennuspaikka ranta-alueella vähentää kantatilan jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta.

Käytettyä rakennusoikeutta ranta-alueella ovat:

- Rakennuspaikka, jolle on rakennettu vakituinen asunto, loma-asunto tai loma-asuntokäyttöön tarkoitettu saunarakennus.
- Rakennuspaikka, jolle on rakennettu ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevaan asuinrakennukseen liittyvä erillinen rantasauna. Erillinen sauna luetaan mitoituksessa käytetyksi 0,5 rantarakennuspaikaksi.

- Rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva rakennuslupa tai poikkeamislupa vakituisen asunnon tai loma-asunnon rakentamiselle.
- Rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva rakennuslupa ranta-alueen ulkopuolella sijaitsevan asuinrakennukseen liittyvän erillisen rantasaunan rakentamiselle. Erillinen sauna luetaan mitoituksessa käytetyksi 0,5 rantarakennuspaikaksi.
- rakennuspaikaksi kantatilasta lohkotut kiinteistöt tilanteessa, jossa kantatilalla on rakennusoikeutta käyttämättä.

Osayleiskaavassa laskennallisen rakennusoikeuden tulee olla vähintään 0,5, jotta tilalle voidaan osoittaa rakennuspaikka. Jos kantatilan rakennusoikeus on ylitetty, tila ei saa rakennusoikeutta, vaikka sen teoreettinen rakennusoikeus olisi yli 0,5. Erytysten perusteiden vallitessa (kohtuullisuus näkökulma) voidaan kyseisestä raja-arvosta poiketa, mikäli tilan laskennallinen jäljellä oleva rakennusoikeus on lähellä ko. arvoa. Kyseinen asia voidaan tarvittaessa huomioida myös rakennuspaikan rakennusoikeuden määrässä tai laadussa. Rakentamattomalle kantatilalle kuuluu edellä esitetystä huolimatta laskennallisesta rakennusoikeudesta yksi rakennuspaikka edellyttäen, että sillä on rantaviivaa vähintään uudelta rakennuspaikalta edellytettävä minimipituus.

Rakennusoikeus tutkitaan kiinteistökohtaisesti ja maanomistajittain. Rakennusoikeus osoitetaan mitoittavalla alueella. Mitoitettavan alueen ulkopuolella (yli 200 m etäisyydellä rantaviivasta) sijaitsevat rakennuspaikat eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään. Laskennallisia rakennusoikeuksia voidaan siirtää erityisestä syystä kaavan laatijan harkinnalla saman maanomistajan kaava-alueella sijaitsevien eri kiinteistöjen ja palstojen välillä. Edellytyksenä on, että siirtämällä saadaan aikaan tarkoituksenmukainen kaava.

Yleistä virkistyskäyttöä palvelevat alueet osoitetaan tapauskohtaista harkinnan perusteella. Matkailupalveluiden alueiden osalta mitoitus pohjautuu osaltaan kantatilatarkasteluun, mutta näiden osalta sijoittuminen ja rakennusoikeuden määrä ratkaistaan myös tapauskohtaista harkintaa käyttäen, huomioiden matkailuelinkeinojen kehittämistarpeet.

Olemassa olevalle asuinrakennukselle tai maatilalle osoitetaan siihen liittyvä saunarakennus, mikäli mm. rakennuspaikka on rakennettu ennen 1.1.1997, eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja (MRL 72§ 5mom).

Mitoitettavan rantavyöhykkeen takana, ranta-alueella, mahdollista rakentamista arvioidaan huomioiden maanomistajien tasapuolinen kohtelu, maankäytölliset perusteet ja tapauskohtainen harkinta, rakentamista ohjataan kaavamääräyksillä.

## 5 Rantayleiskaavan rakennuspaikkojen osoittaminen

---

Seuraavia periaatteita noudatetaan uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa:

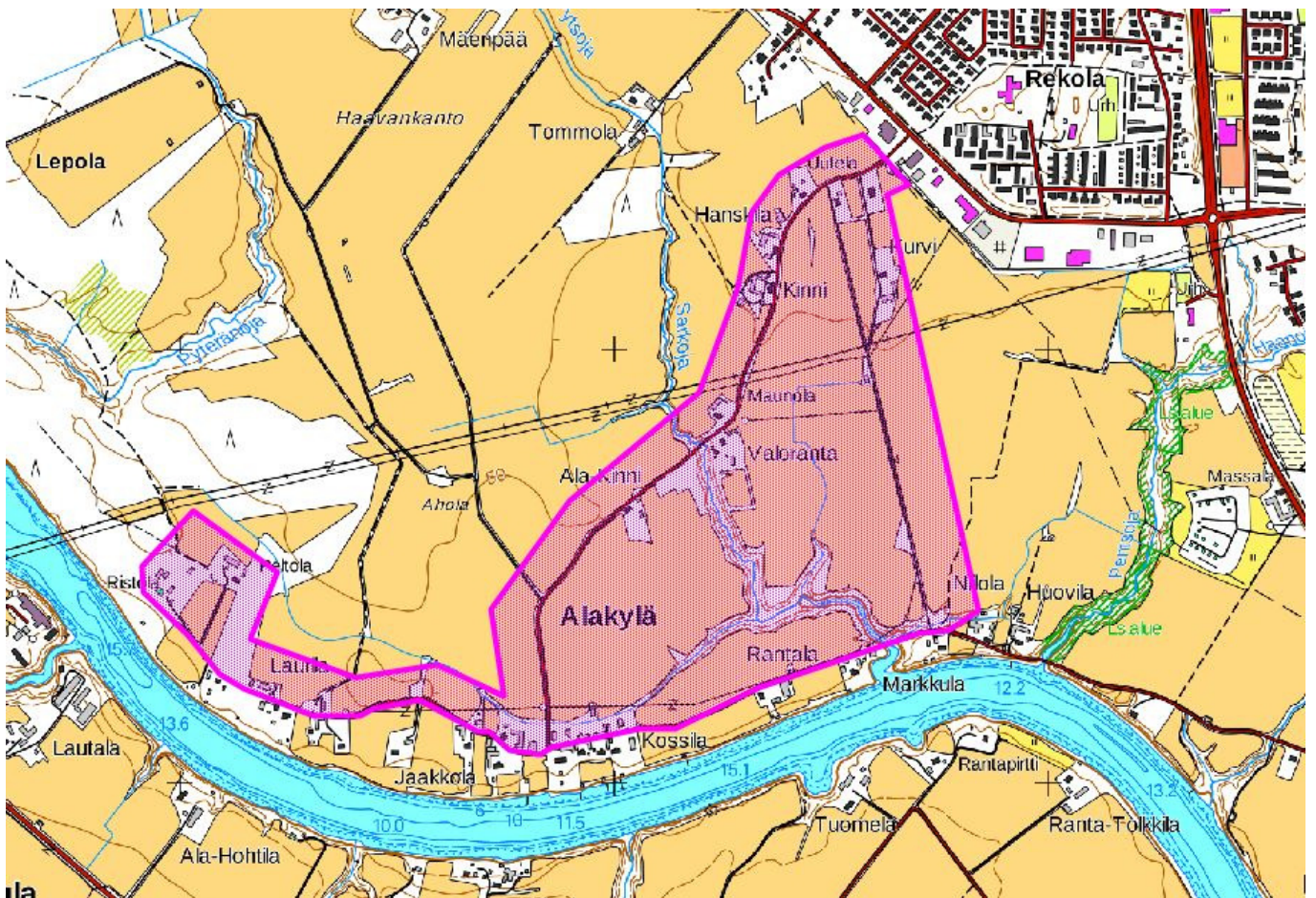
- Uudet rakennuspaikat osoitetaan rantaviivan suhteen, pl. kantatilasta lohkotut rakennuspaikat.
- Rakennuspaikan koko ja muoto kaavamääräysten mukainen
- Rakennukset tulee pystyä sijoittamaan riittävälle etäisyydelle yleisestä tiestä
- Uuden rakennuspaikan rantaviivan pituus tulee olla vähintään 40 metriä
- Perustetuille luonnonsuojelualueille ei osoiteta rakennusoikeutta
- Tulva-alueille ei osoiteta rakennusoikeutta
- Rakennuskelvottomat alueet eivät saa rakennusoikeutta
- Suositetaan yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia alueita
- Arvokkailta luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristökohteilta rakennusoikeus pyritään siirtämään muualle maanomistajan ranta-alueelle
- Uutta rakentamista ei osoiteta saariin, joiden pinta-ala on alle 3 ha, eikä alle 1ha:n lampiin
- Uutta rakentamista ei osoiteta merkittävien ympäristöhäiriötä aiheuttavien kohteiden välittömään läheisyyteen

Yhteisten maa- ja vesialueiden rakennusoikeutta ei muista alueista poiketen osoiteta kaavakartalla

Edellä esitettyjä rakennuspaikkojen osoittamisen periaatteita on käytetty myös Anjalankosken Kymijoen rantayleiskaavassa.

## 6 Alakylän kyläyleiskaavan mitoituseriaatteen

Alakylän kyläyleiskaavaa varten laaditaan maisemaselvitys, jossa huomioidaan myös alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kyläyleiskaavassa tutkitaan mahdollisuudet kylärakennetta täydentävälle asuinrakentamiselle. Maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen ja kylärakenteen perusteella määritetään lisärakentamiseen soveltuvat alueet, sekä alueet joille lisärakentamista ei tule sijoittaa. Lisärakentamiseen soveltuvat alueet mitoitetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti, pinta-alaperusteisesti. Alakylän kyläyleiskaavan alue on rantayleiskaavan mitoituksen ulkopuolella.



Alakylän kyläyleiskaavan aluerajaus punaisella.

## 7 Mitoituseriaatteiden hyväksyminen

Kymijoen rantayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan mitoituseriaatteen hyväksyi Tekninen lautakunta 10.5.2016 § 101.