

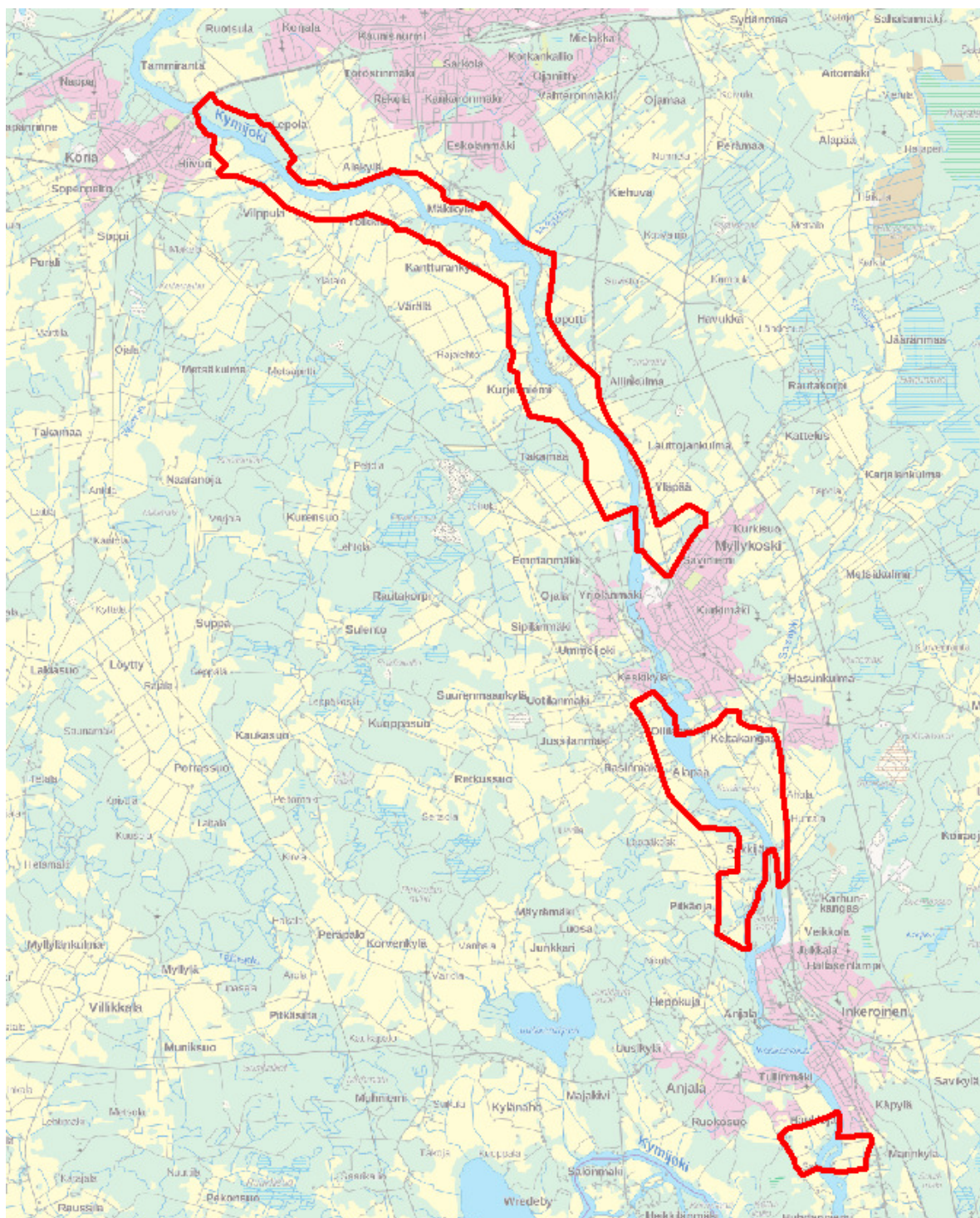


22.11.2016

Kaavaselostuksen
liitenumero 3

Kymijoen rantaosayleiskaava, keskiosa

Palveluverkkoanalyysi uuden vakituisen ranta-asutuksen sijoittamiseksi





1. Tehtävä

Tehtävänä oli määrittää, rantayleiskaava-alueen (lyhenne royk) vakitukselle asutukselle edulliset vyöhykkeet paikkatietoaineistojen pohjalta. Raportissa tarkasteltavia näkökohtia ovat etäisyys ala-kouluun, etäisyys yläkouluun, vesi- ja viemäriverkoston kattavuus, turvallista koulumatkaa varten alueen kevyen liikenteen väylästä ja etäisyys bussipysäkille.

2. Tausta työlle

Kymenlaakson liitto on vuonna 2007 laatinut selvityksen rantarakentamisen kehittämisestä. Kunnallisten palveluiden toimivuutta on tarkasteltu päivähoiton, perusopetuksen, koulukuljetusten ja ikäihmisten kotipalvelujen kannalta. Yhdyskuntarakenteellista toimivuutta on selvityksessä tarkasteltu alueen sijaintia yhdyskuntarakenteessa, alueen sijaintia suhteessa kaupan ja joukkoliikenteen palveluihin ja sijaintia suhteessa luonnonympäristöön ja rantaan. Selvityksen perusteella valtaosa tarkastelualueiden kustannuksista kertyy kunnallisten palvelujen toiminnasta aiheutuvista menoista. Kunnallisten palvelujen toimintaa koskeva tarkastelu kohdistui päivähoitoon, peruskouluopetukseen ja koulukuljetuksiin sekä vanhusten kotipalveluihin. Ikäihmisten kotipalveluissa yhdyskuntarakenteellinen sijainti vaikuttaa lähinnä liikkumiskustannuksissa - kotipalvelujen järjestäminen on sitä kalliimpaa, mitä pidemmällä ja hajautuneemmin asiakkaat asuvat. Selvityksen huomioina kaavoitukselle on, että olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen toteuttaminen on kuntatalouden kannalta edullisempaa kuin nykyrakenteesta irrallaan olevan alueen toteuttaminen. Ero on usein merkittävä.

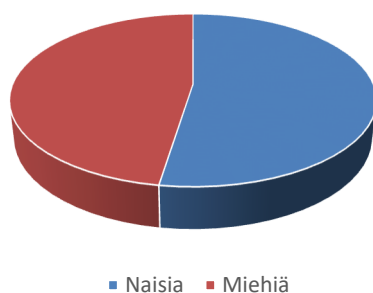
Ympäristöministeriö on laatinut vuonna 2007 selvityksen vakituisen ranta-asutuksen kuntataloudellista vaikutuksista. Selvityksessä on tuotu esiin yhdyskuntarakenteen kuvauksessa huomioitavia tekijöitä, joita ovat mm. väestömäärä osa-alueittain, nykyiset loma- ja pysyvän asutuksen rakennukset, vesihuoltoverkosto, koulut ja koulukuljetusreitit, päiväkodit, kotipalvelut ja joukkoliikenteen pysäkit.

3. Väestö ja väestön ikärakenne kaava-alueella (tilanne 5.9.2016)

Kymijoen rantayleiskaavan alueella asuu 385 ihmistä.

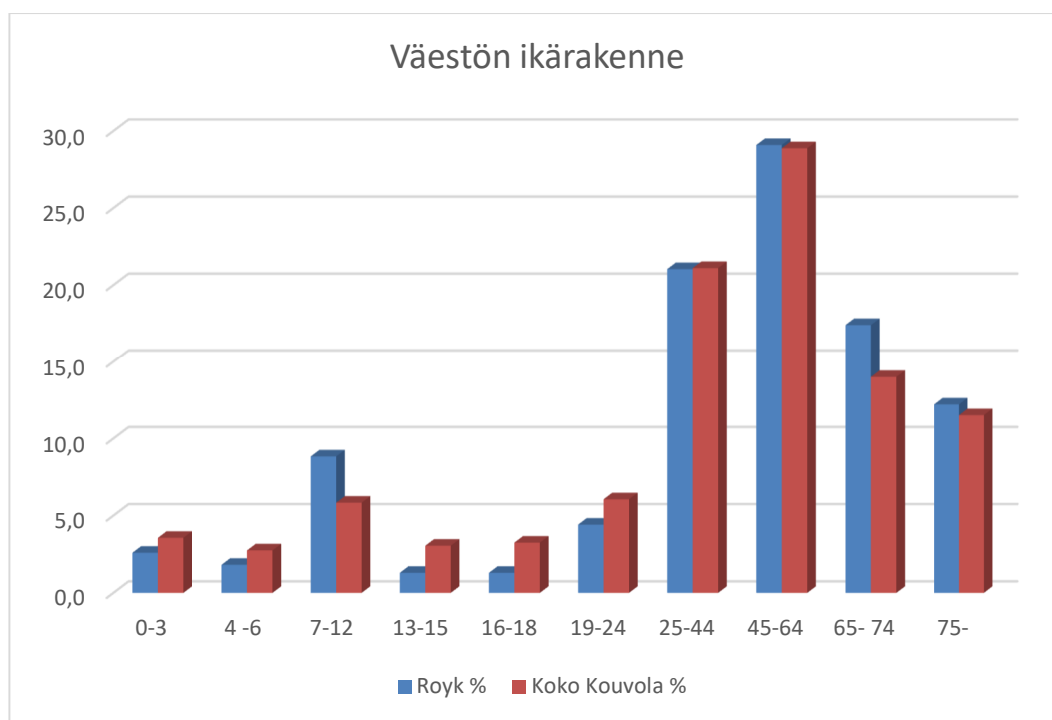
Naisia	202
Miehiä	183

Royk sukupuolijakauma





Ikä	Royk kpl	Royk %	Koko Kouvola	Koko Kouvola %
0-3	10	2,6	3052	3,6
4 -6	7	1,8	2355	2,7
7-12	34	8,8	4999	5,8
13-15	5	1,3	2614	3,1
16-18	5	1,3	2788	3,3
19-24	17	4,4	5190	6,1
25-44	81	21,0	18087	21,1
45-64	112	29,1	24750	28,9
65- 74	67	17,4	11997	14,0
75-	47	12,2	9866	11,5
	385	100,0	85698	100,0



Kymijoen rantayleiskaavan alueen väestön ikärakenne vastaa hyvin koko Kouvolan ikärakennetta.

Mikäli kaava-alueen lisärakentamisen väestörakenne vastaa nykyistä ikäjakaumaa, olisi 10 uudesta asukkaasta lapsia (0-12v) 1 henkilö, nuoria (13-24v) 1 henkilö, työikäisiä (25-64v) 5 henkilöä ja eläkeläisiä (yli 65v) 3 henkilöä.

4. Rakennusten käyttötarkoitus

Kymijoen rantayleiskaavan alueen 385 asukasta asuvat 167 rakennuksessa. Rakennuksista rakennus- ja huoneistorekisterin tietojen mukaan on asuinrakennuksina yhden asunnon taloja 163kpl,



kahden asunnon taloja 1kpl, muu asuinkerrostaloja 1kpl ja vapaa-ajanrakennuksia 2 kpl. Yhteensä kaava-alueella on 61 vapaa-ajan asuntoa.

5. Etäisyydet ylä- ja alakouluihin

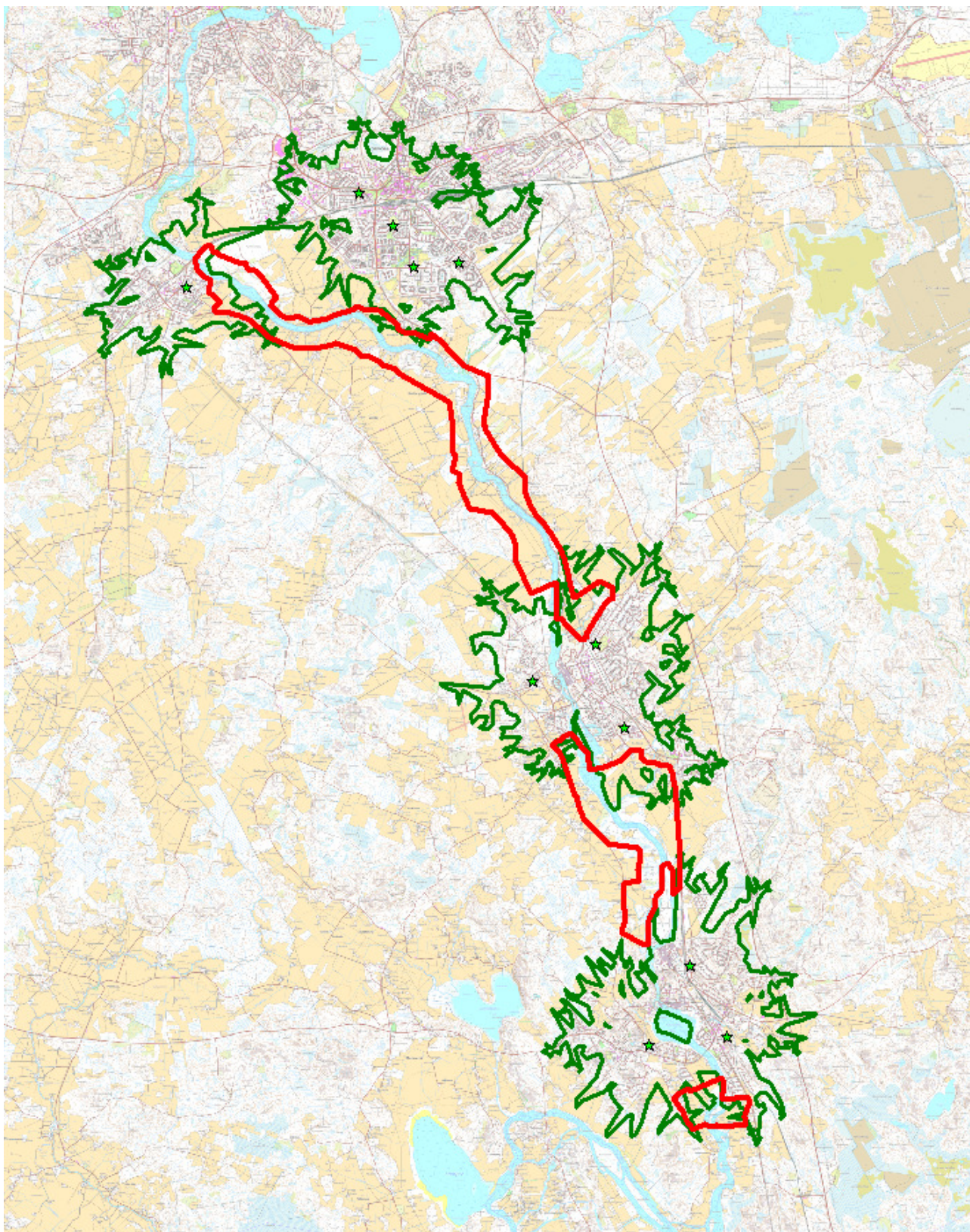
Kaava-aluetta lähimmät 1-6 luokkien (alakoulu) opetusta järjestävät koulut ovat Korian koulu, Kautisnurmen koulu, Sarkolan koulu, Eskolanmäen koulu, Vahteron koulu, Ummeljoen koulu, Savinien koulu, Viialan koulu, Tehtaanmäen koulu, Anjalan koulu ja Inkeröisten yhteiskoulu. Kaava-aluetta lähimmät 7-9 –luokkien (yläkoulu) opetusta järjestävät koulut ovat Kouvolan yhteiskoulu, Eskolanmäen koulu, Myllykosken yhteiskoulu, Viialan koulu ja Inkeröisten yhteiskoulu.

Anjalan koululla ei ole opetusta syksyllä 2016, vaan oppilaat opiskelevat Anjalankosken lukion tiloissa osoitteessa Yhteiskouluntie 8.

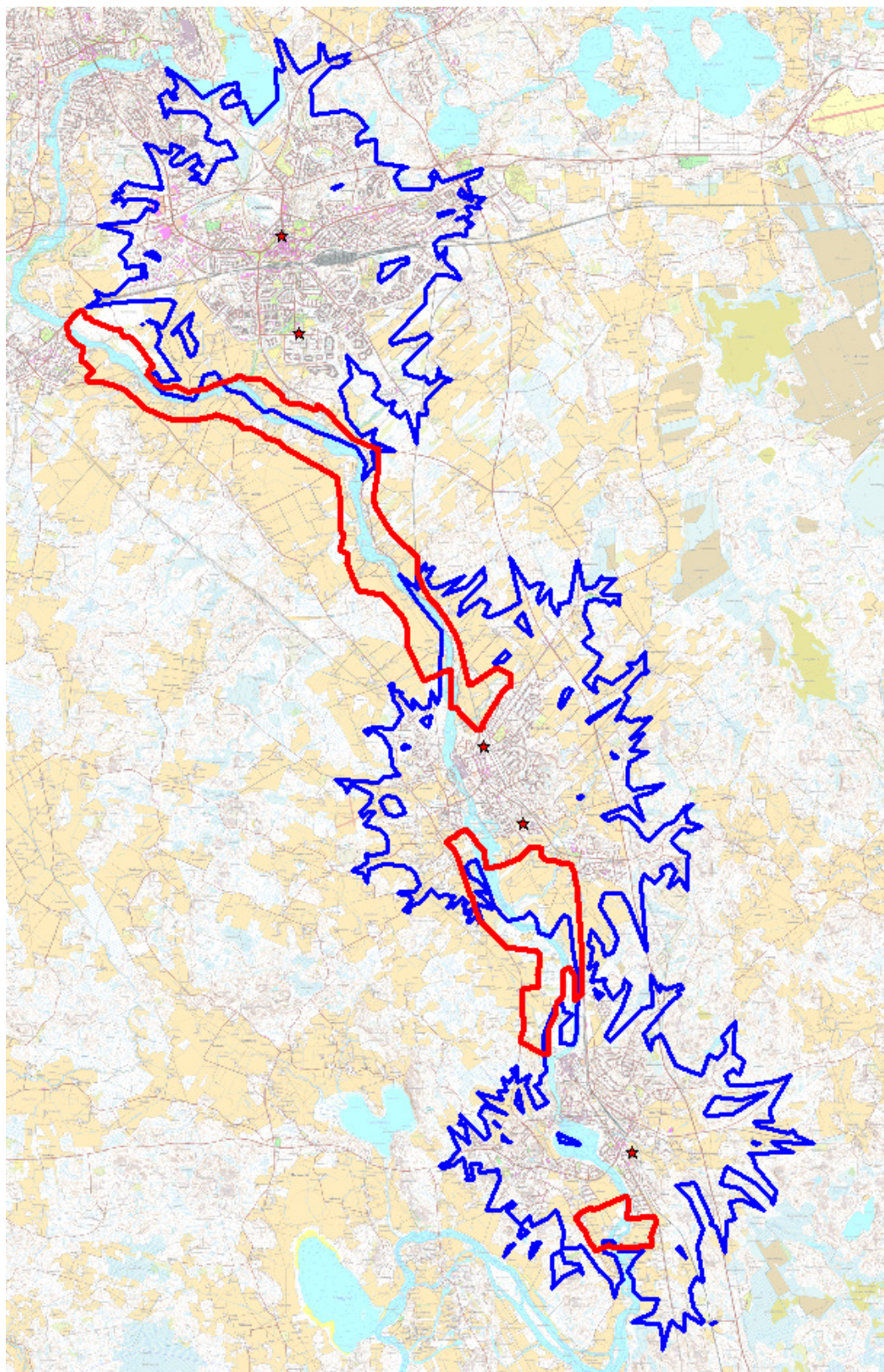
Kouvolassa oppilaat ovat oikeutettuja koulukuljetukseen, jos koulumatka ylittyy

- 1.- 2.-luokkien oppilailla 3 km
- 3.- 9.-luokkien oppilailla ja esioppilailla 5 km

Tässä selvityksessä on määritetty etäisyydet katuverkkoa pitkin alakouluihin 3km ja yläkouluihin 5km.

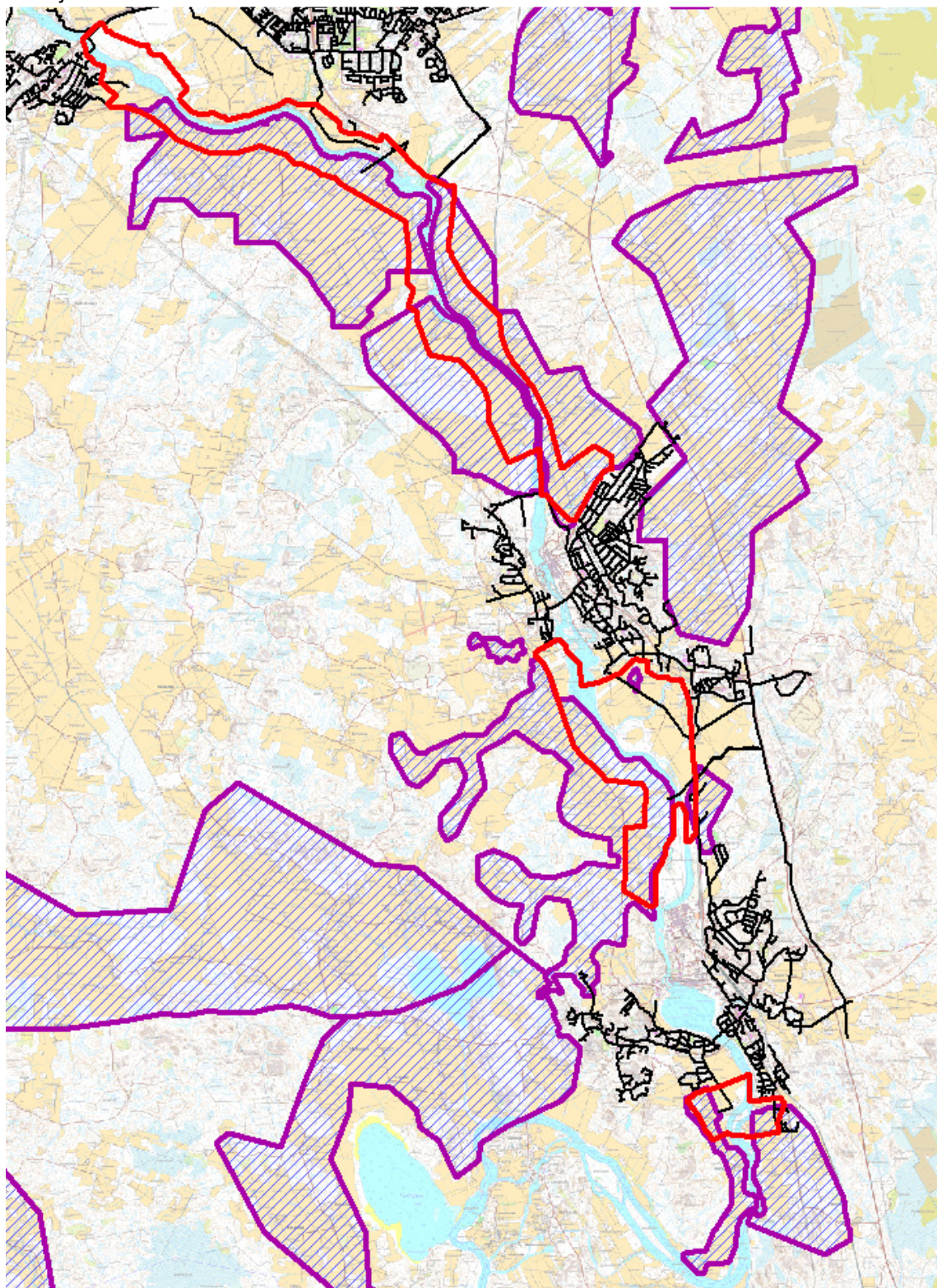


Kuva 1. Etäisyydet alakouluihin 3km katuverkkoa pitkin ja punaisella rantayleiskaava-alueen sijainti.



Kuva 2. Etäisyydet yläkouluihin 5km katuverkkoa pitkin ja punaisella rantayleiskaava-alueen sijainti.

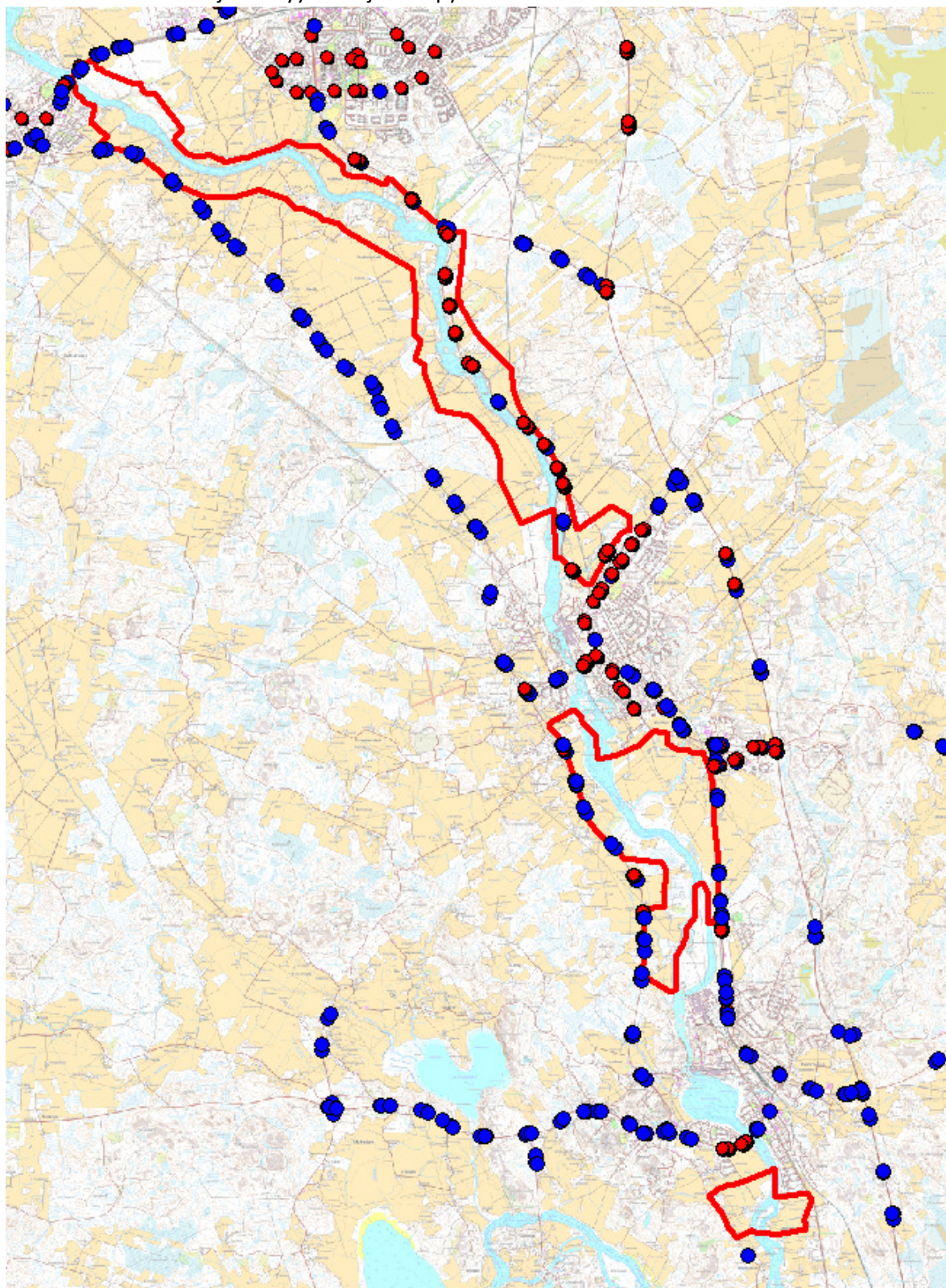
6. Vesi- ja viemäriverkostot



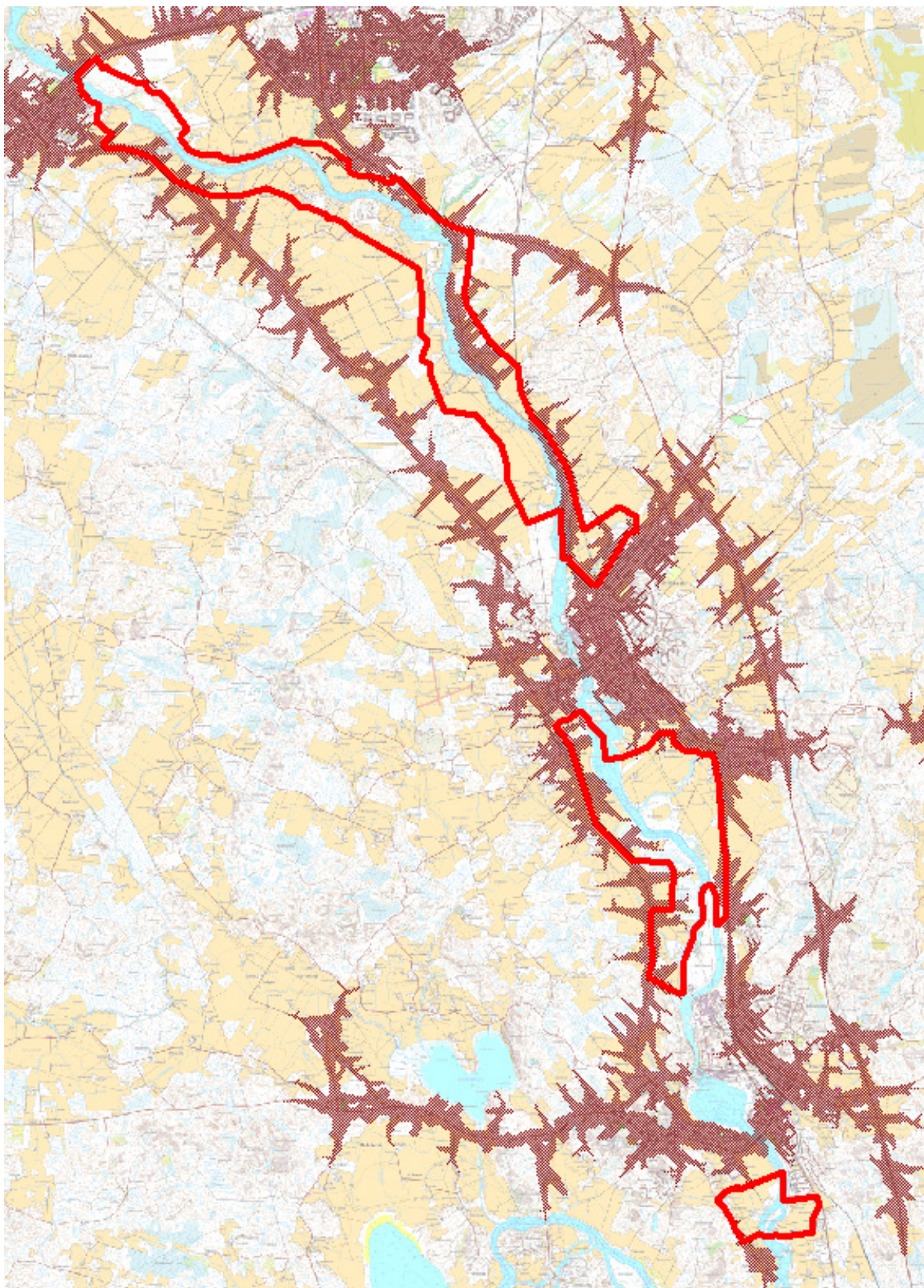
Kuva 3. Vesiosuuskuntien toiminta-alueet violetilla, Kouvola Veden ja Kymen Veden johtoverkoston mustalla. Lisäksi Alakylälle on suunnitteilla vesiosuuskunta.



7. Joukkoliikenneverkko ja etäisyydet linja-autopysäkkeihin



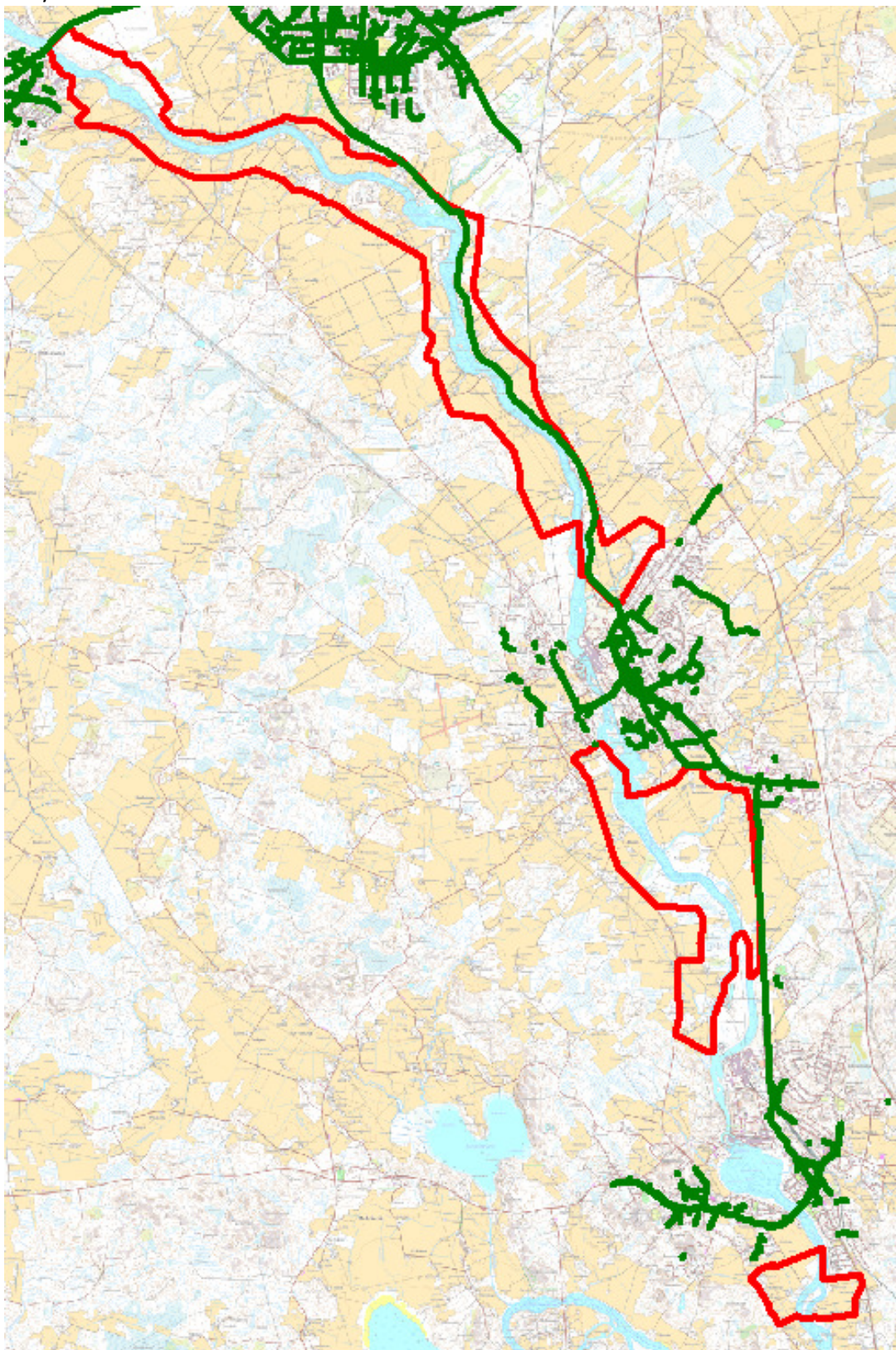
Kuva 4. Joukkoliikenteen linja-autopysäkit



Kuva 5. 1km:n etäisyys tieverkkoa pitkin linja-autopysäkeille



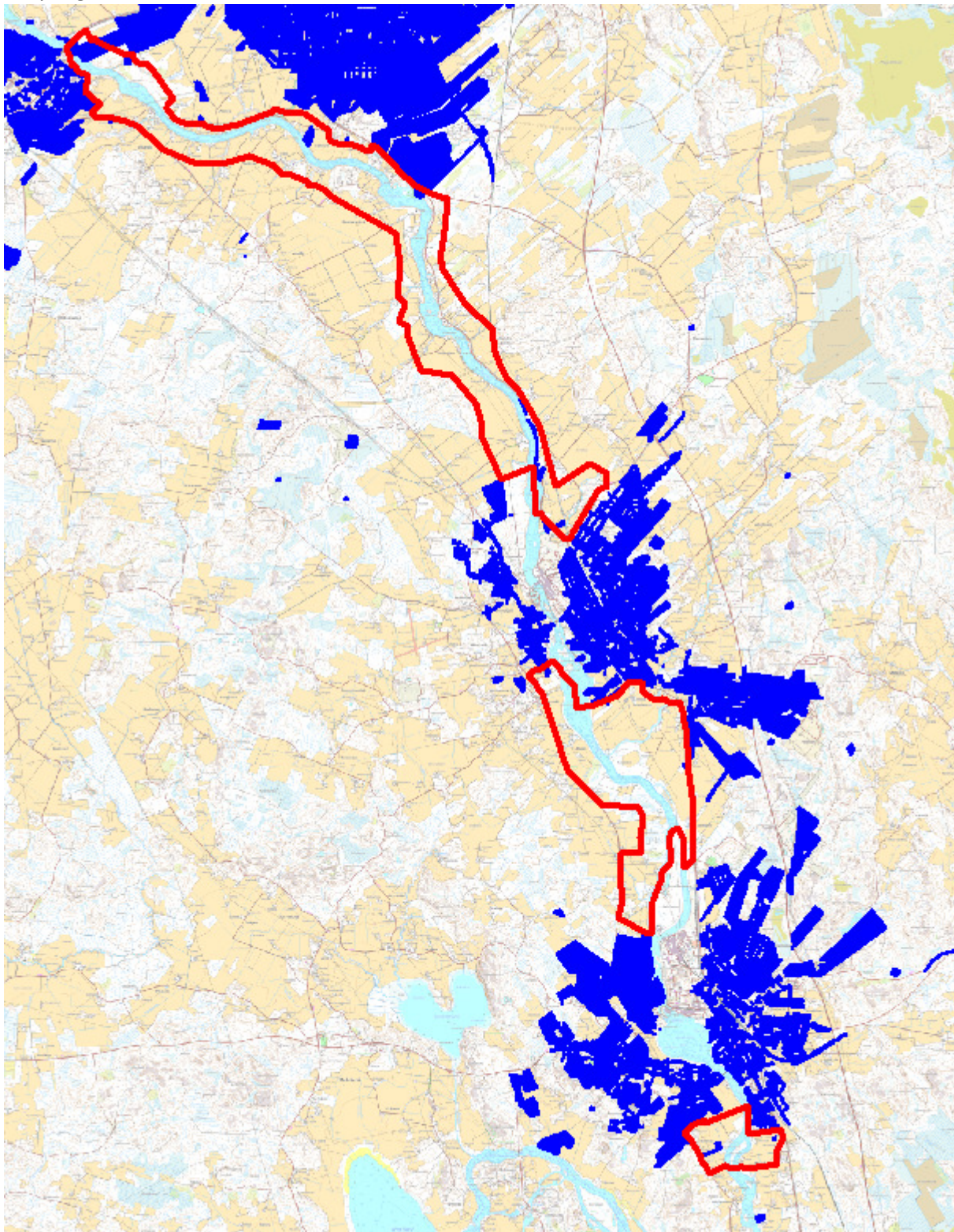
8. Kevyen liikenteen verkosto



Kuva 6. Alueen kevyenliikenteen verkosto vihreällä viivalla kuvattuna



9. Kaupungin maanomistus



Kuva 7. Kaupungin maanomistus sinisellä.



10. Kuntataloudelliset vaikutukset

Vakituisen ranta-asutuksen osoittamisessa Kymijoen rantayleiskaavan alueelle tulee huomioida kunnalle saatavat tulot, saavutettavat kustannussäästöt ja kunnalle aiheutuvat kustannukset.

Tulot:

Uudet vakituiset rakennuspaikat Kymijoen varressa luovat laadukasta asuinympäristöä ja ovat houkuttelevia rakennuspaikkoja hyvien yhteyksien ja verkostojen läheisyydessä. Uuden rakennuspaikan osalta rakennusten (arvo n. 300 000€) ja rantatontin (arvo 50 000-100 000€) kiinteistöverotulot olisivat keskimääräistä uutta vakituista rakennuspaikkaa korkeammat. Uusien rakennuspaikkojen rakentamisella olisi myös rakennuskustannusten osalta myös aluetaloudellisia vaikutuksia. Olemassa olevan julkisen liikenteen palvelujen verkoston hyväksi käyttö on tärkeää, jotta olemassa oleville reiteille saadaan lisää asiakkaita ja näin yksikkökustannukset pienenevät. Kohtuullinen kävelymatka (alle 1km) linja-autopysäkille ja kevyen liikenteen väyläverkosto ovat ympäristöystävällisiä näkökohtia väestön liikkumiseen liittyen. Koska kaupungilla on kaava-alueella maanomistusta varsin vähän, ei kaupungille muodostu rakennuspaikkojen maanmyyntituloja.

Kustannukset:

Kunnalle kustannuksia syntyy mm. koulukuljetusten järjestämisvastuusta ja vanhusten kotipalveluista. Vuonna 2016 Kouvolan kaupungin keskimääräiset kustannukset koulukuljetusten järjestämisestä ovat bussikyytien osalta ka. 1200€/v/oppilas ja taksikyytien osalta ka. 3700€/v/oppilas (Lähde 12.10.2016 Kim Stömmer/ Kouvolan kaupunki perusopetus). Lisäksi yhteys kevyenliikenteen väylälle on tärkeä turvalliselle koulutielle. Kevyen liikenteen väylän puuttuessa, voi kunnalle tulla esi-tyksiä uusien kevyen liikenteen väylien rakentamiseksi ja koulukuljetusten järjestämiseksi vaaralliselle koulutielle. Kuntatalouden kannalta kaavan vaikutuksia kotipalvelujen ja kotisairaanhoidon reitteihin on hieman haastava arvioida. Uuden vakituisen asumisen määrä on sen verran maltillinen ja jakautuu ajallisesti usealle vuosikymmenelle, ettei uusiin päiväkot- ja kouluinvestointeihin kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta.

Kustannussäästöt:

Osoittamalla uutta ranta-asutusta olemassa olevien teiden, vesi- ja viemäriverkostojen, bussipysäkkien ja kevyen liikenteen verkoston läheisyyteen vältetään kalliilta uusilta kunnallistekniikan rakentamiskustannuksilta ja tuetaan jo olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäyttöä. Kustannussäästö on merkittävä verrattaessa rakennuspaikan sijoittamista edellä esitettyjen palvelujen läheisyyteen, kuin aivan erilleen olemassa olevista verkostoista. Kymijoen rantayleiskaava-alueen varsin laaja vesiosuuskuntien toiminta-alue säästää kunnan vesi- ja viemäriverkon laajentamisesta aiheutuvia rakentamisen kustannuksia ja kunnossapitokustannuksia ja tämä tulee huomioida myös ympäristönäkökohtana. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle (esim. Jokisillantien varteen) vältetään kunnan katujen rakentamiskustannuksilta. Kaava-alueen bussipysäkkiverkosto on varsin kattava ja uudet rakennuspaikat tukevat olemassa olevien bussireittien kannattavuutta. Olemassa oleva kevyenliikenteen verkosto on plussana esimerkiksi Jokisillantien varteen rakennettaessa.

11. Tulosten analysointi

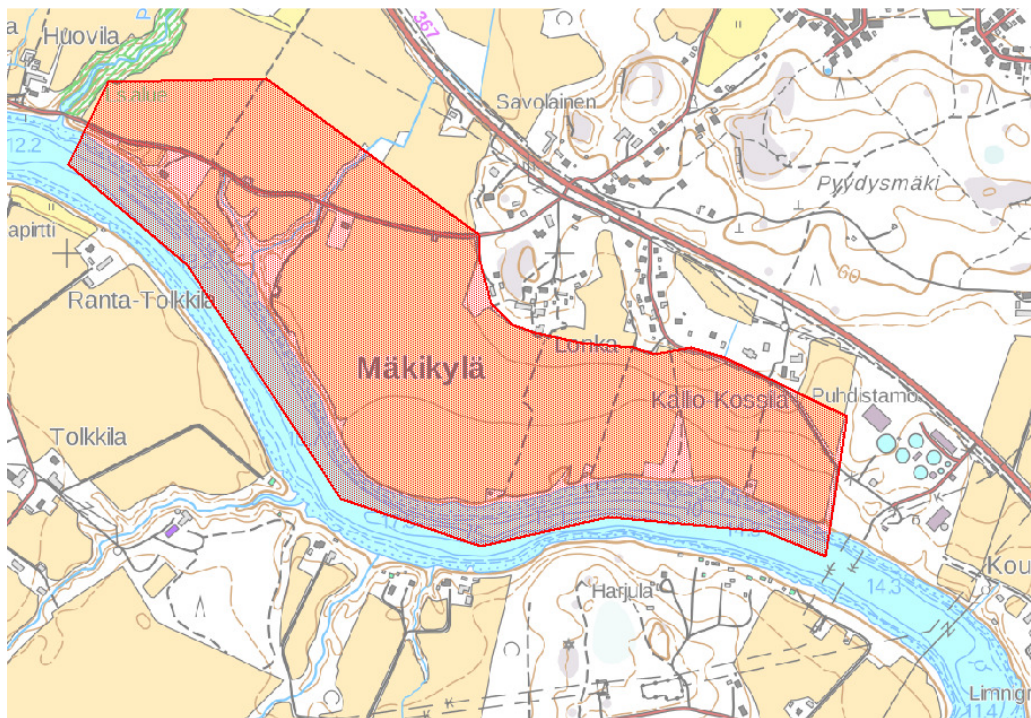
Vakituisen asutuksen osoittamiseksi on tässä selvityksessä käytetty kriteereinä etäisyyttä alakouluun (3km), etäisyyttä yläkouluun (5km), vesi- ja viemäriverkoston toiminta-aluetta, etäisyyttä bussipysäkeille ja suhdetta kevyen liikenteen verkostoon. Mikäli etäisyyttä alakouluun on yli 3 kilometriä ja yläkouluun 5 kilometriä, on tarkastelussa huomioitu positiivisina asioina alueen bussipysäkit ja kevyen liikenteen verkosto, jolloin vältetään koulukuljetuksilta taksilla ja tuetaan näin olemassa olevien bussireittien toimintaa. Kevyen liikenteen verkoston puuttuessa, on huomioitu mahdollisuus turvalliseen koulutiehen vähäliikenteisiä hiekkateitä pitkin, ilman yleisten teiden ylityksiä.

12. Paikkatietoanalyysin perusteella kriteereitä, jotka poissulkivat alueita mm:

- Vilppula-Tolkila: etäisyys yläkouluun yli 5km, eikä kevyen liikenteen väyliä
- Kantturankylä ja Kurjenniemi: etäisyys alakouluun yli 3km, etäisyys yläkouluun yli 5km, ei kevyen liikenteen väyliä, eikä joukkoliikennettä
- Ollilanmäki: ei kevyen liikenteen väyliä
- Säkijärven ranta-alue: vaarallinen junaradan ylitys
- Pitkäoja: etäisyys alakouluun yli 3km, etäisyys yläkouluun yli 5km, ei kevyen liikenteen väyliä

13. Ehdotus jatkotoimiksi

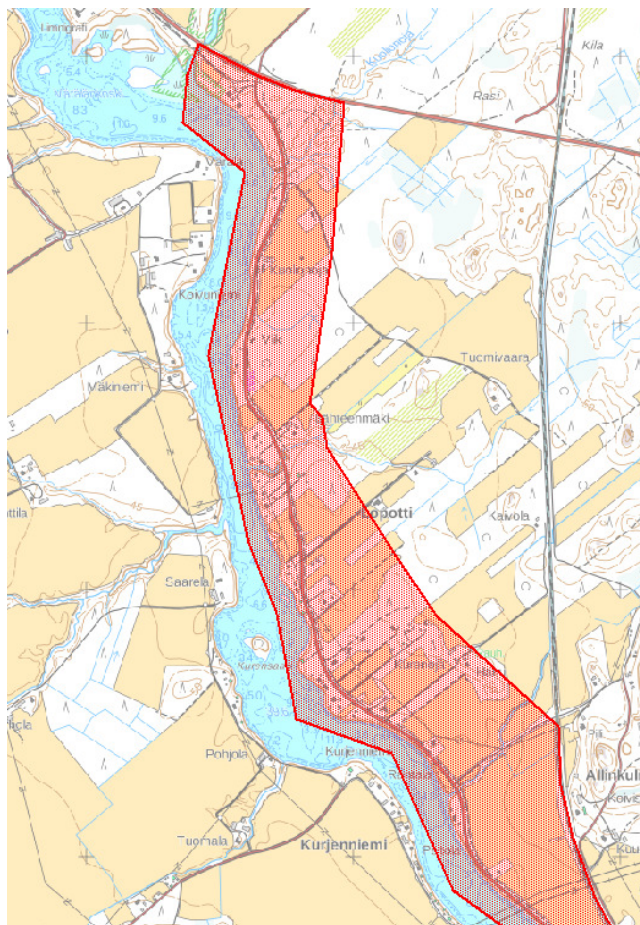
Paikkatietoanalyysien kriteerien ja analyysin perusteella voidaan kaavassa tutkia tarkemmin uuden pysyvän ranta-asutuksen sijoittamista Mäkikylä-Lopotti-Yläpää alueelle, Ummeljoen Rantakylään, Myllykosken Jäsperinmäelle ja Anjalan Haukiojalle.



Mäkikylä

22.11.2016

Kaavaselostuksen
liitenumero 3

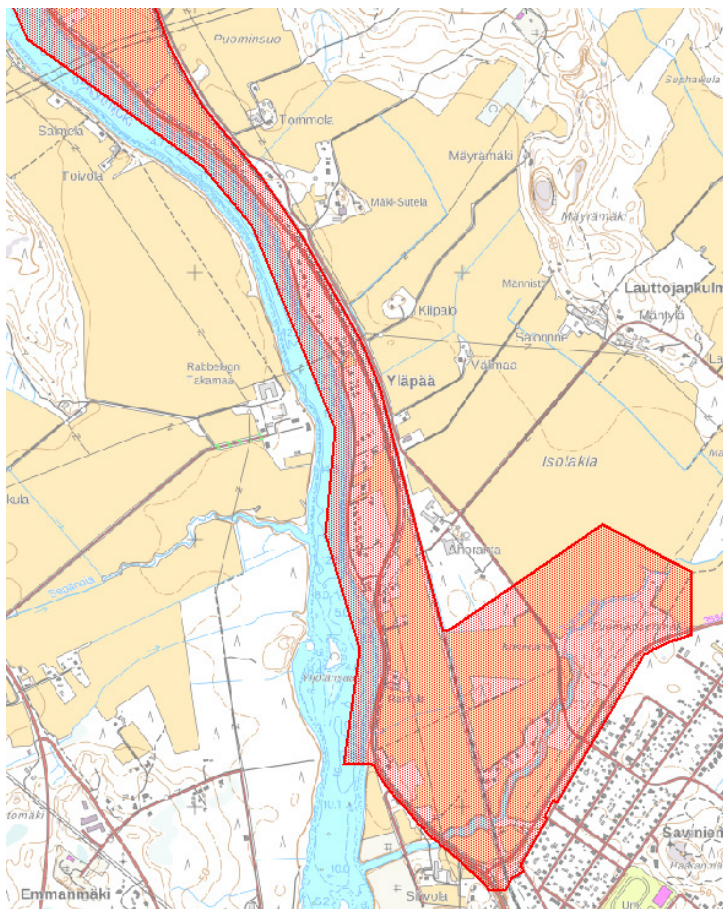


Lopotti

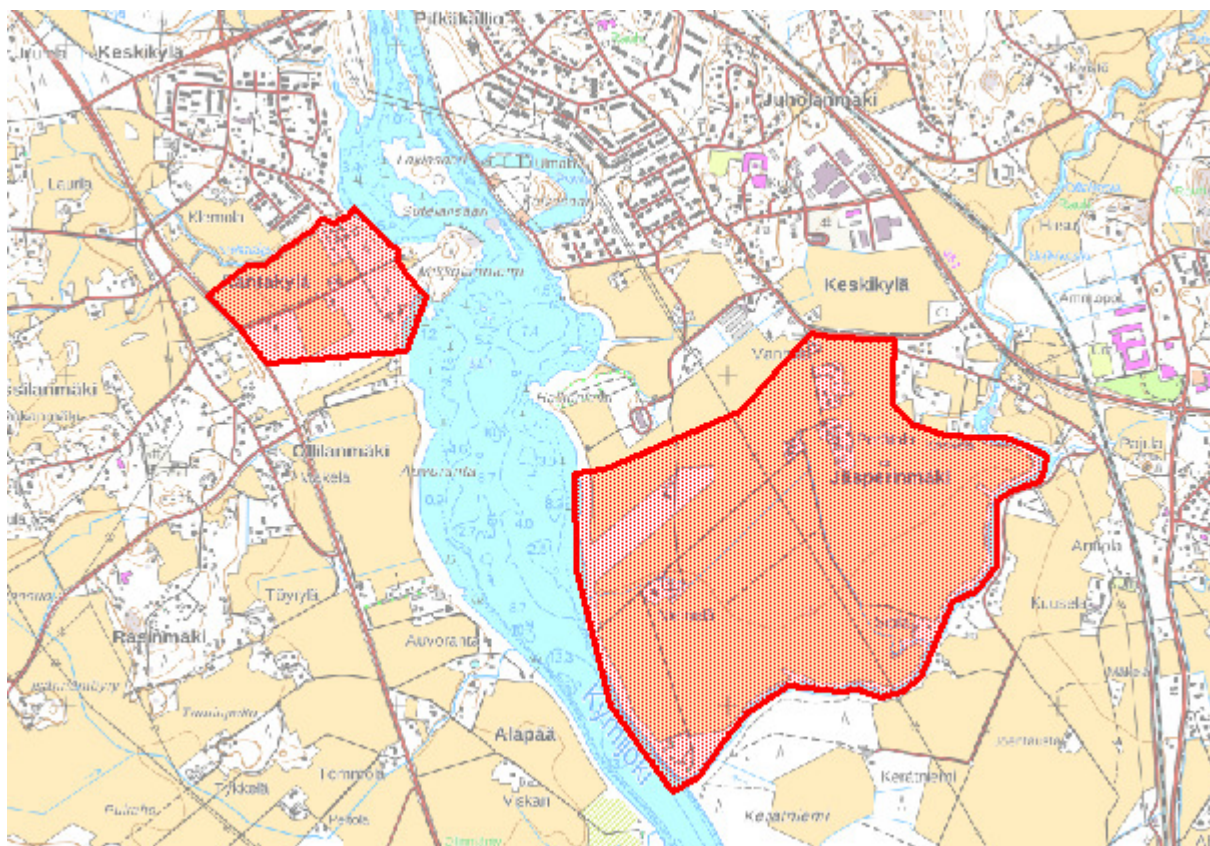


22.11.2016

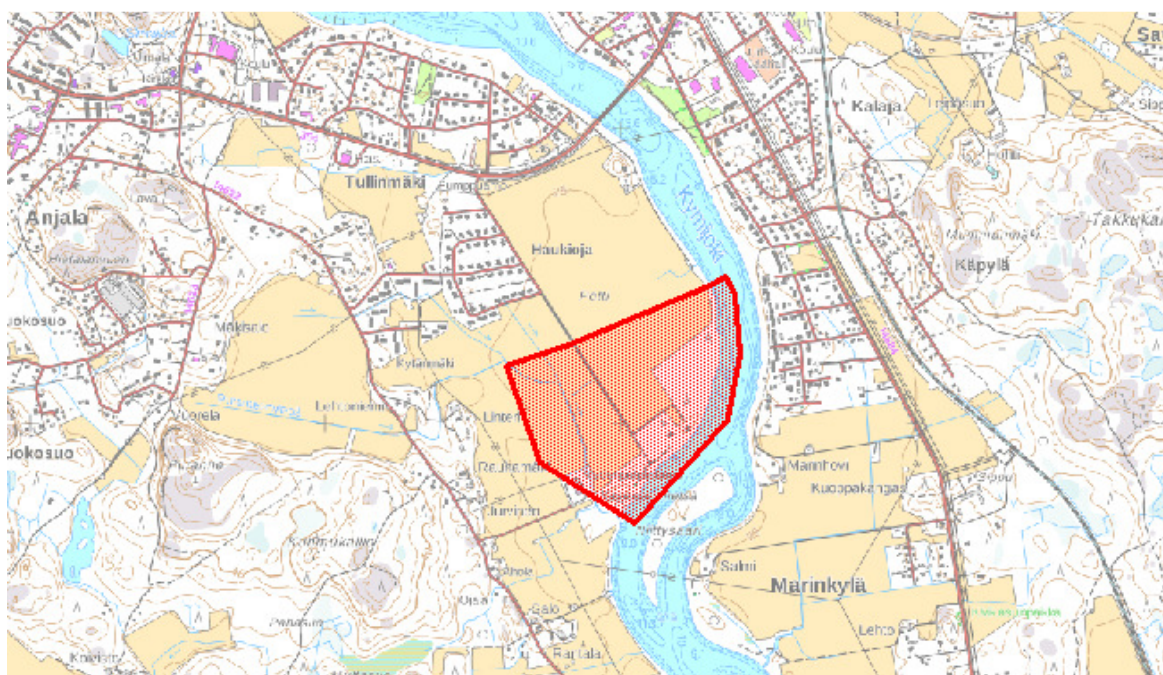
Kaavaselostuksen
liitenumero 3



Yläpää



Ummeljoen Rantakylä ja Myllykosken Jäsperinmäki



Anjalan Haukioja



Raportin on laatinut:

kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen, Kaupunkisuunnittelu, Kouvola kaupunki

K:\Teky\Kaavoitus\YLEISKAARVOITUS\Vireillä_ROYK\Kymijoen_rantaoyk_Koria-Anjala\Kymi-
joen_rantaoyk_Koria-Anjala_j_Selvitykset\Palveluverkkoanalyysi