



ALAKYLÄN KYLÄYLEISKAAVA

KAVALUONNOS

KAAVASELOSTUS



KOUVOLAN KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELU

8.6.2018

Sisällys

TIIVISTELMÄ.....	1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Kaavan tunnistetiedot	2
1.2. Kaavaprosessi	2
1.3. Sijainti	2
1.4. Osayleiskaavan tarkoitus	2
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
2.1. Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset	3
2.2. Kaava-alueen yleiskuvaus	3
2.3. Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet	4
2.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
2.3.2. Kymenlaakson maakuntakaava	5
2.3.3. Kouvolan kaupungin rakennemalli	6
2.3.4. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava	6
2.3.5. Asemakaavat	6
2.3.6. Väestön kehitys ja ennusteet	7
2.3.7. Suunnittelualueen kehitys	8
2.4. Suunnitteluorganisaatio	8
3. SELVITYKSET	9
3.1. Maisemaselvitys	9
3.2. Luontoselvitys	10
3.3. Mitoitusperiaatteet ja emätilaselvitys	10
4. KAAVARATKAISU JA SEN PERUSTELUT	13
4.1. Suunnittelun vaihtoehdot	13
4.2. Suunnitteluperiaatteet	13
4.2.1. Mitoitusperiaatteet	13
4.2.2. Kaavaluonnoksen suunnittelu	13
4.2.3. Kaavaehdotuksen suunnittelu	13
4.3. Suunnitteluratkaisu	13
4.3.1. Asuinrakentamisen määrä	13
4.3.2. Rakentamisalueiden sijoittaminen	13
4.3.3. Palvelut ja työpaikat	13
4.3.4. Viheralueet, virkistys ja uimarannat	14
4.3.5. Liikenne ja liikkuminen	14
4.3.6. Erityisalueet ja johdot	14
4.3.7. Maa- ja metsätalous, peltoalueet	14

4.3.8.	Luonnonsuojelu ja luontoarvot	14
4.3.9.	Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	14

5. KAAVAPROSESSI JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....15

5.1.	Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus	15
5.1.1.	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen.....	15
5.1.2.	Aloituskvaihe	15
5.1.3.	Luonnosvaihe.....	15
5.1.4.	Ehdotuskvaihe	15
5.1.5.	Hyväksyminen.....	15
5.1.6.	Viranomaisyhteistyö	15
5.2.	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	15
5.3.	Kaavan suhde maakuntakaavaan	16
5.4.	Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavoihin.....	16
5.5.	Kaavan suhde kaupungin muuhun suunnitteluun.....	16
5.6.	Vaikutusten arviointi	16
5.6.1.	Vaikutusten arviointi osana kaavan laatimistyötä.....	16
5.6.2.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen	16
5.6.3.	Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen	16
5.6.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen	17
5.6.5.	Vaikutukset liikenteeseen.....	17
5.6.6.	Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön	17
5.6.7.	Vaikutukset maisemaan	17
5.6.8.	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön	17
5.6.9.	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön	17
5.6.10.	Yritysvaikutusten arviointi	18
5.6.11.	Vaikutukset kauppaan ja palveluihin.....	18
5.6.12.	Yhteisvaikutukset rantaosayleiskaavan kanssa	18
5.6.13.	Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi	18
5.7.	Yleiskaavan toteuttaminen.....	18

6. LIITEAINEISTOT.....19

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 8.6.2018)
Liite 2	Kymijoen rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan mitoitusperiaatteet (Tekninen Lautakunta 10.5.2016 § 101)
Liite 3	Palveluverkkoanalyysi uuden vakituksen ranta-asutuksen sijoittamiseksi (22.11.2016 Kouvolan kaupunki)
Liite 4	Kymijoen maisemaselvitys (23.12.2016 Sito)
Liite 5	Kymijoen rantaosayleiskaava Korja-Anjala luontoselvitys (7.11.2016 Luontoselvitys Kotkansiipi) – tutustuttavissa paperisena Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa

- Liite 6 Kymijoen rantaosayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys - luonnos (8.6.2018 Kouvolan kaupunki)
- Liite 7 Kymijoen rantaosayleiskaavan virkistyskäyttökysely (30.6.2017 Kouvolan kaupunki)
- Liite 8 Kymijoen rantaosayleiskaavan virkistyskäyttökohteet - kartta

Kannen kuva: Viistoilmakuva Alakylästä 1.8.2014. © Kouvolan kaupunki / Lentokuva Vallas Oy

TIIVISTELMÄ

Tarkoitus:

Kaavan tarkoituksena on laatia Alakylän alueelle kyläyleiskaava, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupa kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 44§). Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin toimesta vuonna 2016. Kaava-alue sijaitsee Kouvolan keskustan ja Kymijoen välissä. Kyläyleiskaava-alueen pinta-ala on n. 2,3 km² ja sillä sijaitsee 22 maatilan tilakeskusta ja 27 olemassa olevaa asuinrakennuspaikkaa.

Selvitykset:

Kyläyleiskaavaa varten on laadittu maisemaselvitys, luontoselvitys, emätilaselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys. Maisemaselvityksessä on tutkittu alueen maisemarakennetta, maisemakuvaa, tärkeitä näkymiä ja maamerkkejä, sekä tunnistettu kulttuuriympäristöarvot. Maisemaselvityksessä on annettu rakentamissuositukset valtakunnallisesti arvokkaalle Alakylän maisema-alueelle. Luontoselvityksessä on tutkittu alueen luontoarvot ja todettu Petsojan luonnonsuojelualue ja Sarkojan savimaan puro alueen tärkeiksi luontokohteiksi.

Emätilaselvityksessä on määritetty lisärakentamiseen soveltuvat alueet ja mitoitettu ne maaomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti. Emätilan rakennusoikeuden määrä saadaan laskemalla 1.7.1959 mukaisella kiinteistöjaotuksella emätilojen pinta-alat uudisrakentamiseen soveltuvilta alueilta.

Kulttuuriympäristöselvityksessä on todettu Alakylän kyläalue ja Mäkikouvolan kyläalue maakunnallisesti merkittävänä rakennuskulttuurikohteina.

Kaavaratkaisu:

Emätilaselvityksen mukaisesti kaava-alueelle on osoitettu 14 uutta asuinrakennuspaikkaa. Uudet asuinrakennuspaikat on osoitettu ensisijaisesti vierekkäin ja tukeutuen olemassa olevaan rakennuskantaan. Kymijoen rantaan on osoitettu alue matkailupalveluille ja virkistykseen. Kyseessä on kaavaluonnos ja kaavaselostusluonnos, joita täydennetään kaavaehdotusta varten.

Vaikutusten arviointi:

Uusi asuinrakentaminen sijoittuu lähelle taajamaa, mikä turvaa lähipalveluiden säilymisen edellytyksiä. Kyläyleiskaavan alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Kouvolan keskustaan ja Eskolanmäen palveluihin, mikä tukee kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien kasvua. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen ja jättää avoimet peltoalueet edelleen viljelykäyttöön. Alueen hiekkatiet pysyvät tulevaisuudessakin ihmisten ulkoilu- ja virkistyskäytössä, turvaten näin mahdollisuudet terveysliikunnalle. Uudet asuinrakennukset tuovat kaupungille kiinteistöverotuloja. Koska vesi- ja viemäriverkosto on kyläyleiskaavan alueilla suurimmaksi osaksi valmiina, ei niistä aiheudu kaupungille kustannuksia ja näin tuetaan jo olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäyttöä. Maltillisella väestömäärän kasvulla ei ole vaikutusta kouluverkkoon. Kyläyleiskaavassa on uudet rakennuspaikat sijoitettu maisemaselvityksen suositusten mukaisesti paikkoihin. Laajat ja avoimet valtakunnallisesti arvokkaat peltomaisemat pysyvät edelleen rakentamattomina. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu kyläkuvan kannalta olemassa olevan kylä- ja asuinrakentamisen yhteyteen, sekä metsäalueille, turvaten ja säilyttäen näin avoimet peltomaisemat. Maanomistajat, joille ei muodostu kaavalla uudisrakennusoikeutta, voivat hyödyntää maa-alueitaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla maa- ja metsätalouteen. Kaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja siinä määrin, ettei asemakaavoituskynnys ylity.

Kaavaprosessi:

- Tekninen lautakunta on hyväksynyt Kymijoen rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mitoitusperiaatteet kokouksessaan 10.5.2016 (§ 101).
- OAS ja kaavan mitoitusperiaatteet ovat olleet nähtävillä 18.5.-20.6.2016.

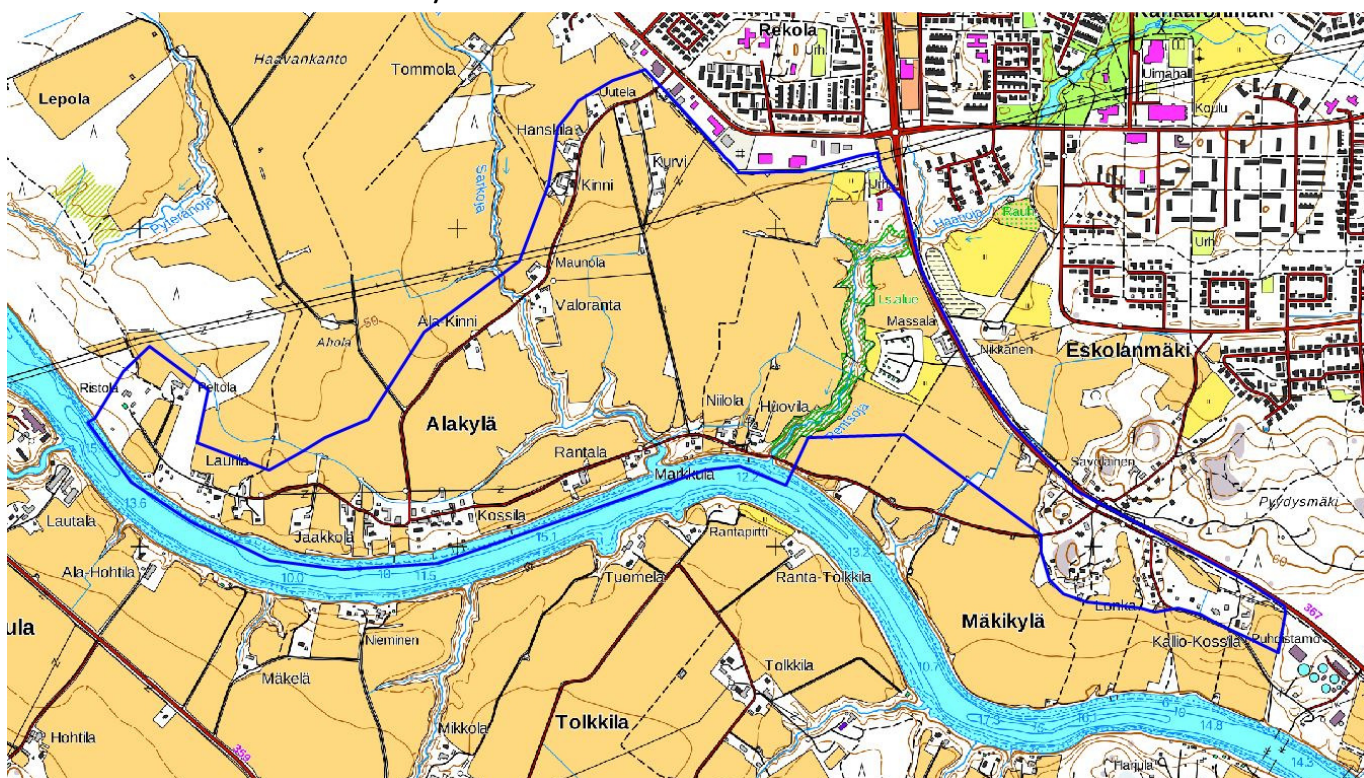
2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1. Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin toimesta. Kymijoen rantayleiskaava on vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yleiskaavakohde, jonka vireille tulossa on tullut ilmi käsitellä myös Alakylän maankäyttöä kyläyleiskaavalla. Kaavan tarkoituksena on laatia lähinnä uudisrakennusten rakentamista ohjaava kyläyleiskaava, jossa huomioidaan alueen maisema-arvot.

Kyläyleiskaavalla ohjataan alueen maankäyttöä. Kaavan valmistuttua ei MRL 137§:n mukaista suunnittelutarveratkaisumenettelyä kaava-alueella tarvitse enää käsitellä, sillä kaavan perusteella saa myöntää rakennusluvan kaavassa rakentamiseen osoitetuille rakennuspaikoille (MRL 44§).

2.2. Kaava-alueen yleiskuvaus



Kuva 2 Alakylän kyläyleiskaavan rajausta sinisellä

Sijainti ja rajausta

Suunnittelualue (kuva 2) sijaitsee Kouvolan keskustan ja Kymijoen välissä. Kyläyleiskaava-alue rajautuu Kouvolan keskustaajaman Rekolaan ja Pyydysmäkeen. Suunnittelualueeseen kuuluvia teitä ovat Lauttarannantie, Sotatie, Joenrannantie ja Museonmutka. Kylämaista asutusta on kaava-alueella Alakylässä ja Mäkilässä.

Suunnittelualue rajautuu idässä Kymenlaaksontiehen. Etelässä kaava-alue rajautuu Kymijokeen. Pohjoisessa kaava-alue rajautuu Alakyläntien varren pienteollisuusalueeseen.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Ko. osayleiskaava ei ohjaa suoraan alueen rakentamista. Pentsojan ryhmäpuutarhan alue on asemakaavoitettu.

Luonnonympäristö ja maisema

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2016 (Liite 5) ja luontoselvitystä on täydennetty vuonna 2017. Lisäksi alueelle on laadittu maisemaselvitys vuonna 2016 (Liite 4).

Rakennettu ympäristö

Kyläyleiskaavan alueella sijaitsee 25 olemassa olevaa asuinrakennuspaikkaa ja 5 maatalouden talouskeskusta.

Palvelut

Palveluiden osalta suunnittelualueen asutus tukeutuu läheiseen Kouvolan taajamaan ja Eskolanmäen palveluihin.

Liikenne

Suunnittelualueella sijaitsee yksityisteitä ja alue tukeutuu Alakyläntiehen ja maantiehen Kymenlaaksontie (367).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelle sijoittuu osin Värälän taistelupaikan muinaismuistokohde (1000012814) ja Kouvolankylän muinaisjäännös (1000025515).

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen halki kulkee paineviemäriputki Mäkikylän jätevedenpuhdistamolle. Joenrannantien varsi ja osin Lauttarannantien varsi on vesiosuuskunnan vesi- ja viemärijohtoverkoston piirissä.

Maaperä ja sen pilaantuneisuus ja rakennettavuus

Kyläyleiskaavan peltalueet ovat savimaata. Mäkikylän alue on kalliomaata.

Ympäristöhaitat

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys (WSP 2016), jossa keskeinen melulähde on Kymenlaaksontien melu. Kymenlaaksontien yli 55 dB:n melu ulottuu päiväsaikaan n. 130 metrin etäisyydelle. Alakylässä Joenrannantien länsiosa on hiljaista, alle 35 dB:n, aluetta. Mäkikylän jätevedenpuhdistamo on hajuhaittaa aiheuttava kohde.

Maanomistus

Kouvolan kaupungilla on vain vähän maaomistusta kaava-alueella. Kaupunki omistaa Pentsojan ryhmäpuutarhan alueen ja sen länsipuolelta luonnonsuojelualueen ja peltolohkon, sekä Kouvolankylän koulun ympäristön.

Väestö ja työpaikat

Koko suunnittelualueella asuu 59 ihmistä (31.12.2017). Kyläyleiskaavan alueella sijaitsee 22 maatilan talouskeskusta.

2.3. Kaavan laatimisen lähtökohdat ja tavoitteet

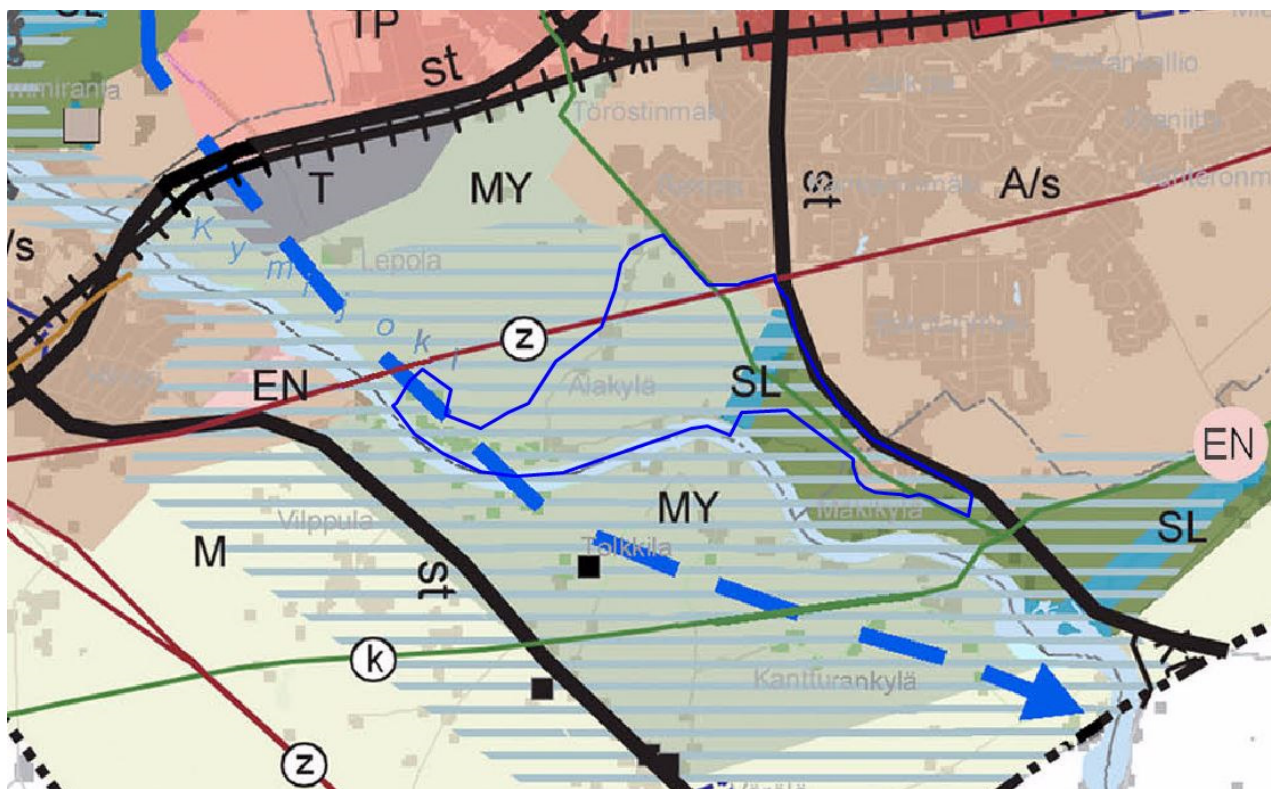
2.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat tulleet voimaan 14.12.2017. Tavoitteina ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

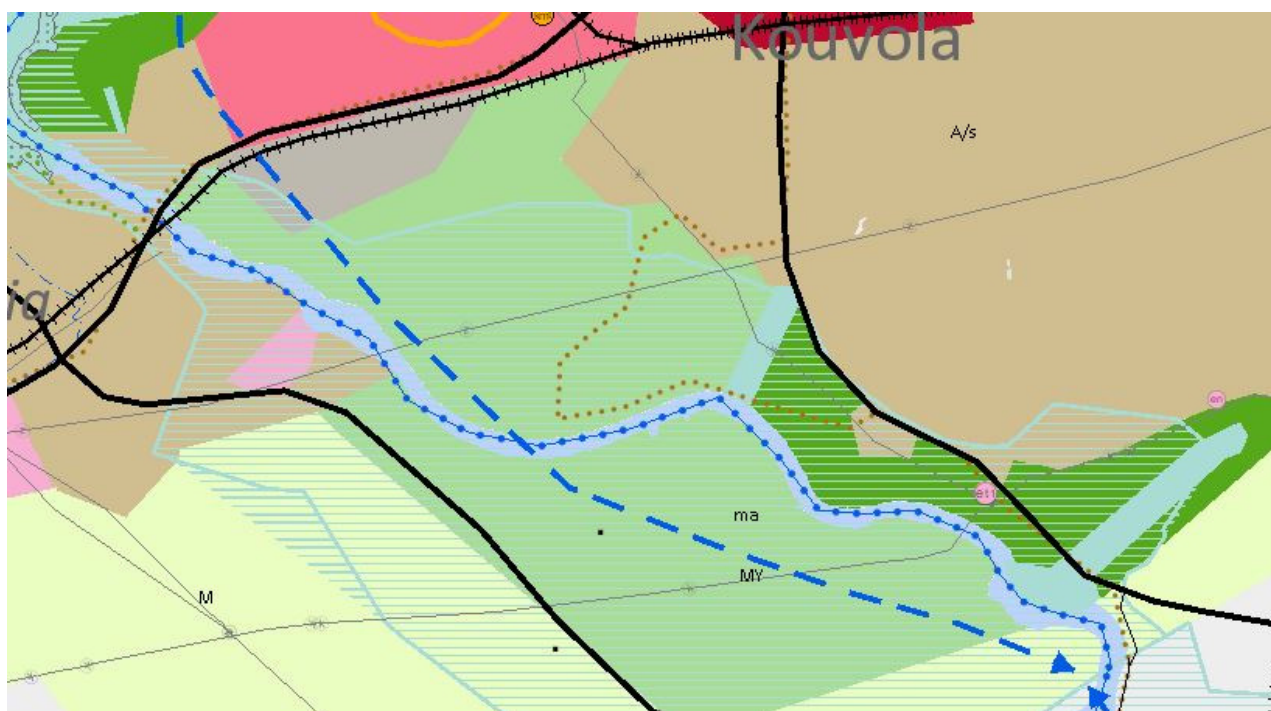
2.3.2. Kymenlaakson maakuntakaava

Alakylän alueella on voimassa maakuntakaava taajamat ja niiden ympäristöt (vahvistettu 25.8.2008 ja 18.1.2010). Maakuntakaavassa on osoitettu sinisellä värillä vesiliikenteen yhteystarve Kymijoki Kuusankoskelta Suomenlahteen. Kymijoen kulttuurimaisema on osoitettu maisema-alueena. Alakylä peltoalue on osoitettu MY-merkinnällä. Mäkikylän peltoalue on osoitettu maakuntakaavassa virkistysalueena. Pentsoja on osoitettu maakuntakaavassa luonnonsuojelualueena. Mäkikylän alue on osoitettu maakuntakaavassa taajama-alueena (A/s). Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu voimajohto (Z) ja maakaasulinja (k).

Kauppa ja merialue-maakuntakaavassa on osoitettu ylimaakunnallinen melontareitti Kymijoelle ja ylimaakunnallinen pyöräilyreitti Alakylälle.



Kuva 3 Ote maakuntakaavakartasta Taajamat ja niiden ympäristöt ja kaava-alueen raja-
sinisellä



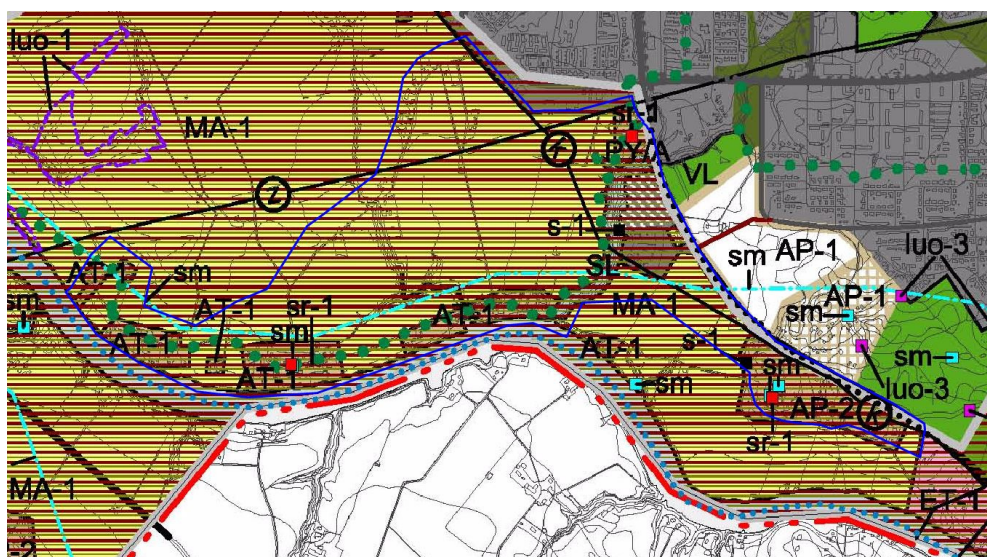
Kuva 4 Ote ajantasamaakuntakaavakartasta

2.3.3. Kouvolan kaupungin rakennemalli

Kouvolan kaupungin rakennemalli on luonteeltaan kunnan kehittämistavoitteet sisältävä alueidenkäytön kehityskuva, jossa pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen kaupungin eri osien maankäytön kehittämisestä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennemallin 18.2.2013. Rakennemallissa Alakylän pohjoisosa on aluekeskuksen lähivaikutusaluetta.

2.3.4. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

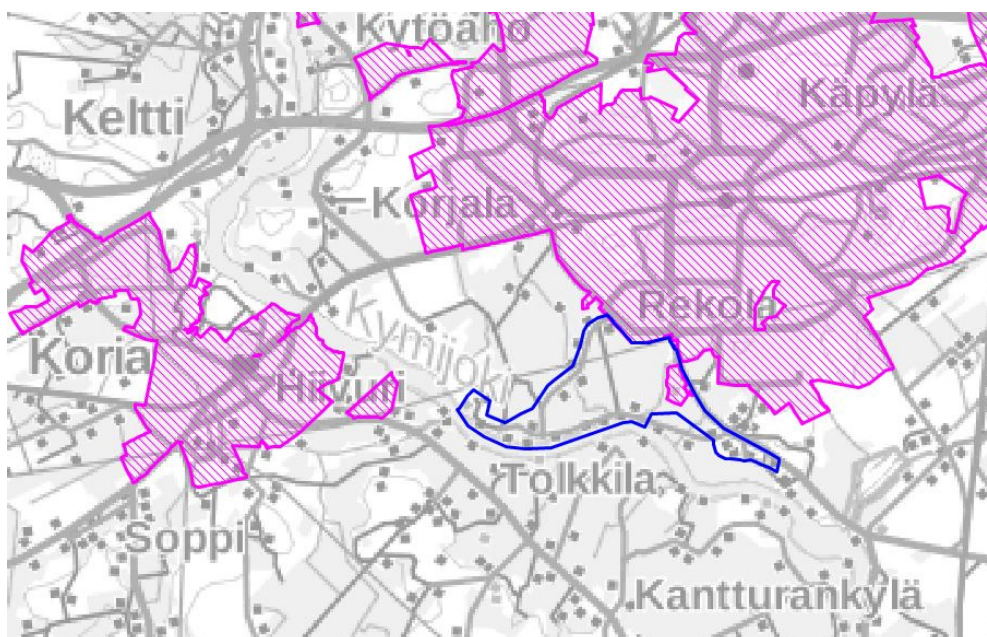
Alakylän alueella on voimassa Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava (lainvoimainen 6.1.2016). Ko. kaavassa on osoitettu suunnittelualueella ranta-alueella sijaitsevat rantayleiskaavoitettavat kyläalueet (AT-1), pientalovaltainen asuntoalue, jota ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP-2), maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA-1), muinaismuistokohteet ja -alueet (sm), valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, luontoarvot (luo), voimajohto (Z), kaasulinjat (k) ja ohjeellinen vesiliikennereitti (kuva 5). Lisäksi keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa on osoitettu Pentsoja luonnonsuojelualueena (SL) ja Kouvolangkylän koulu (PY/A).



Kuva 5 Ote keskeisen kaupunkialueen osayleiskaavasta ja kyläyleiskaavan rajausta sinisellä

2.3.5. Asemakaavat

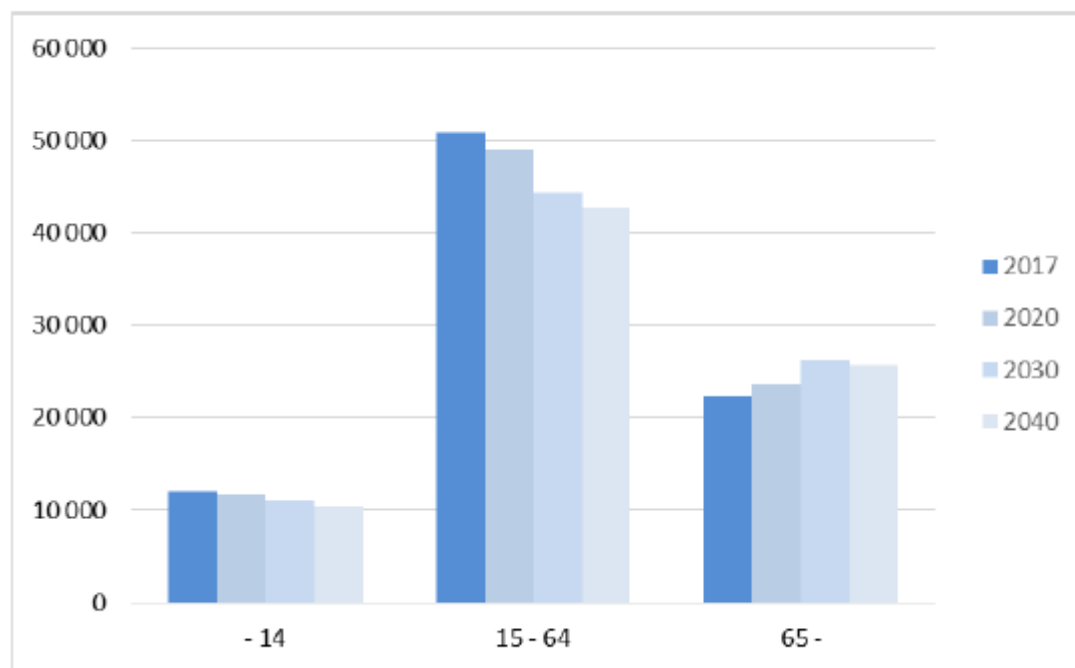
Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen pohjoisessa ja koillisessa. Siirtolapuutarhan alue on asemakaavoitettu. Asemakaavoitetun alueen rajat on esitetty vinoviivituksella kuvassa 6.



Kuva 6 Asemakaavoitettu alue punaisella ja kyläyleiskaavan rajausta sinisellä

2.3.6. Väestön kehitys ja ennusteet

Väestörakenteen muutosennuste 2017–2040



Lähde: Tilastokeskus

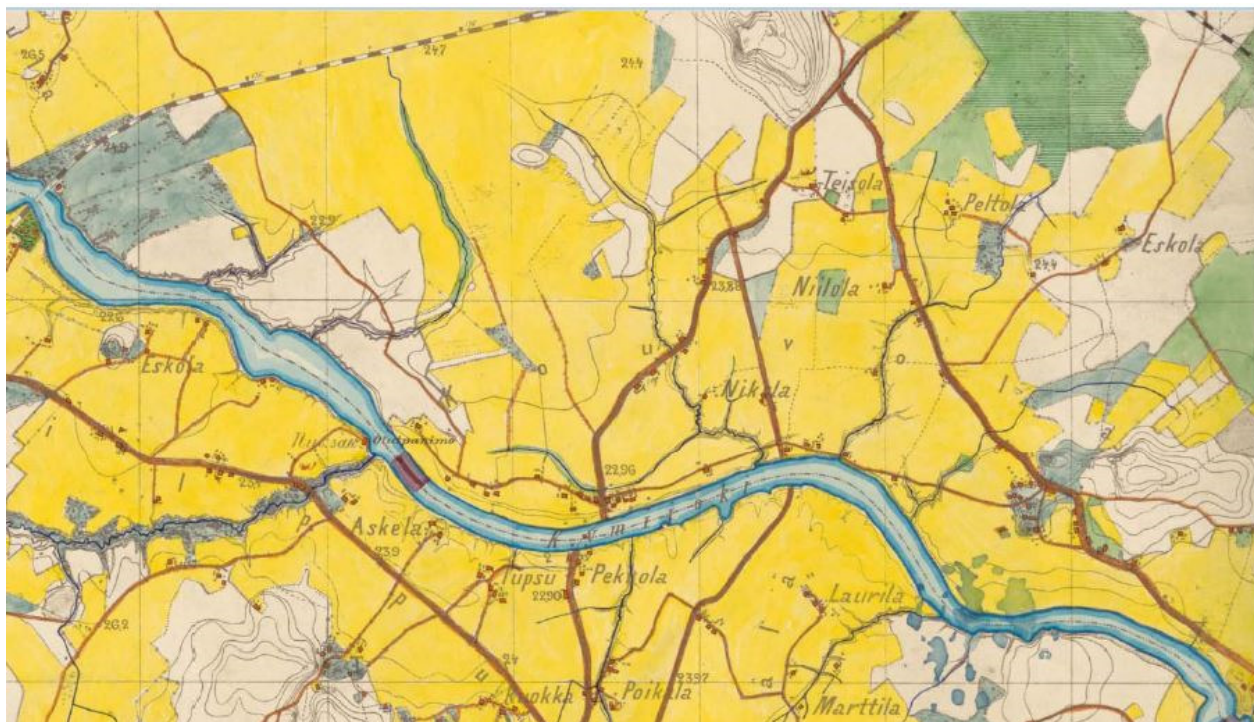
Taulukko 1. Kouvola kaupungin väestörakenteen muutosennuste

Kouvolan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.1.2018 (§ 8) kaupunkistrategian 2019-2030, jonka tavoitteena on väestömäärän kasvu, niin että kaupungin asukasluku olisi vuonna 2023 87 000 ja vuonna 2030 90 000.

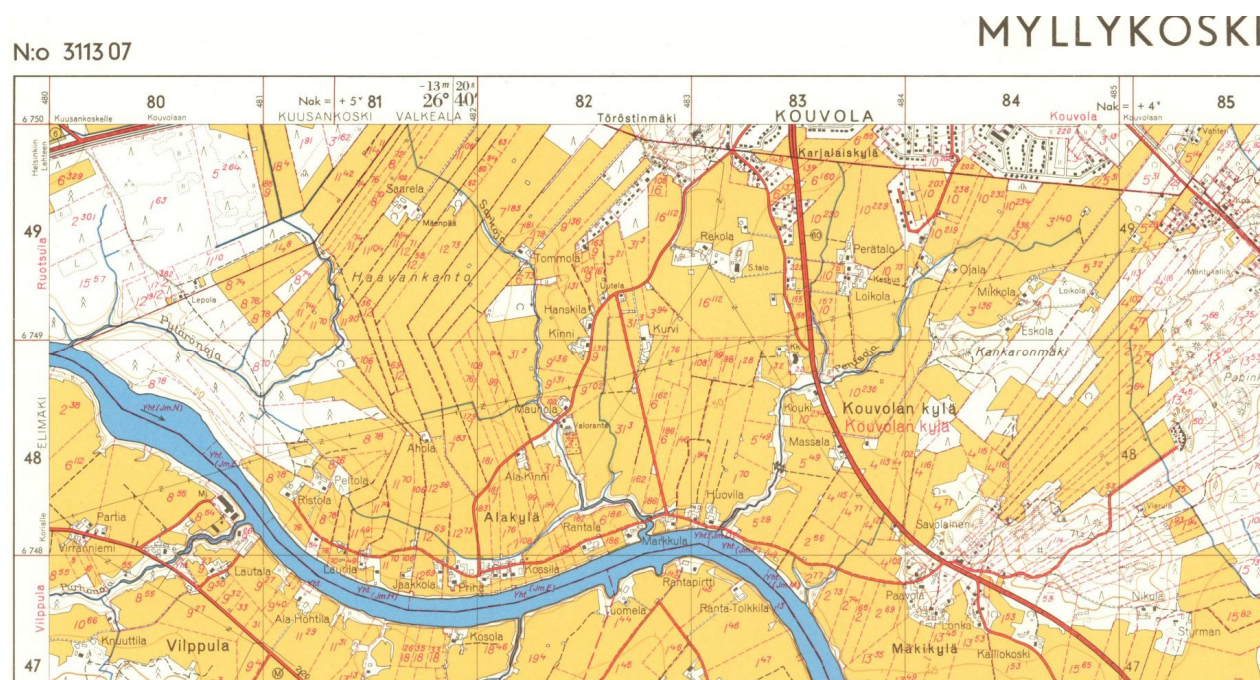
Tilastokeskuksen ennuste ja Kouvola kaupungin tavoite poikkeavat toisistaan. Kaavan on tarkoitus mahdollistaa maltillinen väestökasvu.

2.3.7. Suunnittelualueen kehitys

Alakylän alueella on ollut Kymijoen varressa asutusta jonkin verran jo vuonna 1875. Kymijoen varsi on ollut varsin asuttua vuonna 1965.



Kuva 7 Kartta vuodelta 1875 Lähde: <http://digi.narc.fi/dig>



Kuva 8 Kartta vuodelta 1965 Lähde: <http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>

2.4. Suunnitteluorganisaatio

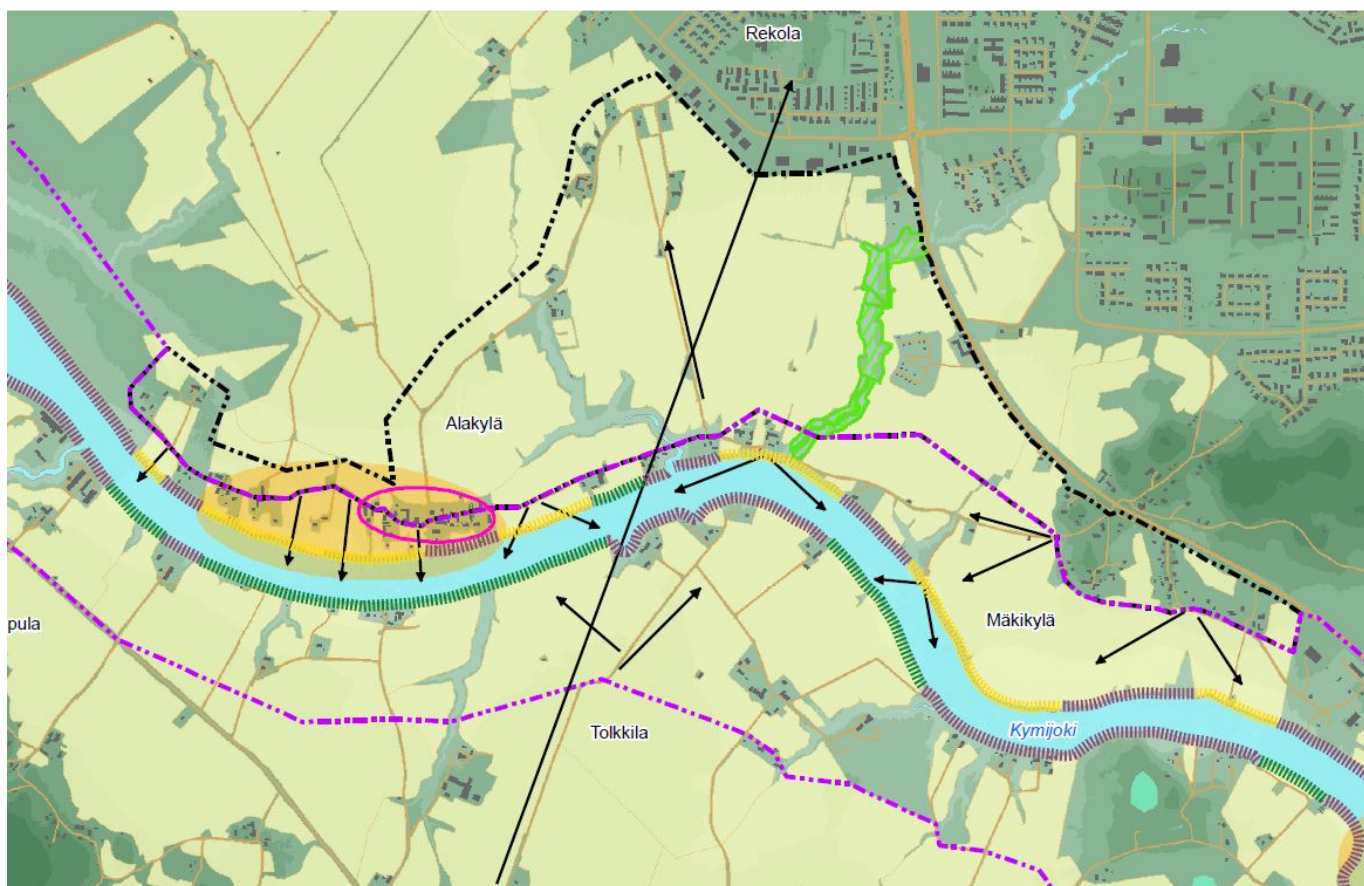
Alakylän kyläyleiskaavan suunnittelusta vastaa Kouvolan kaupungin kaupunkisuunnittelussa yleiskaavoitus. Kaavan laatijana toimii kaavoitusinsinööri Topi Suomalainen ja työtä koordinoi yleiskaavapäällikkö Marko Luukkonen. Varsinaiset kaavaprosessiin liittyvät päätökset tehdään teknisessä lautakunnassa ja lopullinen hyväksymispäätös kaupunginvaltuustossa.

3. SELVITYKSET

3.1. Maisemaselvitys

Kaavaa varten on laadittu maisemaselvitys (Sito 23.12.2016). Maisemaselvityksessä on tutkittu alueen maisemarakennetta, maisemakuvaa, tärkeitä näkymiä ja maamerkkejä, sekä tunnistettu kulttuuriympäristöarvot. Lähes koko Alakylän kyläyleiskaavan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VAT 1995 ja päivitysinventointi 2010-2014).

Alakylän maisema-arvot perustuvat eheään viljelymaisemaan, avoimiin rantaniittyihin sekä Kymijoen jokimaisemaan. Kulttuuriarvot tukeutuvat niin ikään alueen viljelyhistoriaan ja siihen liittyvään kyläasutukseen. Alakylän maisemassa vaihtelevat pienipiirteiset kylä- ja viljelynäkymät sekä monokulttuurinen suurviljelymaisema.

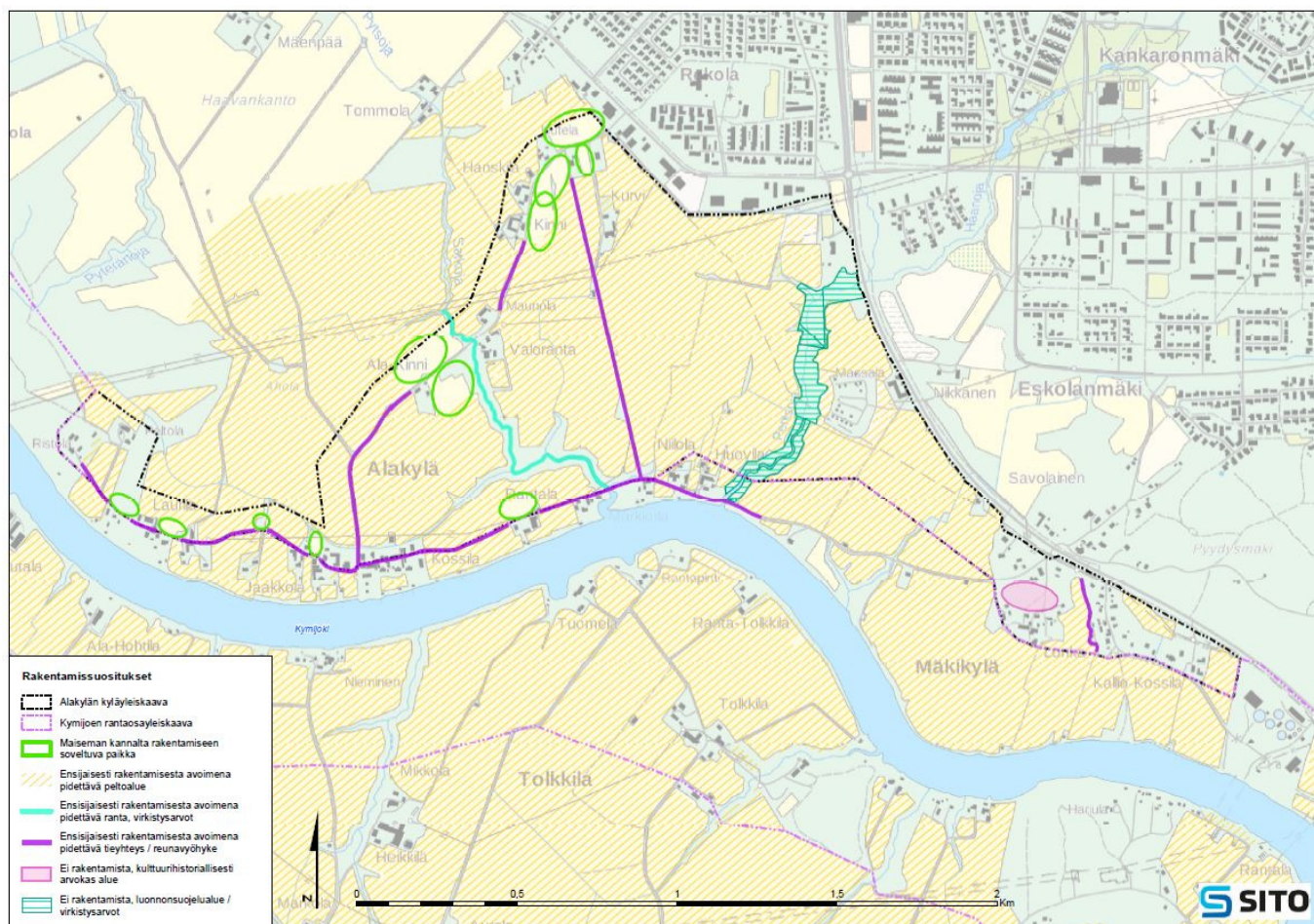


Kuva 9 Maisema-analyysi ja tärkeät näkymät nuolilla. Kymijoen varressa punaisella sulkeutunut ranta-alue, keltaisella puoliavoin ranta-alue ja keltaisella avoin ranta-alue

Maisemaselvityksessä on esitetty Alakylän maisema- ja kulttuuriarvojen ylläpitämiseksi kaavoitukseen huomioita:

- Tärkeät näkymälinjat tulee pitää avoimina, eikä peltoaukeiden keskelle saa sijoittaa uutta rakentamista.
- Samoin näkymät Peltokyläntieltä ja Joenrannantieltä Kymijoelle on säilytettävä.
- Avoimet, rakentamattomat rantaniityt ovat alueelle ominainen säilytettävä piirre.
- Sotahistoriallisesti merkittävän Sotatien ympäristö pidetään rakentamattomana, sillä omakotitalojen rakentaminen sen varrelle muuttaisi pitkän ja suoran tien tavanomaiseksi tonttikaduksi.
- Täydennysrakentamisen on tukeuduttava nykyiseen rakennuskantaan.
- Täydennysrakentaminen myötäilee olemassa olevaa maisemarakennetta.
- Täydennysrakentaminen myötäilee olemassa olevaa maisemarakennetta eli uusi rakentaminen sijoitetaan peltojen, metsäalueiden ja rantojen reuna- tai vaihtumisyvyhykkeille.
- Täyttöjä, terassointia tai yleensä selvästi maastonmuotoja muuttavia toimenpiteitä ei saa tehdä.

Alakylän maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta lisä- ja täydennysrakentamiseen soveltuvat paikat on esitetty alla kuvassa 8.



Kuva 10 Maisemaselvityksen mukaiset rakentamissuositukset Alakylän alueelle

3.2. Luontoselvitys

Alakylän alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2016 (Luontoselvitys Kotkansiipi 7.11.2016). Lisäksi on laadittu saukkoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 28.3.2017) ja Alakylän peltöjen osalta heinäkurppaselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 27.6.2017). Alakylän luontoarvoja on Pentsojan luonnonsuojelualue ja Sarkojan savimaan puro, joka on arvioitu erittäin uhanalaiseksi EN luontotyyppiä. Heinäkurppaselvityksessä ei havaittu Alakylän alueella heinäkurppia. Selvityksessä todetaan, että niin kauan kun pellot ovat tehokkaassa viljanviljelyssä, ei heinäkurppia tule pesimään alueella. Tällä hetkellä Alakylästä ei pystytä osoittamaan kaavaan rajoittavasti vaikuttavia heinäkurpan lisääntymispaikkoja, mutta Ala-Kinnin osalta esiintymistilanne on syytä varmistaa ennen pelloille rakentamista. Kaava-alueen luontoselvitykset ovat liitteenä 5 ja nähtävillä paperisina Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa.

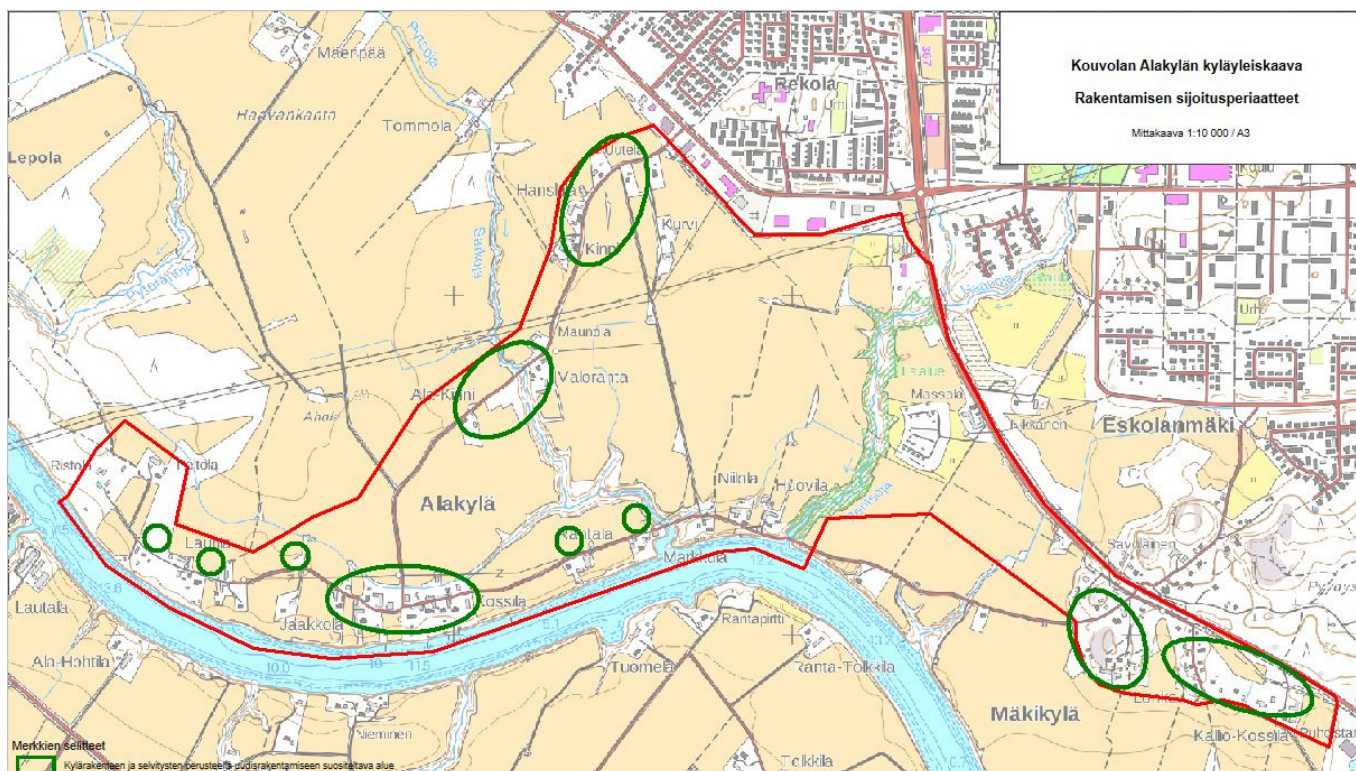
3.3. Mitoitusperiaatteet ja emätilaselvitys

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 10.5.2016 (§ 101) hyväksynyt Alakylän kyläyleiskaavan mitoituksen pääperiaatteet seuraavasti:

”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.”

Lähtökohtana kyläyleiskaavan rakennusoikeuden mitoitukselle on laadittujen selvitysten tiedot. Kyläyleiskaavassa luontoselvityksen perusteella arvokkaat luontokohteet ja luonnonsuojelualueet on rajattu ei rakentamiselle soveltuvina alueina. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on rajattu ei rakentamiseen soveltuvina alueina. Maisemaselvityksen perusteella ensisijaisesti rakentamisesta avoimena pidettävät peltoalueet valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella on rajattu pois rakentamisalueista. Lisäksi maisemaselvityksen mukaiset

ensisijaisesti rakentamiselta avoimena pidettävät tieyhteydet ja reunavyöhykkeet on rajattu ei rakentamiseen soveltuvina alueina. Kylärakenteen ja selvitysten perusteella uudisrakentamiseen soveltuvat alueet on osoitettu kuvassa 11. Muualle kyläyleiskaavan alueella ei osoiteta rakennusoikeutta.



Kuva 11 Alakylän kyläleiskaavan lisärakentamiseen soveltuvat alueet vihreällä

Emätilaselvityksessä on määritetty emätila- ja kiinteistökohtaisesti pinta-alaperusteisesti kyläyleiskaavan mukainen rakennusoikeuden määrä. Lisärakentamiseen soveltuvilta alueilta määritetään emätila- ja kiinteistökohtaisesti rakennusoikeuden määrä. Lisärakentamiselle soveltuvien alueiden osalta emätilaselvityksessä on käytetty seuraavaa mitoitusta:

Emätila rakentamaton kaavan alueella = 1 rakennuspaikka

Emätila > 1,5ha = 2 rakennuspaikkaa

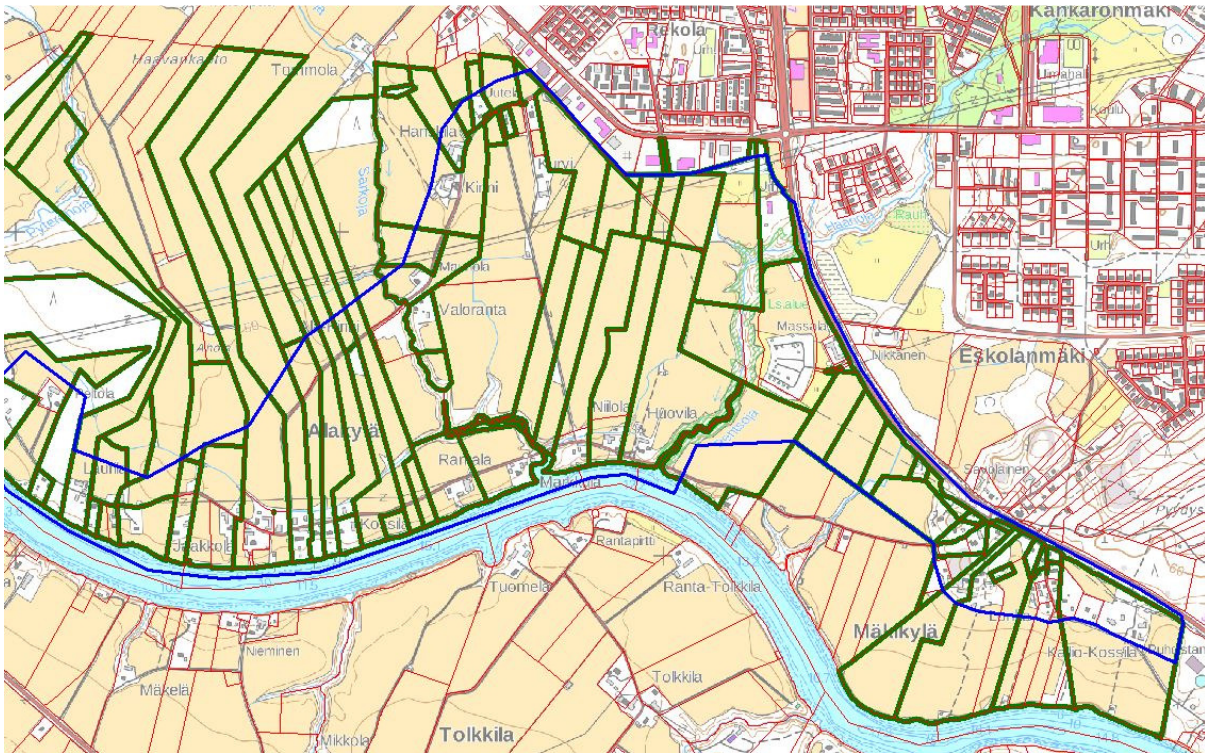
Emätila > 3 ha = 3 rakennuspaikkaa

Emätila > 6ha = 4 rakennuspaikkaa

Emätila > 10ha = 5 rakennuspaikkaa

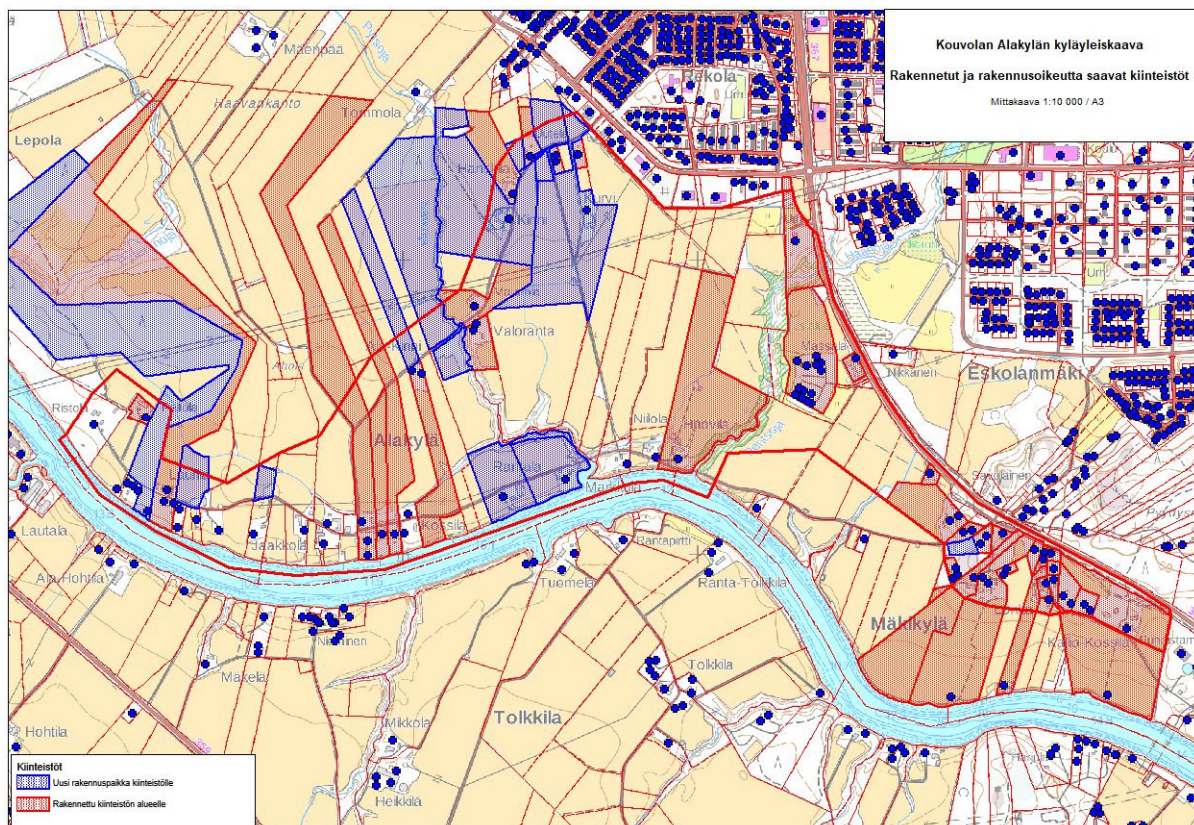
Kyläyleiskaavan mitoitus on laadittu niin, ettei asemakaavoituskynnys ylitä.

Emätilan rakennusoikeuden määrä saadaan laskemalla 1.7.1959 mukaisella kiinteistöjaotuksella emätilojen pinta-alat lisärakentamiseen soveltuvilta alueilta. Pinta-alan perusteella saadaan rakennusoikeuden määrä, josta vähennetään jo rakennetut rakennuspaikat. Emätilan jäljellä oleva lisärakennusoikeus jaetaan pinta-alaperusteisesti nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaisille kiinteistöille. Kuvassa 12 on esitetty kiinteistöjaotus emätiloittain. Vuoden 1959 jälkeen on Alakylän alueella tapahtunut kiinteistöjen lohkomisia varsin vähän.



Kuva 12 Alakylän kyläleiskaava-alueen kiinteistöjaotus punaisella ja emätilojen rajat vihreällä

Mitoitusperiaatteiden mukaisesti määritetyn emätilan uudisrakennusoikeuden määrä on Alakylän kyläleiskaavan alueella 14 uutta rakennuspaikkaa. Olemassa olevan ja uuden rakennusoikeuden jakautuminen kiinteistöittäin on esitetty kuvassa 13. Keskellä peltoa, valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, sijaitsevat kiinteistöt ovat jääneet ilman rakennusoikeutta. Näillä alueilla maanomistaja voi käyttää aluettaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla maatalouden harjoittamiseen. Emätilaselvitykseen voi tutustua paperisena Kouvolan kaupungin yleiskaavoituksessa.



Kuva 13 Alakylän kyläleiskaava-alueen rakennusoikeuden jakautuminen, sinisellä uudisrakennusoikeutta saavat ja punaisella rakennetut kiinteistöt

4. KAAVARATKAISU JA SEN PERUSTELUT

4.1. Suunnittelun vaihtoehdot

Alueen laajuudesta ja kaavan luonteesta johtuen erilaisia kaavarunkovaihtoehtoja ei ole tutkittu.

4.2. Suunnitteluperiaatteet

4.2.1. Mitoitusperiaatteet

Kyläyleiskaavalla on osoitettu mitoitusperustuksiin perustuva uudisrakennusoikeus. Kaavassa käytetyt mitoitusperiaatteet on kuvattu kappaleessa 3.3.

4.2.2. Kaavaluonnoksen suunnittelu

Kaavaluonnoskartan suunnittelutyö on tehty MapInfo-ohjelmalla. Suunnittelutyössä on hyödynnetty mm. seuraavia aineistoja: Maanmittauslaitoksen peruskartta ja ortokuva, orto-ilmakuvat vuosilta 2014-2015, viistoilmakuvat vuosilta 2014-2016, maastokäyntien valokuvamateriaalit kesältä ja syksyltä 2017, kantakartan aineistot, maanomistustiedot, kiinteistöraja-aineisto, alueen voimassa olevat maakuntakaavat, yleiskaavat ja asemakaavat, rakennus- ja huoneistorekisterin tiedot ja niissä havaitut virheet, korkeusaineistot, tulva-alueetiedot, luontoselvityksen, meluselvityksen ja maisemaselvityksen tulokset, maanomistajilta saadut tiedot, sekä Kouvolan kaupungin maaseutupalveluiden saadut tiedot maatiloista.

4.2.3. Kaavaehdotuksen suunnittelu

4.3. Suunnitteluratkaisu

4.3.1. Asuinrakentamisen määrä

Kyläyleiskaavan tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista niin, että sen perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen kaavan mukaisille AP-paikoille, ilman asemakaavoitusta. Kyläyleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikkojen tarkat sijainnit ja näin yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. (MRL 44§)

Kyläyleiskaavan alueella sijaitsee 27 olemassa olevaa asuinrakennuspaikkaa ja 22 maatalouden tilakeskusta. Uusia asuinrakennuspaikkoja kyläyleiskaavassa on osoitettu 14 kpl. Lisäksi kaksi (2) lomarakennuspaikan käyttötarkoitus voidaan muuttaa asuinrakennuspaikaksi (RA/AP-merkintä). Huomioiden kaava-alueen laajuus (2,3 km²), on uudisrakentamisen määrä varsin maltillinen.

Kyläyleiskaavan alueelta etäisyydet Kouvolan keskusta, kouluihin, päivittäistavarakauppaan ja kirjastoon ovat varsin kohtuulliset.

4.3.2. Rakentamisalueiden sijoittaminen

Lähtökohtana kyläyleiskaavan on ollut emätilaselvityksessä osoitettu maanomistajakohtainen rakennusoikeus. Uudet asuinrakennuspaikat on osoitettu ensisijaisesti vierekkäin ja tukeutuen olemassa olevaan rakennuskantaan. Asuinrakennuspaikkojen (AP) rakennuspaikkojen koko on Kouvolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti n. 5000 m². Maatilojen tilakeskusten alueet (AM) on osoitettu niin laajoina, että niissä on toiminnan laajentamismahdollisuudet huomioitu aluerajauksessa. Mitoitusperiaatteiden ja emätilaselvityksen perusteella saatu rakennusoikeus on osoitettu kiinteistöittäin kaavakartalla. Sijoittamatonta rakennusoikeutta ei ole, sillä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen keskelle ei rakennusoikeutta mitoitetu.

4.3.3. Palvelut ja työpaikat

Kyläyleiskaava-alueen työpaikat ovat maatiloja (AM). Kaavaratkaisu mahdollistaa Joenrannantien varren matkailupalveluiden (RM) alueen kehittämisen.

4.3.4. Viheralueet, virkistys ja uimarannat

Kyläyleiskaava-alueen virkistyskäyttö kohdistuu alueen tieverkkoon, joka on mm. lähialueiden asukkaiden suosima ulkoilureitti. Alakylän kyläyleiskaavaluonnoksessa on osoitettu VR-1-merkinnällä virkistyskohde Joenrannantien varteen. Ko. kohde palvelee Kymijoen pyöräilyreittiä (Kouvola-Kuusankoski-Koria) ja melontaa Kymijoella. Kaava-alueen länsipuolella on Korian sillalle johtava luontopolku.

4.3.5. Liikenne ja liikkuminen

Suunnittelualue tukeutuu kaava-alueeseen rajoittuviin katuihin ja teihin: Kymenlaaksontie (367) ja Alakyläntie. Kaavassa on osoitettu Kymijoen ulkoilureittiin kuuluva osuus.

4.3.6. Erityisalueet ja johdot

Voimajohdot ja maakaasulinjat ovat osoitettu kaavakartalla. Olemassa oleva vesi- ja viemäriverkostosta on osoitettu kaavakartalla rakennuspaikkojen välisinä yhteyksinä. Jätevedenpuhdistamoon liittyvä hajuhaitta-alue on osoitettu hh-merkinnällä.

4.3.7. Maa- ja metsätalous, peltoalueet

Maisema- ja/tai luontoarvoja sisältävät metsäalueet on osoitettu MY-merkinnällä. Ranta-alueen ulkopuoliset metsäalueet, joilla ei ole erityistä maisema-arvoa on osoitettu M-merkinnällä. Arvokkailla maisema-alueilla sijaitsevat pellot on osoitettu MA-merkinnällä.

4.3.8. Luonnonsuojelu ja luontoarvot

Olemassa oleva Pentsojan luonnonsuojelualue on osoitettu SL-merkinnällä. Sarkojan suulle on osoitettu perustettava luonnonsuojelualue (SL-1). Luontoselvityksen mukaiset arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavakartalla luo-1 ja luo-2 -merkinnöillä.

4.3.9. Kulttuurihistorialliset kohteet, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset

Museoviraston suojeluaineiston muinaisjäänökset on osoitettu kaavakartalla sm -kohde ja -aluemerkinnöillä. Maisema-alue on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä (vmma). Alakylän ja Mäkikylän kyläalueet on osoitettu s-2-merkinnöillä.

5. KAAVAPROSESSI JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1. Kaavaprosessi, osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1.1. Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavoitukseen on ryhdytty Kouvolan kaupungin toimesta. Kymijoen rantayleiskaava on vuoden 2016 kaavoituskatsauksen yleiskaavakohde, jonka vireille tulossa on tullut ilmi käsitellä myös Alakylän maankäyttöä kyläyleiskaavalla.

5.1.2. Aloitusvaihe

Tekninen lautakunta on hyväksynyt Kymijoen rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mitoituspäätökset kokouksessaan 10.5.2016 (§ 101). Kuulutus yleiskaavan vireille tulosta ja kaavan OAS:n nähtävillä olosta on julkaistu Kouvolan Sanomissa ja Elimäen Sanomissa 18.5.2017, sekä Keski-Suomessa 19.5.2017. OAS ja kaavan mitoituspäätökset ovat olleet nähtävillä 18.5.-20.6.2016 Tekniikka- ja ympäristötoimikunta ja kaavahankkeen www-sivulla www.kouvola.fi/kymijokiroyk. Yleisötilaisuus on järjestetty 25.5.2017 Myllykosken yhteiskoululla, 38 osallistujaa. Ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille on lähetetty tiedotekiri 10.6.2016.

5.1.3. Luonnosvaihe

Mielipiteet ja lausunnot kaavaluonnoksesta ja niiden huomioon ottaminen

5.1.4. Ehdotusvaihe

Muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta ja niiden huomioon ottaminen

5.1.5. Hyväksyminen

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto (MRL 37§).

5.1.6. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 1.6.2016. Läsnä olivat Kaakkois-Suomen ELY-keskus, Kymenlaakson liitto ja Kymenlaakson pelastuslaitos. Sähköpostitse OAS:a kommentoivat Kymenlaakson museo ja Museovirasto. Ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista on järjestetty viranomaisten työneuvottelu 2.2.2018.

5.2. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivan yhdyskunnan osalta maltillinen uudisrakentaminen tukee Alakylän elinvoimaisuutta. Olemassa olevaan tie- ja vesihuoltoverkostoon tukeutuminen hyödyntää olemassa olevaa rakennetta mahdollisimman hyvin. Kestävän liikkumisen osalta uudisrakentaminen sijoittuu kävely- ja pyöräilyetäisyydelle palveluista, mikä tukee päästövähennysvelvoitteita ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta.

Tehokaan liikennejärjestelmän osalta kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaa liikenneverkkoon. Digitalisaatio ja automaatio mahdollistavat tulevaisuudessa eri liikennemuotojen yhdistävien matkaketjujen toimivuuden tehostamisen kaava-alueella.

Terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta uudisrakentaminen on sijoitettu melu-, tärinä- ja pienhiukkaspäästöalueiden ulkopuolelle. Uutta rakentamista ei ole osoitettu Mäkilän jätevedenpuhdistamon hajuhaitta-alueelle.

Elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön ja luonnonvarojen osalta kaavaratkaisu turvaa valtakunnallisen arvokkaan maisema-alueen säilymisen ja arkeologiset kohteet. Luonnonarvot ja ekologiset yhteydet on otettu kaavaratkaisussa huomioon riittävinä aluevarauksina. Kyläyleiskaavan tieverkko säilyy, turvaten virkistysyhteyksien jatkuvuuden. Kaavaratkaisu turvaa riittävien yhtenäisten peltoalueiden säilymisen.

Uusiutumiskykyisen energiahuollon osalta kaavaratkaisu turvaa merkittävien voimajohtojen ja kaasuputkien linjaukset.

5.3. Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavan mukaisesti kyläyleiskaavassa on osoitettu Alakylän maisemallisesti arvokas peltoalue, voimajohtolinja, kaasulinja, Mäkikylän taajama-alue ja Pentsojan luonnonsuojelualue. Joenrannantien pohjoispuolta ei ole osoitettu virkistysalueena, vaan maisemallisesti arvokkaana peltoalueena. Virkistystä varten ovat alueen hiekkatiet ja kaava-alueen itäpuolella sijaitseva ulkoilualue Pyydysmäki-Pappikallio. Ylimaakunnallinen pyöräilyreitti kulkee Lauttarannantietä ja Joenrannantietä pitkin.

5.4. Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavoihin

Kouvolan keskeisen kaupunkialueen osayleiskaava on saanut lainvoiman 6.1.2016. Osayleiskaavassa ja kyläyleiskaavassa Alakylä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena ja maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Mäkikylä on osoitettu kaavoissa kyläalueena. Voimajohdot ja kaasulinja ovat osoitettu kaavoissa, samoin Pentsojan luonnonsuojelualue. Joenrannantien varren kylärakenteen rajausta on tarkennettu.

5.5. Kaavan suhde kaupungin muuhun suunnitteluun

5.6. Vaikutusten arviointi

5.6.1. Vaikutusten arviointi osana kaavan laatimistyötä

Kaavan vaikutukset selvitetään MRA 1 §:n mukaisesti. Osayleiskaavan keskeisiä vaikutuksia ovat:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen
- maisemavaikutukset

Vaikutusten arviointi pohjautuu selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin.

5.6.2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja –talouteen

Kaavassa on osoitettu 14 uutta AP-asuinrakennuspaikkaa. Uudet asuinrakennukset tuovat kaupungille kiinteistöverotuloja. Koska vesi- ja viemäriverkosto on näillä alueilla suurimmaksi osaksi valmiina, ei niistä aiheudu kaupungille kustannuksia ja näin tuetaan jo olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäyttöä. Maltillisella väestömäärän kasvulla ei ole vaikutusta kouluverkkoon.

Uutta asuinrakentamista ei ole osoitettu kauaksi olemassa kouluverkosta, vesi- ja viemäriverkostosta, eikä kauas kevyenliikenteen verkostosta. Näin säästytään mm. koulujen oppilaiden taksikuljetusmaksuilta.

Yhdyskuntarakenteen osalta uudet asuinrakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan taajaman läheisyyteen, jolloin liikenteestä aiheutuvat kustannukset ovat maltilliset. Melualueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, jolloin melusuojauksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Koska kaavassa ei ole osoitettu kaupungin omistamalle maalle uusia rakennuspaikkoja, ei kaupungille muodostu tontin myyntituloja. Vastaavasti kaupungille ei aiheudu kustannuksia katu-, vesi- ja viemäriverkoston rakentamisesta, eikä puistojen rakentamisesta. Kaavalla on suoraa taloudellista vaikutusta maanomistajiin: rakennuspaikkojen olemassaolo lisää tilojen vakuusarvoa.

5.6.3. Vaikutukset väestön kehitykseen ja asumiseen

Kaavaratkaisu perustuu maltillisen väestökehitysarvioon, jossa uusi rakentaminen keskittyy taajaman läheisyyteen. Kyläyleiskaavassa on osoitettu 14 uutta asuinrakennuspaikkaa, mikä toteutuessaan lisää alueen

väestömäärää maltillisesti, n. 30 henkilöllä. Uusien asuinrakennuspaikkojen toteutuminen jakautuu usealle vuodelle, jopa usealle vuosikymmenelle.

5.6.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Kymenlaaksontien melualueelle ei ole osoitettu uutta rakentamista, jolloin melulle altistuvien ihmisten määrä ei kaava-alueella kasva. Mäkikylän jätevedenpuhdistamon hajuhaitta-alue on osoitettu kaavakartalla, jotta rakennushankkeeseen ryhtyvä tiedoistasi ko. päästön olemassa olon. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu lähelle taajamaa, mikä turvaa lähipalveluiden säilymisen edellytyksiä.

Uusi asuinrakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen ja jättää avoimet peltoalueet edelleen virkistyskäyttöön. Alueen hiekkatiet pysyvät tulevaisuudessakin ihmisten ulkoilukäytössä, turvaten näin mahdollisuudet terveystoiminnalle.

Kaavan emätilaselvityksessä käytetty mitoitusluku on maltillinen, millä on turvattu riittävät yhtenäiset rakentamattomat alueet ja vapaita alueita virkistyskäyttöön. Kaavassa on osoitettu Joenrannantien varteen virkistysalue.

5.6.5. Vaikutukset liikenteeseen

Koska kaava-alueen lisärakentamisen määrä on maltillinen, ei alueen liikenneverkon liikennemääriin tapahdu merkittäviä muutoksia. Kaava-alueen liikennemäärien ei oleteta merkittävästi kasvavan, eikä siten myöskään liikennemeluhaittojen. Kyläyleiskaavan alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Kouvolan keskustaan ja Eskolanmäen palveluihin, mikä tukee kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuuksien kasvua.

5.6.6. Vaikutukset vesiin ja luonnonympäristöön

Uudet asuinrakennuspaikat voidaan liittää vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin lisärakentamisen vaikutukset vesistön tilaan ovat hyvin vähäiset.

Luonnonmonimuotoisuus on turvattu osoittamalla kaavakartalla arvokkaat luontoalueet ja rajaamalla ne rakennusalueiden ulkopuolelle. Kaavaratkaisu turvaa Pentsojan luonnonsuojelualueen ja sen ympäristön säilymisen nykyisen kaltaisena alueena. Pentsoja ja Sarkoja säilyvät ekologisina käytävinä. Alakylän alueelle laaditussa heinäkurppaselvityksessä todetaan, että niin kauan kun pellot ovat tehokkaassa viljanviljelyssä, ei heinäkurppia tule pesimään alueella. Ala-Kinnin alueella on säilytetty peltoalue rakentamisen ulkopuolella, jotta kohde soveltuisi tulevaisuudessa heinäkurpan pesimäpaikaksi. Kaavalla ei ole vaikutusta heinäkurppiin.

5.6.7. Vaikutukset maisemaan

Kyläyleiskaavassa on uudet rakennuspaikat sijoitettu maisemaselvityksen suositusten mukaisiin paikkoihin. Laajat ja avoimet peltomaisemat pysyvät edelleen rakentamattomina. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu kyläkuvan kannalta olemassa olevan kylä- ja asuinrakentamisen yhteyteen, sekä metsäalueille, turvaten ja säilyttäen näin avoimet peltomaisemat ja pitkät näkymät. Uudet rakennuspaikat eivät myöskään estä tärkeitä näkymiä Kymijokeen. Paikallismaiseman kannalta kyläyleiskaavassa esitettyä rakentamisen määrää (14 uutta rakennuspaikkaa) ei voida pitää merkittävänä muutoksena. (Maisema-arkkitehti Kaisa Niilo-Rämän arvio)

5.6.8. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön

Joerannantien varteen on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa. Muutoin uutta rakentamista ei ole osoitettu maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja sisältäville alueille. Näin kyläyleiskaava turvaa osaltaan Alakylän ja Kouvolankylän kyläalueiden olemassaolon.

5.6.9. Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Kyläyleiskaavassa on osoitettu viisi (5) uutta rakennuspaikkaa viljellylle pellolle Joerannantien ja Peltokyläntien varteen, joka on osa laajaa Värälän taistelupaikkaa. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin viljellylle pellolle. Taistelupaikan laajuus huomioiden uusien rakennuspaikkojen vaikutus on vähäinen. Mäkikylän alueelle on

osoitettu yksi (1) uusi asuinrakennuspaikka. Muutoin uutta rakentamista ei ole osoitettu muinaismuistokohteiden alueelle, joten kaavalla ei ole heikentävää tai vaarantavaa vaikutusta muinaismuistoihin.

5.6.10. Yritysvaikutusten arviointi

Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevien maatilojen talouskeskusten toimintojen laajentamisen ja turvaa näin alkutuotannon ja alueen elinkeinoelämän toimintaedellytykset. Kaavalla ei ole rajoittavaa tai toimintaa vaikeuttavaa vaikutusta maataloustuotantoon. Kaavaratkaisu mahdollistaa Joenrannantien varren matkailupalveluiden (RM) alueen kehittämisen.

5.6.11. Vaikutukset kauppaan ja palveluihin

Uudet rakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevan taajaman läheisyyteen, mikä tukee olemassa olevien kauppojen ja palveluiden käyttöä.

5.6.12. Yhteisvaikutukset rantaosayleiskaavan kanssa

Rantayleiskaavassa on osoitettu kaksi uutta rakennuspaikkaa täydentämään nykyistä melko tiivistä nauhamaista rakennetta Alakylässä. Mäkikylän ranta-alueelle on osoitettu seitsemän uutta rakennuspaikkaa, alueelle joka maisemaselvityksen perusteella tulisi ensisijaisesti jättää rakentamatta. Maisemavaikutuksia voidaan pitää kohtuullisina, koska neljä rakennuspaikkaa sijaitsee jo rakennetussa ympäristössä. Kolme muuta uutta rakennuspaikkaa muodostavat ryppään, jonka molemmille puolille jää avointa peltomaisemaa.

Rantaosayleiskaavan läheisyyteen kyläyleiskaavassa sijoitettuja uusia rakennuspaikkoja on vähän (5) ja ne täydentävät rannan nykyistä rakennetta. Rakennuspaikkojen sijoittelussa on huomioitu joelle avautuvat näkymät. Joen eteläpuolelle esitetyt uudet rakennuspaikat sijoittuvat nykyisten rakennusten läheisyyteen, eikä niitä ole merkittävässä määrin (5 kpl). Näin ollen kokonaisuutena maisemavaikutukset ovat vähäiset.

5.6.13. Yleiskaavan kohtuullisuuden arviointi

Kyläyleiskaavan maanomistajakohtainen lisärakennusoikeus on osoitettu kaavakartalla mitoitusperiaatteiden mukaisesti laaditun emätilaselvityksen perusteella. Emätilaselvityksen mukainen kaavaratkaisu on maanomistajille tasapuolinen. Maanomistajat, joille ei muodostu kaavalla lisärakennusoikeutta, voivat hyödyntää maa-alueitaan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla maa- ja metsätalouteen. Kaavaratkaisu ei aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Kaavan suojelumääräysten ei katsota olevan kohtuuttomia maa- ja vesialueen omistajille.

5.7. Yleiskaavan toteuttaminen

Alakylän kyläyleiskaava on laadittu maakäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa rakennusten rakentamiseen yleiskaavassa määrätyille alueille (MRL 44§). Maankäytön ohjaustarve ei edellytä asemakaavan laatimista alueelle.

Yleiskaavan rakentamiseen osoitetut alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Rakennuspaikkojen rakentamisesta vastaavat yksityiset maanomistajat ja tästä johtuen kaavan toteutumisen aikataulua on vaikea arvioida ja rakentaminen saattaa ajoittua pitkällekin tulevaisuuteen. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että kyläyleiskaavassa on osoitettu maksimirakennusoikeus ilman, että maaomistajilla on välttämättä minkäänlaista aikomusta toteuttaa kaavalla osoitettuja rakennuspaikkoja niitä myymällä, vuokraamalla tai rakentamalla.

VR-1-alue on tarkoitus hankkia kaupungin omistukseen.

6. LIITEAINEISTOT

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 8.6.2018)
- Liite 2 Kymijoen rantaosayleiskaavan ja Alakylän kyläyleiskaavan mitoitusperiaatteet (Tekninen Lautakunta 10.5.2016 § 101)
- Liite 3 Palveluverkkoanalyysi uuden vakituisen ranta-asutuksen sijoittamiseksi (22.11.2016 Kouvola kaupunki)
- Liite 4 Kymijoen maisemaselvitys (23.12.2016 Sito)
- Liite 5 Kymijoen rantaosayleiskaava Koria-Anjala luontoselvitys (7.11.2016 Luontoselvitys Kotkansiipi) – tutustuttavissa paperisena Kouvola kaupungin yleiskaavoituksessa
- Liite 6 Kymijoen rantaosayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys - luonnos (8.6.2018 Kouvola kaupunki)
- Liite 7 Kymijoen rantaosayleiskaavan virkistyskäyttökysely (30.6.2017 Kouvola kaupunki)
- Liite 8 Kymijoen rantaosayleiskaavan virkistyskäyttökohteet – kartta